

Prestatieafspraken 2017-2018

Tussen woningcorporaties, huurdersorganisatie en gemeente Almere



Gemeente Almere | De Alliantie | GoedeStede | Ymere | 3HO
Almere, 14 december 2016



In deze prestatieafspraken leggen we vast wat we in Almere de komende twee jaar, 2017 en 2018, gaan doen om het wonen in Almere beter te maken. Ze zijn door ons gezamenlijk opgesteld: de corporaties De Alliantie, GoedeStede en Ymere, de huurdersorganisatie 3HO, en de gemeente Almere. De afspraken leggen vast wat we gaan doen, met elkaar, maar ook ieder voor zich vanuit eigen verantwoordelijkheden.

Toekomstbeeld

Wij delen een gezamenlijk toekomstbeeld van de stad. Het Almere waar wij aan werken, is een stad met voldoende sociale huurwoningen voor de mensen die dat nodig hebben. Dat betekent voldoende woningen met een betaalbare huur voor de verschillende doelgroepen. Voor woningzoekenden met voorrang en speciale doelgroepen én voor 'gewone' woningzoekenden. Met een veranderende bevolkingssamenstelling heeft Almere behoefte aan voldoende kleine woningen, bijvoorbeeld voor jongeren, studenten, alleenstaanden, mensen uit de maatschappelijke zorg of voor huisvesting van statushouders. En tenslotte werken we ook aan een stad met geschikte woningen voor ouderen. We richten ons dus op een gevarieerde woningvoorraad: uiteenlopende typen woningen, met verschillen in oppervlakte, woonmilieu en prijs. Kortom, wij wensen een woningvoorraad die aansluit bij de vraag.

Wonen doe je niet alleen in een huis, maar ook in een stad. Daarom werken we ook samen aan een stad die schoon, heel en veilig is en dat kan blijven: een duurzaam Almere.

Grote uitdagingen

Het ideaalbeeld hierboven beschreven, is nog niet de werkelijkheid van het Almere van nu.

Zo is het op dit moment niet gemakkelijk voor woningzoekenden om aan een passende sociale huurwoning te komen. En zittende huurders betalen vaak een huur die hoog is vergeleken bij hun inkomen ('dure scheefwoners'). Dat is goed verklaarbaar. Almere is de afgelopen veertig jaar gebouwd voor de toekomst, een toekomst met veel jonge gezinnen die groen en ruimte om zich heen nodig hebben. Die toekomst ligt voor een deel al weer achter ons. Almere is ondertussen een volwassen stad geworden, met een bevolking die daarbij past.

De bevolkingssamenstelling verandert. Veel meer kleine huishoudens, jongeren en ouderen zijn op zoek naar een woning. De vraag naar woningen verandert en het woningaanbod is daar nog niet op aangepast. Zo is er destijds voor gekozen om ruim te bouwen. Grote woningen, ook in de sociale huur, in een ruime en groene stad. Dat bood immers de Amsterdammer van drie-hoog-achter het gewenste alternatief. Vele inwoners van Almere waarderen deze ruimte nog steeds. Maar niet iedereen kan zich een ruime woning veroorloven of heeft daar behoefte aan. Bovendien staat Almere voor de grote opgave om op korte termijn statushouders en mensen uit zorginstellingen te huisvesten. Er zijn daarom te weinig betaalbare woningen voor vele woningzoekende één- en tweepersoonshuishoudens. Alhoewel het niet makkelijk is een sociale huurwoning te vinden, zijn de wachttijden gelukkig niet zo hoog als in sommige andere gemeenten van onze woningmarktregio (de Metropoolregio Amsterdam, met name Amsterdam). Het aandeel dure scheefwoners is in vergelijking wel hoog: een typisch 'new town' probleem als gevolg van bouwprogramma's met veel grote, ruime woningen.

Een ander typisch new town probleem is de grootschaligheid waarmee wijken verouderen. Voor Almere zal dit resulteren in een stadsvernieuwingsopgave die nu nog relatief nieuw is voor de stad. De oudste delen van Almere Haven zijn veertig jaar oud. Zij zijn als eerste toe aan woningen wijkverbetering.

De prestatieafspraken hebben resultaat

In 2013 werd maar 24% van de woningen te huur aangeboden met een huurprijs onder de betaalbaarheidsgrens*). Bovendien kromp de voorraad sociale huurwoningen door verkoop en een geringe bouwproductie. Het belang van het aanbod betaalbare woningen is ondertussen groter geworden. Dit komt door de striktere regels voor passend toewijzen, die vanaf 2016 van kracht zijn.

Om de trends te keren, maakten de gemeente en de woningcorporaties voor 2014 - voor het eerst sinds lange tijd - prestatieafspraken. Deze afspraken markeren het keerpunt. In de periode 2014 - 2016 is het aanbod van betaalbare huurwoningen gestegen van 24% naar ruim 60%. Ook de trend van een afname van de hoeveelheid sociale huurwoningen is gekeerd. Er worden meer woningen gebouwd dan verkocht. In de periode 2014 - 2018 kunnen netto ruim 1.400 betaalbare sociale woningen worden toegevoegd aan de sociale huurvoorraad.

*) De betaalbaarheidsgrens hangt samen met de 'aftoppingsgrenzen' van de huurtoeslag: € 586,68 per maand voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor grotere huishoudens met een laag inkomen (prijspeil 2016).

Prestatieafspraken 2017-2018

Maar we kunnen nog niet rustig aan doen. Ook voor de komende periode ligt er een grote opgave die alleen in gezamenlijkheid opgepakt kan worden. Ieder neemt zijn eigen verantwoordelijkheid, maar de partijen verliezen daarbij de gemeenschappelijkheid (en de wederkerigheid) niet uit het oog. De basis voor een goede samenwerking is een open en transparante houding (bestuurlijk, beleidsmatig en financieel). We informeren elkaar actief over relevante ontwikkelingen, visies, voornemens en plannen.

We kunnen niet binnen twee jaar realiseren wat van belang is voor Almere (de termijn van deze prestatieafspraken). De tijd en middelen zijn daarvoor te beperkt. Maar we zijn wel van mening dat wij met deze afspraken stappen in de juiste richting maken. De komende twee jaar willen we de volgende ontwikkelingen doorzetten:

- Vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen via nieuwbouw en huurbeleid.
- Voldoende beschikbare woningen voor woningzoekenden zonder voorrang op de woningmarkt.
- Specifieke aandacht voor de huisvesting van verschillende doelgroepen, zoals jongeren, alleenstaanden, ouderen, mensen uit de maatschappelijke zorg en statushouders.
- Meer aandacht voor energiebesparing en duurzame energieopwekking.
- Een intensieve aanpak om de oudere wijken vitaal te houden of te maken.

Uiteraard geldt voor deze afspraken het uitgangspunt 'al het overige gelijkblijvend'. Door wijzigende regels of omstandigheden kan het zijn dat wij onze afspraken moeten bijstellen. Denk bijvoorbeeld aan de landelijke verkiezingen in 2017. Het is mogelijk dat deze leiden tot nieuw beleid.

1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningen in Almere staat onder druk. Almere kent een groot aandeel 'dure scheefwoners' in sociale huurwoningen. 30% van de huurders krijgt huurtoeslag én bewoont een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Daarmee staat de stad in de top tien van gemeenten met een groot aandeel 'dure scheefwoners'. Net als dat zij in de top tien staat van gemeenten met huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen. De vraag naar betaalbare huurwoningen is vele malen groter dan het aanbod. Veel woningzoekenden kunnen alleen met voorrang, via een urgentieverklaring, op tijd aan een woning komen. En dat maakt het voor de woningzoekenden zonder voorrang nog moeilijker om een woning te vinden.

Deze ontwikkelingen zijn verklaarbaar. Almere is in eerste instantie gebouwd om mensen van elders een goede woonomgeving te bieden. Een alternatief voor bijvoorbeeld krappe woonsituaties in Amsterdam. Er is een stad gebouwd waar de kwaliteit van de woningen relatief hoog is. Ook die van de sociale huurwoningen: ruime woningen, in het groen gelegen. Als gevolg daarvan zijn er veel woningen met relatief hoge huren en is er een groot tekort aan kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daar komt bij dat een aantal jaren op een rij de voorraad sociale huurwoningen is afgenomen, er werden meer woningen verkocht en geliberaliseerd dan er zijn bijgebouwd.

Met de prestatieafspraken 2015-2016 is die negatieve trend gekeerd. Sinds 2015 stijgt de voorraad betaalbare huurwoningen. Er zijn afspraken gemaakt die kunnen leiden tot de netto toevoeging van ruim 1.400 betaalbare huurwoningen tijdens de huidige collegeperiode (2014-2018). Ook het aanbod van betaalbare huurwoningen zit in de lift. In 2013 had maar 24% van de woningen die werden aangeboden via WoningNet een betaalbare huurprijs. In 2015 was dat gestegen tot boven de, toen geldende, afspraak van 50%.

Als wij kijken naar de slaagkans van de verschillende groepen op de Almeerse sociale huurmarkt, dan valt op dat vooral jongeren het lastig hebben.

Wat we willen bereiken	De afspraken
<p>Nieuwbouw en ontwikkeling voorraad We willen goede voorwaarden om snel sociale nieuwbouw te kunnen realiseren: acceptabele grondprijzen en parkeernormen, optimale procedures bij vergunningverlening en beschikbaarheid van locaties.</p>	<p>Over de nieuwbouw van sociale huurwoningen worden de volgende afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente vraagt de corporaties om inbreng bij het ontwikkelen van het toekomstige grondbeleid voor sociale huurwoningen. • De reële behoefte aan parkeerplaatsen wordt uitgangspunt voor de parkeernorm bij sociale huurwoningen. De norm kan variëren per doelgroep en afhankelijk zijn van de locatiemarkten. Partijen werken dit uit in de 1e helft van 2017. • De gemeente werkt samen met de corporaties aan een efficiënter proces van vergunningverlening. Doel is de termijnen te verkorten, met kostenbesparing voor beide partijen als gevolg. Gezamenlijk werken zij dit in de 1e helft van 2017 uit. Positieve resultaten worden onderdeel van afspraken voor de toekomst. • Gemeente en corporaties gaan samen op zoek naar locaties voor extra woningbouw die in 2018 wordt opgeleverd. Daarbij worden ook mogelijkheden voor transformatie van vastgoed onderzocht. Vóór juli 2017 worden nadere afspraken gemaakt over de locaties. De gemeente zorgt voor ontwikkeling van de benodigde plancapaciteit, om ook na 2018 voldoende sociale woningbouw mogelijk te maken.

Wat we willen bereiken	De afspraken
<p>We willen de ingezette lijn voortzetten: groei van de voorraad betaalbare sociale huurwoningen</p>	<p>Als er voldoende tijdig geschikte locaties zijn, kunnen De Alliantie en GoedeStede de woningvoorraad in de periode 2014-2018 laten groeien met netto 1.433 betaalbare huurwoningen. Voor de langere termijn kan de voorraad verder stijgen. De volgende afspraken liggen hieraan ten grondslag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Alliantie heeft in de eerdere prestatieafspraken vastgelegd dat zij in de periode 2014-2018 netto 600 betaalbare woningen zal toevoegen aan de sociale voorraad. Voor de periode 2017-2021 is De Alliantie van plan netto 1.090 woningen toe voegen. Dit aantal is als volgt opgebouwd: <ol style="list-style-type: none"> 1. woningbouw: 1.358 woningen (in 2017: 409, in 2018: 151) 2. liberalisatie: 75 (in 2017: 13) 3. verkoop: 193 (2017: 41). <p>Om te komen tot de afgesproken netto toevoeging van 600 betaalbare woningen, bouwt De Alliantie 700 woningen. 100 Woningen worden verkocht dan wel als vrije sector woningen verhuurd. Van de nieuwbouwwoningen is 25% bestemd voor maatschappelijke huisvesting. Het programma bestaat voor de helft uit appartementen en voor de andere helft uit eengezinswoningen. Voor de extra te bouwen woningen worden nieuwe afspraken gemaakt (over het type woningen, de betaalbaarheid, geschiktheid voor bijzondere doelgroepen, locaties, et cetera).</p> <ul style="list-style-type: none"> • GoedeStede heeft in eerdere prestatieafspraken vastgelegd dat zij in de periode 2014-2018 netto 333 betaalbare woningen zal toevoegen. Zij wil dit aantal verhogen met 500 woningen. In totaal zal GoedeStede dus 833 betaalbare woningen netto toevoegen. Ook met GoedeStede maakt de gemeente afspraken over de extra te bouwen woningen (over het type woningen, betaalbaarheid, geschiktheid voor bijzondere doelgroepen, locaties, et cetera). Voor de periode 2017-2026 voorziet GoedeStede een verdere toename met 1850 woningen. • Ymere zegt toe dat de voorraad sociale huur niet afneemt in Almere in 2017-2018. Het resultaat van de ontwikkelingen in de sociale voorraad is netto nul. • Ymere en de gemeente hebben de gezamenlijke ambitie dat Nobelhorst wordt afgemaakt en dat het concept wordt doorgezet. Het is nog nader te bepalen welke rol Ymere kan en wil innemen in de vervolgfases van Nobelhorst in verband met de nieuwe woningwet en de strategie van Ymere. Ymere is in gesprek met de gemeente over het versnellen van Nobelhorst. Ymere wil hieraan meewerken. Definitieve toezeggingen en aantallen zijn nu nog niet af te geven. Het afzet tempo van de koopwoningen is daarin bepalend en afhankelijk van de markt. Daarnaast heeft Ymere nog in onderzoek of investeringsruimte naar voren gehaald kan worden. • Begin 2017 betreft Ymere gemeente en huurdersorganisatie bij de vastgoedportefeuille keuzes voor de komende jaren. Gezamenlijk wordt dan besproken waar Ymere in Almere zou kunnen investeren in uitbreiding en/of renovatie van de sociale voorraad, waar de investering het meest gewenst is en waar verkoop mogelijk en gewenst is. Op basis van dit advies neemt de directieraad in 2017 een besluit over de meerjaren-investeringen en verkopen in Almere. • De programma's voor nieuwbouw zorgen voor doorstroming in de buurt. Bijvoorbeeld door de mogelijkheid te creëren voor jongeren om de eerste stap in hun wooncarrière te kunnen zetten of senioren de mogelijkheid te bieden kleiner te gaan wonen. Dit doen zij onder de noemer "bouwen voor de buurt". Partijen willen dat buurtbewoners de eerste keuze hebben bij de oplevering van de woningen. Het College zal hiervoor in de 1e helft van 2017 een raadsvoorstel indienen.

Wat we willen bereiken	De afspraken
<p>Nieuwe verhuringen Partijen vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen vrijkomen. Doel is een evenwicht tussen vraag en aanbod in 2020. Dat is het geval als de huren in het woningaanbod in evenwicht zijn met het aandeel lagere inkomens (inkomensgrens huurtoeslag) onder de actief woningzoekenden. Op dit moment heeft circa 80% van de actief woningzoekenden een lager inkomen. Er zou nu sprake zijn van evenwicht als dit percentage terug te zien is in het aanbod.</p>	<p>Over nieuwe verhuringen worden de volgende afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2017 wordt tenminste 65% van de huurwoningen met een betaalbare huur aangeboden. Dat betekent een groei ten opzichte van de prestatieafspraken 2015/2016 (50%). Als alles meezit (en de voorgenomen nieuwbouw wordt gehaald) stijgt dit percentage in 2018 tot circa 75%. • Minimaal 5% van de vrijkomende woningen heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92, prijspeil 2016). Deze afspraak wordt door de corporaties op verschillende wijze ingevuld: <ul style="list-style-type: none"> - De Alliantie hanteert bij toewijzing van sociale huurwoningen een inkomensafhankelijk huurprijsbeleid. Dat betekent in de praktijk een betaalbaar aanbod van circa 85% in 2017 en 2018. - GoedeStede biedt 50% van het vrijkomende woningaanbod in het betaalbare segment tot de 2e aftoppingsgrens aan. Als de geprognosticeerde nieuwbouw eind 2018 wordt gehaald, stijgt dit percentage richting 70%. - Ymere biedt 70% van het vrijkomende woningaanbod aan in het betaalbare segment. Naar verwachting is dat ook in 2018 het geval.
<p>We willen voldoende beschikbare woningen voor 'gewone' woningzoekenden: minstens 70% van de woningen die te huur worden aangeboden, is beschikbaar voor woningzoekenden zonder voorrangstatus. Inclusief voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In 2017 onderzoeken partijen samen hoe voldoende woningen beschikbaar kunnen komen voor 'gewone' woningzoekenden. Inclusief voldoende betaalbare woningen.
<p>Maatwerk ondersteuning Partijen willen voldoende ruimte in de woonruimteverdeling om calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen aan te kunnen pakken. Verder willen we het makkelijker maken om te verhuizen naar een geschiktere woning. We willen vroegtijdige signalering van oplopende (huur)-schulden en voorkoming van ontruiming. En we willen aangezegde ontruiming voorkomen.</p>	<p>Over maatwerk ondersteuning worden de volgende afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partijen maken in 2017 afspraken om de kans van jongeren (tot 23 jaar) op een sociale huurwoning te vergroten. • Partijen streven naar uitbreiding van de vrije beleidsruimte van corporaties bij de woonruimteverdeling van 1% naar 3%. Na een jaar ervaring rapporteren de corporaties over de toewijzing. Het College zal in de 1e helft van 2017 een raadsvoorstel voor de verruiming indienen. • Van groot naar betaalbarer: partijen werken een pilot uit om zittende huurders -met een minimuminkomen, een te hoge huur en een in vergelijking met de omvang van het huishouden te ruime woning- te laten verhuizen naar een passende woning. De uitwerking, op basis van de ervaringen elders in het land, vindt plaats voor mei 2017. Voor grote gezinnen, waarvoor de woning niet te ruim is en verhuizen geen financiële oplossing oplevert, wordt maatwerk geleverd. • Van groot naar beter: partijen evalueren de pilot 'Van groot naar beter' in september 2017. • Vroeg-Eropaf: In januari 2017 starten de drie corporaties en gemeente Almere in samenwerking met Zorggroep en Plangroep met de werkwijze Vroeg-Eropaf. Deze samenwerking wordt vastgelegd in een convenant. Het beoogde resultaat van deze werkwijze is een 'geslaagd contact' – een plan van aanpak - voor 70% van de aangemelde huurders met een huurachterstand. In dat plan van aanpak staat herstel van de reguliere betaling en het terugbetalen van de ontstane huurachterstand centraal. Het uitgangspunt is dat iedereen zo snel mogelijk wordt overgedragen aan de reguliere dienstverlening en processen binnen Almere. In 2017 streven we naar 500 meldingen vanuit corporaties. Er wordt afgerekend per geslaagd contact (€ 625), waarbij de corporaties 32% betalen en de gemeente 68%. De samenwerkingspartners zorgen voor een uitgebreide evaluatie. Op basis daarvan nemen zij een besluit over de werkwijze in 2018.

Wat we willen bereiken

De afspraken

- EropAf!: In februari 2017 starten de drie corporaties en gemeente Almere samen met de GGD Flevoland, het Leger des Heils en Kwintes met EropAf! De methodiek, samenwerking en het protocol voor deze aanpak om ontruiming te voorkomen zijn eind 2016 gereed. De samenwerkingspartners maken een uitgebreide evaluatie, op basis waarvan zij een besluit nemen voor de werkwijze in 2018 en verder. De gemeente Almere financiert extra inzet voor zorg en maatschappelijk werk voor deze huishoudens.
- Korting huren Ymere: Ymere heeft twee jaar achtereenvolgende de huurverhoging gecompenseerd voor gezinnen die langer dan twee jaar in de bijstand zitten met een huur boven de 2e aftoppingsgrens. In 2017 gaat Ymere deze korting definitief maken. Gemeente en Ymere onderzoeken de mogelijkheden om de groep die voor huurkorting in aanmerking komt uit te breiden. Beide partijen geven aan welke inzet en financiële middelen ze daarvoor vrij kunnen maken. In de eerste helft van 2017 zullen zij de voorwaarden en maatregelen bespreken. Daarbij streven zij naar het optimaal inzetten van huurtoeslag.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: Ymere streeft naar een juiste match tussen de huur van de woning en het inkomen van de huurder. Inkomens boven € 39.000,- krijgen meer huurverhoging, zodat lagere inkomens kunnen worden ontzien. De Wet op de Doorstroming bepaalt dat opbrengsten van woningen waarvan de huur wordt verhoogd middels een Inkomensafhankelijke huurverhoging niet in de huursom worden meegenomen als deze opbrengsten worden ingezet voor in prestatieafspraken vastgelegde investeringen.

2 Duurzaamheid

Almere is een jonge stad met een relatief jonge voorraad sociale huurwoningen. De woningen zijn over het algemeen energiezuiniger dan in de steden met veel oude wijken. Voor de woningen van Ymere geldt dat 40% minimaal een label B heeft. Voor zowel GoedeStede als De Alliantie ligt dit percentage op 47% (situatie 2015/2016).

Wat we willen bereiken	De afspraken
<p>Energielabel Corporaties streven er naar om in 2020 een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B (Energie-Index 1,25) te hebben.</p>	<p>Over duurzaamheid worden de volgende afspraken gemaakt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naast energiezuinige nieuwbouw wordt op natuurlijke momenten (bij renovaties) geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. • Ymere zal een stap maken in de woningvoorraad: van 40% label B naar 50% label B. Om dit te bereiken start Ymere in 2017 onder andere met projectmatige woningverbetering in De Wierden, levert Ymere 12 Nul-op-de-meter woningen op in Nobelhorst in 2017, neemt Ymere het initiatief om een Energy Service Company (ESCO)¹ op te richten, die huurders kosteloos een aanbieding doet voor zonnepanelen, met een gunstiger elektriciteitsstarief en brengt Ymere woningverbeteringen aan door de huurder aangevraagd. Voorwaarde voor het halen van de afspraak is het doorgaan van de ESCo. • GoedeStede streeft ernaar dat het totale bezit in 2020 gemiddeld op label B of Energie Index 1,25 uitkomt (conform Energieakkoord). Zo maakt GoedeStede bij groot onderhoud labelstappen. Woningen met een label lager dan B maken minimaal 1 labelstap bij groot onderhoud. • De Alliantie realiseert dat in 2020 het bezit gemiddeld op label B of Energie Index 1,25 uitkomt (conform Energieakkoord). In 2017 zal De Alliantie bij 675 woningen zonnepanelen aanbrengen. In de jaren daarna zal aan circa 1.400 huurders een aanbod worden gedaan voor plaatsing van zonnepanelen.
<p>Energie Prestatievergoeding Partijen willen de Energieprestatievergoeding (EPV) inzetten als dit financieel en energetisch verantwoord is. De EPV maakt het voor verhuurders mogelijk om met huurders een vergoeding af te spreken voor geleverde energie. Het idee is dat zo investeringen in energielevering en energiebesparende voorzieningen financieel mogelijk worden. Zo kunnen bijvoorbeeld een Nul-Op-de-Meter (NOM) woning gerealiseerd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In samenwerking met de energie-experts van de gemeente wordt in 2017 onderzocht of het mogelijk is om bij nieuwbouw of in de bestaande voorraad gunstig gebruik te maken van de EPV om energieneutrale woningen te realiseren. Doel van deze pilot is te onderzoeken of de EPV in de praktijk voor een financieel en energetisch gunstige business case kan zorgen. Als het financieel rendabel blijkt, worden vervolgspraken gemaakt.
<p>Bewustwording Wij streven naar een lager energiegebruik door huishoudens en meer gebruik en opwekking van duurzame energie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties promoten bij huurders duurzame energieopwekking (bijvoorbeeld PV-panelen). Zo zet Ymere energiecoaches in om met goede en energiezuinige tips in en rond het huis bewustwording te creëren bij huurders van Ymere.

¹ Energy Service Company - Hierbij besteedt de eigenaar / gebruiker van een gebouw de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in installaties e.d. en de eigen organisatie te ontlasten.

3 Vitale wijken 2017-2018

Bewoners waarderen hun eigen leefomgeving en buurt heel verschillend. Dat blijkt uit de verschillende monitoringsinstrumenten (wijkpeilingen, sociale atlas en straatkubus). In veel wijken gaat het goed, maar in sommige delen van wijken staan de leefbaarheid en vitaliteit onder druk. Verschillende aspecten spelen hierbij een rol. Niet alleen de mensen (sociaaleconomische aspecten), maar ook de kwaliteit van woningen, de openbare ruimte en veiligheid. Om wijken duurzaam vitaal te houden, is het noodzakelijk dat partijen zich hiervoor gezamenlijk inzetten, zowel op fysiek en sociaal terrein als op het terrein van veiligheid.

Wat we willen bereiken	De afspraken
<p>Leefbaarheid Partijen werken aan vitale wijken: aantrekkelijke en gedifferentieerde wijken waar mensen prettig wonen. Wijken die gevarieerd zijn in woningtypen, prijzen, vormen van eigendom en samenstelling van bewoners. In vitale wijken zijn bewoners medeverantwoordelijk voor een schone, veilige en leefbare woonomgeving.</p>	<p>Over leefbaarheid worden de volgende afspraken gemaakt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en corporaties stellen gezamenlijk een plan op voor wijken/delen van wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Zij bepalen of en welke extra inzet gewenst/noodzakelijk is en zorgen voor dekking en uitvoering van een plan. • De investeringen van de corporaties op het gebied van leefbaarheid betreffen – conform Woningwet – die wijken waar de corporaties woningbezit hebben en hebben alleen betrekking op de sociale huurwoningen/huurders. Corporaties kunnen daarbij wijkbeheerders inhuren. Wijkbeheerders richten zich op schoon, heel, veilig en groen en worden door de corporaties ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk. Voor 2017/2018 betreft het onder meer de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> - ondersteuning bij nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld begeleiden van nieuwe bewoners bij het thuis voelen in hun woning, complex en buurt) en begeleiding van bewoners bij groot onderhoud; - de aanpak van tuinen (verwaarloosde tuinen ten behoeve van bevordering leefbaarheid); - de aanpak van hotspots: de implementatie van veiligheidsprojecten in samenwerking met gemeente; - ondersteuning in overlastsituaties en in gebieden waar extra begeleiding nodig is (bijvoorbeeld Odeonpark waar statushouders worden gehuisvest); - preventie gericht op het voorkomen van huisuitzettingen, zoals <i>Vroeg er op af</i>.
<p>Veiligheid en Woonoverlast Partijen zien het als een gezamenlijke opgave om de sociale huurwoningen en de directe woonomgeving schoon, heel en veilig te houden.</p>	<p>Corporaties en gemeente werken samen aan de integrale aanpak van woninginbraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halfjaarlijks wordt, op basis van cijfers over inbraken en schouwen, de gezamenlijke opgave afgestemd. In kwetsbare gebieden worden gezamenlijk actieplannen opgesteld en uitgevoerd. • De bouwplanadviseur van de gemeente adviseert bij renovatie en nieuwbouw vroeg in de planfase. Corporaties vragen proactief advies bij deze adviseur. • Partijen benutten elkaars communicatiemomenten over inbraakpreventie. De gemeente levert informatiemateriaal. • Partijen blijven buurtbemiddeling inzetten bij woonoverlast. De gemeente biedt de huiseigenaren de mogelijkheid gebruik te maken van buurtbemiddeling. De corporaties betalen voor de verwijzingen en bemiddeling van hun huurders. In 2017 herijken we het convenant.

4 Woningen en woonvormen voor specifieke doelgroepen

Er zijn flinke stappen gezet voor de huisvesting van statushouders. Dat was nodig, de opgave was groot. Eenzelfde voortvarende aanpak is nu nodig om de achterstand aan te pakken van de huisvesting van mensen uit de zorg. Zorgpartijen melden dat zij problemen ondervinden bij de instroom (intramurale zorg), omdat de uitstroom naar woonruimte niet vlot genoeg verloopt. Volgens een eerste inventarisatie is er behoefte aan meer dan 200, al dan niet zelfstandige, woonruimten per jaar. Tegelijkertijd hebben de corporaties behoefte aan regie op het verdelen van de schaarse woningen. Almere heeft, in vergelijking met de rest van Nederland, een relatief late, maar sterke groei van senioren. Daarnaast zullen ouderen, door de extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig thuis wonen. Ook als zij zorgbehoevend worden.

De twee hbo-instellingen in Almere (Windesheim en AERES) zitten nog volop in de groeifase. Zowel het aantal studierichtingen als het aantal studenten (nationaal en internationaal) groeit. De verwachting is dat het aantal studenten met ruim 1.300 groeit tot circa 6.500 studenten in de komende vijf tot zes jaar.

Wat we willen bereiken	De afspraken
<p>Woningen voor mensen die zorg nodig hebben Partijen willen zelfstandige huisvesting bieden aan lagere inkomensgroepen die huisvesting met zorg of begeleiding nodig hebben. Wij willen dat huurders in zelfstandige huurwoningen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als zij op een gegeven moment lichte zorg nodig hebben.</p> <p>Voor mensen die bijvoorbeeld vanuit een intramurale zorgsetting moeten doorgroeien naar zelfstandig wonen, willen wij een efficiënte ketensamenwerking; de verschillende stappen op de woonladder moeten goed op elkaar aansluiten. Dit is een kwestie van samenwerking tussen gemeente, zorginstellingen en woningcorporaties.</p>	<p>Over woningen voor mensen die zorg nodig hebben worden de volgende afspraken gemaakt Partijen onderkennen de hoge prioriteit om de stagnerende uitstroom uit de zorg aan te pakken. Daarom worden de volgende afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begin 2017 inventariseren de partijen hoe vraag en het aanbod zich verhouden. Niet alleen in aantallen, maar ook in kwaliteit (type, grootte, huurniveau van de huisvesting), • In de 1^e helft van 2017 brengen partijen een prioritering aan om te bepalen welke groepen in welke mate het eerst geholpen worden, • De prioritering wordt als basis gebruikt voor een afweging bij verzoeken voor woonruimte (uit de bestaande voorraad of door het toevoegen van woonruimte door nieuwbouw). Er wordt een regiegroep samengesteld om deze afweging op zich nemen. De verzoeken kunnen komen van de reguliere Almeerse zorgpartijen. Maar ook van andere partijen, zoals een particuliere initiatiefnemer. • In de 1^e helft van 2017 maken partijen afspraken over Wonen en Zorg. Deze gaan onder andere over de toeleiding naar woningen, met aandacht voor de spreiding, en de begeleiding van de cliënten.
<p>Seniorenhuisvesting De combinatie van vergrijzing en extramuralisering vraagt om passende woningen, woonomgeving en voorzieningen, waardoor ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	<p>Over huisvesting voor senioren wordt de volgende afspraak gemaakt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partijen gaan in 2017 maatregelen nemen om (op termijn) voldoende geschikte woonruimte voor senioren te hebben. Dit doen zij bijvoorbeeld door nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad.
<p>Studentenhuisvesting Almere wordt meer en meer een studentenstad. Een vereiste hiervoor is een passend aanbod van studentenwoningen.</p>	<p>Over studentenhuisvesting worden de volgende afspraken gemaakt</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties handhaven de voorraad studentenwoningen. Van Ymere zijn dat zelfstandige studentenwoningen, van GoedeStede en De Alliantie zijn dit ook onzelfstandige studentenwoningen. • De locatie Odeonstraat is een gewilde, tijdelijke locatie voor 80 studentenwoningen. Deze mogen blijven staan tot 25 oktober 2019; dan is de 15 jaarstermijn voorbij. Gemeente en Ymere spannen zich tijdens deze prestatieperiode, binnen hun mogelijkheden, in om deze locatie te handhaven en de woningen voor de doelgroep te behouden.

5 Innovatie en Experimenten 2017-2018

Wat we willen bereiken	De afspraken
De gemeente hecht aan innovatieve experimenten op het terrein van 'vernieuwend wonen'.	De afzonderlijke corporaties verbinden zich aan de volgende experimenten: <ul style="list-style-type: none">• Ymere overweegt aan één van de volgende experimenten een bijdrage te leveren: innovaties rond de wooncoöperatie of innovaties rond compact en betaalbaar bouwen. Samen met de gemeente wil zij hier uit een keuze maken.• GoedeStede levert een bijdrage aan het project Tiny Houses (waaronder een wikihouse).• De Alliantie onderzoekt de mogelijkheid een bijdrage te leveren aan een wooncoöperatie en de bouw van Tiny Houses.

6 Monitoring en onderzoek

De afspraken
<ul style="list-style-type: none">• De partijen overleggen minimaal 4 maal per jaar over de prestatieafspraken en de uitvoering daarvan. De gemeente Almere neemt de organisatie van deze bestuurlijke overleggen op zich. De prestatieafspraken worden in december 2017 (tussentijds) en 2018 geëvalueerd en besproken.• Partijen onderzoeken in 2017 de ontwikkeling van vraag en aanbod naar sociale huurwoningen op de (middel) lange termijn. Zoals onder andere van kleine, betaalbare woningen. De uitkomsten van het onderzoek vormen de basis voor een nieuwe gemeentelijke woonvisie in 2017 en vervolgens de prestatieafspraken voor de jaren na 2018.• Partijen onderzoeken in 2017 samen de mogelijkheden om de woonruimteverdeling te vereenvoudigen. Daardoor ontstaan er een gezondere exploitatie en eenvoudigere regels voor woningzoekenden.• Corporaties en huurders worden betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie van de gemeente Almere.