

Prestatieafspraken 2017

Ymere

-

Gemeente Haarlemmerliede &
Spaarnwoude

-

Huurdersvereniging De Waakvlam

Ymere



Huurdersvereniging De Waakvlam

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Doelstelling	2
Het vertrekpunt.....	2
<i>Woonvisie Gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude</i>	3
<i>De (portefeuillestrategie) van Ymere</i>	3
Thema's	5
Thema 1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen.....	6
<i>Slaagkansen reguliere woningzoekenden</i>	6
<i>Huisvesting urgente doelgroepen</i>	6
<i>Huisvesting statushouders</i>	6
<i>Alternatieve vormen van huisvesting voor statushouders</i>	6
<i>Doelmatige inzet sociale huurvoorraad</i>	7
Thema 2. Betaalbaarheid	8
Thema 3. Kwaliteit en duurzaamheid	9
<i>Planmatig Onderhoud</i>	9
<i>Project Veilig verwarmen</i>	9
<i>Verduurzaming woningbezit</i>	9
<i>Zonnepanelen</i>	9
Thema 4. Leefbaarheid en Veiligheid.....	10
<i>Schoon, heel, veilig en groen.</i>	10
Thema 5. Wonen en Zorg	11
Thema 6. Nieuwbouw	12
Thema 7. Maatschappelijke verantwoordelijkheid (Urgentie, Statushouders, Huurachterstand, Schulden, Huisuitzetting)	13
Thema 8. Samenwerking (gemeente – Ymere – huurdersvereniging de Waakvlam) ...	14
Ondertekening.....	15

Inleiding

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld in goed overleg tussen de gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude, woningcorporatie Ymere en huurdersvereniging de Waakvlam. Vanuit de nieuwe Woningwet staan de partijen voor de – wettelijke – taak om in 2016 prestatieafspraken met elkaar te maken. De prestatieafspraken zijn een uitwerking van de afspraken op basis van het Activiteitenoverzicht 2017 Haarlemmerliede & Spaarnwoude (het 'bod') van Ymere en de Nota wonen 2014 – 2018 van de gemeente.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Ymere kennen reeds een lange samenwerking op dit terrein, vanuit de nieuwe woningwet neemt de Waakvlam als 3^e en volwaardige partij deel om zo de belangen van de huurders in de gemeente behartigen.

Doelstelling

De doelstelling is het komen tot prestatieafspraken om de volkshuisvestelijke bijdrage, maatschappelijk te verankeren. Concreet betekent dit dat Ymere in de periode 2016 – 2020 en specifiek in 2017 naar vermogen bijdraagt aan de lokale woonopgave zoals vastgelegd in de Woonvisie en daarmee bijdraagt aan de belangen van de huurders in deze gemeente.

De prestatieafspraken hebben betrekking op 2017 en daar waar relevant wordt een doorkijk gegeven naar de periode tot 2020. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de gemeente Haarlemmermeer hebben besloten om per 1 januari 2019 te fuseren. Om deze reden is gekozen om de nadruk te leggen op 2017 en niet te kiezen voor een raamovereenkomst voor meerdere jaren. De verwachting is dat de prestatieafspraken 2019 in goede samenwerking met de gemeente Haarlemmermeer worden gemaakt, gesprekken hierover zullen in 2018 plaatsvinden.

Het vertrekpunt

De onderliggende prestatieafspraken komen niet uit de lucht vallen. De intenties van de betrokken partijen zijn grotendeels gebaseerd op de Woonvisie (Gemeente), wensen van de huurders (belangenvertegenwoordiging door De Waakvlam) en op de (portefeuille)strategie van de corporatie (Ymere).

De gemeente streeft ernaar om het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen op peil te houden en de slaagkans op een sociale huurwoning gelijk te houden. Ymere wil als enige corporatie in de gemeente bijdragen aan het realiseren van dit beleid binnen de kaders van onze nieuwe ondernemingsstrategie en onze financiële mogelijkheden. Zij heeft hiervoor een activiteitenoverzicht (het 'bod') opgesteld waarin staat hoe en waar zij kan bijdragen (NWW art. 43, lid 1). Conform de woningwet stemmen is dit eerst afgestemd met de huurdersvereniging de Waakvlam (NWW art. 43, lid 2). Hieronder volgt een korte beschrijving van het vertrekpunt per partij:

Woonvisie Gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude

De Nota Wonen 2014 – 2018 van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude¹ is de uitwerking van landelijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid op het terrein van volkshuisvesting. In haar visie vind de gemeente het belangrijk om binnen de gemeente voldoende woningen te hebben voor haar inwoners. De nadruk ligt hierbij op voldoende passende woningen voor starters en senioren. Bij voorkeur gaat het om levensloopbestendige woningen.

De portefeuillestrategie van Ymere

In Strategie 2016+ van Ymere staat de ambitie te zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen in de Metropoolregio Amsterdam. Dat klinkt vanzelfsprekend voor een woningcorporatie, maar eenvoudig is het niet. Ymere werkt in een gebied dat zo populair is, dat mensen met een lager inkomen hier niet goed zouden kunnen wonen als de markt volledig haar werk zou doen. Zonder interventies op de woningmarkt komt de beschikbaarheid van betaalbare woningen in dit gebied in het gedrang. Dan dreigt verdringing van lagere inkomensgroepen naar buiten de Metropoolregio en/of naar de minst populaire gebieden daarbinnen. Ymere ziet het voorkomen van sociale en ruimtelijke tweedeling als de volkshuisvestelijke opgave van deze tijd en gelooft in een Metropoolregio waar iedereen, ongeacht opleiding, talent, achtergrond of inkomen met elkaar samenleeft. Ymere wil daar haar bijdrage aan leveren.

Ymere heeft 500 huurwoningen in de gemeente in bezit. Het grootste deel (90%) behoort tot de sociale huursector. De portefeuillestrategie van Ymere de komende jaren is gericht op behoud van voldoende sociale huurwoningen. Over wat 'voldoende' is daar voert Ymere graag het gesprek over met de gemeente en de huurders. Wel is duidelijk dat Ymere de vernieuwing van de Mientekade zal uitvoeren, naast de sloop van in totaal 54 sociale huurwoningen worden in de nieuwbouw ruim 60 woningen in de sociale huur toegevoegd. Daarnaast is het gezien de financiële positie van Ymere nodig om jaarlijks een aantal woningen in de gemeente te verkopen en te liberaliseren.

Als we de optelsom van deze voornemens maken, dan vindt Ymere dat zij ook voor de lange termijn voldoende sociale huurwoningen in deze gemeente kan aanbieden. Dit aanbod bevindt zich in de grote kernen Spaarndam en Halfweg. Voor het bestaande woningbezit geldt dat Ymere inzet op schoon, heel en veilig. Dat betekent dat we er niet alleen voor zorgen dat het vastgoedbeheer op orde blijft, maar dat we ook blijven inzetten op leefbaarheid en sociaal beheer.

¹ Vastgesteld in de gemeenteraad op 16 december 2014.

<< onderstaande tabel geeft inzicht in de bijbehorende cijfers >>

Woningvoorraad			
Ontwikkeling woningvoorraad			
	Haarlemmerliede & Spaarnwoude 2017	Haarlemmerliede & Spaarnwoude 2016 - 2020	Ymere 2016 - 2020
Aantal woningen 31-12-2015	n.v.t.	503	79.652
Sociale huurwoningen 31-12-2015	n.v.t.	454	74.406
Geïberaliseerd tot €850,-	n.v.t.	75%	47%
Geïberaliseerd tot €977,-	n.v.t.	22%	30%
Geïberaliseerd boven €977,-	n.v.t.	3%	23%
Nieuwbouw huur	0	62	1.223
Sloop t.b.v. nieuwbouw	0	26	597
Verkoop	1	6	4.208
Verkoop < €200.000	n.v.t.	51%	71%
€200.000 < Verkoop < €250.000	n.v.t.	42%	22%
Verkoop > €250.000	n.v.t.	7%	7%
Mutatie voorraad	-1	30	-3.502
Aantal woningen 31-12-2020	n.v.t.	533	76.070
Liberalisaties	1	6	1.471
Liberalisaties tot €850,-	0	3	883
Liberalisaties tot €977,-	0	2	441
Liberalisaties boven €977,-	0	1	147
Sociale huurwoningen 31-12-2020	n.v.t.	460	69.353

*Recent zijn al 28 woningen gesloopt aan de Mientekade. Deze zijn in het overzicht 'sloop t.b.v. nieuwbouw niet meegeteld'.

Thema's

De prestatieafspraken zijn opgebouwd rond een aantal thema's. Dit zijn ook de thema's die volgens de wetgeving worden verlangd. Ieder thema wordt ingeleid met een beschrijving waar het thema over gaat, hoe dit thema bijdraagt aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelen en welke bijdragen de verschillende partijen leveren en welke afspraken daar over gemaakt worden.

- 1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen**
- 2. Betaalbaarheid**
- 3. Kwaliteit en Duurzaamheid**
- 4. Leefbaarheid en veiligheid**
- 5. Wonen en zorg**
- 6. Nieuwbouw**
- 7. Maatschappelijk verantwoordelijkheid**
- 8. Samenwerking**

Thema 1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen

De beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad wordt bepaald door het aantal sociale huurwoningen dat vrij komt voor nieuwe verhuur. De afgelopen jaren liet voor Ymere in de Gemeente het volgende beeld zien:

Tabel 1. Aantal vrijkomende sociale huurwoningen Ymere in Haarlemmerliede.

Jaartal	Aantal (mutatiegraad)
2010	18 (4%)
2011	8 (2%)
2012	14 (3%)
2013	24 (5%)
2014	19 (4%)
2015	20 (4%)

Slaagkansen reguliere woningzoekenden

Het is belangrijk dat in de gemeente een goede balans gevonden wordt tussen de slaagkans van reguliere woningzoekenden en urgente doelgroepen (waaronder statushouders). Uitgangspunt is om deze balans goed te houden.

Huisvesting urgente doelgroepen

In de regionale huisvestingsverordening zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen (contingentenregeling). Uitgangspunt is dat partijen deze afspraken nakomen. Mocht gedurende het jaar 2017 blijken dat de vraag toeneemt dan zorgen partijen dat ze met elkaar overleg voeren om de situatie te bespreken en eventueel tot aanvullende maatregelen te komen.

Huisvesting statushouders

Gemeente en corporatie staan samen voor de uitdaging om statushouders te huisvesten binnen de bestaande woonvoorraad. Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude ontvangt elk half jaar vanuit het Rijk een taakstelling. In 2016 bedroeg de totale taakstelling 15. In 2015 waren al 2 extra statushouders gehuisvest, zodat bij de start van 2016 reeds 13% van de taakstelling was gerealiseerd. Resteerde een taakstelling van 13 statushouders. Voor 2017 wordt een taakstelling van dezelfde omvang verwacht. Een en ander is natuurlijk afhankelijk van de ontwikkeling van de vluchtelingen crisis en landelijk beleid.

De gemeente heeft de voorkeur voor het huisvesten van gezinnen. Om de taakstelling te realiseren zijn er jaarlijks ongeveer 4 woningen nodig. Bij gemiddeld 20 mutaties per jaar gaat het om 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen. Het huisvesten van 1-persoonshuishouders in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is lastig omdat er weinig passende woningen zijn.

Alternatieve vormen van huisvesting voor statushouders

Naast de taakstelling wil de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude indien haalbaar, meer statushouders huisvesten. Op deze manier kan een extra bijdrage geleverd worden aan de regionale opgave. De gemeente en Ymere onderzoeken alternatieve vormen van huisvesting voor statushouders. Maar ook voor starters op de woningmarkt wil de gemeente meer mogelijkheden

ontwikkelen. Voor beide groepen wordt gekeken naar tijdelijke huisvesting in bijvoorbeeld woonunits.

Doelmatige inzet sociale huurvoorraad

Ymere legt zich toe op passende toewijzing en met name een proactieve begeleiding van doorstroming naar een meer passende woning, zowel qua inkomen, huishoudsamenstelling en levenssituatie. Dit betekent ook doorstroming van scheefwoners naar een vrije sector of koopwoning, zodat meer sociale woningen beschikbaar komen.

Prestatieafspraken

Met inachtneming van de huidige huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland komen partijen de volgende afspraken overeen:

- P 1. Minimaal 70% van de gepubliceerde woningen is beschikbaar voor reguliere woningzoekenden.
- P 2. Voor statushouders levert Ymere 4 sociale woningen voor het jaar 2017 (ongeveer 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen).
- P 3. Gemeente en Ymere onderzoeken alternatieve vormen van huisvesting voor statushouders en starters.
- P 4. Indien de vraag van bijzondere doelgroepen sterk zal toeneemt, spreken partijen af dat ze tussentijds met elkaar in gesprek treden en aanvullende maatregelen verkennen.

Thema 2. Betaalbaarheid

Per 31 december 2015 bestond de woningvoorraad van Ymere in de gemeente uit 503 woningen. Daarvan behoorden er 454 (90%) tot de sociale portefeuille en 49 (10%) tot de vrije sector huur portefeuille (niet-DAEB).

Ymere wijst haar sociale huurwoningen passend toe. Dit betekent dat huurtoeslagontvangers enkel woningen mogen huren onder de huurtoeslaggrens die voor hen geldt. Zij krijgen op de woningen onder de aftoppingsgrens voorrang. Ymere streeft ernaar om 75% (minimaal 70%) van de nieuwe sociale verhuringen passend te verhuren aan huurtoeslagontvangers en 25% aan niet huurtoeslag ontvangers.

De gemeente streeft naar een uitbreiding van dat de sociale huurportefeuille in de gemeente². Ymere heeft aangegeven dat verdere uitbreiding voor haar geen prioriteit heeft, ook gezien haar beperkte financiële mogelijkheden. Ymere wil wel graag op de hoogte blijven van mogelijke uitbreidingslocaties om te kunnen blijven afwegen of investeren in nieuwbouwlocaties haalbaar is. Het staat de gemeente vrij om te onderzoeken of ook andere investeerders bereid zijn te investeren in verdere uitbreiding van de sociale huurportefeuille.

Prestatieafspraken

Doel is om voldoende passende woningen sociale huurwoningen³ voor de bewoners aan te kunnen blijven bieden:

- P 5. In de periode 2017 tot 2018 behoudt Ymere minimaal 450 sociale huurwoningen in de gemeente.
- P 6. Binnen de sociale huurwoningvoorraad wordt minimaal 70% (streven 75%) van het vrijkomend aanbod aangeboden aan huurtoeslagontvangers.
- P 7. De gemeente en Ymere informeren elkaar actief over de plannen en locaties waarop uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad plaats kan vinden.

² Zie ook Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020, blz. 31.

³ Zie Nota Wonen 2014-2018.

Thema 3. Kwaliteit en duurzaamheid

Hieronder staat toegelicht wat de stand van zaken is met betrekking tot de kwaliteit en duurzaamheid van de huurvoorraad van Ymere in de gemeente.

Planmatig Onderhoud

Over het algemeen staat het woningbezit van Ymere in de gemeente er goed bij. Toch is er een aantal complexen waar Ymere naar verwachting de komende jaren planmatig onderhoud zal doen. Het gaat o.a. om de Irenestraat, Clara van Spaarnwoudestraat, C van Beeckstraat en Westhoff. Grootschalige renovaties of projectmatige woningverbeteringen staan voorlopig niet op de planning.

Project Veilig verwarmen

De totale voorraad is geïnventariseerd op de aanwezigheid van open verbrandingstoestellen. In een aantal woningen zijn of bestaat het vermoeden dat er gaskachels en/of geisers aanwezig zijn, die zonder medeweten van Ymere zijn geplaatst. Ymere wil door actieve communicatie bereiken dat huurders begrijpen dat gebruik van hun eigen open verbrandingstoestellen om veiligheidsredenen niet is toegestaan in woningen van Ymere. De open verbrandingstoestellen die van Ymere zelf zijn worden in 2016 met een uitloop naar 2017/2018 vervangen door HR-ketels.

Verduurzaming woningbezit

De bedrijfsbrede ambitie van Ymere is:

- In 2020 heeft 50% van ons bezit een energielabel van minimaal een energielabel B.
- In 2025 heeft minimaal 80% van onze woningen een verwarmingsinstallatie in categorie 1 of 2.

In de gemeente Haarlemmerliede heeft 15% de woningvoorraad van Ymere op dit moment een energielabel B. Ymere zal de mogelijkheden onderzoeken om de energielabels van haar woningvoorraad in de gemeente verder te verbeteren. Dat is wel afhankelijk van het slagen van de ESCO (zie hieronder). Verder bekijkt Ymere of door schuiven in de onderhoudsprogrammering en versnellen van dakisolatie extra stappen gemaakt kunnen worden. De visie op duurzaamheid wil Ymere nog dit jaar delen met de gemeente.

Zonnepanelen

Ymere heeft het initiatief genomen om samen met haar dakpartners een zogenaamde ESCO (Energy Service Company) ZonOpYmere op te richten. Dit voorjaar hebben we met de partners een intentieovereenkomst getekend. Dit leidt naar hopelijk eind 2016 tot een operationele ESCO, die huurders kosteloos een aanbieding doet voor zonnepanelen.

Met de ESCO hoopt Ymere de komende 6 jaar minimaal 8.500 woningdaken in ons werkgebied van zonnepanelen te voorzien. Indien de ESCO doorgaat kan Ymere in 2017 een prognose geven hoeveel huurders hier gebruik van gaan maken.

Beide partijen hebben besloten om geen extra prestatieafspraken te maken op dit thema. De reguliere inspanningen m.b.t. onderhoud en duurzaamheid moeten volstaan en vragen niet om extra inspanningen.

Thema 4. Leefbaarheid en Veiligheid

Het is fijn wonen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, kan geconcludeerd worden uit het woonwensenonderzoek uit 2013. Haarlemmerliede en Spaarnwoude kenmerkt zich als groene buffer tussen Amsterdam, Haarlem en Schiphol. Er is een unieke diversiteit van ruimte, water, sterke sociale samenhang en een stedelijk karakter (zie Nota Wonen). Het doel is om deze positie te behouden en te versterken. Leefbaarheid is daarmee een belangrijk thema binnen deze prestatieafspraken.

Schoon, heel, veilig en groen.

Vanuit Ymere bewaken huismeesters en gebiedsbeheerders het basisniveau van schoon, heel, veilig en groen in en om de complexen met sociale huurwoningen. Leefbaarheidsprojecten in het kader van een (integrale) wijkaanpak worden gezamenlijk opgepakt met cofinanciering van gemeente en andere stakeholders

Samen met huurdersverenigingen wordt gekeken naar verbeteringen in en om complexen. Naar aanleiding van de inbreng van huurders overlegt de gemeente in 2017, twee keer met de huurdersvereniging waarbij zij hun wensen kenbaar kunnen maken. Genoemde voorbeelden zijn: extra belijning voor een efficiënter gebruik parkeerterrein Westhoff in Spaarndam; De Ringweg in Spaarndam is een 30 kilometer zone, toch wordt volgens bewoners regelmatig te hard gereden. Kijken of het aanbrengen van meer verkeersborden (herhaling) de leefbaarheid verbeterd kan worden; Samen met de hulpdiensten, Ymere en gemeente kijken naar betere bewegwijzering/nummering in het complex Westhoff i.v.m. aanrijroutes hulpdiensten.

In de gemeente loopt in 2016 het project Buurtbemiddeling als tweede pilot jaar. Indien succesvol wordt het project voortgezet in 2017. Bij dreigende conflicten kan via buurtbemiddeling erger worden voorkomen.

Prestatieafspraken

- P 8. Met huurders(vereniging) 2 keer per jaar verbeteringen inventariseren om in complexen en buurten schoon, heel, veilig en groen te bevorderen.

Thema 5. Wonen en Zorg

Ymere kiest in haar ondernemingsstrategie voor het huisvesten van een brede groep huurders. Ymere realiseert dus geen nieuwbouwwoningen die uitsluitend voor één bepaalde klantgroep geschikt zijn. Goed voorbeeld is de nieuwbouw aan de Mientekade. Ymere realiseert woningen die toegankelijk zijn voor meerdere groepen, deze woningen zijn ook toegankelijk voor bijvoorbeeld oudere huishoudens die een beroep doen op toegankelijke woningen.

Om naast de toevoegingen in de nieuwbouw aan de vraag naar seniorenwoningen in Haarlemmerliede & Spaarnwoude te voldoen, zoeken we naar mogelijkheden binnen het huidige bezit. Uitgangspunt is dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving met de ondersteuning vanuit het (eigen) netwerk. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van levensloopbestendige woningen.

Eind 2016 wordt de huisvestingsverordening van Zuid-Kennemerland en IJmond, gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude geëvalueerd, zodat in 2017 voldoende instrumenten beschikbaar zijn om senioren passend te huisvesten.

De gemeente heeft het voornemen om voor 2017 meer aandacht te geven op leverbaarheid voor de groep senioren. Onderzocht wordt of de blijverslening van Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) een aanvulling is.

Prestatieafspraken

- P 9. Ymere geeft prioriteit aan de doorstroming van ouderen naar een beter geschikte woning en aan de uitstroom van bijzondere woonvormen naar een passende reguliere sociale huurwoning.
- P 10. Gemeente stuurt bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen naar voornamelijk levensloopbestendige woningen.
- P 11. Gezamenlijk wordt gezocht naar instrumenten om mensen met een zorgvraag passend te huisvesten.

Thema 6. Nieuwbouw

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft de ambitie om de komende jaren het aantal woningen (waaronder sociale huurwoningen) uit te breiden. Op de locatie Spaarndam-Oost wordt de mogelijkheid onderzocht om zo'n 80 – 120 woningen, waarvan minimaal 30 sociale huur te realiseren. Gemeente heeft hierbij de regierol.

Bij nieuwbouwprojecten streeft de gemeente naar een aandeel sociale huurwoningen van 39% (Nota wonen). Bij de realisatie van nieuwbouw wordt in eerste instantie aan Ymere benadert om de sociale huurwoningen te realiseren. In tweede instantie komen de overige corporaties uit de woningmarktregio in beeld.

Prestatieafspraken

P 12. Gemeente en Ymere onderzoeken de mogelijkheid om de sociale woonvoorraad uit te breiden met minimaal 30 woningen ($\pm 6\%$) in de periode 2020 -2022.

Thema 7. Maatschappelijke verantwoordelijkheid (Urgentie, Statushouders, Huurachterstand, Schulden, Huisuitzetting)

Ymere en de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude nemen ieder apart en gezamenlijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om bewoners passend te huisvesten en daarbij te ondersteunen indien nodig. In veel gevallen gaat dit zonder problemen, maar soms is extra ondersteuning nodig.

Voor bepaalde groepen is het mogelijk om via urgentie te zoeken naar een nieuwe woning en sommige doelgroepen zoals statushouders worden bemiddeld naar een nieuwe woning. De regionale urgentiecommissie beoordeelt of deze urgentie verleent wordt.

Maar ook bij huurachterstand, schulden en dreigend huisuitzetting hebben beide partijen haar verantwoordelijkheid. In de gemeente is een sociaal team overleg waarin schijnende gevallen en zorgmijders besproken worden en een passende oplossing wordt gezocht. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude initieert dit overleg en is secretaris. Ymere neemt deel aan dit overleg.

Prestatieafspraken

- P 13. Bij huurincasso is het interne proces van Ymere leidend. Ymere verstrekt conform dit interne proces en conform de wet op de privacy persoonsgegevens maandelijks een overzicht met huurachterstanden⁴.
- P 14. Bij mogelijk huisuitzetting wordt dit vroegtijdig aan de gemeente gemeld (2 weken voor de mogelijke datum) zodat vroegtijdige huisuitzetting voorkomen kan worden.
- P 15. Vanuit de gemeente wordt de Welzijnscoach en schuldhulpverlening ingezet bij dreigende huisuitzetting.
- P 16. In maart 2017 worden de prestatieafspraken P1 en P2 in overleg met de Gemeente herzien. Dan wordt het interne incassoproces van Ymere geoptimaliseerd en uitgebreid met 'Vroegeropa'.

⁴ Ymere mailt maandelijks – in de eerste week van de maand- de dossiers die naar de minnelijk fase gaan. Dit is dan 1 of 2 maanden achterstand of een achterstand betreffende servicekosten. Dit zijn huurders die nergens op gereageerd hebben in de 1^{ste} maand. Vanaf februari 2017 wordt de aanpak i.v.m. met het optimaliseren van het interne Incassoproces mogelijk gewijzigd.

Maandelijks – rond de 5^{de} werkdag- wordt door Ymere een lijst de onderbroken regelingen naar de gemeente gestuurd.. Dit is een lijst met dossiers van huurders die zich niet aan de betaalafspraken (is regeling) houden. Hier is vaak wat meer aan de hand. Hier geldt ook dat vanaf februari 2017 mogelijk wijzigingen optreden.

Thema 8. Samenwerking (Gemeente – Ymere – Huurdersvereniging de Waakvlam)

In deze paragraaf staat weergegeven hoe de Gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Ymere en de huurdersvereniging met elkaar samenwerken. Duidelijkheid voor wat betreft de samenwerking helpt om partijen met elkaar in verbinding te blijven en partijen scherp te houden op het naleven van de te leveren prestaties/inspanningen.

In de samenwerking wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Bestuurlijk niveau
- Ambtelijk niveau
- Projectniveau

Partijen spreken af of in ieder geval Bestuurlijk niveau twee maal per jaar structureel overleg te voeren over het verloop van de prestatieafspraken.

Voor wat betreft het projectniveau en het ambtelijk niveau wordt afgesproken om geen structurele overleggen in te plannen, maar het overleg af te laten hangen van de voortgang van projecten en beleidsthema's die op dat moment actueel zijn.

Tot slot wil Ymere met de volgende tekst aangeven dat extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in de Gemeente; Ymere is voorstander van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken is het denkbaar dat de wetgever mogelijkheden biedt een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Ymere zal de wettelijke mogelijkheden benutten een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert wendt Ymere aan voor investeringen in de gemeente.

Prestatieafspraken

P 17. Twee maal per jaar wordt op Bestuurlijk niveau overleg gevoerd over de voortgang van de prestatieafspraken. Hierbij is de portefeuillehouder Wonen, de Regiomanager van Ymere en de voorzitter van de Waakvlam aanwezig.

Ondertekening


De prestatieafspraken zijn gezamenlijk ondertekend op 28 november 2016, te Haarlem.

Namens Ymere



Mevrouw G. Blok
Regiomanager

Namens gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude



De heer R. van Haeften
Wethouder

Namens huurdervereniging De Waakvlam

De heer D. van Galen
Voorzitter.

