



ROCHDALE

deKey

Stadgenoot

Prestatieafspraken Diemen 2019

Versie ter besluitvorming college 13 november 2018

Inhoudsopgave

	Inleiding
1	Sterke wijken
2	Betaalbaarheid en beschikbaarheid
3	Wonen met zorg en welzijn
4	Duurzaamheid
5	Studentenhuisvesting
6	Nieuwbouw
7	Aanpak woonfraude
8	Monitoring
9	Slotbepalingen
	Ondertekening

Inleiding

Partijen

De partijen die deelnemen aan de cyclus ten behoeve van de prestatieafspraken en deze ondertekenen zijn de volgende:

- De **gemeente Diemen** heeft in haar nieuwe woonvisie stevige ambities verwoord ten aanzien van het woonbeleid, waaronder het realiseren van 1085 sociale huurwoningen.
- Het **Huurdersplatform Diemen** (HPD) wordt gevormd door een afvaardiging uit elk van de in Diemen actieve huurdersorganisaties (-koepels), te weten de **Bewonersraad Rochdale**, **Huurdersvereniging Arcade** en **Huurgenoot**. Zodoende zijn huurders van alle in Diemen actieve corporaties vertegenwoordigd. Het HPD pleit reeds meerdere jaren voor een intensivering van de prestatieafspraken in Diemen.
- **Rochdale** is met ca. 2300 verhuureenheden de grootste corporatie in Diemen. Rochdale manifesteert zich als een volkshuisvester gericht op de brede doelgroep voor sociale huurwoningen. De woningen van Rochdale in Diemen betreft vrijwel uitsluitend reguliere sociale huurwoningen.
- **De Key** is met ca. 1700 eenheden in grootte de tweede corporatie in Diemen. Het bezit van De Key bestaat hoofdzakelijk uit studentenwoningen. Daarnaast beschikt De Key over een groot aantal woningen specifiek voor ouderen en zorgbehoevenden.
- **Stadgenoot** beschikt over een beperkt aantal van ca. 250 woningen in Diemen. Desalniettemin is Stadgenoot een volwaardige deelnemer bij de prestatieafspraken.

De Alliantie neemt nog niet deel aan de prestatieafspraken voor 2019, maar zal dat komend jaar voor de prestatieafspraken 2020 wel gaan doen. In dat jaar zullen naar verwachting 100 woningen van De Alliantie in Diemen opgeleverd worden.

Ambitie

In de afgelopen jaren is er door de gemeente niet gewerkt aan een specifiek document waarin de prestatieafspraken werden vastgelegd. De biedingen van de corporaties waren leidend in het overleg van de prestatieafspraken en deze werden vervolgens in aangepaste vorm ondertekend als zijnde de prestatieafspraken. Met name vanuit de huurders is herhaaldelijk verzocht om te komen tot één document waarin de afspraken met alle corporaties gezamenlijk worden vastgelegd. De overige deelnemende partijen hebben deze ambitie omarmd. De corporaties hebben vervolgens een eerste stap hiertoe gezet door in gezamenlijkheid een bod voor de activiteiten in 2019 uit te brengen. De gemeente heeft vervolgens het verlangde document voor het in gezamenlijkheid vastleggen van de prestatieafspraken in concept opgesteld en voorgelegd aan de deelnemende partijen.

Ten aanzien van de looptijd is de ambitie om voor meerdere jaren prestatieafspraken vast te leggen. De corporaties hebben dit jaar echter een bod uitgebracht voor 2019. Op grond van dat bod kunnen we slechts prestatieafspraken voor één jaar vastleggen. De ambitie is om komend jaar toe te werken naar meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2020 t/m 2023. Een voordeel van deze werkwijze is dat een looptijd ontstaat die parallel lopen aan de looptijd van de woonvisie. Elk tussengelegen jaar wordt wel de cyclus voor prestatieafspraken gevolgd om de bestaande afspraken te monitoren en waar nodig aan te passen. Daarnaast kan De Alliantie bij deze opzet volledig deelnemen aan de cyclus voor de prestatieafspraken vanaf 2020 wanneer ook hun eerste woningen in Diemen verhuurd zullen worden. Het nu voorliggende document kan uiteraard als basis dienen voor het nog op te stellen document voor de beoogde meerjarige prestatieafspraken 2020 t/m 2023.

Woonvisie Diemen 2018-2023

In september 2018 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie voor Diemen vastgesteld. De Woonvisie Diemen 2018-2023 heeft oog voor de huidige druk op de woningmarkt en de gevolgen daarvan. De vier pijlers in de woonvisie zijn:

- Sterke wijken;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Wonen met zorg en welzijn; en
- Duurzaamheid

Deze vier pijlers vormen tevens de basis voor de indeling van deze prestatieafspraken. Daarnaast is er, eveneens in lijn met de woonvisie, aandacht voor de onderwerpen studentenhuusvesting, nieuwbouw en de aanpak van woonfraude.

Bod

De corporaties hebben voor het eerst in gezamenlijkheid het bod voor hun activiteiten in Diemen uitgebracht. Bij de voorbereiding van dit bod is het concept van de woonvisie als uitgangspunt genomen. Zodoende zijn het bod en de prestatieafspraken in lijn met het recent geactualiseerde woonbeleid van de gemeente. Bij het opstellen van het bod is eveneens de opzet met de vier pijlers uit de woonvisie gevolgd. In het bod hebben de corporaties ook duidelijk aangegeven op welke punten zij een actie of bijdrage vanuit de gemeente verwachten.

1. Sterke wijken

1.1 De corporaties onderschrijven het uitgangspunt van verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus in heel Diemen en dragen daar aan bij door binnen hun bezit te variëren in prijssegmenten en zodoende bij te dragen aan het idee van gemengde wijken. Eventuele liberalisatie van sociale huurwoningen vindt waar mogelijk verspreid over Diemen plaats.

1.2 De corporaties ondersteunen initiatieven van bewoners die bijdragen aan de leefbaarheid in een complex, buurt of wijk. De maximale bijdrage van de corporaties aan leefbaarheid bedraagt € 126,25 per jaar per woning voor daeb-woningen. De gemeente zal zowel ambtelijk als financieel bijdragen aan de voornaamste projecten ter verbetering van de leefbaarheid.

1.3 De corporaties zijn verantwoordelijk voor de klachten van bewoners die betrekking hebben op het verhelpen van technische gebreken van een woning of een complex. Gemeente, corporaties en huurders dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij problemen met de leefbaarheid van een complex of buurt. Bewonerscommissies of huurdersverenigingen hebben een belangrijk signaalfunctie ten aanzien van de leefbaarheid in en rondom complexen. Bij leefbaarheidsproblematiek wordt gewerkt met een complexgerichte aanpak.

1.4 De wijkcoördinatoren van de gemeente zijn het eerste aanspreekpunt voor signalen ten aanzien van de leefbaarheid in de buurten en wijken. Problemen die betrekking hebben op individuele bewoners worden besproken in het zorg- en signalenoverleg waar de gemeente en de corporatie(s) aan deelnemen. In extreme gevallen van woonoverlast kan de gemeente een gedragsaanwijzing geven op grond van de APV, die zelfs kan inhouden dat een bewoner voor een bepaalde periode niet in zijn of haar woning mag verblijven.

1.5 Begin 2018 is de inzet van buurtbemiddeling in Diemen uitgebreid naar bewoners van alle huurwoningen in Diemen, met inbegrip van huurwoningen in het bezit van corporaties. In het geval van burenruzies of andere bewonersconflicten die zich lenen voor mediation, kunnen de corporaties ook in 2019 een beroep doen op de buurtbemiddeling van de gemeente. De gemeente werkt voor deze buurtbemiddeling met een pool van gecertificeerde mediators.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1 De corporaties zorgen voor een huuraanbod in zowel de sociale huur als de vrije sector huur. In de reguliere sociale huur garanderen de corporaties aanbod in alle huurklassen en wijzen de woningen passend toe. Minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden worden in een woning met een huurprijs die niet hoger is dan de betreffende aftoppingsgrens¹, gehuisvest.

2.2 In 2019 voert elke woningcorporatie haar eigen huuraanpassingsbeleid². Voor die corporaties die een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen zullen de extra opbrengsten die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging benut worden voor investeringen genoemd in deze overeenkomst en waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Deze extra huurinkomsten kunnen daardoor buiten de huursombenadering blijven.

2.3 De corporaties geven jaarlijks inzicht in de besteding van de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging van het voorgaande jaar, alsmede in de uitwerking van het huurprijsbeleid voor Diemen van het voorgaande jaar.

2.4 De corporaties zetten eigen doorstroombevorderende maatregelen in om de doorstroming te stimuleren. De gemeente en de corporaties werken daarnaast in 2019 samen aan een gezamenlijk voorstel voor een van-groot-naar-beter project voor inwoners van Diemen.

2.5 De corporaties maken gebruik van de wettelijke mogelijkheden om naast de zogeheten primaire doelgroep met een inkomen tot 36.798 euro, ook de doelgroep met een inkomen tot 41.056 euro te bedienen met een sociale huurwoning.

2.6 Stadgenoot en Rochdale gaan met het HPD en de gemeente in gesprek over het beter benutten van de bestaande voorraad. Hiervoor zullen zij de mogelijkheden onderzoeken om meer mensen passend te laten wonen, zowel in financieel als in ruimtelijk opzicht.

2.7 De gemeente heeft een regeling voor inwoners die te maken hebben met een plotselinge daling van hun inkomen en als gevolg daarvan onvoldoende kunnen voorzien in hun woonlasten. Deze woonkostentoeslag is een vorm van bijzondere bijstand en is altijd bedoeld als een tijdelijke maatregel om de periode waarin men op zoek gaat naar alternatieve woonruimte te overbruggen.

2.8 In 2019 zal er geen verkoop van individuele sociale huurwoningen door de corporaties plaatsvinden in Diemen. De Key onderzoekt de mogelijkheid om het complex Berkenplein / Berkenstede uit te ruilen, dan wel te verkopen aan een andere eigenaar. Het uitgangspunt hierbij is dat de sociale huurwoningen³ als zodanig behouden blijven en in bezit blijven/komen van een corporatie.

2.9 De voorraad vrije sector huurwoningen van de corporaties moet altijd tot doel hebben om de primaire doelgroep te bedienen (d.m.v. woningdelen) of de huishoudens met een inkomen tot 1,5x de EU-inkomensnorm te bedienen. In 2019 is er op beperkte schaal ruimte voor het liberaliseren van sociale huurwoningen, waarbij de corporaties de volgende uitgangspunten in acht nemen:

- a. Rochdale zal in 2019 maximaal 16 woningen liberaliseren ten behoeve van woningdelen door middel van een Friendscontract. Deze woningen worden verspreid over het bezit in Diemen in lijn met het bepaalde onder 1.1.

¹ Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/circulaires/2018/02/01/mg-2018-01-huurprijsbeleid-voor-de-periode-1-januari-2018-tot-en-met-30-juni-2019>

² Zie ook: <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/bewoners/huurbeleid/huurbeleid-corporaties.html>

³ Als onderdeel van Berkenplein 100-196 (toren 5) en Berkenplein 301-356 (toren 2)

- b. De Key onderzoekt de mogelijkheid om in 2019 bij mutatie maximaal 2 woningen in het complex de Beukenhorst te liberaliseren ten behoeve van woningdelen door middel van een Friendscontract en deze met voorrang aan jongeren afkomstig uit Diemen te verhuren.
- c. Stadgenoot behoudt het huidige aantal vrije sector huurwoningen en zal in 2019 geen sociale huurwoningen liberaliseren.
- d. In complexen waar Friendscontracten worden toegepast, worden bewonerscommissies geïnformeerd en verzocht om eventuele signalen van overlast te melden

2.10 De corporaties verhuren de bestaande vrije sector huurwoningen waar geen sprake is van woningdelen bij voorkeur met voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning in Diemen achterlaten, dan wel een sociale huurwoning elders in de regio achterlaten.

2.11 De corporaties inventariseren het bestaande gebruik van labels en voorrangsregelingen bij hun bezit in Diemen. Op grond van deze inventarisatie bespreken corporaties, HPD en de gemeente in hoeverre de mogelijkheden voor jongeren (t/m 27 jaar, niet-zijnde studenten) in Diemen kunnen worden vergoot en in hoeverre de ruimte om inwoners van Diemen voorrang te verlenen kan worden benut.

3. Wonen met zorg en welzijn

3.1 De corporaties inventariseren de mogelijkheden om de toegankelijkheid van woningen of complexen te verbeteren bij renovatie of groot onderhoud en brengen hier jaarlijks verslag van uit aan de gemeente en het HPD.

3.2 Huurders zorgen in principe zelf voor de benodigde aanpassingen aan hun woning om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. De gemeente kan deze aanpassingen financieel ondersteunen vanuit de Wmo. Gemeente en corporaties stemmen af in hoeverre aanpassingen behouden kunnen blijven bij mutatie.

3.3 Voor probleemsituaties die woongerelateerd zijn, nemen de corporaties deel aan het door de gemeente geïnitieerde zorg- en signalenoverleg, waar samen met zorgpartijen probleemsituaties op casusniveau worden besproken en in gezamenlijkheid oplossingen worden uitgewerkt.

3.4 De Key onderzoekt de mogelijkheid om het zorgvastgoed in Diemen uit te ruilen, dan wel te verkopen aan een andere eigenaar. Het uitgangspunt hierbij is dat deze complexen Berkenplein / Woonzorgcentrum Berkenstede en Zorgboerderij Landlust behouden blijven voor de huidige zorgdoelgroepen.

3.5 De corporaties dragen elk bij aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare personen of huishoudens worden verspreid over Diemen gehuisvest zodat er geen complexen met een overmaat aan een kwetsbare groep ontstaan en zodoende de draagkracht van de totale bewonersgroep van het complex gewaarborgd blijft.

3.6 De corporaties dragen elk naar hun mogelijkheden bij aan het binnen de gestelde termijnen behalen van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. De gemeente informeert de corporaties en het HPD over de voortgang van de taakstelling. Al naar gelang de voortgang vergroten of verkleinen de corporaties het aantal woningen dat aan vergunninghouders toegewezen wordt, binnen de groep die direct bemiddeld wordt.

3.7 De gemeente biedt vanuit de Wmo woonbegeleiding aan cliënten. Tevens continueert de gemeente in 2019 de inzet van woonbegeleiding specifiek voor vergunninghouders waar

deze begeleiding noodzakelijk is (en waarbij er geen indicatie op basis van de Wmo noodzakelijk is).

3.8 De gemeente en de corporaties bespreken in 2019 de mogelijkheden voor het toepassen van directe bemiddeling voor alle categorieën urgenten en werken dit uit in een voorstel.

4. Duurzaamheid

4.1 In 2019 heeft het gezamenlijke bezit van de corporaties in Diemen gemiddeld label D. De corporaties bieden in 2019 de zogeheten "Routekaart CO₂-neutraal 2050" ter informatie aan de gemeente en het HPD aan, zodat deze betrokken kan worden bij het opstellen van prestatieafspraken voor 2020 en verder.

4.2 De gemeente zal met ingang van 2019 de corporaties betrekken bij het opstellen van de gemeentelijke warmtetransitievisie en de ontwikkeling van regionale energie- en klimaatstrategieën voor 2021.

4.3 Voor de verduurzamingsopgave werkt de gemeente onder de noemer "Daarom Duurzaam Diemen" (DDD) samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Rochdale is deelnemer aan DDD. De andere corporaties en (leden van) het HPD zijn ook uitgenodigd om aan initiatieven van DDD deel te nemen.

4.4 Rochdale continueert in 2019 de reeds ingezette pilot om bij mutatie van huurders eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen. Tevens worden de ervaringen met deze werkwijze geëvalueerd en op basis daarvan worden nadere acties voor 2020 en verder geformuleerd.

5. Studentenhuisvesting

5.1 De Key biedt alle studentenwoningen aan de Rode kruislaan betaalbaar aan onder de huurtoeslaggrens en worden passend toegewezen. De studentenwoningen worden voor ca. 70% aan reguliere studenten en voor ca. 30% aan buitenlandse studenten (short stay, maximaal 1 jaar) verhuurd.

5.2 De key biedt alle studentenwoningen aan de Bergwijkdreef betaalbaar aan onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag en worden passend toegewezen. Tevens worden aan de Bergwijkdreef 29 cliënten van HVO Querido gehuisvest.

5.3 De onzelfstandige eenheden op de Rode Kruislaan worden via coöptatie verhuurd, waarbij de medebewoners van een afdeling nieuwe huurders kunnen voordragen. Mocht dit geen kandidaat-huurder opleveren, dan wordt de woning via Studentenwoningweb aangeboden. Zelfstandige eenheden worden altijd via Studentenwoningweb aangeboden.

5.4 De Key onderzoekt de mogelijkheid om een aantal zelfstandige studentenwoningen op de Rode Kruislaan bij mutatie met een jongerencontract aan te bieden aan de bewoners van de Rode Kruislaan (die bijvoorbeeld afstuderen).

5.5 De tijdelijke eenheden aan de Bergwijkdreef van De Key worden in verband met de geplande sloop in 2022 met ingang van 2019 met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandswet aangeboden.

6. Nieuwbouw

6.1 De gemeente biedt de corporaties en het HPD jaarlijks een overzicht van het totale woningbouwprogramma in Diemen ter informatie aan.

6.2 De corporaties zijn bereid een bijdrage te leveren aan de ambitie van de gemeente om 1085 sociale huurwoningen te realiseren. Gemeente en corporaties verkennen gezamenlijk potentiële nieuwbouwlocaties voor sociale huur en bespreken deze tijdens het bestuurlijke overleg. Rochdale en Stadgenoot zijn tevens bereid om nieuwbouw te realiseren in het middenhuursegment.

6.3 Bij plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen worden bewoners/omwonenden betrokken door de gemeente en de corporatie(s). Nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt zoveel mogelijk gericht op het faciliteren van inwoners van Diemen. De gemeente en corporaties bespreken bij plannen voor nieuwbouw tevens welke doelgroep(en) bij een bepaalde ontwikkeling bediend moeten worden.

6.4 De gemeente geeft de corporaties de voorkeur boven marktpartijen als het gaat om de ontwikkeling en/of exploitatie van sociale huurwoningen. De gemeente spant zich in om bij ontwikkelingen van sociale huurwoningen door marktpartijen, met deze partijen af te spreken dat één van de in Diemen actieve corporaties uitnemer van deze woningen wordt.

6.5 Om de doorstroming te bevorderen spant de gemeente zich in om afspraken te maken met marktpartijen die middeldure huurwoningen realiseren om deze woningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in Diemen achterlaten.

6.6 De gemeente legt in een doelgroepenverordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van zowel het sociale huursegment als het middenhuursegment bepalingen vast over de maximale huurprijzen, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van de betreffende segmenten bij nieuwbouw van woningen. De corporaties en het HPD worden door de gemeente betrokken bij de voorbereiding van deze doelgroepenverordening middels een inspraakprocedure.

7. Aanpak woonfraude

7.1 De corporaties en de gemeente trekken gezamenlijk op bij het bestrijden van woonfraude. Op grond van het Convenant Doorzon Diemen wisselen gemeente en corporaties informatie uit. De corporaties beoordelen bij gevallen van woonfraude of zij de huurovereenkomst ontbinden en de woning daarmee beschikbaar maken voor een ander huishouden.

7.2 De gemeente legt in 2019 een nieuwe of gewijzigde huisvestingsverordening aan de gemeenteraad voor, om de regels voor het (onrechtmatig) gebruik van woonruimte uit te breiden en een bestuurlijke boete te introduceren. De gemeente wil hiermee duidelijker vastleggen wat wel en niet is toegestaan bij het gebruik van woonruimte en strenger toezien op de naleving van deze regelgeving. De corporaties en het HPD worden door de gemeente betrokken bij de voorbereiding van deze huisvestingsverordening middels een inspraakprocedure.

8. Monitoring

8.1 De corporaties brengen conform de wettelijke vereisten jaarlijks verslag uit van het gevoerde volkshuisvestelijke beleid en financiële beleid (dVI) en bieden dit aan aan de gemeente en het HPD.

8.2 In aanvulling op de verslaglegging zoals genoemd in 8.1 maken de corporaties de volgende onderwerpen specifiek ten aanzien van de activiteiten in Diemen jaarlijks inzichtelijk:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling (sociale huur).
- De resultaten van de verhuur van vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën (incl. mutaties).

8.3 De prestatieafspraken voor 2019 worden in de eerste helft van 2020 gemonitord door middel van een stoplichtenmodel en indien van toepassing een korte toelichting of een kwantitatieve weergave van de prestatie. De monitor van de prestatieafspraken dient tevens als input voor de behandeling van komende prestatieafspraken.

9. Slotbepalingen

9.1 Deze prestatieafspraken worden aangegaan voor de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

9.2 Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Diemen gelegen woningbezit van de corporaties Rochdale, De Key en Stadgenoot (of hun rechtsopvolgers).

9.3 De in deze overeenkomst genoemde afspraken, uitgangspunten en/of aantallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden of inzichten en de consequenties daarvan, alsmede gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor wijzigingen in de bepalingen ten aanzien van de verdeling van woonruimte en het beheer van de woonruimtevoorraad, als gevolg van wijziging van de huisvestingsverordening of de vaststelling van nieuw woonbeleid door de gemeenteraad van Diemen.

Ondertekening

Plaats: _____

Datum: _____

ROCHDALE

Woningstichting Rochdale
Mevr. M.H.W. van Buren _____



BEWONERSRAAD ROCHDALE
Bewonersraad Rochdale
Dhr J. van Veen _____



Woonstichting De Key
Mevr. L. van der Schaft _____



Huurdersvereniging Arcade
Mevr. J.M. Koimans _____

Stadgenoot

Stichting Stadgenoot
Dhr. M. de Langen _____



Gemeente
Diemen
Gemeente Diemen
Dhr. A.J.M. Scholten _____

Huurgenoot

Huurgenoot
Dhr. C.J. Vonk _____



(voor gezien) HPD
Dhr. J. van Veen _____