# Prestatieafspraken

2021-2024

## Landsmeer

**Landsmeer,**
Februari 2024

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Inleiding | 1 |
| 2. | Ontwikkeling woningvoorraad | 3 |
| 3. | Betaalbaarheid | 6 |
| 4. | Woningzoekenden en doelgroepen | 9 |
| 5. | Kwetsbare groepen en wonen met zorg | 12 |
| 6. | Kwaliteit en duurzaamheid | 14 |
| 7. | Leefbaarheid en participatie | 17 |
| 8. | Financiën | 19 |
| 9. | Samenwerking en monitoring | 20 |
| 10. | Slotbepalingen | 222 |

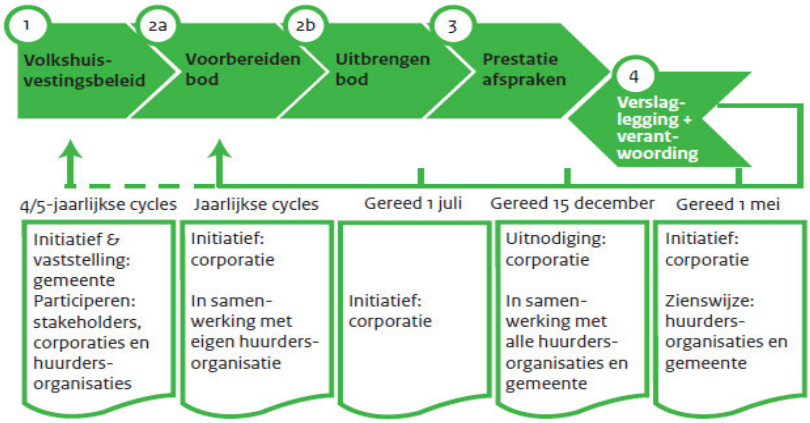
# 1. Inleiding

**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 gezamenlijk de prestatieafspraken van de periode 2016-2020 geëvalueerd en een aantal verbetervoorstellen geformuleerd. Een belangrijke verandering voor de periode 2021-2024 was dat de afspraken niet meer jaarlijks worden aangepast en ondertekend. De meerjarige ambitie afspraken 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 afspraken worden toegevoegd. Dit is in 2023 niet gebeurd, maar voor 2024 zijn de uitvoeringsafspraken wel geactualiseerd en verwerkt in dit document.

**Speelveld**
In Landsmeer zijn de volgende partijen betrokken bij het maken van deze prestatieafspraken: Woningstichting Eigen Haard, Huurdersvereniging Landsmeer en de gemeente Landsmeer.

Naast Eigen Haard (946 woningen) zijn ook de corporaties Rochdale (342) en Woonzorg Nederland (24) actief in Landsmeer. De overige 340 huurwoningen zijn in bezit van particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers.

Per thema zijn in dit document de ambities van de drie partijen naast elkaar gezet waarna gezamenlijke afspraken worden gemaakt.

**Speerpunten 2021-2024**
De gemeente Landsmeer, Eigen Haard en Huurders Verenging Landsmeer hebben hun belangrijkste prioriteiten voor de prestatieafspraken met elkaar besproken. Dit heeft geresulteerd in onderstaande speerpunten voor 2021-2024:

Meer en beter passende woningvoorraad

- Vergroten absolute voorraad- met meer variatie in aanbod - van sociale huurwoningen en middensegment woningen.
- Verkennen van de kansen voor verdichting. De optie van beperkte hoogbouw wordt hierbij ook als mogelijkheid meegenomen om op beperkte grond aanbod te creëren voor de doelgroepen uit de woonvisie, met name senioren en zo mogelijk jongeren en starters.
- Het stimuleren van doorstroming van senioren die niet meer passend wonen, zodra er substantieel aanbod beschikbaar is. Elke partij zal hier een nader te bepalen bijdrage aan leveren, financieel of anderszins. Ook kan worden gekeken welke regionale middelen daarvoor ingezet kunnen worden.
- Betere regionale afstemming en samenwerking over woningbehoeften en woonruimteverdeling

Toekomstbestendige woningvoorraad

- Kwalitatieve verbetering van een groot deel van de woningen (renovatie, groot onderhoud, verduurzaming) om milieu, woongenot én betaalbaarheid voor de huurder te verbeteren. Hierbij ook aandacht om meer bewustwording te creëren over de noodzaak tot verduurzaming.
- Levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) realiseren die passen bij de (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag in Landsmeer .

Leefbare buurten en participatie

- Inzet op tegengaan woonfraude c.q. onrechtmatige bewoning, zorg & overlast, wijkbeheer, veiligheid en participatie van huurders. Verbeteren van de openbare ruimte (groen - plaveisel - vervoersstromen -parkeren - vuil -veiligheid)

**Actuele schets van de woningmarkt in Landsmeer, zie Bijlage 1 Wimra 2021.**

# 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 Landsmeer. De huidige woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

| **Woningvoorraad (4897 woningen)** | **2021 Relatief** |
|---|---|
| Sociale huur, corporaties | 22% |
| Sociale huur, particulier | 0% |
| Vrije sector huur, corporaties | 4% |
| Vrije sector huur, particulier | 7% |
| Koopwoning WOZ, goedkoop | 0% |
| Koopwoning WOZ, middelduur-laag | 8% |
| Koopwoning WOZ, middelduur-hoog | 31% |
| Koopwoning WOZ, hoog | 27% |
| **Totaal aantal woningen** | **99%** |

***Bron: Wimra 2021***

De druk op de woningmarkt is in Landsmeer, net als in de rest van de stadsregio Amsterdam, blijvend hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden met een inkomen tot €75.364 (prijspeil 2024) is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Het is daarom de gezamenlijke ambitie om de omvang van de sociale huur- en middensegmentvoorraad in Landsmeer uit te breiden. Partijen willen de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren verbeteren door middel van het vergroten van het aanbod aan huurwoningen tot € 1.231,52 (prijspeil 2024). Daarbij streven we een zogenaamd dynamisch evenwicht na. Dit houdt in dat de omvang van de sociale huurvoorraad op korte termijn iets kan afnemen, indien er op de (middel)lange termijn concrete harde plannen zijn voor compensatie en toevoeging van sociale huurwoningen.

**Nieuwbouw**
Om de effecten van de vergrijzing te compenseren wil de gemeente Landsmeer de instroom van jonge huishoudens op gang houden. Nieuwbouw moet zoveel mogelijk voorzien in aanbod voor doelgroepen (senioren en jongeren/starters) uit de Woonvisie. Landsmeer wordt omringd door beschermd natuurgebied waardoor er beperkt uitbreidingslocaties beschikbaar zijn. Vooral middels verdichting c.q. sloop-nieuwbouw kunnen meer woningen toegevoegd worden. De gemeente richt zich daarom op het ontwikkelen van nieuwbouw via inbreiding. Eigen Haard wil graag een bijdrage leveren aan de realisatie van nieuwe woningen in Landsmeer. Samen met de gemeente en de huurdersvereniging Landsmeer zullen we ons inspannen om de verdichtingsmogelijkheden te realiseren.
Ook in de nieuwbouw ziet Eigen Haard mogelijkheden om vrije sector huur in het middensegment toe te voegen. In eerste instantie wel in combinatie met sociale huur. Uiteraard binnen de kaders uit de Woningwet.

**Middensegment**
Eigen Haard biedt middensegment huurwoningen aan die voor verschillende huishoudens en (midden)inkomens passend zijn. Door nieuwbouw en vanuit liberalisatie realiseert Eigen Haard

woningaanbod voor middeninkomens tot maximaal € 75.364 (prijspeil 2024). Hiermee wordt doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad bevorderd. Op dit moment bestaat 7% van de woningvoorraad van Eigen Haard in Landsmeer uit middensegment woningen. Dit sluit aan op de Portefeuillestrategie van Eigen Haard die voor 2021-2025 geldt.

**Afspraken 2021-2024**

2.1
Op het moment dat er nieuwbouwmogelijkheden zijn zetten partijen zich in om hier een programma te realiseren dat een bijdrage levert aan de realisatie van de doelstellingen uit de Woonvisie 2016-2024.

2.3
Huurders die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard krijgen voorrang op een middensegment huurwoning. Daarbij krijgen ingezetenen die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente voorrang op huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard elders achterlaten. Als uitzondering op het beleid voor middeninkomens wordt alleen aan huurders met een inkomen boven de € 75.364 (prijspeil 2024) toegewezen indien het doorstromers zijn die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard.

2.4
Door hantering van verschillende huurprijssegmenten wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben een maximale huurprijs (prijspeil 2024) van € 1.231,52.

2.5.
Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen. Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op organisatieniveau afspraken gemaakt met Alert, de huurderskoepel van Eigen Haard. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen op de lange termijn blijft hierbij van belang.

2.6
De gemeente Landsmeer zal zich inspannen om andere eigenaren van middeldure huurwoningen te stimuleren om deze met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in Landsmeer achterlaten.

**Jaarafspraken 2024**

2.2
Verdichting

a) Partijen willen door verdichting aanbod realiseren voor doelgroepen uit de woonvisie (senioren, jongeren en/of starters). Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen om dit mogelijk te maken, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. De gemeente zet zich daarbij in om flexibel om te gaan met de parkeernormen, de stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwhoogtes) en het meenemen van openbare ruimte bij de verdichtingslocatie.
b) Project Oude Keern is in het najaar van 2023 herstart. Eigen Haard onderzoekt opnieuw de mogelijkheden van sloop-nieuwbouw in projectgebied Oude Keern. Er wordt onderzocht wat er qua verdichting wél haalbaar is. Ditzelfde wordt gedaan voor de locatie Aalscholver/Zultestraat.

c) Wanneer deze twee locaties financieel haalbaar blijken te zijn en gekozen wordt om uitvoering verder te onderzoeken, trekken partijen samen op in het bereiken van draagvlak en communicatie naar de bewoners.

2.7
De gemeente zet in 2024 in op een vervolg van het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden op eigen gemeentegrond in het project de Oude Keern.

2.8
In de gemeente Landsmeer is er in 2024 geen aanleiding om woningen te verkopen. Daarnaast zit er een kettingbeding van de gemeente op veel woningen. Of verkoop van bestaand bezit in de toekomst tóch mogelijk en/of nodig is gaan partijen in 2024 over in gesprek.

2.9
In de gemeente Landsmeer worden in 2024 geen woningen geliberaliseerd.

2.10
In 2024 neemt de gemeente Landsmeer het initiatief om met Eigen Haard in gesprek te treden over het verhuren van kleine tijdelijke woningen op (een) mogelijke locatie(s). Het doel is om een innovatieve en duurzame woonvorm aan te bieden aan de groeiende vraag van woningzoekenden.

# 3. Betaalbaarheid

**Ambitie en doelstellingen**
De ambitie van partijen 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 gemeente zorgt voor aanvullende regelingen via het armoedebeleid. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen definiëren we als:

- Een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43 voor 1- en 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2024) met een inkomen tot maximaal €27.725 / € 27.225 (AOW) voor 1-persoonshuishouden en 37.625 / € 36.675 (AOW) voor 2-persoons-huishoudens (prijspeil 2024) en een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07 voor gezinnen, prijspeil 2024) met een inkomen tot maximaal € 37.625 (prijspeil 2024). Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.

- Een huur tot de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024) voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 47.699 voor 1-persoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

- Een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 879,67 prijspeil 2024) en € 1.231,52 (prijspeil 2024) voor huishoudens met een inkomen tussen € 47.699 en € 75.364 afhankelijk van grootte huishouden (prijspeil 2024). Dit zijn de middeninkomens die Eigen Haard wil huisvesten.

In sommige gevallen betekent dit dat de huurprijs, voor zittende en nieuwe huurders, omhoog gaat. Maar ook dat de huurprijzen bevroren worden of omlaag gaan. Zo zorgen partijen er samen voor dat huidige voorraad voor zittende huurders én vrijkomende voorraad voor nieuwe huurders aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

**Inkomensafhankelijke huuraanpassing**
Partijen willen dat alle huurders met een laag én middeninkomen betaalbaar wonen. We kijken daarbij goed naar wat huurders, afhankelijk van hun inkomen en huishoudsituatie, maximaal kunnen betalen. Daarbij gaan we uit van het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Zo dragen alle huurders uiteindelijk, naar rato bij aan het verbeteren, verduurzamen of betaalbaar houden van de huren.
Middeninkomens die in sociale huurwoning wonen betalen een relatief hogere huur, maar kunnen wel gewoon in de woning blijven wonen. Daarbij wordt de betaalbaarheid geborgd door een zg. plafond in de huurprijs in te bouwen voor deze doelgroep, al naar gelang de hoogte van het middeninkomen. Huurders met middeninkomens kunnen er uiteraard ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Eigen Haard biedt daarvoor huurwoningen aan in het betaalbare middensegment die bovendien met voorrang aan huurders uit de sociale huur worden toegewezen.

**Huurharmonisatiebeleid**
Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Eigen Haard doet dat in de vorm van het harmonisatiebeleid. Dit levert de volgende verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse; als een woning muteert krijgt deze een huur conform dit huurharmonisatiebeleid.

Deze verdeling komt voort uit de nieuwe portefeuillestrategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA en Socrates) de basis vormt.

| **Huurklasse** | **Aantal** | **Percentage** |
|---|---|---|
| Tot € 454,47 | 25 | 3% |
| € 454,47 tot € 650,43 | 172 | 18% |
| € 650,43 tot € 697,07 | 512 | 54% |
| € 697,07 tot € 879,66 | 170 | 18% |
| Vanaf € € 879,66 | 67 | 7% |
| **Totaal** | **946** | **100%** |

*(Huurprijsgrenzen bijgewerkt naar prijspeil 2024)*

**Woonlastenonderzoek**
De ambitie is om meerjarige afspraken te maken over betaalbaarheidsmaatregelen tussen de gemeente Landsmeer, Eigen Haard en de HVL die meer afhankelijk zijn van de lokale situatie. Hiervoor is het nodig dat er onderzoek wordt gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Landsmeer. Belangrijkste doel is om te onderzoeken of en welke groep huurders buitenproportioneel in de problemen komt in de verhouding huur en inkomen.

**Passend toewijzen en slaagkansen**
Sinds 1 januari 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € € 52.671 (prijspeil 2024). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. De corporatie, gemeente en huurdersorganisatie moeten hierover afspraken maken en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

**Voorkomen betalingsachterstanden – Vroeg erop af**
Net als in veel andere plaatsen in Nederland bestaat er in Landsmeer zorg om (het stijgend) aantal huishoudens dat met problematische schulden te maken heeft. Een situatie die zowel voor de huishoudens zelf, de crediteuren en de maatschappij nadelige effecten heeft. Een van de mogelijkheden om deze trend te keren, ligt erin vroeg te signaleren wanneer huishoudens in de schulden dreigen te raken en dan snel hulp te bieden, om zo erger te voorkomen. Door de intensieve samenwerking tussen gemeente en Eigen Haard worden huurschulden snel opgemerkt en aangepakt, zodat niemand meer tussen wal en schip valt. Hierdoor lopen schulden minder snel op, zijn er minder deurwaarderszaken, minder ontruimingsvonnissen door rechters en uiteindelijk minder ontruimingen.

**Afspraken 2021-2024**

3.2
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 duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden.

3.3
Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen. Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op concern niveau afspraken gemaakt met Alert. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen op de lange termijn blijft hierbij van belang.

**Jaarafspraken 2024**

3.5
In 2024 gaan partijen in gesprek over de bekendheid bij huurders van bestaande financiële regelingen van de gemeente.

# 4. Woningzoekenden en doelgroepen

**Ambitie en doelstellingen**
Landsmeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Eigen Haard en de gemeente Landsmeer 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 om een voorraad die toegankelijk is.

In de gemeente Landsmeer zijn het vooral de jongeren, senioren en huurders met lage middeninkomens die het lastig hebben op de woningmarkt - aangezien de voorraad van compacte, toegankelijke woningen en woningen in het middensegment beperkt is. Hier willen we ons dan ook extra voor inzetten. Hierbij willen wij met name geschikte woningen creëren - 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 lokale woonruimteverdeling in relatie tot het functioneren van de regionale woningmarkt.

**Jongeren**
Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar. Ze vormen een zeer diverse doelgroep. Een deel zit nog op school en woont nog naar tevredenheid in het ouderlijk huis. Een andere groep wil elders gaan studeren en wonen. Er is echter ook een groep jongeren binnen Landsmeer die expliciet op zoek is naar een woning binnen de gemeente. Juist deze groep is van groot belang voor een levendige gemeente.

**Senioren**
Vanuit het rijksbeleid worden mensen aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. De woningvoorraad is hier nog niet op toegerust. Bovendien is een sociaal netwerk van groot belang. Veel Landsmeerders wonen al decennia in dezelfde eengezinswoning. Verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is voor mensen met (beginnende) fysieke beperkingen en betere voorzieningen wordt vaak pas een optie op het moment dat deze woning binnen de vertrouwde wijk of buurt ligt. Helaas is het aanbod van seniorenwoningen in de gemeente Landsmeer zeer beperkt. Op het moment dat zich kansen voor nieuwbouw aandoen zal er aanbod gecreëerd moeten worden voor senioren.

**Middeninkomens**
Veel huurders met middeninkomens vallen tussen wal en schip. Eigen Haard biedt middensegment huurwoningen aan die voor verschillende huishoudens en (midden)inkomens passend zijn. Door nieuwbouw en vanuit liberalisatie realiseert Eigen Haard woningaanbod voor middeninkomens in Landsmeer tot maximaal € 75.364 (prijspeil 2024).

**Vergunninghouders**
De gemeente heeft een rijkstaakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders. Eigen Haard is als woningcorporatie een belangrijke partner in het leveren van woningen. Jaarlijks maken partijen afspraken over het aantal te leveren woningen. Gedurende het jaar wordt dit aantal 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 zogenaamde nareizigers zijn aangekomen. De gemeente voert hierop de regie.
Partijen hebben ook oog voor een spoedige integratie van vergunninghouders. De gemeente maakt hierover allereerst afspraken met Vluchtelingenwerk om vergunninghouders bij de integratie te begeleiden. Periodiek vindt er tussen partijen, inclusief Vluchtelingenwerk, afstemming plaats.

**5% Maatwerk**
Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Die 5% maakt onderdeel uit van de 50% 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.

**Lokale ruimte**
Landsmeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Vrije vestiging is de basis in de Huisvestingswet. Partijen streven naar zoveel mogelijk keuzevrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk interventies in de woningruimteverdeling.

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.

50% van de jaarlijkse toewijzingen mogen met voorrang aan lokaal ingezetenen worden toegewezen. 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. Op basis van onderstaand schema wordt jaarlijks in kaart gebracht hoe de verschillende voorrangsregelingen worden ingezet. Een lokale voorrang kan alleen in de eigen gemeente verzilverd worden.

| **50% lokaal** | **50% overig** |
|---|---|
| Lokale voorrang<br>- Jongeren<br>- Senioren<br>- Wonen en zorg | Doelgroeplabels<br>- Jongeren<br>- Senioren<br>- Wonen en zorg |
| Sociaal-medisch urgenten<br>Stadvernieuwingskandidaten | Andere doelgroepwoningen<br>- Rolstoelwoningen<br>- Focuswoningen |
| Uitstroom uit instellingen | Mantelzorgers |
| 5% maatwerk corporaties | Woningruil |
| 65+ verhuisregeling | Reguliere toewijzing |
| Tweede kans | Uitstroom blijf-van-mijn-lijfhuizen |
| | Vergunninghouders |

## Afspraken 2021-2024

4.1
Eigen Haard wijst een deel van de woningvoorraad specifiek toe aan de doelgroep jongeren. De verhuur van deze jongerenwoningen gaat middels een tijdelijk vijfjaarscontract. De inschrijfduur bij WoningNet blijft doorlopen gedurende deze periode. Eigen Haard heeft iets meer dan 50 woningen voor deze groep gelabeld in Landsmeer, deze woningen worden bij mutatie met dit tijdelijke vijfjaarscontract verhuurd. Een derde deel daarvan is bestemd voor jongeren tot 23 jaar en de rest voor jongeren tussen 23 en 28 jaar.

4.3
De gemeente neemt het initiatief om een functioneel overleg tussen de woningcorporaties Eigen Haard en Rochdale, COA, Vluchtelingenwerk Nederland te organiseren als de taakstelling met betrekking tot huisvesting van vergunninghouders jaarlijks niet wordt behaald en hiermee oploopt.

4.4
Eigen Haard neemt naar rato van het bezit de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van vergunninghouders. De gemeente betrekt en zoekt, naast Eigen Haard en Rochdale, ook andere partijen en huisvestingsmogelijkheden bij het behalen van de taakstelling.

4.5
De gemeente spant zich in om de integratie van de vergunninghouders te bevorderen. Huurdersvereniging en Eigen Haard ondersteunen de gemeente daarbij.

4.6
Eigen Haard informeert de gemeente jaarlijks achteraf over de invulling van de vrije beleidsruimte van 5%.

4.7
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.

## Jaarafspraken 2024

4.8
Partijen willen nieuw aanbod realiseren voor senioren om de doorstroming van ouderen te stimuleren van grote woningen naar een meer passende woning. De gemeente Landsmeer heeft in samenwerking met de gemeenten in Zaanstreek-Waterland en acht woningcorporaties en hun huurdersorganisaties een pilot ontwikkeld om senioren te stimuleren naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen, zodat zij meer naar wens wonen. Door deze verhuizingen komen er woningen vrij voor andere woningzoekenden. De pilot omvat een voorrangslabel voor senioren uit Zaanstreek-Waterland en het wegnemen van financiële drempels in de vorm van huurprijsbehoud na verhuizing en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. De pilot regeling 65+ verhuisvoordeel wordt verlengd tot 1 januari 2025.

# 5. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

**Ambitie en doelstellingen**
De gemeente wil dat haar inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en heeft de ambitie iedereen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. Voor wie het thuis echter niet meer redt wil de gemeente zoveel mogelijk een alternatief bieden. Partijen treden in overleg over deze groepen en maken naar behoefte per groep afspraken. Dit kan zijn in de vorm van woningen met woningaanpassingen en met extra voorzieningen, gelegen in een zogenoemde woonservicezone waar zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn

**Afspraken 2021-2024**

5.1
Bij toekomstige (renovatie)projecten waar Eigen Haard bij betrokken is, wordt de samenwerking met Welzijn Wonen Plus Landsmeer weer vormgegeven en voortgezet. Welzijn Wonen Plus Landsmeer biedt (verhuis)begeleiding aan kwetsbare en oudere huurders en werkt hierin nauw samen met de bewoners en aannemer.

5.2
Vanaf 2021 gaan de sociaal beheerders van de woningcorporaties Eigen Haard en Rochdale, Wmo-consulenten van de gemeente Landsmeer, wijkagenten en het lokale netwerk van hulpverleners twee keer per jaar met elkaar in overleg om de samenwerking rondom kwetsbare groepen in Landsmeer verder te ontwikkelen. De gemeente neemt het initiatief voor het organiseren van dit overleg.

**Jaarafspraken 2024**

5.3
Partijen gaan in 2024 met elkaar in overleg of in de gemeente behoefte is aan geclusterde woonvormen en voor welke doelgroep deze worden ingezet. Onder geclusterde woonvormen wordt verstaan vormen voor bijzondere doelgroepen of ouderen die beter geclusterd kunnen wonen (met begeleiding van een zorgpartij).

5.4
De gemeente Landsmeer gaat in 2024 met Eigen Haard in gesprek over de huisvesting van groepen die onder begeleiding zelfstandig moeten wonen. De groepen bestaan onder andere uit de uitstroom van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen uit de centrumgemeente, als ook reguliere woningzoekenden en huidige inwoners al dan niet zelfstandig wonend. De gemeente Landsmeer voert de regie over deze gesprekken en over de casuïstiek.

5.5
Partijen treden in 2024 in overleg over kwetsbare groepen die dakloos zijn of dreigen te worden al dan niet met een zorgvraag. De gemeente is over deze groepen in overleg met de centrum gemeente Purmerend en de bijbehorende regiogemeenten om te komen tot onderlinge samenwerking. Deze regioplannen worden medio 2024 voorgelegd aan het College. De uitwerking is in nauw overleg met de ketenpartners waaronder Eigen Haard. In de regioplannen is aandacht voor onder meer preventie, ondersteuningsaanbod, creëren van woonmogelijkheden en uitstroom.

5.6
De gemeente Landsmeer zorgt er in 2024 voor dat er afspraken worden gemaakt met zorgaanbieders en woningcorporaties over verlening van zorg aan huis en eventuele noodzakelijke begeleiding, over kleine woningaanpassingen en over toewijzing met voorrang van aangepaste woningen aan woningzoekenden die daarvoor geïndiceerd zijn.

5.7
De gemeente vindt het belangrijk dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in een passende woning. Bij grote woningaanpassingen is verhuizen soms een betere (financiële) optie maar vaak niet mogelijk binnen Landsmeer. De aanpassingen worden uitgevoerd en gefinancierd in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In dergelijke situaties voert de gemeente de regie en heeft graag overleg met Eigen Haard over mogelijke oplossingen.

5.8
De gemeente heeft extra aandacht voor de groep huurders die nog niet in beeld is bij zorgaanbieders, maar die mogelijk wel voor korte of lange tijd kwetsbaar is. Door extra inzet van het sociaal domein en overleg met de seniorenraad kan preventief voorkomen worden dat deze groep problemen krijgt of veroorzaakt, zoals overlast of dakloosheid. Sinds 2020 kent de gemeente hiervoor de zogenoemde briefadresregeling[1].

5.9
Jaarlijks bespreken de partijen wat er nodig is om een invulling te geven aan een wooncirkel[2]. Daarbij schuiven de zorgpartijen (zowel GGZ als ouderen) en de lokale welzijnsorganisatie aan. De partijen stellen in ieder geval afspraken op over het aanbieden van woningen in de wooncirkel.

[1] Inwoners zonder vast woonadres, die niet in hun eigen netwerk terecht kunnen voor briefadres kunnen een briefadres op adres van de gemeente aanvragen. Tijdelijk voor 3 tot max. 6 maanden, onder voorwaarde dat hulp door sociaal raadsvrouw of Stichting MEE-consulent wordt geaccepteerd en hier constructief aan mee wordt gewerkt.
[2] De kern van een wooncirkel bestaat uit een cluster van woningen waar bijvoorbeeld beschermd wonen wordt geboden. In de kern is er een plek voor ontmoeting en een ontmoetingsplek voor (buurt)bewoners. In de cirkel rondom de kern (op maximaal 10 minuten afstand) wonen mensen zelfstandig. Als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij leunen op de aanwezige expertise in de kern. De wooncirkel verkleint daarmee de stap tussen het bekende geclusterde beschermd wonen en de ambulante zorg of ondersteuning aan mensen die zelfstandig wonen.

# 6. Kwaliteit en duurzaamheid

**Ambitie**
De gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom kwaliteit en duurzaamheid zijn verdeeld over de volgende vier onderdelen:

A. **Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050**
   Wij willen goed geïsoleerde woningen, zodat ze minder energie verbruiken. Dat is goed voor de portemonnee, voor het woongenot van de bewoners en voor het milieu. We gebruiken duurzame materialen en hergebruiken ze steeds meer. We verduurzamen vernieuwend en creatief en doen dit in een passend tempo. We informeren huurders over maatregelen die ze zelf kunnen nemen om minder energie te gebruiken.
B. **Woningen van goede kwaliteit**
   We zorgen ervoor dat de woningen voldoen aan de eisen van deze tijd door ze te onderhouden en te renoveren. De kwaliteit en het comfort van de woningen is goed en past bij de huurprijs.
C. **Bewoners wonen milieubewust**
   We vinden het belangrijk bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten en het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energieverbruik, vandaar dat we bewoners willen stimuleren bewust om te gaan met energie.
D. **Communicatie en afspraken met de gemeente, huurders, Eigen Haard en marktpartijen**
   We vinden heldere afspraken en communicatie belangrijk. Dit geldt voor onze samenwerking onderling en met externen.

**Afspraken 2021-2024**
**A. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050**

6.1
Voor nieuwbouw wordt per project afgewogen of kan worden voldaan aan het ambitieuze programma van eisen voor nieuwbouw van de gemeente Landsmeer. De afspraken over duurzaamheid worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

6.2
Eigen Haard verduurzaamt de woningen d.m.v. planmatig onderhoud, renovatie van mutatiewoningen, grote renovaties en volgens de SaVe (Samen Verduurzamen) aanpak van Eigen Haard.

6.5
Bij het uitvoeren van planmatig onderhoud en het muteren van een woning, wordt waar het kan verduurzaamd.

6.6
Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd (of vergelijkbaar) hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

6.7
Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar we veel moeten leren en we doen dat samen met marktpartijen en

kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeenten zien wij als partner in dit leertraject.

**B. Woningen van goede kwaliteit**

6.8

Eigen Haard hanteert bij het in standhouden van de gehele woningvoorraad een conditiescore conform de NEN 2767-norm van 3 (redelijk) of lager. Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud.

**C. Bewoners wonen milieubewust**

6.9

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.

a. Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven.
b. De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders.
c. In samenwerking met Welzijn Wonen Plus Landsmeer worden op afspraak energiecoaches ingezet.

6.10

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 worden begeleid bij het gebruik.

**D. Communicatie en afspraken met de gemeente, huurders, Eigen Haard en marktpartijen**

6.11

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse plannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is. Ook worden de mogelijkheden besproken om investeringen in gebouwen en openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

6.12

Randvoorwaarde voor de realisatie van alle projecten is de 70% instemming van de huurders en de tijdige afgifte van de benodigde vergunningen door de gemeente. Op het moment dat de planning van renovatieprojecten of energetische projecten niet wordt gehaald, treden partijen met elkaar in overleg om te bekijken wat het probleem is en welke oplossingen mogelijk zijn.

6.13

De lokale huurdersorganisatie en de gemeente ondersteunen Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en -projecten.

6.14

Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders vroegtijdig geïnformeerd over de woonlasten na renovatie van hun woning.

6.15
De Huurdersvereniging en Eigen Haard zorgen er blijvend voor dat huurders op de hoogte komen en blijven van duurzaamheidsmaatregelen:

- de Huurdersvereniging laat huurders weten welke mogelijkheden er zijn in deze gemeente;
- inventariseert opnieuw wat de behoeften zijn van huurders voor verbetering in hun woning en omgeving (bijvoorbeeld isolatie, ledverlichting en zonnepanelen);
- bij vragen over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing, energie opwekken en financieringsmogelijkheden kan het Duurzaam Bouwloket worden benaderd;
- wijst huurders op hun eigen mogelijkheden spaarzaam om te gaan met energie.

**Jaarafspraken 2024**

6.17
Verduurzamen bezit Eigen Haard

- Eigen Haard conformeert zich aan de landelijke prestatieafspraken waarin is afgesproken om in 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben met uitzondering van gemeentelijke-, provinciale- en rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.

- De verdeling van de energielabels in Landsmeer per 19 okt. 2023 is als volgt:

| **Energielabel** | **A++++** | **A++** | **A+** | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **Totaal** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aantal woningen** | 120 | 1 | 31 | 200 | 33 | 280 | 143 | 68 | 48 | 22 | 946 |
| **Percentage** | 13% | 0% | 3% | 21% | 4% | 30% | 15% | 7% | 5% | 2% | 100% |

- Jaarlijks wordt voor het eerste bestuurlijke tripartite overleg door Eigen Haard een overzicht opgesteld van de voortgang van het wegwerken van de EFG-labels. De woningen die we in 2024 complexmatig aanpakken zijn:

| Clusternummer | Adressen | Aantal woningen | Huidig gemiddeld energielabel |
|---|---|---|---|
| FCL-000924 | Purmerland 90 | 4 | F |
| FCL-000925 | Purmerland 40-80 | 8 | E |
| FCL-101052 | Dotterbloemstraat eo | 70 | D |

- Op het moment dat de huidige labelsystematiek NTA-8800 verandert en daarmee de bepaling van de energielabels, zal de afspraak om in 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben worden herzien.

# 7. Leefbaarheid en participatie

**Ambitie en doelstellingen**
Eigen Haard hecht veel waarde aan leefbaarheid en participatie. Het uitgangspunt is schone, hele, veilige woningen en buurten in de gemeente Landsmeer. In Landsmeer spelen geen grote issues op het gebied van de leefbaarheid. Er is relatief weinig overlast en binnen de gemeenschap is sprake van veel cohesie en saamhorigheid. 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. In buurten die hulp nodig hebben verhogen we onze inzet, bijvoorbeeld met de inzet van wijkbeheer. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf zaken organiseren. Daarin faciliteren wij zoveel mogelijk. We investeren in ondersteuning van kwetsbare huurders. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. bijvoorbeeld door samenwerking met Stichting Present en Welzijn Wonen Plus Landsmeer. We zetten in op prettig samenleven door te investeren in BeterBuren, zij kunnen bijvoorbeeld bij burenruzies snel handelen en bemiddelen in de hoop dat situaties niet escaleren en mensen meer begrip krijgen voor elkaar.
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. Regelmatig wordt overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Landsmeer.
Veilig wonen is niet vanzelfsprekend. Het hangt sterk af van de veiligheid in en om de woning en van de sociale veiligheid in de wijk. Partijen vinden het belangrijk dat huurders in een veilige woning en woonomgeving wonen. Eigen Haard heeft een regeling waarbij een deel van de inbraak-werende maatregelen vergoed wordt.

**Aanpak woonfraude**
Als woningcorporatie binnen de metropoolregio Amsterdam wil Eigen Haard dat woonruimte in deze regio zo eerlijk mogelijk wordt verdeeld en huurders veilig en prettig kunnen wonen. Daarom zijn er regels voor het huren van een woning. Door illegaal onder te verhuren ontduiken mensen de toewijzingsregels van Woningnet en komt de rechtvaardige verdeling van woningen in het gedrang. Dit betekent dat andere woningzoekenden nog langer moeten wachten op een woning. Hier treden wij streng tegen op. Eigen Haard voert (pro) actief onderzoek uit naar meldingen en signalen van woonfraude. Dit gebeurt samen met de gemeente en andere netwerkpartners op basis van gerechtvaardigd belang of convenanten. Het doel hiervan is om een einde te maken aan deze onrechtmatige situaties en woningen vrij te maken voor de mensen die deze echt nodig hebben.

**Afspraken 2021-2024**

7.1
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

Bij acute knelpunten in de leefbaarheid veroorzaakt door individuele (overlast) gevallen treden partijen (daaronder begrepen alle in Landsmeer werkzame woningcorporaties) in overleg om tot een spoedige gezamenlijke oplossing te komen.

7.3
Bij nieuwbouw, groot onderhoud en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) 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 Landsmeer.

7.4
Bij mutatie verbetert Eigen Haard waar mogelijk de inbraakwerendheid van woningen, bij voorkeur op het niveau van het PKVW. Ook individuele huurders kunnen hiertoe een verzoek indienen bij Eigen Haard.

7.5
In de communicatie met de huurders zal de Huurdersvereniging Landsmeer extra aandacht besteden aan onderwerpen met betrekking tot veiligheid en leefbaarheid.

7.6
Jaarlijks voert de gemeente Landsmeer samen met de HVL en Eigen Haard een schouw in de openbare ruimte uit en zorgt voor uitvoering van de afgesproken acties die uit de schouw komen.

7.7
Partijen delen resultaten uit onderzoek naar leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken, voor zover dat past binnen de privacywetgeving. Deze resultaten worden betrokken in de jaarlijkse cyclus van planning en evaluatie.

**Jaarafspraken 2024**

7.8
Partijen bekijken jaarlijks of er specifieke acties nodig zijn op de onderwerpen leefbaarheid en participatie.

7.9
Voor de bestrijding van woonfraude gaan Eigen Haard en de gemeente in 2024 een AVG-proof convenant afsluiten, waarin de gegevensuitwisseling vanuit de BasisRegistratie Personen wordt vastgelegd.

7.10
Voor de integrale aanpak van Zorg & Overlastzaken wordt in 2024 het AVG-proof convenant Zorg & Woonoverlast afgerond en ondertekend door o.a. Eigen Haard, Rochdale en de gemeente. En worden er afspraken vastgelegd over de regievoering en werkwijzen en verantwoordelijkheden in cases met kwetsbare huurders, veiligheidsissues en omklapconstructies. Ook in samenwerking met de Politie.

# 8. Financiën

**Ambitie en doelstellingen**
De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in de gemeente Landsmeer door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervanggarantie door Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat. Het WSW verstrekt op iedere lening die een corporatie aan wil trekken een borgstelling aan financiers op de betaling van rente en aflossing mocht de corporatie dit onverhoopt niet zelfstandig meer kunnen doen. Op iedere lening wordt gelijktijdig een garantie van Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat gegeven. Het gebruik van het WSW en de garantie van de gemeenten en de Nederlandse staat stelt corporaties in staat zich tegen gunstige voorwaarden te financieren.

# 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 sloop/nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, het niet (kunnen) nakomen 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.

**Samenwerking**
Onderling vertrouwen, goede communicatie en helderheid over rol en verantwoordelijkheid van elke partij is essentieel om in tripartite verband goed te kunnen samenwerken.

**Monitoring prestatieafspraken**
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 2021-2024**

9.2
De tripartite bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid en partijen zoeken elkaar tussentijds op indien daar aanleiding voor is.

9.3
Eigen Haard brengt jaarlijks voor 1 mei een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid. 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 Landsmeer.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging.
- Een analyse van de ontwikkeling van nultredenwoningen.

9.4
Jaarlijks verschaft Eigen Haard inzicht in de energielabels van de woningvoorraad in Landsmeer. De peildatum hiervoor is 1 januari.

**Jaarafspraken 2024**

9.5
Partijen gaan in 2024 met elkaar in gesprek om goede afspraken met elkaar te maken over de rol van partijen in de verschillende processen en het belang van tijdige communicatie. Op deze manier wordt een extra impuls gegeven aan het onderling vertrouwen en de samenwerking tussen de driehoek Eigen Haard, HVL en gemeente.

# 10. Slotbepalingen

**Afspraken**

10.1
Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2025. Zij is in werking getreden met ingang van 1 juli 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
Jaarlijks bestaat de mogelijkheid om de concrete afspraken voor de komende twee jaar aan te passen op basis van de evaluatie van de uitvoering van de lopende afspraken, nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe afspraken worden jaarlijks voor 15 december aan het voorafgaande jaar vastgesteld door de partijen.

10.3
Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Landsmeer gelegen woningbezit van Eigen Haard (of haar rechtsopvolgers).

10.4
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 aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer.

**Ondertekening**

Landsmeer, 1 mei 2024

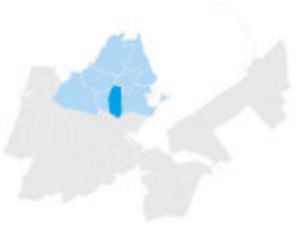
| | | |
|---|---|---|
| Woningstichting Eigen Haard | Gemeente Landsmeer | Huurdersvereniging Landsmeer |
| **Arco Groothedde** | **Niels Bonenkamp** | **Ferry Soffner** |
| Bestuurder | Wethouder | Voorzitter |

**Bijlage**
WIMRA 2021 Factsheet Landsmeer

Wonen in de
Metropoolregio
Amsterdam

# Factsheet Wonen in Landsmeer 2021

## Woningvoorraad en Bewoning



### Landsmeer in het kort

In Landsmeer wonen 4.885 huishoudens. Daarvan woont 36% alleen, dat is wat vaker dan in de deelregio (30%) maar minder vaak dan gemiddeld in de MRA (39%). Een kwart van de huishoudens is een stel met kinderen. Dit aandeel is lager dan gemiddeld in de deelregio (30%). Er wonen minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (10% versus 20%). Het aandeel 55-plushuishoudens ligt op 54% en is zowel in Landsmeer als gemiddeld in de deelregio hoger dan in de MRA (44%).
De helft (50%[1]) van de huishoudens in Landsmeer heeft een inkomen van boven de €60.036 (MRA: 42%[1]). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is met 30%[1] lager dan gemiddeld in de deelregio (40%) en de MRA (42%). Het percentage middeninkomens (19%) in Landsmeer is vergelijkbaar met gemiddelde in de deelregio (18%[1]). Dit percentage is met 16% lager in de MRA.

De woningvoorraad in Landsmeer bestaat voor 67%[1] uit koopwoningen, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (62% en 48%[1]). Van de woningvoorraad is 58% een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €296.000 (MRA: 34%). Het aandeel sociale huurwoningen is 22%. Dit aandeel ligt onder het gemiddelde van de deelregio (32%) en de MRA (37%). In Landsmeer zijn relatief veel eengezinswoningen te vinden (83% versus 67% in de MRA). Van de recent verhuisde huishoudens heeft 34% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is meer dan er in de voorraad aanwezig is (22%). Daarentegen betrokken recent verhuisden minder vaak middeldure koopwoningen (24%) dan in de voorraad aanwezig is (31%).

1) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

**Kerncijfers Landsmeer, 2021**

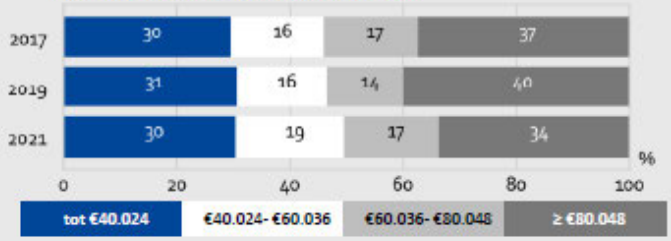
| | Landsmeer | Zaanstreek-Waterland | MRA |
|---|---|---|---|
| totaal huishoudens (abs. bron: CBS) | 4.885 | 150.140 | 1.203.259 |
| woningvoorraad (abs. bron: CBS) | 4.897 | 149.048 | 1.173.953 |
| eengezinswoningen | 83% | 73% | 48% |
| | | | |
| alleenwonenden | 36% | 30% | 39% |
| stel zonder kinderen | 25% | 29% | 26% |
| eenoudergezin | 13% | 9% | 9% |
| stel met kinderen | 24% | 30% | 25% |
| | | | |
| 18-34 jaar | 10% | 13% | 20% |
| 35-54 jaar | 36% | 36% | 36% |
| 55-75 jaar | 41% | 38% | 35% |
| 75 jaar en ouder | 13% | 12% | 9% |
| | | | |
| lage inkomens tot huurtoeslaggrens \|*\| | 16% | 20% | 24% |
| inkomens v.a. hts-grens \|tot €40.024\| | 15% | 20% | 18% |
| laagste middeninkomens \|€40.024- €44.635\| | 3% | 4% | 4% |
| lagere middeninkomens \|€44.635- €50.030\| | 3% | 4% | 3% |
| middeninkomens \|€50.030- €60.036\| | 13% | 11% | 9% |
| hogere inkomens \|€60.036- €80.048\| | 17% | 17% | 13% |
| hoogste inkomens \|> €80.048\| | 34% | 25% | 28% |
| | | | |
| sociale huur, corporatie \|tot €752\| | 22% | 30% | 30% |
| sociale huur, particulier \|tot €752\| | 0% | 2% | 7% |
| middeldure huur \|€752- €1.053\| | 5% | 5% | 7% |
| dure huur \|€1.053 en meer\| | 6% | 2% | 9% |
| koopwoning \|WOZ < €188.000\| | 0% | 3% | 1% |
| koopwoning \|WOZ €188.000- €296.000\| | 8% | 24% | 12% |
| koopwoning \|WOZ €296.000- €438.000\| | 31% | 25% | 17% |
| koopwoning \|WOZ > €438.000\| | 27% | 10% | 17% |

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

### Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Landsmeer is in de afgelopen jaren iets afgenomen. In 2017 was dit aandeel 54%, in 2021 is het 51%. Het aandeel middeninkomens komt in 2021 met 19% wat lager uit dan in 2019. Het aandeel lage inkomens is nagenoeg stabiel gebleven.

**Inkomensverdeling Landsmeer, 2017-2021 (%)**

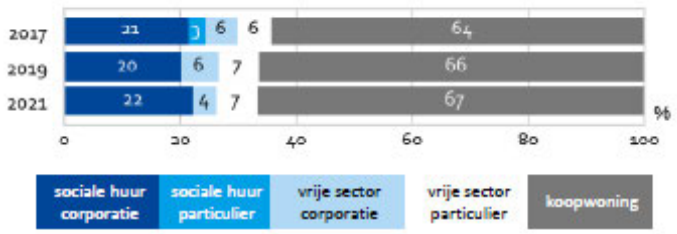


## kijk voor meer cijfers op het WiMRA-dashboard

### Samenstelling woningvoorraad

In Landsmeer bestaat de woningvoorraad voor 67% uit koopwoningen en dit aandeel groeit geleidelijk. Het aandeel sociale huurwoningen is nagenoeg gelijk gebleven sinds 2017. In het particuliere segment is de sociale huurvoorraad geslonken. Ook het aandeel vrije sector huurwoningen is gelijk gebleven.

**Samenstelling woningvoorraad Landsmeer, 2017-2021 (%)**



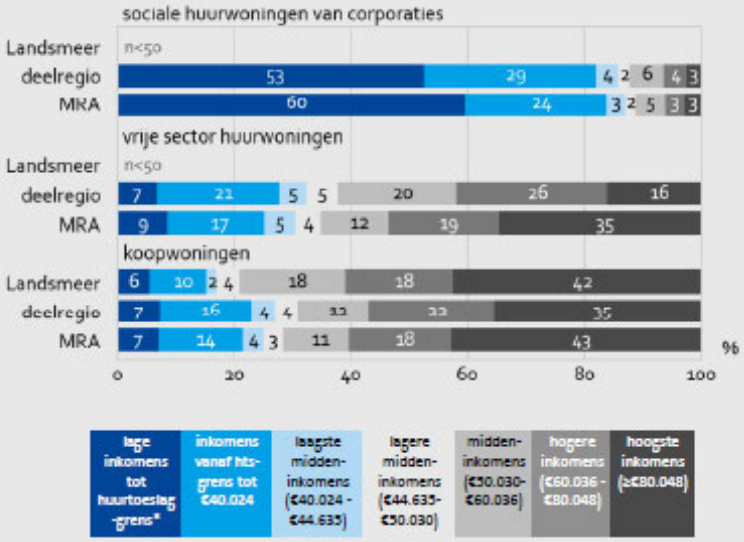

### Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

Het aantal respondenten in sociale huurwoningen van een corporatie en in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen weergeven.

In de koopwoningen in Landsmeer heeft 60% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is wat vaker dan gemiddeld in de deelregio (57%). De koopwoningen in de gemeente worden vaker door middeninkomens bewoond (24%) dan gemiddeld in de deelregio (20%) en de MRA (18%).

**eenpersoonshuishoudens: €23.725*
*meerpersoonshuishoudens: €32.200*

**Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)**

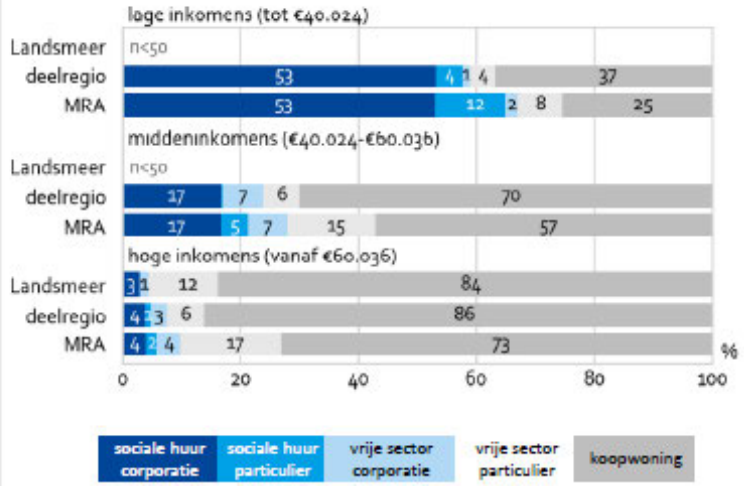



### Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Het aantal respondenten met een laag inkomen en met een middeninkomen is te klein om de verdeling van hun woonsituatie te kunnen geven.

Het merendeel van de hoge inkomens in Landsmeer is eigenaar-bewoner (84% versus 73% gemiddeld in de MRA). Daarnaast huurt 12% een particuliere woning in de vrije sector. Dit aandeel ligt gemiddeld hoger dan in de deelregio (6%) maar lager dan in de MRA (17%).

**Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)**



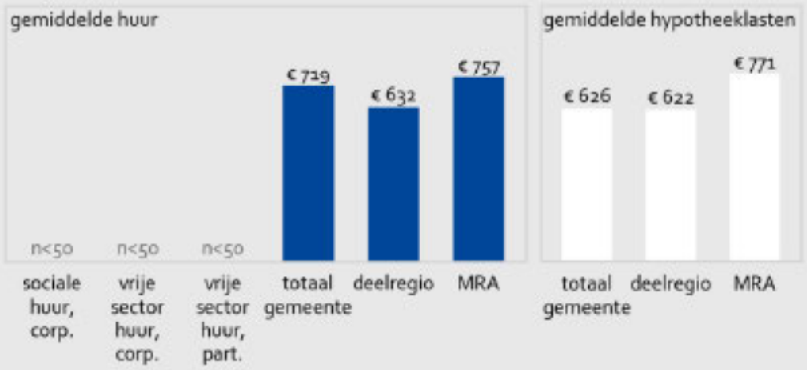
kijk voor meer cijfers op het WiMRA-dashboard

**Betaalbaarheid**

Huurders in Landsmeer betalen gemiddeld €719 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in de deelregio en minder dan in de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 26% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:30%).

De bruto hypotheeklasten in Landsmeer zijn gemiddeld €626 per maand. Zij zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio (15%) en iets lager dan in de MRA (16%).

**Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)**




## Over het onderzoek

### Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. 'Woningvoorraad en Bewoning' is het eerste deel van de factsheet Wonen in de Landsmeer 2021.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:
onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra

**Respons in Landsmeer**
In Landsmeer hebben er 233 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 44 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

**Opdrachtgevers**
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

**Colofon**

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
https://onderzoek.amsterdam.nl/

**Auteurs**

[redacted]