

Prestatieafspraken gemeente Landsmeer – Rochdale – bewonersafvaardiging Rochdale

Voor de periode 2021-2024

ROCHDALE



 Gemeente Landsmeer
Landsmeer, Den IJp en Purmerland

Bewonerscommissie Landsmeer

8 december 2020

Inleiding

Vertrekpunt bij de afspraken zijn:

- Goed wonen in Landsmeer: Woonvisie 2016-2024, vastgesteld op 24 maart 2016
- Activiteitenprogramma Rochdale in Landsmeer 2021 - 2024, juni 2020
- Speerpunten bewonerscommissie Landsmeer
- Wimra factsheet 2019

Wij hebben als partijen een aantal gezamenlijke doelstellingen die we in samenwerking met elkaar deze periode gaan realiseren, met behulp van onderstaande afspraken. Vertrekpunt is de wederkerigheid in de afspraken. We onderscheiden hier 4 thema's.

1. Voldoende, passende en betaalbare sociale huurwoningen

Groei van de huurwoningmarkt in Landsmeer is zeer beperkt. Mensen verhuizen nauwelijks. Vooral door de omliggende beschermde natuurgebieden is de grens voor nieuwbouw in zicht. Mogelijkheden voor verdichting binnen de grenzen is beperkt. Het betekent dat de nadruk noodgedwongen ligt op beheer en doorstroming stimuleren waar dat kan. De bijdrage van Landsmeer aan de woningnood in de metropoolregio Amsterdam (MRA) is helaas beperkt. We staan ervoor dat de sociale woningvoorraad behouden wordt.

Vooraf omdat er nog steeds een flinke groep mensen (31%, Wimra 2019) is die van een laag inkomen of een uitkering moet rondkomen. Daarnaast zijn er door de stijgende prijzen van koopwoningen en hoge vrijesector huren steeds meer mensen die niet op de vrije markt een woning kunnen krijgen. Dit zijn vooral mensen met een middeninkomen en jonge starters. Ook voor mensen met de laagste inkomens en middeninkomens moet er passende woonruimte zijn. Ook op de langere termijn blijft er behoefte aan betaalbare huurwoningen.

Doelstelling voor eind 2024

In 2024 willen we een gevarieerde woningvoorraad binnen Landsmeer hebben en houden. Niet alleen variatie naar huur of koop, maar ook variatie in huurprijs. De primaire doelgroep is volgens het WIMRA 2019 31% terwijl het aanbod van sociale huur vanuit de corporaties 20% is. Partijen willen de huidige aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk houden en waar mogelijk het aantal sociale huurwoningen laten toenemen. Ook de betaalbaarheid van het sociale als middenhuur segment is voor partijen een belangrijk doel.

Afspraken voor de periode tot en met 2024

Rochdale

beschikbaarheid

1. Niet te liberaliseren.
2. Niet sociale huurwoningen te slopen, tenzij het noodzakelijk is ten behoeve van vervangende nieuwbouw.
3. Niet de sociale huurwoningen te verkopen.
4. Bij mutatie enkele vrije sector seniorenwoningen terug in huur te brengen, zodat het een sociale huurwoning wordt. In de periode tot 2024 gaat het bij onze vrije sectorwoningen om circa 1 woning per jaar – onder voorwaarde dat er ook daadwerkelijk een vrije sector woning vrijkomt – terug brengen naar het sociale huursegment.
5. Signalen van woonfraude zal Rochdale actief opvolgen om ervoor te zorgen dat er geen woningen onrechtmatig worden bewoond
6. Actief doorstroming te stimuleren door een doorstroomregeling aan te bieden, waarbij er vanuit de gemeente een bijdrage in de verhuiskostenregeling geboden wordt

Gemeente Landsmeer

beschikbaarheid

1. Een inspanningsverplichting te hebben om binnen de bebouwde kom nieuwbouwlocaties voor sociale huur te zoeken cq. mogelijk te maken.

2. Bereid te zijn om de parkeernorm voor sociale huur te onderzoeken van 1,5 per woning (inclusief bezoekersparkeren) naar 1 per woning
3. Bereid te zijn om in haar grondprijsbeleid aparte afspraken voor nieuwbouw sociale huur te maken
4. Bij nieuwbouw stuurt de gemeente actief op woningen voor senioren in de sociale huur. Het streven is het formuleren van een minimumpercentage sociale huur per bouwplan die de gemeente kan voorschrijven. De gemeente is bereid dit met de gemeenteraad te bespreken en de keuze voor te leggen om – in lijn met de woonvisie – meer sociale huur aan de woningvoorraad toe te voegen.
5. Actief doorstroming te stimuleren door het uitkeren van een verhuiskostenvergoeding op basis van de subsidie van de provincie Noord Holland aan die huishoudens die naar een meer passende huurwoning doorstromen
6. De gemeente en Rochdale sluiten een verwerkersovereenkomst af ten behoeve van de bestrijding van onrechtmatige bewoning.

Rochdale

betaalbaarheid

1. De overige vrije sector woningen houden we in principe beschikbaar voor de middeninkomens, die steeds moeilijker een woning kunnen vinden. Ook willen we de marktontwikkelingen voor het middensegment actief volgen, zodat we kunnen bepalen of er extra maatregelen voor deze groep noodzakelijk zijn.
2. Het resterende deel van de vrije sectorwoningen van Rochdale bij voorrang voor het middensegment aan te bieden (>huurprijs 737,15 en <1035,- prijspeil 2020). Alleen wanneer voor de woning geen gegadigden zijn, kan er van dit huurprijssegment worden afgeweken.
3. Rochdale past bij de jaarlijkse huuraanpassing de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Op deze manier zorgen we dat de hoogste lasten op de sterkste schouders landen, zodat we minder draagkrachtige huishoudens zo veel mogelijk kunnen ontzien. De extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging tellen mee bij de berekening van de huursomstijging.
4. De totale huursomstijging van de sociale huurwoningen in Landsmeer is niet hoger dan de inflatie. Op het moment dat er in Landsmeer investeringen gedaan moeten worden die rechtvaardigen dat we meer dan inflatie en maximaal +1% moeten vragen zal dit opnieuw in het bestuurlijk tripartiet overleg aan de orde komen.
5. In het geval individuele huurders door de huurstijging of grote inkomensdaling in de problemen komen, zal Rochdale in overleg met de huurder een maatwerkafpraak maken.
6. In samenwerking met de gemeente willen we de allerlaagste inkomens (<120% van het Wettelijk sociaal minimum, afgekort: Wsm) met een relatief hoge huur op het spoor komen. Daarmee kunnen we een (gezamenlijke) tegemoetkoming, huurbevriezing of huurverlaging regelen.
7. We bieden samen met lokale partners maatwerk voor huurders met betaalproblemen om ontruiming te voorkomen.

Gemeente Landsmeer

betaalbaarheid

1. De gemeente is bereid om voor de allerlaagste inkomens (<120% van het Wettelijk sociaal minimum, Wsm) met een relatief hoge huur de selectie van huishoudens voor haar rekening te nemen. Specifiek gaat het om het controleren van de inkomensgegevens van deze zeer

selecte groep huurders. Daarmee kunnen we een (gezamenlijke) tegemoetkoming, huurbevrozing of huurverlaging regelen.

2. De gemeente voert in het kader van haar armoedebelief extra maatregelen uit om de allerlaagste inkomens te ontzien. Jaarlijks geeft de gemeente inzicht in welke maatregelen zij uitvoert. Gemeente en corporatie hebben beiden een verantwoordelijkheid om op de betaalbaarheid van de laagste inkomens te blijven letten.
3. De gemeente Landsmeer onderzoekt of de gemeentelijke heffingen voor de bewoners van sociale huurwoningen verlaagd kunnen worden. Waar dit niet mogelijk blijkt, zal naar een alternatief worden gezocht om de betaalbaarheid voor deze groep behapbaar te houden.

2. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Doelstelling voor eind 2024

Voor huurders is het onderhoud aan hun woning heel belangrijk. Zij moeten kunnen vertrouwen dat reparaties worden uitgevoerd en onderhoud planmatig wordt uitgevoerd. Door goed geïsoleerde woningen en een bewust energiegedrag houden we de energiekosten zo laag mogelijk. De zorg voor onze planeet en de uitrol van het Parijsakkoord vraagt verduurzaming van de woningen, zodat de energiezuinigheid verbetert. We hebben als partijen hetzelfde doel voor ogen: CO2 neutraal in 2050.

Afspraken voor de periode tot en met 2024

Rochdale

1. Op basis van het warmtetransitieplan maakt Rochdale een lange termijnplan wat dit betekent voor haar bezit op het punt van isolatie inclusief een doorkijk wat dit betekent voor het leggen van zonnepanelen. Pas als het plan is geborgd in de begroting kan met uitvoering hiervan worden gestart.
2. Voor de periode 2021 – 2024 geeft Rochdale jaarlijks inzicht in het voorgenomen planmatig onderhoud voor het volgend begrotingsjaar. Vervolgens onderzoekt Rochdale of deze onderhoudsinspanningen te combineren zijn met duurzaamheidsingrepen. Of er ook tot uitvoering overgegaan kan worden hangt af van a) of het in de begroting gedekt kan worden en b) of de bewoners bereid zijn een bijdrage hiervoor te betalen.

Gemeente Landsmeer

1. De gemeente brengt haar warmtetransitievisie in 2020 in besluitvorming. De besluitvorming hierover vormt het startpunt voor vervolgstappen en geeft duidelijkheid over de warmte infrastructuur.
2. De gemeente Landsmeer is bereid om jaarlijks voor de corporatie(s) een subsidie aanvraag bij het rijk voor de RRE te doen. Als dit vervolgens leidt tot daadwerkelijke ingrepen trekken we samen op in de communicatie-uitingen in die buurt, waarbij de gemeente ook actief de koopwoningen benadert hiervoor.
3. Als partijen willen we op het vlak van duurzaamheid samen werken aan meer bewustwording over de noodzaak tot verduurzaming. Daarbij onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om energiecoaches op te leiden en zoekt vanaf begrotingsjaar 2022 hiervoor dekking in haar begroting.

3. Wonen, zorg en sterke buurt

Doelstelling voor eind 2024

Een leefbaar wooncomplex en een leefbare wijk zijn voor bewoners van groot belang. Veilig over straat, rust in het portiek, goede sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn basisvoorwaarden. Daarvoor willen we ons gezamenlijk inzetten. Landsmeer is relatief sterk vergrijsd; dat vraagt extra aandacht voor deze groep huurders. Vooral voor mensen in een kwetsbare persoonlijke situatie. Daarom vinden wij het juist in die wijken zo belangrijk om de bewoners samen

met de gemeente en maatschappelijke organisaties echt een kans te bieden op een fijner leven. Niet alleen via een betere woning, maar juist ook via hulp op andere vlakken.

Afspraken voor de periode tot en met 2024

Basisbeheer

Basisbeheer is gericht op schoon, heel, veilig en groen. Ons vertrekpunt is dat de basis op orde moet zijn.

Rochdale

1. Rochdale zet in op schouwen in complexen waar een bewonersvertegenwoordiging actief is en het aanspreken van bewoners die zich niet als goed huurder gedragen.
2. Bij burenruzies verwijzen we naar de inzet van Beterburen
3. Rochdale ondersteunt waar mogelijk bewonersinitiatieven.

Gemeente Landsmeer

1. Jaarlijks voert de gemeente Landsmeer samen met de bewonersorganisatie een schouw in de openbare ruimte uit en zorgt voor uitvoering van de afgesproken acties die uit de schouw komen.
2. Wanneer huurders om raad vragen bij de gemeente als het gaat om burenoverlast verwijst zij actief door naar Beterburen.
3. Partijen werken nauw samen bij de signalen die bij partners binnenkomen over het bezit van Rochdale, zodat Rochdale deze kan opvolgen.

Ondersteunen kwetsbare bewoners

Rochdale

1. Rochdale heeft een signalerende rol in de ondersteuning van de kwetsbare bewoners, zij geeft door wat nodig is aan haar partners (van gemeente tot politie en zorg) in Landsmeer.
2. Waar mogelijk werken we preventief om huisuitzettingen te voorkomen.
3. Voor kwetsbare jongeren bieden we passende huisvesting (door bijvoorbeeld ons pand aan de Aalscholverstraat waar Stichting Spirit onderdak biedt aan kwetsbare jongeren) evenals aan kwetsbare ouderen (door bijvoorbeeld ons pand waar Zorgcirkel onderdak biedt aan dementerende ouderen).
4. We zetten ons in om vergunninghouders te huisvesten. Daartoe heeft de gemeente de regie en zorgt voor regelmatig overleg met de woningcorporaties.
5. We zetten ons in om urgenten tijdig te huisvesten op een woning die goed is voor henzelf én voor de buurt. Hiervoor is samenwerking in monitoring, sturing en aanpak met gemeente en zorgaanbieders essentieel.
6. Rochdale werkt samen met zorgpartijen om bij uitstroom kwetsbare huurders begeleiding te geven bij het zelfstandig wonen. Daartoe gebruikt zij een omklapcontract.

Gemeente Landsmeer

1. De gemeente organiseert 2x per jaar een overleg "netwerk wonen, zorg en veiligheid" waar zorgpartijen, wijkagent, welzijnsinstelling en corporaties elkaar treffen. Doel is elkaar leren kennen, preventief samen te werken en snel kunnen handelen wanneer de situatie daarom vraagt.
2. De gemeente streeft naar het voorkomen van instroom bij beschermd wonen en het begeleiden van uitstroom.
3. Jaarlijks bespreken de partijen wat er nodig is om een invulling te geven aan een wooncirkel¹. Daarbij schuiven de zorgpartijen (zowel GGZ als ouderen) en de lokale welzijnsorganisatie aan.
4. De gemeente blijft haar Wmo-regeling inzetten om ervoor te zorgen dat senioren zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daarbij heeft de gemeente ook een voorlichtingsfunctie

¹ De kern van een de wooncirkel bestaat uit een cluster van woningen waar bijvoorbeeld beschermd wonen wordt geboden. In de kern is er een plek voor ontmoeting en een ontmoetingsplek voor (buurt)bewoners. In de cirkel rondom de kern (op maximaal 10 minuten afstand) wonen mensen zelfstandig. Als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij leunen op de aanwezige expertise in de kern. De wooncirkel verkleint daarmee de stap tussen het bekende geclusterde beschermd wonen en de ambulante zorg of ondersteuning aan mensen die zelfstandig wonen.

naar ouderen over manieren om zo lang als mogelijk zelfstandig te kunnen wonen in een passende woning. Bij grote woningaanpassingen is verhuizen soms een betere optie maar vaak niet mogelijk binnen Landsmeer. In dergelijke situaties voert gemeente graag overleg met Rochdale over mogelijke oplossingen. In Landsmeer zijn er relatief weinig flatcomplexen waardoor er ook weinig gemeenschappelijke ruimtes zijn. Als hier woningaanpassingen moeten worden uitgevoerd overlegt gemeente met Rochdale over verantwoordelijkheid voor aanpassingen.

5. De gemeente organiseert en faciliteert het overleg over de huisvesting van vergunninghouders.
6. De gemeente zet zich in om specifieke aandacht te hebben voor de groep huurders die niet in beeld zijn bij zorgaanbieders of sociaal domein, maar welke mogelijk wel voor korte of lange tijd kwetsbaar zijn. Door extra inzet van het sociaal domein kan preventief gewerkt worden om met deze inwoners in contact te komen en kwetsbaarheid (en mogelijke gevolgen als overlast of dakloosheid) te voorkomen. Sinds 2020 kent de gemeente hiervoor de zogenaamde briefadresregeling².

4. Samenwerking en monitoring

1. Jaarlijks wordt in onderling overleg een monitor gemaakt die jaarlijks terugkijkt naar het voorgaande jaar en de resultaten op de prestaties in beeld brengt. Partijen delen gegevens die voortkomen uit onderzoek naar leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken. Deze gegevens worden betrokken in de jaarlijkse cyclus van planning en evaluatie.
2. Gemeente Landsmeer, Rochdale en de huurdersvertegenwoordiging hebben minimaal 2x per jaar periodiek overleg om elkaar te informeren over de beleidskeuzes en om de voortgang in de afspraken te monitoren en bij te stellen waar nodig.
3. Voor de periode 2021-2024 maakt Rochdale geen jaarlijks activiteitenprogramma, maar focussen we op de uitvoering van de gemaakte afspraken.

² Inwoners zonder vast woonadres, die in niet in hun eigen netwerk terecht kunnen voor briefadres kunnen briefadres op adres gemeente aanvragen. Tijdelijk voor 3 tot max. 6 maanden, onder voorwaarde dat hulp door sociaal raadvrouw of MEE consulent wordt geaccepteerd en hier constructief aan mee wordt gewerkt.

Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2025. Zij treedt in werking per 1 januari 2021. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover beide partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.
2. Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Landsmeer gelegen woningbezit van Rochdale (of hun rechtsopvolgers).
3. De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw beleid door de gemeenteraad van Landsmeer.

Landsmeer, 8 - 12 - 2020

Woningstichting
Landsmeer Rochdale



Mevrouw M.H.W. van Buren
Bestuurder

Gemeente Landsmeer



De heer E. Heinrich
Wethouder

Bewonerscommissie
Landsmeer



De heer J. Rose
Voorzitter