



Prestatieafspraken 2018

De Alliantie regio Amersfoort

De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen

Gemeente Amersfoort

Hestia

Huurders Belangen Vereniging Alliantie - Amersfoort

Omnia Wonen

Portaal

Stad met een hart



Prestatieafspraken 2018

De Alliantie, HBVA-Amersfoort, Omnia Wonen, SHOW, Portaal, Hestia en gemeente Amersfoort

De Alliantie regio Amersfoort, vertegenwoordigd door dhr. J. Koolstra, directeur

En

Huurders Belangen Vereniging Alliantie – Amersfoort (HBVA-Amersfoort), vertegenwoordigd door dhr. A. van Oorschot, voorzitter

En

Omnia Wonen, vertegenwoordigd door mw. M.A.J. Govers, directeur-bestuurder

En

De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW), vertegenwoordigd door dhr. M.C. van Norde, vertegenwoordiger Amersfoort,

En

Portaal, vertegenwoordigd door dhr. D.J. van der Zeep, voorzitter Raad van Bestuur

En

Hestia, vertegenwoordigd door dhr. L.Zwaan, voorzitter

En

De gemeente Amersfoort, vertegenwoordigd door mw. F.G. Imming, wethouder Zorg, Wonen en Wijken

Hierna te noemen ‘de partijen’, komen het volgende overeen:

Aanleiding

In december 2016 zijn de Prestatieafspraken 2017 vastgesteld. Het betrof 3 sets afspraken: één voor elke corporatie en betreffende huurdersorganisatie met de gemeente Amersfoort. Deze afspraken kennen een looptijd van één jaar en lopen af op 31 december 2017. Voor 1 juli hebben de Alliantie, Omnia Wonen en Portaal hun bod voor 2018 en de daaropvolgende jaren kenbaar gemaakt. Het betreft een bod per corporatie en een gezamenlijk bod van de drie corporaties. De biedingen betreffen de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Amersfoort conform het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid, verdeeld over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Deze biedingen hebben geleid tot onderlinge afspraken zoals opgenomen in deze 'Prestatieafspraken 2018'.

Partijen staan samen aan de lat voor sociale huisvestingsopgave in Amersfoort. We zoeken gezamenlijk naar goede huisvestingsoplossingen voor regulier woningzoekenden en voor bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en doelgroepen in het kader van wonen en zorg.

De partijen maken nu afspraken voor het jaar 2018 met een doorkijk naar de voornemens voor de jaren daarna (2019-2022). De prestatieafspraken 2018 hebben een looptijd van 1 jaar. Voor het jaar 2018 wordt er één set prestatieafspraken gemaakt voor de drie corporaties met betreffende huurdersorganisatie en de gemeente.

Voorwaarden

- Wanneer zich externe omstandigheden voordoen, zoals ontwikkelingen op rijksniveau, economische ontwikkelingen of lokale omstandigheden die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken of onmogelijk maken, treden partijen in overleg over het gevolg hiervan voor de voorliggende afspraken. Dit kan leiden tot een afwijking van hetgeen in deze prestatieafspraken is opgenomen.
- Deze afspraken zijn niet geldig als (een van) de corporaties geen WSW-borging krijgt voor de financiering van de voorgenomen nieuwbouw van sociale huurwoningen

Afspraken

I Algemeen

1. In 2017 lag in de prestatieafspraken de nadruk op beschikbaarheid. In 2018 maken partijen prestatieafspraken op alle thema's.
2. De corporaties leveren ten behoeve van de gemeentelijke woningmarktmonitor vóór 1 april van ieder jaar gegevens aan over de ontwikkeling van de woningvoorraad naar een afgesproken aantal kenmerken. De gemeente voert de regie op deze monitor.
3. Partijen kijken elk half jaar terug op voortgang van de prestatieafspraken. Corporaties voeren de regie op deze voortgangsrapportage.
4. Partijen richten in het eerste kwartaal van 2018 opnieuw het proces in om tot een jaarlijkse standaard werkwijze te komen voor het maken van de prestatieafspraken. Daarop vooruitlopend starten partijen het proces om te komen tot prestatieafspraken voor 2019 met een bestuurlijk overleg begin 2018, waarin de voornaamste inhoudelijke doelen voor de prestatieafspraken 2019 worden bepaald.
5. Bij het maken van prestatieafspraken, werken partijen samen aan de hand van de in 2017 overeengekomen *'Samenwerkingsovereenkomst bij het maken van prestatieafspraken'*.

II Afspraken over beschikbaarheid en doorstroming

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

6. De corporaties beginnen in 2018 met de fysieke uitvoering van de plannen en projecten die leiden tot de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen volgens tabel 1.

Tabel 1 Plannen ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen 2018^{1 2}

	Totaal	De Alliantie	Omnia Wonen	Portaal
Aankopen/nieuwbouw/transformatie	241	110	29	102
AV-projecten hard	10	10	0	0
Av-projecten initiatieffase	0	0	0	0
Harde plannen eigen locatie	22	0	0	22
Harde plannen gemeentelijke locatie	0	0	0	0
Harde plannen particuliere locatie	109	0	29	80
Plannen in initiatieffase eigen locatie	0	0	0	0
Plannen in initiatieffase gemeentelijke locatie	0	0	0	0
Plannen in initiatieffase particuliere locatie	100	100	0	0
Sloop	-42	-42 (AV)	0	0
Verkopen	-26	-25 (AV)	0	-1 ³
Van sociaal naar vrije sector	-23	-20 (AV)	-2	-1 ⁴
Saldo	150	23	27	100

7. Gemeente en corporaties zetten zich in voor een verdere uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in de jaren 2019-2022 door de uitvoering van of het in gang zetten van de plannen en projecten die leiden tot de bruto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen met 3.580 sociale huurwoningen (Bruto uitbreidingen: De Alliantie: 1.577, Omnia Wonen: 1.471, Portaal: 532)⁵. De mogelijkheden voor het slopen, verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen buiten Amersfoort Vernieuwt projecten en afspraken wordt voor 2019 opnieuw bekeken in relatie tot de feitelijke toename van de voorraad.
8. De corporaties monitoren de ontwikkeling van voorraad sociale huurwoningen en leveren halfjaarlijks gegevens aan voor het onderdeel prestatieafspraken van de monitor wonen.
9. Gemeente en corporaties gaan actief op zoek naar locaties voor nieuwbouw en naar transformatieprojecten voor sociale huurwoningen, om de ambities te kunnen realiseren. Dit betreft zowel gemeentelijke gronden als particuliere locaties.

¹ gebaseerd op de status van de plannen en projecten per 1-10-2017

² Definities:

AV-projecten: Betreft afspraken in traject Amersfoort Vernieuwt gemaakt met de Alliantie over nieuwbouw, sloop, verkoop en liberalisatie.

Harde plannen: Projecten waarvoor reeds een investeringsbesluit genomen is. Locaties zijn bekend.

Plannen in initiatieffase: Plannen waarvoor concrete locaties in beeld zijn. De plannen worden beoordeeld op haalbaarheid.

³ Indien Portaal van dit aantal wil afwijken, treden de gemeente en Portaal hierover in uitzonderlijke gevallen in overleg.

⁴ Indien Portaal van dit aantal wil afwijken, treden de gemeente en Portaal hierover in uitzonderlijke gevallen in overleg.

⁵ Het gaat om harde plannen, plannen in de initiatieffase en ambities. Een deel van de plannen zal mogelijk na 2022 worden gerealiseerd.

10. De gemeente biedt in beginsel eigen locaties die naar het oordeel van de gemeente (mede) bestemd kunnen worden voor sociale huurwoningen aan de corporaties aan ten behoeve van realisatie. Deze locaties worden besproken met de corporaties in het operationeel overleg.
11. Conform raadsbesluit d.d. 23 mei 2016 (nr. 5491664), verplicht de gemeente om bij woningbouwontwikkelingen in principe een percentage van *minimaal* 35 procent sociale huurwoningen te realiseren.
12. Bij sociale woningbouw door anderen dan de corporaties stimuleert de gemeente dat de woningen na realisatie worden verkocht aan de Amersfoortse woningcorporaties of stimuleert dat aan een ontwikkelende partij een Amersfoortse woningcorporatie wordt voorgedragen.

Doorstroming en optimaal gebruik voorraad sociale huurwoningen

13. Corporaties evalueren eind 2017 de inzet van de wooncoach en bespreken de uitkomsten daarvan met de gemeente en huurdersorganisaties. Partijen bepalen in 2018 of en zo ja welke bijdrage zij kunnen leveren aan de optimale inzet van de wooncoach.
14. Partijen verkennen in de eerste helft van 2018, onder andere aan de hand van 'best practices', de inzet van doorstromingsmaatregelen en streven daarbij naar voorleggen voor besluitvorming van eventuele doorstroommaatregelen in de eerste helft van 2018. Hestia neemt het voortouw.
15. De gemeente is voornemens om bij de eerstvolgende aanpassing van de huisvestingsverordening het uitsluiten van urgenten bij loting en ruimte voor direct bemiddelen voor te leggen voor besluitvorming.

III Afspraken over betaalbaarheid

16. Corporaties stellen met ingang van 2018 jaarlijks een indicatieve prognose in de ontwikkeling van de voorraad naar huurprijsklasse volgens de huurtoeslaggrenzen beschikbaar. Uitgangspunt is een doorkijk voor de komende vijf jaar, indien dat niet mogelijk is, dan tenminste voor het eerstvolgende jaar. Voor de daaropvolgende jaren geven zij inzicht in het strategisch voorraadbeleid ten aanzien van betaalbaarheid van de voorraad.
17. Ten behoeve van een juiste hoeveelheid betaalbare woningen per doelgroep in het vrijkomend aanbod, geven de corporaties met ingang van 2018 jaarlijks inzicht in de beschikbaarheid in het vrijkomend aanbod per inkomensgroep voor een voor hen betaalbare woning volgens de huurtoeslaggrenzen.
18. Partijen bepalen in onderling overleg op basis van de informatie uit afspraak 16 en 17 jaarlijks of en welke maatregelen van toepassing zijn om bij te sturen in het aanbod van woningen voor de verschillende inkomensgroepen.
19. De corporaties spannen zich maximaal in om de aandachtsgroepen die in het Stedelijk Programma Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (SPHBD) worden benoemd binnen een periode van een half jaar passende huisvesting aan te bieden middels directe bemiddeling. Dit betreft in elk geval statushouders jonger dan 23 jaar en extramuralisatie van jongeren onder 23 jaar. Naar aanleiding van de uitkomsten van het SPHBD kunnen hier nog meer doelgroepen aan worden toegevoegd. Ook werken partijen in 2018 in het kader van het SPHBD de voorwaarden verder uit waaronder de aandachtsgroepen passend kunnen worden gehuisvest.
20. Corporaties spannen zich in om jongeren tot 23 jaar te huisvesten. Bij het huisvesten van deze doelgroep wordt rekening gehouden met de mogelijkheden voor deze doelgroep voor het ontvangen van huurtoeslag, in relatie tot de huurprijs van de woning (kwaliteitskortingsgrens). Een voorbeeld voor het huisvesten van deze doelgroep kan de Lichtpenweg 6 zijn. De corporaties bekijken ook of op andere plekken het huisvesten van deze doelgroep mogelijk is. Tegelijkertijd monitoren partijen hoe de woningmarkt voor jongeren zich ontwikkelt.
21. Partijen bespreken noodzaak en mogelijkheden voor aanpak van dure scheefheid, onder meer op basis van *best practices*. HBVA-Amersfoort neemt de regie hierin.
22. De corporaties benaderen mensen met een huurachterstand in een vroeg stadium om er voor te zorgen dat de huurachterstand weer snel wordt ingelopen en in ieder geval niet verder oploopt. Voor mensen die hun huur (tijdelijk) niet (volledig) kunnen betalen zoeken de corporaties in samenwerking met andere partijen maatwerkoplossingen. Dit kan zijn het doorverwijzen naar ondersteuning door een onafhankelijke partij, budgetbegeleiding, het treffen van een betalingsregeling, het (tijdelijk) verlagen van de huur, een verhuisadvies etc. Ook combinaties van maatregelen zijn mogelijk.
23. De corporaties leveren een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporaties, wijkteams, Stadsring 51 en de GGD om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden en/of overlast te voorkomen. Hierover zijn afspraken gemaakt in het voorjaar 2017; deze afspraken worden gemonitord en indien nodig worden onderling verbeteringen in het werkproces aangebracht.

24. De gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties wijzen huishoudens via hun eigen kanalen op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning (huurtoeslag, zorgtoeslag, vrijstelling gemeentelijke heffingen, bijzondere bijstand etc.).
25. De gemeente kan onder voorwaarden een woonkosten toeslag toekennen. Daarnaast voorziet de gemeente in laagdrempelige schuldhulpverlening conform de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.

IV Afspraken over wonen en zorg en ouderenhuisvesting

26. Corporaties en gemeente brengen de te verwachten vraag van kwetsbare groepen naar en het aanbod aan bijzondere woonvormen, levensloopbestendige en aangepaste sociale huurwoningen in beeld. Dit om in 2018 afspraken te kunnen maken over noodzakelijke aanpassingen in de woonruimteverdeling en de toevoeging van levensloopbestendige en aangepaste woningen. De gemeente neemt de regie.
27. De gemeente werkt in 2018 samen met onder meer woningcorporaties en zorgpartijen aan uitvoering van het Stedelijk Programma Huisvesting Bijzondere Doelgroepen, met concrete afspraken over huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het Stedelijk Programma Huisvesting Bijzondere Doelgroepen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente neemt regie. De slaagkans van regulier woningzoekenden is hierbij een aandachtspunt. Partijen bespreken onder meer de toewijzing van woningen aan mensen die uit een zorginstelling uitstromen in het Stedelijk Programma Huisvesting Bijzondere Doelgroepen. Hierbij zijn o.a. aandachtspunten:
- welke cliënten kunnen zelfstandig wonen
 - in welke woonsituatie is kans op succesvolle landing het grootste
 - eventueel benodigde begeleiding bij het woongedrag
28. Partijen ronden in 2018 het WMO convenant af. In dit convenant wordt geregeld hoe om te gaan met bestaande voorzieningen, kostenverdelingen en een zo efficiënt mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod.

V Afspraken over leefbaarheid & veiligheid

29. De gemeente heeft in 2017 het gebiedsgericht werken als pilot opgezet. Er zijn voor drie gebieden (Liendert/Rustenburg, Vathorst/Hooglanderveen en Randenbroek/Schuilenburg) plannen van aanpak geschreven, waarin met bewoners en partners in de wijk integrale afstemming wordt gezocht. In 2018 wordt er verder ingezet op deze pilots. In de 3 gebieden wordt er gewerkt met kernteams van interne en externe partners, waaronder de wijkboa, de wijkadviseurs wijken en stedelijk beheer, de wijkbeheerder, wijkagent en buurtnetwerker van indebuurt033. Deze teams halen het hele jaar door met elkaar op wat er nodig is in de wijken van Amersfoort en zetten dit om in korte en lange termijn acties. Zij hebben een natuurlijke verbinding met de bewoners en zijn zichtbaar in het gebied actief. De gebiedsmanagers van de gemeente voeren regie op de uitvoering van de plannen van aanpak voor drie pilotgebieden. Zij zullen voorzitter zijn van de kernteams en zoeken met de partners naar een gezamenlijke agenda. Op basis van de ervaringen van de drie pilots werken we aan een vervolgaanpak gebiedsgericht werken.
30. Corporaties sluiten aan bij de kernteams van de 3 pilotgebieden, voor zover zij daar substantieel bezit hebben.
31. Corporaties investeren in leefbaarheidsmaatregelen in de sociale woningvoorraad op de plekken waar uit gezamenlijk overleg blijkt dat dat nodig is. Als naar het oordeel van alle partijen blijkt dat het wenselijk is om eerder in leefbaarheid te investeren dan opgenomen in de meerjarenbegroting, dan zijn corporaties daartoe bereid. De gemeente kijkt in dergelijke situaties ook naar eigen investeringsmogelijkheden om de noodzakelijke leefbaarheidsmaatregelen te kunnen treffen.
32. In aansluiting op afspraak 27, bespreken partijen in het Stedelijk Programma Huisvesting Bijzondere Doelgroepen ook de draagkracht van gebieden/complexen t.a.v. kwetsbare huishoudens.
33. De gemeente monitort met de politie de trends en patronen op het gebied van woninginbraken en bespreekt deze met de corporaties. De gezamenlijke opgave wordt in samenspraak met bewoners afgestemd en vastgelegd in actieplannen. In dit overleg worden ook de renovatieplannen van de corporaties besproken, met als doel de mogelijkheden te verkennen voor een hoger veiligheidsniveau van de betreffende woningen en de woonomgeving daarvan.
34. Als uit de in afspraak 33 bedoelde monitoring of anderszins (bijvoorbeeld een inbraakgolf) naar het oordeel van alle partijen blijkt dat het wenselijk is om eerder veilig(er) hang- en sluitwerk aan te brengen of andere maatregelen te treffen dan opgenomen in de meerjarenbegroting, dan zijn corporaties daartoe bereid. De gemeente kijkt in dergelijke situaties ook naar eigen investeringsmogelijkheden om de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen te kunnen treffen.
35. Gemeente verkent in 2018 de mogelijkheden die de Wet aanpak Overlast biedt en betreft de corporaties bij deze verkenning.
36. Gemeente en corporaties dragen bij aan de financiering van VIA. VIA is een vorm van tweede kans beleid. Binnen het VIA-traject wordt aan huishoudens waarbij sprake is van meervoudige problematiek en een grote kans bestaat op huisuitzetting (bijvoorbeeld door huurachterstanden), hulpverlening aangeboden en georganiseerd. De aanpak van VIA bestaat uit een keten; de GGDrU draagt zorg voor de invulling van deze schakels en maakt afspraken met relevante instanties. De GGDrU levert zelf geen zorg. Aan de geboden hulpverlening zijn voor de betreffende perso(o)n(en) voorwaarden verbonden, zoals het accepteren van de geboden zorg.

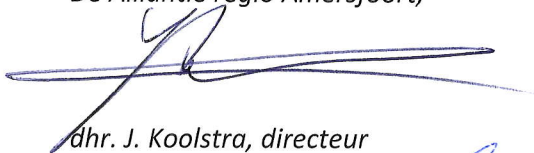
37. Gemeente en corporaties financieren gezamenlijk buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling biedt bewoners de mogelijkheid om met behulp van buurtbemiddelaars ergernissen en conflicten op te lossen. De bemiddelaars zijn daar speciaal voor opgeleid en helpen mensen vrijwillig om zelf een goede oplossing te vinden voor het probleem.
38. Gemeente en corporaties gaan in 2018 aan de slag met het vernieuwen van de afspraken over buurtbemiddeling

VI Afspraken over duurzaamheid en energiebesparing

39. Partijen onderschrijven het streven naar een CO2 neutrale stad
40. De corporaties stellen hun plannen van aanpak voor een CO2-neutrale woningvoorraad (afspraak in Aedesverband; routekaart CO2-neutraal) in 2018 beschikbaar voor het overleg over de toekomstige prestatieafspraken. De gemeente zorgt in 2018 voor een uitgewerkt plan van aanpak voor de CO2-neutrale stad (de transitiepaden) zodat de plannen en afspraken op elkaar kunnen worden afgestemd.
41. De corporaties ontwikkelen met ingang van 1 januari 2018 (start planvorming, initiatieffase) alle nieuwbouw CO2-neutraal en aardgasloos. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk blijkt te zijn of maatschappelijk niet verantwoord (kosten versus maatschappelijke baten) is kan hiervan, in overleg, worden afgeweken. De gemeente zet ook bij particuliere ontwikkelingen in op CO2-neutraal en aardgasloos. Zij gaat hierover in gesprek met ontwikkelende partijen en dwingt af voor zover mogelijk. De gemeente ondersteunt innovatieve ontwikkelingen van duurzame energiegebruik en brengt de kansen in beeld bij woningbouw.
42. Uitgangspunt voor nieuw op te stellen verbeterplannen voor de bestaande voorraad is met ingang van 1 januari 2018 (start planvorming, oplevering na 2018) streven naar label A, mits dit het einddoel van CO2-neutraliteit niet in de weg staat. Aardgasloos wordt hierbij meegenomen als belangrijke stap naar CO2 neutraliteit.
43. De gemeente en de corporaties starten in 2018 samen met andere betrokken partijen (onder meer netbeheerders, overige eigenaren) een verkenning om een bestaande wijk/buurt aardgasloos te maken en tot alternatieve verwarmingsoplossingen te komen.
44. De corporaties hanteren het uitgangspunt voor 2018 dat de gemiddelde huurverhoging door energiebesparende maatregelen in geen geval hoger is dan de gemiddelde verlaging van de energielasten.
45. Naast de inspanningen per corporatie of huurdersorganisatie in het kader van het stimuleren van energiezuinig gedrag van huurders stellen partijen in 2018 gezamenlijk een communicatiestrategie duurzaamheid, energiebesparing en energiezuinig gedrag op, wisselen ze ervaringen uit en worden daar waar mogelijk activiteiten op elkaar afgestemd. Gemeente neemt het initiatief om samen met partijen te komen tot een dergelijke strategie op basis van onder andere de vastgestelde transitiepaden Amersfoort CO2-neutraal 2030.
46. Corporaties en gemeente beleggen in 2018 een bijeenkomst om kennis en informatie uit te wisselen over ervaringen met circulair bouwen en beheren. Gemeente neemt het initiatief om een dergelijke bijeenkomst te beleggen.
47. Corporaties en gemeente beleggen in 2018 een bijeenkomst om kennis en informatie uit te wisselen over het realiseren van klimaatbestendige en natuurinclusieve gebouwen en buitenruimte. Gemeente neemt het initiatief om een dergelijke bijeenkomst te beleggen.

Aldus overeengekomen te Amersfoort, 5 december 2017

De Alliantie regio Amersfoort,



dhr. J. Koolstra, directeur

Huurders Belangen Vereniging Alliantie – Amersfoort (HBVA-Amersfoort)



dhr. A. van Oorschoot, voorzitter

Omnia Wonen



mw. M.A.J. Govers, directeur-bestuurder

De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW)



dhr. M.C. van Norde, vertegenwoordiger Amersfoort

Portaal



dhr. D.J. van der Zeep, voorzitter Raad van Bestuur

Hestia

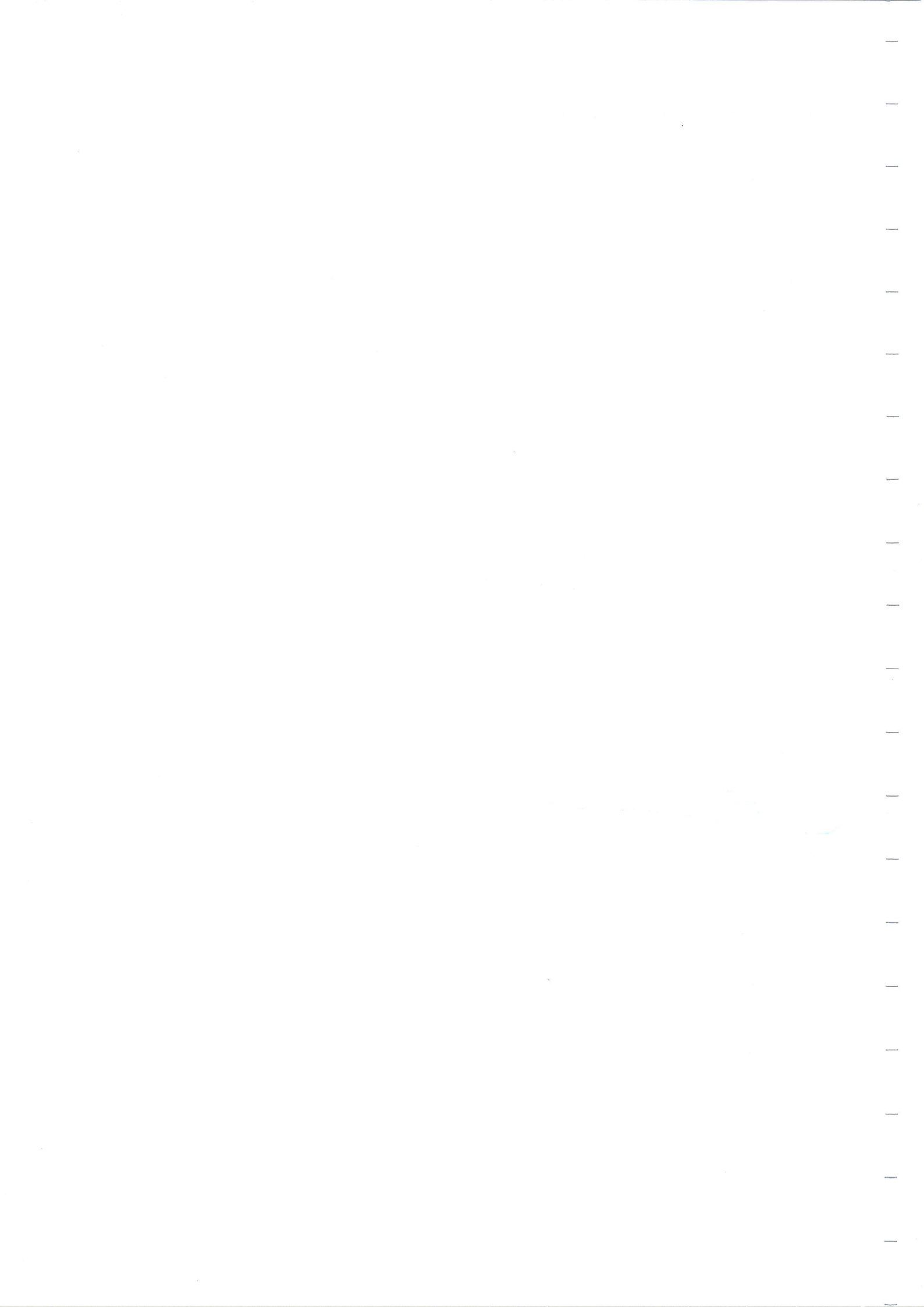


dhr. L. Zwaan, voorzitter

gemeente Amersfoort



mw. F.G. Imming, wethouder Zorg, Wonen en Wijken



Gemeente Amersfoort

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14033
e info-gemeente@amersfoort.nl
i www.amersfoort.nl