

Inleiding

Dit document bevat de prestatieafspraken 2021-2024, tussen de gemeente Purmerend, de woningcorporaties Wooncompagnie, Intermaris, Rochdale en Woonzorg Nederland en de huurdersverenigingen InterWhere, “De Vijfhoek” en Bewonersraad Rochdale. Ze zijn een vervolg op de eerste afspraken van 2017-2020 en onder andere gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie, de biedingen van de woningcorporaties en de huurdersverenigingen en uiteraard op de actualiteit.

Met de prestatieafspraken wordt vastgelegd waar we de komende jaren met elkaar mee aan de slag gaan. Wat vinden we belangrijk binnen onze gemeente? En wat is er nodig om dit met elkaar te bereiken? Dit alles rekening houdend met het feit dat geld maar één keer uitgegeven kan worden. Jaarlijks worden deze afspraken zo concreet mogelijk vertaald in een jaarschijf. Deze jaarschijf wordt waar nodig aangevuld met afspraken die op dat moment ook nodig zijn, om zo aan te kunnen sluiten op actuele ontwikkelingen.

Verhoogd ambitieniveau

De samenstelling van de woningvoorraad van de corporaties in Purmerend verschilt sterk per corporatie. Dat betekent dat een corporatie met veel oudere woningen relatief meer moet investeren in duurzaamheid. Een corporatie met veel kleine woningen, die al een lage huur hebben, zal iets minder zwaar inzetten op betaalbaarheid. Dit heeft invloed op het soort afspraken dat gemaakt kan worden. Echter de noodzaak tot bouwen wordt door iedereen onderschreven. Afgelopen periode is het ambitieniveau naar boven bijgesteld. Dit vraagt wat van de corporaties. We gaan dan ook op zeer korte termijn aan de slag met een nieuw Akkoord van Purmerend, waar ook realisatie van middeldure huurwoningen een plek krijgt. Investeringscapaciteit is hierin van groot belang. De bestaande verhuurderheffing beperkt deze mogelijkheden. We spreken ons gezamenlijk tegen deze heffing uit en zijn blij met de enorme inzet van de Purmerendse huurdersverenigingen. Zo maken we samen een vuist tegen de wooncrisis.

Samenwerking zorg & welzijn

We zien dat wonen, zorg en welzijn steeds meer met elkaar samenhangen en dat dit thema meer prioriteit krijgt. Onderlinge samenwerking wordt steeds belangrijker. We zijn dan ook heel trots dat bij de totstandkoming van de afspraken op het gebied van dit onderwerp ook onze zorg- en welzijnspartners hebben deelgenomen aan het gesprek. Op deze manier is een breedgedragen pakket aan afspraken gerealiseerd, waar we integraal en gezamenlijk onze schouders onder kunnen zetten.

Tot slot

In het kader van de fusie is Beemster bestuurlijk betrokken geweest bij de tot standkoming van deze afspraken, waarbij het uitgangspunt is dat deze afspraken na de fusie in stand blijven, waar nodig aangevuld of aangepast op een enkel onderwerp.

1 Samenwerking



Gemeente Purmerend en de woningcorporaties werken in Purmerend al jaren intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Sinds 2017 zijn ook de huurdersorganisaties daarbij betrokken. De afgelopen vier jaar hebben we ervaring opgedaan met meerjarige kaderafspraken, die elk jaar zijn geconcretiseerd in een jaarschijf. Gedurende het jaar hebben we in een kerngroep, met vertegenwoordigers van de drie partijen, gewerkt aan het realiseren van de doelstellingen en het monitoren van de resultaten. Tweemaal per jaar spraken we elkaar bij een bestuurlijk overleg waar verantwoording werd afgelegd en waar we nieuwe plannen en ideeën bespraken. Met deze prestatieafspraken 2021-2024 willen we opnieuw het kader voor de samenwerking vastleggen.

Met de ondertekening van deze Prestatieafspraken 2021 – 2024 komen de Samenwerkingsafspraken Purmerend 2017 – 2020 te vervallen. De afspraken hebben een looptijd van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2024.



Gedeelde visie voor de komende vier jaar:

De goede ervaringen van de afgelopen jaren nemen we mee, maar we zien ook kansen voor verbeteringen. Zo willen we het aantal prestatieafspraken beperken en ze jaarlijks in de jaarschijf zo concreet mogelijk formuleren. Uiteraard zonder dat het ten koste gaat van de ambities.

Uitgangspunten in de samenwerking:

- De drie partijen nemen een gelijkwaardige positie in, met ruimte voor ieders mening en inbreng;
- We sturen op resultaat, waar mogelijk passen we maatwerk toe;
- We werken in een goede werksfeer: communiceren transparant; spreken elkaar tijdig aan bij knelpunten en zijn ons bewust van ieders verantwoordelijkheid.
- We streven naar zichtbaar resultaat van de inzet van de huurdersverenigingen;
- Eenmaal genomen besluiten staan niet meer ter discussie en worden nagekomen (tenzij we gezamenlijk tot een ander besluit komen).

Overigens hebben wij in de samenwerking de goede gewoonte ontwikkeld om ons niet te beperken tot de formele afspraken, maar elkaar ook tussentijds te informeren en te betrekken bij actuele zaken. Ook dat willen we graag behouden.



Afspraken met betrekking tot de samenwerking

Afspraak 1: Overlegstructuur

- 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). Het voorzitterschap wordt door de gemeente verzorgd.
- De voorbereiding van het Bestuurlijk Overleg vindt plaats in de al gevormde 'Kerngroep Prestatieafspraken' (hierna aangeduid als Kerngroep) waarin een vertegenwoordiging van alle partijen zit. Deze kerngroep komt in ieder geval drie keer per jaar samen. Samenwerkende Woningcorporaties Waterland (SWW) initieert en organiseert dit overleg. Het voorzitterschap wordt door de corporaties verzorgd.

Afspraak 2: Jaarschijf

- Partijen concretiseren jaarlijks de prestatieafspraken in de gemeenschappelijke jaarschijf voor het daaropvolgende jaar. De jaarschijf is een actieplan dat wordt opgesteld op basis van prestatieafspraken met daarin de voor het komende jaar relevante activiteiten gezamenlijk of per partij.
- Tot nu toe stelden de corporaties jaarlijks individueel een bod op: het bod op de woonvisie. Nu we jaarlijks gezamenlijk een jaarschijf opstellen, richten we ons op de uitvoering van de afspraken. We komen overeen dat voor deze 4-jarige periode niet meer, in het kader van de prestatieafspraken, door corporaties en huurdersverenigingen jaarlijks een bod wordt uitgebracht.
- De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord. Partijen stellen deze rapportage gezamenlijk op en bespreken deze in het Bestuurlijk Overleg.

Afspraak 3: Monitoring en evaluatie

- Om de afspraken te monitoren, houden Partijen een aantal gegevens bij en rapporteren daar jaarlijks over. SWW is penvoerder voor de monitor. De opzet en exacte invulling van de monitor bepalen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk in de Kerngroep.
- Jaarlijks worden de prestatieafspraken en de samenwerking geëvalueerd. Dit kan aanleiding zijn tot herijking van de prestatieafspraken. De Kerngroep bereidt deze evaluatie voor en informeert en adviseert het Bestuurlijke Overleg hierover. Het Bestuurlijk Overleg besluit over eventuele herijking van de Prestatieafspraken.

Afspraak 4: Bijzondere omstandigheden

- Tussentijdse herijking van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
- De financiële positie van partijen is randvoorwaardelijk voor deze prestatieafspraken. Indien de financiële positie van een partij in de toekomst ontoereikend blijkt om afspraken na te kunnen komen, gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken.
- De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- Op het moment dat in de periode 2021-2024 nieuwe wetsvoorstellen in werking treden, zullen partijen bespreken of deze mogelijk leiden tot aanvulling c.q. wijziging van de afspraken.
- Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar niet aan deze afspraken kunnen houden.
- Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, kan een traject van mediation worden gestart. Pas wanneer ook dit niet tot overeenstemming leidt, zal de wettelijke procedures bij geschillen worden ingezet.

Afspraak 5: Financieringspositie en achtervang

Landelijke regels bepalen dat geleend geld wordt geborgd door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). De gemeente staat borg als achtervang voor de leningen van de corporaties, die jaarlijks worden getoetst aan de regels van het WSW. Per gemeente is maximaal 50% van de WOZ-waarde van het corporatiebezit in die gemeente, kaderstellend voor de hoogte van de borging.

2021



2024

Beschikbaarheid: nieuwbouw en doorstroming



De woningmarkt in Purmerend zit op slot, er is sprake van een groot tekort en een mismatch tussen vraag en aanbod. Een belangrijke oplossing voor dit woningtekort is bouwen. Op de huurwoningmarkt is behoefte aan alle segmenten: sociale huur, maar ook middenhuur. Woningen voor alle doelgroepen: senioren, starters, alleenstaanden en gezinnen. Inzetten op doorstroming kan ook bijdragen aan een oplossing: bestaande woningen passender bewonen.



Gezamenlijke visie voor komende vier jaar

We geven alle doelgroepen op de woningmarkt een kans. De corporaties verschillen in de producten die ze willen toevoegen aan de woningvoorraad en daardoor zijn ze complementair aan elkaar. Woonzorg is gericht op senioren, Intermaris en Rochdale voegen kleinere wooneenheden toe voor (jonge) kleine huishoudens en Wooncompagnie richt zich op woningen die ook geschikt zijn voor doorstromers. Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden om het aantal woningen in de betaalbare middenhuur in Purmerend te vergroten en de manier waarop de woningcorporaties hieraan bij kunnen dragen. De binnenstedelijke locaties in Purmerend en Beemster zijn niet toereikend om aan de woningbouwbehoefte te voldoen. Daarom benutten we kansen voor uitbreiding aan de randen van de stad (Golfterrein en Purmer Zuid Zuid), ook met het oog op de langere termijn.



Wat doen we al?

Voor de gemeente geldt de norm 30-30-40; dat wil zeggen: in elk nieuwbouwproject wordt gebouwd in de verhouding minimaal 30% sociale huur, 30% doorstroom (middenhuur en goedkope koop) en 40% vrij. Er zijn instrumenten om doorstroming te bevorderen, zoals het verlenen van voorrang voor sociale huurders bij middenhuur; verkoop van sociale huurwoningen en de inzet van doorstroommakelaars. Voor de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen (zoals urgenten, statushouders) blijft het uitgangspunt maximaal 33% van de vrijkomende woningen.



Welke afspraken maken we voor de komende vier jaar met elkaar?

Afspraak 1: Nieuw akkoord

Het Akkoord van Purmerend (2018) is met de huidige ambities achterhaald. Corporaties en gemeente maken medio 2021 gezamenlijk nieuwe afspraken op basis van de huidige (± 12.000 woningen – Peildatum 2020) en toekomstige plancapaciteit tot 2030, met minimaal 30% sociale huur. In het nieuwe akkoord wordt ook opgenomen:

- welke woningen wanneer gerealiseerd worden;
- de maximaal jaarlijks te verkopen woningen
- realisatie van middeldure huurwoningen

Afspraak 2: Verdichten

De gemeente heeft weinig eigen grond; voor toevoegingen is de optie sloop-nieuwbouw-verdichten een mogelijkheid. Verdichtingsprojecten worden opgepakt als een gezamenlijk project en met een brede blik, met als doel: een gemengde wijk, mix van woningen, doorstroomwoningen ook in het middensegment, prettige leefomgeving met voorzieningen.

De corporaties ontwikkelen binnen deze verdichtingsprojecten de sociale huur en (waar mogelijk) betaalbare middenhuur. De overige segmenten worden gerealiseerd door marktpartijen.

Afspraak 3: Bouwen aan de randen van de stad

Het realiseren van de woningbouwopgave van Purmerend kan niet alleen binnenstedelijk. Binnenstedelijk bouwen is kostbaar en ingewikkeld. Om meer woningen toe te voegen is bouwen aan de randen van de stad noodzakelijk. Gemeenten en corporaties trekken samen op, ook richting de provincie en binnen de regio, bij kansen om de locaties zo snel mogelijk in ontwikkeling te brengen.

Afspraak 4: Herstructurering en locaties

In Purmerend is een aantal grootschalige ontwikkellocaties en herstructureringsgebieden. Deze vragen om een goede samenwerking, duidelijke rolverdeling, heldere afspraken en een gezamenlijk doel. Partijen spreken de intentie uit om deze gezamenlijk te formuleren. Hierbij worden waar mogelijk ook de marktpartijen betrokken.

Afspraak 5: Toekomstbestendigheid

De dynamiek in de wereld is groot. Daar moeten we op in kunnen spelen. Dit vraagt om flexibiliteit en toekomstbestendigheid. We streven daarbij voortdurend naar een andere manier van bouwen en ontwikkelen, zoals nieuwe duurzame bouwtechnieken, klimaatadaptatie en nieuwe woonconcepten met veel aandacht voor toegankelijkheid. Partijen spreken gezamenlijk af dat we hier de komende jaren mee aan de slag gaan en hierin samen optrekken.

Afspraak 6: Mobiliteit en parkeren

Bij binnenstedelijk bouwen en verdichten blijkt de parkeernorm vaak een struikelblok. Parkeren op maaiveld kost ruimte, wat ten koste gaat van het aantal toe te voegen woningen. Gebouwd parkeren is duur en gaat ten koste van de betaalbaarheid van de woningen. Daarentegen zien we ook dat mobiliteit in beweging is. Binnenkort wordt door gemeente Purmerend de Parkeernormennota 2016 aangepast. De woningcorporaties hebben onderzoek laten verrichten, dat inzicht geeft in het autobezit onder sociale huurders. Dit onderzoek wordt meegenomen bij de totstandkoming van de nieuwe parkeernorm bij sociale huurwoningen, zodat een voor sociale huurwoningen passende norm kan worden vastgesteld. Indien nodig, vindt vervolgonderzoek plaats. Waar mogelijk wordt, totdat de nota is aangepast en steeds op basis van actueel parkeeronderzoek, lokaal maatwerk toegepast.

Afspraak 7: Ontheffing Wet Natuurbescherming

De corporaties hebben behoefte aan een ontheffing per gemeente voor de Wet Natuurbescherming. Dit stelt hen in staat om voor renovatie en onderhoud de geplande maatregelen uit te voeren, waarbij op voorhand duidelijk en afgesproken is welke voorwaarden daarvoor van toepassing zijn. Daartoe is het noodzakelijk om in beeld te brengen welke soorten zich bevinden in het werkgebied en welk type verblijfplaatsen dit betreft. Dit onderzoek is kostbaar en tijdrovend en dient elke drie jaar opnieuw uitgevoerd te worden. De gemeente Purmerend heeft dit inmiddels voor de hele gemeente in beeld gebracht. We spreken af dat ook andere belanghouders zoals de corporaties van deze informatie gebruik kunnen maken.

Afspraak 8: Integrale aanpak bij nieuwbouw

Meer gezamenlijk optrekken bij nieuwbouwprojecten:

- De doelstelling en criteria per project wordt duidelijk vooraf geformuleerd, waar nodig in een vroeg stadium met de Welstandscommissie besproken en/of worden de projecten in een ontwikkellab ondergebracht;
- Elke 6 maanden bespreken gemeente en woningcorporatie de lopende nieuwbouwprojecten; met als doel knelpunten in een vroeg stadium op tafel te brengen en waar mogelijk gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

Afspraak 9: Verkoop van sociale huurwoningen

De verkoop van sociale huurwoningen is noodzakelijk voor de corporaties om te beschikken over de middelen voor nieuwbouwwoningen, als bijdrage aan een betaalbare koopsector en in het kader van de portefeuille-sturing. De sociale huurwoningen die worden verkocht, zijn bereikbaar voor huishoudens met middeninkomens, die daarmee aan hun woonwensen kunnen voldoen. Bij de verkoop van een sociale huurwoning geldt een zelf-bewoningsplicht en een antispeculatiebeding, welke door de corporaties aan elkaar gekoppeld worden opgenomen in de koopakte. De verkoop van sociale huurwoningen wordt tot het minimum beperkt.

Afspraak 10: Creëren van sociale koopsector

Verkochte woningen willen we graag betaalbaar houden, o.a. om kansen voor starters te creëren. Gezamenlijk wordt onderzocht of en hoe een sociale koopsector in Purmerend kan worden gerealiseerd. Partijen zien graag een blijvend segment van betaalbare koopwoningen, zodat er aanbod is en blijft voor starters op de koopmarkt met een middeninkomen. Dit zorgt ervoor dat er voor alle inkomensgroepen aanbod blijft in de stad en ook dat er doorstroombmogelijkheden zijn vanuit de sociale huur. De gemeente neemt het initiatief om dit nader uit te werken en betreft hier de corporaties bij.

Afspraak 11: Voorrang sociale huurders

We continueren de afspraak om sociale huurders voorrang te geven bij doorstroom naar middenhuur en bij de verkoop van sociale huurwoningen.

Afspraak 12: Regionale doorstroommaatregelen

Binnen de regio worden een aantal doorstroommaatregelen uitgewerkt. We spreken af dat we niet alleen voor Purmerend apart aan de slag gaan, maar dat we gezamenlijk ons inspannen om de regionale (Zaanstreek/Waterland) doorstroommaatregelen met de Purmerendse partijen te beoordelen op hun toepasbaarheid voor Purmerend. Als dat positief is, worden ze ingevoerd.

Afspraak 13: Woonruimteverdeling

De regionale regels voor woonruimteverdeling zijn in ontwikkeling: er komen medio 2021 naar verwachting meer mogelijkheden voor degenen die dringend een woning nodig hebben en ook woningzoekenden die zich heel actief opstellen, krijgen meer kansen. De regels voor de toewijzing aan urgent woningzoekenden, veranderen niet. We spreken af dat we:

- het effect van de nieuwe regels voor woonruimteverdeling op de doorstroming monitoren.
- nadelige effecten voor bepaalde groepen, onderzoeken of en hoe lokaal maatwerk kan worden toegepast.

Afspraak 14: Labels

De inventarisatie van het aantal en soort gelabelde woningen heeft reeds plaatsgevonden. Inmiddels is er veel data van gemeenten en corporaties beschikbaar gemaakt. We spreken af om hier verder vervolg aan te geven, gezamenlijk de mogelijkheden van de labeling verder te onderzoeken en de 'doelmatigheid' te monitoren.

Afspraak 15: Toewijzing woningen 75+ers

Aanwezigheid van zorg en een goede mix van bewoners die hulp nodig hebben en hulp kunnen bieden, zijn belangrijke pijlers voor het succesvol huisvesten van mensen in 75+ woningen. We spreken af om het proces van toewijzen van woningen aan 75-plussers waar mogelijk te verbeteren met als doel om het proces transparanter te maken (wellicht door ze via Woonmatch en WoningNet aan te bieden) en het aanbod beter aan te laten sluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep.

Afspraak 16: Toewijzing bijzondere doelgroepen

De toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen (zoals urgenten, vergunninghouders) betreft maximaal 33% van de jaarlijks vrijkomende woningen. De toewijzing vindt plaats via directe bemiddeling. Omvang en onderverdeling van deze aantallen worden opgenomen in de jaarlijkse monitor. Registratie hiervan vindt plaats bij de woningcorporaties. Indien er gedurende het jaar blijkt dat de toewijzing boven 33% stijgt, gaan we met elkaar in gesprek over de oorzaak en zoeken we naar een passende oplossing.

Afspraak 17: Toewijzing lokale voorrang

Jaarlijks wordt bekeken welke ruimte voor toewijzing voor lokale doelgroepen wordt ingezet.

Afspraak 18: Toewijzing aan huurders met een hoger inkomen

In 2021 gaat een nieuwe wetgeving in die (waarschijnlijk) ruimte geeft om 7,5 % (dit is in 2020 nog 10%) van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan kandidaten met een inkomen boven € 39.055 – prijspeil 2020. Corporaties onderzoeken wat nieuwe wetgeving betekent voor de woningtoewijzing aan woningzoekenden met een middeninkomen. Indien nodig nemen de corporaties initiatief voor een overleg met gemeente en huurdersorganisaties over het verhogen van de vrije ruimte voor toewijzen aan midden/hogere inkomens te verhogen tot 15%.

3

Betaalbaarheid



Betaalbaar wonen is tegenwoordig niet makkelijk. Er is en blijft een flinke groep mensen die van een laag netto inkomen of een uitkering moet rondkomen. Juist voor die groep moeten wij nu en in de toekomst zorgen voor betaalbare (huur)woningen en voor het zo laag mogelijk houden van de woonlasten. Daaronder vallen ook de kosten voor bijvoorbeeld Stadsverwarming Purmerend.



Gezamenlijke visie voor komende vier jaar

Ook mensen met lagere inkomens moeten in Purmerend kwalitatief goed kunnen wonen. Daarvoor dient er voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar te zijn en te blijven. In de huidige woningmarkt hebben woningcorporaties een cruciale rol bij het realiseren van betaalbare woningen voor middeninkomens. Gezamenlijk wordt ingezet op zo betaalbaar mogelijk houden van de huur en de daarbij behorende woonlasten als gemeentelijke heffingen en de stadsverwarming. We zetten in op schuldpreventie en passen waar mogelijk maatwerk toe. Wanneer inwoners van Purmerend onverhoopt toch in de (betalings- en/of schuld-) problemen komen, streven we ernaar om met gerichte hulpverlening de situatie zo snel en goed mogelijk te verbeteren en huisuitzetting op basis van huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen.



Wat doen we al?

Er wordt onderling nauw samengewerkt. Preventief budgetbeheer en bijvoorbeeld het convenant Vroeg Erop Af zijn enkele voorbeelden waarin gezamenlijk wordt opgetrokken om zoveel mogelijk (financiële) problemen te voorkomen.



Welke afspraken maken we voor de komende vier jaar met elkaar?

Afspraak 1: Preventie van huurschulden

- Het belang van preventie wordt door iedereen onderschreven. We spreken af dat de bestaande werkwijzen van de verschillende organisaties met elkaar wordt afgestemd om waar mogelijk te komen tot een gezamenlijke werkwijze.
- Via de huurdersverenigingen vindt voorlichting plaats over de bestaande regelingen.

Afspraak 2: Huurprijs

Het sociaal huurakkoord wordt toegepast, dit houdt in dat:

- De kwaliteit van de woning de grondslag is voor het huurprijsbeleid.
- De jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli voor zittende huurders gemiddeld maximaal inflatie is. Binnen de totale huursom (per corporatie) is ruimte om de huuraanpassing voor individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen.

Indien de maximale jaarlijkse huuraanpassing leidt tot een impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering dan wordt een bandbreedte van 1% boven de maximale huuraanpassing toegestaan. Voorwaarde is dat dit gaat om investeringen binnen Purmerend. Indien dit van toepassing is, worden hierover afzonderlijke afspraken gemaakt tussen desbetreffende woningcorporatie en haar huurdersvertegenwoordiging. Dit geldt ook voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Welke instrumenten corporaties daadwerkelijk toepassen is onderwerp van gesprek tussen de corporatie en haar eigen huurdersvertegenwoordigers. In deze besprekingen maken corporaties die de huursom met 1% boven inflatie willen laten stijgen inzichtelijk dat de inkomsten uit deze extra huurstijging ten goede komen aan voorgenomen investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid in Purmerend en welke afwegingen van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid of kwaliteit/duurzaamheid) zijn gemaakt om tot deze keuze te komen. Mocht inflatie + 1% worden toegepast, dan komen de inkomsten uit deze huursomstijging ten goede aan de voorgenomen investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Afspraak 3: Verhuurderheffing

De opgaven in Purmerend zijn groot. Het toevoegen van nieuwe woningen en het verduurzamen van de bestaande voorraad vraagt forse investeringen. Deze investeringen zijn nodig om de wachtlijsten terug te dringen, de woningen te kunnen verduurzamen, de opgaven op het gebied van wonen en zorg te kunnen organiseren en het wonen nu en straks betaalbaar te kunnen houden. Daarom is het belangrijk dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. We spreken ons uit tegen de verhuurderheffing en zullen dit waar dit kan naar voren brengen.

Afspraak 4: Stadsverwarming

Er wordt een gesprek georganiseerd met gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen en Stadsverwarming Purmerend waarin onder andere de volgende onderwerpen worden besproken:

- 1) Het vastrecht voor de afleverset
- 2) Pilot variabele tarifiering
- 3) Betaalbaarheid van de stadsverwarming ten opzicht van andere verwarmingsoplossingen

4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie



In het Klimaatakkoord is afgesproken om de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving voor 2030 met 3,4 megaton CO₂ te verminderen ten opzichte van 1990. Concreet betekent dit dat er een plan moet zijn voor het aardgasvrij maken van woonwijken. Binnen de gemeente is een proeftuin. De samenwerking tussen corporaties, gemeente en huurders is daarbij van groot belang. Naast het beperken van energiegebruik en CO₂-uitstoot, is er steeds meer aandacht voor klimaatadaptatie. Met klimaatadaptatie kan de omgeving worden aangepast aan klimaatverandering. Dit is nodig omdat klimaatverandering zorgt voor droogte door hittegolven, wateroverlast door hevige regenbuien, hittestress door een versteende leefomgeving en fijnstof in de lucht. Door het aanpassen en vergroenen van woningen, de inrichting van tuinen en openbare ruimte, kunnen we samen erger voorkomen.

Gezamenlijke visie voor komende vier jaar

Partijen onderschrijven het dringend belang van inspanningen ten behoeve van de duurzaamheid. Die inspanningen hebben zowel betrekking op maatregelen die het energieverbruik in woningen verlagen als op maatregelen die het gedrag van de bewoners beïnvloeden. [Met daarbij als kanttekening: duurzaamheidsingrepen worden woonlastenneutraal uitgevoerd.] We streven naar meer bewustwording op het gebied van klimaatadaptatie. Met maatregelen in het kader van klimaatadaptatie zal in deze periode een begin worden gemaakt. Voor dit thema is samenwerking van groot belang: van de corporaties worden ingrepen in de woningen verlangd, van de gemeente in de openbare ruimte en van de bewoners bewustwording en waar nodig een gedragsverandering.

Wat doen we al?

We trekken gezamenlijk op in de pilot aardgasvrij. De corporaties hebben programma's voor verduurzaming van de woningen bij o.a. renovatie en mutatie (zonnepanelen, isolatie). Het concept van circulair bouwen is in onderzoek bij de corporaties. Het is nog in een pril stadium en als er meer inzicht in bestaat en het financieel haalbaar is, wordt het meegenomen in het programma van eisen. Sinds 2019 werken we samen in het project Energiecoaches. Dit is een vrijwilligersproject waarbij coaches op verzoek een bezoek brengen aan bewoners van Purmerend en hen helpen zoeken naar mogelijkheden om in de woning minder energie te verbruiken.

Welke afspraken maken we voor de komende vier jaar met elkaar?

Afspraak 1: Integrale onderhoudsplanning

We bespreken met de drie partijen jaarlijks de meerjarige integrale onderhoudsplanning voor zowel de openbare ruimte als de complexen van corporaties. Waar mogelijk worden projecten die elkaar raken op elkaar afgestemd of gecombineerd. De drie partijen trekken samen op bij de verbetering/verduurzaming van de leefomgeving rondom complexen van de corporaties. Daarbij wordt betrokken hoe vergroening van de gemeente kan worden bevorderd en hoe initiatieven van bewoners kunnen worden gefaciliteerd.

Afspraak 2: Verminderen CO₂ uitstoot

Partijen trekken gezamenlijk op bij de vermindering van CO₂ uitstoot. Dat betekent voor nu:

- Corporaties delen hun ervaringen met de bestaande monitoringsystemen.
- Waar mogelijk voeren ze een gezamenlijke nulmeting uit om vervolgens een goed bruikbaar monitorsysteem voor Purmerend te ontwikkelen.
- De huidige ambitie op gebied van verduurzamen en isoleren voortzetten.

Afspraak 3: Regionale energiestrategie

Er wordt een regionale energie strategie opgesteld. De gemeente Purmerend zal deze vertalen naar de gevolgen en mogelijkheden op het niveau van de gemeente. Partijen gaan vervolgens met elkaar om tafel om te kijken wie een bijdrage kan leveren en hoe die vorm moet krijgen

Afspraak 4: Energietransitie

De warmtetransitievisie wordt in overleg tussen de partijen uitgewerkt in wijkontwikkelingsplannen. Daarmee ontstaat de gewenste duidelijkheid over wanneer welke wijk van het gas af gaat. Er moet voldoende tijd zitten tussen de aankondiging dat de wijk van het gas af gaat en het daadwerkelijk afsluiten van het gas om bewoners de tijd te geven om de benodigde investeringen te kunnen doen om over te stappen op een alternatief.

Afspraak 5: Laadpalenplan

Er komt een laadpalenplan, waarbij woningcorporaties en huurders betrokken worden bij de totstandkoming van een definitief voorstel. Partijen onderzoeken gezamenlijk of dit kan worden gecombineerd met de aanleg van stallingen en laadplekken voor scootmobielen en elektrische fietsen in en om de woningen. Met name de brandveiligheidseisen zijn daarbij een belangrijk punt.

Afspraak 6: Voortzetting energiecoaches

Het project energiecoaches wordt voorlopig gecontinueerd en in het 2e kwartaal van 2021 geëvalueerd, gezamenlijk met alle partijen (inclusief de coördinator WonenPlus). Daarbij zullen ook de kosten worden betrokken en er worden afspraken gemaakt over de verdeling daarvan.

Afspraak 7: Bewustwording en gedragsbeïnvloeding

Partijen trekken gezamenlijk op om inwoners bewust te maken van wat er mogelijk is op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Door middel van voorlichting worden huurders (én kopers) bijvoorbeeld geïnformeerd over de mogelijkheden om de tuinen klimaatbestendiger te maken. Gemeente en corporaties kunnen daarin faciliteren. In de jaarschijven wordt dit concreet uitgewerkt (denk daarbij aan het kiezen van een pilotbuurt, tegeltuintjes, waterlabel e.d.)

Wonen, Zorg & Welzijn



Mensen leven langer en blijven langer thuis wonen, ook met een complexere zorgvraag. Dit heeft invloed op de wijken. Naast een prettige, geschikte en toegankelijke woning, bestaat een fijne leefomgeving ook uit een toegankelijke omgeving met looproutes in een buurt die veilig en levendig is. Laagdrempelige ontmoetingsplekken en voorzieningen als arts, apotheek, welzijn en supermarkt zijn in de buurt en de benodigde zorg/ondersteuning kan thuis worden geleverd. Een sterke samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties in de wijken is belangrijk om deze inclusieve samenleving te kunnen ondersteunen. Hoe kunnen we er gezamenlijk voor zorgen dat alle inwoners van Purmerend prettig in een wijk kunnen (blijven) wonen en naar behoefte gebruik kunnen maken van verschillende (zorg)voorzieningen? Dit onderdeel gaat over het behouden van de leefbaarheid, het faciliteren van doorstroom en inzicht krijgen in de verwachte opgave huisvesting senioren en bijzondere doelgroepen.



Gezamenlijke visie voor komende vier jaar

Inwoners van Purmerend zijn gehecht aan hun wijk, ze blijven er graag wonen. Dit vraagt om diversiteit in het woonaanbod, om zo ook doorstroom te bevorderen. Er zijn voorzieningen en ontmoetingspunten (buurtcirkels) in de wijk, waarin aanbod van wonen, zorg en welzijn met elkaar samenkomen, toegankelijk voor alle inwoners in de buurt. Er is een diversiteit aan aanbod in individuele begeleiding om mensen met een zorgvraag te kunnen ondersteunen. Voor mensen die zware complexe (verslavings)problematiek hebben, wordt een passende collectieve woonvoorziening (woonplek) gerealiseerd. We willen de problematiek rondom scootmobielen (stallingsproblemen; beperkte capaciteit opladen in de bergingen; brandveiligheid) aanpakken. En de stad is toegankelijk, ook voor mensen met een beperking.



Wat doen we al?

We zorgen gezamenlijk voor diversiteit van woning in wijken door de kaders 30/30/40 per project na te streven. Leefbaarheidsmedewerkers van woningcorporaties staan in verbinding met de maatschappelijke partners in Purmerend en nemen waar nodig deel aan de wijkteams. Woningtoewijzing aan urgenten is transparanter en kwalitatief beter geworden door rekening te houden met zachte criteria van zowel de urgent als de woning. Er is budget beschikbaar om complexen en woningen fysiek toegankelijker te maken.



Welke afspraken maken we voor de komende vier jaar met elkaar?

Afspraak 1: Inzicht in de opgave

Er is een gezamenlijke inspanningsverplichting om met elkaar inzicht te krijgen in de opgave wonen & zorg. Het vinden van kwantitatieve en kwalitatieve antwoorden op de vragen:

- Hoe ziet het huidige aanbod eruit?
- Wat is de verwachte toekomstige opgave van de verschillende doelgroepen?
- Wat wordt er de komende jaren al gerealiseerd?
- Waar moeten we nog mee aan de slag?

Afspraak 2: Werkafspraken opstellen

Gezamenlijke werkafspraken opstellen, in samenwerking met partijen die betrokken zijn op gebied van wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Om op die manier bij te dragen aan de leefbaarheid in de wijken. Het betreft werkafspraken tussen corporaties, zorgaanbieders, welzijnsaanbieders en gemeente. Deze afspraken bestaan o.a. uit:

- Afspraken over in- en uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang over o.a. aantallen, contractvorm en begeleiding.
- Mogelijkheden onderzoeken om informatie over mensen met een zorgvraag te delen, rekeninghoudend met AVG, ten behoeve van 'zachte landing' in hun woning/wijk en waar nodig aangevuld met begeleiding.
- Bekendheid bij huurders verhogen over het aanwezige centrale meldpunt (24/7) die ingezet kan worden bij overlast of urgente situaties.
- Experimenteren met manier van toewijzen met als doel mensen passender te huisvesten op basis van sociale criteria. Waar nodig worden de uitkomsten vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Afspraak 3: Voorzieningen in de wijk

Gezamenlijk met gemeente, welzijn- en zorgpartijen in kaart brengen van voorzieningen en ontmoetingspunten in de wijk (buurtcirkels*); laagdrempelig voor alle inwoners toegankelijk met allerhande zorg/hulpvragen; niet specifiek georganiseerd door één zorgorganisatie.

- In kaart brengen van huidige situering van voorzieningen en ontmoetingspunten en afstand tot de woningen.
- Inzichtelijk maken waar overlap zit; waar geclusterd kan worden en waar wat mist.
Uitgangspunt: op afstand van maximaal 10 minuten lopen voor iemand die goed ter been is.
- Gezamenlijk sturen op realisatie.

Afspraak 4: Toegankelijkheid

Inspanningsverplichting om met gezamenlijke werkgroep de mogelijkheden en onmogelijkheden van de problematiek rondom brandveilige stalling en opladen van scootmobielen in beeld te brengen, met passende en haalbare oplossingen.

Afspraak 5: Leefbaarheid

De corporaties investeren, in overleg met gemeente en huurdersverenigingen, in de leefbaarheid in de woon-omgeving. Dit doen zij onder andere door buurtconsulenten en buurtbeheerders in te zetten, door exploitatie van ontmoetingsruimten, door samenwerking met welzijnsorganisaties, door samenwerking in de veiligheidskolom (met Veiligheidshuis en politie). Het gaat altijd om woongerelateerde diensten ten behoeve van de huurders.

* Buurtcirkels: kern van een buurtcirkel is een ontmoetingsplek voor (buurt)bewoners. De cirkel is niet gekoppeld aan één specifieke woningcorporatie of zorgpartner. De deuren van de ontmoetingsplek staan open voor alle inwoners, ongeacht of ze wel of geen zorg ontvangen.

Ondertekening



Huurdersvereniging De Vijfhoek
De heer Th. H. Mulder
Voorzitter

Huurdersvertegenwoordiging Rochdale Purmerend
De heer N. van der Bijl

Huurdersvereniging Interwhere
De heer G. van der Laan
Voorzitter

Woonzorg Nederland
De heer C. van Boven
Bestuursvoorzitter

Intermaris
De heer C. Tip
Bestuurder

Wooncompagnie
De heer S. J. T. van Schaik
Directeur-bestuurder

Rochdale
Mevrouw M.H.W. van Buren
Voorzitter Raad van Bestuur

Gemeente Purmerend
De heer T. Kroese
Wethouder

Gemeente Beemster
De heer D.J. Butter
Wethouder