

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE BEEMSTER 2018 – 2021

Prestatieafspraken gemaakt door:

Huurdersorganisatie: Huurdersvereniging “De Vijfhoek”

Woningcorporaties: Wooncompagnie, Woonzorg Nederland

Gemeente: Beemster

Februari 2018

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1. Organisatie en samenwerking

- 1.1 Basis woonvisie Beemster
- 1.2 Positie corporaties
- 1.3 Rol huurdersverenigingen
- 1.4 Overlegstructuur
- 1.5 Werkwijze jaarschijven en monitoring

2. Beschikbaarheid

- 2.1 Woningaanbod- en behoefte
- 2.2 Samenstelling en ontwikkeling sociale woningvoorraad
- 2.3 Doorstroming stimuleren

3. Betaalbaarheid

- 3.1 Huurbeleid
- 3.2 Passend toewijzen
- 3.3 Armoedebeleid

4. Duurzaamheid

5. Wonen, zorg en ouder worden in een prettige omgeving

- 5.1 Prettige leefomgeving
- 5.2 Wonen en zorg

6. Slotbepalingen

Ondertekening

INLEIDING

Met deze prestatieafspraken leggen wij - de gemeente Beemster, de woningcorporaties Wooncompagnie en Woonzorg Nederland en de huurdersvereniging 'De Vijfhoek' - meerjarige afspraken vast over de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Beemster. Deze afspraken vertalen we jaarlijks in concrete jaarplannen (Jaarschijven). Hierin staan de bijdragen die wij per partij willen leveren aan het realiseren van de ambities en de opgaven die in deze prestatieafspraken zijn benoemd.

Het is voor het eerst dat ook de huurdersorganisatie als volwaardig partner deelneemt aan de prestatieafspraken in Beemster. De gemeente en de woningcorporaties waarderen en hechten groot belang aan de inzet van de huurdersvertegenwoordigers. Het belang van de sociale doelgroep staat in deze afspraken voorop!

Waar het vroeger vooral om bouwen ging liggen de opgaven nu veel breder, waaronder op betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en de samenwerking rond wonen, zorg en welzijn. We kiezen er daarom voor om in deze prestatieafspraken vijf thema's centraal te stellen: de samenwerking, beschikbaarheid sociale huurwoningen, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen, zorg en leefbaarheid. Daarmee nemen we onze verantwoordelijkheid voor de brede maatschappelijke opgaven in de sociale corporatievoorraad.

We zien deze meerjarige prestatieafspraken als een belangrijke basis voor onze structurele samenwerking. Omdat we willen voorkomen dat we ons alleen richten op de korte termijnopgaven en acties, hebben we met elkaar ambities en opgaven voor de komende vier jaar benoemd. De afspraken die we maken gaan vervolgens over wát wij als partijen moeten doen om deze ambities te realiseren. Belangrijk onderdeel daarvan is dat we goed met elkaar volgen of wij onze beloftes waarmaken, of de opgaven effectief zijn aangepakt en daarover met elkaar in gesprek blijven. We gebruiken dit document ook om open en transparant te zijn over ons presteren naar onze huurders, de bewoners van Beemster en onze eigen organisaties.

Beemster, februari 2018

*Gemeente Beemster, Woningcorporaties: Wooncompagnie en Woonzorg Nederland
Huurdersorganisatie: 'De Vijfhoek'*

1. ORGANISATIE EN SAMENWERKING

Ambitie

Gemeente Beemster, de woningcorporaties Wooncompagnie en Woonzorg en de huurdersorganisatie 'De Vijfhoek' in Beemster werken intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Met het vastleggen van deze prestatieafspraken 2018- 2021 concretiseren en verdiepen partijen hun samenwerking rond het wonen. Gezamenlijk en ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid geven partijen invulling aan goed wonen voor hen die het zelfstandig niet redden op de woningmarkt in Beemster.

1.1 Basis woonvisie Beemster

De gemeente Beemster heeft 7 november 2017 de woonvisie 'Vitaal en Energiek Beemster 2018-2025' vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente aan dat ze het tot haar taak beschouwt om ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Beemster aanwezig is. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten/woonmilieus in toenemende mate een belangrijke rol. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van de bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Naast fysieke aspecten gaat het daarbij ook om sociaal-maatschappelijke aspecten. Inwoners en nieuwe bewoners van Beemster moeten hun woonwensen en wooncarrière kunnen volgen, rekening houdend met hun leefstijl, gezinssamenstelling en eventuele behoefte aan zorg.

1.2 Positie corporaties; verankering in het gemeentelijk beleid

De Woningwet (2015) benoemt de uitvoering van de kerntaak van corporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De taken van de corporatie zijn meer dan voorheen afgebakend en het handelen van corporaties moet meer aansluiten bij het lokale woonbeleid. Wat betreft dit laatste betekent dit voor woningcorporaties dat zij, naar redelijkheid, een bijdrage leveren aan ambities van de gemeente (de 'volkshuisvestelijke opgave'). De wet gaat uit van een proces dat begint bij een actueel woonbeleid, gevolgd door een 'bod' van de corporatie(s) en prestatieafspraken. Het bod is een overzicht van activiteiten waarmee de corporatie inzichtelijk maakt wat haar bijdrage is aan het beleid van de gemeente. Met de woonvisie en het bod gaan vervolgens de corporaties, de gemeente en huurdersorganisaties met elkaar in gesprek over de te maken prestatieafspraken.

Wooncompagnie en Woonzorg Nederland brengen jaarlijks vóór 1 juli aan de gemeente hun activiteitenoverzicht ('het bod') uit voor het daarop volgende jaar.

Beide corporaties geven aan dat het voor hen van belang is om in een vroeg stadium duidelijkheid te hebben over de locatie, het woningbouwprogramma en de randvoorwaarden van concrete bouwprojecten.

Thema's waarover afspraken gemaakt kunnen / moeten worden zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, zorg en ouder worden in een prettige omgeving.

1.3 Rol huurdersverenigingen

In Beemster is de huurdersvereniging 'De Vijfhoek' (van Wooncompagnie) actief. Tot de taken van de huurdersverenigingen behoren onder andere:

- Het uitbrengen van advies aan de woningcorporaties;
- Het ondersteunen van bewonerscommissies;
- Informeren van de achterban;
- Het verzorgen van huurdersraadplegingen.

De huurdersvereniging levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

1.4 Overlegstructuur

Ambitie:

De gemeente Beemster, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigers willen met elkaar samenwerken om de bewoners van de sociale corporatiewoningen in Beemster op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt.

Definities:

Partijen:

De gemeente Beemster, de corporaties Woonzorg Nederland en Wooncompagnie en de huurdersorganisatie van Wooncompagnie (De Vijfhoek) gezamenlijk

Bestuurlijk overleg:

Overleg tussen wethouder, bestuurder van de corporatie en voorzitter van de huurdersorganisatie

Ambtelijke werkgroep:

Medewerkers van gemeente en corporaties en afgevaardigde van de huurdersorganisaties

Prestatieafspraken:

Prestatieafspraken hebben betrekking op vier jaar. Ze worden ook wel kaderafspraken of raamovereenkomst genoemd. Het voorliggende document bevat deze meerjarige afspraken

Jaarschijf:

Elke jaar wordt een deel van de prestatieafspraken concreet in activiteiten geformuleerd met als doel om dit deel in ieder geval in dat jaar te voltooien. Hiervan wordt ieder jaar een apart document opgesteld

Monitor:

De resultaten van de activiteiten uit de jaarschijf en de prestatieafspraken worden jaarlijks weergegeven in een overzichtelijke monitor

Met de ondertekening van deze prestatieafspraken 2018 – 2021 komen de voorafgaande prestatieafspraken Beemster te vervallen.

Partijen bespreken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken minimaal twee maal per jaar in het Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken. Dit overleg bestaat in ieder geval uit een voorjaars- en najaarsoverleg. De gemeente initieert en organiseert dit Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken (hierna aangeduid als Bestuurlijk Overleg).

De voorbereiding van het Bestuurlijk Overleg vindt plaats in de ambtelijke werkgroep Prestatieafspraken (hierna aangeduid als werkgroep) waarin een vertegenwoordiging van alle partijen zit. Deze werkgroep komt in ieder geval drie maal per jaar samen (en verder zo vaak als zij nodig achten). De gemeente initieert en organiseert dit overleg.

Partijen concretiseren jaarlijks de prestatieafspraken in de gemeenschappelijke jaarschijf voor het daaropvolgende jaar. De jaarschijf is een actieplan met daarin de voor het komende jaar relevante activiteiten gezamenlijk of per partij voor uitvoering van de prestatieafspraken.

De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord. Partijen stellen deze rapportage gezamenlijk op en bespreken deze in het Bestuurlijk Overleg.

Een keer per twee jaar wordt er een netwerkbijeenkomst georganiseerd, waarvoor de gemeente gericht partijen uitnodigt die zich bezig houden met wonen, zorg en welzijn.

Als er onderzoeken worden uitgevoerd, wordt dit zoveel mogelijk gezamenlijk gedaan, zodat alle partijen beschikken over de resultaten, dezelfde definities hanteren en de kosten worden gedeeld.

1.5 *Werkwijze jaarschijven en monitoring*

Werkwijze jaarschijven

1. Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen, zo mogelijk met tijdsplanning per kwartaal en partij die hier het initiatief neemt. De partijen gaan hier in dat jaar (gezamenlijk) aan werken. Zowel de corporaties als de gemeente en eventueel de huurdersverenigingen houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.
2. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In het najaar wordt de concept jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld en bestuurlijk vastgesteld.

Monitoring

Ambitie:

De ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad en -aanbod, de geplande activiteiten en de effecten hiervan worden opgenomen in een monitor. De resultaten van deze monitor worden besproken in het bestuurlijk overleg.

Afspraken:

1. Partijen ontwerpen in 2018 gezamenlijk een opzet voor de monitor.
2. De monitor wordt jaarlijks in het eerste kwartaal in samenwerking ingevuld met de gegevens over het voorgaande jaar.

In de monitor wordt in ieder geval bijgehouden:

- de ontwikkeling van de voorraad en het aanbod;
- De verdeling van de voorraad en van de nieuwe verhuringen over de verschillende huurprijsklassen;
- de in het woningaanbod gelabelde woningen;
- de huisvesting van urgenten;
- de resultaten van de duurzaamheidsmaatregelen;
- aantal woninguitzettingen;
- aantal huurachterstanden.

2. BESCHIKBAARHEID

2.1 Woningaanbod- en behoefte

Ambitie

Partijen spannen zich in voor een passend aanbod voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Beemster is een gemeente met een relatief grote en dure koopvoorraad en een kleine sociale huurvoorraad. Voor Beemster huishoudens met een smalle(re) beurs is kopen in Beemster moeilijk. Zij wijken dan vaak uit naar Purmerend. De vraag naar betaalbare sociale huur neemt in de toekomst nog toe door de toename van kleinere huishoudens met een smalle beurs.

Voor de sociale huur geldt zeker ook een kwalitatieve transformatieopgave; de voorraad bestaat heden vooral uit eengezinswoningen. De vraag naar sociale huur ontwikkelt zich echter meer richting woningen voor kleinere huishoudens.

Partijen hebben meer informatie nodig over de woonvraag van de toekomst, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin en zullen daar onderzoek naar doen.

De verkoop van sociale huurwoningen is voor de corporatie geen doel op zich maar wel een middel om een aantal doelstellingen te realiseren:

- het genereert middelen om investeringen te doen op het gebied van onder andere nieuwbouw en duurzaamheid;
- het geeft ruimte om de tamelijk eenzijdige portefeuille van eengezinswoningen te verversen en te transformeren naar een aanbod dat past bij de veranderende huishoudens (in de toekomst meer kleine huishoudens die een kleinere, goedkopere woning zoeken);
- het geeft financiële ruimte om een scherp huurbeleid te voeren;
- het brengt een aandeel betaalbare koop op de markt;
- het zorgt voor een evenwichtiger mix van verschillende inkomensniveaus binnen een wijk, helpt daardoor segregatie voorkomen en heeft daarmee een positieve invloed op de leefbaarheid in een wijk.

Uitgangspunten voor sociale huur:

- aandacht voor sociale huur in de vier kernen van Beemster;
- het programma voor sociale huur afstemmen op de behoefte van de diverse doelgroepen zoals gezinnen en één- of tweepersoonshuishoudens;
- op nieuwbouwlocaties streven naar creativiteit en diversiteit in woonvormen, woningtypen, prijsklassen en verschijningsvormen.

Afspraken:

1. De gemeente neemt bij onderzoeken voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keijzer) en Zuidoostbeemster (ZOB II) gedurende zes jaar minimaal 25% sociale huur mee als uitgangspunt, waarbij tevens geldt dat het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad van Beemster nooit kleiner wordt dan 20%.
2. De gemeente zal samen met de corporaties ook in de linten van de kleinere dorpen (West- en Noordbeemster) de mogelijkheden verkennen voor andere, kleinere woontypen.

3. In de jaarschijf worden de concrete projecten benoemd die voor dat jaar op de rol staan.
4. De gemeente betreft de lokaal actieve corporaties zo vroeg mogelijk bij gesprekken met particuliere ontwikkelaars over woningbouwprojecten. Tijdens elk bestuurlijk overleg staat dit thema op de agenda.
5. De gemeente stelt randvoorwaarden in het bestemmingsplan of in het programma van eisen om per project aan de betreffende ontwikkelaar de bouw van een bepaald % sociaal op te leggen.
6. Partijen gaan in gesprek over de mogelijkheden en (rand)voorwaarden voor de realisatie van sociale huurwoningen op de grote nieuwbouwlocaties.
7. De corporaties zullen de sociale huurwoningen in bouwprojecten afnemen, mits passend binnen de volkshuisvestelijke, financiële en beleidsmatige afwegingskaders van de betreffende corporatie.
8. Wooncompagnie verkoopt maximaal 35 woningen, afhankelijk van de oplevering van nieuwbouw, gedurende de looptijd van de prestatieafspraken. Het aandeel sociale corporatiehuur in de totale woningvoorraad van Beemster blijft echter gelijk.
9. De corporaties spannen zich in om de sociale huurwoningen alleen te verkopen aan toekomstige bewoners (en uitdrukkelijk niet aan particuliere beleggers). Deze zelfbewoningsplicht wordt gecommuniceerd bij verkoop en opgenomen in de koopakte. Bovendien wordt bij het Kadaster nagekeken of de koper al andere woningen in bezit heeft.

2.2 Samenstelling en ontwikkeling sociale woningvoorraad

Ambitie

De woningvoorraad moet gedifferentieerder worden en beter aansluiten bij de huidige en toekomstige huishoudens (zie ook 2.1). Dat betekent meer woningen die geschikt zijn voor alleenstaanden, jongeren en senioren.

Afspraak:

Partijen maken gebruik van bestaande en nieuwe onderzoeken op het gebied van wonen en de woonwensen van bewoners (bijvoorbeeld het WiMRA-onderzoek (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam)). De resultaten van deze onderzoeken dienen als basis om tot een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de woonbehoefte aan sociale huurwoningen te komen.

2.3 Doorstroming stimuleren

Ambitie

Niet iedereen in Beemster woont in een woning die past bij zijn levensfase, gezinssamenstelling of het inkomen. Doorstroming is één van de instrumenten die ingezet wordt om mensen een passender woning te bieden. Gemeente en corporaties spannen zich in tot het waar mogelijk verbeteren van de doorstroming en verhuisketens op gang te brengen op de (huur)woningmarkt.

Volgens de Huisvestingswet mag een gemeente door middel van de huisvestingsvergunning voor vijftig procent van de leegkomende sociale huurwoningen voorrang geven aan mensen

met binding aan de regio. De helft van dat percentage mag met voorrang worden aangeboden aan lokale woningzoekenden.

Dat betekent dat in de gemeente Beemster maximaal 25% van de leegkomende sociale huurwoningen met voorrang mag worden aangeboden aan woningzoekenden uit Beemster. Partijen kiezen ervoor om die lokale voorrang sowieso te effectueren voor nieuwe sociale huurwoningen.

Afspraken:

1. De lokale voorrang van 25% inzetten bij nieuwe sociale huurwoningen om zo inwoners van Beemster voorrang te geven en doorstroming op gang te brengen.
2. Inzet van een pilot met een seniorenwoonadviseur voor oudere inwoners die daar behoefte aan hebben (om bijvoorbeeld senioren te ondersteunen in het langer zelfstandig wonen of eventueel doorstromen naar een beter passende woning).

3. BETAALBAARHEID

Ambitie:

Alle betrokkenen zetten zich in om de woonlasten voor de sociale doelgroep zo laag mogelijk te houden.

3.1 Woonlasten

Afspraken:

1. De corporaties, gemeente en huurdersverenigingen zetten zich in om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Hierbij wordt gekeken naar de volgende elementen:
 - Huurbeleid;
 - Energielasten;
 - Voorlichting over energiebewustzijn (zie ook 4.2);
 - Servicekosten;
 - Administratiekosten;
 - Gemeentelijke heffingen;
 - Gemeentelijk armoedebeleid;
 - Gemeentelijke grondprijs.

In de jaarschijf wordt aangegeven hoe corporaties, gemeente en huurdersverenigingen hieraan invulling geven.

3.2 Passend toewijzen

Op grond van de Woningwet verhuren woningcorporaties per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens¹. Deze verplichting geldt voor de nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen.

Corporaties kunnen tijdelijk maximaal 10% van het jaarlijks vrijkomend aanbod toewijzen aan huishoudens met een inkomen net boven dat van de wettelijke doelgroep (tussen € 36.798 en 41.056, prijspeil 2018).

Afspraken:

1. De corporaties passen de wettelijke regels toe.
2. De ruimte van 10% wordt ingezet voor uitzonderingsgevallen die de doorstroming bevorderen.

¹ De aftoppingsgrens is in 2018 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14.

3.3 Armoedebeleid

Ambitie

Gemeente en corporaties spannen zich in om gezamenlijk op te trekken indien er sprake is van huurders in zware problemen om zo in voorkomende gevallen samen tot hulp op maat te komen.

Afspraken:

1. Gemeente en corporaties werken aan een gezamenlijke aanpak waarbij ze volgens een afgesproken procedure een algemeen incassobeleid voeren waarbij ruimte is voor maatwerk. Er wordt zo nodig hulp geboden in samenwerking met elkaar en anderen (welzijns- en zorginstellingen).
2. Wanneer het onverhoopt toch tot een uitzetting dreigt te komen, zal dat altijd in overleg tussen de corporatie en de gemeente worden uitgevoerd.

4. DUURZAAMHEID

Ambitie

Duurzaamheid is van belang voor een beter milieu maar draagt ook bij aan meer wooncomfort en een lagere energierekening (woonlasten). Partijen zien het als een gezamenlijk belang om de bestaande huurwoningenvoorraad te verduurzamen om daarmee de energiezuinigheid van deze woningen te verbeteren. Met het streven naar gemiddeld label B in 2020 hebben de corporatie een ambitieus voornemen neergelegd.

Aedes biedt de corporaties een *Routekaart CO2-neutraal 2050*² en er is een routekaart voor de gemeenten (VNG). Er is behoefte aan afstemming en samenwerking op dit gebied, waarbij aansluiting gezocht moet worden op het Duurzaamheidsprogramma van Beemster. Ook realiseren partijen zich dat naast het energielabel van de woning het energiebewust gedrag van huurders van invloed is op het energieverbruik (en daardoor op hun woonlasten).

Afspraken:

1. In 2020 hebben alle sociale huurwoningen gemiddeld energielabel B.
2. De betrokken corporaties voeren hun 'duurzaamheidspakket' uit in de periode 2018 t/m 2020. In de jaarschijf worden concrete acties benoemd.
3. Bij een renovatie worden de huurders voorgelicht over de wijze waarop ze zelf energiezuiniger kunnen leven. Deze taak wordt opgepakt door de huurdersvertegenwoordigers en door de corporaties.
4. Partijen zorgen via hun kanalen en middelen (bewonersblad, bewonersavonden, website gemeente) voor voorlichting aan huurders om ze op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om te verduurzamen (bewustwording, hun eigen gedrag en keuzes en de invloed daarvan op de CO₂-uitstoot en de hoogte van hun energierekening).
5. Wooncompagnie streeft er, bij duurzaamheidsmaatregelen aan sociale huurwoningen, naar om de eigenaren van de omliggende particuliere woningen tegen inkoopcondities mee te laten liften.
6. Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk de routekaart 2050 waarin ook gasvrij een plek krijgt. In de jaarschijf wordt dit concreet uitgewerkt.
7. Beide corporaties maken via monitoring inzichtelijk hoe hun voorraad in Beemster qua energielabels /-prestaties is opgebouwd en geven een prognose hoe dit zich tot en met 2020 ontwikkelt.

² Met als doel inzicht te krijgen in de eigen langetermijnstrategie op weg naar CO₂-neutrale woningen

5. WONEN, ZORG EN OUDER WORDEN IN EEN PRETTIGE OMGEVING

5.1 Prettige leefomgeving

Ambitie prettige leefomgeving

Leefbaarheid en veiligheid in kernen en buurten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners, gemeente, woningcorporaties en een groot aantal andere organisaties (zoals politie, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders- en vrijwilligersorganisaties). Partijen hebben daarin ieder hun eigen specifieke verantwoordelijkheid.

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties streven daarin naar betrokkenheid van de bewoners bij hun woonomgeving. Dit zien we als een gezamenlijke inspanning met de inwoners van Beemster. Initiatieven daartoe willen we stimuleren en ondersteunen.

Afspraken:

1. Partijen stimuleren dat zij en derden elkaar actief betrekken indien er veiligheidsproblemen worden gesignaleerd om vervolgens nauw samen te werken aan mogelijke oplossingen.
2. Partijen trekken samen op ter bestrijding van onrechtmatige bewoning en bezien of eventuele afspraken hiertoe in een convenant vastgelegd dient te worden.
3. Eenmaal per jaar bespreken partijen de voorgenomen (planmatige) werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere in de afstemming met voorgenomen nieuwbouw en renovatieprojecten. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.

5.2 Wonen en zorg

Ambitie wonen en zorg

We dragen gezamenlijk zorg voor diegenen die wat meer aandacht nodig hebben en bieden hen, indien nodig, die extra zorg.

Partijen streven naar een divers aanbod van woningen waarin mensen zelfredzaam kunnen zijn en waar, indien nodig, makkelijk en goede zorg geleverd kan worden met alle aanpassingen, voorzieningen en/of zorg en ondersteuning die daarbij nodig zijn. Om geschikte aanpassingen aan de woning te realiseren, in stand en beschikbaar te houden, is een goede samenwerking tussen partijen nodig.

Afspraken:

1. De gemeente stimuleert een goede aansluiting van de woningcorporaties en huurdersorganisaties op het netwerk van de zorgpartijen en welzijnsorganisaties. Dit om een intensievere samenwerking tot stand te brengen en zo de ambitie zowel qua inhoud als proces invulling te geven. In de jaarschijf wordt dit concreet uitgewerkt.
2. Gemeenten en zorginstellingen zorgen primair voor de begeleiding van de bijzondere doelgroepen (zoals vergunninghouders, ingeplaatste huurders met een rugzakje of

uit een instelling). Vergunninghouders worden na betrekken van de woning bezocht om ze wegwijs te maken in de woonomgeving.

3. Partijen inventariseren gezamenlijk de toewijzing van 'bijzondere doelgroepen' via urgentie/directe bemiddeling.

6. SLOTBEPALINGEN

Ambitie:

Partijen streven naar wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Door middel van de prestatieafspraken wordt uitvoering gegeven aan de Woningwet 2015.

6.1 Looptijd

Afspraken:

1. Deze prestatieafspraken gelden vanaf 1 maart 2018 en hebben een looptijd van vier jaar, tot 31 december 2021.
2. Tussentijdse wijziging van de prestatieafspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.

6.2 Evaluatie

Afspraken:

1. Deze prestatieafspraken worden gedurende de looptijd jaarlijks geëvalueerd door partijen en bekrachtigd of gewijzigd vóór 15 december van dat jaar.
2. Uiterlijk drie maanden voor het eindigen van de looptijd van de prestatieafspraken treden gemeente, huurdersverenigingen en corporaties in overleg over de formulering van nieuwe afspraken.
3. Bij de jaarlijkse bespreking over de jaarschijf komt ook aan de orde of de prestatieafspraken nog voldoen.

6.3 Bijzondere omstandigheden

Afspraken:

1. Indien wet- of regelgeving daartoe aanleiding geeft, worden de prestatieafspraken tussentijds gewijzigd.
2. Overmacht kan aanleiding zijn voor tussentijdse wijziging van de prestatieafspraken.
3. Wijziging van deze prestatieafspraken is alleen mogelijk na schriftelijke instemming van alle partijen.
4. De publiekrechtelijke status van deze prestatieafspraken leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld. Dit geldt ook wanneer er sprake is van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving.
5. Geleend geld wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, met de gemeente als achtervang. Dat geldt ook voor de gemeente Beemster. Per gemeente is maximaal 50% van de WOZ-waarde van het Wooncompagnie-bezit in die gemeente kaderstellend voor de hoogte van de borging.

6.4 *Geschillen*

Afspraken:

1. Bij een eventueel geschil over de nakoming of uitleg van de prestatieafspraken vindt overleg tussen alle partijen plaats
2. Bij een geschil wordt gezamenlijk tussen partijen gezocht naar een redelijke oplossing.
3. 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 huurdersverenigingen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.
4. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een 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 op te lossen of te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de hierbij afgesloten prestatieafspraken.