gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders 2021-2023
Portefeuillehouders	Mieke Booij-van Eck, drs. Jurgen Nobel
Collegevergadering	8 december 2020
Inlichtingen	Rik Enequist (+31235676250)
Registratienummer	2020.0003201

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de prestatieafspraken 2021-2023 met Ymere en Vereniging Huurders Haarlemmermeer;
2. in te stemmen met de prestatieafspraken 2021-2023 met Eigen Haard en Alert;
3. in te stemmen met de prestatieafspraken 2021-2023 met DUWO en Duwoners;
4. in te stemmen met de prestatieafspraken 2021-2023 met Woonzorg;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

In het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 (2019.0058049) is aangegeven dat wij meerjarige prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersvertegenwoordigers die in Haarlemmermeer actief zijn. Op basis hiervan hebben wij nu prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties Ymere, Eigen Haard, DUWO en Woonzorg en de huurdersverenigingen voor de jaren 2021 tot en met 2023. Wij verwachten dat er in drie jaar door Eigen Haard en Ymere ten minste 916 betaalbare sociale huurwoningen zullen worden gebouwd in onze gemeente.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

In het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 (2019.0058049) en in de lopende prestatieafspraken voor 2020 (2019.0058342) hebben wij vastgelegd dat wij meerjarige prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersvertegenwoordigers die in Haarlemmermeer actief zijn. Dit biedt gemeente, corporaties en huurders duidelijkheid voor de komende jaren. De Woningwet biedt de wettelijke basis voor prestatieafspraken; op grond hiervan zijn corporaties verplicht om aan huurders en gemeente een overzicht van hun voorgenomen activiteiten aan te bieden, daarin wordt duidelijk gemaakt hoe de corporaties willen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen in de gemeente. Met het Woonbeleidsprogramma heeft de raad het beleidskader vastgesteld voor deze prestatieafspraken. Wij hebben onze inzet voor deze prestatieafspraken vastgesteld in een nota (2020.0001977, augustus 2020), die wij op 24 september 2020 hebben besproken met de gemeenteraad. Op basis hiervan hebben wij nu prestatieafspraken gemaakt met Ymere, Eigen Haard, DUWO en Woonzorg en de huurdersverenigingen voor de jaren 2021 tot en met 2023. De afspraken vervangen de

raamovereenkomst met Ymere en de Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) 2016-2020 (2016.0020972), die in 2020 aflopen.

In het Woonbeleidsprogramma staan vier beleidslijnen centraal. Aan al deze beleidslijnen leveren corporaties en huurdersvereniging een belangrijke bijdrage met deze prestatieafspraken:

- Divers aanbod door middel van nieuwbouw.
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen.
- Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen.
- Goede huisvesting van aandachtsgroepen.

In deze nota schetsen wij beknopt de inzet van ons, de corporaties en de huurders, zoals we hebben vastgelegd in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken met de vier corporaties en de huurdersverenigingen zijn bijgevoegd.

Divers aanbod en nieuwbouw
Het realiseren van betaalbare woningen is een topprioriteit in Haarlemmermeer. We willen de zoektijd naar sociale huurwoningen terugdringen. We gaan daarom een substantieel deel van de betaalbare productie als sociale huurwoning bouwen om slaagkansen van actief woningzoekenden te verbeteren. Met de inzet van corporaties willen wij dat de sociale woningvoorraad in Haarlemmermeer groeit.

Met Ymere hebben we in de prestatieafspraken – met als titel *Samen de schouders eronder!* – afgesproken om in te zetten op woningbouw. In de komende jaren wil Ymere minimaal 300 sociale huurwoningen bouwen. Het doel is om meer woningen te realiseren – en we zullen ons hiervoor maximaal inspannen. We kijken in ieder geval naar de mogelijkheid om de komende jaren ook het aantal flexwoningen uit te breiden.

Ook Eigen Haard zal substantieel gaan investeren in de komende jaren: in 2019 zijn de eerste woningen van Eigen Haard in onze gemeente gerealiseerd. De komende drie jaren wil Eigen Haard minimaal 416 sociale huurwoningen toevoegen. Hierbij heeft Eigen Haard aangegeven de voorraad in Haarlemmermeer substantieel te willen uitbreiden. Naast deze investeringen in sociale huurwoningen, wil Eigen Haard ook investeren in het betaalbare middensegment van huurwoningen – om plek te bieden voor mensen met een middeninkomen en ook de doorstroming uit de sociale huurwoningen te bevorderen. Eigen Haard onderzoekt met ons de mogelijkheden van flexwonen om zo spoedzoekers te kunnen huisvesten.

Met DUWO en Woonzorg hebben wij constructief gesproken over hun investeringsvoornemens. DUWO en Woonzorg hebben een essentiële rol bij de huisvesting van studenten, jongeren respectievelijk ouderen, woonzorginitiatieven en zorgbehoevenden.

Van DUWO verwachten wij dat zij de komende jaren zullen investeren in woningen voor studenten en jongeren – en wij spreken af om op korte termijn gezamenlijk de huisvestingsopgaven voor deze groepen in onze gemeente nader te verkennen en afspraken te maken over de noodzakelijke investeringen. DUWO heeft de ambitie om in de komende jaren in Haarlemmermeer minimaal 200 nieuwe studentenwoningen te realiseren. Begin 2021 bepalen wij samen met DUWO de gewenste investeringen in deze opgaven. Wij zullen de raad hierover informeren in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

Woonzorg Nederland heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in bouwlocaties en (bestaande) zorglocaties in Nieuw-Vennep en Hoofddorp. Met de toevoeging dat hun voorkeur ligt bij het

bouwen en afnemen nabij het centrum in Hoofddorp. Ook is Woonzorg gevraagd om een passende rol te vervullen in de toenemende huisvestingsbehoeften voor de wonen-met-zorgdoelgroepen waarnaar in 2020 onderzoek is gedaan door onderzoeksbureau Companen. Daaruit blijkt een grote vraag in onze gemeente. Wij hebben daarom met Woonzorg afgesproken dat we over hun investeringsvoornemens in nieuwbouw voor senioren, woonzorginitiatieven en zorgbehoevenden begin 2021 nadere afspraken zullen maken. We zullen de raad hierover informeren in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen van 2021.

Voorgenomen sociale woningbouw in Haarlemmermeer 2021-2023	
woningcorporatie	*aantal sociale huurwoningen*
Ymere	**300**
Eigen Haard	**416**
DUWO	**200** ***(minimaal, nader bepaald begin 2021)***
Woonzorg	***Wordt bepaald begin 2021***
Totaal	**916**
Bron: prestatieafspraken corporaties	

Ook is het van groot belang dat de bestaande sociale woningvoorraad in stand blijft. Zoals ook afgelopen jaren al het geval was hebben wij met Ymere afgesproken dat er terughoudend wordt omgegaan met verkoop van woningen. Eventuele verkoop van woningen dient dan om nieuwe investeringen in sociale huurwoningen in Haarlemmermeer mogelijk te maken – of om bij te dragen aan menging en leefbaarheid in wijken en kernen. Wij spreken met Ymere af dat er terughoudend wordt omgegaan met huurliberalisatie: als woningen geliberaliseerd worden, dan worden deze verhuurd in het middensegment, zodat deze woningen betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen.

Wij vinden het van belang dat met deze prestatieafspraken de woningcorporaties inspelen op de diverser wordende vraag naar woningen. Het is daarom belangrijk dat corporaties ook compacte woningen toevoegen aan de woningvoorraad, die geschikt zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens, jongeren, starters en ouderen. Alle corporaties hebben aangegeven aan deze opgaven te willen bijdragen.

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
Met deze afspraken zorgen wij dat corporaties de doorstroming vanuit sociale huurwoningen blijven bevorderen – zodat bijvoorbeeld senioren naar een passende woning kunnen verhuizen. Wij hebben ter ondersteuning hiervan onlangs de gemeentelijke verhuiskostenvergoeding voor senioren verlengd (2020.0003087).

Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen
Wonen en zorg is een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken – aangezien de vergrijzing en de groeiende zorgbehoefte de komende jaren zeer nadrukkelijk zal spelen in onze gemeente. Er ligt een opgave in bij het levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad. De gemeente draagt bij door de opgave en huisvestingsbehoefte helder te formuleren en de gemeente is de schakel met de diverse (zorg)partijen. Ymere heeft – als grootste woningcorporatie in de gemeente en een diverse vastgoedportefeuille in onze gemeente – hier een belangrijke functie om te stimuleren dat er woningen gerealiseerd kunnen worden waarin ook zorg geleverd kan worden. Ook Woonzorg kan hier als gespecialiseerde corporatie een belangrijke rol spelen. Wij zoeken nu actief de samenwerking met alle corporaties, zorgpartijen, huurders en andere partners. Er liggen hier kansen, die wij willen verzilveren en wij zullen actief als intermediair optreden om woonzorginitiatieven en

geclusterde woonvormen voor senioren en zorgbehoevenden bij de diverse corporaties onder te brengen.

Daarnaast vinden wij dat corporaties een belangrijke rol hebben bij verduurzaming en de energietransitie. Wij willen dat corporaties de energie-index van hun woningen blijven verlagen. Corporaties kunnen bijdragen aan duurzame opwek van energie en energiebesparing, bijvoorbeeld door hun daken in te zetten. Huurdersverenigingen kunnen bijdragen door goede communicatie naar hun leden. Bij de energietransitie zijn de corporaties een onmisbare partner.

Goede huisvesting van aandachtsgroepen
De woningcorporaties dragen naast huisvesting voor de gewone woningzoekende ook bij aan goede huisvesting voor de aandachtsgroepen. Wij vinden het van belang dat maximaal 35% van het sociale woningaanbod wordt bemiddeld aan aandachtsgroepen en urgentiegevallen. Dit om te waarborgen dat er ook voor de reguliere woningzoekende in Haarlemmermeer er voldoende ruimte blijft om een betaalbare sociale huurwoning te vinden. Wij hebben daarnaast afgesproken om in gesprek te blijven over verdere verbetering van de Opstapregeling voor mensen die ook zorg en ondersteuning nodig hebben (2018.0065434).

Wij willen dat corporaties blijven bijdragen aan flexwonen oplossingen voor spoedzoekers – mensen met een urgente woonvraag. Hiervan zijn al een aantal goede voorbeelden, zoals de Estafette in Hoofddorp en tijdelijke woningen in Hoofddorp. Vanwege de grote krapte aan betaalbare woningen zien wij graag dat corporaties de komende jaren verdere oplossingen ontwikkelen voor spoedzoekers en vergunninghouders, bijvoorbeeld door het realiseren van flexwoningen. Wij zien dat zowel Ymere als Eigen Haard hier een rol willen spelen en snel tot realisatie willen overgaan.

Tevens hebben wij afspraken gemaakt met Ymere over het realiseren van woonwagenstandplaatsen, in aansluiting op de bestaande woonwagenstandplaatsen, die worden beheerd door Ymere.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wij hebben prestatieafspraken gesloten met alle actieve corporaties en de huurders. Vanaf 2021 zullen wij deze prestatieafspraken samen met onze partners uitvoeren.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad heeft vanuit de kaderstellende en controlerende functie een rol bij het vaststellen van het woonbeleid en bij het toetsen van de prestaties aan de hand van de jaarlijkse monitor prestatieafspraken. De raad heeft in januari van 2020 met het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 de beleidskaders vastgesteld voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Het college van B&W is verantwoordelijk voor het sluiten en uitvoeren van de prestatieafspraken. Binnen het college is de wethouder woonbeleid eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Jaarlijks informeren wij de raad via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen over de voortgang van de prestatieafspraken. Wij zullen samen met de woningcorporaties en de

huurders voor het einde van het jaar corona-proof communiceren over het sluiten van deze prestatieafspraken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De voortgang van de prestatieafspraken met de corporaties en huurders monitoren wij elk jaar opnieuw met onze partners. De raad informeren wij over de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het sluiten van prestatieafspraken is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Er wordt over het woonbeleid afgestemd binnen de Metropoolregio Amsterdam en deelregio Amstelland-Meerlanden. Met het sluiten van prestatieafspraken dragen wij bij aan behoud en uitbreiding van de betaalbare sociale huurvoorraad in onze gemeente en de regio.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2021-2023: Samen de schouders eronder! Met Ymere en VHH
- Prestatieafspraken 2021-2023. Met Eigen Haard en Alert.
- Prestatieafspraken 2021-2023. Met DUWO en Duwoners
- Prestatieafspraken 2021-2023. Met Woonzorg.

Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2021-2023

Samen de schouders eronder!

10 november 2020

Gemeente Haarlemmermeer
Vereniging Huurders Haarlemmermeer
Ymere

Inleiding: Samen de schouders eronder!

Vier jaar geleden stelden de gemeente Haarlemmermeer, de Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en Ymere de Raamovereenkomst Haarlemmermeer 2016 -2020 op als kader voor de samenwerking en de jaarlijkse prestatieafspraken. Terugkijkend ervaren we[1] dat we werken vanuit een gedeelde volkshuisvestelijke opgave en dat we mooie resultaten met elkaar, als drie volwaardige partners, hebben neergezet. Ymere investeert naar vermogen in Haarlemmermeer. Mede daardoor groeit de sociale voorraad nu weer. De betaalbaarheid verbetert, de leefbaarheid is goed, net als de samenwerking tussen partijen. Dat laatste werpt bijvoorbeeld vruchten af bij het oppakken van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, het meldpunt woon- en zorgoverlast, optreden bij schulden en de plaatsing van bijzondere doelgroepen. Daar hebben de gemeente en Ymere veel op ingezet en dat heeft het onderling vertrouwen bij de drie partijen versterkt.

Dat vertrouwen willen we vasthouden in onze samenwerking en in deze prestatieafspraken die lopen van 2021 tot en met 2023. Dat vertrouwen zullen we ook nodig hebben in de roerige tijd waarin we nu zitten. De Corona-situatie bepaalt heel letterlijk hoe deze prestatieafspraken tot stand zijn gekomen: digitaal via online vergaderingen en mail. Fysiek ontmoeten kan nu niet. De gevolgen voor onze samenleving op korte en lange termijn zijn fors en onvoorspelbaar: de Corona-crisis laat zich sterk voelen in onze gemeente. We weten dat zowel de gemeente als Ymere voor financiële uitdagingen staan. De gemeente heeft te maken met tekorten in het sociaal domein. Woningcorporaties kunnen op de middellange termijn financieel niet aan alle taken voldoen die van ze gevraagd worden, zoals het woningtekort aanpakken én verregaande verduurzaming realiseren terwijl de verhuurderheffing verder stijgt[2]. Ondanks deze beperkingen willen we ons maximaal inspannen om te zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente.

We kunnen elkaar met deze prestatieafspraken Haarlemmermeer 2021 tot en met 2023 vinden in de gezamenlijke urgentie om vooral in te zetten op het vergroten van het aanbod aan passende en betaalbare sociale huurwoningen. Wij stellen ons tot doel om in drie jaar minimaal 300 nieuwbouwwoningen in de sociale huursector toe te voegen. Zodat de woningzoekende in Haarlemmermeer een betere kans krijgt. Dat doen we door zo goed mogelijk samen te werken, en elkaar scherp te houden op de uitvoering van afspraken. Dáár draait het vooral om in deze meerjarige prestatieafspraken. Ook zetten we ons in voor wonen en zorg, voor de leefbaarheid in de wijken en kernen en voor verduurzaming en onderhoud van de sociale woningen. Daarbij versterken we de samenwerking met andere corporaties actief in Haarlemmermeer, omdat zij met een gezamenlijke inzet méér kunnen waar maken.

Alleen als we samen de schouders eronder zetten kunnen we de resultaten halen die nodig zijn in Haarlemmermeer. We hopen vooral, dat we in de komende jaren kunnen laten zien dat we onze goede samenwerking verder kunnen uitbouwen. En dat het resultaat is dat we de sociale huurvoorraad verder hebben kunnen laten toenemen. Wetende dat we daarbij in financieel lastige tijden een optimaal resultaat hebben gehaald voor alle huurders en woningzoekenden in Haarlemmermeer.

[1] Waar 'we' of 'partijen' staat in deze prestatieafspraken Haarlemmermeer 2021 t/m 2023, bedoelen we de gemeente Haarlemmermeer, Ymere en de Vereniging Huurders Haarlemmermeer.

[2] Bron: *Opgaven en Middelen Corporatiesector* (juli 2020). Ministerie van Binnenlandse Zaken, Ministerie van Financiën, Ministerie van Economische Zaken in samenwerking met corporatiekoepel Aedes

1. Samenwerking

Ambitie: We versterken onze goede samenwerking aan de sociale woonopgaven in Haarlemmermeer. Op sommige punten intensiveren we de komende jaren onze samenwerking, omdat de opgaven groot zijn. We trekken op als partners met een gezamenlijke ambitie, met ieder ook een eigen taak en verantwoordelijkheid bij de uitvoering. Die gezamenlijkheid en wederkerigheid vertalen we in deze prestatieafspraken. We reflecteren samen op de samenwerking, zodat we elkaar ook scherp kunnen houden op de uitvoering.

Focuspunten 2021-2023:

1.1. We vertrekken vanuit een gezamenlijke ambitie: voldoende, goede betaalbare huisvesting voor mensen met een lager inkomen. Daarbij is huisvesting méér dan alleen een dak boven je hoofd. Dat gaat ook om een leefbare buurt en zelfstandig kunnen wonen met ondersteuning waar nodig.

1.2. We hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij de uitvoering van onze ambitie in deze prestatieafspraken. We benoemen duidelijk wie daarbij welke rol en verantwoordelijkheid heeft. Waarbij we ons realiseren dat we van elkaars inzet afhankelijk zijn; vooral als het gaat om het bouwen van extra woningen of de inzet voor huisvesting voor mensen die hulp of ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.

1.3. We vinden het belangrijk dat de keuzes in deze prestatieafspraken voor iedereen in onze organisaties helder en goed uit te leggen zijn. We communiceren zo veel mogelijk gezamenlijk in heldere taal over deze prestatieafspraken, de uitvoering ervan en behaalde resultaten.

1.4. We willen huurders, bewoners, nog nadrukkelijker betrekken bij het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken. De VHH heeft daarin een leidende rol, met ondersteuning van Ymere en de gemeente waar nodig. De VHH raadpleegt daarvoor in ieder geval jaarlijks of bij specifieke vraagstukken de huurdersadviesraad (HAR).

1.5. Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023. We vertalen deze prestatieafspraken naar een dynamisch uitvoeringsprogramma dat in ieder geval jaarlijks wordt geactualiseerd. We monitoren minimaal jaarlijks de voortgang van onze prestaties en de stand van de volkshuisvesting in de gemeente Haarlemmermeer. Deze prestatieafspraken, het uitvoeringsprogramma en de monitor zijn onze gezamenlijke instrumenten die ieder van ons houvast geeft bij de uitvoering én ons in de gelegenheid stelt tussentijds bij te sturen. Deze werkwijze is essentieel bij deze prestatieafspraken.

1.6. In het tweede kwartaal van 2023 evalueren we onze samenwerking. Daarnaast bespreken we jaarlijks de voortgang van onze samenwerking.
We bespreken twee maal per jaar -in het Voorjaars- en Najaarsoverleg- de voortgang op de gemaakte prestatieafspraken en afspraken uit de uitvoeringsagenda.

Overige afspraken:

1.7. Als basis voor de samenwerking geldt dat we bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent onder andere het volgende:
- We zijn open over onze belangen en standpunten;
- We informeren elkaar over onze visie en daarbij behorende voornemens en plannen, daarbij ook inbegrepen plannen van derden die van betekenis zijn voor deze prestatieafspraken;

- We informeren elkaar over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.

1.8. Als ontwikkelingen of kaders wijzigen en deze gevolgen hebben voor deze prestatieafspraken, dan gaan we met elkaar in overleg en bespreken we of aanpassing van de afspraken nodig is. Ook in het geval één van de partijen niet aan de afspraken kan voldoen, gaan partijen met elkaar in overleg en worden daar waar nodig nieuwe afspraken gemaakt.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen

Ambitie: We zetten vol in op uitbreiding van het aanbod van passende en betaalbare woningen in de sociale woningvoorraad. Wij onderkennen de urgentie om meer betaalbare woningen toe te voegen in Haarlemmermeer en wij zetten ons daar maximaal voor in. Wij willen meer mensen aan woonruimte helpen en de wachttijden in de sociale huursector in Haarlemmermeer verkorten. Alle partijen zorgen voor voldoende capaciteit om ontwikkelingen te stimuleren, procedures snel te laten verlopen en om projecten zo snel mogelijk te realiseren. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau is hiervoor volledig commitment. Zo nodig komen wij met een onconventionele aanpak tot uitbreiding van de woningvoorraad.

Focuspunten 2021-2023:

2.1. Ymere bouwt de komende 3 jaar minimaal 300 woningen. Als we meer woningen willen realiseren, zullen we ons maximaal moeten inspannen. We kijken in ieder geval naar de mogelijkheid flexwoningen te realiseren. Voorwaarde is dat de gemeente zich inzet voor nieuwe locaties en haalbare financiële randvoorwaarden.

2.2. We vergroten onze voorraad door in te zetten op de volgende onderdelen:
   a. Nieuwbouw
   b. Retourliberalisaties (een vrije sectorwoning krijgt een sociaal contract)
   c. Wederverhuur Koopgarant-woningen (Ymere koopt een woning terug om vervolgens sociaal te verhuren)
   d. Terughoudend zijn met sloop, verkoop en liberalisaties. Ymere blijft terughoudend met verkoop, zeker in kleine kernen met een beperkte voorraad. Tegelijkertijd blijft verkoop nodig om investeringen door Ymere mogelijk te maken. Verkoop is ook een manier om minder geschikte woningen te vervangen voor passender woningen.

2.3. In het uitvoeringsprogramma nemen we alle onderhanden woningbouwprojecten en nieuwe plannen en initiatieven op. We bespreken deze minimaal elk half jaar op de mogelijkheden om te versnellen, intensiveren en daarnaast om te prioriteren, om de capaciteit van organisaties optimaal te benutten bij het halen van onze ambitie onder 2.1.

2.4. Afgelopen jaren hebben we goed samengewerkt rond nieuwbouw. Maar het kan altijd beter. Daarom werken we ook de komende jaren intensief samen om meer sociale huurwoningen mogelijk te blijven maken door goede en transparante afwegingen te maken bij procedures en beleid dat woningbouwontwikkeling raakt (parkeren). Ymere en de gemeente delen hun ervaringen met het grondbeleid en gaan hierover in overleg. Om projecten sneller te kunnen realiseren gaan we in onze samenwerking structureel reflecteren op onze ervaringen met projecten. We reflecteren zowel op strategisch niveau als op projectniveau.

2.5. We zetten in op een diverser woningaanbod dat meer geschikt is voor de doelgroep. Minimaal 70% van de nieuwbouwwoningen bestaat uit appartementen. Om tegemoet te komen aan de toenemende groep één- en tweepersoonshuishoudens in de sociale huurvoorraad, zal minimaal 50% geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

2.6. We passen het aandeel aan huurtoeslag ontvangende kandidaathuurders aan van 75% naar 70% van de vrijkomende woningen, zodat woningzoekenden die huurtoeslag ontvangen en woningzoekenden die geen huurtoeslag ontvangen een vergelijkbare slaagkans hebben voor een betaalbare sociale huurwoning. Beide groepen behoren tot de sociale doelgroep van de woningcorporaties. Wij zullen de slaagkansen van de sociale doelgroep blijven monitoren. We verkennen de woonopgave voor jongeren. Aan de hand van inzicht in de slaagkansen van jongeren tot 23 jaar en boven 23 jaar in relatie tot de slaagkansen van andere leeftijdsgroepen, bepalen we onze ambitie voor de verschillende groepen jongeren. Afhankelijk van onze ambitie kunnen we dit vertalen naar toewijzing bij diverse concepten die we ontwikkelen, zoals flexwonen en studio's. Gemeente en Ymere verkennen verdere samenwerking met DUWO bij de opgave van jongerenhuisvesting.

Overige afspraken:

2.7. We continueren bestaande projecten gericht op doorstroming, zoals Van Groot naar Beter. De gemeente stopt de bijdrage aan de verhuiskostenvergoeding.
We volgen wat de effecten op onder andere doorstroming en woonkansen van verschillende groepen zijn van het nieuwe beleid rond woonruimteverdeling in de regio. Daarvoor wordt monitoring nóg belangrijker.

2.8. Ymere is terughoudend met liberalisatie. In het geval van liberalisatie worden nagenoeg alle woningen aangeboden in het middenhuur-segment.

2.9. De coronacrisis heeft tot gevolg dat sommige huurders te maken krijgen met een inkomensdaling. Daar waar de crisis individuele huishoudens raakt, wordt maatwerk toegepast. We zijn er immers niet op uit, om schulden op te laten lopen en toe te werken naar een huisuitzetting.

2.10. Al enkele jaren wijst Ymere woningen passend toe waardoor huurtoeslagontvangers een afgetopte huurprijs gaan betalen. Bij nieuwbouw hanteert Ymere het uitgangspunt dat 50% van de nieuwbouw wordt toegewezen aan huurtoeslagontvangers. Ook woningen van hoge kwaliteit blijven bereikbaar en betaalbaar voor elk huishouden.

2.11. Ymere is de enige partij in Haarlemmermeer met woonwagenstandplaatsen in beheer. Op basis van het in de prestatieafspraken voor 2020 afgesproken onderzoek en de resultaten daarvan hebben partijen de intentie de bestaande woonwagenplaatsen met een beperkt aantal uit te breiden.
Partijen hebben hierbij een verantwoordelijkheid om vanuit hun eigen rol, uitbreiding kostendekkend qua investering en exploitatie mogelijk te maken. Ook voor het beheer zijn partijen op elkaar aangewezen en wordt een model ontwikkeld waarbij ieder opnieuw vanuit haar eigen rol een wezenlijke bijdrage levert.

Toelichting huurverhoging

Bij de jaarlijkse huuraanpassing is een huurverhoging niet meer vanzelfsprekend. Ymere voert sinds drie jaar een huurverlaging door voor huurders in de bijstand of met bijzondere bijstand. Andersom willen we een passende huurverhoging voor huurders die meer verdienen en willen zo op een huursomstijging van inflatie plus maximaal 1% uitkomen. Een beperkte huurverhoging is nodig om investeringen in de sociale woningvoorraad in Haarlemmermeer en de Metropoolregio Amsterdam mogelijk te maken.

3. Samenleving: wonen en zorg, doelgroepen en leefbaarheid

Ambitie:
Inwoners met een zorgbehoefte zijn in staat langer zelfstandig te wonen, weer zelfstandig te wonen na verblijf in intramurale zorg of voor het eerst zelfstandig te wonen (18-/+). Er zijn voldoende geschikte woningen en passende woonomgevingen met toegankelijke voorzieningen, mogelijkheden voor zinvolle dagbesteding en sociale acceptatie in de buurt. Voor hen die het nodig hebben is er zorg en ondersteuning op maat. De gemeente regisseert en stimuleert de opgaven rond langer en/of weer zelfstandig thuis wonen. Ymere draagt zorg voor voldoende sociale huisvesting (waarin waar nodig ook zorg geleverd kan worden), passend bij de behoefte van de sociale doelgroep. VHH zorgt dat huurders goed kunnen meedoen aan langer zelfstandig wonen.

3.1. Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen die de komende 3 jaar door Ymere aan de sociale voorraad worden toegevoegd is geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit is ook van belang voor de veranderende vraag naar woningen als gevolg van vergrijzing en de stijgende zorgvraag.

3.2. Gemeente en Ymere onderzoeken met elkaar de mogelijkheden voor complexgewijze aanpassingen. Het soort aanpassingen waar het om gaat hebben betrekking op de toegankelijkheid van een complex. We onderzoeken in welke complexen er een grote behoefte is aan deze aanpassingen, vanwege het grote aandeel bewoners met een zorgbehoefte. We verkennen ook of en hoe we dit financieel verdelen en of we bestaande financieringsstromen daarbij kunnen benutten. Het is een maatwerkafweging per complex of en hoe we dit realiseren.

3.3. We brengen de woningen met een seniorenlabel binnen de sociale huurvoorraad in Haarlemmermeer in kaart, evenals woningen die met een lift toegankelijk zijn. We koppelen deze aan informatie over de vraag en behoefte aan toegankelijke en zorg gerelateerde woningen, om zo met elkaar te bespreken welke opgaven we zien in welke wijken in de voorraad, ten aanzien van labelling, woningaanpassing en nieuwbouw. De VHH betrekt de bewonerscommissies bij het signaleren van de opgaven in de wijken.

3.4. Ymere en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor woningdelen middels de pilot ‘Onder de pannen’. Deze is met name gericht op economisch daklozen.

3.5. De gemeente nodigt de verschillende corporaties die werkzaam zijn in de gemeente uit in gesprek te gaan over een verkenning van mogelijkheden om nieuwe woonzorgconcepten te ontwikkelen. Dit betreft woonzorgconcepten voor ouderen en andere doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen, maar aanvullend steun of een gemeenschappelijke voorziening nodig hebben om goed te kunnen functioneren. Ymere doet aan deze verkenning mee.

3.6. Bestaand zorgvastgoed dat al in het bezit is van Ymere wordt behouden, voor zover er een (zorg)partij is die het vastgoed van Ymere tegen de benodigde huurprijs afneemt.

3.7. We evalueren de Opstapregeling: deze regeling is voor inwoners die (weer) zelfstandig gaan wonen en is een samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties. Wij verkennen of een dergelijke werkwijze ook geschikt kan zijn voor kwetsbare jongeren.

3.8. Ymere en gemeente hebben voor de realisatie van zorggerelateerde huisvesting de inzet van andere corporaties nodig als Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland. Belangrijker nog is afstemming met zorgpartijen over ieders inzet aan de opgaven rond wonen en zorg. Het

uitbouwen van de samenwerking rond wonen en zorg met deze partners is een belangrijk onderdeel van het voldoen aan de grote opgave die er ligt én het optimaal benutten van ieders mogelijkheden daarbij.

3.9. Ymere biedt een serviceabonnement aan haar huurders waarbij zij op verzoek kleine woningaanpassingen kunnen aanvragen, zoals muurbeugels en verhoogd toilet.

3.10. Door de ondertekening van het Vroegeropaf-convenant zijn gemeente en Ymere succesvol in het vroeg signaleren van schuldenproblematiek en kan er ook snel worden ingegrepen om schulden niet sneller op te laten lopen en uiteindelijk weg te werken. We zetten onze samenwerking voort. Partijen werken de mogelijkheden uit om bij een dreigende ontruiming, een derde partij in te schakelen die ingrijpt om ontruiming te voorkomen. De “Eropaf-aanpak” is hiervoor het passende middel.

3.11. We zoeken een balans in het huisvesten van bijzondere doelgroepen, en het voorkomen van sociale problemen in complexen waar veel kwetsbare bewoners instromen. We herbevestigen de afspraak om maximaal 35% aan bijzondere doelgroepen toe te wijzen, zodat er ruimte blijft voor de reguliere woningzoekende. We stellen jaarlijks op basis van een prognose een verdeling op van deze 35% over de bijzondere doelgroepen. We hebben daarbij oog voor concentraties van doelgroepen in complexen en buurten en situaties waarin de veerkracht van de buurt onder druk staat. Mochten zich problematische situaties voordoen, dan intensiveren Ymere en gemeente het sociaal beheer in complexen. In 2021 vertalen we dit naar afspraken om tot een pro-actieve preventie-aanpak te komen, zodat we problematische situaties zoveel mogelijk kunnen voorkomen.

3.12. Partijen blijven samenwerken om woonfraude op te sporen. Om succesvoller te zijn in de opsporing en daarmee woningen weer sneller aan te bieden aan de doelgroep, is het noodzakelijk dat Ymere op een adequate wijze toegang heeft en houdt tot de benodigde gegevens. De gemeente zorgt ervoor dat die toegang praktisch en juridisch mogelijk is. Daarom vernieuwen we het convenant woonfraude, waarbij we streven naar een gelijke aanpak voor alle corporaties in Haarlemmermeer.

4. Kwaliteit, duurzaamheid en energietransitie

Ambitie:
We realiseren een verdere vermindering van CO2-uitstoot van sociale huurwoningen, zowel door technische ingrepen als bewustwording van huurders. De komende 3 jaar is 70% van de woningen van Ymere in Haarlemmermeer naar label B gebracht.
We werken samen om duurzame energiebronnen aan te boren waarmee we de huurders voorzien van groene elektriciteit en gasloze verwarming.
De energietransitie vraagt in het bijzonder een intensieve samenwerking en afstemming. De gemeente heeft de regie over het programma. De complexe aard van het project, technische en betaalbaarheidskwesties, vragen om inspanningen van alle drie de partijen. Een sluitende businesscase en draagvlak onder de huurders gaan hand in hand samen.

Focuspunten 2021-2023:

4.1. Belangrijker dan een energielabel voor de duurzaamheidsprestatie van een woning, is de CO2-uitstoot van die woning. Gemeente en Ymere gaan gezamenlijk sturen op CO2-reductie.

4.2. We onderzoeken de komende jaren verder wat kansrijke wijken en complexen zijn om gasloos te maken. Technisch kansrijk, maar ook qua haalbaarheid onder bewoners en met een sluitende businesscase waardoor huurders niet méér gaan betalen voor hun energieverbruik. We werken samen in minimaal één wijk om deze gasloos te maken.

4.3. Ymere realiseert de ambitie om haar woningen duurzaam te verbeteren door complexgewijs en bij mutatie beter te isoleren (dak-, gevel, vloerisolatie), nieuw en isolerend glas aan te brengen, beter te ventileren, kieren te dichten en CV-ketels met een hoger rendement te plaatsen. Ook door energetisch zwakke woningen te slopen en hiervoor gasloze nieuwbouw in de plaats te bouwen kan veel CO2-uitstoot worden vermeden.

4.4. We verkennen circulariteit en klimaatadaptatie als nieuwe thema's. We onderzoeken mogelijkheden om hier concrete programma's en maatregelen voor te lanceren, en eventuele quick wins te benutten.

Overige afspraken:

4.5. Ymere en gemeente leiden gezamenlijk energiecoaches op met NMCX[3]/Energieloket, die energieadviezen kunnen geven. We maken bewoners meer bewust van hun energiegebruik en door goede adviezen willen we het energiegebruik terugdringen.

Woningkwaliteit

Ambitie

Topprioriteit voor de sociale huurwoningen van Ymere blijft veiligheid. Ymere zet in op het volledig saneren van loden waterleidingen, maar ook op het saneren van asbesthoudende toepassingen, het brandveilig houden van woningen en uitsluiten van het gevaar op koolmonoxidevergiftiging.

Focuspunten 2021-2023:

4.6. Ymere is een veiligheidsprogramma gestart om de veiligheid van woningen te waarborgen. Gemeente en Ymere kijken in nauw overleg waar zij hun werkzaamheden kunnen bundelen.

Overige afspraken:

4.7. We zetten in op een verdere verbetering van de CVO-score[4] van onze woningen. In 2023 heeft 78% van de Ymere woningen een conditiescore die goed is.

4.8. We doen dit alles door met goede opdrachtnemers zo effectief mogelijk onderhoud uit te voeren. Ymere communiceert hierover met haar huurders, zodat zij bijtijds weten waar ze aan toe zijn.

[3] NMCX is het centrum voor duurzaamheid in de regio Haarlemmermeer

[4] CVO-score is een score voor conditiemeting van gebouwen

Prestatieafspraken

2021-2023

Haarlemmermeer



gemeente
Haarlemmermeer





Haarlemmermeer
[datum]

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Ontwikkeling woningvoorraad	4
3.	Betaalbaarheid	6
4.	Woningzoekenden en doelgroepen	8
5.	Kwetsbare goepen en wonen met zorg	9
6.	Kwaliteit en duurzaamheid	11
7.	Leefbaarheid	13
8.	Financiën	14
9.	Monitoring en aanspreekbaarheid	15
10.	Slotbepalingen	16

1. Inleiding

Introductie

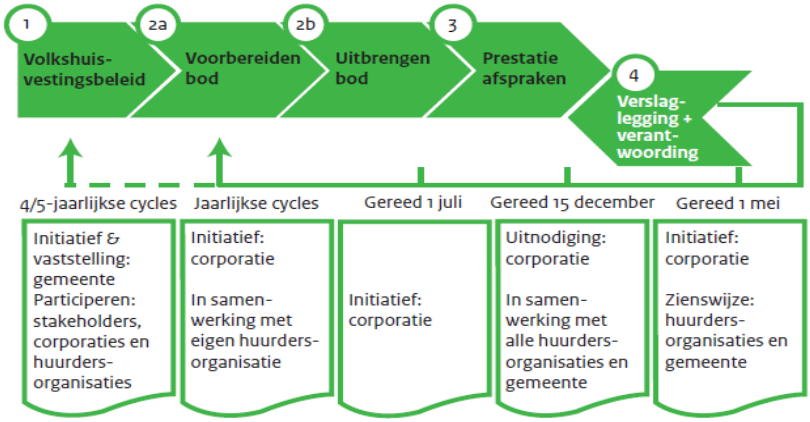
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Opzet en proces prestatieafspraken

In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er schematisch als volgt uit:



In de zomer van 2020 hebben de drie partijen de afgelopen periode (2016-2020) geëvalueerd en een aantal verbetervoorstellen geformuleerd. Een belangrijke verandering voor de komende periode is, dat de afspraken niet meer jaarlijks worden aangepast en ondertekend. De meerjarige ambitieafspraken gelden voor de totale looptijd van de prestatieafspraken. De concrete uitvoeringsafspraken, die invulling geven aan de overeengekomen ambities, kunnen tweejaarlijks worden aangepast en er kunnen indien nodig nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd. Als er gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken, zullen partijen met elkaar in overleg gaan. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

De partijen hebben in tripartite verband meerjarige afspraken gemaakt die aansluiten op de duur van het vastgestelde gemeentelijke woonbeleid. De gemeente Haarlemmermeer heeft een Woonbeleidsprogramma opgesteld voor de periode 2019-2025 en Eigen Haard heeft daar na afstemming met Alert op 30 juni 2020 een bod op uitgebracht. Op basis van het gemeentelijke Woonbeleidsplan, het bod van Eigen Haard en de inbreng vanuit Alert, zijn op bovenstaande thema's prestatieafspraken opgesteld.

Speelveld

In Haarlemmermeer hebben de volgende spelers een rol bij het maken van deze prestatieafspraken: Eigen Haard, huurdersfederatie Alert en de gemeente Haarlemmermeer.

Eigen Haard

Eigen Haard is met 225 woningen actief in Haarlemmermeer om de huishoudens met een laag inkomen goed en betaalbaar te huisvesten. De komende jaren is het de bedoeling om de woningportefeuille uit te breiden, zowel met sociale huurwoningen als woningen in het middensegment.

Medio 2020 heeft Eigen Haard het jaarlijkse bod toegestuurd aan Alert en de gemeente Haarlemmermeer. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2021, met een doorkijk naar de jaren daarna, concreet wil gaan bijdragen aan het realiseren van de speerpunten uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025.

Huurdersfederatie Alert

Alert is de overkoepelende huurdersorganisatie bij Eigen Haard. Er is nog geen formele lokale huurdersvertegenwoordiging. Het streven is om dit in 2021 te realiseren. Tot die tijd neemt Alert deze taak op zich en toetst de ambities en het beleid van zowel Eigen Haard als de gemeente Haarlemmermeer op lokaal niveau aan de wensen van de huurders.

Gemeente Haarlemmermeer

De gemeente Haarlemmermeer heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid opgesteld. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen. Dit Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente Haarlemmermeer, huurdersverenigingen en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave.

Overige spelers

Naast Eigen Haard hebben ook de corporaties Ymere, DUWO en Woonzorg Nederland woningen in exploitatie in de gemeente Haarlemmermeer. Met deze corporaties worden separaat prestatieafspraken gemaakt.

Speerpunten 2021-2023

De gemeente Haarlemmermeer, Eigen Haard en Alert hebben hun belangrijkste prioriteiten voor de prestatieafspraken met elkaar besproken. Dit heeft geresulteerd in onderstaande speerpunten voor de komende drie jaren.

Meer en beter passende woningvoorraad

- Wij willen de woningvoorraad van betaalbare sociale huurwoningen in Haarlemmermeer substantieel uitbreiden. Wij verwachten dat we tot en met 2023 416 woningen kunnen toevoegen aan de voorraad. Dit is essentieel om te zorgen dat er voor de inwoners van Haarlemmermeer voldoende betaalbare huisvesting is.
- Ook de komende jaren zetten wij gezamenlijk in op verdere uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen – en voor een spoedige realisatie van voorgenomen projecten.
- Per nieuwbouwlocatie goed onderbouwen van het gewenste woningbouwprogramma (in relatie tot wachtlijst, demografie nu en straks, inkomenssituatie van doelgroepen én prioritair: de lokale behoefte).
- Als eerste inzetten op doorstroming om zo een langere verhuisketen op gang te brengen en te zorgen dat sociale huurwoningen terecht komen bij mensen die ze hard nodig hebben.
- Gezamenlijk onderzoeken van de mogelijkheden van flexwonen om zo spoedzoekers te huisvesten.
- Bij nieuwbouw - maar ook bij bestaande voorraad - realiseren van een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woning, die afgestemd is op wat er nodig is in de wijk.

- Bij nieuwbouw altijd kijken naar de mogelijkheden voor één- en tweepersoonshuishoudens, jongeren en senioren door voldoende compacte en toegankelijke woningen te bouwen: wij verwachten dat circa 75% van onze productie zal bestaan uit appartementen.
- Goede afstemming over de voorrangsregels en stimuleringsbijdragen op lokaal en regionaal niveau.

Toekomstbestendige woningvoorraad

- Goede communicatie en uitleg bij de werking van nieuwe duurzame energiesystemen én het vaste uitgangspunt dat de huurder als gevolg van het duurzaamheidsbeleid netto niet meer huur en/of servicekosten zal moeten maken.
- Op locaties nabij voorzieningen onderzoeken of een vorm van geclusterd zelfstandig wonen met een zorgaanbod mogelijk is. Hierbij wordt actief de samenwerking gezocht tussen gemeente, woningcorporatie(s), zorgorganisaties en (toekomstige) bewoners.

Leefbare buurten en participatie

- Goed vormgeven van de samenwerking van het dagelijks beheer waar veel kwetsbare doelgroepen gehuisvest zijn.
- Gezamenlijk commitment van Eigen Haard en Alert voor het opzetten van bewonerscommissies in de complexen van Eigen Haard in de gemeente Haarlemmermeer en een lokale huurdersvertegenwoordiging die aansluit bij Alert.
- Verkennen van een mogelijke samenwerking met de Vereniging Huurders Haarlemmermeer.

Overig

- Samenwerken om waar mogelijk de kosten in nieuwbouwprojecten zo veel mogelijk te drukken.
- Koppeling van de huursomontwikkeling (en inkomsten uit bovenmatige (inkomsensafhankelijke) huurverhoging) aan de gewenste investeringen in de gemeente Haarlemmermeer,

2. Ontwikkeling woningvoorraad

Ambitie en doelstellingen

We werken in de regio Amsterdam. Deze regio is de economische motor van Nederland. Er verhuizen zo'n tienduizend mensen per jaar naar toe. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De kosten voor wonen zijn daardoor hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Dit is ook het geval in de gemeente Haarlemmermeer. De huidige woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

Segment	Woningen	Aandeel
Sociale huur corporatie	12.068	19%
Sociale huur particulier	1.270	2%
Vrije sector huur corporatie	2.540	4%
Vrije sector huur particulier	5.716	9%
Koop tot € 175.000	1.270	2%
Koop tussen € 175.000 en € 279.000	19.053	30%
Koop tussen € 279.000 tot € 409.000	14.608	23%
Koop vanaf € 409.000	6.986	11%
Totaal	**63.511**	**100,0%**

Bron: WiMRA 2019

Eigen Haard is nieuw in de gemeente Haarlemmermeer en heeft met Lincolnpark in Hoofddorp het eerste project met 225 woningen opgeleverd. De ambitie is om deze voorraad de komende jaren substantieel uit te breiden in de gehele gemeente zowel qua sociale huur als in het middensegment om zo de slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten. Vanwege de grote krapte op de woningmarkt willen we ook samen zoeken naar alternatieve oplossingen voor mensen die met spoed een woning nodig hebben om zo de druk op de reguliere woningvoorraad te verminderen.

Flexwonen is een manier om de druk op de woningmarkt te kunnen verlichten. In de gemeente Haarlemmermeer is een groep van 300 mensen per direct op zoek naar een woning anders raken zij dakloos. Er is een taakstelling om vergunninghouders onderdak te bieden. Dit kan door tijdelijke woningen te creëren waar spoedzoekers tijdelijk een dak boven een hoofd hebben. Alleenstaande ouders, mensen in een echtscheiding met kinderen, starters en jongeren en vergunninghouders helpen wij daarmee.

Belangrijk is om met elkaar te blijven kijken naar wat er middels (ver) nieuwbouw wordt toegevoegd. De woningmarkt heeft vooral een lokaal en regionale karakter. Op deze vraag willen we de woningbouwprogramma's dan ook afstemmen.

Afspraken 2021-2023

2.1 Nieuwbouw

Voor de periode 2020-2024 zijn onderstaande nieuwbouw- en transformatieprojecten door Eigen Haard gepland:

Complex	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Vestiakantoor	32					32
Wickevoort fase 1	48					48
Wickevoort fase 2		36				36
Rooseveltpark		103				103
R-net locatie			54			54
Wickevoort fase 3			80			80
Wickevoort fase 4				63		63
Totaal	**80**	**139**	**134**	**63**	**--**	**416**

2.2 Woningbouwprogramma

Eigen Haard stelt per nieuwbouwcomplex een gedetailleerd woningbouw- en huurprijsprogramma op waarin de relatie wordt gelegd met de actuele volkshuisvestelijke vraag in de gemeente Haarlemmermeer.

2.3 Eisen aan ontwikkelaars

De gemeente Haarlemmermeer legt conform het door de gemeenteraad vastgestelde Woonbeleidsprogramma in anterieure overeenkomsten vast, dat indien er sociale nieuwbouw wordt ontwikkeld door een commerciële ontwikkelaar, deze hiervoor bij voorkeur een woningcorporatie benadert. Indien een corporatie niet kan deelnemen in de ontwikkeling en een particuliere partij de huurwoningen in het lage prijssegment ontwikkelt, dan eist de gemeente Haarlemmermeer een instandhoudingstermijn van 25 jaar en kwaliteitseisen aan de woningen.

Jaarafspraken

2.4 Flexwonen

Partijen spreken af om ook de komende jaren actief te blijven zoeken naar mogelijkheden zodat Eigen Haard flexwoningen kan aanbieden in de gemeente Haarlemmermeer voor mensen die met spoed een woning nodig hebben.

3. Betaalbaarheid

Ambitie en doelstellingen

De ambitie is dat alle huurders betaalbaar wonen. Dat doen we niet apart van elkaar, maar samen. Overheid, woningcorporatie en huurders. De overheid bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt voor een aanvulling van het inkomen via de huurtoeslag. Eigen Haard zorgt voor betaalbare huurprijzen. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen (prijspeil 2020) is:

- Een huur van maximaal € 619,01 voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een laag inkomen en € 663,40 voor gezinnen met een laag inkomen. Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.
- Een huur van € 737,14 voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 43.574.
- Een huur tussen de € 737,14 en € 1.032 voor huishoudens met een inkomen tussen € 43.574 en € 61.707. Dit zijn de middeninkomens die wij willen huisvesten.

In sommige gevallen betekent dit dat de huurprijs, voor zittende en nieuwe huurders, omhoog gaat. Maar ook dat de huurprijzen omlaag gaan. Zo zorgen wij er samen voor dat het aanbod aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

Vanuit de gemeente Haarlemmermeer wordt gesteld dat de helft van het nieuwbouwprogramma betaalbaar moet zijn met sociale huur, middenhuur tot maximaal € 1.000 huur of betaalbare koop tot maximaal circa € 310.000. Eigen Haard wil ook graag in het middensegment bouwen tot maximaal € 1.032 en bekijkt per project welke huurprijsstelling volkshuisvestelijk optimaal is. Voor wat betreft de toewijzing van middensegment huurwoningen heeft Eigen Haard beleid ontwikkeld dat nog onderwerp van bespreking is met Alert.

De gezamenlijke ambitie is om met de realisatie van middensegment huurwoningen de doorstroming vanuit de sociale huur te bevorderen. De nieuwbouw in het middensegment zal dan qua huurprijs, woningtype en oppervlakte daar op worden afgestemd. Extra aandacht wordt besteed aan de relatie tussen de kwaliteit van de woningen en de huurprijs.

Afspraken 2021-2023

3.1 Passend toewijzen

Eigen Haard zet per 1 januari 2021 tijdelijk - in afwachting van de verwachte uitbreiding van de doelgroep met de nieuwe landelijke wet huur- en inkomensgrenzen - de eerste 10% vrije ruimte in om huishoudens tussen de € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020) in de sociale huur toe te wijzen.

3.2 Huurverhoging boven inflatie

Eigen Haard past in de gemeente Haarlemmermeer vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de huurverhoging boven inflatie is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

De extra investeringsruimte is nodig om te voorzien in de grote volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Haarlemmermeer en de behoefte aan betaalbare en compacte woningen. Daarom wordt door Eigen Haard in Haarlemmermeer vooral geïnvesteerd in nieuwbouw. Ook op het terrein van sociaal beheer spant Eigen Haard zich in om de leefbaarheid in de nieuwe projecten te waarborgen. De partijen blijven jaarlijks met elkaar in gesprek over de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente en de investeringscapaciteit van Eigen Haard.

3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De extra inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens in de sociale huur – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in nieuwbouw, waarover prestatie-afspraken worden gemaakt. Zijn tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden. Met deze nieuwbouw beogen we de doorstroming te bevorderen en de wachttijden voor woningzoekenden te verkleinen.

3.4 Huurprijs middensegment

De huurprijzen in het middensegment worden zo bepaald dat hiermee zoveel mogelijk doorstroming vanuit de sociale huur tot stand komt. We hanteren een maximale huurprijs van € 878 per maand voor woningzoekenden met een inkomen tot € 53.068, en € 1.032 voor woningzoekenden met een inkomen tot € 61.707. Doorstromers die een sociale huurwoning in de gemeente Haarlemmermeer achterlaten hebben voorrang op instromers.

3.5 Vroeg er op af

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het nog af te sluiten convenant “Vroeg erop af’.

Jaarafspraken

3.6 Woonlastenonderzoek

Uiterlijk in de eerste helft van 2021 wordt een gezamenlijk woonlastenonderzoek onder de huurders van Eigen Haard uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente Haarlemmermeer, Eigen Haard en Alert in uiterlijk de tweede helft van 2021 gezamenlijk vast of en welke maatregelen er (extra) genomen moeten worden om de betaalbaarheid, in de breedste zin, van huurders te verbeteren.

3.7 Huurprijs bij mutatie

Binnen de sociale huur in het complex Lincolnpark komt naar verwachting 13,8% binnen de goedkope voorraad tot € 432,51 voor jonge starters vrij en in totaal 91,2% onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens van € 663,40. Dit doen we met het oog op de laagste inkomens.

Huurprijsklasse	**Aandeel**
Tot € 432,51	13,8%
Van € 432,51 tot € 619,01	52,4%
Van € 619,01 tot € 663,40	24,0%
Van € 663,40 tot € 737,14	9,8%
Totaal	**100,0%**

4. Woningzoekenden en doelgroepen

Ambitie en doelstellingen

Haarlemmermeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Eigen Haard en de gemeente Haarlemmermeer zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is.

15 gemeenten en 14 woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland bereiden samen een nieuwe toewijzing van sociale huurwoningen voor. Het voorstel geeft woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning meer kans om een woning te vinden. Na een uitgebreid participatietraject en overleg met alle partijen ligt er nu een voorstel op hoofdlijnen. Vanuit de huurdersorganisaties zijn er op onderdelen bezwaren, waarmee het voorstel vooralsnog draagvlak ontbeert. Uitwerking volgt nadat alle 15 gemeenteraden zijn geconsulteerd. De raden besluiten in de eerste helft van 2021 definitief over het voorstel.

In de gemeente Haarlemmermeer zijn het vooral één- en tweepersoonshuishoudenshuishoudens, jongeren en senioren die het lastig hebben op de woningmarkt - aangezien de voorraad van compacte en toegankelijke woningen beperkt is. Hier willen we ons de komende jaren dan ook extra voor inzetten. Hierbij willen wij met name wat kleinere appartementen creëren voor bovengenoemde doelgroepen - en wij willen tegelijk ervoor waken dat het labelen van woningen niet ten koste gaat van de slaagkansen van andere doelgroepen. Daarnaast is het goed om te kijken naar de relatie tussen de lokale woonruimte-verdeling in relatie tot het functioneren van de regionale woningmarkt.

In de gemeente Haarlemmermeer willen we de regeling Van Groot naar Beter uitvoeren. De van oorsprong Amsterdamse regeling heeft als doel om grote woningen die worden bewoond door kleine huishoudens weer vrij te krijgen zodat deze aan gezinnen kunnen worden toegewezen. De regeling kan per gemeente verschillen. Eigen Haard streeft naar uniformiteit van de regelingen daar waar kan. De regeling valt uiteen in drie aspecten:

- Een voorrang voor het kleine huishouden binnen de regels van de woningtoewijzing.
- Het behouden van de huurprijs van de oude woning als deze lager is dan die van de nieuwe woning.
- Een verhuiskostenvergoeding.

In gebieden van schaarste mogen gemeenten middels een huisvestingsverordening sturen ten gunste van de eigen inwoners als er sprake is van verdringing door deze vrije vestiging. De Huisvestingswet geeft hiervoor kaders. Lokale voorrang is benoemd in deze wet. Zo mag een gemeente alleen een voorrang aan ingezetenen geven als deze minimaal zes jaar in de gemeente woonachtig is.

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Die 5% maakt onderdeel uit van de 25% lokale ruimte van de gemeente. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regels die zijn vastgelegd in de lokale Huisvestingsverordening met betrekking tot de toewijzingsvolgorde om specifieke problemen op te lossen.

Afspraken 2021-2023

4.1 Jongeren

Eigen Haard heeft ten behoeve van een aantal doelgroepen op voorhand woningen gelabeld. Voor jongeren worden woningen voor jongeren gelabeld en met een jongerencontract verhuurd. Om in aanmerking te komen voor een woning met een jongerencontract mag je niet ouder zijn dan 28 jaar. Contracten worden aangegaan voor een periode van 5 jaar. Eigen Haard heeft in Haarlemmermeer 75 woningen in het complex Lincolnpark aangewezen als jongerenwoning. Een derde daarvan wordt met een maximale huurprijs van € 432,51 verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. De rest met een maximale huurprijs van € 619,01 aan jongeren tussen 23 en 28 jaar. De woningen worden met voorrang aangeboden aan jongeren uit Haarlemmermeer.

4.2 Huisvesting vergunninghouders

De gemeente Haarlemmermeer heeft een rijkstaakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders. Eigen Haard is als woningcorporatie een belangrijke partner in het leveren van woningen – en kan door middel van flexwonen hier ook nog aan bijdragen. Jaarlijks maken partijen afspraken over het aantal te leveren woningen. Gedurende het jaar wordt dit aantal met alle actieve corporaties afgestemd en indien nodig aangepast aan de vraag. Ook andere partijen kunnen naast Eigen Haard een rol spelen in de huisvesting van deze doelgroep. Er wordt gestuurd op passende toewijzing van vergunninghouders. Dat wil zeggen dat alleengaande vergunninghouders eerst in kleinere woningen worden gehuisvest. Er wordt een grotere woning gevraagd als de zogenoemde nareizigers zijn aangekomen. De gemeente Haarlemmermeer voert hierop de regie.

4.3 Integratie vergunninghouders

Partijen hebben ook oog voor een spoedige integratie van vergunninghouders. De gemeente Haarlemmermeer maakt hierover allereerst afspraken met Vluchtelingenwerk om vergunninghouders bij de integratie te begeleiden. Periodiek vindt er tussen partijen, inclusief Vluchtelingenwerk, afstemming plaats.

4.4 Toewijzingen aan doelgroepen

Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachten toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per kwartaal gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.

4.5 Vrije beleidsruimte Eigen Haard

Eigen Haard informeert de gemeente Haarlemmermeer jaarlijks over de invulling van de vrije beleids-ruimte van 5%.

Jaarafspraken

4.6 Bijzondere doelgroepen

Partijen spreken af dat om als richtsnoer te gebruiken dat in 2021 in totaal niet meer dan 35% wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, inclusief vergunninghouders.

4.7 Van Groot naar Beter

De gemeente Haarlemmermeer bepaalt aan welke woningtypes er een tekort is en dus welke huurders gebruik mogen maken van de regeling Van Groot naar Beter. Huurders van Eigen Haard die in het kader van de regeling Van Groot naar Beter' verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs. De nieuwe huur zal niet hoger zijn dan de huidige netto huurprijs. De verhuiskostenvergoeding voor Van Groot naar Beter wordt in 2021 en 2022 gefinancierd vanuit de gemeente Haarlemmermeer. Er vindt in 2021 onderzoek plaats naar structurele financiering en regionale samenwerking/afstemming.

5. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

Ambitie en doelstellingen

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de vrije sector huurmarkt en koopmarkt. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben zoals jongeren, senioren, lage midden inkomens, vergunninghouders en zorgafhankelijke doelgroepen. Er zijn verhoudingsgewijs weinig woningen voor speciale doelgroepen aanwezig in de gemeente Haarlemmermeer, dit ook vanwege het gebrek aan compacte, toegankelijke en betaalbare huisvestingsmogelijkheden in de huidige woningvoorraad. Het uitgangspunt is om de slaagkans op een woning voor de specifieke doelgroepen de komende jaren te vergroten.

In het Woonbeleidsprogramma is aangegeven dat er extra aandacht nodig is voor specifieke aandachtsgroepen die op de reguliere woningmarkt niet goed terecht kunnen. Het gaat dan o.a. om zorggerelateerde doelgroepen en spoedzoekers. De ambitie is de mogelijkheden te verkennen van tussenvoorzieningen voor doelgroepen die zelfstandig willen en kunnen wonen, maar daar wel steun bij nodig hebben (beschut wonen) en nieuwe concepten rond ouderenhuisvesting, zoals geclusterde zelfstandige woningen.

In de complexen van Eigen Haard komen veel kwetsbare huurders te wonen, Dit vereist de nodige aandacht in het beheer en de samenwerking met de gemeente en de huurdersorganisatie. Ook voor wat betreft de gegevensbescherming in het kader van de AVG.

Afspraken 2021-2023

5.1 Woonzorgconcepten

De gemeente Haarlemmermeer nodigt de verschillende corporaties die werkzaam zijn in de gemeente uit in gesprek te gaan over een verkenning van mogelijkheden om in Haarlemmermeer woonzorgconcepten te ontwikkelen. Dit betreft woonzorgconcepten voor ouderen en andere doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen, maar aanvullend steun of een gemeenschappelijke voorziening nodig hebben om goed te kunnen functioneren. Eigen Haard neemt deel aan deze verkenning en deelt actief geslaagde voorbeelden van huisvesting van zorgbehoevende inwoners en samenwerking met (zorg)organisaties.

In de gemeente Haarlemmermeer is Eigen Haard in overleg met een aantal partijen om te komen tot een samenwerking. Dit zijn de Raphaëlstichting en de stichting Chapeau Woonkring Haarlemmermeer. Beide stichtingen begeleiden cliënten in het wonen.

5.2 Samenwerking

Bij het huisvesten van (kwetsbare) doelgroepen is meer nodig op het gebied van zorg en ondersteuning. Denk aan indicatiestelling, urgentieverlening, sociaal beheer etc. Dit vereist een goede afstemming tussen alle partijen. Speciale aandacht moet hierbij zijn voor de bescherming van de privacy van huurders. Eigen Haard werkt volgens de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en gaat er van uit dat deze regels, voor zover dat nog niet gebeurd is, in nog af te sluiten convenanten met de gemeente Haarlemmermeer worden gerespecteerd.

Jaarafspraken

5.3 Woonzorgconcepten

De verkenning naar woonzorgconcepten wordt uitgevoerd in 2021. De gemeente Haarlemmermeer neemt hiertoe het initiatief.

6. Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie en doelstellingen

Elke gemeente moet voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen. Met deze Transitievisie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. Voor de wijken of buurten die voor 2030 gepland staan, maakt de gemeente ook al de mogelijke warmte-alternatieven bekend. De woningvoorraad van Eigen Haard in de gemeente Haarlemmermeer voldoet aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid en dan met name energetisch gezien. Alle nieuwbouw- en herontwikkelprojecten van Eigen Haard zijn aardgasloos. Het bouwbesluit is daarbij leidend. De ervaring leert dat nieuwe systemen voor huurders best ingewikkeld zijn en dat er veel aandacht nodig is om de juiste werking duidelijk te maken.

Afspraken 2021-2023

6.1 Kwaliteit nieuwbouw

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit). We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-norm voor nieuwbouwwoningen. Omgevingsvergunningaanvragen die ingediend worden moeten minimaal aan de BENG-norm voldoen. Eigen Haard en de gemeente Haarlemmermeer zijn bewust van de invloed van het stedenbouwkundige ontwerp op het behalen van BENG-normen en zullen gezamenlijk werken aan de optimalisatie van dit ontwerp om binnen de nieuwe kaders haalbare projecten te kunnen ontwikkelen.

6.2 Circulair bouwen

Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar we veel moeten leren en doen dat samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeente Haarlemmermeer zien wij als partner in dit leertraject.

6.3 FSC-hout

Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

6.4 Duurzame systemen

Bij de keuze voor duurzame systemen is het belangrijk dat de woonlasten (netto huur én servicekosten) van huurders niet hoger zijn dan anders. Nieuwe, duurzame systemen en technieken worden bij oplevering uitgebreid getest en in de beginfase extra op goede werking gecontroleerd. Huurders moeten vooraf goed over de werking van nieuwe energietechnieken worden geïnformeerd en in het begin van de bewoning begeleid worden bij het gebruik.

6.5 Stimuleren bewustzijn huurders duurzaamheid

Eigen Haard vindt het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik.

- Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven.
- De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders.
- In samenwerking met de stichting !Woon worden op afspraak energiecoaches ingezet.

6.6 Complexgewijze aanpak zonnepanelen

Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren aan. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het

onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

Jaarafspraken

Er zijn voor 2021 en 2022 geen specifiek afspraken over kwaliteit en duurzaamheid.

7. Leefbaarheid

Ambitie en doelstellingen

We merken steeds vaker dat sociale en maatschappelijke problemen niet op te lossen zijn vanuit woningcorporaties, zorgorganisaties of gemeenten los van elkaar. Een integrale aanpak waarin goed wordt samengewerkt is noodzakelijk om successen op de leefbaarheid te realiseren in de wijken die dat nodig hebben. Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in de gemeente Haarlemmermeer. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Afspraken 2021-2023

7.1 Leefbaarheid

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2020 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere ambtelijke overleggen.

7.2 Veiligheid

Bij nieuwbouw, groot onderhoud, en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Haarlemmermeer.

Jaarafspraken

7.3 Woonfraude en overlast

Partijen maken uiterlijk 1 juli 2021 afspraken over de inrichting, processen en werkwijze van een meldpunt voor zorg en woonoverlast. In de tweede helft van 2021 wordt de werkwijze ingevoerd.

7.4 Huurdersparticipatie

In 2021 realiseren Alert en Eigen Haard een zelfstandige huurdersvertegenwoordiging van Eigen Haard huurders in Haarlemmermeer. Hiertoe worden de volgende acties ondernomen:

- Aanschrijven huurders met uitleg over rol -functie en belang.
- Persoonlijke gesprekken met geïnteresseerden.
- Formeren van een groep van bij voorkeur drie vertegenwoordigers.
- Verzorgen van begeleiding c.q. ondersteuning vanuit Alert.
- Contact leggen met de Vereniging Huurders Haarlemmermeer.
- Monitoring aanpak en behaald resultaat na 1 jaar.

8. Financiën

Ambitie en doelstellingen

Ten aanzien van de financiën is de ambitie dat Eigen Haard voldoende financiële mogelijkheden heeft om de geplande activiteiten uit te kunnen voeren. Belangrijk hierbij is de ontwikkeling van de huurinkomsten en de uitgaven aan nieuwbouw, onderhoud en dagelijks beheer. De gemeente Haarlemmermeer kan Eigen Haard hier in faciliteren voor wat betreft grondprijzen, heffingen en achtervanggaranties.

Afspraken 2021-2023

8.1 Financiële randvoorwaarden woningbouwprojecten

Afgelopen jaren hebben we goed samengewerkt rond nieuwbouw. Maar het kan altijd beter. Daarom werken we ook de komende jaren intensief samen om meer sociale huurwoningen mogelijk te blijven maken door goede en transparante afwegingen te maken bij procedures en beleid dat woningbouwontwikkeling raakt. Om projecten sneller te kunnen realiseren gaan we in onze samenwerking structureel reflecteren op onze ervaringen met projecten. We delen onze ervaringen en reflecteren zowel op strategisch niveau als op projectniveau. Voor het parkeerbeleid zijn gemeente en corporaties reeds in gesprek over differentiatie van parkeernormen voor sociale huisvesting.

Jaarafspraken

8.2 Achtervangregeling

In 2021 verwacht Eigen Haard voor de gemeente Haarlemmermeer op basis van de geplande investeringen geen nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de investeringen in sociale huurwoningen te realiseren.

9. Samenwerking en monitoring

Ambitie en doelstellingen

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarbij valt te denken aan nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, de voortgang van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Daarbij willen we zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is. Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

Afspraken 2021-2023

9.1 Bestuurlijk overleg

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.

9.2 Ambtelijk overleg

Partijen overleggen waar nodig op ambtelijk niveau over beleidsmatige als uitvoeringszaken. Het betreft onder andere de volgende zaken:

- Delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard.
- Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
- Uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
- Voorbereiding bestuurlijk overleg.
- Voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband.
- Woonruimteverdelingsafspraken.

9.3 Verslaglegging

Eigen Haard brengt jaarlijks in de maand mei een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2020. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Haarlemmermeer.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2020.

Jaarafspraken

9.4 Tussentijdse evaluatie

In september 2021 en maart 2022 worden de prestatieafspraken 2021-2023 tussentijds ambtelijk geëvalueerd. Waar nodig vindt bijsturing plaats die bestuurlijk wordt afgestemd in een tripartite overleg. In september 2022 wordt in een tripartite bestuurlijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken besproken en kunnen de afspraken voor 2023 worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

10. Slotbepalingen

Afspraken

10.1 Looptijd afspraken

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2024. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2021. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

10.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Haarlemmermeer gelegen woningbezit van Eigen Haard (of haar rechtsopvolgers).

10.3 Disclaimer

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor wijzigingen in regionale woonruimteverdelingsafspraken als gevolg van een herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer.

Ondertekening

Hoofddorp, [datum]

Woningstichting Eigen Haard	Gemeente Haarlemmermeer	Huurdersfederatie Alert
Bert Halm	**Mieke Booij - van Eck**	**Bea van Doorn**
Bestuursvoorzitter	Wethouder	Secretaris

Prestatieafspraken 2021-2023
DUWO – Duwoners – gemeente Haarlemmermeer







Inleiding

Als studentenhuisvester vervult DUWO een bijzondere rol in de gemeente Haarlemmermeer. DUWO maakt het mogelijk dat studenten zelfstandig kunnen wonen waardoor zij hun opleiding aan het MBO College Airport of elders kunnen volgen. Sinds enige jaren formuleert DUWO een bod om zijn specifieke bijdrage te leveren aan het woonbeleid in de gemeente Haarlemmermeer. Sinds 2018 vormt het jaarlijkse bod de basis voor prestatieafspraken tussen DUWO, huurdersorganisatie Duwoners en de gemeente Haarlemmermeer.

Uitgangspunten

Liberalisatie

DUWO liberaliseert geen woningen. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. Dit is in het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB opgenomen en hierover heeft de gemeente een positieve zienswijze gegeven. In de periode tot 2026 heeft DUWO geen voornemen om woningen in de categorie niet-DAEB te verhuren.

Verkoop

DUWO heeft een bestaand, beperkt verkoopprogramma voor de nog resterende woningen (circa 8) in het complex Rottumeroog. Deze woningen worden na mutatie verkocht in een verwacht tempo van drie woningen per jaar.

Nieuwbouw

DUWO heeft de ambitie om in de komende jaren zich in te spannen om minimaal 200 nieuwe studentenwoningen in de gemeente Haarlemmermeer ter realiseren. Mogelijk kan het aantal nieuwe woningen nog aanzienlijk stijgen. Dit past in de opgave vanuit de Metropoolregio Amsterdam aan de gemeenten om de komende jaren betaalbare studentenhuisvesting te realiseren. DUWO ziet kansen voor studentenwoningen op aantrekkelijke locaties met goede OV-verbindingen naar onderwijsinstellingen. DUWO is hierbij wel afhankelijk van een redelijke prijs. DUWO verhuurt haar woningen betaalbaar < € 619,- .

Binnen de gemeente Haarlemmermeer levert DUWO een inspanning om in samenwerking met ontwikkelaars huisvesting voor studenten op Hyde Park te realiseren. De gemeente ondersteunt dit initiatief met de randvoorwaarden die de ontwikkeling van betaalbare huisvesting voor deze doelgroep op Hyde Park haalbaar maken.

Daarnaast onderzoeken DUWO en de gemeente Haarlemmermeer gezamenlijk de potentie van andere locaties nabij OV-knooppunten voor de ontwikkeling van studentenwoningen, waaronder met name de ontwikkellocaties in Hoofddorp-Centrum. Dit gebied is zeer geschikt voor studenten zowel door de aantrekkelijke ligging bij een OV knooppunt als het brengen van levendigheid in het centrum.

Aankoop

DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen in de gemeente Haarlemmermeer.

Huisvesten specifieke doelgroep

DUWO stelt 12% van de gemuteerde woningen beschikbaar voor – studerende – vergunninghouders of andere bijzondere studerende doelgroepen. Hiervoor leveren we maatwerk. Als de opgave wezenlijk verandert, gaan gemeente, alle corporaties en huurdersorganisaties in gesprek om vergunninghouders alsnog te huisvesten.

Kwaliteit en duurzaamheid

DUWO onderhoudt haar woningen effectief en doelmatig.

In 2021 worden er voorbereidingen getroffen om een toren op de Opaalcampus te verzelfstandigen. Met deze verzelfstandiging sluiten we aan bij de behoefte van de studenten die graag zelfstandig willen wonen in Hoofddorp. We hebben al ervaring opgedaan in 2017 waarbij we een toren hebben verzelfstandigd. Hierdoor krijgt de Opaallaan een mix van zelfstandig en onzelfstandig wonen. Ook wordt met de renovatie een slag gemaakt wat betreft duurzaamheidsmaatregelen, De toren gaat dan van het gas af en de torens krijgen ook zonnepanelen. De kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes en de verkeersruimtes worden ook verbeterd. De werkzaamheden zullen begin 2022 worden uitgevoerd in verband met de voorbereidingen en het bewoners uitplaatsingsproces wat daarbij hoort, aangezien we deze werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen uitvoeren.

Er is in 2021 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen;

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

DUWO heeft voor de vestiging Amsterdam een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.

DUWO maakt in samenwerking met lokale stakeholders verbeterplannen om de veiligheid en het sociaal beheer in het complex aan de Opaallaan te verbeteren. Tevens wordt er op de Opaallaan extra aandacht gegeven aan de leefbaarheid op de campus en het samenleven op de eenheden. Er zal extra tijd en aandacht besteed worden in het beheer aan community building. We gaan met de netwerkpartners en de gemeente samenwerken om bewoners met sociale problemen in beeld te krijgen en passende oplossingen te bieden. Ook kijken we naar de huurschuldproblematiek en willen met de schuldhulpverlenende instantie en de gemeente de “Vroeg erop af” aanpak introduceren. Ook gaan we strenger toezien dat er bij toewijzing echt studenten komen te wonen.

Afspraken

Voor 2021-2023 komen partijen de volgende afspraken overeen:

Thema	Prestatieafspraak	(Des)investering
Liberalisatie	• DUWO liberaliseert geen woningen. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment.	
Verkoop	• DUWO heeft een bestaand, beperkt verkoopprogramma voor de nog resterende woningen (circa 8) in het complex Rottumeroog. Deze woningen worden na beëindiging van de huur door de huidige huurder verkocht in een verwacht tempo van 3 woningen per jaar.	
Nieuwbouw	• DUWO heeft de ambitie in de komende jaren in de gemeente Haarlemmermeer om minimaal 200 nieuwe studentenwoningen ter realiseren. Dit past in de opgave vanuit de Metropoolregio Amsterdam aan de gemeenten om de komende jaren betaalbare studentenhuisvesting te realiseren. DUWO ziet kansen voor studentenwoningen op aantrekkelijke locaties met goede OV-verbindingen naar onderwijsinstellingen. • Binnen de gemeente Haarlemmermeer levert DUWO een inspanning om in samenwerking met ontwikkelaars huisvesting voor studenten op Hyde Park te realiseren. De gemeente ondersteunt dit initiatief met de randvoorwaarden die de ontwikkeling van betaalbare huisvesting voor deze doelgroep op Hyde Park haalbaar maken. • Daarnaast onderzoeken DUWO en de gemeente gezamenlijk de potentie van andere locaties nabij OV-knooppunten in de gemeente voor de ontwikkeling van studentenwoningen, waaronder de ontwikkellocaties in Hoofddorp-Centrum. • In het kader van de wederkerigheid van afspraken heeft de gemeente een inspanningsverplichting om locaties aan te wijzen voor nieuwbouw of verdichting en te zorgen dat voor die locaties in het bestemmingsplan de bestemming wonen/studentenhuisvesting is opgenomen. • Verder moet de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende tempo is in de processen rondom regelgeving, inspraak en bestemmingsplannen zodat de bouw niet vertraagt. • De stichtingskosten van nieuwe studentenwoningen worden zo veel mogelijk gedekt door de huurinkomsten. Dit vraagt onder andere dat de gemeente geen bovenwettelijke eisen stelt voor kwaliteit en duurzaamheid. • DUWO kan haar voorraad uitsluitend uitbreiden, verbeteren, onderhouden en (her)financieren onder voorwaarde dat het WSW en de gemeente Haarlemmermeer de borgingsfaciliteiten aanbieden en continueren.	
Aankoop	• DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen.	
Betaalbaarheid voor doelgroep	• Het doel is dat 100% van de studentenwoningen een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens heeft met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder. De uitwerking van dit beleid vindt in de 2e helft van 2020 plaats. • De huurverhoging in 2021 is in principe inflatievolgend. In het geval de huidige huur lager is dan de streefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau. • De huursomstijging in 2021 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt aangewend voor investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad.	
Huisvesten van specifieke doelgroep	• DUWO stelt 12% van de gemuteerde woningen beschikbaar voor studerende vergunninghouders. Als de opgave wezenlijk verandert, gaan gemeente, alle corporaties en huurdersorganisaties in Haarlemmermeer, in gesprek om de vergunninghouders alsnog te huisvesten. • De gemeente regelt adequate studie- en woonbegeleiding van vergunninghouders, ook op het moment dat zij niet meer studeren en daarom moeten verhuizen.	
Kwaliteit en duurzaamheid woningen	• Al het gebouw gebonden energieverbruik en huishoudelijk energieverbruik dat via DUWO wordt ingekocht is 100% CO_2 neutraal, met een gunstige prijs waardoor tegenwoordig 80% van onze studenten deze energie via DUWO ook afnemen.	PO: € 20.000 NPO: € 118.000

	• Om in 2050 CO2 echt neutraal te zijn heeft DUWO een routekaart opgesteld voor al haar complexen met de hulp van adviesbureau Atriensis. De aanpak gebeurt in twee fasen. In een eerste fase worden vooral maatregelen getroffen om de energievraag te beperken (transitiegereed maken). In een tweede fase wordt er gekeken hoe panden helemaal van het gas afgaan en met efficiënte en duurzame installaties CO2 neutraliteit kan worden bereikt. • DUWO onderhoudt haar woningen naar behoren. Waar mogelijk / verstandig worden in het onderhoud no-regret maatregelen voor duurzaamheid meegenomen. (Bijvoorbeeld isolerende maatregelen, PV panelen en kookgas verwijderen). • DUWO bereidt in 2021 een renovatieproject voor. Op de Opaalcampus zal er weer een toren verzelfstandigd worden en wordt de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes en de verkeersruimtes verbeterd. Dit verbeterproject wordt, als dit een positief effect heeft op o.a. de leefbaarheid en de verhuurbaarheid, vanaf 2022 uitgebreid naar meer torens op de Opaalcampus. Ook wordt er gekeken of we de keukens kunnen omzetten naar gasloos koken. • DUWO organiseert in samenwerking met Kences de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Deventer, Nijmegen, Amsterdam en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten. Voor 2021 werken we aan een nieuw format om het aantal panden dat mee kan doen te vergroten waaronder wellicht ook de Opaalcampus • Er is in 2021 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bijzondere bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen. Bedoeling is om dit budget te besteden aan pilots met een lerend vermogen.	
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	• DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. • DUWO maakt in samenwerking met lokale stakeholders verbeterplannen om de veiligheid en het sociaal beheer in het complex aan de Opaallaan te verbeteren. Tevens wordt er op de Opaallaan extra aandacht gegeven aan de leefbaarheid op de campus en het samenleven op de eenheden. Er zal extra tijd en aandacht besteed worden in het beheer aan community building. We gaan met de netwerkpartners en de gemeente samenwerken om bewoners met sociale problemen in beeld te krijgen en passende oplossingen te bieden. Ook kijken we naar de huurschuldproblematiek en willen met de schuldhulpverlenende instantie en de gemeente de “Vroeg erop af” aanpak introduceren. Ook gaan we strenger toezien dat er bij toewijzing echt studenten komen te wonen.	€ 55.175 (vestiging)

Aldus overeengekomen op .. december 2020,

DUWO	Duwoners	Gemeente Haarlemmermeer
Christine Willems vestigingsdirecteur	Kimberly Noorden voorzitter	Mieke Booij – van Eck wethouder

Prestatieafspraken 2021 tot en met 2023

Woonzorg – gemeente Haarlemmermeer

Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland is een grote woningcorporatie met bijna 30.000 woningen die in meer dan 170 gemeenten in Nederland bezit heeft. Woonzorg Nederland richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen (55+) en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. In Haarlemmermeer bezit Woonzorg Nederland 445 wooneenheden en 184 plaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen.

Prestatieafspraken 2020-2023

Wij en Woonzorg Nederland zien steeds meer mogelijkheden voor samenwerking. De visie Wonen met zorg (2017.0026227) is aanleiding om de mogelijkheden voor samenwerking nader te verkennen. Ook is het onderzoek van Companen naar de huisvestingsbehoefte wonen met zorg gepresenteerd. Woonzorg Nederland heeft aangegeven hierin een passende rol te willen vervullen.

Nieuwbouw

Wij en Woonzorg Nederland onderzoeken de mogelijkheden voor investeringen op basis van de behoefte die in Haarlemmermeer leeft en de investeringsruimte van Woonzorg Nederland. We erkennen in Haarlemmermeer een groeiende behoefte van inwoners met wonen-met-zorggerelateerde vraagstukken. Ook het aantal ouderen gaat fors omhoog van 25.800 in 2020 naar 40.700 in 2035. We willen hierin onze bijdrage leveren en verkennen hiervoor de uitbreidingsmogelijkheden.

Verkoop

Woonzorg Nederland heeft voor de periode tot 2024 geen plannen om woningen te verkopen.

Huisvesten bijzondere doelgroep

Woonzorg Nederland heeft toegezegd om haar maatschappelijke inspanning af te stemmen op de gemeentelijke opgave voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Duurzaamheid

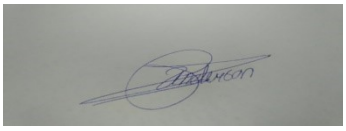
In 2021-2023 treden wij in overleg met gemeente om onze rol in de warmtetransitie nader vorm te geven.

Participatie

De bewonerscommissies zijn door Woonzorg Nederland gevraagd om te participeren in het traject om te komen tot prestatieafspraken. Geen van de bewonersorganisaties is op deze uitnodiging ingegaan.

Aldus overeengekomen op 11 december 2020,

Woonzorg Nederland



Cristel Anderson

Clustermanager Zaanstreek – Waterland - Kennemerland – Haarlemmermeer

Gemeente Haarlemmermeer

Mieke Booij- van Eck

wethouder

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken 2021-2023: Haarlemmermeer

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Haarlemmermeer. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om ‘Samen zelfstandig wonen met een plus’ aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen. In Haarlemmermeer gaat het aantal ouderen van 25.800 in 2020 naar 40.700 in 2035 dus we denken dat dit ook nodig is.

Ketensamenwerking is een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Ten aanzien van alle onderstaande thema’s bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking. Hierbij hebben wat ons betreft de volgende onderwerpen prioriteit:

- het realiseren van nieuwe woonformules/concepten
- woonruimteverdeling,
- leefbaarheid en
- schuldhulpverlening.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over

Woonformules: uitbreiding en transformatie. *De vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen is groot en neemt de komende decennia alleen maar toe. Dat geldt voor collectieve woonvormen en voor wonen met complexe zorg (zorgvastgoed).* Wij ontwikkelen vernieuwende woonformules onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonformules kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. We benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	Wij bespreken graag: De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave op het vlak van geschikt wonen (al dan niet met complexe zorg) in uw gemeente en de kansen om daar invulling aan te geven. Uw visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg. 2020; Wij zijn betrokken bij het gehouden Wonen-met-Zorgonderzoek in Haarlemmermeer (Companenonderzoek 2020). 2020: De gemeente vraagt Woonzorg nadrukkelijk een rol te nemen bij het realiseren van: a. Tussenvoorzieningen voor doelgroepen die zelfstandig willen en kunnen wonen, maar daar wel steun bij nodig hebben ("Goud Geregeld" met 24 uurszorg op afroep volgens Woonzorg-terminologie); b. Nieuwe concepten rond ouderenhuisvesting, zoals geclusterde zelfstandige woningen ("Goud" wonen volgens Woonzorg-terminologie). Op dit moment zijn er nog vragen, bijvoorbeeld over de rolverdeling en financiële haalbaarheid bijvoorbeeld in het geval er ook behoefte is aan een gemeenschappelijke ruimte. Partijen verkennen in 2021 gezamenlijk bovenstaande opgaven aan de hand van geslaagde lokale voorbeelden en de mogelijkheden om dergelijk concepten verder te realiseren in Haarlemmermeer. 2020: We hebben in de Woondialoog op 22 november met elkaar besproken waar bouwlocaties zijn die mogelijk interessant voor Woonzorg Nederland kunnen zijn. Woonzorg Nederland heeft aangegeven, na onderzoek, geïnteresseerd te zijn in bouwlocaties en (bestaande) zorglocaties in Nieuw Vennep en Hoofddorp. Met de toevoeging dat onze voorkeur ligt in het bouwen/afnemen nabij het centrum in Hoofddorp. 2021-2023: We verkennen mogelijkheden om een passende rol te vervullen in de wonen-met-zorgopgave in Haarlemmermeer naar aanleiding van het Companen-onderzoek dat in 2020 is uitgevoerd.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
	Graag maken we afspraken over: Uitbreiding van het aanbod aan senioren- en zorggeschikte woningen en (plannen voor) gebiedsontwikkeling. 2021-2023: Woonzorg zet in op het behouden van bestaande zorgwoningen en zorgvastgoed dat al in haar bezit is, voor zover er een (zorg)partij is die het vastgoed van Woonzorg tegen de benodigde huurprijs afneemt. 2021-2023; Woonzorg Nederland gaat verder onderzoeken of de door de gemeente geopperde bouwlocaties in Nieuw Vennep interessant zijn om te bebouwen. Dit is oa afhankelijk van; • Geschiktheid voor onze doelgroep. • Grondprijzen en bouwkosten Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. 2020; wijkfunctie van de recreatiezaal in De Eijk te Hoofddorp heeft geen wijkfunctie. We hebben afgesproken met de huurder van deze ruimte dat we toe gaan werken naar betrekken van de wijk bij activiteiten. De recreatieruimte (restaurant) in De Schuilhoeve wordt bezocht door buurtgenoten. Verder wordt er een bingo, kledingverkoop ed georganiseerd voor bewoners en buurt. Dit geldt ook voor de dagopvang van Amstelring. De Eersteling in Hoofddorp heeft een kleine recreatiezaal die zich niet echt leent voor buurt gerelateerde activiteiten. Eigen haard in Zwanenburg is het toonbeeld van buurtgemeenschap. Er worden vele activiteiten georganiseerd door en voor de buurt. 2021-2023; We zullen samen met de SGMO en gemeente onderzoeken of de buurt behoefte heeft aan participeren in activiteiten in De Eijk.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
 **Veiligheid** *Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen*. Wij hebben extra aandacht voor veiligheid breed. Wij kijken daarbij naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. Ook het veilig voelen en sociale veiligheid zijn belangrijk.	Wij maken graag afspraken over: Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig thuis wonen. 2020; Woonzorg Nederland staat open voor een gezamenlijke inspanning om ouderen te informeren. Door Corona is dit echter op een laag pitje komen te staan. 2021-2023; Woonzorg trekt graag op met de gemeente om huurders voor te laten lichten door politie en brandweer. We willen daarvoor gericht inzet plegen op gezamenlijke projecten en deelname aan programma's om dit voor elkaar te krijgen.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
 **Woonruimteverdeling** *Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners.* Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid en transparantie van de toegankelijkheid van woningen is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. Hierin vinden wij samenwerking met lokale partners een belangrijke voorwaarde voor een goed resultaat.	Graag maken wij afspraken over: De manier van toewijzen om rekening te kunnen houden met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en het voorkomen van overlast. 2020:. Onze woningen worden geadverteerd via WoningNet. Amstelring houdt een wachtlijst voor de zorgappartementen (14stuks) in Zwanenburg bij. Als zij geen kandidaat hebben, komt de woning alsnog op WoningNet. Voor De Eijk in Hoofddorp geldt alleen een belangstellendenlijst voor de woongroep (max 20 woningen). Als de woongroep geen kandidaat heeft, gaat de woning op WoningNet. De mutatiegraad is laag. In 2019 was er sprake van 19 vertrekkende huurders in Haarlemmermeer en in 2020 circa 40. 2020; Woonzorg heeft ervaren dat het plaatsen van van mensen waarbij een instantie betrokken is veel overlast met zich mee kan brengen. Woonzorg stelt dat er in dat kader een betere samenwerking en afstemming moet plaatsvinden. 2020: Er is een werkwijze met betrekking tot overlast en zorg door gemeente op papier gezet. 2021-2023; Met gemeente is afgesproken om deze werkwijze te evalueren en waar nodig aan te passen. Wij maken graag nadere afspraken met gemeente over bijvoorbeeld Opstap-, Omklap- en Driehoeks contracten, waarbij iedere partij de verantwoordelijkheid neemt voor het zo vlekkeloos laten verlopen van de verhuring en bewoning van onze woningen. Bij geconstateerde overlast gaan partijen om tafel om de problemen gezamenlijk op te lossen. Woonzorg Nederland zal altijd kijken naar de belasting van het complex wanneer er een aanvraag van bv gemeente komt voor het plaatsen van een huurder uit een instelling. Dit om te voorkomen dat de zittende ouderen hun beschutte en beschermde woonomgeving kwijtraken. Balans is hier een uitgangspunt.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
 **Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen** *We bevorderen leefbaarheid en samenredzaamheid. Dit is cruciaal voor prettig wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om onderlinge hulp te bevorderen.* Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. De Woonzorg Thuisapp wordt ingezet om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. De meeste van onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.	Wij bespreken graag: (Wijk-)voorzieningen in onze gebouwen. Netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn. Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners. Graag maken wij afspraken over: Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. 2021-2023: In samenwerking met gemeente willen wij komen tot meer inzicht in gebruik van WMO-voorzieningen in onze complexen. Mogelijk liggen hier aanknopingspunten om zorg en ondersteuning te verbeteren. Het gezamenlijk faciliteren van bewoners en vrijwilligers om zelf de regie te pakken over het organiseren van activiteiten en onderlinge hulp. 2021-2023: Wij gaan verkennen welke samenwerkingsverbanden er in Haarlemmermeer gelegd kunnen worden om zorg- en ondersteuning door vrijwilligers te vergroten.
 **Betaalbaarheid** *Onze woningen moeten betaalbaar zijn voor onze bewoners.* We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen 70% een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€619,01 in 2020). Per gemeente kan dit variëren. We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Voor huishoudens met een laag (minimum) inkomen is er een mogelijk tot huurbevriezing indien de huur boven de aftoppingsgrens zit en mits geen vermogen aanwezig. Ook hebben wij maatwerk voor huishoudens in schrijnende situaties met daarbij een “huurtoeslaggarantie” voor lage inkomens. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek.	Wij maken graag afspraken over: Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. 2020; Woonzorg heeft een actieve aanpak bij achterstand schuldenproblematiek. Bewonersconsulenten gaan direct in gesprek met de huurder en kunnen huurder eventueel begeleiden naar instanties voor financiële begeleiding. 2021-2023; Woonzorg zet deze koers graag voort. We verkennen samen met gemeente mogelijke samenwerkingsverbanden in Haarlemmermeer rond dit thema. Wij hanteren: Een gemiddelde huuraanpassing van inflatie + maximaal 1% met het oog op investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
 **Duurzaamheid** *Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 energieneutraal zijn maar dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen.* Wij hebben een duurzaamheidsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen. Tevens werken wij een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd en waarin circulariteit ook wordt meegenomen. We vragen een beperkte huuraanpassing waarbij we bij verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing waarbij we streven dat de totale woonlasten niet omhoog gaan.	Wij bespreken graag: Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. 2020; hier hebben wij in 2020 geen gesprek over gehad. 2021-2023; wij gaan graag hierover in gesprek met gemeente. Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energie-coaching. 2021-2023; wij trekken graag op met de gemeente in het voorlichten van huurders en hun energieverbruik. Wij verkennen samenwerkingsverbanden hiertoe.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Haarlemmermeer

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Complex In het Zomerpark, zelfstandige woningen en intramurale plaatsen Complex de Eijk, zelfstandige woningen Complex de Eersteling, zelfstandige woningen Complex de Schuilhoeve, zelfstandige woningen Complex Eigen Haard, zelfstandige woningen en intramurale plaatsen

Huidige voorraad			**Toelichting**
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	417	100%	
- ≤ € 619,01	154	37%	
- > € 619,01 en ≤ € 737,14	238	57%	
- > € 737,14	25	6%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
- ≤ € 619,01	157	38%	
- > € 619,01 en ≤ € 737,14	235	56%	
- > € 737,14	25	6%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	417		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen	212		
Verhuurde garages / parkeerplaatsen	0		
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	20		