

## Prestatieafspraken Amersfoort 2022-2023

*De stichting 'De Alliantie', rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. J.A.B.M. van der Burgt, directeur regio Amersfoort, hierna te noemen: "Alliantie"*

*En*

*De vereniging 'Huurders Belangen Vereniging Alliantie' – Amersfoort (HBVA-Amersfoort), rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. W. van Dasler, voorzitter, hierna te noemen: "HBVA-Amersfoort"*

*En*

*De stichting 'Stichting Omnia Wonen', rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. P.J.W. Toonen, directeur-bestuurder, hierna te noemen: "Omnia Wonen"*

*En*

*De stichting 'Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen' (SHOW), rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. H. Kost, secretaris, hierna te noemen: "SHOW"*

*En*

*De stichting 'Stichting Portaal', rechtsgeldig vertegenwoordigd door S.M. Heinsman, voorzitter Raad van Bestuur, hierna te noemen: "Portaal".*

*En*

*De vereniging 'Bewonersvereniging Hestia', rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. P. Smith, voorzitter, hierna te noemen: "Hestia"*

*En*

*De publieksrechtelijke rechtspersoon gemeente Amersfoort, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. A. Janssen, wethouder Wonen en Energietransitie, hiertoe middels een volmacht, zaaknr: 1679632, van de burgemeester gevolmachtigd.*

*Hierna tezamen noemen 'de partijen'.*

### **Overwegende**

- Prestatieafspraken conform de Woningwet

De Woningwet geeft aan dat corporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. De gemeente moet hiervoor volkshuisvestingsbeleid hebben geformuleerd. Corporaties brengen een bod uit op dit beleid en vervolgens leidt dit tot prestatieafspraken voor een volgende periode. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente wat er in een bepaalde periode door de verschillende partijen wordt gedaan voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente.

## **Partijen komen het volgende overeen:**

### **Prestatieafspraken 2022-2023**

Voor 1 juli 2021 hebben de Alliantie, Omnia Wonen en Portaal hun overzicht van voorgenomen activiteiten voor 2022 en de daaropvolgende jaren kenbaar gemaakt. Deze voorgenomen activiteiten 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. Waarbij de corporaties en huurdersorganisaties de prioriteit geven aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen. De voorgenomen activiteiten hebben geleid tot onderlinge afspraken zoals opgenomen in deze 'Prestatieafspraken 2022-2023'. Partijen staan samen aan de lat voor de sociale huisvestingsopgave in Amersfoort. De partijen maken nu afspraken voor de jaren 2022 en 2023, met op een aantal onderwerpen ook een doorkijk naar de voornemens voor de jaren daarna. Zowel de meerjarige afspraken als ook de afspraken voor 2022-2023 hebben een looptijd tot en met 31 december 2023.

### **Voorwaarden**

- Wanneer zich externe omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld ontwikkelingen op rijksniveau (bijvoorbeeld naar aanleiding van de Nationale Woon- en Bouwagenda), 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 en/of verduurzaming van sociale huurwoningen.

## Hoofdstuk 1: Beschikbaarheid

Het is een grote uitdaging voor de Amersfoorter met een bescheiden inkomen: het vinden van een betaalbare woning. De vraag naar betaalbare woningen is veel groter dan het aanbod. Partijen zetten zich er voor in dat ook mensen met een bescheiden inkomen een plek kunnen vinden in Amersfoort. Dat doen ze door onder andere in te zetten op de groei van sociale huurwoningvoorraad. Ook blijven partijen gezamenlijk inzetten op het bevorderen van de doorstroming en een zo goed mogelijke verdeling van de beschikbare woonruimte. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich zo gezamenlijk, en in de breedte, in voor het realiseren van meer woningaanbod voor mensen met een bescheiden inkomen.

### 1.1 Opbouw en omvang van de woningvoorraad

Nr.	Meerjarige afspraken	Trekker
1	<b>Inzet voor gezamenlijke opgave</b> De afspraken over de gewenste groei van de voorraad sociale huurwoningen (zie afspraak 2 en 8) is een gezamenlijke opgave van gemeente en corporaties. Het behalen van de gewenste groei is van veel factoren afhankelijk en partijen zoeken elkaar daarom op als er relevante ontwikkelingen zijn. Dat kan zijn bij tegenslagen en ook als er zich belangrijke kansen voordoen. Gemeente en corporaties, ieder passend bij hun rol, zetten zich hiervoor in. De gemeente spant zich ervoor in om de corporaties in positie te brengen om de gewenste voorraadgroei uit afspraak 2, 7 en 8 te realiseren.	Corporaties en gemeente
2	<b>Voorraadontwikkeling: doorkijk naar 2030</b> Voor de periode 2022-2030 zetten corporaties zich in voor een netto toename van de voorraad sociale huurwoningen met gemiddeld genomen 350 woningen per jaar. Deze zijn gebaseerd op harde en zachte plannen en op ambities (nog zonder locaties). <sup>[1]</sup> Dit betreft de bijdrage van De Alliantie, Portaal en Omnia Wonen aan de ambities uit het Deltaplan voor toevoeging van sociale huurwoningen. Deze netto toename betreft opleveringen. De groei van de voorraad sociale huurwoningen die de corporaties willen realiseren, is gebaseerd op een minimaal aandeel van 35% sociale huurwoningen bij alle plannen die aan de aantallen ten grondslag liggen in de periode tot en met 2030 en op een gezamenlijke inzet om de woningen tijdig op te leveren.	Corporaties en gemeente
3	<b>Voorraadontwikkeling volgen en bijsturen</b> Partijen bespreken twee keer per jaar de voortgang van prestatieafspraken over de voorraadontwikkeling. Dit is onderdeel van de jaarlijkse evaluatie en voortgangsrapportage (zie afspraak 4 en 55). Als realisatie van afspraak 2 en/of 7 onzeker wordt, bespreken partijen de mogelijkheden van de gemeente en corporaties om de betreffende afspraken alsnog tijdig te realiseren. Partijen bespreken daarbij gezamenlijk de oorzaken en achtergrond van het achterblijven van de netto toevoeging. Mede op basis daarvan onderzoeken partijen de inzet van de corporaties en/of gemeente om bij te sturen op de voorraadontwikkeling.	Corporaties en gemeente en huurders
4	<b>Rol ambtelijk tripartiet overleg bij volgen voorraadontwikkeling</b> In het ambtelijk tripartiet overleg worden twee keer per jaar (voortgangsrapportage met peildatum 30 juni en evaluatie met peildatum 31 december) cijfers aangeleverd door corporaties aan de gemeente over de toevoegingen en onttrekkingen. Als realisatie van afspraak 2 en/of 7 onzeker wordt, geven corporaties dat bij het aanleveren van de voortgangsgegevens aan, of tussentijds, indien aan de orde.	Corporaties
5	<b>Rol operationeel overleg bij volgen voorraadontwikkeling</b> In het operationeel overleg bespreken gemeente en corporaties gedurende het jaar ook de voortgang van de lopende nieuwbouw- en transformatieprojecten. In dit overleg worden ook eventuele knelpunten gesignaleerd en oplossingsrichtingen daarvoor besproken. Wanneer knelpunten in de voortgang van nieuwbouw- of transformatieprojecten niet in het operationele overleg kunnen worden opgelost, worden deze voorgelegd aan het directeurenoverleg.	Gemeente en corporaties

<sup>[1]</sup> Toevoegingen door aankoop betreffen geen woningen die bij aankoop al sociale huurwoningen waren.

6	<p><b>Instandhouding</b></p> <p>Corporaties zijn vanuit hun maatschappelijke opgave gericht op langdurige exploitatie van sociale huurwoningen. Dat vloeit rechtstreeks voort uit de wettelijke vastgelegde kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Het langjarig exploitatieperspectief van corporaties is verwerkt in de waarderingsgrondslagen (beleidswaarde) en de parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierin wordt de exploitatietermijn op vijftig jaar gesteld. In de praktijk gaan de woningen vaak langer mee.</p> <p>De corporaties garanderen voor nieuwe sociale huurwoningen een exploitatietermijn van langer dan 10 jaar en streven hierbij naar een gemiddelde exploitatietermijn van 50 jaar of langer.</p>	Corporaties
---	--	-------------

<i>Nr</i>	<i>Afspraken 2022-2023</i>	<i>Trekker</i>
7	<p><b>Voorraadontwikkeling in 2022-2023</b></p> <p>Corporaties spannen zich in voor een netto groei van de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2022 en 2023<sup>1</sup> met 213 woningen (de Alliantie: 78, Portaal: 114, Omnia Wonen: 21), zoals opgenomen in tabel 1. De netto toename betreft toevoegingen aan de voorraad permanente zelfstandige sociale huurwoningen<sup>2</sup>, met aftrek van sloop, verkoop en liberalisatie en opgeleverd in de periode 2022-2023.</p>	Corporaties
8	<p><b>Inzet voor aanvullende toevoegingen in 2022-2023</b></p> <p>De corporaties en de gemeente zetten zich in om, aanvullend aan de netto toename van de voorraad uit afspraak 7, zoveel mogelijk ambities voor nieuwbouw/ aankoop/ transformatie voor de periode 2022-2023 om te zetten in opleveringen (Alliantie: 50; Portaal: 86, Omnia Wonen: 278)<sup>3</sup>.</p> <p>De inzet is gebaseerd op de jaarlijkse groeiambitie van de betreffende corporaties, grotendeels nog zonder locatie.</p> <p>Als hierdoor de nieuwbouw / aankoop / transformatie in de periode 2022-2023 hoger is dan opgenomen in tabel 1, dan zijn corporaties terughoudend met extra onttrekking (meer dan de aantal opgenomen in tabel 1).</p> <p>De corporaties zetten zich in om, zodra de kans zich voordoet, in deze periode sociale huurwoningen af te nemen van ontwikkelende partijen.</p> <p>De gemeente blijft alert op nieuwe kansen voor corporaties om, bij voorkeur al op korte termijn, tijdelijke woningen te creëren.</p>	Corporaties En gemeente
9	<p><b>Inzet van verkoop</b></p> <p>Corporaties en gemeente willen meer informatie uitwisselen over de inzet van de voorgenomen verkoop en hoe deze optimaal wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke doelen in Amersfoort, met extra aandacht voor de leefbaarheid. Gemeente en corporaties gaan in 2022 in gesprek over de voorgenomen verkoop van corporaties en de motivatie daarbij. Het streven is zo min mogelijk verkoop. De corporaties geven daarbij meer inzicht in de voorgenomen verkoop in de periode 2022-2023, de samenstelling van de verkoopvijver en de bijdrage van de voorgenomen verkoop aan volkshuisvestelijke doelen. Daarbij wordt ook informatie uitgewisseld over de inzet van middenhuur ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen.</p>	Corporaties en gemeente

<sup>1</sup> Peildatum 1-1-2022 tot en met peildatum 31-12-2023

<sup>2</sup> Toevoegingen door aankoop betreffen geen woningen die bij aankoop al sociale huurwoningen waren.

<sup>3</sup> Toevoegingen door aankoop betreffen geen woningen die bij aankoop al sociale huurwoningen waren.



Tabel 1: Prognose ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen<sup>4</sup> in 2022-2023 op basis van harde plannen

	Alliantie	Portaal	Omnia Wonen	Totaal
Toevoeging permanente nieuwbouw, transformatie, aankoop <sup>5</sup>	289	161	22	472
Toevoeging tijdelijke nieuwbouw en transformatie >5 jr <sup>6</sup>	0	0	40	40
Toevoeging tijdelijke nieuwbouw en transformatie <5 jr <sup>7</sup>	0	0	0	0
Saldo (de)liberalisatie	-27	0	-1 <sup>8</sup>	-28
Sloop	-144	-4	0	-148
Verkoop	-40	-43	0	-83
Permanente netto groei inclusief sloop	78	114	21	213
Permanente netto groei exclusief sloop	222	118	21	361
Tijdelijke netto groei (exploitatieperiode > 5 jr)	0	0	40	40
Tijdelijke netto groei (exploitatieperiode < 5 jr)	0	0	0	0

## 1.2 Doorstroming

Nr.	Meerjarige afspraken	Trekker
10	Partijen blijven gezamenlijk werken aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, zodat zoveel mogelijk mensen een passend huis kunnen vinden. Het uitgangspunt daarbij is dat het in 2021 ingevoerde pakket van regelingen om de doorstroming te bevorderen en de eventuele bijstellingen die voortkomen uit de jaarlijkse evaluaties worden voortgezet.	Gemeente en corporaties

Nr	Afspraken 2022-2023	Trekker
11	De corporaties en gemeente zijn voornemens de pilot doorstroming door te zetten. De pilot omvat een compleet pakket doorstroomregelingen, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wooncoach</li> <li>- Van Groot naar Beter</li> <li>- Jongerencontract</li> <li>- Voorrang voor doorstromers bij nieuwbouw, vrije sector huur en koop, wanneer zij een sociale huurwoning achterlaten</li> <li>- Woonlastengewenning (corporaties) en verhuispremie (gemeente)</li> <li>- Wooncoach woningeigenaren en vrije sector huur</li> <li>- Starterslening</li> </ul>	Gemeente en corporaties
12	De corporaties en gemeente evalueren de pilot doorstroming in het tweede kwartaal van 2022. Op grond van deze evaluaties wordt de verdere inzet op doorstroming bepaald. Huurdersorganisaties worden bij deze evaluaties betrokken.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties

<sup>4</sup> Sociale huurwoningen zijn woningen met een sociaal huurcontract (= bij aanvang van het huurcontract was de huur lager dan de toen geldende liberalisatiegrens).

<sup>5</sup> Harde plannen, zijnde opleveringen in de periode 2022-2023, peildatum 1-1-2022 t/m peildatum 31-12-2023.

<sup>6</sup> Harde plannen, zijnde opleveringen in de periode 2022-2023, peildatum 1-1-2022 t/m peildatum 31-12-2023

<sup>7</sup> Harde plannen, zijnde opleveringen in de periode 2022-2023, peildatum 1-1-2022 t/m peildatum 31-12-2023

<sup>8</sup> In het kader van het scheidingsvoorstel is afgesproken dat Omnia Wonen 8 woningen liberaliseert. Aantal liberalisaties per jaar is afhankelijk van de mutatiegraad. Aanname is dat 1 voor liberalisatie aangewezen woning in periode 2022-2023 muteert en daarna wordt geliberaliseerd.

### 1.3 Woonruimteverdeling

Nr.	Afspraken 2022-2023	Trekker
13	<p>Partijen streven ernaar om maximaal 50% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen te bestemmen voor passende huisvesting van urgenten. Hierbij telt elke sociale huurwoning mee: tijdelijk dan wel permanent en zelfstandig dan wel onzelfstandig. In 2022 moet duidelijk zijn of en hoe dit streven gerealiseerd kan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporaties en gemeente onderzoeken – mede op basis van het onderzoek (zie afspraak 17) - verder of en hoe maximaal 50% van het aanbod beschikbaar kan komen voor passende huisvesting van urgenten.</li> <li>- Gemeente, corporaties en zorgaanbieders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede communicatie naar woningzoekenden verwijzers en andere betrokkenen.</li> <li>- Corporaties nemen deel aan het overleg urgenten</li> </ul>	Gemeente en corporaties
14	<p>Corporaties stellen naar rato van het vrijkomend aanbod woningen in de sociale huursector, tenminste 5% beschikbaar met een maximale huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar die in verband met hun inkomen zijn aangewezen op een woning in dit prijs segment.</p> <p>Daarbij streven corporaties ernaar om tenminste de helft van het woningaanbod met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens toe te wijzen aan jongeren die op de wachtlijst voor directe bemiddeling staan (uitstromers uit zorg). De andere helft wordt aan kwetsbare jongeren toegewezen of aan 'reguliere' jongeren die een eigen plek zoeken</p> <p>Deze afspraak maakt onderdeel uit van afspraak 13 en 15 over de toewijzing aan urgenten (maximaal 50%)</p>	Corporaties
15	<p>De gemeente is verantwoordelijk voor de lokale taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Corporaties dragen aan deze taakstelling bij binnen het streven om maximaal 50% van het vrijkomend aanbod passend toe te wijzen aan mensen met een urgentie. Daarnaast zijn corporaties bereid om samen met de gemeente de kansen en mogelijkheden te onderzoeken voor tijdelijke huisvesting van statushouders in de vorm van doorstroom-/tussenvoorzieningen. De gemeente zoekt ook in provinciaal en regionaal verband naar oplossingsrichtingen voor de huisvesting van statushouders. Wanneer de lokale opgave voor de huisvesting van statushouders aanleiding is voor prioritering binnen de urgente doelgroepen gaan gemeente en corporaties met elkaar in gesprek.</p>	Gemeente en corporaties
16	<p>De monitor urgenties wordt verder uitgewerkt. Gemeente en corporaties zijn beiden verantwoordelijk voor het aanleveren van gegevens voor het vullen van de monitor. De monitor bevat gegevens over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het percentage woningen dat aan urgenten is verstrekt</li> <li>- De zoektijd en inschrijftijd voor de urgenten</li> <li>- De zoektijd en inschrijftijd voor de overige woningzoekenden</li> <li>- De inschrijftijd op de wachtlijst directe bemiddeling voor de uitstroom uit de zorginstellingen</li> <li>- Het aantal uitstromers aan wie via directe bemiddeling een woning is toegewezen</li> </ul> <p>Bij het bespreken van de uitkomsten van de monitor worden de huurdersorganisaties betrokken.</p>	Gemeente en corporaties
17	<p>Op verzoek van de huurdersorganisaties wordt in 2022 de woonruimteverdeling tussen de verschillende urgente doelgroepen en de reguliere woningzoekenden door een externe partij (Rigo) onderzocht.</p>	Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente
18	<p>De gemeente en corporaties bespreken in 2022 de wijze waarop verslaglegging en rapportage uit het Woningnetsysteem verbeterd kan worden, zodat de te monitoren onderdelen, zoals benoemd bij afspraak 16, en andere relevante informatie m.b.t. de woningtoewijzing aan urgenten, geautomatiseerd kunnen worden gegenereerd.</p>	Gemeente en corporaties

19	Corporaties wijzen per jaar maximaal 15% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op deze manier proberen we te voorkomen dat woningzoekenden met een inkomen (net) boven de wettelijke inkomensgrens en huishoudens met problemen rondom gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten geen betaalbare woning kunnen bemachtigen. Corporaties monitoren halfjaarlijks het percentage toewijzingen. Partijen treden in overleg als één of meer van de partijen n.a.v. de monitoring hiertoe aanleiding ziet.	Corporaties
20	In 2022 worden regionale afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling, o.a. -over een bezettingsnorm voor grote woningen en de leeftijdsgrens voor senioren. De gemeente en corporaties geven in 2022 gezamenlijk invulling aan de uitvoering van de regionale afspraken over de woonruimteverdeling.	Gemeente en corporaties

## Hoofdstuk 2 Betaalbaarheid

Veel mensen met een laag inkomen hebben moeite om financieel rond te komen. Daarom is het voor deze doelgroepen belangrijk dat er niet alleen meer maar ook betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn. Deze woningen zijn in de huidige markt moeilijk te realiseren maar voor een goede spreiding over de stad is het belangrijk dat ook bij nieuwbouw gezocht wordt naar mogelijkheden om de goedkope woningen toe te voegen. Dit hoofdstuk bevat de afspraken over opbouw en omvang van de voorraad op het gebied van betaalbaarheid en het bevat afspraken over betalingsproblematiek.

### 2.1 Opbouw en omvang van de voorraad

Nr.	Meerjarige afspraken	Trekker
21	Partijen gaan jaarlijks met elkaar in gesprek over de mate waarin verschillende inkomensgroepen aan bod komen in het aanbod van sociale huurwoningen van corporaties. Daarbij bespreken partijen op basis van onderstaande informatie van corporaties of en welke maatregelen van toepassing zijn om bij te sturen in het aanbod voor de verschillende inkomensgroepen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een indicatieve prognose van de ontwikkeling van de voorraad naar huurprijsklasse volgens de huurtoeslaggrenzen voor tenminste het eerstvolgende jaar. 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.</li> <li>- De WoningNet rapportage over toewijzing van sociale huurwoningen, die corporaties elke twee jaar aanvullen met een uitgebreidere analyse (eerstvolgende keer 2022)</li> </ul>	Gemeente en corporaties

Nr.	Afspraken 2022-2023	Trekker
22	De corporaties willen voor de hogere inkomens de wettelijke toegestane maximale huurverhoging toepassen om daarmee goedkoop scheefwonen tegen te gaan en de huren meer te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. Deze opbrengsten worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting in Amersfoort. Het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassingen wordt nog wel ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.	Corporaties

## 2.2 Betalingsproblematiek

Nr.	Meerjarige afspraken	Trekker
23	<p>De corporaties en de gemeente streven ernaar om huisuitzettingen van huurders als gevolg van betalingsproblematiek zoveel mogelijk te voorkomen. Samen zijn ze verantwoordelijk voor de preventie van betalingsproblematiek en voor het op weg helpen van huurders naar het oplossen daarvan. Hierbij zetten corporaties en gemeente in op maatwerk. Daarvoor worden o.a. de volgende instrumenten ingezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informeren van huurders over de mogelijkheden van inkomensondersteuning</li> <li>- Vroegtijdig contact met de huurders om te zoeken naar maatwerkoplossingen</li> <li>- Ketensamenwerking met gemeente, corporaties, wijkteams, stadsring51 en de GGD</li> <li>- Inzet van woonkostentoeslag</li> <li>- Inzet (en financiering) van VIA (tweede kans beleid onder leiding van GGD)</li> <li>- Vroegsignalering</li> </ul>	Gemeente/ Corporaties

## Hoofdstuk 3 Wonen & zorg, ouderenhuisvesting en overige aandachtsgroepen

Mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben, wonen steeds vaker zelfstandig thuis. Amersfoort moet een stad zijn die een thuis biedt, of mensen nu behoefte hebben aan zorg en ondersteuning of niet, iedereen moet hier prettig kunnen wonen en leven. Huisvesting van mensen met kwetsbaarheden in de wijk vraagt de nodige aanpassingen in het woningaanbod, leefomgeving, de zorg en welzijn. De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders zetten zich daarom, via het programma wonen en zorg, gezamenlijk in om inwoners zoveel mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen in een voor hen passende woning, met waar nodig de ondersteuning en zorg die hierbij aansluit. Waarbij iedere partij zijn eigen rol en verantwoordelijkheid zal invullen.

Nr.	Meerjarige afspraken	Trekker
24	<p>Corporaties, gemeente en zorgaanbieders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de huisvesting en zorg van kwetsbare doelgroepen. Zij werken aan de projecten die opgenomen zijn in de uitvoeringsprogramma's Wonen en zorg. In de prestatieafspraken zijn alleen de afspraken opgenomen die hoofdzakelijk tussen de gemeente en de corporaties zijn gemaakt. De overige afspraken met meer partijen zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma wonen en zorg. Gemeente en corporaties zullen zich beiden inzetten om de afspraken te doen slagen, ongeacht wie als trekker is benoemd.</p> <p>De voortgang van de uitvoeringsprogramma's worden in de tactische overleggen wonen en zorg gemonitord en elk half jaar voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg wonen en zorg.</p>	Gemeente en corporaties
25	<p>De gemeente zorgt op grond van de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en de Jeugdwet voor adequate financiering van de begeleiding van kwetsbare huishoudens: zowel de zittende bewoners als de mensen die vanuit zorg in de wijk komen te wonen. De gemeente ziet toe op de kwaliteit van het door de zorgaanbieders geleverde werk.</p>	Gemeente

Nr.	Afspraken 2022-2023	Trekker
26	De gemeente onderzoekt in 2022 de huisvestingsvraag van jongeren waaronder ook de uitstromers uit zorg en opvang. De uitkomst daarvan kan leiden tot bijstelling van afspraak 24.	Gemeente en corporaties
27	De gemeente neemt de regie in het afstemmen met en informeren van de zorgpartijen over het proces en de juiste wijze van aanvragen en aanmelding voor directe bemiddeling via WoningNet.	Gemeente
28	Een groot deel van de huisvestingsvraag voor kwetsbare doelgroepen betreft reguliere sociale huurwoningen. Voor de overige huisvesting van kwetsbare doelgroepen zorgt de gemeente, samen met de partners van het programma, voor inzicht in de benodigde woonvormen. Voor zover het sociale huurwoningen betreft zoeken de corporaties naar mogelijkheden om de benodigde woonvormen op te nemen in de nieuwbouwprogrammering en het strategische voorraadbeleid van de corporaties.	Gemeente en corporaties



	De gemeente neemt de opgave mee in de totale woningbouwprogrammering	
29	De gemeente spant zich in om uiterlijk 2022 de regionale afspraken over uitstromen naar de gemeente van herkomst in werking te laten treden.	Gemeente
30	Corporaties zetten zich in om kwetsbare huurders in samenwerking met de betrokken zorgpartij tijdig te begeleiden naar passende huisvesting na afloop van een tijdelijk huurcontract. De gemeente spant zich in om in 2022 in samenspraak met corporaties een regeling vast te stellen om onvrijwillige dakloosheid te voorkomen.	Gemeente en corporaties

#### Hoofdstuk 4 Leefbaarheid en veiligheid

Gemeente en corporaties zetten gezamenlijk al langere tijd in op leefbaarheid in wijken en buurten. Er zijn in de loop der jaren al verscheidene maatregelen genomen en afspraken hierover gemaakt.

Nr.	Meerjarige afspraken	Trekker
31	Gemeente en corporaties financieren gezamenlijk buurtbemiddeling.	Gemeente Corporaties
32	Voor alle gebieden in Amersfoort zijn/worden plannen van aanpak ontwikkeld door de gemeente in samenwerking met inwoners, ondernemers, professionals (waaronder corporaties) op het gebied van sociaal, fysiek en veilig. Op basis van het totaal van de plannen van aanpak voor de wijken stellen gemeente en corporaties in het laatste kwartaal van elk jaar de prioriteiten op het gebied van leefbaarheid op (buurten en complexen), die het volgend jaar of voor de komende 2 jaar worden opgepakt.	Gemeente Corporaties
33	Uitvoering en afstemming van de plannen van aanpak vindt plaats in de per gebied opgerichte kernteams onder regie van de gebiedsmanager. Corporaties sluiten aan bij de kernteams voor zover zij substantieel bezit hebben in dat gebied.	Corporaties
34	De voortgang van de gekozen prioriteiten (zie afspraak 32) maakt onderdeel uit van de halfjaarlijkse rapportage over de voortgang van alle prestatieafspraken. De gemeente levert de input voor de rapportage op dit onderdeel.	Gemeente
35	De corporaties investeren in leefbaarheid binnen de kaders van de Woningwet. Het gaat dan om uitgaven met betrekking tot groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. In buurten/complexen die in het kader van de leefbaarheid extra aandacht behoeven, wordt extra geïnvesteerd. Dit is maatwerk en wordt afgestemd in de onderlinge samenwerking/afstemming met en tussen corporaties, gemeente, bewoners en andere partijen. Corporaties maken hun bijdrage concreet in de plannen van aanpak en de gezamenlijk vastgestelde prioriteiten (zie afspraak 32).	Corporaties Gemeente
36	Samen met de woningcorporaties en andere partners van de Persoonsgerichte Aanpak (PGA) kijkt de gemeente op welke woonoverlast casussen we de instrumenten, die de Wet Aanpak Woonoverlast ons biedt toe kunnen passen. Op basis van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) kan de burgemeester optreden tegen woonoverlast. De woningcorporaties dragen mede bij aan de monitoring en evaluatie hiervan.	Gemeente

Nr.	Afspraken 2022-2023	Trekker
37	Partijen (corporaties, gemeente, zorgaanbieders, inderbuurt033 e.a.) inventariseren uiterlijk in 2022 gezamenlijk de buurten of complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. En op welke wijze de samenwerking op het gebied van leefbaarheid kan worden vergroot. Bij tenminste 3 complexen wordt in 2022 onder regie van de gemeente gewerkt aan de leefbaarheid met als basis de lessen uit de complexaanpak Paladijnenweg.	Gemeente
38	Gemeente en corporaties stellen in samenspraak met de huurdersorganisaties in 2022 een set met indicatoren vast op basis waarvan een gemeenschappelijk beeld van de veerkracht van complexen, buurten en wijken kan worden gevormd. Dit dient als basis voor de onderlinge afstemming over plannen, inclusief eventuele maatregelen om eventuele concentratie van kwetsbare bewoners te voorkomen dan wel in goede banen te leiden.	Corporaties

39	In gemengde complexen met 'vragende en dragende bewoners' zetten partijen in op gemeenschapsvorming. Corporaties en gemeente bespreken de gezamenlijke bijdrage aan de realisatie daarvan.	Corporaties
40	Ontmoeting is belangrijk voor een inclusieve samenleving en de leefbaarheid in de wijken. Gemeente en corporaties bekijken met betrokken partners op welke wijze algemene ruimtes van de corporaties hier nog beter voor ingezet kunnen worden en wat hier voor nodig is.	Gemeente

## Hoofdstuk 5 Duurzaamheid

De gemeente en de corporaties onderschrijven het Klimaatakkoord. Partijen werken aan een CO2 neutrale stad in uiterlijk 2050. Een complexe opgave die we gezamenlijk oppakken. De grootste opgave voor de komende jaren is het (verder) verduurzamen van de bestaande woningen. Betaalbare woonlasten zijn daarbij het uitgangspunt. De beschikbare middelen zijn echter schaars. Om de klimaatdoelstellingen te halen is een forse bijdrage vanuit het Rijk hard nodig. Om dit te bewerkstelligen vraagt de gemeente o.a. via de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) en G40 (netwerk van 40 (middel) grote steden) continu aandacht bij het Rijk voor wat betreft de financiering en betaalbaarheid.

Naast de doelstelling op het gebied van CO2-neutraliteit hebben partijen ook aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en groen.

De afgelopen jaren is op gebied van duurzaamheid, met name voor nieuwbouw, de regelgeving aangescherpt. Hieronder beschrijven wij de extra inspanningen die de partijen willen leveren om de hierboven genoemde doelstellingen te behalen.

Nr.	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker
41	<p>Partijen werken samen aan een CO2 neutrale stad in 2050.</p> <p>De gemeente voert, volgens de Transitievisie Warmte (TVW), de regie op de aanpak naar een CO2-neutrale stad. De corporaties benutten natuurlijke momenten om CO2 te reduceren en stappen richting aardgasvrij te zetten. Daarnaast dragen de corporaties bij aan het opstellen van de wijkwarmteplannen. Partijen hanteren het principe van de trias-energetica. Waarbij op alle drie de facetten gelijktijdig inzet kan worden gepleegd. Door gemeente en corporaties wordt daarbij stadsbreed ingezet op de maatregelen. Met het streven naar een zo laag mogelijke warmtevraag, dragen de partijen gezamenlijk bij aan het beperken van de benodigde hoeveelheid duurzaam opgewekte energie.</p> <p>De gemeente en corporaties benutten koppelkansen in de wijk en informeren elkaar, en de huurdersorganisaties, over activiteiten en plannen voor de wijk.</p>	Gemeente Corporaties
42	<p>De gemeente initieert en voert de regie op de wijkwarmte- en wijkuitvoeringsplannen en werkt hierbij samen met de corporaties, huurdersorganisaties en bewoners. De gemeente voert op gebiedsniveau de regie over levering/voorziening in energie en warmte.</p> <p>Vanaf 2021 is de gemeente gestart met het opstellen van de plannen voor de wijken die in de TVW zijn aangewezen voor 2030. Daarbij geldt dat betaalbaarheid voor alle partijen een essentieel onderdeel is.</p>	Gemeente
43	<p>De gemeente heeft als uitgangspunt dat een renovatie energieneutraal is op gebiedsniveau. Indien dit niet kan worden gerealiseerd, is het streven van de gemeente: aardgasvrij-ready volgens de warmtestrategie uit de TVW.</p> <p>De corporaties sorteren voor op de ambitie van de gemeente en hanteren bij renovatie de trias-energetica. Waarbij op alle drie de facetten gelijktijdig inzet kan worden gepleegd. De komende jaren is de aanpak vooral gericht op beperking van de energievraag bij bestaande bouw, waarbij gestuurd wordt op betaalbare woonlasten voor de huurders. Label A is bij complexmatige renovatie het uitgangspunt, mits dit technisch en kosteneffectief haalbaar is en er voldoende draagvlak is onder bewoners.</p> <p>Energiearmoede is een gezamenlijk maatschappelijk probleem. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties onderzoeken gezamenlijk, ieder vanuit z'n eigen rol, wat de mogelijkheden zijn om energiearmoede tegen te gaan.</p> <p>Om de energielasten voor bewoners zoveel mogelijk te beperken, geven de corporaties waar mogelijk prioriteit aan woningen met slechte labels, of waar sprake is van energiearmoede.</p>	Corporaties Gemeente
44	<p>Bij alle nieuwbouw zet de gemeente in op energieneutraal, zoals gedefinieerd in de Leidraad Duurzame Nieuwbouw. Bij gebiedsoplossingen voert de gemeente de regie.</p>	Gemeente

Nr.	Prestatieafspraken 2022-2023	Trekker
45	De gemeente werkt samen met bewoners, Stedin, woningbouwcorporaties en andere partners aan een wijkuitvoeringsplan voor Schothorst-Zuid. Daarbij wordt ingezet op een warmtenet en wordt de bronnenstrategie gebruikt om te zien welke bronnen geschikt zijn. De betaalbaarheid voor inwoners is van groot belang. De definitieve planning van de uitvoering wordt vastgelegd in het wijkuitvoeringsplan (Q4 2023/Q1 2024)	Gemeente
46	De corporaties maken in 2022 voor de gemeente en de huurdersorganisaties inzichtelijk hoe zij komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 (routekaart). Daarbij worden de verduurzamingsplannen en resultaten tot 2030 getoond. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven van de effecten en benodigde stappen tot 2050. De corporaties geven daarbij inzicht in de verduurzamingsplannen die zij hebben om te sturen op woonlasten en waar mogelijk het voorkomen van energiearmoede. Gemeente en corporaties stemmen de plannen (Transitievisie Warmte en Routekaart) zo veel mogelijk op elkaar af.	Corporaties
47	Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in op 'onderzoeken en leren' over energie neutrale nieuwbouw, circulariteit en klimaatbestendig en natuur inclusief, duurzame mobiliteit, in algemene zin, en hoe en wanneer de corporaties dit kunnen toepassen in projecten. Concreet betekent dit dat er minimaal 4 bijeenkomsten (masterclasses, projectbezoeken, laagdrempelige kennisuitwisselingen) worden georganiseerd op bovengenoemde thema's waarbij de dilemma's worden besproken en naar oplossingen wordt gezocht. Uiteindelijk leidt dit in samenspraak met de huurdersorganisaties tot inhoudelijke Prestatieafspraken voor 2023 en verder.	Gemeente en corporaties
48	Medio 2021 zijn de gemeente en de corporaties gestart met een gezamenlijk leertraject Energie-neutrale nieuwbouw. Dit betreft masterclasses, onderzoek van haalbaarheid bij nieuwbouwprojecten van de corporaties in Amersfoort etc. De corporaties streven bij nieuwbouw naar een zo laag mogelijke warmtevraag en het benutten van kansen voor duurzame energie. Betaalbaarheid is daarbij voor de corporaties een randvoorwaarde. Corporaties en gemeente vervolgen het leertraject in 2022 en ronden de evaluatie in samenspraak met huurdersorganisaties in Q3 2022 af. In de ontwerpfase geven de corporaties de opdracht mee om de haalbaarheid van energieneutraal bouwen te onderzoeken. Hierover wordt een terugkoppeling gedaan aan de gemeente. Op basis van de resultaten van het leertraject streven de drie partijen naar het maken van een resultaatafspraken voor energie-neutrale nieuwbouw, welke vooralsnog ingevoerd wordt vanaf 1-1-2023.	Gemeente en corporaties
49	Het uitgangspunt voor 2022 en 2023 is dat de gemiddelde huurverhoging door energiebesparende maatregelen in geen geval hoger is dan de gemiddelde verlaging van de energielasten (gebaseerd op het gemiddelde over minstens de afgelopen drie jaren, waarmee voorkomen wordt, dat met de huurverhoging de betaalbaarheid in het geding komt).	Corporaties
50	Op gebied van circulariteit zetten gemeente en corporaties zich in voor een gezamenlijk leertraject en kennisdeling, daarbij worden de ervaringen vanuit diverse pilots meegenomen. De gemeente en de corporaties organiseren in 2022 een of meerdere bijeenkomsten, mede op basis van praktijkervaringen van de corporaties, over mogelijkheden en kansen voor circulair bouwen. De relatie met het brede duurzaamheidsperspectief (energie en klimaat) wordt daarbij gelegd. In 2022 verkennen de corporaties (Alliantie en Portaal) de mogelijkheid van het inzetten van een methode om materialen bij nieuwbouw vast te leggen. De corporaties delen de uitkomst van deze verkenning met de gemeente. Gemeente zet ook een verkenning rond het materialenpaspoort in gang in samenwerking met het landelijk programma. Gemeente Amersfoort en de corporaties wisselen kennis en ervaring op dit gebied met elkaar uit. Q3 2022 delen de gemeente en de corporaties de (voorlopige) resultaten van het leertraject en worden deze in samenspraak met de huurdersorganisaties verwerkt in vervolgfafspraken.	Gemeente en corporaties
51	De gemeente licht de Leidraad Klimaatadaptief Bouwen aan de corporaties toe. De corporaties onderzoeken daarna de toepassingsmogelijkheden van klimaatadaptief bouwen bij renovatie- en nieuwbouwprojecten.	Gemeente en corporaties
52	Gemeente en corporaties onderzoeken bij nieuwbouwprojecten in 2022-2023 de toepassingsmogelijkheden van duurzame mobiliteit, volgens de uitgangspunten uit de	Gemeente



	gemeentelijke beleidsvisie 'mobility as a service'. Indien van toepassing, moet dit leiden tot een reductie op de geldende parkeernorm.	
53	De gemeente en corporaties werken in 2022-2023 samen aan bewustwording (volgens de RREW (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen) aanpak). De gemeente zet o.a. energiecoaches en energievouchers bij huurders van de corporaties in.	Gemeente

## Hoofdstuk 6 Overige afspraken

In dit hoofdstuk worden de afspraken beschreven over het proces en de werkwijze rondom de prestatieafspraken. Bijvoorbeeld over de manier van samenwerken en hoe de afspraken worden gemonitord.

### 6.1 Schimmelproblematiek

<i>Nr.</i>	<i>Prestatieafspraken 2022-2023</i>	<i>Trekker</i>
54	<p>Voor alle drie de corporaties geldt: wanneer een huurder een melding doet van schimmelvorming, bepalen corporaties in samenspraak met deze huurder de vervolgactie. Afhankelijk van de situatie kan dit bijvoorbeeld een advies aan de huurder zijn om zelf de schimmel aan te pakken en te voorkomen. Wanneer uit het gesprek met de huurder blijkt dat een advies niet volstaat, plannen corporaties een huisbezoek in. Een technisch specialist stelt dan ter plekke de diagnose en aanpak in samenspraak met de huurder vast.</p> <p>Daarnaast neemt de Alliantie proactieve maatregelen. Deze aanpak geldt voor complexen waarvan bij de Alliantie bekend is dat daar verhoudingsgewijs meer schimmelproblemen zijn dan in andere complexen. In dergelijke complexen gaat de Alliantie huis aan huis langs, ook bij bewoners die geen schimmel hebben gemeld. Bewoners worden voorgelicht over de wijze waarop schimmel goed kan worden bestreden. In enkele gevallen wordt de schimmel door de Alliantie zelf bestreden. Wanneer hier aanleiding toe is worden bewoners na een aantal maanden opnieuw bezocht.</p> <p>In het bezit van Omnia Wonen en Portaal komen geen complexen voor waar sprake is van structurele schimmelproblematiek.</p>	Corporaties

### 6.2 Monitoring & evaluatie

<i>Nr.</i>	<i>Meerjarige afspraken</i>	<i>Trekker</i>
55	<p>Partijen kijken twee keer per jaar terug op voortgang van de prestatieafspraken. Corporaties voeren de regie op deze voortgangsrapportage. Na afloop van een kalenderjaar wordt teruggekeken op het afgesloten jaar prestatieafspraken. De data die hiervoor gehanteerd worden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaarlijks circa april: Rapporteren over het afgesloten jaar prestatieafspraken</li> <li>- Jaarlijks circa oktober: Rapporteren over voortgang van het lopende jaar prestatieafspraken.</li> </ul>	Portaal
56	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 met Onderzoek & Statistiek afgesproken aantal kenmerken. De gemeente voert de regie op deze monitor.	Gemeente
57	Bij het maken van prestatieafspraken, werken partijen samen aan de hand van de in 2017 overeengekomen 'Samenwerkingsovereenkomst bij het maken van prestatieafspraken'	Allen
58	Corporaties en gemeente zijn partners in de volkshuisvestelijke opgave. Corporaties en gemeente informeren en betrekken elkaar tijdig ten aanzien van relevante (beleids)ontwikkelingen en activiteiten die betrekking hebben op de volkshuisvestelijke opgave.	Gemeente corporaties

## Ondertekening

Aldus overeengekomen

**De Alliantie regio Amersfoort**

Datum: 19 december 2022



mw. J.A.B.M. van der Burgt, directeur regio Amersfoort

**Huurders Belangen Vereniging Alliantie-Amersfoort (HBVA-Amersfoort)**

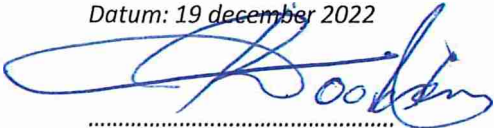
Datum: 19 december 2022



mw. W. van Dasler, voorzitter regio Amersfoort

**Stichting Omnia Wonen**

Datum: 19 december 2022



dhr. P.J.W. Toonen, directeur-bestuurder

**De Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (SHOW)**

Datum: 19 december 2022



dhr. H. Kost, secretaris

**Portaal**

Datum: 19 december 2022



S.M. Heinsman, voorzitter Raad van Bestuur

**Bewonersvereniging Hestia**

Datum: 19 december 2022



dhr. P. Smith, voorzitter

**Gemeente Amersfoort**

Datum: 19 december 2022



mw. A. Janssen, wethouder Wonen en Energietransitie