

Datum: 1 december 2016

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Bevolkingsontwikkeling: groei, vergrijzing en kleinere huishoudens

Er is sprake van bevolkingstoename in Waterland, ook in de toekomst, al neemt deze toename wel in omvang af. De groei gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing en een toename van kleinere huishoudens en minder gezinnen. Dit leidt tot een veranderende vraag naar woningen, zoals kleine en multiredenwoningen. Het aantal huishoudens neemt meer toe dan het aantal inwoners. Daarom zal er ook in de toekomst nog behoefte zijn aan uitbreiding van de woningvoorraad. Dit beeld is ook in de regio zichtbaar en daarnaast is er vanuit de regio nog extra druk op de woningmarkt in Waterland.

Positie corporaties: verankering in het gemeentelijk beleid

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

Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie

Er zijn veranderingen in rollen en taken. Er wordt vaker gesteld dat de gemeente niet de enige verantwoordelijke en aansprakelijke is voor het oplossen van problemen in de samenleving, maar een samenwerkingspartner: de rol van de gemeente is verschoven

van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend, waarbij de focus ligt op het stellen van kaders, faciliteren en ruimte geven. De (eigenaar-)bewoner wordt vaker gevraagd een eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ook wordt er ruimte geboden voor initiatieven van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. De uitdaging is om op zoek te gaan naar een werkbare balans.

Rollen en posities van partijen

In de gemeente Waterland zijn de huurdersverenigingen De Vijfhoek (van Wooncompagnie) en Interwhere (van Intermaris) actief. De huurders van Woonzorg Nederland zijn bij de totstandkoming van deze prestatieafspraken vertegenwoordigd door bewonerscommissies. Tot de taken van de huurdersverenigingen behoort onder andere:

- Het uitbrengen van advies aan de woningcorporaties;
- Het ondersteunen van bewonerscommissies;
- Het verzorgen van huurdersraadplegingen (bijvoorbeeld het recente woonlastenonderzoek);

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

Bij deze prestatieafspraken is het uitgangspunt dat Wooncompagnie en Intermaris van het Ministerie van BZK ontheffing krijgen van de verplichting (op basis van artikel 41b en 41c van de Woningwet) om in slechts één woningmarktregio werkzaam te zijn. Mocht de ontheffing niet worden verleend dan zijn de corporaties namelijk beperkt tot investeringen in het huidige woningbezit. Alleen wanneer de ontheffing wordt toegekend, mogen de beide corporaties blijven investeren in additionele nieuwbouw in de regio Waterland.

Wanneer de ontheffing onverhoopt niet wordt verleend (de beslissing hierover wordt waarschijnlijk genomen in december 2016), zullen de beide corporaties al hun op dat moment aangegane verplichtingen opnieuw bezien en er mogelijk op terugkomen. Dat geldt dus ook voor de bepalingen die zijn opgenomen in deze prestatieafspraken.

1.1 Definities:

Partijen: De gemeente Waterland, de corporaties Wooncompagnie, Intermaris en Woonzorg Nederland en de huurdersorganisaties Interwhere en De Vijfhoek gezamenlijk

Sociaal/



sociaal plus: Op grond van de gemeentelijke Nota Grondbeleid 2016:
Met sociaal wordt bedoeld woningen bestemd voor huishoudens met een inkomen tot €35.739 (prijspeil 2016) (dat wil zeggen sociale huur met een maandelijkse huurprijs tot de huurtoeslaggrens of koopappartementen tot €165.000 of grondgebonden koopwoningen tot €200.000);
Met sociaal plus wordt bedoeld woningen bestemd voor huishoudens met een inkomen als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (dat wil zeggen middeldure huur en koopwoningen tot € 215.000);

Bestuurlijk

overleg: Overleg tussen bestuurders van partijen

Werkgroep: Ambtelijk overleg (medewerkers van gemeente en corporaties en afgevaardigden van huurdersorganisaties)

1.2 Overlegstructuur

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

Afspraken:

1. Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen partijen over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. Het bestuurlijk overleg is besluitvormend.
Zo nodig kan er aansluitend aan dit overleg tijd worden vrijgemaakt voor thema's die spelen tussen de corporaties en de gemeente, maar die geen relatie hebben met de prestatieafspraken.
2. Dit bestuurlijk overleg wordt voorbereid door een werkgroep met een vertegenwoordiging van alle partijen. De bijeenkomsten van de voorbereidende werkgroep worden georganiseerd door de Samenwerkende Woningcorporaties Waterland (SWW).



1.3 Werkwijze jaarschijven

Afspraken:

1. Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersverenigingen, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.
2. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juni-augustus wordt de concept-jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

1.4 Monitoring

<p>Ambitie: De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, de geplande ingrepen en de effecten hiervan worden opgenomen in een monitor. De resultaten van deze monitor worden besproken in het bestuurlijk overleg.</p>

Afspraken

1. Partijen ontwerpen in 2017 gezamenlijk een opzet voor de monitor.
2. De monitor wordt jaarlijks in het eerste kwartaal in samenwerking ingevuld.
3. In de monitor wordt in ieder geval bijgehouden:
 - het aantal sociale huurwoningen;
 - de resultaten van de woningtoewijzing;
 - de in het woningaanbod gelabelde woningen;
 - de huisvesting van urgenten;
 - de huisvesting van vergunninghouders;
 - de leegstand van sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid

2.1 Woningbouw

Ambitie: Waar er mogelijkheden zijn voor nieuwbouw in de gemeente, zullen deze worden benut om tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte. Het gemeentelijk bouwprogramma is hier leidend. De gemeente heeft beperkte eigen bouwlocaties. Voldoende sociaal aanbod is een voorwaarde: het is zaak hier nadrukkelijk op te sturen, zoals in de verdeling 30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector, bij elk te realiseren nieuwbouwproject. In het woningbouwprogramma gaat vanwege de vergrijzing speciale aandacht uit naar aantrekkelijke appartementen en andere nultreden-woningen in de nabijheid van voorzieningen. Zo wordt tegemoet gekomen aan de vraag van senioren en kan er doorstroming ontstaan uit bestaande woningen ten behoeve van andere huishoudens.

Afspraken:

1. De gemeente realiseert een zo groot mogelijk aantal huurwoningen in de geplande bouwprojecten.
2. De gemeente betreft de corporaties zo vroeg mogelijk bij gesprekken met particuliere ontwikkelaars over woningbouwprojecten.
3. De corporaties zullen de sociale huurwoningen in bouwprojecten afnemen, mits passend binnen de volkshuisvestelijke en financiële afwegingskaders van betreffende corporatie.
4. Waar mogelijk zullen de corporaties sociale huurwoningen realiseren.

2.2 Woningaanbod en -behoefte

Ambitie: Op dit moment is de vraag groter dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt. De woningbehoefte groeit, terwijl er maar weinig bouwlocaties beschikbaar zijn (zie plancapaciteit, beschikbaarheid locaties). Daarom is het zaak om de beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw in ieder geval in te zetten waar ze het meest nodig en gewenst zijn.

Afspraken:

1. De bestaande onderzoeken naar de woningbehoefte (van de provincie, de stadsregio en de corporaties, m.n. RIGO, in opdracht van Wooncompagnie) worden voor Waterland geïnventariseerd (zie ook de bijlage bij de woonvisie). Wanneer er

vragen overblijven, met name over de invulling van het bouwprogramma, kan worden overwogen om een eigen onderzoek te doen naar de woonbehoefte. Partijen zullen elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking de gelegenheid geven om gezamenlijk de opdracht te formuleren en waar mogelijk de kosten te delen.

2. De corporaties leveren ieder jaar vóór 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen ingrepen in de woningvoorraad. Dit bevat in ieder geval:
 - Voornemens tot liberalisatie en verkoop;
 - Voornemens rond nieuwbouw, renovatie en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid);
 - De kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
 - Voorgenomen investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.
3. Sociale huurwoningen worden in principe aansluitend verhuurd. Sociale huurwoningen die door omstandigheden tijdelijk buiten het reguliere verhuurproces vallen, worden gemeld bij de gemeente.

2.3 Woningverkoop

Ambitie: De gemeente en huurders hebben uitgesproken dat ze verkoop van sociale huurwoningen onwenselijk vinden. Voor de corporaties is de verkoop van sociale huurwoningen geen doel op zich, maar kan het wel van belang zijn om middelen te verwerven om te kunnen voldoen aan andere opgaven (nieuwbouw, onderhoud van woningen, duurzaamheidsmaatregelen, voldoen aan de verhuurdersheffing, betaalbaar houden van de woningen). Daarom zullen zij woningen alleen verkopen voor zover dat nodig is.

Afspraken:

1. In de periode van de looptijd van deze prestatieafspraken zal het aantal sociale huurwoningen in omvang gelijk blijven. Het uitgangspunt is dat verkopen van woningen worden gecompenseerd met toevoegingen door nieuwbouwwoningen, het naar de sociale voorraad omzetten van vrije sector-woningen of verbouw van maatschappelijk vastgoed tot woningen. Om nieuwbouw te realiseren, is de inspanning van zowel de gemeente als de corporaties vereist.
2. Intermaris verkoopt maximaal 9 woningen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken. Deze woningen betreffen voor verkoop gelabeld versnipperd bezit, en worden verkocht bij mutatie. Het betreft 6 woningen aan 't Prooyen en 3 woningen aan de Cornelis Dirkszoonlaan. De woningen zijn in het verleden aan zittende huurders aangeboden. Op basis van de mutatiegraad van de afgelopen jaren

is het aannemelijk te veronderstellen dat gedurende de periode 2017 tot en met 2020 in totaal 2 woningen worden verkocht.

3. Wooncompagnie is terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen in Waterland, en verkoopt maximaal gemiddeld 10 woningen per jaar, gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken. Deze woningen betreffen voornamelijk voor verkoop gelabeld versnipperd bezit, en worden alleen verkocht aan zittende bewoners, of bij mutatie als de gegadigde een sociale huurwoning achterlaat.
4. Woonzorg Nederland verkoopt geen woningen.
5. Woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor specifieke doelgroepen waarvan bekend is dat daarvoor een grote woningbehoefte bestaat, worden in principe niet verkocht.

2.4 Samenstelling sociale woningvoorraad

Ambitie: De woningvoorraad moet gedifferentieerder worden en beter aansluiten bij de huidige en (vooral) toekomstige huishoudens. Dat betekent: meer woningen die geschikt zijn voor alleenstaanden, jongeren en senioren (nultredenwoningen en appartementen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen).

Een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek zal antwoord moeten geven op de vraag aan welke woningen de meeste behoefte bestaat.

Afspraken:

1. De corporaties en de gemeente onderzoeken in 2017 aan welk type sociale huurwoningen de meeste behoefte is, en welke doelgroep die behoefte heeft.
2. Wanneer door de corporaties nieuwbouw in het sociale segment wordt gerealiseerd, zal het bij voorkeur gaan om nultredenwoningen en appartementen.

2.5 Passend toewijzen

Op grond van de Woningwet verhuren woningcorporaties per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens¹. Deze verplichting geldt voor de nieuw te verhuren woningen per jaar.

Tot en met 2020 geldt een inkomensgrens van € 35.739 (prijspeil 2016) bij toewijzing voor minimaal 80% van de sociale huurwoningen (na 2020 geldt dit voor 90%). Voor het overige deel van de sociale huurwoningen geldt de inkomensgrens van € 39.874.

¹ De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76.

Maximaal 10% van de sociale huurwoningen kan vrij worden verhuurd, met voorrang aan huishoudens die voldoen aan de urgentiecriteria (dit geldt tot en met 2020).

Afspraken:

1. De corporaties passen de wettelijke regels toe.
2. De beleidsruimte bij woningtoewijzing wordt ingezet in uitzonderingsgevallen, vooral met het oog op huishoudens met een middeninkomen die in de knel komen. De corporaties spreken jaarlijks met de huurdersverenigingen af hoe de beleidsvrijheid wordt ingezet.

Hoofdstuk 3 Duurzaamheid

Ambitie:	Het verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad heeft met name betrekking op het energieverbruik. De sociale huurwoningvoorraad moet duurzamer worden. Het belang van verduurzaming van bestaande woningen (zowel sociale huurwoningen als particulier woningbezit) wordt als gezamenlijk doel gezien.
----------	---

Afspraken:

1. In 2020 hebben alle corporatiewoningen gemiddeld energielabel B.
2. Partijen werken er samen aan om huurders te informeren over de mogelijkheden om te verduurzamen. Hierbij kan worden gedacht aan het organiseren van een informatiebijeenkomst.
3. Voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een EPC gelijk aan 0.
4. Corporaties werken naar energieneutrale woningen, mits dit past in de infrastructurele voorwaarden, en dit de(huurder voordelen oplevert.
5. Corporaties streven bij duurzaamheidsmaatsregelen aan sociale huurwoningen naar samenwerking met omliggende particuliere woningen.

Hoofdstuk 4 Betaalbaarheid

4.1 Een betaalbaar woningaanbod

Ambitie:	Alle betrokkenen zetten zich in voor een betaalbaar woningaanbod voor de sociale doelgroep. Woningcorporaties (d.m.v. huur- en servicekostenbeleid) en de gemeente (d.m.v. sociale grondprijs en gemeentelijke heffingen) dragen hieraan bij.
----------	---

Afspraken:

1. Het huurbeleid wordt per corporatie conform de wet vastgesteld en vooraf besproken met de eigen huurdersorganisatie.
2. Partijen zetten zich daarnaast in om de woonlasten beperkt te houden en zo mogelijk te verlagen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:
 - o Energielasten (i.c. het verduurzamen van het bezit)
 - o Energiebewustzijn bewoners (door voorlichting – zie onder duurzaamheid)
 - o Servicekosten
 - o Gemeentelijke heffingen (gestreefd wordt naar gelijkblijvende woonlasten voor huishoudens met een lager inkomen)

4.2 Signalering schuldenproblematiek

Ambitie:	De gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigers spannen zich in om te voorkomen dat huurders financieel in de knel komen.
----------	--

Afspraken:

1. De corporaties zijn alert op signalen van individuele huurders en proberen in voorkomende gevallen een maatwerkoplossing te bieden.
2. Voor huurders die onverhoopt in grote financiële problemen komen, zullen de gemeente en corporaties samen een armoedebeleid ontwikkelen om zo vroeg mogelijk hulp te bieden.
3. Partijen ontwikkelen een gezamenlijk beleid ten aanzien van de preventie van ernstige schuldenproblematiek. Dit beleid omvat ten minste de samenwerking tussen partijen.

Hoofdstuk 5 Specifieke doelgroepen

5.1 Woningbehoefte bij specifieke doelgroepen

Ambitie:	De vraag op Waterlandse woningmarkt is groter dan het aanbod, dit geldt voor alle segmenten. De behoefte is in het bijzonder groot voor jongeren, starters en zorgbehoevende ouderen en daar zal zo goed mogelijk aan worden voldaan.
----------	---

Afspraak:

1. In 2018, of eerder indien mogelijk, maken de corporaties en de gemeente beleidsafspraken om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over: voorrangsposities van doelgroepen ten aanzien van



woningen die hiervoor op grond van de huisvestingsverordening bijzonder geschikt zijn en aandacht voor uitbreiding van bepaalde woningtypen bij nieuwbouw.

5.2 Jongeren

Ambitie:	De woningmarkt is niet makkelijk toegankelijk voor jongeren. Kansen voor jongeren op de woningmarkt moeten vergroot worden.
----------	---

Afspraak:

1. Aan jongeren t/m 22 jaar geven de corporaties tijdelijke huurkorting tot de huurtoeslaggrens, bij woningen die voor jongeren gelabeld zijn.

5.3 Pilot woonadviseurs

Ambitie:	Ouderen en andere kwetsbare groepen moeten langer zelfstandig (blijven) wonen. Dit leidt tot een grotere vraag naar geschikte woningen, gunstig gelegen bij gezondheidsvoorzieningen. De bewustwording van mogelijkheden om zelfstandig te kunnen blijven wonen, moet gestimuleerd worden.
----------	--

Afspraken:

1. Om te bevorderen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, wordt een pilot met woonadviseurs gestart (in samenwerking met Stichting Wonen Plus). Deze woonadviseurs ondersteunen ouderen zo nodig actief bij het zoeken naar geschikte woonruimte, en helpen bij praktische zaken rond de verhuizing.
2. Wanneer belemmeringen voor een eventuele verhuizing worden gesignaleerd (praktisch/ financieel/ regelgeving), dan spannen gemeente en corporaties zich in om via maatwerk tot een oplossing te komen.
3. Deze pilot wordt jaarlijks geëvalueerd. Tijdens de evaluatie beslissen partijen of de pilot wordt voortgezet. In de evaluatie wordt onder andere bekeken hoe ouderen bij de verhuizing geholpen kunnen worden (wat is bijvoorbeeld de invloed van huurprijzen en verhuiskosten bij de afweging om te verhuizen).
4. De seniorenwoonadviseur wordt ook ingeschakeld door eigenaar-bewoners in de gemeente en de gemeente zal daarom een bijdrage leveren in de kosten.



5.4 Urgenten

Ambitie: Mensen met een urgentieverklaring op grond van de huisvestingsverordening hebben voorrang op reguliere huurders. Deze voorrang moet geborgd worden en inzichtelijk zijn.

Afspraken:

1. De gemeente zendt de afgegeven urgentieverklaringen door aan één gezamenlijke contactpersoon van de corporaties.
2. De corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een spoedige huisvesting van huurders met een urgentieverklaring.

5.5 Zorg

Ambitie: Samenwerking is nodig om het zelfstandig blijven wonen mogelijk te maken, maar ook om de mogelijkheden te verkennen voor beschermd wonen en bijzondere woonvormen.

Afspraken:

1. De gemeente neemt het initiatief om met de corporaties en zorgorganisaties de mogelijkheden te verkennen voor uitbreiding van zorgvoorzieningen en beschermd wonen.
2. De gemeente neemt het initiatief om eens per jaar een bestuurlijk overleg met de corporaties, (jeugd)zorg- en welzijnsorganisaties en Stichting Wonen Plus te organiseren over strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn.

5.6 Woningaanpassing

Ambitie: Om langer zelfstandig te blijven wonen kan woningaanpassing een oplossing zijn. Samenwerking is nodig om geschikte woningaanpassingen te realiseren en in stand te houden, en beschikbaar te houden voor de huurders die dit nodig hebben.

Afspraken:

1. Bij aanpassingen in centrale ruimten van complexen ten behoeve van zorggerelateerde situaties, waarbij alle bewoners gebruik kunnen maken van de aangebrachte voorziening, worden de redelijke kosten evenredig verdeeld tussen partijen.

2. Voorafgaand aan het toekennen van Wmo-voorzieningen (bijvoorbeeld scootmobielen en trapliften) overlegt de gemeente met de betreffende corporatie over praktische (inrichtings) mogelijkheden, met inachtneming van privacy van de huurder.
3. De corporaties stemmen verhuur van woningen met aangebrachte voorzieningen altijd eerst af met de gemeente, alvorens de woning in het aanbiedingsinstrument wordt gepubliceerd. Per geval kan tussen de corporatie en de gemeente worden overeengekomen dat de woning dan met voorrang wordt verhuurd aan een gegadigde met een indicatie en urgentie, mits overeenstemming wordt bereikt tussen de corporatie en de gemeente over de administratieve afhandeling (bijvoorbeeld de maximale wachttijd en de kosten zoals huurdering).

5.7 Vergunninghouders

Ambitie:	De huidige vraag naar woningen voor vergunninghouders is groot. Het creëren van meer en geschikt woningaanbod is nodig om deze druk op de woningmarkt op te vangen. Het is een gezamenlijke opgave om de gemeentelijke taakstelling te volbrengen.
----------	--

Afspraken:

1. De gemeente en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders.
2. Indien zicht bestaat op gezinshereniging binnen 12 maanden, dan kan een vergunninghouder worden gehuisvest in een eengezinswoning. In dat geval zal ook, indien noodzakelijk, tijdelijke huurverlaging tot de aftoppingsgrens plaatsvinden.
3. De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk alternatieve huisvestingsmogelijkheden (bijvoorbeeld woningen delen).
4. De gemeente draagt er zorg voor dat vergunninghouders maatschappelijke begeleiding krijgen bij het integreren in hun nieuwe buurt.
5. De gemeente draagt zorg voor de communicatie over de taakstelling en de voortgang van de plaatsing vergunninghouders.

Hoofdstuk 6 Leefbaarheid

6.1 Veiligheid

Ambitie:	Het veiligheid(sgevoel) wordt bevorderd.
----------	--



Afspraken:

1. Partijen betrekken elkaar actief als veiligheidsproblematiek wordt gesignaleerd.
2. Partijen werken samen aan oplossingen rond veiligheidsproblematiek, bijvoorbeeld door middel van achterpadverlichting.

6.2 Omgeving

Ambitie:	De leefbaarheid in een omgeving blijft goed door samenwerking op verschillende vlakken op het gebied van zorg tot openbare orde.
----------	--

Afspraken:

1. Partijen betrekken elkaar als problemen worden gesignaleerd om de omgeving leefbaar te houden (bijvoorbeeld eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast), met inachtneming van regelgeving omtrent de privacy van de huurder.
2. Partijen zorgen gezamenlijk voor een nette, leefbare omgeving (bijvoorbeeld groenonderhoud), met inachtneming van ieders eigen verantwoordelijkheid.
3. De corporaties en de gemeente informeren elkaar reeds in de begrotingsfase over nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid corporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. Dit brede afstemmingsoverleg vindt plaats in mei/juni en in november van elk jaar. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

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

7.1 Looptijd

Afspraken:

1. Deze prestatieafspraken gelden vanaf 1 januari 2017 en hebben een looptijd van 4 jaar.
2. Tussentijdse wijziging van de prestatieafspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.



7.2 Evaluatie

Afspraken:

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

7.3 Bijzondere omstandigheden

Afspraken:

1. Indien wet- of regelgeving daartoe aanleiding geeft, worden de prestatieafspraken tussentijds gewijzigd.
2. Overmacht kan aanleiding zijn voor tussentijdse wijziging van de prestatieafspraken.
3. Wijziging van deze prestatieafspraken is alleen mogelijk na schriftelijke instemming van alle partijen.
4. De publiekrechtelijke status van deze prestatieafspraken leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid hun beleid veranderen, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld. Dit geldt ook wanneer er sprake is van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving.

7.4 Geschillen

Afspraken:

1. Bij een eventueel geschil over de nakoming of uitleg van de prestatieafspraken vindt overleg tussen alle partijen plaats.
2. Bij een geschil wordt gezamenlijk tussen partijen gezocht naar een redelijke oplossing.
3. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.
4. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd



Huurdersvereniging de Vijfhoek



voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid op te lossen of te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de hierbij afgesloten prestatieafspraken.