

Prestatieafspraken Weesp

2020 tot en met 2023

Gemeente Weesp
Huurdersvereniging WMM
Huurdersvereniging de Vechtstroom
Ymere

Inleiding en samenvatting

De gemeente Weesp, Ymere en de huurdersverenigingen Wonen met Maatwerk en de Vechtstroom hebben de laatste jaren samengewerkt aan goede sociale huisvesting in Weesp. Het onderlinge vertrouwen bij het werken aan de volkshuisvestelijke opgaven is de afgelopen jaren gegroeid en het gevoel van een gezamenlijke missie is sterk. Onze grootste gedeelde zorg is de afname van de sociale huurvoorraad de laatste jaren. Een ongewenste ontwikkeling met diverse oorzaken, waar we van moeten leren om het tij gezamenlijk te kunnen keren in de toekomst.

We maken ons met deze prestatieafspraken hard om **de volgende gedeelde ambitie** waar te maken: **een toename van de sociale huurvoorraad om zo tegemoet te komen aan de grote woningbehoefte onder de sociale doelgroep.**

Hiernaast hebben we extra aandacht voor de posities van jongeren en ouderen op de woningmarkt. Wonen moet ook betaalbaar zijn. Daarom volgt Ymere het Sociaal Huurakkoord dat door Aedes en de Woonbond is gesloten. We willen dat mensen prettig kunnen wonen in leefbare buurten. Dat vraagt extra aandacht voor huurders die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen, aandacht voor zelfredzaamheid van mensen, woonoverlast en inzet in leefbaarheid.

De 4 belangrijkste nieuwe afspraken voor het realiseren van onze gezamenlijk ambitie zijn:

- Onze samenwerking verdiepen door de **werkwijze rond monitoring te verbeteren** en zo **sneller te kunnen bijsturen** tussentijds. De monitor stelt ons in staat om elkaar directer te kunnen aanspreken en zo meer daadkracht te tonen.
- **De sociale huurvoorraad moet toenemen.** De gemeente Weesp spant zich in voor voldoende ruimte op bouwlocaties in de gemeente voor minimaal **400 sociale huurwoningen**. Daarmee geeft zij gevolg aan het beleid dat het aandeel sociaal in het nieuwbouwprogramma één derde moet bedragen. Ymere onderzoekt mogelijke nieuwbouwlocaties voor sociale woningbouw en heeft **de bereidheid te investeren**. Daarnaast blijven we inzetten op **doorstromingsmogelijkheden met specifieke aandacht voor jongeren en ouderen**, zoals de inzet van de wooncoach en het verkennen van geclusterd wonen te beginnen in bestaand bezit.
- Bij verduurzaming werken we 3 sporen uit: **besparing, duurzame productie en energietransitie**. Onze samenwerking hierop is heel dynamisch. Voldoende besparing is daarbij wel een vereiste, voordat energietransitie mogelijk is. Ymere en de gemeente gaan door met de verschillende investeringen, waaronder Ymere met 'no regret'-maatregelen, zoals isolatie en de gemeente met de vastgestelde jaarlijkse budgetten uit het uitvoeringsprogramma verduurSamen, en werken samen aan o.a. warmteplannen. Dit alles in afweging met de betaalbaarheid voor huurders en financierbaarheid door Ymere. We maken een omslag naar een werkwijze om besparing uit te drukken in CO₂.
- Onze **samenwerking op het sociaal domein en leefbaarheid** wordt geïntensiveerd. Onder andere bij toewijzing en begeleiding van huurders die zorg of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Bijvoorbeeld door de werkwijze bij **signalering en meldingen** van bewoners te verbeteren. Maar ook door samen te werken in **gebiedsplannen**, onder andere aan leefbaarheid, openbare ruimte en overlast. Op dit moment gebeurt dit in het gebiedsplan Aetsveld.

Met deze prestatieafspraken willen we inspelen op de fusie met de gemeente Amsterdam die wordt voorzien voor april 2022. Aangezien de prestatieafspraken tussen de corporaties en Amsterdam tot en met 2023 lopen, houden we voor de prestatieafspraken in Weesp een gelijke termijn aan. Deze prestatieafspraken voor Weesp blijven dus geldig na een fusie met Amsterdam tot de einddatum van deze afspraken.

De prestatieafspraken vragen een flinke inzet van alle betrokkenen. We móeten elkaar continu scherp houden bij de uitvoering. Niet vanuit wantrouwen, maar vanuit de enorme gezamenlijke drive om de situatie voor huurders en woningzoekenden in Weesp te verbeteren. Daar mag ook ú ons op aanspreken.

Leeswijzer

Deze overeenkomst is opgesplitst in prestatieafspraken, het hoofddocument, en meer praktische werkafspraken in de bijlage. De in totaal 29 prestatieafspraken zijn opgenomen onder 4 thema's: samenwerking, beschikbare en betaalbare woningvoorraad, duurzaamheid en als 4^e thema leefbaarheid en sociale opgaven.

De werkafspraken zijn in bijlage 1 opgenomen. Zij verwijzen met hun nummering naar de prestatieafpraak waar ze bij horen. De werkafspraken zijn tevens onderdeel van deze overeenkomst tussen partijen. Maar ze zijn ook dynamisch. Dat wil zeggen dat ze bij de uitvoering en n.a.v. de monitoring kunnen worden aangescherpt, opvolging krijgen in nieuwe werkafspraken en/of worden uitgebreid waar nodig.

In de bijlage is tevens een lijst opgenomen van begrippen en definities. (NB: Deze moet nog toegevoegd worden.)

Waar in deze tekst gesproken wordt over 'partijen' wordt bedoeld de ondertekenende partijen: gemeente Weesp, Ymere en de huurdersverenigingen WMM en de Vechtstroom.

Verder wordt met 'de gemeente' verwezen naar de gemeente Weesp en met 'de woningcorporatie' naar Ymere. De huurdersverenigingen WMM en de Vechtstroom worden in de tekst ook aangeduid als 'de huurdersverenigingen'.

1. Samenwerking

Focus 2020-2023: Om de gezamenlijke ambitie te realiseren leggen we meer nadruk op onze structurele samenwerking. We zetten in op duidelijke monitoring van hoe de opgaven ervoor staan én de voortgang van de uitvoering van de afspraken. Zo kunnen we elkaar elk moment aanspreken op de uitvoering van deze afspraken. We verwachten ook van elkaar dat we elkaar tussentijds aanspreken. Zo wordt onze samenwerking daadkrachtiger en kunnen we sneller bijsturen als dat nodig blijkt.

Afspraak:

1. We richten de monitor gezamenlijk opnieuw in. Deze wordt elk kwartaal opgesteld en besproken in het bestuurlijk overleg, zoals bedoeld onder afspraak 4. De monitor heeft tot doel om de ontwikkelingen op de woningmarkt en rond verhuur te volgen om zo problemen en kansen tijdig te kunnen signaleren en daar beleid op te kunnen formuleren.
Ijkpunt voor de monitor is in ieder geval 1 juli 2019, zodat aangesloten wordt bij het inwerking treden van de nieuwe huisvestingsverordening. Aandachtspunt bij de monitor is dat naast de huidige stand (niet alleen relatief, maar ook in absolute waarden) ook de ontwikkeling van de afgelopen jaren en toelichting rond dit verloop wordt opgenomen.
Werkwijze en eisen aan de opzet van de monitoring leggen partijen vast in werkafspraken. De aanzet hiervoor is opgenomen in bijlage 1.
2. Looptijd van deze afspraken is 4 jaar, van 2020 tot en met 31 december 2023. Herijking en bijsturing op deze afspraken vindt tussentijds plaats aan de hand van de monitoring. Daarnaast vertalen we sommige onderwerpen nog verder in concrete doelstellingen, zoals aangegeven bij enkele afspraken in dit document. De monitoring en voortgangsrapportage komen in plaats van het jaarlijkse activiteitenoverzicht.
3. Deze afspraken komen in plaats van de 'Prestatieafspraken Weesp 2018 en 2019'. Afspraken uit de Prestatieafspraken 2018-2019 die dóórlopen zijn opnieuw opgenomen in deze nieuwe prestatieafspraken.

We continueren onderstaande samenwerkingsafspraken:

4. We hebben in ieder geval viermaal per jaar bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken met de gemeente Weesp, Ymere en de huurdersverenigingen van Weesp. Dit wordt voorbereid in een werkgroep, waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.
5. Voor de uitvoering van de prestatieafspraken blijven we gebruik maken van een voortgangsrapportage, waarin we bijhouden in welke mate afspraken worden of zijn gerealiseerd.
6. Als basis voor de samenwerking geldt dat we bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat:
 - We elkaar informeren over onze visie en daarbij behorende voornemens en plannen, met inbegrip van plannen van derden die van betekenis zijn voor partijen;
 - We waar mogelijk (financieel) kwantificeren welke inzet wij plegen op de benoemde afspraken;
 - We elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen in de eigen organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.
7. Voor deze prestatieafspraken gelden een aantal voorbehouden:
 - a. De financiële continuïteit van betrokken partijen;
 - b. Wijzigingen van relevant landelijk, provinciaal en regionaal beleid;

c. Overmacht.

8. Bij een eventueel geschil over deze prestatieafspraken en de uitvoering daarvan, spannen partijen zich tot het uiterste in om met elkaar te zoeken naar een oplossing en eruit te komen. Op het moment dat partijen het niet eens zijn, wordt een traject van mediation gestart. Mocht er nadat deze stappen zijn doorlopen nog steeds een geschil blijven, dan kan elk van de partijen het initiatief nemen om deze prestatieafspraken te ontbinden.

2. Beschikbare en betaalbare woningvoorraad

Beschikbaarheid

Focus 2020-2023: We vinden elkaar in het feit dat er een grote noodzaak is om de omvang van de sociale woningvoorraad te laten stijgen. Ruimte en mogelijkheden voor nieuwbouw/transformatie zijn beperkt. We zetten er daarom op in dat we gezamenlijk de mogelijkheden optimaal weten te benutten.

De afgelopen jaren is de sociale huurvoorraad afgenomen. Een ongewenste ontwikkeling met diverse oorzaken, tegen de wens in van Ymere, de huurdersverenigingen en de gemeente. Vastgoed is traag. Belangen in de buurt lopen uiteen en maken dat projecten beladen zijn. Vooral bij de Kostverlorenflat heeft dat veel inzet van alle betrokkenen gekost, terwijl het nog geen concreet resultaat heeft opgeleverd. Ymere heeft veel moeite gedaan om de Kostverlorenflat van de grond te krijgen, zowel in flexibel inspelen op de wensen van betrokkenen als financieel. De inzet van de huurdersverenigingen bij de planvorming van de Kostverlorenflat is heel groot. Desondanks was er van omwonenden verzet op de planvorming. Dat maakt dat de bouw nog steeds op zich laat wachten. Maar er is ook hoop: als de wil er is, kunnen op de korte termijn de Kostverlorenflat en Amstellandlaan gerealiseerd worden. Uit deze ervaring moeten we harde lessen trekken om ervoor te zorgen, dat nieuwe plannen een stuk sneller van de grond komen.

Ymere, gemeente Weesp en huurdersverenigingen zijn zich bewust van de opgave die er ligt om de sociale huurvoorraad te doen toenemen. Zij benutten hun mogelijkheden optimaal om dit te bereiken. Dit heeft betrekking op alle mogelijke instrumenten rond nieuwbouw/transformatie, verkoop, liberalisatie, doorstroming en toewijzing.

Het beschikbaar komen van extra bouw- en transformatielocaties is cruciaal om de voorraad te laten toenemen. Net als het beperken van liberalisatie en verkoop tot het financieel strikt noodzakelijke aantal woningen. Omdat het verkennen van nieuwe locaties nog tijd vraagt, is het concretiseren van deze afspraak in harde aantallen nog een uitwerkingsvraag voor deze prestatieafspraken. De komende periode blijven partijen partners in de stad en nemen zij ieder hun verantwoordelijkheid voor het creëren en benutten van mogelijkheden en het bewaken en elkaar aanspreken op de voortgang. De uitdaging ligt ook bij het mee krijgen van de buurt bij planvorming en soms ook duidelijker zijn bij het stellen van prioriteiten.

Afspraken:

Nieuwbouw

9. De gemeente spant zich de komende jaren ervoor in, dat op de bouwlocaties in Weesp ruimte komt om minimaal 400 sociale woningen te realiseren. Het gemeentelijke beleid om één derde van de nieuwbouw in sociale woningen te realiseren krijgt daarbij concreet vorm. De gemeente houdt Ymere op de hoogte van locatieontwikkelingen, als vast agendapunt op het bestuurlijk overleg. Ymere onderzoekt de mogelijke bouw- en transformatielocaties voor sociale woningbouw die uit het overleg met de gemeente naar voren komen. Ymere zet in op een zo groot mogelijke groei van de sociale huurwoningvoorraad in Weesp.

Verkoop blijft een belangrijke financiële pijler onder de maatschappelijk noodzakelijke investeringen van Ymere, zoals woningverbetering, nieuwbouw en verduurzaming. Naast verkoop gebruikt Ymere ook liberalisatie van huurwoningen om meer gemengde wijken te realiseren. Ymere onderzoekt of woningverkoop en liberalisaties tevens op een verantwoorde manier ingezet kunnen worden om de doorstroming in de sociale huur op gang te brengen.

10. Ymere zet in op een positieve balans in de sociale huurvoorraad over een periode van 5 jaar. Dat betekent dat Ymere in Weesp meer sociale huurwoningen toevoegt, dan zij onttrekt middels verkoop of sloop, onder voorbehoud van besluitvorming en procedures over nieuwbouwprojecten binnen de gemeente. Deze positieve balans voor 5 jaar houdt rekening met de resultaten van de huidige balans 2017-2020 vanwege het grote verschil in doorlooptijd van bouwproductie en verkoop.

Doorstroming, jongeren en ouderen

Focus 2020-2023: Door de grote druk op de woningmarkt valt de doorstroming stil. We blijven verschillende instrumenten inzetten om zo langere verhuisketens teweeg te brengen en meer mensen van verschillende doelgroepen aan een woning te helpen. We hebben daarbij extra aandacht voor jongeren en ouderen.

We zetten de volgende afspraken in om doorstroming te bevorderen:

11. In Weesp sluiten we aan bij de regionaal gemaakte afspraak: corporaties in de regio Gooi en Vecht zetten wooncoaches in om ouderen te helpen bij het op tijd maken van de juiste woonkeuzes. Uiterlijk 2021 zijn alle 65+ huishoudens in sociale huurwoningen aangeschreven. We werken dit 1^e helft 2020 uit in werkafspraken.

Toelichting: Ymere, gemeente en de huurdersverenigingen vinden het wenselijk dat voor de ouderen die dat willen hulp geboden wordt bij het verhuizen naar een passende woning. Met als doel dat eengezinswoningen vrijkomen voor verhuur. De inzet van de wooncoach gaat hierbij helpen.

12. De gemeente heeft een subsidieregeling met verhuiskostenvergoeding en een maximaal budget per jaar van € 15.000. Deze verhuiskostenvergoedingen zorgt ook voor een stimulan. Beide partijen onderzoeken in 2020 de middelen om te komen tot een geactualiseerd convenant waarmee zij doorstroming aantrekkelijker maken en dus bevorderen.

13. De gemeente, Ymere en de huurdersverenigingen willen de mogelijkheden voor geclusterd wonen onderzoeken te beginnen bij bestaande bouw. Nieuwbouw kan voor specifieke behoeften uitkomst bieden, waarin bestaande bouw niet of slecht kan voorzien. Ymere realiseert nieuwbouw, die voldoet aan de richtlijnen van aanpasbaar bouwen. Dit maakt nieuwbouw-woningen voor iedereen inzetbaar in tegenstelling tot bestaande bouw. Uitzondering op aanpasbaar bouwen zijn studenten- en jongerenwoningen als ook projecten waarvan bouwplanontwikkeling, vergunningverlening of sloop/nieuwbouwwerk al is gestart. Met het onderzoek gaan de partijen in op verschillende woonbehoeften van woningzoekenden en de bevolkingsontwikkeling. De onderzoeksresultaten worden breed besproken met alle partijen. Mogelijke locaties worden afgezet tegen onderzoeksresultaten. Zodra een concrete mogelijkheid zich voordoet, worden de huurdersverenigingen ook bij de realisatie betrokken.

14. Gemeente en Ymere werken nauw samen om het opsporen van woonfraude te continueren en te verbeteren. Ook huurdersverenigingen kunnen signalen van woonfraude melden. In 2020 intensiveren de gemeente en Ymere de samenwerking op het gebied van adrescontroles. Hiervoor starten zij met een werkgroep woonfraude die eens per kwartaal (of minder) ervaringen/signalen uitwisselt. De regie voor het starten van de werkgroep ligt bij de gemeente.

Betaalbaarheid

Focus 2020-2023: Ymere draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen in Weesp voor huidige en toekomstige huurders. Via het woonlastenakkoord zorgt Ymere er met haar huurbeleid voor dat de huurprijs beter is afgestemd op de inkomenssituatie. Met haar huurbeleid ontziet Ymere huurders met de laagste inkomens, zodat wonen betaalbaar blijft voor mensen die het niet breed hebben. Ymere geeft daarmee zoals voorgaande jaren lokaal invulling aan het Sociaal Huurakkoord dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond.

We continueren onze samenwerking rond betaalbaarheid met de volgende afspraken:

15. Ymere, gemeente Weesp en huurdersverenigingen blijven met elkaar in gesprek over de vraag hoe we meer huurders passend laten wonen, om zo goedkope en dure scheefheid te verminderen. Ymere continueert het woonlastenakkoord in de komende periode. De gemeente en Ymere continueren het convenant om de adressen, waar het om gaat, uit te wisselen.
16. Ymere en de gemeente Weesp voorkomen dat huishoudens met financiële problemen nog dieper in de schulden terecht komen. Iedere huisuitzetting is er één te veel. We werken hiervoor met het convenant 'Vroeg eropaf'. De werkwijze wordt gemonitord met het Sociaal Wijkteam van Weesp. In het najaar van 2020 vindt een eerste evaluatie plaats over de effecten van deze aanpak.

Ymere moet de volgende afspraak vastleggen in lokale prestatieafspraken om de ruimte uit het Sociaal Huurakkoord te kunnen benutten in het overleg met de SHY.

17. Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen Ymere en haar huurderskoepel SHY. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. Ymere hanteert een huurbeleid waarbij de smalste schouders worden ontzien. Om investeringsmogelijkheden voor nieuwe projecten zoals bedoeld in het Sociaal Huurakkoord open te houden, kan Ymere van de gelegenheid gebruik maken om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie voor te stellen. Mocht dit aan de orde komen, dan is dit onderdeel van het overleg over de jaarlijkse huurverhoging met de SHY. Deze afspraak is geldig wanneer de wet per 1-1-2020 ook daadwerkelijk een feit is. De verkregen extra investeringsruimte zet Ymere in op nieuwbouw, duurzaamheid en renovatie.

We continueren de volgende afspraak:

18. Ymere kan - na overleg met haar huurdersverenigingen - besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens (inkomen boven de IAH-grens). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt Ymere aan voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).
19. De gemeente staat middels de Achtervang garant voor haar gedeelte van de WSW-borging van bestaande leningen van Ymere. Ymere en de gemeente Weesp continueren de afspraken die al zijn overeengekomen.

3. Duurzaamheid

Focus 2020-2023: De gemeente Weesp wil in 2030 energieneutraal zijn. Ymere streeft naar een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050, conform landelijke afspraken. Om deze doelen te realiseren, moeten we kijken naar duurzame energieopwekking, energiebesparing/CO₂ reductie van gebouwen en het gedrag van de mensen die er gebruik van maken (huurders in dit geval).

Wij kiezen gezamenlijk voor de systematiek om het resultaat van onze instrumenten te benoemen in CO₂-reductie. Sturen op CO₂-reductie is effectiever dan op labelaanpassingen, omdat we zo directer kunnen sturen op relevant resultaat.

Bij verduurzamingsmaatregelen neemt Ymere haar financierbaarheid en de betaalbaarheid voor huurders in ogenschouw.

We versterken onze samenwerking aan verduurzaming met de volgende afspraken:

20. Voor 1 juli 2020 stellen Ymere en gemeente gezamenlijk een CO₂ reductiedoelstelling en een duurzame energieproductiedoelstelling op. De huurdersverenigingen worden hierbij betrokken.
21. Ymere continueert de inzet om zoveel mogelijk zonnepanelen op corporatiedaken te realiseren. Huurdersverenigingen en de gemeente dragen bij door de mogelijkheden actief onder de aandacht te brengen bij de huurders en inwoners van de gemeente Weesp.
22. Ymere continueert de uitvoering van de no-regret maatregelen voor energiebesparing en duurzame materialen bij renovatieprojecten.
23. De gemeente stelt uiterlijk 2021 warmteplannen op voor Weesp. Daarin wordt per wijk aangegeven hoe de gebouwen het beste verwarmd kunnen worden en welk stappenplan in elke wijk gevolgd wordt om dit te realiseren. De gemeente doet dit wijk voor wijk samen met bewoners en eigenaren. Dus ook samen met Ymere en de huurders(organisatie), in de wijken waar Ymere bezit heeft.
24. De budgetten uit het uitvoeringsprogramma, die in de begroting zijn gelabeld, stelt de gemeente beschikbaar om tot energiemaatregelen te komen. Deze budgetten dragen samen met financiële middelen van Ymere bij aan energiebesparing bij huurwoningen. Energiebesparende initiatieven van bewoners (en dus ook huurders) worden door de gemeente gehonoreerd. Gezamenlijk werken gemeente, corporatie en huurdersverenigingen in ieder geval aan de voorlichting en promotie van energiezuinig gedrag.

4. Leefbaarheid en sociale opgaven

Focus 2020-2023: In veel van de wijken in Weesp waar sociale huurwoningen staan is de leefbaarheid goed. Een aantal gebieden vraagt extra aandacht van ons, omdat er meer overlast ervaren wordt door bewoners. Of omdat de mutatiegraad hoog is en er daardoor relatief veel urgent woningzoekenden uit de maatschappelijke opvang en andere huishoudens in een kwetsbare situatie wonen. Hier werken Ymere en gemeente samen met maatschappelijke partners in de wijken, ieder vanuit zijn eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid.

We versterken onze samenwerking aan leefbaarheid en sociale opgaven middels de volgende afspraken:

25. We versterken de samenwerking tussen zorg, welzijn, gemeente en Ymere in de toewijzing en begeleiding van huurders die zorg nodig hebben. We sluiten aan op de uitwerking van het Handboek Maatschappelijke Doelgroepen. Daarnaast is meer aandacht nodig voor de zittende

huurders die begeleiding of zorg nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Dit doet Ymere niet zelf. In het kader van Overlast rond Verwarde personen sluiten we een Convenant af om gegevens met elkaar te kunnen delen, in aansluiting op het traject in de regio Gooi en Vecht.

26. De gemeente onderzoekt of de meldingssystematiek voor bewoners bij overlast of signalering van problemen achter de voordeur werkt en of deze kan worden verbeterd. Aanleiding is dat buurtbewoners problemen vaak eerder signaleren dan professionals en bij vroegtijdige aanpak wellicht erger voorkomen kan worden. De mogelijkheden die bewoners geboden wordt om meldingen te doen moeten vooral laagdrempelig en goed bekend zijn.

27. In het kader van gezamenlijk monitoren van de leefbaarheid en veiligheid, zullen gemeente, Ymere en huurders- en bewonersvertegenwoordigingen in een vroeg stadium met elkaar in overleg treden bij veelvuldige signalen van problemen om te komen tot een gedeelde aanpak. Denk daarbij aan jongerenoverlast, inbraakpreventie etc. Leefbaarheidsinvesteringen worden daarbij zoveel mogelijk gedaan in cofinanciering. Momenteel werkt de gemeente samen met partijen aan een gebiedsplan voor Aetsveld.

Continueren van onze inzet op leefbaarheid en sociale opgaven middels de volgende afspraken:

28. De uitgaven van de Ymere op het gebied van leefbaarheid betreffen, conform de Woningwet, die wijken waar de corporaties woningbezit hebben en hebben alleen betrekking op de sociale huurwoningen en de huurders. Corporaties kunnen daarbij bijvoorbeeld wijkbeheerders inhuren. De uitgaven zijn maximaal het normbedrag dat is vastgelegd in artikel 51 lid 2 van het BTIV. De uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk, zoals bijvoorbeeld energie- of budgetcoaches en schoon, heel, veilig en groen en worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk.

29. De gemeente Weesp heeft de regierol rondom langer zelfstandig wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om samenwerking tussen betrokken partijen, laagdrempelig beschikbaar stellen van WMO-voorzieningen in en rond wooncomplexen en de registratie van de aangebrachte WMO-voorzieningen. Ymere en de gemeente Weesp stellen zich tot doel om afspraken te maken over labeling, WMO voorzieningen en noodzakelijke technische aanpassingen. In het laatste kwartaal van 2020 evalueren wij de samenwerking.

5. Akkoordverklaring

Aldus overeengekomen op 20 oktober 2020 te weesp,

**Namens het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Weesp
De heer J.M. Vos, wethouder Volkshuisvesting**

**Namens Huurdersvereniging de Vechtstroom,
Mevrouw K. De Haan, voorzitter**

**Namens Huurdersvereniging WMM,
Mevrouw N. Janssen, voorzitter**

**Namens Stichting Ymere,
Mevrouw K. Ronner, regiomanager**

Bijlage 1. Werkafspraken bij de prestatieafspraken Weesp 2020-2023

◇ Bij prestatieafpraak 1, monitoring:

Monitoring en afstemming

Corporatie, gemeente en huurdersverenigingen maken vanaf 2020 gezamenlijke doelstellingen en procesafspraken om de prestatieafspraken op de onderwerpen voldoende betaalbare huurwoningen, woningkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid te bereiken. Dat houdt in dat de partijen op basis van monitoring en niet op basis van vooraf gestelde gedetailleerde acties partijen afspraken maken en aansturen op hun doel. De bedoeling is om elkaar niet steeds op acties te beoordelen maar om resultaten binnen de gegevens omstandigheden te behalen. Processturing vereist wel meer en goede gegevensuitwisseling.

Daarvoor moeten gegevens gedeeld worden en partijen frequent bij elkaar komen. Elk kwartaal vindt daarom een gezamenlijk bijeenkomst plaats en halfjaarlijks leveren partijen monitoring gegevens aan op alle onderwerpen om ontwikkeling te kunnen traceren en anticiperen. Pragmatisch laten de bijeenkomsten samenvallen met reguliere overleggen.

Voor de goede orde, dat betekent niet dat de lat automatisch hoger gelegd moet worden, maar dat we weten of we op de goede weg zijn, welke ontwikkelingen van invloed zijn en welk effect onze instrumenten en acties hebben. Daarop zullen de partijen bijsturen door tussentijds aanpassingen op regelgeving en de uitvoering ervan, op projecten, via (gecoördineerde) activiteiten en informatievoorziening.

Voordeel hierbij is dat incidenten waarin dit niet gebeurt nu nog leidend zijn in de relatie tussen de partijen. Dit vormt de basisvraag waarom monitoringgegevens van belang zijn.

De monitoring omvat in ieder geval onderwerpen als ontwikkeling woningvoorraad, uitgesplitst naar nieuwbouw, verkoop, geliberaliseerde woningen¹, kwaliteit van de woningvoorraad (voortgang grote renovaties), gerealiseerde verbetering energielabels/ CO₂ besparing, aantal verhuringen, doorstroming, huisvesting bijzondere doelgroepen, directe verhuringen aan o.a. vergunningshouders, huisuitzettingen, huurachterstanden etc. Ymere en de gemeente verantwoordt daarnaast tweemaal per jaar de gerealiseerde prestaties en de bedragen die daarmee gemoeid zijn.

Inzicht in de ontwikkeling van de afgelopen jaren moet bijdragen aan het urgentiegevoel rond de benodigde toename. Met name rond de locaties betrokken bij de Kostverlorenflat. Om zo bij te dragen aan het besef, dat de aantallen woningen nodig zijn om te compenseren voor de afname (sloop/verkoop).

Toelichting bijvoegen rondom historie Kostverlorenflat en hoe aantallen benodigde nieuwbouw tot stand zijn gekomen met als doel duidelijk te maken, dat deze nieuwbouw de compensatie vormt voor afname (sloop/verkoop) uit het verleden en daarmee de urgentie te benadrukken voor de realisatie van de benodigde aantallen. Bij monitoring.

(Realisatie van) de verkoopvijver, projectenlijsten, onderhoudsprojecten delen bij de monitor.

De monitoring sluit aan de bij de opzet van de afspraken:

- a. **Voldoende en betaalbaar:** aan doorstromers en starters uit Weesp, regio, elders
 - Directe verhuringen per urgentiecategorie

¹ **Liberalisatie:** Voor het gehele bezit van Ymere gaat 60% van alle nieuwe verhuringen in de vrije sector naar huurders met een inkomen tot € 49.000.

- Verhuringen voorrangscategorie
- Verhuringen overig

Corporatie informeert over passende toewijzing.

Uit-/Doorstroom naar vrije sector huur en koop.

Ontwikkeling van de woningvoorraad: sociaal en vrije sector.

hoeveel nieuwe woningen komen erbij in gemeente Weesp;

hoeveel sociale huurwoningen komen erbij, specifiek ouderen, jongeren, doelgroep van MO/BW

Hoeveel woningen zijn verkocht / geliberaliseerd: sociaal en vrije sector en de straten die het betreft;

Verkoopvijver en de ontwikkeling daarvan ten opzichte van voorgaande jaren.

Gemeente deelt de ontwikkelingsprojecten woningbouw en voorzieningen, en ruimtelijke planontwikkelingen mee;

Gemeente deelt bevolkingsontwikkeling mee;

Gemeente betreft de corporatie en de huurdersverenigingen bij de omgevingsvisie en de update van de woonvisie.

Daaruit valt te analyseren welke trends in categorieën huurders en slaagkans per categorie in % versus ontwikkeling categorie.

b. Kwaliteit en duurzaamheid:

Ymere maakt het jaarlijks planmatige onderhoud kenbaar;

Ymere maakt kenbaar aan de andere partijen, waar groot-onderhoud/woningverbetering gaat plaatsvinden;

Corporatie informeert de gemeente over haar no-regretmaatregelen daarbij;

Gemeente werkt samen met corporatie en huurdersverenigingen aan de ontwikkeling van de warmteplannen.

Kwaliteitsniveau woningen:

Corporatie zet de ingeslagen weg voort om 80% duurzame materialen te gebruiken (NIBE-milieuclassificatie)

c. leefbaarheidscijfers:

Monitoring leefbaarheid woonmonitor RGV.

Aanvullend:

- Optimalisering samenwerking wijkteams gemeente en teams corporatie; (hoe)
- Afspraken rondom signalering en informatie-uitwisseling van problematisch gedrag tussen gemeente en corporatie: Aantal en soort signalen, uitwisseling en opvolging; (wat)

◇ **Bij prestatieafspraken 10, positieve balans**

Ymere verstrekt haar verkoopbeleid jaarlijks aan de bij de prestatieafspraken betrokken partijen.

◇ **Bij prestatieafspraken 11, doorstroming**

Bij het opstellen van een convenant omtrent doorstroming moet ook bekend zijn aan wie of welke regeling de verhuiskostenvergoeding van de gemeente wordt gekoppeld, zodat een inschatting van het aantal kan worden gemaakt.

◇ **Bij prestatieafspraken 24, energiecoaches:**

Ymere en de gemeente werken bij de uitrol van energiecoaches samen met het duurzaamheidsplatform in Weesp.

◇ **Bij afspraak 28, leefbaarheid:**

Ymere en de huurdersverenigingen gaan samen door met het uitvoeren van leefbaarheidsprojecten. Dit is onderwerp van het regulier overleg. Partijen informeren de gemeente over aangegane projecten. Zij betrekken de gemeente erbij, als de leefbaarheidsprojecten worden beïnvloed door gemeentelijke uitvoering of erop van invloed is.

Bijlage 2. Lijst van begrippen en definities

Afkorting	Omschrijving/verklaring
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
IAH	Inkomens Afhankelijk Huurbeleid
NIBE	Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie
No regret maatregelen	Maatregelen voor verduurzaming die sowieso kunnen, zoals isolatie, zonder dat latere stappen onbetaalbaar of technisch moeilijk worden.
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
WOHV	Wet Overleg Huurders Verhuurders
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw