



## Nota van B&W

Onderwerp Prestatieafspraken Ymere 2012-2015

Portefeuillehouder J.J. Nobel en M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 2 oktober 2012  
Inlichtingen Martijn van der Linden (023 5676954)  
Registratienummer 2012.0055739

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

We hebben overeenstemming met Ymere over volkshuisvestelijke doelen zoals nieuwbouw, bestaande bouw, woonruimteverdeling, duurzaamheid en de samenstelling van de sociale woningvoorraad in de kleine kernen. Met het maken van de prestatieafspraken wordt de uitvoering van de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 verankerd op de onderdelen die we niet zelfstandig uitvoeren maar waarmee we samenwerken met Ymere. Tevens zijn de prestatieafspraken een tactisch en operationeel vervolg op het in juli 2011 gesloten strategische samenwerkingsconvenant.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Voor de komende jaren 2012-2015 houden we Ymere aan de prestatieafspraken 2012-2015. We voeren regelmatig overleg om de voortgang te bespreken. Halverwege de looptijd vindt een bestuurlijk evaluatiemoment plaats.

#### ***Wat mag het kosten?***

Aan het vaststellen van de prestatieafspraken zijn geen kosten verbonden. Indien de uitvoering van de afspraken wel leiden tot extra kosten, worden deze per activiteit uitgewerkt en wordt hierover separaat over besloten.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

De afspraken worden jaarlijks gemonitord en hierover wordt gerapporteerd aan de raad conform de planning en control cyclus. De monitor prestatieafspraken wordt gezamenlijk met Ymere opgesteld en verschijnt jaarlijks in maart, los van de Bestuurlijke Voortgang Rapportage (BVR) Wonen. De BVR Wonen beslaat integraal alle activiteiten op het wonen-dossier, waaronder de uitvoering van de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015; de monitor richt zich alleen op de met Ymere overeengekomen afspraken.

Het aangaan van prestatieafspraken is een bevoegdheid van het college en valt buiten de kaderstellende en controlerende rol van de raad. Gezien de betrokkenheid van de raad bij de uitvoering van het woonbeleid is afgesproken met de raad dat de prestatieafspraken voor worden gelegd ter bespreking. Daarna kunnen de prestatieafspraken worden ondertekend met Ymere.

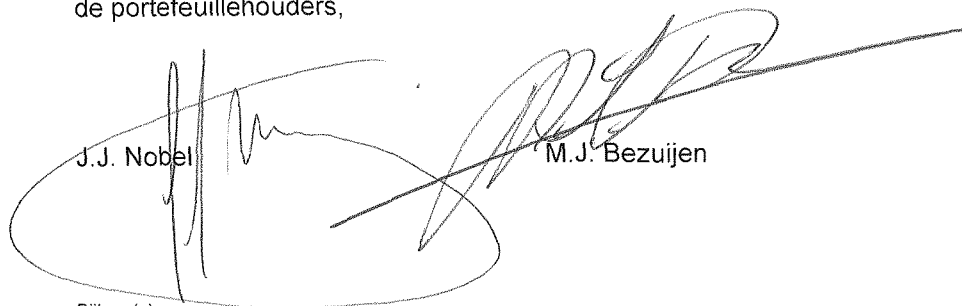
## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college:

1. de prestatieafspraken Ymere 2012-2015 vast te stellen;
2. de prestatieafspraken ter bespreking voor te leggen aan de raad.

## 3. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouders,



J.J. Nobel M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

Prestatieafspraken Ymere 2012-2015

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.

**Prestatieafspraken**

**Gemeente Haarlemmermeer – Ymere**

**2012-2015**

**19 september 2012**

## **Inleiding**

De gemeente Haarlemmermeer en woningcorporatie Ymere werken in de jaren 2012-2015 samen aan de beschikbaarheid van betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen in een prettige woonomgeving. Daartoe worden de volgende prestatieafspraken gesloten.

### **Overwegingen:**

- Rekening houdende met het vigerende samenwerkingsconvenant 'samenwerken aan (sociaal) duurzaam wonen' van 6 juli 2011
- De Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015
- Bestaande afspraken rondom projecten en investeringen, alsmede werkafspraken
- Rekening houdende met de veranderende omstandigheden op de woningmarkt tengevolge van rijksbeleid, de economische omstandigheden en investeringscapaciteit van de gemeente en Ymere

De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord. De monitor wordt door de gemeente Haarlemmermeer en Ymere gezamenlijk opgesteld. Hierover wordt jaarlijks uiterlijk op 1 april gerapporteerd over het voorgaande jaar aan de gemeenteraad.

De prestatieafspraken hebben een tactisch en operationeel karakter. Het gaat daarbij om het 'hoe' en is een verdere uitwerking van de 'wat' vragen: de ambitie en strategie zoals verwoord in de woonvisie en overeengekomen in het samenwerkingsconvenant 'samenwerken aan (sociaal) duurzaam wonen'.

Eind 2013 vindt een tussentijdse evaluatie plaats.

## **Thema 1: Kernvoorraad en verkoop**

Door de verkoop van huurwoningen en de herstructureringsopgave in projecten als Ewijkstraat, Nieuwe Kom en andere plekken is handhaving van de omvang van de kernvoorraad (peildatum 1 januari 2012) niet mogelijk. Desondanks hechten zowel de gemeente als Ymere er veel waarde aan om de kernvoorraad zoveel mogelijk op peil te houden, in lijn van hetgeen in de Woonvisie is vermeld. Dit geldt met name voor de kleine kernen (zie prestatieafspraken 4).

De kernvoorraad wordt gedefinieerd als alle woningen in het bezit van Ymere in het sociale segment en het derde segment met de definitie en prijsgrenzen :

- Sociaal segment: huurwoningen met een huurprijs tot €664,66 (prijspeil 1 januari 2012,, koopwoningen zoals Koopgarant-woningen (koopprijs tot € 183.843,- conform Regeling Koopsubsidiegrenzen, prijsspeil 1 januari 2011)
- Derde segment: huur tot €850,- en koopwoningen met een starterslening of Koopgarant.

### **Prestatieafspraken 1: Kernvoorraad en verkoop**

De omvang van de kernvoorraad in het bezit van Ymere blijft op tenminste 90% van het huidige niveau. Als peildata worden genomen 1 januari 2012 en 31 december 2015.

Ymere brengt in de periode 2012-2015 1.000 woningen actief in de verkoop, met name aan zittende huurders.

Ymere voert een terughoudend verkoopbeleid in de kleine kernen Lisserbroek, Abbenes, Zwaanshoek, Beinsdorp en Buitenkaag. Daar worden minder woningen vrij verkocht dan het Haarlemmermeerse gemiddelde. Uitgangspunt van Ymere is verkoop via Koopgarant, waarbij de woning onderdeel blijft van de sociale voorraad.

## **Thema 2: Derde segment / middeninkomens**

De Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 stelt als doel om de realisatie van woningen in het derde segment te bevorderen. Kerntaak van een corporatie is het aanbieden van woningen voor huishoudens, die het moeilijk hebben op de reguliere woningmarkt. Ymere wil ook groep middeninkomens (€34.085 – €43.000) een kans geven op de woningmarkt door vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen aan te bieden.

### **Prestatieafspraken 2: middeninkomens**

Voor woningen in het derde segment (woningen met een huurprijs tot aan 125% van de huurtoeslaggrens) geldt dezelfde grondprijs per euro rekenhuur als voor de sociale huurwoningen tussen de lage aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

Ymere biedt voorrang aan middeninkomens door middel van het Woonticket en voor zover mogelijk benutting van de 10% vrije ruimte in het sociale segment.

In deze tijden stukt de woningbouwproductie in het hele land. Projecten worden stopgezet of uitgesteld. Veel ontwikkelaars en corporaties kunnen door de economische laagconjunctuur en malaise op de woningmarkt niet meer bouwen.

Ondanks dat, houden Ymere en de gemeente de ambitie om te blijven investeren in nieuwbouw en herstructurering. Ymere en de gemeente hebben elkaar nodig om te blijven bouwen. Gezien de al aanwezige betrokkenheid van Ymere met de volkshuisvesting en het wonen in de gemeente Haarlemmermeer wordt Ymere in de gelegenheid gesteld om met de realisatie van woningen in de sociale huursector en het derde segment invulling te geven aan die betrokkenheid.

### **Thema 3: Kwaliteit nieuwbouw en herstructurering**

Bij projecten zullen Ymere en gemeente gezamenlijk optrekken en werken met een essentiekader en Q-teams. Door veranderende marktomstandigheden moet er ruimte zijn voor het samenspel tussen vraag en aanbod, zonder daarbij de kwaliteit uit het oog te verliezen. Daarbij zal de gemeente zich onthouden van een aanbodgerichte sturing. Dat brengt een ander manier van werken met zich mee, ook bij het bewaken van de kwaliteit.

#### **Prestatieafspraken 3: Kwaliteit nieuwbouw**

Bij projecten met een mix van huur en koop zal de gemeente werken met bijvoorbeeld een essentiekader (een duurzaam raamwerk van groen, water en infrastructuur), op basis waarvan Ymere, binnen de hoofdlijnen van de woonvisie het woningbouwprogramma nader kan invullen.

Voor de bewaking van de kwaliteit geven partijen de voorkeur aan het werken met Q-teams, waarin beide partijen participeren.

#### **Prestatieafspraken 4: Herstructurering**

In 2013 geven de gemeente en Ymere vorm aan de manier / de aanpak hoe ze met elkaar omgaan in herstructureringsprojecten. Daarnaast wordt er een notitie herstructurering opgesteld die jaarlijks wordt bijgewerkt. Daarin staat de meerjarenopgave voor zowel Ymere en de gemeente van de herstructurering centraal.

### **Thema 4: Kernen en wijken**

Ook de komende jaren zullen de wijken Graan voor Visch en Bornholm / Overbos onze gezamenlijke aandacht blijven vragen. Ymere zet in deze wijken in op leefbaarheid maar ook op renovatie van bijvoorbeeld de wijk Korsholm. De gemeente speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de openbare ruimte, het stimuleren van particulieren bij renovatie en de regievoering in Graan voor Visch.

#### **Prestatieafspraken 5: Kernen en wijken**

Gemeente en Ymere zoeken de samenwerking op niveau van gebiedsmanagement bij:

- Het bepalen van het verkoopprogramma van woningen op kernenniveau.
- Het verkrijgen van inzicht in de lokale woningmarkt: vraag en aanbod naar sociale huur
- Verbetering van de openbare ruimte
- Preventieve aanpak in bloemkoolwijken
- Ymere en gemeente werken samen aan inbraakpreventie.

- Ymere renoveert sociale huurwoningen in Korsholm. De gemeente stimuleert particulieren om mee te doen bij de renovatie en zorgt voor een kwalitatieve herinrichting van de openbare ruimte.
- Ymere richt een klussteam op voor de wijken Graan voor Visch en Bornholm / Overbos. Hierbij krijgen jongeren en langdurig werklozen uit de wijk de kans om (weer) toe te treden tot de arbeidsmarkt. De gemeente steunt het initiatief, er vindt afstemming en kennisoverdracht plaats vanuit de gemeentelijke diensten en de Waterwolf.
- Ymere organiseert leefbaarheidsprojecten in Graan voor Visch en andere wijken in de Haarlemmermeer. De gemeente en Ymere werken samen rond wijkbudgetten. Inzet van deze budgetten ook voor initiatieven van Ymere huurders.
- Graan voor Visch is een wijk met straatnummers in plaats van straatnamen. Om de wijk meer identiteit te geven, onderzoeken de gemeente en Ymere de haalbaarheid van het aanpassen van de straatnamen. De gemeente wijst een projectleider aan, Ymere levert een financiële bijdrage.
- Ymere is sinds jaren de belangrijkste initiator van de sociale vernieuwing van Graan voor Visch. Na een periode van initiëren en opzetten van projecten is het nu taak van de gemeente om de regierol op te pakken. Ymere blijft echter investeren in de leefbaarheid in Graan voor Visch.

### **Thema 5: Toewijzing en bemiddeling**

Zowel gemeenten als Ymere zien in de lotingsmodule een belangrijke aanvulling op de huidige woonruimtebemiddeling en uit dien hoofde kan een aanzienlijk deel van de vrijkomende woningen door middel van deze lotingmodule worden aangeboden. Bij de regionale afspraken per 1 januari 2013 betekent dit dat toegestane 20% maximaal benut gaat worden.

#### **Prestatieafspraken 6: woonruimtebemiddeling**

Ymere zal binnen de afspraken van het regionale convenant zoveel mogelijk woningen in de lotingsmodule onderbrengen.

De lotingsmodule is vooral interessant voor de spoedzoeker: woningzoekenden die op korte termijn een woning willen betrekken en daarbij minder veeleisend zijn. Spoedzoekers kunnen van elk type huishouden zijn qua leeftijd, samenstelling en positie op de woningmarkt (starter en doorstromer), zij het niet in gelijke mate.

Om de diversiteit onder de spoedzoekers te bedienen, moet er van elk type woning een ruim aantal in de lotingsmodule ondergebracht worden, passend bij de omvang van de huishoudentypen. De nadere invulling van de lotingsmodule vraagt om een zorgvuldige afweging: de gemeente stelt hiervoor samen met Ymere een richtlijn met uitgangspunten op.

#### **Prestatieafspraken 7: loting**

Ymere zal in overleg met de gemeente bepalen welke woningen in de lotingsmodule ondergebracht worden.

Doorstroming in de kleine kernen vraagt bijzondere aandacht gezien het kleine aantal vrijkomende woningen en het locatiespecifieke karakter. Het regionale convenant biedt mogelijkheden om bij een bepaald percentage van de vrijkomende woningen nadere voorrangregels te stellen, waaronder binding aan de gemeente en/of kern. Prioriteit is het bereiken van een maximaal doorstroomrendement in de kleine kernen.

**Prestatieafspraken 8: voorrang in kleine kernen**

Ymere zal de lokale beleidsvrijheid van respectievelijk 30% (bestaande woningen) en 50% (nieuwbouw) maximaal benutten ten behoeve van de doorstroming in de kleine kernen. Toewijzing met voorrang voor kernbinding vindt plaats voor senioren, voor andere woningzoekenden geldt een binding aan de gemeente.

**Thema 6: wonen en zorg en bijzondere doelgroepen**

**Prestatieafspraken 9: uitstroom uit instellingen**

Instellingen van bijzondere doelgroepen geven zelf hun huisvestingsbehoefte aan bij Ymere. Ymere wijst hen woningen toe met een maximum van 5% van de verhuringen dat achteraf per kwartaal wordt gemonitord. In geval van onevenredige toewijzingscijfers, overlegt Ymere met de gemeente. De gemeente communiceert de afspraak met de instellingen.

**Prestatieafspraken 10: urgentieloket**

Uiterlijk 1 september 2012 is het urgentieloket gevestigd bij de gemeente.

Voor zowel de bewoners van de SMO als voor het functioneren vanuit de SMO is het belangrijk dat bewoners die weer de regie over hun eigen leven hebben, buiten de SMO de draad weer kunnen oppakken en de beschikking krijgen over eigen woonruimte buiten de SMO.

**Prestatieafspraken 11: Uitstroom SMO**

Ymere zal zich inspannen dat er voor de bewoners van de SMO, die weer zelfstandig kunnen wonen, een woning beschikbaar komt, zodra problemen rondom huurachterstand voldoende zijn opgelost, ter beoordeling van Ymere.

Op het gebied van Wonen en Zorg gaat de komende jaren veel gebeuren. Een voorbeeld is de toekomstige scheiding tussen wonen en zorg. Hoe dat precies uitpakt, weten we nog niet. De gemeente wil in ieder geval samen met zorgaanbieders en andere partijen de toekomstige behoefte naar zorggerelateerde woningen inventariseren.

**Prestatieafspraken 12: inventarisatie behoefte zorgwoningen**

Op initiatief van de gemeente wordt met zorgaanbieders geïnventariseerd wat de toekomstige behoefte aan zorggerelateerde woningen is. De gemeente zoekt hiervoor de samenwerking met Ymere.



#### Prestatieafspraken 13: statushouders

Ymere zal zich inspannen dat aan de gemeente opgelegde taakstellingen inzake de statushouders voldaan wordt.

#### Prestatieafspraken 14: woningen topsporters

Ymere stelt maximaal 3 woningen beschikbaar ten behoeve van topsporters en verhuurd voor een reguliere huurprijs. De toewijzing wordt met de STK afgestemd. Er wordt voorrang gegeven aan sporters (één huurcontract per woning) of verhuurd aan STK, die de toewijzing zelf organiseert.

### **Thema 7: Duurzaamheid**

De gemeente heeft het programma Ruimte voor Duurzaamheid als leidraad voor de activiteiten op het gebied van duurzaamheid. Ymere spant zich in om jaarlijks ongeveer 1000 labelstappen (de kosten bedragen gemiddeld €5000 per labelstap) te maken. In het samenwerkingsconvenant is overeengekomen dat 'in de prestatieafspraken leggen partijen hun wederzijdse inspanningen voor de periode 2012-2015 meetbaar vast. Daarbij is een goede balans tussen de inspanningen van beide partijen het uitgangspunt. Daarnaast worden de uitgangspunten op MRA-niveau van duurzaam bouwen gevolgd.

#### Prestatieafspraken 15: Duurzaamheid

Ymere en gemeente voeren gezamenlijk de volgende activiteiten uit:

- Ymere maakt jaarlijks 1000 labelstappen door nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen. In 2012 worden de volgende projecten opgestart: Kalslagerring, Graan voor Visch, Nauerna en Bosstraat.
- Borgen van woningverbetering op verzoek van huurder. Ymere streeft daarbij naar sprong energielabel. Gaat gepaard met huurverhoging of bijdrage huurder aan kosten. Huurder mag op eigen kosten verbeteringen aanbrengen.
- Epa bij verkoop huurwoningen: standaard aanbieden
- Leaseconstructie zonpv.: actief aanbieden aan huurders van een woning met geschikt dak door Ymere en gemeente gezamenlijk.
- Pilotprojecten: Ymere maakt in 2012 een plan van aanpak voor het realiseren van een passiefwoning, de gemeente draagt hier aan bij, onder andere door snelle verlening van vergunningen.
- In 2022 zijn alle woningen die lager scoren dan energielabel C opgewaardeerd naar minimaal energielabel B.
- De gemeente biedt Ymere hulp bij communicatie bij het verkrijgen van de benodigde 70% draagvlak bij ingrepen in de bestaande voorraad
- In het kader van het duurzaam bedrijf van de gemeente werken partijen in 2013 drie gezamenlijke projecten uit

### **Thema 8: Overig**

Daarnaast is er een aantal zaken, die niet direct onder één van bovengenoemde onderwerpen vallen. Om het aanbod van vrijkomende woningen op peil te houden levert de aanpak van

woonfraude een wezenlijke bijdrage. Jaarlijks komen zo ongeveer 50 woningen vrij die verhuurt kunnen worden aan huishoudens uit de lage- of middeninkomensgroepen. Samenwerking tussen Ymere en de gemeente is voor deze aanpak van groot belang.

**Prestatieafspraken 16: asbestsloopvergunning**

De gemeente verleent Ymere uiterlijk 1 januari 2013 een doorlopende asbestsloopvergunning

**Prestatieafspraken 17: toegang GBA**

Per 1 januari 2013 heeft de gemeente vijf toegangsbevoegdheden voor het raadplegen van het GBA voor Ymere geregeld.

**Prestatieafspraken 18: monitor prestatieafspraken**

In de jaarlijkse monitor van de prestatieafspraken wordt een volledig overzicht van kengetallen rondom de woningvoorraad, toewijzingen en investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid geleverd.