

Prestatieafspraken Almere 2025 t/m 2029

Samen aan de slag met Volkshuisvesting

Versie, 27 november 2024

Gemeente Almere



GoedeStede
gewoon goed



de Alliantie

Ymere



3 HO - Almere

Ondertekend op 19 december 2024 te Almere

Handtekening gemeente Almere:

Namens het college van
Burgemeester en Wethouders:
K. Spee

Handtekening GoedeStede:

A. Deutekom

Handtekening De Alliantie:

K. Westhoff

Handtekening Ymere:

K. Ronner

Handtekening 3HO:

C. Bouman

Samen aan de slag

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Almere maken samen prestatieafspraken om samen en vanuit gemeenschappelijke doelen te werken aan een goed woon- en leefklimaat in Almere. In deze meerjarenafspraken stemmen partijen hun doelen en strategieën op elkaar af in afspraken met een wederkerig karakter. De meerjarenafspraken vormen het strategische kader voor de jaarlijkse concrete acties in een werkagenda.

Deze tripartite afspraken zijn gemaakt door vijf partijen: de gemeente Almere, de woningcorporaties Ymere, De Alliantie en GoedeStede en de Huurdersorganisatie 3HO namens de huurdersorganisaties van de drie genoemde corporaties. De meerjarenafspraken richten zich op de komende vijf jaar (2025 t/m 2029) en vervangen de Prestatieafspraken Almere 2020 t/m 2024. De gemeente Almere maakt separaat afspraken met andere in de gemeente actieve toegelaten instellingen.

Wij zien dat zowel het wettelijke kader als de marktomstandigheden de afgelopen jaren fors zijn gewijzigd, en beseffen dat er de komende vijf jaar meer veranderingen gaan komen die we nu niet kunnen overzien maar die vragen om wendbaarheid. Daarom zullen we ons jaarlijks bij het opstellen van de werkagenda voor het komende jaar ook de vraag stellen of het nodig is om punten uit de meerjarenafspraken te actualiseren.

Ons gezamenlijke einddoel: de stip op de horizon

In deze prestatieafspraken maken we een onderscheid tussen het gezamenlijke einddoel op lange termijn, en de ambities die we als partijen bereikt willen hebben aan het eind van deze periode van meerjarige prestatieafspraken (eind 2029). We delen het einddoel en de gezamenlijke ambitie, en hebben om die reden bindende strategische afspraken met elkaar gemaakt.

We formuleren het einddoel als volgt:

Almere bestaat uit veerkrachtige wijken en buurten, zodat er een prettig thuis is voor iedereen. Almere heeft een passende woningvoorraad die evenwichtig is gespreid over de wijken.

Iedereen kan in Almere op een prettige en menswaardige manier oud worden, vaak langer zelfstandig thuis met zorg aan huis, en met voldoende gelegenheid voor ontmoeting. We bevorderen de ontwikkeling naar een samenleving waarin iedereen meetelt en men naar elkaar omziet.

Een goede spreiding van urgenten draagt eraan bij dat instromers een 'zachte landing' ervaren en zich thuis voelen in hun nieuwe buurt. Voor mensen voor wie de stap van beschermd wonen naar zelfstandig wonen te groot is zijn er tussenvoorzieningen die de stappen verkleinen.

In 2050 zijn alle sociale huurwoningen optimaal geïsoleerd, geventileerd, aardgasvrij en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen. Betaalbaarheid voor de huurder, terugdringen van de CO₂-uitstoot, wonen in een gezonde leefomgeving en verantwoorde investeringen zijn uitgangspunt bij het maken van verduurzamingskeuzes. De woonomgeving is in 2050 duurzaam en natuurinclusief ingericht, waardoor we wateroverlast, uitdroging van de bodem en hittestress zo veel mogelijk voorkomen.

Almere is een vriendelijke, groene, veilige en schone stad. Partners weten elkaar goed te vinden en hebben goede afspraken over ieders rol binnen de samenwerking.

Beschikbaarheid

We hebben de ambitie om sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen toe te voegen aan de Almeerse woningvoorraad.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben we de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

1. We maken jaarlijks aparte vijfjarige voortschrijdende Productieafspraken met concrete nieuwbouwaantallen, met aandacht voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en senioren.
2. We ontwikkelen met elkaar de bestaande systematiek van Productieafspraken de komende jaren door naar volwaardige wederkerige afspraken. Het gaat daarbij over wat partijen van elkaar nodig hebben en elkaar kunnen bieden om uitvoering te kunnen geven aan de productieafspraken.
3. We hebben in het kader van de productieafspraken structurele periodieke afstemming over de prioritering in de nieuwbouwopgave tot en met 2030.
4. Naast nieuwbouw zetten we in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
5. De corporaties zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Er kan wel verkocht worden in gespikkeld bezit of wanneer een woning niet meer in de portefeuillestrategie past of als dit de leefbaarheid ten goede komt. Voorwaarde is dat de afgesproken netto groei van het aantal sociale huurwoningen gehaald wordt.
6. We streven ernaar om minimaal 70% van de beschikbare voorraad toe te wijzen aan regulier woningzoekenden en maximaal 30% aan woningzoekenden met urgentie. De maximaal 30% is een streven maar geen harde grens, omdat individuele rechten die voortvloeien uit de Huisvestingsverordening gehonoreerd moeten worden. Als de 30% structureel dreigt te worden overschreden, dan treden we tijdig met elkaar in overleg over manieren om dit bij te sturen.
7. Jaarlijks evalueren we de Huisvestingsverordening en komen indien nodig met voorstellen voor aanpassing.

Betaalbaarheid

We hebben de ambitie om bij te dragen aan betaalbaar wonen, onder andere met maatwerk en het verbeteren van de vroegsignalering.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben we de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

8. De corporaties leveren een forse investering in de betaalbaarheid van het wonen. Minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen (inclusief nieuwbouw) wordt aangeboden tot en met de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag.
9. Corporaties kunnen besluiten de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Het voorstel wordt eerst ter advisering aan de huurdersorganisaties voorgelegd. De extra

inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de corporatie aan voor extra investeringen in Almere in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.

10. We werken volgens het Landelijk Convenant Vroegsignalering en passen ruimhartig maatwerk toe in ons armoedebeleid. Voor huurders in de sociale huur met betaalproblemen continueren we bestaande afspraken over Eropaf, Vroeg Eropaf en Geldfit.

Duurzaamheid

We hebben de ambitie om de sociale woningvoorraad verder te verduurzamen.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben we de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

11. De gemeente voert de regie op de energietransitie in Almere, inclusief het overleg met de netbeheerders. Belangrijke pijler is de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Gezien de ontwikkelingen en de gemeentelijke ambitie om te versnellen door in te zetten op grootschalig isoleren, rekening houdend met het feit dat de corporaties op natuurlijke momenten hun woningvoorraad isoleren, stemmen de gemeente en corporaties hun plannen af en verkennen de koppelkansen. Daarbij wordt oog gehouden voor de betaalbaarheid van de huurders. Met de vaststelling van het warmteprogramma in 2026 heroverweegt de gemeente de plannen voor het aardgasvrij maken van de wijken.
12. Door netcongestie moeten we anders naar energie kijken. Partijen delen de ambitie om netcongestie tegen te gaan, opdat de gewenste verduurzaming en de ontwikkeling van Almere daardoor niet geremd wordt. Partijen onderzoeken samen met elkaar de mogelijkheden om op een andere manier met het energiesysteem om te gaan.
13. Corporaties werken aan het verbeteren van de energiestatus van de woningvoorraad en streven er daarbij naar om in de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken ook het aantal woningen met een D-label te verminderen van ongeveer 500 nu naar minder dan 100. Hierbij hebben we speciale aandacht voor woningen in een VvE.
14. De corporaties sluiten zich aan bij de gemeentelijke ambitie om alle asbest woning- en schuurdaken te saneren.
15. Corporaties verduurzamen de komende vijf jaar hun woningvoorraad verder. We gaan met elkaar in gesprek over manieren waarop ook tussenliggende particuliere woningen (bijvoorbeeld woningen die zijn uitgepond) verduurzaamd kunnen worden.
16. Bij de verduurzamingsopgave besteden we in het bijzonder aandacht aan de bestaande richtlijnen, van Aedes, waaronder de Aedes-gedragscode "Soortenbescherming", het convenant Houtbouw van de MRA en de Almeerse "Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling". Partijen stemmen in concrete projecten vroegtijdig af welke ambities er zijn en hoe we die kunnen realiseren.

17. We werken met elkaar samen aan het vergroten van kennis en het delen van ervaringen op het gebied van circulair en biobased bouwen. We maken nadere afspraken over de toepassing hiervan.
18. We werken aan het vergroten van bewustwording, zowel rond energieverbruik als rond het vergroenen van tuinen. De gemeente zet haar inspanningen op het gebied van energiebewustzijn voort. Op dit moment gebeurt dit door de financiering van de energiecoaches en 'energiefixers'; dit kan zich op termijn door ontwikkelen naar een andere structurele oplossing.
19. De corporaties hebben een plan van aanpak om vocht en schimmel tegen te gaan, met een bijbehorend meldpunt en goed registratiesysteem.
20. De gemeente en de corporaties nemen maatregelen om extreme regenval sneller af te kunnen voeren, hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit te bevorderen. Daarvoor trekken we samen op bij het op logische momenten vergroenen van de woonomgeving en stemmen hun werkzaamheden in de woonomgeving op elkaar af. Bij nieuwbouw richt de gemeente de woonomgeving direct klimaatadaptief en natuurinclusief in.

Leefbaarheid

We hebben de ambitie om de veerkracht van wijken en haar bewoners te versterken.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben we de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

21. We zetten in op een integrale wijkaanpak op basis van vier componenten: versterken van de sociale samenhang, een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, een gebalanceerde instroom van nieuwe wijkbewoners, en het faciliteren van voorzieningen die bijdragen tot ontmoeting.
22. We zetten in op een brede, strategische wijkaanpak op basis van integrale gebiedsvisies met het rapport 'De sociale staat van Almere' (2024) als vertrekpunt.
23. Bij het plaatsen via directe bemiddeling van urgenten houden corporaties rekening met de leefbaarheid in de buurt / het complex vanuit de verantwoordelijkheid van corporaties voor het woongenot van huurders. Dit gebeurt binnen het kader van de integrale opgave om alle urgenten een geschikte plek toe te wijzen.
24. We stimuleren en belonen mensen om zich op een positieve manier in te zetten voor de wijk en hun wijk leefbaar houden.
25. We werken samen aan veilig wonen in Almere. Daarbij zetten we buurtbemiddeling, de aanpak met buurtpreventieteam en het 'Project Veilig Wonen' voort. We wachten niet alleen op signalen, maar nemen waar mogelijk zelf het initiatief tot actie. We geven de 'escalatieladder' beter vorm en passen waar nodig bemoeizorg toe.
26. De gemeente beheert de openbare ruimte zodanig dat de woonomgeving er aantrekkelijk uit ziet en uitnodigt om te verblijven. De gemeente besteedt in het bijzonder aandacht aan de bestaande kaders, onder andere het Beleidskader Groen 2024.

27. We vinden ontmoeting belangrijk en stimuleren gemeenschapsvorming. We zorgen er voor dat er in alle wijken voldoende ontmoetingsruimten zijn. Met gericht welzijnswerk bevorderen we het gebruik van deze ruimten. In nieuwbouwwijken borgen partijen dat de ontmoetingsplekken er tijdig zijn.

Wonen & Zorg

We hebben de ambitie dat er voldoende woningen zijn die geschikt zijn voor het ontvangen van zorg in de eigen woning.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben we de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

28. De gemeente stelt een woonzorgvisie op in nauwe samenwerking met de partners. De woonzorgvisie is uiterlijk in maart 2025 gereed. We maken daarna afspraken over elkaars inzet in een uitvoeringsagenda. Het gaat daarbij onder andere om wederkerige afspraken over de invulling van een deel van de nieuwbouwproductie met zorggeschikte en nultredenwoningen, over het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de vergrijzingsopgave, en over de uitstroom van mensen uit maatschappelijke voorzieningen en over de realisatie van een 'tussenvoorziening' voor de tijdelijke huisvesting van aandachtsgroepen. In de woonzorgvisie maken we heldere afspraken over de definities van verschillende woonvormen.
29. We zetten in op vroegtijdige bewustwording onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie. We zetten daarom de uitgangspunten van het ouderenbeleid (bewustwording onder ouderen) voort en zetten de wooncoach breder in. Deze inzet is in lijn met afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken. Partijen zorgen dat de wooncoach voldoende uren beschikbaar heeft om de doorstroming te stimuleren. Ook willen we dat er voldoende ondersteuning beschikbaar is voor en ná verhuizing.
30. We zetten in op het versterken van een 'zachte landing' in de wijk voor het toenemend aantal mensen dat behoort tot één van de aandachtsgroepen. We continueren de 10 werkafspraken van 'Thuis in de wijk' en treden in overleg met zorgorganisaties om afspraken over een 'terugkeeroptie' te maken.
31. De gemeente borgt dat er voldoende begeleiding van vergunninghouders is op het moment dat ze gehuisvest worden, ook wanneer Vluchtelingenwerk onvoldoende vrijwilligers beschikbaar heeft.

Samenwerking

Om bovengenoemde afspraken te kunnen realiseren, werken partijen nauw met elkaar samen. We anticiperen waar mogelijk op toekomstige ontwikkelingen, zijn wendbaar in de samenwerking en vertrouwen er op dat elke partij waar nodig haar eigen verantwoordelijk pakt. Vertrekpunt bij deze afspraken is wederkerigheid. Wederkerigheid betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken. Ieder draagt naar mogelijkheden bij aan het bereiken van de gezamenlijke doelen.

Hoe gaan we dit samen doen?

32. De looptijd van deze afspraken is vijf jaar. Tussentijds richten de corporaties het jaarlijkse bod alleen op de productieafspraken.
33. De werkagenda herijken we jaarlijks in een tripartiet gesprek waarin we ieders wensen bespreken, waarbij we de acties prioriteren in de tijd en zaken aanvullen / schrappen waar nodig).
34. We beleggen de uitvoering van de werkagenda bij verschillende werkgroepen, die daarover aan het begin van ieder kalenderjaar vanuit de stuurgroep een duidelijke schriftelijke opdracht krijgen.
35. In het Bestuurlijk Overleg Aanvalsplan Woningbouw monitoren we de voortgang van de gemaakte productieafspraken in een nieuwbouwmonitor om de voortgang te bewaken. We bespreken de knelpunten zodat we hierop tijdig kunnen acteren.
36. Op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de afspraken of in de samenwerking heeft ieder de verantwoordelijkheid om anderen hierover te informeren en op aan te spreken. We streven ernaar er samen uit te komen op basis van respect voor elkaar en het nemen van de eigen verantwoordelijkheid. We denken samen na hoe we de gemeenteraad in tussenliggende jaren het beste kunnen informeren over de voortgang van de prestatieafspraken.
37. De Nationale Prestatieafspraken, en de verankering daarvan in onder andere de Regionale Woondeal en landelijke wet- en regelgeving, geven richting aan ons handelen. We zetten ons in voor voldoende menskracht om de afspraken te realiseren: de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Almere vragen een stevige inzet van alle partijen. We doen daarbij wat in hun vermogen is. Gelet op de situatie op de arbeidsmarkt is het noodzakelijk dat we focus geven aan prioriteiten in de inzet.
38. We zijn transparant en open naar elkaar: we delen informatie die van belang is voor de monitoring van de voortgang van de meerjarenafspraken en de uitvoeringsagenda's.
39. Er is vier keer per jaar een bestuurlijk overleg Prestatieafspraken. In het voorjaar bespreken we de evaluatie van het voorgaande jaar en kijken we of de actualiteit een aanpassing van de meerjarenafspraken behoeft. In september bespreken we de biedingen over de productieafspraken en zetten we het herijken van de werkagenda in gang. Uiterlijk in december stellen we de herijkte werkagenda vast. Als één van de partijen behoefte heeft aan een tussentijds extra overleg, dan is dat mogelijk. De bestuurlijke overleggen worden voorbereid door de ambtelijke stuurgroep, die ook de voortgang van de prestatieafspraken monitort en eventuele bijsturing voorbereidt.

