

Addendum Prestatieafspraken 2024

Partijen

- **Gemeente Diemen**
- Het **Huudersplatform Diemen (HPD)** wordt gevormd door een afvaardiging uit drie van de in Diemen actieve huurdersorganisaties, te weten de **Bewonersraad Rochdale, Huurdersvereniging Arcade en Huurgenoot.**
- **Rochdale**
- **Lieven De Key**
- **Stadgenoot**
- **De Alliantie**

Aanleiding en uitgangspunten

Huurders, corporaties en gemeente hebben met elkaar afgesproken de Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2023 met één jaar te verlengen. De reden hiervoor is dat er nog geen gemeentelijke Woonvisie Diemen 2024 – 2028 is als basis voor nieuwe meerjarige afspraken. De beoogde gereeddatum van de inspraakversie van de Woonvisie Diemen 2024-2028 is 1 april 2024.

We willen de Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2023 niet alleen verlengen maar ook aanvullen. We maken als aanvulling op de Raamovereenkomst het voorliggend addendum. Het addendum vormt samen met de Raamovereenkomst de Prestatieafspraken Diemen 2024. De Alliantie, die geen partij was bij de Raamovereenkomst Prestatieafspraken Diemen 2020-2023, sluit door ondertekening van het addendum met ingang van 2024 aan bij de Raamovereenkomst voor zover het afspraken betreft die in 2024 van toepassing zijn.

Gezamenlijk hebben we een aantal uitgangspunten besproken dat de voorwaarden schept voor Prestatieafspraken Diemen 2024. Allereerst is het van belang dat we niet een jaar lang stil komen te staan. Partijen leggen zich erop toe met elkaar vooruitgang te blijven boeken op het terrein van wonen in Diemen. In het verlengde daarvan zijn we het erover eens dat het maken van nieuwe afspraken niet onevenredig veel tijd in beslag moet nemen. We spreken onze wil uit dat de afspraken die we nu voor 2024 maken, een aanzet zijn voor de nieuwe prestatieafspraken voor de periode vanaf 2025. Zo vormen de tussentijdse afspraken geen eenmalige inspanning, maar vormen zij een overbrugging naar de nieuwe samenwerking. Daarnaast vormen de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten aanleiding om prestatieafspraken te maken. Alle partijen verbinden zich aan de Nationale prestatieafspraken. Diemen onderschrijft de doelen rondom wonen uit de Woondeal MRA. In de Woondeal verbindt Diemen zich aan de bouw van 3.400 woningen, waarvan 1.020 in de sociale huur en 1.224 in het middensegment huur.

Inhoud

De Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2023 zijn ingedeeld op basis van de vier pijlers van de Woonvisie 2018 -2023. In dit addendum wordt elke pijler kort benoemd. De focus voor het addendum zal echter liggen op de laatste pijler, Duurzaamheid. Onderstaande afspraken zijn een aanvulling op de Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2023. De huidige samenwerkingsafspraken blijven dus gelden, tenzij in deze addendum anders is afgesproken. Het addendum bevat inhoudelijke afspraken en procesafspraken over 2024 en is een aanzet voor de nieuwe meerjarige afspraken vanaf 2025.

1. Sterke wijken:

De leefbaarheid in Diemen wordt in de WiMRA (2021) goed beoordeeld. De tevredenheid met de woning is gemiddeld een 8, en de buurt beoordeelt men met een 7,7.

De afgelopen jaren hebben we gezamenlijk gewerkt aan de realisatie van twee buurtkamers, is er ingezet op buurtbemiddeling en voorkoming van overlast, en zijn Scheerlicht en het centraal meldpunt woonfraude actief. Bij toewijzing van bijzondere doelgroepen wordt rekening gehouden met de leefbaarheid in de wijk. Momenteel loopt er een proef met het Steunpunt Wonen, waar huurders met vragen over huren terecht kunnen.

1. In de eerste helft van 2024 zal de gemeente in samenspraak met de corporaties en HPD evalueren of de pilot van Steunpunt Wonen na september 2024 (tot wanneer de pilot loopt) zal worden voortgezet.

2. De gemeente en corporaties hebben oog voor zwakke plekken in de wijken. In 2024 kijken de drie partijen naar de inzet op leefbaarheid en waar dit nodig is voor de periode 2025 en verder.

2. Betaalbaarheid & beschikbaarheid:

2.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van wonen vinden alle drie de partijen van groot belang. Het Rijk is sinds 2020 veel actiever geworden op het sturen op betaalbaarheid. Aedes, Woonbond en VNG hebben in de Nationale prestatieafspraken meerjarige afspraken gemaakt over de maximale huurprijsstijging per woonruimte en de maximale huursomstijging. De minister wil aan het meerjarenperspectief vasthouden. We verlengen de huidige afspraken over betaalbaarheid in 2024. De partijen gaan in 2024 in de aanloop naar nieuwe meerjarige prestatieafspraken verder in gesprek over betaalbaarheid en inkomensafhankelijke huurverhoging.

2.2 Beschikbaarheid

In het kader van het Didam-arrest komen wij tot werkafspraken met alle in de gemeente actieve woningcorporaties. Bij nieuwbouwlocaties waarvan de gemeente grondeigenaar is of was, en die een programma met overwegend sociale huurwoningen hebben, is het aannemelijk dat de ontwikkeling gedaan wordt door een woningcorporatie. Op de genoemde locatie is de betreffende woningcorporatie de enige serieuze gegadigde voor aankoop.

Het gaat om de volgende drie projecten:

- Harmonielaan: Circa 100 woningen (sociale huur met mogelijkheid voor een ondergeschikt deel middeldure huur)
- Buitenlust: 38 sociale huurwoningen
- Plantage de Sniep Rietschuurhof (de nieuwbouw): Circa 45 woningen (sociale huur met mogelijkheid voor een ondergeschikt deel middeldure huur)

Met Rochdale zijn al meer of minder concrete afspraken gemaakt voor de projecten Harmonielaan en Buitenlust. Voor Plantage de Sniep Rietschuurhof (de nieuwbouw) is nog geen woningcorporatie in beeld.

Afspraken

- De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor aanpassingen in het project Plantage De Sniep Rietschuurhof (de nieuwbouw) en informeert alle binnen de gemeente actieve woningcorporaties hierover in het eerste kwartaal van 2024.
- De woningcorporaties hebben de intentie uitgesproken het project Plantage De Sniep Rietschuurhof (de nieuwbouw) te willen ontwikkelen, mits dit past binnen hun mogelijkheden.
- Tegelijkertijd hebben de woningcorporaties aangegeven niet in concurrentie te willen zijn met elkaar door deel te moeten nemen aan een (kostbare en tijdrovende) selectieprocedure tussen de woningcorporaties onderling.
- In 2024 worden er voor 1 juli – overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet – met de woningcorporaties (werk)afspraken gemaakt, in welk verband een overzicht wordt gemaakt van welke corporatie welke aantallen woningen op welke locatie zal realiseren. Partijen spreken de intentie uit dat de locatie van het project Plantage De Sniep Rietschuurhof in deze werkafspraken wordt meegenomen. De woningcorporaties bereiden het overleg met de gemeente over deze werkafspraken op passende wijze voor.

3. Wonen met zorg en welzijn

De opgave rondom wonen met zorg en welzijn is onverminderd groot. In 2024 hebben we de volgende extra aandachtspunten:

1. Samen met de regiogemeentes bereidt Gemeente Diemen een regionale woonzorgvisie voor. Het regionale programma Huisvesting Aandachtsgroepen is daarbij leidend.
2. We zetten ons in om de Tien werkafspraken 'Thuis in de Wijk' in te voeren.
3. We gaan in 2024 de voorrangsregeling van groot naar beter voortzetten. We verkennen de mogelijkheden om doorstroming verder te bevorderen onder andere door woningruil.
4. Voor het complex Berkenstede geldt dat Lieven de Key de mogelijkheid onderzoekt om het gehele complex te verkopen aan hoofdhuurder Cordaan of aan een andere partij. De gesprekken hierover met de gemeente en de huurdersvereniging worden in 2024 voortgezet.

4. Duurzaamheid

4.1 Energietransitie

In juni 2022 zijn Nationale prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG. Hierin is vastgelegd dat de nationale prestatieafspraken landen in lokale prestatieafspraken. In de nationale prestatieafspraken ligt het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave, in lijn met het klimaatakkoord, op 2050.

Vanuit het Rijk is vastgelegd dat gemeenten de regie krijgen bij de energietransitie.

De gemeente Diemen heeft in 2021 in de Transitievisie Warmte de ambitie vastgelegd om in 2040 aardgasvrij te zijn. Vervolgens is in juli 2023 besloten over de fasering, waarbij Diemen in 3 fases aardgasvrij wordt. In fase 1 van de **Warmtetransitie (2025-2030)** bevinden zich 1200 zelfstandige woningen en 1200 onzelfstandige studenteneenheden. Daarnaast heeft de gemeente een isolatiebeleid voor de particuliere woningvoorraad, waarbij ook veel aandacht is voor de aanpak en verduurzaming van VvE's. Verder heeft de gemeente het beleid om energiearmoede tegen te gaan, onder meer met energiecoaches, fixers en een witgoedregeling. Ook huurders van woningcorporaties kunnen hierop een beroep doen.

Aardgasvrij

1. De gemeente gaat in 2024 met de corporaties, het HPD, huurders en andere eigenaren in gesprek om de uitvoeringsplannen voor fase 1 voor te bereiden.
2. De corporaties zijn de eerstkomende jaren actief in het isoleren van woningen en het wegwerken van EFG-energielabels.
3. In één of twee bestuurlijk(e) overleg(gen) met in ieder geval corporaties, gemeente en HPD worden de ambities vastgelegd, worden procesafspraken gemaakt en kunnen problemen die zich voordoen snel worden opgelost.
4. Om het maken van de uitvoeringsplannen in Diemen te begeleiden houden we vanaf 2024 enkele malen per jaar tactisch overleg met onder andere de corporaties, de gemeente en het HPD.
5. De uitvoeringsplannen maken we per wijk in een projectgroep. De corporaties nemen deel aan deze projectgroep en maken daar voldoende capaciteit voor vrij. De gemeente neemt de regie en zorgt voor projectleiders. De gemeente heeft ook de regie voor de participatie van inwoners. Hiervoor wordt een participatieplan opgesteld met een aantal stappen die tijdens het traject verder worden ingevuld. Stap 1 start begin 2024.
6. De gemeente betreft huurders en eigenaar-bewoners bij het maken van de uitvoeringsplannen. De bewonerscommissies van complexen zijn ook aan zet. De gemeente, corporaties en HPD maken in 2024 afspraken over ieders rol bij de participatie en het vergroten van draagvlak onder huurders voor de verduurzaming.

Verduurzamen woningen

Alle partijen op de woningmarkt moeten meedoen aan de **energietransitie**. In het kader van het programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving werkt de gemeente Diemen aan verduurzaming van koopwoningen.

7. In de eerste fase van de warmtetransitie is van belang dat verduurzaming onder de aandacht komt van gemengde VvE's. In 2024 brengen de corporaties in beeld welke VvE's dit betreft en welke rol zij in deze VvE's kunnen vervullen om verduurzaming te agenderen. De particuliere eigenaren in de VvE's kunnen gebruik maken van het VvE-aanbod van de gemeente.
8. We inventariseren waar vraagbundeling in Diemen aan de orde is, bijvoorbeeld in slecht of matig geïsoleerde corporatiewoningen in complexen met koopwoningen.
9. De gemeente Diemen wil voor een deel van de bebouwde kom een Soorten managementplan (SMP) opstellen. Daarmee beschermen we bedreigde diersoorten tijdens het isoleren van spouwmuur en daken. Doel is om een doorlopend SMP te krijgen voor de periode waarin het isolatiebeleid wordt uitgevoerd. De provincie kijkt of vooruitlopend op het definitieve SMP een Pre-SMP mogelijk is. De corporaties kunnen bij isolatie van een complex gebruik van maken van het (Pre-)SMP en delen op dat moment naar verhouding in de complex specifieke kosten.

Tegengaan van energiearmoede

Ten gevolge van gestegen energieprijzen krijgen meer mensen te maken met energiearmoede. De gemeente heeft daarom gebruikmakend van Rijksbijdragen energietoelagen toegekend, energiebesparend witgoed verstrekt, energiecoaches geworven en opgeleid en energiefix-bezoeken ingezet. Ook werkt de gemeente samen met de energiecoöperatie Diemen Ecostruim en financiert de gemeente zogenaamd 'draagkrachtonderzoek' om zonne-energie op grote daken voor niet woningeigenaren en woningeigenaren zonder geschikt eigen dak mogelijk te maken. Graag zoekt de gemeente het overleg en de samenwerking met corporaties en huurdersplatform om energiearmoede gezamenlijk tegen te gaan.

10. De gemeente Diemen werkt vanuit een actieplan zon op grote daken 2023 – 2026 om met voorrang zoveel mogelijk dakoppervlak te benutten voor zonne-energie. De corporaties gaan in 2024 met gemeente en HPD in gesprek over de mogelijkheden van zonne-energie in Diemen.
11. De gemeente en corporaties gaan in overleg om een plan van aanpak voor de gemeente én de corporaties te maken om energiearmoede tegen te gaan via het nemen van technische maatregelen. Dit zal door de gemeente als onderwerp worden geagendeerd bij de werkgroep energietransitie.
12. De gemeente handhaaft de inzet van energiecoaches voor bewustwording en gedragsverandering van het energieverbruik. De corporaties en HPD handhaven hun inzet om energiecoaches actief te ondersteunen.

4.2 Circulaire economie, biodiversiteit, klimaatadaptie en gezonde leefomgeving

De energietransitie vormt qua gevraagde inzet en middelen de belangrijkste verduurzamingsopgave voor de gebouwde omgeving. Het is echter niet de enige opgave. Bij de verduurzamingsopgave hoort volgens de nationale prestatieafspraken, regionale afspraken (MRA-convenant toekomstbestendige woningbouw) en gemeentelijk beleid ook circulaire economie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. De gemeente wil hier samen met woningcorporaties en huurdersplatform invulling aan geven. Dat vraagt om een integrale aanpak op duurzaamheid bij nieuwbouw, renovatie en de energietransitie.

13. De gemeente, corporaties en HPD nemen deel aan de werkgroepen voor concretere invulling van Circulaire Economie en Natuurinclusief & Klimaatadaptief (ver)bouwen.
14. Woningcorporaties werken mee aan de gemeentelijke bewustwordingscampagne om bewoners inzicht te geven in de effecten van houtrook en maatregelen om hinder te beperken door hun huurders te informeren over de gemeentelijke campagne.

Aldus vastgesteld door onderstaande partijen tijdens het Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken te Diemen d.d. 14 december 2023

*Wethouder wonen Gemeente Diemen
M. Everhardt*

*Bestuursvoorzitter Woningstichting Rochdale
M. Acharki*

*Bestuursvoorzitter Lieven de Key
K. Verdooren*

*Bestuursvoorzitter Stichting Stadgenoot
A. Wilbers*

*Directeur Woningcorporatie De Alliantie
K. Westhoff*

*Huurdersplatform Diemen
J. van Veen*