

# Prestatieafspraken Amersfoort 2019

*De Alliantie regio Amersfoort, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. J. Koolstra, directeur, hierna te noemen: "Alliantie"*

*En*

*Huurders Belangen Vereniging Alliantie – Amersfoort (HBVA-Amersfoort), rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. A. van Oorschot, voorzitter, hierna te noemen: "HBVA-Amersfoort"*

*En*

*Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. M.A.J. Govers, directeur-bestuurder, hierna te noemen: "Omnia"*

*En*

*De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW), rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M.C. van Norde, vertegenwoordiger Amersfoort, hierna te noemen: "SHOW"*

*En*

*Portaal, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. D.J. van der Zeep, voorzitter Raad van Bestuur, hierna te noemen: "Portaal".*

*En*

*Hestia, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. L. Zwaan, voorzitter, hierna te noemen: "Hestia"*

*En*

*De publieksrechtelijke gemeente Amersfoort, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M. Tigelaar, wethouder Zorg en ondersteuning, Wonen, Communicatie en samenwerking, hiertoe middels een volmacht (11 december 2018) van de burgemeester gevolmachtigd.*

*Hierna tezamen noemen 'de partijen'.*

## **Overwegende**

- **Prestatieafspraken conform de Woningwet**

De Woningwet geeft aan dat corporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. De gemeente moet hiervoor volkshuisvestingsbeleid hebben geformuleerd. Corporaties brengen een bod uit op dit beleid en vervolgens leidt dit voor 15 december tot prestatieafspraken voor een volgende periode. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente wat er in een bepaalde periode door de verschillende partijen wordt gedaan voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente.

- **Collegebesluit**

Het collegebesluit nr. 5903909 'Prestatieafspraken 2019'.

**Partijen komen het volgende overeen:**

## **Prestatieafspraken 2019**

In december 2017 zijn de Prestatieafspraken 2018 vastgesteld, ze kennen een looptijd van één jaar en lopen af op 31 december 2018. Voor 1 juli hebben de Alliantie, Omnia Wonen en Portaal hun bod voor 2019 en de daaropvolgende jaren kenbaar gemaakt. De biedingen betreffen de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Amersfoort, conform het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid, verdeeld over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

Deze biedingen hebben geleid tot onderlinge afspraken zoals opgenomen in deze 'Prestatieafspraken 2019'. Partijen staan samen aan de lat voor de sociale huisvestingsopgave in Amersfoort. De partijen maken nu afspraken voor het jaar 2019 met een doorkijk naar de voornemens voor de jaren daarna (2020-2023). Het betreft zowel afspraken met een meerjarig karakter, niet specifiek aan het jaar 2019 gebonden, als afspraken die specifiek aan 2019 zijn gekoppeld. Na de looptijd van de Prestatieafspraken 2019, wordt voor zowel de afspraken onder 'meerjarige afspraken' als voor de afspraken onder 'afspraken voor 2019' opnieuw bekeken of en hoe deze opnieuw onderdeel zullen uitmaken van volgende prestatieafspraken. De Prestatieafspraken 2019 hebben een looptijd van 1 jaar en lopen af op 31 december 2019.

## **Voorwaarden**

- Wanneer zich externe omstandigheden voordoen, zoals ontwikkelingen op rijksniveau, economische ontwikkelingen of lokale omstandigheden die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken of onmogelijk maken, treden partijen in overleg over het gevolg hiervan voor de voorliggende afspraken. Dit kan leiden tot een afwijking van hetgeen in deze prestatieafspraken is opgenomen.
- Deze afspraken zijn niet geldig als (een van) de corporaties geen WSW-borging krijgt voor de financiering van de voorgenomen nieuwbouw en/of verduurzaming van sociale huurwoningen.

# Afspraken

## 1 Algemeen

### 1.1 Monitoring & evaluatie

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
1	De corporaties leveren ten behoeve van de gemeentelijke woningmarktmonitor vóór 1 april van ieder jaar gegevens aan over de ontwikkeling van de woningvoorraad naar een afgesproken aantal kenmerken. De gemeente voert de regie op deze monitor.	Corporaties leveren aan. Gemeente voert regie
2	Partijen kijken elk half jaar terug op voortgang van de prestatieafspraken. Corporaties voeren de regie op deze voortgangsrapportage.	Portaal
<i>Aanvullende afspraken voor 2019</i>		
	-	

### 1.2 Het komen tot prestatieafspraken

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
3	Bij het maken van prestatieafspraken, werken partijen samen aan de hand van de in 2017 overeengekomen 'Samenwerkingsovereenkomst bij het maken van prestatieafspraken'.	Allen
<i>Afspraken voor 2019</i>		
	-	

### 1.3 Algemeen

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
4	De corporaties willen voor de hogere inkomens de wettelijke toegestane maximale huurverhoging toepassen om daarmee goedkoop scheefwonen tegen te gaan en de huren meer te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. Deze opbrengsten worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging wordt nog wel ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd. <sup>1</sup>	Corporaties
<i>Afspraken voor 2019</i>		
5	De gemeente legt in de eerste helft van 2019 een actualisatie van het beleid voor sociale huurwoningen voor besluitvorming voor.	Gemeente

<sup>1</sup> Omnia Wonen en SHOW hebben afgesproken dat deze inkomsten worden gebruikt om de huurverhoging voor de laagste inkomens te beperken.

## 2 Beschikbaarheid

### 2.1 Opbouw en omvang van de woningvoorraad

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
6	<p>In de periode 2019-2020 garanderen corporaties een netto toename van de voorraad sociale huurwoningen met (298) woningen (Alliantie: (209), Portaal: (51), Omnia Wonen: (38)), conform tabel 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De netto toename betreft toevoegingen aan de voorraad, met aftrek van sloop, verkoop en liberalisatie.</li> <li>- De netto toename betreft harde plannen, zijnde opleveringen in de periode 2019-2020.</li> <li>- De netto toename betreft de toename vanaf de peildatum 1-1-2019 tot en met peildatum 31-12-2020.</li> </ul>	Corporaties
7	Corporaties rapporteren elk kwartaal aan de gemeente over de voortgang van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen. Deze kwartaalrapportage betreft zowel een terugblik als een vooruitblik op basis van harde plannen.	Corporaties
8	Als uit de kwartaalrapportage zoals bedoeld bij afspraak 7, blijkt dat corporaties de afgesproken netto groei tot en met 2020 uit afspraak 6 niet dreigen te kunnen nakomen, doen zij een voorstel hoe zij in dat geval tot de afgesproken netto groei zullen komen. Bij onvoorziene omstandigheden gaan corporaties en gemeente hierover gezamenlijk in gesprek.	Corporaties
9	Als de netto toevoeging in de periode 2019-2020 hoger is dan opgenomen in tabel 1, dan leidt dit niet tot extra onttrekking (meer dan in tabel 1) door verkoop en liberalisatie.	Corporaties
10	De corporaties zetten zich in om, aanvullend aan de netto toename van de voorraad uit afspraak 6, zoveel mogelijk ambities voor nieuwbouw / aankoop / transformatie voor de periode tot en met 2020 om te zetten in harde plannen, zijnde opleveringen. Dit komt bovenop de netto toevoeging door harde plannen die in tabel 1 is aangegeven.	Corporaties
11	De gemeente zoekt naar locaties voor tijdelijke woningen en onderzoekt samen met de corporaties of er haalbare businesscases mogelijk zijn op deze locaties. Indien er voor tijdelijke woningen locaties worden gevonden met haalbare businesscases, dan zijn corporaties bereid om daar tijdelijke woningen te realiseren. Eventuele extra netto toevoeging naar aanleiding van het toevoegen van tijdelijke woningen, leidt niet tot extra onttrekking (meer dan in tabel 1) door verkoop en liberalisatie.	Gemeente en corporaties
12	De systematiek zoals beschreven in prestatieafpraak 6 tot en met 11 geldt vooralsnog voor twee jaar, namelijk 2019 en 2020. In 2020 evalueren partijen gezamenlijk de systematiek en partijen besluiten in 2020 op welke wijze verkoop en liberalisatie wordt opgenomen in volgende prestatieafspraken.	Allen
13	Gemeente en corporaties zetten zich in voor een verdere uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in de jaren 2021-2023 door de uitvoering van of het in gang zetten van de plannen en projecten die leiden tot de bruto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen met 1805 sociale huurwoningen (Bruto uitbreidingen: De Alliantie: 987, Portaal: 458, Omnia Wonen: 360). <sup>2</sup> De gemeente zet zich hier voor in door onder andere de inspanningen zoals beschreven in afspraak 14, 16, 18, 19, 21 en 22.	Corporaties en gemeente

<sup>2</sup> Dit betreft harde plannen en ambities. Een deel van deze plannen zal mogelijk na 2023 worden gerealiseerd.

14	Gezien de schaarste aan bouwgrond in de stad zal de gemeente het verdichten en verhogen van bouwvolumes op locaties in eigendom van woningcorporaties optimaal ondersteunen.	Gemeente
15	De gemeente heeft er kennis van genomen, dat corporaties verkoop en liberalisatie als instrument inzetten om de doorstroming te bevorderen zodat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. Dat doen zij door voorrang te geven aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten, waarbij Portaal en de Alliantie nieuwe huurders in de vrije sector een korting op de marktprijs bieden. Daarnaast heeft de gemeente er kennis van genomen dat corporaties verkoop en liberalisatie tevens als middel inzetten om bij te dragen aan gevarieerde buurten en wijken.	Corporaties
16	Gemeente en corporaties bekijken, daar waar dat op een locatie aan de orde is, gezamenlijk hoe locaties optimaal kunnen worden benut en wat daarvoor mogelijk en wenselijk is.	Corporaties en gemeente
17	De corporaties monitoren de ontwikkeling van voorraad sociale huurwoningen en leveren halfjaarlijks gegevens aan voor het onderdeel prestatieafspraken van de monitor wonen.	Corporaties
18	Gemeente en corporaties gaan actief op zoek naar locaties voor nieuwbouw en naar transformatieprojecten voor sociale huurwoningen, om de ambities te kunnen realiseren. Dit betreft zowel gemeentelijke gronden als particuliere locaties.	Corporaties en gemeente
19	De gemeente biedt eigen locaties die naar het oordeel van de gemeente (mede) bestemd kunnen worden voor sociale huurwoningen aan de corporaties aan ten behoeve van realisatie. Deze locaties worden besproken met de corporaties in het operationeel overleg.	Gemeente
20	Conform raadsbesluit d.d. 23 mei 2017 (nr. 5491664), verplicht de gemeente om bij woningbouwontwikkelingen in principe een percentage van <i>minimaal</i> 35 procent sociale huurwoningen te realiseren.	Gemeente
21	Bij sociale woningbouw door anderen dan de corporaties stimuleert de gemeente dat de woningen na realisatie worden verkocht aan de Amersfoortse woningcorporaties of stimuleert dat aan een ontwikkelende partij een Amersfoortse woningcorporatie wordt voorgedragen.	Gemeente
22	De gemeente legt voor wat betreft het aanbieden en in stand houden van sociale huurwoningen, aan derden dezelfde voorwaarden op als aan woningcorporaties, voor zowel dit wettelijk gezien mogelijk is.	Gemeente
<b>Aanvullende afspraken voor 2019</b>		
23	Het college van B&W legt in december 2018/januari 2019 een voorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor waarbij tijdelijk wordt ingestoken op het hanteren van parkeernorm van 0,9 pp/won bij sociale huurwoningen, waarbij contractueel vastgelegd wordt dat die woningen langdurig sociale huurwoningen blijven. De 0,9 pp/won vindt zijn onderbouwing in de meest recente kencijfers van het CROW.	Gemeente
24	Parallel hieraan vindt een onderzoek plaats (waarvoor reeds opdracht is gegeven aan een extern bureau) in samenwerking met de corporaties naar het autobezit onder de bewoners van huurwoningen, gedifferentieerd naar verschillende huurprijsklassen van sociale huurwoningen. Het resultaat van dit onderzoek is of een verdere differentiatie te rechtvaardigen is van de norm van 0,9 pp/won van sociale huurwoningen voor de verschillende huurprijsklassen (hoe lager de huur hoe lager de norm).	Gemeente Corporaties
25	Het college van B&W legt uiterlijk in het 2 <sup>e</sup> kwartaal van 2019 een voorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor waarbij wordt ingestoken op het hanteren van gedifferentieerde lagere parkeernormen bij sociale huurwoningen. Als er geen eenduidig verschil blijkt uit het onderzoek, handhaven we de onder afspraak 23 door de raad vastgestelde specifieke norm voor sociale huurwoningen.	Gemeente

**Tabel 1: Prognose ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen<sup>3</sup> in 2019-2020 op basis van harde nieuwbouwplannen en ambities**

2019-2020	Totaal	De Alliantie	Omnia Wonen	Portaal
Nieuwbouw/aankoop/transformatie				
Harde plannen	568	455	39	74
Sloop	-126	-126	0	0
Verkoop	-95	-72	0	-23
(de) liberalisatie **	-49	-48	-1	0
<b>Netto toename:</b>				
Saldo groei harde plannen inclusief sloop	298	209	38	51
Saldo groei harde plannen exclusief sloop	424	335	38	51
Ambities <sup>4</sup> *	220	100	70	50
Saldo groei harde plannen en ambities exclusief sloop	644	435	108	101

\* afhankelijk van mogelijkheden aankoop bij beleggers + gemeentelijke locaties tijdelijke huisvesting

\*\* In het kader van het scheidingsvoorstel is afgesproken dat Omnia Wonen 8 woningen liberaliseert. Aantal liberalisaties per jaar is afhankelijk van de mutatiegraad.

## 2.2 Doorstroming

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
	-	
<i>Afspraken voor 2019</i>		
26	De corporaties zijn voornemens om ook in 2019 door te gaan met 'Mijn Wooncoach'. Zij maken hier capaciteit en middelen voor vrij.	Corporaties
27	Partijen zetten zich in om de bekendheid van de wooncoach te vergroten, bijvoorbeeld door voorlichting over en promotie van de wooncoach.	Allen
28	Optimalisatie van de doorstroming vinden we allen van belang in het kader van de beschikbaarheid. Daarom gaan we gezamenlijk op zoek naar maatregelen die bijdragen aan verdere doorstroming.	Allen
29	In het kader van afspraak 28 zijn partijen voornemens om de effectiviteit van doorstromingsmaatregelen en van maatregelen t.b.v. langere verhuisketens te onderzoeken. Hiervoor starten zij met een analyse naar de stand van zaken (nulmeting) op het gebied van doorstroming en verhuisketens. Corporaties nemen hiervoor het initiatief.	Corporaties
30	Doorstroommaatregelen die vervolgens bijvoorbeeld kunnen worden onderzocht op wenselijkheid en haalbaarheid zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorrangsregeling voor kleine huishoudens die grote/eengezinswoning achterlaten en een passende woning zoeken.</li> <li>- Directe bemiddeling in specifieke situaties voor ouderen die willen doorstromen naar passende woning (bijvoorbeeld van groot naar beter of van hoog naar laag).</li> </ul>	Corporaties

<sup>3</sup> Sociale huurwoningen zijn woningen met een sociaal huurcontract (= bij aanvang van het huurcontract was de huur lager dan de toen geldende liberalisatiegrens).

<sup>4</sup> Het betreft aantallen bovenop de harde plannen voor 2019-2020. Dit zijn:

- zachte plannen: nieuwbouw plannen waarbij nog geen zekerheid bestaat dat deze voor 2021 worden opgeleverd (bijv. locatie Sportfondsenbad door Omnia Wonen)
- mogelijke aankoop bij beleggers
- locaties die beschikbaar komen voor tijdelijke huisvesting

	- Servicediensten/regelingen bij verhuizing voor senioren Het bepalen van de juiste leeftijdscategorie is hierbij van belang.	
31	Gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties bij de bewustwordingscampagne voor ouderen in de stad.	Gemeente
32	Partijen onderzoeken verbeteringsmogelijkheden voor de samenwerking tussen wooncoach en WMO-consulenten.	Allen

### 2.3 Woonruimteverdeling

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
	-	
<i>Aanvullende afspraken voor 2019</i>		
33	In 2019 wordt de huisvestingsverordening opnieuw voor vaststelling aan gemeenteraad voorgelegd. Ter voorbereiding op die vaststelling wordt ook de wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht van het invoeren van een bezettingsnorm. De gemeente vraagt de huurdersorganisaties advies op de concept huisvestingsverordening voorafgaand aan de vaststelling in de raad.	Gemeente
34	De gemeente wil in 2019 de mogelijkheden bespreken om het aantal weigeringen op een woning terug te dringen.	Gemeente

### 3 Betaalbaarheid

#### 3.1 Opbouw en omvang van de voorraad

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
35	Corporaties stellen jaarlijks een indicatieve prognose van de ontwikkeling van de voorraad naar huurprijsklasse volgens de huurtoeslaggrenzen beschikbaar. Uitgangspunt is een doorkijk voor de komende vijf jaar, indien dat niet mogelijk is, dan tenminste voor het eerstvolgende jaar. Voor de daaropvolgende jaren geven zij inzicht in het strategisch voorraadbeleid ten aanzien van betaalbaarheid van de voorraad.	Alliantie Omnia Wonen Portaal
36	Ten behoeve van een juiste hoeveelheid betaalbare woningen per doelgroep in het vrijkomend aanbod, geven de corporaties jaarlijks inzicht in de beschikbaarheid in het vrijkomend aanbod per inkomensgroep voor een voor hen betaalbare woning volgens de huurtoeslaggrenzen.	Alliantie Omnia Wonen Portaal
37	Partijen bepalen in onderling overleg op basis van de informatie uit afspraak 35 en 36 jaarlijks of en welke maatregelen van toepassing zijn om bij te sturen in het aanbod van woningen voor de verschillende inkomensgroepen.	Allen
<i>Afspraken voor 2019</i>		
38	Corporaties stellen naar rato van het vrijkomend aanbod zelfstandige en onzelfstandige woningen in de sociale huursector, tenminste 5% beschikbaar met een maximale huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Hiervan wordt tenminste driekwart toegewezen aan jongeren tot 23 jaar die uitstromen uit (jeugd)zorg en in verband met het inkomen zijn aangewezen op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. De woningen die niet hoeven te worden afgetopt tot de kwaliteitskortingsgrens worden toegewezen via WoningNet tot een maximum van een kwart van het aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens.	Corporaties
39	Gemeente en corporaties monitoren met zorgpartijen elk kwartaal hoe bovenstaande afspraak 38 verloopt, onder meer wat betreft de verhouding zelfstandig/onzelfstandig onder de kwaliteitskortingsgrens. Corporaties sturen bij als het nodig is. De gemeente neemt regie hierin wat betreft de aanhaking van de zorgpartijen.	Gemeente en corporaties
40	Voor woningen die door corporaties zijn afgetopt om tot de kwaliteitskortingsgrens te kunnen komen, geldt voor jongeren onder de 23 jaar een tijdelijk huurcontract. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Daarbij onderzoekt de gemeente de mogelijkheid voor behoud van de inschrijfduur, die voorwaardelijk is bij deze contracten.</li> <li>- Voordat corporaties tijdelijke contracten toepassen, gaan partijen met elkaar in gesprek over de kansen op de woningmarkt voor bewoners met een tijdelijk huurcontract na afloop van dat contract, en eventuele benodigde aanvullende maatregelen daarvoor.</li> <li>- Corporaties onderzoeken de wenselijkheid en juridische mogelijkheid om in de woning te kunnen blijven wonen na einde huurcontract, met een opgehoogde huur nadat de bewoner 23 jaar is geworden en delen de uitkomsten in kwartaal 1 2019 met gemeente en huurdersorganisaties.</li> </ul>	Corporaties
41	Vanuit de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de WMO zorgt de gemeente voor begeleiding van de doelgroep zolang er sprake is van een indicatie voor zorg.	Gemeente
42	De regeling voor urgenties en directe bemiddeling wordt momenteel nader uitgewerkt en wordt in 2019 ter besluitvorming voorgelegd. De directe bemiddeling van de kwetsbare jongeren zal hierin worden meegenomen.	Gemeente
43	Bovenstaande afspraken 38 tot en met 40 gaan van start indien en zodra het volgende geregeld is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directe bemiddeling</li> <li>- Het behoud van inschrijfduur (behoud inschrijfduur bij de tijdelijke contracten uit afspraak 40)</li> <li>- Bespreken van de kansen op de woningmarkt voor de bewoners met een</li> </ul>	Corporaties en gemeente



	tijdelijk contract na afloop van dat contract en eventuele benodigde aanvullende maatregelen daarvoor.	
44	Partijen evalueren afspraken 38 tot en met 40 een half jaar na ingangsdatum van de afspraak.	Corporaties en gemeente
45	Het college van de gemeente Amersfoort heeft besloten om aan de gemeenteraad voor te leggen om de starterslening in 2019 te continueren.	Gemeente

### 3.2 Betalingsproblematiek

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
46	De corporaties benaderen mensen met een huurachterstand in een vroeg stadium om er voor te zorgen dat de huurachterstand weer snel wordt ingelopen en in ieder geval niet verder oploopt. Voor mensen die hun huur (tijdelijk) niet (volledig) kunnen betalen zoeken de corporaties in samenwerking met andere partijen maatwerkoplossingen. Dit kan zijn het doorverwijzen naar ondersteuning door een onafhankelijke partij, budgetbegeleiding, het treffen van een betalingsregeling, het (tijdelijk) verlagen van de huur, een verhuisadvies etc. Ook combinaties van maatregelen zijn mogelijk.	Corporaties
47	De corporaties leveren een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporaties, wijkteams, Stadsring 51 en de GGD om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden en/of overlast te voorkomen. Hierover zijn afspraken gemaakt in het voorjaar 2017; deze afspraken worden gemonitord en indien nodig worden onderling verbeteringen in het werkproces aangebracht.	Corporaties Gemeente
48	De gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties wijzen huishoudens via hun eigen kanalen op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning (huurtoeslag, zorgtoeslag, vrijstelling gemeentelijke heffingen, bijzondere bijstand etc.).	Allen
49	De gemeente kan onder voorwaarden een woonkosten toeslag toekennen. Daarnaast voorziet de gemeente in laagdrempelige schuldhulpverlening conform de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.	Gemeente Amersfoort
50	Gemeente en corporaties dragen bij aan de financiering van VIA. VIA is een vorm van tweede kans beleid. Binnen het VIA-traject wordt aan huishoudens waarbij sprake is van meervoudige problematiek en een grote kans bestaat op huisuitzetting (bijvoorbeeld door huurachterstanden), hulpverlening aangeboden en georganiseerd. De aanpak van ViA bestaat uit een keten; de GGDrU draagt zorg voor de invulling van deze schakels en maakt afspraken met relevante instanties. Aan de geboden hulpverlening zijn voor de betreffende perso(o)n(en) voorwaarden verbonden, zoals het accepteren van de geboden zorg. In 2019 wordt de financiering van ViA geëvalueerd en besproken.	Gemeente Corporaties
<i>Aanvullende afspraken voor 2019</i>		
51	Partijen bespreken de mogelijkheden voor de aanpak van problemen door dure scheefheid. Daarbij wordt bekeken wat de omvang is van het duur scheef wonen en welke problemen dat veroorzaakt. Partijen stellen gezamenlijk in het eerste half jaar een definitie van dure scheefheid vast. Partijen maken indien nodig afspraken over de oplossingsrichtingen bij problemen door dure scheefheid. Op casuïstiek niveau vindt overleg plaats tussen corporaties en gemeente om schrijnende situaties met betrekking tot duur scheefwonen zoveel mogelijk op te lossen.	Gemeente

#### 4 Wonen & zorg en ouderenhuisvesting

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
	-	
<i>Aanvullende afspraken voor 2019</i>		
52	De woningcorporaties werken met onder meer de gemeente en zorgpartijen verder aan de uitvoering van het Programma wonen en zorg op basis van het gezamenlijke statement "Amersfoort een thuis voor iedereen" (maart 2018). De 4 lijnen uit dit statement zullen onder regie van de gemeente nader worden uitgewerkt in een visie en een uitvoeringsprogramma. a. Vanuit de gedachte van het statement waarin is opgenomen 'wonen en zorg is een gezamenlijke verantwoordelijkheid', zullen gemeente en corporaties zich beiden zoveel mogelijk inzetten om de afspraken te doen slagen, ongeacht wie als trekker is benoemd.	Gemeente
53	Corporaties en gemeente zullen op basis van de inventarisatie van de huisvestingsopgave wonen en zorg (Companen, oktober 2018), een vertaling maken naar het benodigde aanbod aan en de spreiding van bijzondere woonvormen, levensloop bestendige en aangepaste woningen en goedkope woonruimte voor de kwetsbare doelgroepen. Voorzover het sociale huurwoningen betreft zullen de corporaties de opgave opnemen in de nieuwbouwprogrammering en het strategische voorraadbeleid. De gemeente zal de opgave meenemen in de totale woningbouwprogrammering.	Gemeente Corporaties
54	Momenteel zijn binnen de gemeente Amersfoort vele manieren om een urgentie te verkrijgen. Gemeente, corporaties en zorgaanbieders werken gezamenlijk aan een eenduidige en transparante urgentie regeling voor de kwetsbare doelgroepen. Deze zal in 2019 ingaan.	Gemeente
55	Om er voor te zorgen dat iedereen in zijn/haar omgeving prettig kan wonen, en om kwetsbare doelgroepen een goede kans te geven is een goede match van mensen, woning en woonomgeving belangrijk. Uitgangspunt is dat een woningzoekende daarin keuzevrijheid heeft. In sommige gevallen is het echter verstandiger om met een team van deskundigen de match te laten maken. In de gemeentelijke huisvestingsverordening is de mogelijkheid voor directe bemiddeling opgenomen. In 2019 werken gemeente, corporaties en zorgaanbieders een werkwijze uit waarin wordt beschreven wie in aanmerking komt voor directe bemiddeling en op welke wijze de directe bemiddeling uitgevoerd zal worden.	Gemeente
56	In 2019 wordt vastgesteld hoeveel of welk percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar gesteld moet worden voor de gezamenlijk te definiëren doelgroepen.	Gemeente
57	Voor de huisvesting van kwetsbare jongeren onder de 23 worden afzonderlijk afspraken gemaakt (zie betaalbaarheid).	
58	Corporaties en gemeente gaan onderzoeken op welke wijze onzelfstandige eenheden kunnen worden ingezet om een bijdrage te leveren aan de uitstroom van kwetsbare groepen uit instellingen/beschermd wonen. Het betreft hierbij o.a. inzet van friendscontracten, het toewijzingsstelsel voor kamerverhuur van de corporaties en het gemeentelijke kamerverhuurbeleid.	Corporaties
59	Veel ouderen wonen momenteel in een minder geschikte of grote woning. Gemeente en corporaties zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede huisvesting van ouderen. In 2019 zullen gemeente en corporatie onderzoeken welke instrumenten verder ingezet kunnen worden om te bevorderen dat ouderen passend wonen (danwel door aanpassingen in de woning danwel door verhuizing).	Gemeente Corporaties
60	Als gevolg van de demografische ontwikkeling en het ingezette beleid om mensen zelfstandig thuis te laten wonen zullen steeds meer mensen een aangepaste woningen of woningaanpassingen nodig hebben. Om het proces voor woningaanpassingen in een corporatiewoning te versoepelen en de	Gemeente Corporaties

	maatschappelijke kosten zo laag mogelijk te houden zullen de gemeente en corporaties in 2019 het WMO covenant afronden. Hierin wordt o.a. geregeld hoe om te gaan met bestaande voorzieningen, kostenverdeling en een zo efficiënt mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod.	
--	---	--

## 5 Leefbaarheid en veiligheid

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
61	De gemeente monitort met de politie de trends en patronen op het gebied van woninginbraken en bespreekt deze jaarlijks met de corporaties. In dit overleg worden ook de renovatieplannen van de corporaties besproken, met als doel de mogelijkheden te verkennen voor een hoger veiligheidsniveau van de betreffende woningen en de woonomgeving daarvan.	Gemeente Corporaties
62	Als uit de in afspraak 61 bedoelde monitoring of anderszins (bijvoorbeeld een inbraakgolf) naar het oordeel van alle partijen blijkt dat het wenselijk is om eerder veilig(er) hang- en sluitwerk aan te brengen of andere maatregelen te treffen dan opgenomen in de meerjarenbegroting, dan zijn corporaties daartoe bereid. De gemeente kijkt in dergelijke situaties ook naar eigen investeringsmogelijkheden om de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen te kunnen treffen.	Corporaties Gemeente
63	Gemeente en corporaties financieren gezamenlijk buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling biedt bewoners de mogelijkheid om met behulp van buurtbemiddelaars ergernissen en conflicten op te lossen. De bemiddelaars zijn daar speciaal voor opgeleid en helpen mensen vrijwillig om zelf een goede oplossing te vinden voor het probleem. In 2019 wordt de financiering van buurtbemiddeling geëvalueerd en besproken.	Trekkerschap door extern projectleider (niet gemeente of corporaties)
<i>Aanvullende afspraken voor 2019</i>		
64	De gemeente heeft in 2017 het gebiedsgericht werken als pilot opgezet. In drie gebieden (Randenbroek/Schuilenburg, Vathorst/Hooglanderveen en Liendert/Rustenburg) zijn plannen van aanpak gemaakt. Hierbij is samen met inwoners en partners de integrale afstemming gezocht. Doel van de pilot is om door samenwerking bij te dragen aan een betere leefbaarheid. In deze gebieden wordt gewerkt met kernteams waar de professionele partijen (gemeente, corporaties, politie, wijkteams en indebuurt033) samen aan de opgaven werken, onder regie van de gebiedsmanager. De corporaties richten zich met name op verbetering van de woonkwaliteit van haar huurders. Het hele jaar halen zij de opgaven op en vertalen dat naar korte en lange termijn acties of dragen zorg voor borging binnen (bestaand)beleid. Het kernteam heeft regelmatig overleg met bewoners en werkt met hen samen. In 2019 gaan we verder met de drie pilots en zetten we nieuwe stappen met de implementatie van het gebiedsgericht werken opdat deze werkwijze ook in andere wijken in Amersfoort kan worden doorgevoerd. De corporaties dragen in het gebiedsgericht werken bij aan de opgaven ten behoeve van de huurders en de opgaven zijn passend binnen de leefbaarheid zoals omschreven in het BTIV. Wat de bijdrage in deze gebieden via gebiedsgericht werken in 2019 zal worden is mede afhankelijk van de opgaven die de kernteams dat jaar zullen ophalen. De leefbaarheidsopgaven zullen in 2019 waar het de corporaties betreft voornamelijk liggen op het beschikbaar stellen van ruimten voor ontmoeting en wijkopbouw, het tegengaan van vervuiling en de vroeg signalering van aspecten als veiligheid, en vandalisme.	Gemeente Corporaties
65	Corporaties sluiten aan bij de kernteams voor zover zij substantieel bezit hebben in dat gebied.	Corporaties
66	Portaal en Omnia Wonen: De corporaties investeren in 2019 conform de kaders van de Woningwet en maximaal € 127,39 per sociale huurwoning aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven met betrekking tot groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Over het algemeen volstaat regulier beheer. Daar waar nodig wordt extra geïnvesteerd.	Corporaties Gemeente

	<p>De Alliantie: Bepaalde complexen/ buurten in Amersfoort vragen extra aandacht. In deze buurten investeert de Alliantie in leefbaarheid in samenwerking met de gemeente, bewoners en andere partners.. Uitgangspunt is dat alle betrokken partijen, onder regie van de gemeente, extra inspanningen leveren om het leefklimaat in de betrokken buurt te verbeteren.</p> <p>Het betreft de volgende buurten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kruiskamp: Vasco da Gamastraat / Magelhaenstraat 16</li> <li>• Liendert: De Horsten</li> <li>• Schuilenburg: Ariaweg</li> <li>• Koppel: Ringweg Koppel / Orion e.o.</li> <li>• Soesterkwartier: Isseltseveld / Vreeland.</li> </ul> <p>In samenwerking met een vrijwilligersorganisatie ondersteunt de Alliantie bewoners die tijdelijke ondersteuning nodig hebben om hun woning - ook waar het huurdersonderhoud betreft – weer op orde te krijgen.</p> <p>De Alliantie is medefinancier van de vrijwilligersorganisatie die de bewoners ondersteunt. Aan de bewoners wordt alleen hulp geboden wanneer zij gemotiveerd zijn om zich te laten ondersteunen bij het zelfstandig kunnen (blijven) wonen.</p> <p>De Alliantie zet buurtbeheerders in op kwetsbare buurten in Amersfoort. Deze buurtbeheerders houden toezicht op de technische en sociale beheeraspecten in en rond deze complexen.</p> <p>De gemeente Amersfoort verbindt zich met deze medewerkers door extra samenwerking op het gebied van veiligheid (wijkagent), schoonmaak (Rova) en sociaal beheer ( o.a. wijkmanager en Indebuurt033). Deze extra inzet betreft de volgende buurten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etagewoningen Koppel-Noord</li> <li>• Etagewoningen Kruiskamp - Vasco da Gamastraat / Magelhaenstraat</li> <li>• Etagewoningen de Liendert – De Horsten</li> <li>• Etagewoningen Schuilenburg – Ariaweg</li> <li>• Etagewoningen Soesterkwartier – Isseltseveld / Vreeland</li> <li>• Etagewoningen Schothorst – Gaweinplaats en Ferguutplaats</li> </ul>	
67	<p>Gemeente en corporaties zien een toenemende druk op de leefbaarheid in verschillende complexen sociale huurwoningen. In samenwerking met diverse betrokkenen zoals de zorgaanbieders, de politie, de wijkteams etc. zal een pilot gestart worden voor een complex gerichte aanpak.</p>	Gemeente en corporaties
68	<p>Samen met de woningcorporaties en andere partners van de Persoonsgerichte Aanpak (PGA) kijkt de gemeente vanaf 2019 op welke woonoverlast casussen we de instrumenten, die de Wet Aanpak Woonoverlast ons biedt toe kunnen passen. De woningcorporaties dragen mede bij aan de monitoring en evaluatie hiervan.</p>	Gemeente

## 6 Duurzaamheid

### 6.1 Nieuwbouw en renovatie

Afspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
<i>Meerjarige afspraken</i>		
69	Partijen onderschrijven het streven naar een CO2 neutrale stad	Allen
70	De gemeente voert de regie op een uitgewerkt plan van aanpak voor de CO2-neutrale stad en verwerkt dit in wijkwarmteplannen. Hierbij werkt de gemeente samen met o.a. de corporaties en de huurdersorganisaties, zodat de verduurzamingsplannen en afspraken van de verschillende stakeholders op elkaar kunnen worden afgestemd.	Gemeente
71	Corporaties delen periodiek actuele informatie uit hun duurzaamheidsverkenningen (routekaart CO2-neutraal) met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Corporaties
72	In 2019 starten gemeente en corporaties in 1 á 2 wijken het proces op, om te komen tot wijkwarmteplannen. De gemeente initieert en heeft regie op de wijkwarmteplannen. We zijn gestart in Schothorst-zuid. Alle andere wijken volgen daarna. De planning/route door de stad wordt vastgelegd in de warmtevisie. Daarin worden in ieder geval de eerstvolgende vier wijken aangewezen. Voor het opstellen en uitvoeren van de wijkwarmteplannen wordt een participatietraject opgesteld met bewoners, waaronder huurdersorganisaties. Daarbij geldt voor corporaties dat betaalbare woonlasten een belangrijk onderdeel zijn van de afweging. De planning van maatregelen is daarbij mede afhankelijk van de warmtevisie en de wijkwarmteplannen en de financiële haalbaarheid. Op basis hiervan wordt de meest optimale strategie voor een woningcomplex gekozen. Vooruitlopend op de uitkomst van de wijkwarmteplannen zal sprake zijn van een stapsgewijze aanpak.	Gemeente
73	De gemeente zet bij particuliere ontwikkelingen in op CO2-neutrale nieuwbouw. Zij gaat hierover in gesprek met ontwikkelende partijen en dwingt af voor zover mogelijk. De gemeente ondersteunt innovatieve ontwikkelingen van duurzame energiesystemen en brengt de kansen in beeld bij woningbouw.	Gemeente
74	Uitgangspunt voor nieuw op te stellen verbeterplannen voor de bestaande voorraad is een optimale reductie van de energie- en warmtebehoefte en de verbetering van comfort, voornamelijk door isolatie, mits dit het einddoel van CO2-neutraliteit niet in de weg staat.	Corporaties
75	Gemeente en de Alliantie spannen zich in de nieuwbouwlocaties Zwembad-Liendert en Vasco da Gama-/Magelheanstraat circulair te ontwikkelen, te bouwen en te beheren	Gemeente
<i>Aanvullende afspraken voor 2019</i>		
76	De gemeente stelt, in samenwerking o.a. met de corporaties en de huurdersorganisaties, een warmtevisie voor de stad op. Deze is uiterlijk Q1 2019 vastgesteld. De gemeente initieert en heeft regie.	Gemeente
77	Voor de warmtetransitie gaan gemeenten en woningcorporaties afspraken maken over rollen van partijen, de organisatiestructuur, afstemming en gezamenlijkheid in de boodschap naar bewoners. In Q1 worden de eerste afspraken hierover vastgelegd in een O33Samen Duurzaam Deal.	Gemeente Corporaties
78	De corporaties leveren een concrete bijdrage in de vorm van kennis en uren aan de verkenning van een aardgasloos Schothorst-Zuid. Deze bestaat uit het aanleveren van noodzakelijke gegevens over de woningen (planningen, woningkenmerken) en een plan van aanpak voor de uitvoering van maatregelen.	Corporaties
79	De gemeente streeft ernaar om het wijkwarmteplan voor Schothorst-zuid medio 2019 vast te stellen. Daarnaast zal er in 2019 met nog 2 andere wijken worden gestart om wijkwarmteplannen op te stellen. Het streven is om deze voor eind 2019 vast te stellen. Of dit lukt is mede afhankelijk van het proces dat doorlopen moet worden met de bewoners en andere vastgoedeigenaren in de wijk.	Gemeente

80	De nieuwbouw die de corporaties ontwikkelen draagt bij aan een CO2 neutrale stad. Afhankelijk van de warmtevisie/plannen wordt door de corporaties gekozen voor de meest optimale variant (zo veel mogelijk beperken van de warmtevraag en met gebruik van duurzame energie) waarbij corporaties, vooruitlopend op de eisen vanuit Bouwbesluit, BENG als uitgangspunt nemen voor projecten die vanaf Q1 2019 in de haalbaarheidsfase zitten. Vanaf 1 januari 2020 zal de wettelijke verplichting gelden dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG eisen.	Corporaties
81	Naast de inspanningen, per corporatie of huurdersorganisatie, in het kader van het stimuleren van energiezuinig gedrag van huurders, zullen partijen in 2019 ook ervaringen uitwisselen over de invloed van gedrag op energieverbruik en daar waar nodig de communicatie met huurders op elkaar afstemmen.	Allen
82	Corporaties en gemeente beleggen in 2019 een bijeenkomst om kennis en informatie uit te wisselen over ervaringen met circulair bouwen en beheren. Corporaties nemen het initiatief om een dergelijke bijeenkomst te beleggen.	Corporaties
83	Corporaties en gemeente beleggen in 2019 een bijeenkomst om kennis en informatie uit te wisselen over het realiseren van klimaatbestendige en natuurinclusieve gebouwen en buitenruimte. Gemeente neemt het initiatief om een dergelijke bijeenkomst te beleggen.	Gemeente
84	In 2019 worden afspraken gemaakt tussen de partijen over de manier waarop de CO2 reductie gemonitord kan gaan worden De corporaties doen een voorstel voor de monitoring van de CO2-reductie van het corporatiebezit. De gemeente draagt zorg voor een vergelijking met de CO2 reductie op stedelijk niveau.	Corporaties
85	In 2019 worden afspraken gemaakt tussen partijen over de monitoring van de geplande verduurzamingsmaatregelen en hoe deze bijdragen aan de CO2 reductie.	Corporaties Gemeente
86	De corporaties hanteren het uitgangspunt voor 2019 dat de gemiddelde huurverhoging door energiebesparende maatregelen in geen geval hoger is dan de gemiddelde verlaging van de energielasten, uitgaande van de tarieven voor gas en elektriciteit van dat moment.	Corporaties

## Ondertekening

Aldus overeengekomen te Amersfoort, 12 december 2018

**De Alliantie regio Amersfoort,**

.....  
dhr. J. Koolstra, directeur

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

.....  
mw. W. van Dasler, a.i. voorzitter

**Omnia Wonen**

.....  
mw. M.A.J. Govers, directeur-bestuurder

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

.....  
dhr. M.C. van Norde, vertegenwoordiger Amersfoort

**Portaal**

.....  
dhr. D.J. van der Zeep, voorzitter Raad van Bestuur

**Hestia**

.....  
dhr. L. Zwaan, voorzitter

**Gemeente Amersfoort**

.....  
dhr. M. Tigelaar, wethouder Zorg en ondersteuning, Wonen, Communicatie en samenwerking