



ROCHDALE deKey

Stadgenoot

Raamovereenkomst Prestatieafspraken Diemen 2020-2023

12 maart 2020

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Partijen	3
Woonvisie Diemen 2018-2023	3
Bod	3
Werkwijze	3
Leeswijzer	3
1. Sterke wijken	5
Ambities uit de Woonvisie	5
Prestatieafspraken	6
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
Ambities uit de Woonvisie	7
Prestatieafspraken	7
3. Wonen met zorg en welzijn	11
Ambities uit de Woonvisie	11
Prestatieafspraken	12
4. Duurzaamheid	13
Ambities uit de Woonvisie	13
Prestatieafspraken	13
5. Procesafspraken	15
Bijlage 1 Verduurzamingsmaatregelen	16
Bijlage 2 Begrippenlijst	17

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 woonvisie ambities verwoord ten aanzien van het woonbeleid, waaronder het realiseren van 1.085 sociale huurwoningen.
- Het **Huurdersplatform Diemen** (HPD) wordt gevormd door een afvaardiging uit elk van de in Diemen actieve huurdersorganisaties, te weten de **Bewonersraad Rochdale**, **Huurdersvereniging Arcade** en **Huurgenoot**. Zodoende zijn huurders van alle in Diemen actieve corporaties vertegenwoordigd.
- **Rochdale** is met ca. 2.300 verhuureenheden de grootste corporatie in Diemen. Rochdale manifesteert zich als een volkshuisvester gericht op de brede doelgroep voor sociale huurwoningen. De portefeuille van Rochdale in Diemen betreft vrijwel uitsluitend reguliere sociale huurwoningen.
- **De Key** is met ca. 1.700 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 ca. 250 woningen in Diemen.

Woonvisie Diemen 2018-2023

In 2018 heeft de gemeenteraad van Diemen een nieuwe woonvisie voor Diemen vastgesteld. De Woonvisie Diemen 2018-2023 heeft oog voor de 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 de basis voor de indeling van deze prestatieafspraken. Waar nodig is er, eveneens in lijn met de woonvisie, aandacht voor onderwerpen als studentenhuisvesting, nieuwbouw, de aanpak van woonfraude en de positie van urgenten.

Bod

De corporaties hebben in gezamenlijkheid één bod voor hun activiteiten in Diemen uitgebracht. Bij de voorbereiding van dit bod is 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. Het bod vormt het startpunt van het tripartiet overleg van de gemeente, corporaties en HPD om tot prestatieafspraken te komen.

Werkwijze

De prestatieafspraken zijn vastgelegd in een raamovereenkomst. De raamovereenkomst omschrijft de doelen voor 4 jaar. Jaarlijks maken de drie partijen een jaarschijf waar de acties voor dat jaar worden vastgelegd gericht op het behalen van de doelen. Elke jaarschijf wordt ondertekend. Het proces van het maken van de prestatieafspraken is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Leeswijzer

Elk hoofdstuk start met de ambities van de gemeente zoals geformuleerd in de Woonvisie. Daarna volgen de afgesproken prestaties voor de komende vier jaar.

1. Sterke wijken

Ambities uit de Woonvisie

Verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw benutten we die ruimte om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Hiermee streven we naar het spreiden van huishoudens, als het gaat om inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken. We handelen vanuit de gedachte dat een verscheidenheid aan mensen en woonmilieus aan de basis van onze sterke wijken staan.

Ondersteunen van initiatieven

De bewoners van een buurt of wijk weten zelf het beste wat daar speelt. Deze kennis moeten we benutten. In de gemeente gaat steeds meer aandacht uit naar participatie en initiatieven van inwoners. Voor het verwezenlijken van sterke wijken moeten we dan ook vooral de kennis en de inzet van de bewoners benutten. We ondersteunen daarom initiatieven van bewoners en geven ruimte voor actieve bewoners om verantwoordelijkheid te nemen. Bij het plannen van nieuwbouw op locaties tussen de bestaande bebouwing vinden we het van belang om ook buurtbewoners te laten participeren in deze plannen.

Bijzondere aandacht voor de kwetsbare plekken

We willen ons richten op de kwetsbare plekken in Diemen en deze bijzondere aandacht geven. We kijken naar de specifieke omstandigheden die bepaalde plekken in Diemen kwetsbaar maken en gaan daar gericht te werk. Dit doen we niet alleen. De bewoners zelf zijn de aangewezen personen om met oplossingen te komen en daaraan bij te dragen. We zien de woningcorporaties, met hun kennis en ervaring op dit vlak, als een belangrijke partner voor het faciliteren en uitvoeren van de aanpak van de kwetsbare plekken in de Diemense wijken.

Buurtbemiddeling

In 2013 is onder de naam “Bemiddeling in de buurt” gestart met een pool van gecertificeerde mediators, veelal afkomstig uit Diemen zelf, die kunnen optreden als bemiddelaars bij conflicten in woningen die niet in het bezit van een corporatie zijn. Onlangs is daarom een besluit genomen om de inzet van buurtbemiddeling uit te breiden naar de corporaties zodat deze vorm van buurtbemiddeling ook van toepassing is voor bewoners van corporatiewoningen.

Aanpak woonoverlast met APV

De burgemeester kan een bewoner een gedragsaanwijzing geven in de vorm van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. Aan dit middel gaat in de regel wel een waarschuwing vooraf en het mag alleen ingezet worden wanneer eerst geprobeerd is om de overlast op een andere geschikte wijze tegen te gaan. De gedragsaanwijzing kan zelfs inhouden dat een overlastgever voor een bepaalde periode niet in zijn of haar woning mag verblijven. Met deze aanpak via de APV hebben we een effectief middel achter de hand om op te treden in ernstige gevallen van woonoverlast.

Ondermijnende criminaliteit, illegale bewoning en andere woonfraude kunnen de leefbaarheid ondermijnen. Wij willen met het project Scheerlicht actief op zoek gaan naar woonfraude. Dit levert ook op dat sociale huurwoningen weer beschikbaar komen voor de doelgroep.

Prestatieafspraken

1.1 Sterke wijken zijn gemengde wijken. Dit betekent onder meer een mix van huur- en koopwoningen. Het huidige aantal sociale huurwoningen van corporaties daalt niet.

1.2 Sterke wijken betekent ook betrokken bewoners. Juist bij het werken aan sterke wijken hebben de partijen de betrokkenheid van het HPD en andere bewoners nodig, zowel bij het signaleren van problemen als bij het ondersteunen en uitvoeren van bewonersinitiatieven. Initiatieven, die de wijk sterk en prettig maken, worden actief gestimuleerd.

1.3 Gemeente en corporatie stimuleren community building. Indien mogelijk en financieel uitvoerbaar faciliteren ze een wens van bewoners voor een nieuwe buurtkamer.

1.4 Sterke wijken betekent ook leefbare wijken. Corporaties, gemeente en bewoners bewaken samen dat de leefbaarheidsscore (WiMRA) minimaal het rapportcijfer 7 haalt. Waar dat niet wordt gehaald, bespreken partijen onderling de situatie en maken een plan gericht op het verbeteren van de leefbaarheid binnen 2 jaar.

1.5 Bij burenruzie verwijst de corporatie naar de onafhankelijke buurtbemiddeling die de gemeente organiseert en financiert. Daarnaast zet de gemeente instrumenten uit de Wet aanpak woonoverlast in wanneer de casus hierom vraagt.

1.6 Ondermijnende criminaliteit, illegale bewoning en andere woonfraude kunnen de leefbaarheid ondermijnen. Partijen willen met het project Scheerlicht actief op zoek gaan naar woonfraude. Dit levert ook op dat sociale huurwoningen weer beschikbaar komen voor de doelgroep. De gemeente zal een centraal meldpunt inrichten voor het (anoniem) doen van meldingen woonfraude en ondermijning.

1.7 Bij het toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen wordt de leefbaarheid van de wijk in ogenschouw genomen.

1.8 De partijen onderzoeken samen of een steunpunt wonen in Diemen als pilot op te starten is en wat de focus ervan moet zijn. Als er overeenstemming is over de focus zijn zowel gemeente als corporaties bereid om bij te dragen in de kosten van de pilot.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ambities uit de Woonvisie

Stevige nieuwbouwopgave sociale huurwoningen

Ook voor de komende jaren staan er veel nieuwbouwontwikkelingen op stapel. Hierbij moet ook oog zijn voor nieuwbouw in de betaalbare voorraad. In het huidige coalitieakkoord “Duurzaam Samenleven” (2018) is het gewenste aantal extra sociale huurwoningen bepaald op een aantal van 1085. Bij nieuwbouwontwikkelingen in Diemen zal voortaan een deel van de woningen langdurig als sociale huurwoning ingezet moeten worden, om aan de ambitie van 1085 sociale huurwoningen tegemoet te komen. We vinden dat corporaties de aangewezen partijen zijn voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen, maar we kunnen andere partijen niet uitsluiten wanneer deze met een initiatief komen.

Sturen op het middenhuursegment

We willen ons inspannen voor het dichten van de kloof tussen de sociale huur en de vrije sector. Daarvoor gaan we 600 huurwoningen in het middensegment programmeren op de locaties die zich nu in de fase van planvorming bevinden. Ook bij toekomstige plannen zal het middenhuursegment onderdeel moeten zijn van het woningbouwprogramma. Hiermee versterken we de positie van huishoudens met een middeninkomen, die net teveel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De gemeente stuurt op het toewijzen van middenhuur door middel van een huisvestingsvergunning, zoals dat nu al voor de sociale huur het geval is. En met een voorgenomen vereenvoudiging van de zogeheten markttoets in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zouden corporaties eenvoudiger woningen in het middensegment moeten kunnen ontwikkelen.

Bevorderen doorstroming

Mensen verhuizen bij levensveranderende gebeurtenissen, zoals het beginnen of stoppen met werken en het krijgen of uitvlagen van kinderen. Slechts met veel gerichte inzet kunnen we als gemeente een huishouden wellicht net dat extra duwtje in de goede richting geven. Denk daarbij aan het helpen van ouderen bij het zoeken naar een geschikte woning. Samen met de corporaties willen we verkennen waar hier de kansen liggen en wat ervoor nodig is om binnen een bepaalde doelgroep mensen te laten verhuizen.

Nieuwbouw benutten voor doorstroming en starters

Voor het laten doorstromen van huishoudens is het essentieel om een goed aanbod te hebben. Het feit dat de komende jaren in Diemen veel nieuwbouw gerealiseerd wordt, biedt ons kansen om te werken aan doorstroming. We willen de nieuwbouw dan ook voor zover mogelijk toewijzen aan inwoners van Diemen, om zodoende verhuisbewegingen binnen Diemen op gang te brengen.

Prestatieafspraken

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 voor hen geldende aftoppingsgrens, gehuisvest. De wens is om de woningen niet alleen in prijssegment maar ook in grootte te variëren. Bij gestapelde bouw zijn nultredenwoningen de norm.

2.2 De corporaties hebben in 2020 de ruimte om een huursomstijging van maximaal 0,5% boven inflatie toe te passen. In de periode 2021-2023 krijgen de corporaties de ruimte om een huursomstijging met maximaal 1,0% boven inflatie toe te passen.

In 2020 wordt een gezamenlijk woonlastenonderzoek uitgevoerd door het Nibud. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente, corporaties en HPD gezamenlijk vast of de afgesproken huursomstijging in de periode 2021-2023 herzien moeten worden.

De extra (boven inflatie) inkomsten uit de huursomstijging worden geïnvesteerd in nieuwbouw, woningverbetering of duurzaamheid in Diemen. Jaarlijks maken de corporaties inzichtelijk dat ze de extra inkomsten aldus investeren. Wanneer de corporaties dat niet kunnen aantonen, wordt de extra (boven inflatie) huursomstijging van de corporaties in de daaropvolgende huurverhogingsronde gematigd.

In 2020 passen de corporaties geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij huurders van sociale huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. In de periode 2021-2023 mogen de corporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging wel toepassen, tenzij het woonlastenonderzoek van Nibud aantoont dat de betaalbaarheid door de inkomensafhankelijke huurverhoging ernstig wordt bekneld.

Als partijen uit de resultaten van het woonlastenonderzoek van het Nibud de conclusie trekken dat de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging de betaalbaarheid ernstig verslechtert, zullen de partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in gesprek gaan voor een praktische oplossing.

2.3 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 is naar alternatieve woonruimte te overbruggen.

2.4 Voor de periode 2020 – 2023 sluiten we een woonlastenakkoord, waardoor huishoudens in Diemen die een inkomen hebben tot maximaal 120% van het bijstandsniveau een huur niet hoger dan de aftoppingsgrens gaan betalen. Om de huurverlaging toe te kunnen passen levert de gemeente jaarlijks de benodigde gegevens aan bij de corporaties. Huurders die menen recht te hebben op deze huurverlaging, kunnen zelf een aanvraag doen. De gemeente investeert in een woonlastenfonds waaruit de huurverlaging bekostigd wordt.

2.5 In de periode 2020 – 2023 is er geen verkoop van individuele sociale huurwoningen door de corporaties voorgenomen. Er is wel de mogelijkheid voor complexgewijze verkoop van corporatiebezit. Voor het complex Berkenplein/ Berkenstede¹ van de Key geldt dat De Key de mogelijkheid onderzoekt om het complex uit te ruilen of te verkopen aan een andere eigenaar. Voor complexgewijze verkopen geldt het uitgangspunt dat de sociale huurwoningen als zodanig behouden blijven en in bezit blijven van een corporatie. Verder zullen vier woningen worden verkocht die gesloopt worden ten behoeve van de aanleg van de spooronderdoorgang bij het treinstation Diemen.

2.6 Het streven van de lokaal actieve corporaties is om voor 2024 circa 425 woningen op te leveren in nieuwbouw, en zo bij te dragen aan een groei van de sociale voorraad. Dit kan alleen als de gemeente faciliteert dat er voldoende nieuwbouwlocaties zijn.

¹ Berkenplein 100-196 zijn sociale en vrijesectorwoningen, Berkenplein 200-242 zijn verkochte en vrijesectorwoningen, Berkenplein 300-304 is een zorgtehuis voor ouderen en Berkenplein 310-356 zijn sociale en zorgwoningen.

	2020 -2023
Beginstand per 1-1-2020	4.108¹
Nieuwbouw (aantal)	425
Verkoop (aantal)	0
Liberalisatie (aantal)	0
Sloop (aantal)	0
Saldo	4.533

1: Woningen met een sociaal huurcontract, zelfstandig (3.304) en onzelfstandig (804). Dit kunnen ook woningen zijn met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

2.7 Bij nieuwbouwplannen op grondposities in bezit van andere eigenaren dan de gemeente of een woningcorporatie, en waar er het voornemen is om sociale huur te bouwen, zet de gemeente zich in om afspraken te maken met de eigenaar of contractpartner zodat de sociale huurwoningen in eigendom worden genomen door een lokaal actieve woningbouwcorporatie en als dat niet lukt door een andere woningcorporatie. De gemeente heeft vastgelegd dat bij nieuwbouwprojecten in principe minstens 30 procent van de woningen sociale huurwoningen zijn en minstens 20 procent middeldure huurwoningen.

2.8 Sociale huurwoningen op grond die voor 100 procent in bezit is van de gemeente en waar alleen sociale huurwoningen gepland zijn, maken in principe geen onderdeel van een tender uit en worden rechtstreeks aangeboden aan de lokaal actieve corporaties.

2.9 De corporaties ondersteunen de gemeente actief met specialistische kennis bij planontwikkeling op binnenstedelijke locaties. Ze stellen daarvoor uren van hun medewerkers beschikbaar. In ruil hiervoor vragen de corporaties van de gemeente een duidelijke stellingname over de wenselijkheid van de betreffende binnenstedelijke verdichting en duidelijke procesafspraken. De gemeente zorgt voor voldoende ambtelijke capaciteit bij de voorbereiding van de nieuwbouw.

2.10 De gemeente stemt bij nieuwbouw de behoefte aan parkeerplaatsen per project af op de wensen van de bewoners. Mocht dit tot problemen leiden om de businesscase voor sociale huur sluitend te krijgen is de gemeente bereid om daar van af te wijken.

2.11 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.

2.12 De gemeente en de corporaties voeren vanaf 2020 samen een gezamenlijke regeling voor een van-groot-naar-beter project voor inwoners van Diemen. De gemeente Diemen ondersteunt dit initiatief door per jaar een budget te reserveren. De regeling wordt in overleg met het HPD uitgewerkt in 2020.

2.13 De gemeente heeft een taakstelling in de huisvesting van statushouders. De corporaties dragen elk naar hun mogelijkheden bij aan het binnen de gestelde termijnen behalen van de taakstelling. 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 statushouders toegewezen wordt, binnen de groep die direct bemiddeld wordt.

3. Wonen met zorg en welzijn

Ambities uit de Woonvisie

Bewustwording creëren

We willen mensen met een zorgvraag in staat stellen zelfstandig te blijven wonen. Dat willen we faciliteren, uitgaande van eigen kracht en verantwoordelijkheid van mensen. We zien wel dat hoe ouder mensen worden, des te minder zijn zij nog goed in staat om zelfstandig hun woonsituatie of woning aan te passen. En hoewel veel mensen ook de wens hebben om in hun eigen, bestaande woning oud te worden, anticiperen zij daar niet altijd op. Hiervoor is een brede bewustwording vereist onder de groep senioren die nu ook nog in staat is om in eigen regie maatregelen te treffen. Er is dan ook een rol voor de gemeente weggelegd om deze bewustwording te creëren.

Verruimen van het aantal nultredewoningen

De grote nieuwbouwopgave biedt ons een goede mogelijkheid om het aantal nultredewoningen flink uit breiden. Zeker bij de gestapelde bouw in Holland Park moet het vereiste van nul treden de norm zijn. Om ook in de bestaande voorraad meer woningen toegankelijk te maken voor minder validen is al een grotere uitdaging. Als gemeente kunnen we hulpmiddelen aandragen voor inwoners die hiermee aan de slag willen gaan, zoals door middel van een blijverslening of verzilverlening van de SVn. De ervaring met dergelijke hulpmiddelen is wel dat deze alleen nut hebben wanneer er een brede bewustwording onder de doelgroep is. De volgorde van handelen vinden wij op dit punt dan ook belangrijk.

Doorstroming nastreven

Enerzijds willen we dat mensen hun woning geschikt maken voor hun oude dag, maar anderzijds willen we bereiken dat iedereen in de woning woont die bij zijn of haar situatie past. Toch zijn we van mening dat we deze beide gedachten kunnen verenigen. Want we weten dat het bereiken van doorstroming nooit op een grote schaal zal plaatsvinden. Het werken aan doorstroming is daarom altijd een kwestie van maatwerk. We willen faciliteren dat mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen in hun bestaande woning. Anderzijds zetten we ons voor het bieden van alternatieven met de “van groot naar beter” gedachte. Als we kansen zien voor kleinschalige nieuwbouw in de bestaande wijken willen we daarbij onderzoeken of het realiseren van woningen gericht op senioren uit die wijk mogelijk is.

Nieuwbouw benutten voor huisvesting zorginstellingen

Het streven is om de komende jaren veel sociale huurwoningen te bouwen. Deze nieuwbouw biedt kansen voor de huisvestingsvraagstukken die bestaan bij een aantal van de in Diemen actieve instellingen voor beschermd wonen. We stimuleren deze zorginstellingen om hun vraag naar woonruimte bij ontwikkelaars van nieuwbouw kenbaar te maken, zodat mogelijke kansen benut kunnen worden. Als gemeente willen we daarbij wel grip houden op de aantallen woningen die voor het doel van zorg gecreëerd worden. We willen immers dat de schaal van deze activiteiten passend blijft voor Diemen. We zien nu al dat we in Diemen over relatief veel plaatsen voor beschermd wonen beschikken. We gaan er dan ook vanuit dat bij nieuwbouw van zorgwoningen het met name gaat over vervanging van andere woningen die daardoor toegevoegd kunnen worden aan de reguliere woningvoorraad.

Regionale afspraken over uitstroom

Zeker nu het streven is om mensen sneller uit vormen van beschermd wonen te laten stromen moeten we met oplossingen komen in de vorm van beschikbare woningen voor deze doelgroep. In principe is voor deze doelgroep wettelijk vastgelegd dat zij met voorrang een woning toegewezen moeten krijgen. Dit is dan ook als een categorie in onze (regionaal afgestemde) urgentieregeling opgenomen. Als we echter kijken naar de aantallen waar het om gaat, kunnen we de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen die in Diemen gesitueerd zijn, niet geheel in Diemen opvangen. We zullen dan ook op regionale schaal afspraken moeten maken over de uitstroom van deze doelgroep. Het uitgangspunt hierbij moet zijn dat instroom van en uitstroom naar gemeenten in evenwicht is.

Prestatieafspraken

3.1 Huurders zorgen in principe zelf voor de benodigde aanpassingen aan hun woning om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het overheidsbeleid is erop gericht dat huishoudens zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Partijen zetten daarvoor instrumenten in als WMO-voorzieningen, een uitbreiding van het aantal nultredewoningen, het waar mogelijk opnemen van huisvestingsvragen van zorginstellingen in het woningbouwprogramma bij nieuwbouw, een bewustwordingscampagne voor de huurders om zich voor te bereiden op ouder worden en het goed regelen van de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

3.2 Gemeente en corporaties stemmen af in hoeverre aanpassingen behouden kunnen blijven bij mutatie.

3.3 De corporaties handhaven het faciliteren van huisvesting bijzondere groepen. Voorbeelden hiervan zijn huisvesting voor verstandelijk beperkten en samenwerking met zorgpartijen om cliënten van hen zelfstandig te laten wonen.

3.4 De gemeente corporaties en HPD bespreken in 2020 de mogelijkheden voor het toepassen van directe bemiddeling voor alle categorieën urgenten en werken dit uit in een voorstel.

3.5 Daarnaast komen de partijen periodiek bijeen om de matches, de wachttijden, typen en aantallen urgenten te monitoren en bespreken. Waar nodig kan tijdig worden bijgestuurd of besproken wat nodig is.

3.6 Corporaties, gemeente en HPD bespreken de invulling van de lokale beleidsruimte (definitie: afwijking van de toegestane inkomensgrens), die door landelijke regelgeving vergroot kan worden van 7,5% naar 15%.

4. Duurzaamheid

Ambities uit de Woonvisie

Bewustwording en gedragsverandering

Als het gaat om het vraagstuk van duurzaamheid in relatie tot wonen dan willen we ons focussen op de energietransitie. Energieneutraal en aardgasvrij bouwen zijn op de korte termijn de standaard. De grote uitdaging zit in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Hierbij is het allereerst van belang dat inwoners, en in het bijzonder de eigenaar-bewoners, zich bewust worden van de noodzaak om hun woning te verduurzamen, maar ook de winst die zij daarmee kunnen behalen. De prijs van (fossiele) energie neemt alsmaar verder toe. Het is daarbij tevens van belang dat mensen hun woning zodanig gebruiken dat zij ook maximaal profijt hebben van de maatregelen. Om ervoor te zorgen dat deze bewustwording en gedragsverandering ook bereikt worden is betrouwbare en toegankelijke informatie cruciaal.

Opstellen warmteplan

Om te bereiken dat woningen aardgasvrij worden, dienen we een planning op te stellen. In de transitievisie warmtestaat omschreven hoe we in een bepaald gebied willen omschakelen van gasaansluitingen naar aansluitingen op een warmtenet of andere alternatieven warmtebronnen. Dit moet tot een routekaart voor de transitie naar een aardgasvrije woningvoorraad leiden. Naast de technische benadering van deze omschakeling is het met name van belang om ook aandacht te hebben voor de wijze waarop we bewoners en woningeigenaren bij dit proces gaan betrekken en hen gaan faciliteren bij deze omschakeling.

Investeringsmomenten benutten

Voor het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad moeten in Diemen in vele duizenden woningen -vaak verregaande - fysieke aanpassingen worden gedaan. Alleen al om logistieke redenen maakt dat het een operatie die vele jaren in beslag zal nemen. We zullen daarom de 'natuurlijke' investeringsmomenten, zoals de aankoop of verbouwing van een woning, moeten aangrijpen om de benodigde aanpassingen door te voeren. Bij verhuurders gaat het dan om de momenten zoals mutatie, planmatig onderhoud of renovatie. In het geval van woningcorporaties kunnen we tevens doelstellingen hieromtrent in de prestatieafspraken opnemen.

Betaalbaarheid als aandachtspunt

We mogen niet vergeten dat onze verregaande ambities ook geld kosten. Energiebesparing levert uiteraard ook geld op, maar van veel woningeigenaren kunnen we niet zomaar grote investeringen verlangen.

Collectieve aanpak

Als het gaat om duurzaamheidsmaatregelen gericht op wonen zijn met een collectieve aanpak veel voordelen te behalen. We zien onze rol als gemeente daarbij als die van een gelijkwaardige partner van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Een actuele ontwikkeling waarbij we dit streven gestand kunnen doen, is de oprichting van een energiecoöperatie. Hiervoor is een aanpassing van de duurzaamheidslening gewenst waarbij het voor huurders en woningeigenaren met een dak dat ongeschikt is voor zonnepanelen, toch mogelijk wordt te investeren in zonnepanelen die elders in Diemen geplaatst worden.

Prestatieafspraken

4.1 De corporaties gaan een CO₂-monitor voor hun bezit in Diemen opzetten. De monitorgegevens worden zo mogelijk (als de monitor tijdig zover klaar is) door de gemeente ingezet ter onderbouwing van de transitievisie warmte, en later voor het monitoren van de voortgang.

4.2 De gemeente betreft de corporaties vóór bij het maken van een uitvoeringsplan (wat, hoe, waar, wanneer) voor het terugdringen van CO₂-uitstoot in de corporatievoorraad. Dat

betekent dat ze daarover al tijdens het opstellen van de transitievisie warmte (voorjaar 2020) met de corporaties in overleg gaat. De corporaties geven gerichte en bruikbare input voor een goed uitvoeringsplan.

4.3 De gemeente neemt de regie voor het maken van een transitievisie warmte. Daarbij betreft ze alle belanghebbenden, waaronder de corporaties. De uitkomst van de visie is dat per wijk inzichtelijk is in hoe de energietransitie in Diemen eruit komt te zien.

4.4 De gemeente maakt budget vrij om energiecoaches op te leiden die energiebesparing bij bewoners gaan bevorderen. De gemeente neemt contact op met het HPD bij de inzet van energiecoaches.

4.5 De drie corporaties hebben regulier duurzaamheidsbeleid en -tactiek. Die is van toepassing op de Diemense voorraad. Het gaat met name om mutatieonderhoud, led en zonnepanelen. Zie de bijlage voor een overzicht van de maatregelen.

4.6 Voor duurzaamheidsmaatregelen die woningcorporaties aanbrengen en die 70% instemming nodig hebben en leiden tot energielabelverbetering betaalt de huurder in principe mee volgens de staffel die in het sociaal huurakkoord van december 2018 van de Woonbond en Aedes is gesloten.

4.7 Renovatie- en verduurzamingsprojecten van de corporaties worden in de jaarschijf benoemd.

4.8 Op natuurlijke momenten benutten de woningcorporaties de gelegenheid om de energieprestatie te verbeteren. In de jaarlijkse kwalitatieve monitor maken de corporaties de effecten op de energie-index zichtbaar.

4.9 De gemeente overweegt om bij de uitwerking van de energietransitie te gaan subsidiëren om een bijdrage te leveren aan de noodzakelijke veranderingen.

4.10 Partijen stimuleren biodiversiteit. Waar mogelijk wordt bij concrete projecten hier nader invulling aan gegeven.

4.11 Partijen stimuleren circulair en klimaat-adaptief bouwen en verbouwen. Waar mogelijk wordt bij concrete projecten hier nader invulling aan gegeven.

5. Procesafspraken

De prestatieafspraken zijn vastgelegd in een raamovereenkomst. De raamovereenkomst omschrijft de doelen voor de komende vier jaar. Jaarlijks maken de drie partijen een jaarschijf waar de acties voor het komende jaar worden vastgelegd gericht op het behalen van de doelen. Daarmee vervalt het jaarlijks uitbrengen van een bod van de corporaties. De partijen blikken elk jaar terug op de resultaten uit het jaar ervoor. De partijen volgen in het jaar de uitvoering van de acties uit de jaarschijf. Elke jaarschijf wordt ondertekend door alle partijen.

De Alliantie heeft in 2019 nog geen bezit in de gemeente Diemen. Het is de verwachting dat de Alliantie vanaf 2021 woningbezit heeft in Diemen. De Alliantie wordt daarom uitgenodigd om deel te nemen aan het vaststellen van de jaarschijf van 2021.

In het voorjaar houden de partijen een evaluatie. Met behulp van een monitor kijken ze terug op de resultaten van het voorgaande jaar. De monitor bestaat uit een kwantitatief deel en een kwalitatief deel. De verantwoording (inclusief de financiële verantwoording) is gereed op 1 mei, onder voorbehoud van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Tussentijdse herijking van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, kan dit ook betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld. De raamovereenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de Huurdersorganisatie. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, kan een traject van mediation worden gestart.

Bijlage 1 Verduurzamingsmaatregelen

Isoleren & Elektrisch koken:

Isoleren & Elektrisch koken:

Rochdale heeft 122 woningen in planning staan voor 2020 en verder die op dit moment energetisch slecht presteren. We gaan deze woningen 2050-ready maken door in eerste instantie goed te isoleren. Daarnaast kan op aanvraag elektrisch koken worden aangevraagd. Deze aanvragen stuurt Rochdale door naar een bedrijf waarmee afspraken zijn gemaakt om de ingreep met korting te realiseren. Rochdale organiseert het wel, maar bekostigt de extra groep en de kookplaat niet. Het CO₂-rendement van het mogelijk maken om zonder aardgas te koken blijkt erg laag (ten opzichte van de kosten die we moeten maken, gaat de CO₂-uitstoot van het gebruik van de woning maar minimaal en soms niet omlaag) en daarom kiest Rochdale ervoor nu voor dit niet te bekostigen op aanvraag van de huurder. Daarnaast is de verwachting dat er in 2020 subsidie beschikbaar komt vanuit de rijksoverheid.

Stadgenoot heeft voor de periode 2020 t/m 2023 geen vastgoedverbeteringsplannen in de planning. Dit wil zeker niet zeggen dat er geen verduurzaming plaatsvindt. Dit vindt namelijk wel degelijk plaats, maar dan aan de hand van – natuurlijke - onderhoudsmomenten. Bij verhuisonderhoud verduurzaamt Stadgenoot de woningen waar mogelijk. Het gaat dan om: vloerisolatie, plaatsen dubbel glas en dakisolatie (dat laatste alleen bij eengezinswoningen). Daarnaast wordt het kookgas verwijderd en worden de keukens gereed gemaakt voor elektrisch koken. Bij het planmatig onderhoud van het dak wordt – waar mogelijk - het dak geïsoleerd. Bij het planmatig onderhoud van de gevel en schilderwerk wordt - waar mogelijk - de spouwmuur geïsoleerd en - waar nog aanwezig – het enkel glas vervangen door dubbel glas.

De Key heeft financiële ruimte gereserveerd voor de vervanging van koken op gas door elektrisch koken. Bij mutatieonderhoud en op aanvraag worden de gasaansluitingen vervangen door een elektra-aansluiting die elektrisch koken mogelijk maakt.

Zon en led

Rochdale vervangt de verlichting voor led in hetzelfde ritme als de woningen geschilderd worden, om op deze manier zo kosteneffectief mogelijk 100% led te gebruiken. Bij mutatie van eengezinswoningen zullen zonnepanelen worden geplaatst als de daken geschikt zijn. Dit geldt ook voor zittende huurders in eengezinswoningen die geïnteresseerd zijn (mits zij instemmen met de verhoging van de servicekosten). Ook op appartementen leggen we zonnepanelen als de daken geschikt zijn en in eerste instantie voor het collectieve gebruik (mits meer dan 70% van de huurders akkoord is). Bij projectmatig onderhoud leggen wij op de daken zonnepanelen, mits de daken geschikt zijn.

Stadgenoot werkt voor de aanleg van zonnepanelen en Ledverlichting samen met een externe partij ("ESCO"). Deze ESCO investeert, legt aan, onderhoudt en doet de afrekening. In de periode 2020 tot en met 2023 zullen alle armaturen en lampen in de algemene ruimten van alle complexen vervangen worden door led. Bij mutatie van eengezinswoningen zullen zonnepanelen worden geplaatst. De zittende huurders van eengezinswoningen zullen – als de daken geschikt zijn - worden benaderd voor een aanbod van zonnepanelen. Bij belangstelling zullen ze worden aangelegd. Ook bij appartementen is de aanleg van zonnepanelen mogelijk. Hierbij is echter een minimumaantal deelnemers per bouwblok noodzakelijk.

Bijlage 2 Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Boven de aftoppingsgrens wordt nog 40% of 0% van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden.

CO2 monitor

De CO2 monitor is een instrument om de vermindering van de CO2 uitstoot door de Amsterdamse corporatiewoningen te meten. Hiermee wordt in beeld gebracht wat het effect van de duurzaamheidsmaatregelen op de CO2-uitstoot is.

Corporatie

Privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting oftewel het voorzien in woonruimte, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep).

Energielabel

Het energielabel voor woningen geeft aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met andere huizen van hetzelfde type. Er zijn verschillende klassen: energielabel A++ (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. De hoogte van de toeslag is afhankelijk van inkomen, type huishouden en huurprijs.

Liberalisatiegrens

De huurprijsgrens waarboven woningen niet langer door het woningwaarderingsstelsel gereguleerd worden. Tevens de maximale aanvangshuurprijs tot waaraan huurtoeslag mogelijk is.

Nultredenwoning

Woning die zonder traptreden van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traptreden bereikbaar zijn.

Sociale huur

Wijze van verhuur van woonruimte, waarbij onder andere de maximale huurprijs en de toewijzing gereguleerd zijn. Het aanbieden van sociale huurwoningen is de hoofdactiviteit van corporaties. De maximale aanvangshuur van een sociale huurwoning wordt bepaald door de liberalisatiegrens.

Tender

Tender wordt in het Engels gebruikt voor het Nederlandse begrip aanbesteding. Een tender is een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt. Factoren zijn vaak prijs en/of kwaliteit.

Transitievisie Warmte

De Transitievisie warmte geeft aan welke warmtevoorziening per wijk het meest voor de hand ligt en op welke termijn de wijk aardgasvrij kan worden. De Transitievisie wordt door de gemeente opgesteld, in samenwerking met vastgoedeigenaren (corporaties en particuliere

verhuurders), Diemenaren, bedrijven en netbeheerders, energiebedrijven. De Diemense Transitievisie Warmte is naar verwachting eind 2021 gereed.

Woonfraude

Verzamelbegrip voor vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning van woonruimte.