

Preambule bij de Prestatieafspraken Almere 2020 – 2024

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie werken samen aan prettig en betaalbaar wonen in Almere. Door middel van deze prestatieafspraken onderschrijven we het belang van onze samenwerking en spreken we de gezamenlijke verantwoordelijkheid uit voor de volkshuisvestelijke opgaven in Almere. De komende jaren gaan we aan de slag om de ambities te realiseren. De context waarin we samenwerken is continu in beweging en er liggen stevige opgaven. Dat maakt dat we elkaar nodig hebben, schouder aan schouder te staan om stappen vooruit te zetten.

Onze samenwerking is het meest gebaat bij een document op hoofdlijnen en een praktisch uitvoerbare werkagenda. Daarom hebben we voor nu voor deze vorm van prestatieafspraken gekozen. Hiermee kunnen we flexibel blijven inspelen op ontwikkelingen. Na vaststelling van de woonvisie geven we nadere invulling aan de opgave en de uitvoering van de werkagenda. We zullen de komende jaren de voortgang monitoren en stellen de afspraken desgewenst bij.

Almere, 15 april 2020

Namens

Ymere:

K. Ronner
*Regiomanager Ymere
Almere en Weesp*

Gemeente Almere:

J.P. Lindenbergh
*Wethouder Wonen, Financiën,
Sport en Dienstverlening*

De Alliantie:

E.G.A. Rats
*Directeur De Alliantie regio
Amsterdam/Almere*

3HO:

H. Koelman
Voorzitter 3HO

GoedeStede:

A.S.M. Deutekom
Directeur-bestuurder GoedeStede

Prestatieafspraken Almere 2020 – 2024

Gemeente Almere, 3HO, De Alliantie, GoedeStede, Ymere

Nieuwbouw

Partijen erkennen de grote vraag naar sociale huurwoningen in de stad, zoals blijkt uit woningbehoefte-onderzoek. RIGO heeft in 2019 een additionele behoefte becijferd op ca. 5000 woningen in 2030. Met dit aantal worden de huidige slaagkansen nog niet verbeterd; daarvoor zijn meer woningen nodig. Partijen zetten zich in om de voorraad uit te breiden en knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. In 2020 maken we nadere afspraken, nadat de gemeenteraad de nieuwe woonvisie heeft vastgesteld en daarmee de kwantitatieve ambitie kan worden ingevuld.

We gaan gezamenlijk werken aan het realiseren van een programma om de voorraad sociale huurwoningen te laten toenemen. We zoeken locaties, maken van zachte plannen harde plannen, en monitoren periodiek de voortgang.

Bestaande voorraad en woningtoewijzing

Onze ambitie is om zo veel mogelijk woningzoekenden en huurders een woning te kunnen bieden die past bij hun inkomen en huishoudenssamenstelling. We stimuleren doorstroming, hebben oog voor de behoeften van verschillende groepen mensen en werken aan een rechtvaardige woonruimteverdeling. Waar nodig experimenteren we met nieuwe regelingen die daar aan bijdragen, en evalueren die.

De corporaties verhuren jaarlijks 70% van de nieuwe verhuringen in het prijssegment tot en met de tweede aftoppingsgrens. Daarmee zijn deze woningen betaalbaar voor huurtoeslagontvangers. Minimaal 5% van de jaarlijkse verhuringen heeft een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens en is daardoor geschikt voor jongeren of studenten. We streven ernaar ten minste 70% van de vrijkomende woningen toe te wijzen op basis van inschrijfduur of loting. We bespreken tijdig de stand van zaken, zodat we desgewenst kunnen bijsturen.

Duurzaamheid

We onderschrijven de ambitie om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben, en de noodzaak van de energietransitie. We grijpen altijd alle reële mogelijkheden aan om die opgave te realiseren. Dit doen we met realistische, haalbare, betaalbare activiteiten en zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Voor de corporaties is het uitgangspunt dat, voor zover ze hier invloed op uit kunnen oefenen, de totale woonlasten voor de huurders niet stijgen. Ook zetten we ons in om, binnen onze invloedssfeer, energiearmoede te voorkomen. De gemeente presenteert uiterlijk in 2021 haar plannen voor de warmtetransitie. We monitoren jaarlijks de voortgang op het thema duurzaamheid.

Zorg en samenleven

We hebben zorg en aandacht voor de woonsituatie van kwetsbare groepen zoals uitstromers uit maatschappelijke instellingen, mensen met schulden, ouderen en mensen met een beperking en bij dreigende dakloosheid. We maken ons hard voor goede huisvesting, en maken met zorginstellingen afspraken over voldoende passende zorg voor huurders die dat nodig hebben. Door deze inzet laten we kwetsbare bewoners goed landen in hun nieuwe omgeving en houden we oog voor de leefbaarheid in de buurten.

Procesafspraken en monitoring

We monitoren onze prestaties op de bovengenoemde ambities en activiteiten. Jaarlijks doen we verslag van de voortgang en bespreken deze op bestuurlijk niveau. We bespreken dan ook of we afspraken moeten bijstellen of toevoegen, bijvoorbeeld door gewijzigde regels of omstandigheden, of de vaststelling van een nieuwe gemeentelijk woonvisie. Ter voorbereiding op dit overleg delen de partijen hun voornemens en wensen voor het volgende jaar met elkaar. Dit proces vervangt de eerdere activiteitenoverzichten die de corporatie maakten.

In de bijlage staat de werkagenda voor 2020. Jaarlijks wordt deze agenda geactualiseerd.

Overige afspraken

Naast gezamenlijke ambities maken we drie prestatieafspraken die vanuit de Woningwet noodzakelijk zijn voordat een corporatie ze uit mag voeren:

Huursomstijging maximaal 1% boven inflatie

Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporaties en hun eigen huurdersvertegenwoordigingen. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. Om investeringsmogelijkheden voor nieuwe projecten zoals bedoeld in het Sociaal Huurakkoord open te houden, kan de corporatie van de gelegenheid gebruik maken om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie voor te stellen. Of en hoe die wordt toegepast is onderdeel van het overleg over de jaarlijkse huurverhoging tussen elke corporatie en haar eigen huurdersvertegenwoordiging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties - besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens (inkomen boven € 43.574, prijspeil 2020). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in Almere in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering). Jaarlijks wordt het voortzetten van deze regeling opnieuw overwogen.

Leefbaarheid

Gemeente, corporaties en huurders hechten veel belang aan een goede leefbaarheid. Corporaties en gemeente zetten zich hiervoor in en investeren in leefbaarheid. De uitgaven die corporaties doen richten zich op woonmaatschappelijk werk (zoals bijvoorbeeld energie- of budgetcoaches), activiteiten op schoon, heel, veilig en groen, en middelen worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk. De uitgaven van corporaties hebben betrekking op de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun woongelegenheden, ze kunnen bijvoorbeeld wijkbeheerders inhuren, en zijn gemaximeerd op een normbedrag conform het BTIV.

Bijlage – De werkagenda voor 2020

Met deze activiteiten gaan we in 2020 aan de slag:

1. Uitwerking van de woonvisie in het stedelijke woningbouwprogramma.
2. Locaties voorraadontwikkeling t/m 2024 bepalen.
3. Samenwerkingstafel sociale- en middenhuur organiseren.
4. Bestuurlijk bespreken welke partij welke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave.
5. Stadsgesprek over inbreiding organiseren.
6. Startklaar maken van het direct bemiddelen van urgenten.
7. Van Groot Naar Beter evalueren (een jaar na de start).
8. Experiment Van Duur Naar Betaalbaar opzetten.
9. Wenselijkheid Van Hoog Naar Laag onderzoeken.
10. Onderzoeken of moderniseren van de woonruimteverdeling nodig is.
11. Onderzoeken hoe Woningnetkosten verlaagd kunnen worden.
12. Voorrang voor sociale huurders naar vrije sectorhuurwoningen uitwerken.
13. Overleg organiseren over warmtetransitieplannen inclusief opstellen businesscases.
14. Kennistafel duurzaamheid organiseren.
15. Samenwerkingsafspraken maken om uitstromers uit instellingen goed te laten landen in de wijk.
16. Bredere inzet wooncoach uitwerken.
17. Afspraken in het kader van de Wet Maatschappelijk Ondersteuning actualiseren.
18. Kennistafel zorg & samenleven organiseren.
19. Afspraken over betere aanpak van zorg en woonoverlast maken.
20. De werkzaamheden aan de openbare ruimte en aan het vastgoed op elkaar afstemmen.