# Prestatieafspraken

2021-2024

## Landsmeer

Gemeente Landsmeer
Landsmeer, Den Ilp en Purmerland

EIGEN HAARD

HVL Huurdersvereniging Landsmeer

**Landsmeer,**
11 januari 2021

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Inleiding | 1 |
| 2. | Ontwikkeling woningvoorraad | 3 |
| 3. | Betaalbaarheid | 6 |
| 4. | Woningzoekenden en doelgroepen | 9 |
| 5. | Kwetsbare groepen en wonen met zorg | 13 |
| 6. | Kwaliteit en duurzaamheid | 15 |
| 7. | Leefbaarheid en participatie | 18 |
| 8. | Financiën | 20 |
| 9. | Samenwerking en monitoring | 21 |
| 10. | Slotbepalingen | 22 |

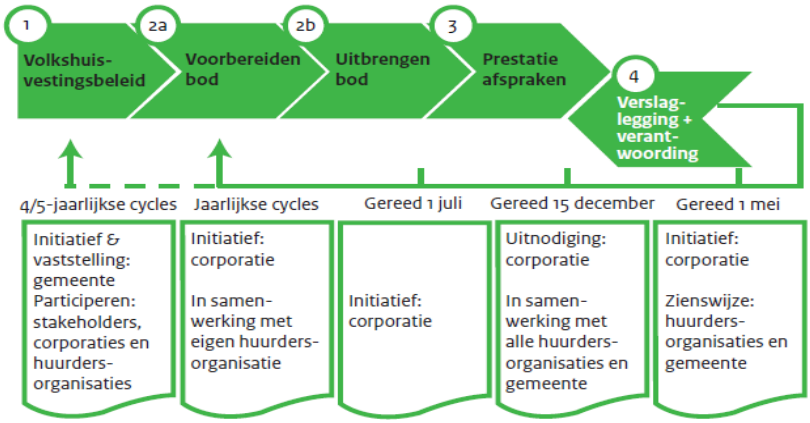
# 1. Inleiding

**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 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 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. Als er gedurende de looptijd aanleiding is de meerjarige ambitie-afspraken aan te passen, gaan de partijen hierover met elkaar in gesprek.

De partijen hebben in tripartite verband meerjarige afspraken gemaakt die aansluiten op de duur van het vastgestelde gemeentelijke woonbeleid. De gemeente Landsmeer heeft de woonvisie 'Goed wonen in Landsmeer' opgesteld voor de periode 2016-2024 en Eigen Haard heeft daar in overleg met Huurdersvereniging Landsmeer 30 juni 2020 een bod op uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke woonvisie, het bod van Eigen Haard en de inbreng vanuit Huurders Vereniging Landsmeer zijn op bovenstaande thema's prestatieafspraken opgesteld.

**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 worden in dit document de ambities van de drie partijen naast elkaar gezet waarna gezamenlijke afspraken worden gemaakt. Voor 2021 en 2022 zijn de afspraken zo concreet mogelijk geformuleerd. Afspraken voor de wat langere termijn zijn meer intentioneel van aard.

**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 de komende 3 jaar:

<u>Meer en beter passende woningvoorraad</u>

- 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

<u>Toekomstbestendige woningvoorraad</u>

- 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 .

<u>Leefbare buurten en participatie</u>

- Tegengaan Woonfraude c.q. onrechtmatige bewoning.
- Verbeteren van de openbare ruimte (groen - plaveisel - vervoersstromen -parkeren - vuil -veiligheid)

**Actuele schets van de woningmarkt in Landsmeer, zie Bijlage 1 Wimra 2019.**

# 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** | **2019 Relatief** | **2019 Absoluut** |
|---|---|---|
| Sociale huur, corporaties | 20% | 970 |
| Sociale huur, particulier | - | - |
| Vrije sector huur, corporaties | 7% | 340 |
| Vrije sector huur, particulier | 7% | 340 |
| Koopwoning WOZ, goedkoop | - | |
| Koopwoning WOZ, middelduur-laag | 9% | 437 |
| Koopwoning WOZ, middelduur-hoog | 34% | 1.650 |
| Koopwoning WOZ, hoog | 23% | 1.116 |
| **Totaal aantal woningen** | **100%** | **4.853** |

***Bron: Wimra 2019***

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 € 53.068 euro 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 € 878,- (prijspeil 2020). 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/staters) uit de Woonvisie. Landsmeer wordt omringd door beschermd natuurgebied waardoor er geen uitbreidingslocaties beschikbaar zijn. Alleen 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 middensegment toe te voegen. In eerste instantie wel in combinatie met sociale huur. Uiteraard binnen de kaders uit de Woningwet.

**Verkoop sociale huur**
Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande woningen. Verkoop van bestaande woningen kan om twee redenen plaats vinden Ten eerste om een volkshuisvestelijke reden, waarbij vooral wordt verkocht in wijken of buurten waar het aandeel sociale huur relatief groot is en waar in meer of mindere mate sprake kan zijn van leefbaarheidsproblemen. Doel van de verkoop is dan om meer menging te krijgen in een wijk of buurt..

**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 € 61.707 (prijspeil 2020). Hiermee wordt doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad bevorderd. Op dit moment bestaat 7% van de woningvoorraad van Eigen Haard uit middensegment woningen. Dit sluit aan op de vraag van de middeninkomens en op de nieuwe 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.

2.2
Eigen Haard heeft een voorstel gedaan voor verdichtingslocaties, waarvan één voorkeurslocatie. Partijen gaan afhankelijk van instemming gemeente, hierover verder in gesprek met als doel op deze locatie aanbod te realiseren voor doelgroepen uit de woonvisie (senioren, jongeren en/of starters). Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen om deze verdichting mogelijk te maken, ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid. Zo zullen de drie partijen samen optrekken in het bereiken van draagvlak en communicatie naar de bewoners. De gemeente faciliteert o.a. door het streven om flexibel om te gaan met de parkeernormen en het meenemen van openbare ruimte bij de verdichtingslocatie.

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 € 61.707 (prijspeil 2020) 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 2021) van € 896,09.

2.5.
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.

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

**Jaarafspraken 2021/2022**

2.7
In de gemeente Landsmeer is er in 2021 en 2022 geen aanleiding om woningen te verkopen. Daarnaast zit er kettingbeding van de gemeente op veel woningen.

2.8
In de gemeente Landsmeer worden in 2021 en 2022 geen woningen geliberaliseerd omdat de vraag naar middensegment woningen aansluit op het aanbod.

2.9
In 2021 neemt de gemeente Landsmeer het initiatief om met Eigen Haard in gesprek te treden over het realiseren 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 armoede beleid. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen (prijspeil 2020) definiëren we als:

- Een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 voor 1- en 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 23.725 (prijspeil 2021) en een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 voor gezinnen, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 32.200 (prijspeil 2021). Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.
- Een huur tot de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 43.574 (prijspeil 2020).
- Een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) en € 1.053 voor huishoudens met een inkomen tussen € 43.574 en € 61.707 (prijspeil 2020).. 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 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.
Voor wat betreft de toewijzing en huurprijsstelling van het middensegment is Eigen Haard bezig met een herijking van beleid, nog meer gericht op de betaalbaarheid van verschillende huishoudentypes. Dit wordt begin 2021 verder afgestemd met de huurderskoepel Alert.

**Jaarlijkse huuraanpassing**
We hebben de ambitie om de komende jaren de voorraad van het aantal sociale huurwoningen te laten groeien. Ook op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit is de opgave groot. Gemeente Landsmeer valt in één van de stedelijke regio's in Nederland waar de benodigde investeringen omvangrijk zijn en corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. In het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en Woonbond en het daaruit voortvloeiende wetsvoorstel is opgenomen dat dat een reden kan zijn om lokaal een hogere huursom af te spreken dan de inflatie.
De partijen delen de analyse dat de opgave in de gemeente Landsmeer groter is dan in andere regio's. De rijksbelastingen en heffingen drukken juist onevenredig zwaar op het huishoudboekje van Eigen Haard. Tegelijkertijd willen we de betaalbaarheid blijven waarborgen door verantwoord om te gaan met de ruimte in de huursomstijging en bovendien de laagste inkomens te ontzien. Dat gebeurt o.a. door maatwerkregelingen in het huurbeleid.

**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 blijven wonen. Daarbij wordt de betaalbaarheid geborgd dooreen een zg. plafond in de huurprijs in te bouwen voor deze doelgroep, al naar gelang de hoogte van het middeninkomen. 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.

Hogere inkomens hebben voldoende alternatieven in de particuliere huur en/of koop. Partijen vinden het belangrijk om deze doelgroep uiteindelijk te stimuleren te verhuizen naar een andere woning, zodat de vrijkomende sociale huurwoning weer beschikbar komt voor lage of middeninkomens die veel minder alternatieven hebben.

**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 portefeuille strategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA 2019) de basis vormt.

| **Huurklasse** | **Aantal** | **Percentage** |
|---|---|---|
| Tot € 432,51 | 25 | 3% |
| € 432,51 tot € 619,01 | 172 | 18% |
| € 619,01 tot € 663,40 | 512 | 54% |
| € 663,40 tot € 737,14 | 170 | 18% |
| Vanaf € 737,14 | 67 | 7% |
| **Totaal** | **946** | **100%** |

**Woonlastenonderzoek**
De ambitie is om meerjarige afspraken te maken over betaalbaarheidsmaatregelen tussen de gemeente Landsmeer, Eigen Haard en de HVL die meer afhankelijk is 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**
In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 39.055 toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 39.055 en € 43.574 bijgekomen. Dit is een tijdelijk maatregel die loopt tot 1 januari 2022. Vanaf 2022 komen er naar verwachting nieuwe inkomensgrenzen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Vóórdat deze ruimte in 2022 vervalt gaan partijen in gesprek over hoe deze groep lage middeninkomens betaalbaar wordt gehuisvest.
Vanuit betaalbaarheidsoogpunt vinden partijen het belangrijk dat, tot er meer duidelijkheid is over de nieuwe wet huur- en inkomensgrenzen, er tijdelijk ruimte wordt geboden voor lage middeninkomens in de sociale huur specifiek voor gezinnen.

**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**

3.1
Eigen Haard past in Landsmeer vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de boven inflatoire huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

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. 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.

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.

3.4
In 2021 gaan partijen in gesprek om vast te stellen of er een convenant zal worden afgesloten waarin de samenwerking tussen de gemeente en Eigen Haard bij de voorkoming van huurachterstanden zal worden geformaliseerd.

**Jaarafspraken 2021-2022**

3.5
Uiterlijk in de 1e helft van 2021 wordt een gezamenlijk woonlastenonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging in 2021 gezamenlijk vast of en welke specifieke maatwerkregelen er (extra) genomen moeten worden in Landsmeer om de betaalbaarheid, in de breedste zin, van huurders te verbeteren. De gemeente brengt in 2021 in kaart welke regelingen zij heeft om deze groep te ondersteunen.

# 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 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 dus 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 Landsmeer zijn het vooral de jongeren, senioren en 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 de komende jaren 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 relatie tussen 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 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 € 53.068 (prijspeil 2020).

**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 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.

**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 keuze vrijheid 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. 25% 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. Onder regionale ruimte vallen alle toewijzingen waar gemeenten onderling urgenten kunnen uitwisselen.

| **25% lokaal** | **25% regionaal** | **50% overig** |
|---|---|---|
| Lokale voorrang | Sociaal-medisch urgenten | Doelgroeplabels:<br>- jongeren;<br>- senioren;<br>- wonen met zorg |
| 5% maatwerk corporaties | Uitstoom uit instellingen | Andere doelgroepwoningen:<br>- rolstoelwoningen;<br>- fokuswoningen |
| Van Groot naar Beter | Stadsvernieuwingskandidaten:<br>- lokaal;<br>- regionaal. | Mantelzorgers- en ontvangers |
| Tweede (cq. laatste kans) | | Uitstroom Blijf-van-mijn-lijfhuizen |
| | | Vergunninghouders |
| | | Woningruil |
| | | Woongroepen |
| | | Reguliere toewijzingen |

## 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.

4.2
Partijen willen nieuw aanbod realiseren voor senioren om de doorstroming van ouderen te stimuleren van eengezinswoningen naar een meer passende woning. Op het moment dat er substantieel nieuw aanbod beschikbaar komt gaan de gemeente Landsmeer en de corporaties in gesprek om een doorstroomregeling zoals Van Groot naar Beter in te zetten. De gemeente zal zich op dat moment inzetten om budget vrij te maken om de regeling Van Groot Naar Beter voor senioren nog aantrekkelijker te maken. Dit geld kan worden ingezet voor een verhuiskostenvergoeding.

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 verwachte 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 2021/2022

4.8
De gemeente heeft met de provincie en de omliggende gemeenten regionale doorstroomregeling Zaanstad-Waterland ontwikkeld. Doel van deze regeling is de doorstroming van ouderen op de woningmarkt een extra impuls te geven. De volgende instrumenten kunnen worden ingezet: het vergroten van de bekendheid van het woningaanbod voor senioren, (financiële) verhuisprikkels en het verbeteren van persoonlijke begeleiding, zoals wooncoaches en seniorenmakelaars. In 2021 maken partijen nadere afspraken hierover.

4.9
In 2021 brengen partijen samen de vraag naar seniorenwoningen in kaart  Vervolgens wordt het beschikbare aanbod in beeld gebracht zodat de behoefte aan seniorenwoningen onder Landsmeerders duidelijk wordt.

4.10
Voor bovengenoemde jaren wordt de 25% lokale ruimte gevuld door toewijzing met voorrang aan jongeren en senioren (Ereprijshof en Cassandrahof) afkomstig uit de gemeente Landsmeer.

.

# 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. Daarnaast heeft Eigen Haard in haar portefeuillestrategie opgenomen voor uiteenlopende doelgroepen geclusterde woonvormen te willen realiseren. Partijen treden in overleg of daaraan in de gemeente behoefte is en voor welke doelgroep deze wordt ingezet.

**Afspraken 2021-2024**

5.1
Bij toekomstige (renovatie)projecten waar Eigen Haard bij betrokken is, wordt de samenwerking met Wonen Plus Landsmeer weer vormgegeven en voortgezet. Wonen Plus Landsmeer biedt (verhuis)begeleiding aan kwetsbare en oudere huurders en werken 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 2021/2022**

5.3
Partijen gaan in 2021 met elkaar in overleg of in de gemeente behoefte is aan geclusterde woonvormen en voor welke doelgroep deze wordt 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 2021 met Eigen Haard in gesprek over de mogelijkheden om de uitstroom van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, die vanaf 1 januari 2022 wordt gedecentraliseerd naar de gemeente, op te vangen.

5.5
Partijen treden in 2021 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 begin 2021 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 2021 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 graag overleg met Eigen Haard over mogelijke oplossingen.

5.8
De gemeente heeft extra aandacht voor de groep huurders die nog niet in beeld zijn bij zorgaanbieders, maar die mogelijk wel voor korte of lange tijd kwetsbaar zijn. Door extra inzet van het sociaal domein 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. 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 leuken 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
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 Landsmeer 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
Eigen Haard verduurzaamt de woningen d.m.v. planmatig onderhoud, renovatie van mutatiewoningen, grote renovaties en volgens onze SaVe (Samen Verduurzamen) aanpak.

6.3
Eigen Haard streeft bij het uitvoeren van grote renovaties naar minimaal energie-index van energielabel B, volgens de huidige berekenmethodiek.

6.4
Het project Samen Verduurzamen (SAVE) is opgezet om woningen met energielabel E, F en G sneller energetisch te verbeteren. Dit vindt plaats in nauw overleg met de huurders. Afhankelijk van wat er nodig is, worden de volgende maatregelen ingezet: plaatsen HR++ glas, aanpassen

verwarmingsinstallatie, gevel-, dak- en vloerisolatie aanbrengen c.q. verbeteren, plaatsen CO2 gestuurde mechanische ventilatie en plaatsen zonnepanelen.

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 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 de stichting !Woon 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 mogelijke 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 2021/2022**

6.16
Eigen Haard heeft nog 281 woningen met een E, F, G label. Er zijn al 60 woningen verduurzaamd in het kader van SaVe. Eigen Haard streeft er naar om in 2021 174 woningen aan te pakken volgens het SaVe project. Welke complexen dit betreft en wat de exacte aantallen worden is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel B.

6.17
Eigen Haard streeft ernaar om in 2021 voor 70 woningen planmatig onderhoud uit te voeren. Dit gaat om werkzaamheden zoals schilder-, gevel- en dakwerkzaamheden, het onderhouden van installaties zoals CV’s en liften.

# 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 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 en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun 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 Wonen Plus Landsmeer. We zetten in op prettig samenleven door te investeren in BeterBuren die bijvoorbeeld bij burenruzies snel kan handelen en bemiddelt 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 inbraakwerende 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 gedrag. Dit betekent dat andere woningzoekenden nog langer moeten wachten op een woning. Hier treden wij streng tegenop. Eigen Haard voert (pro) actief onderzoek uit naar meldingen en signalen van woonfraude. Dit gebeurt samen met de gemeenten 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 2021/2022**

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 2021 een AVG-proof convenant afsluiten, waarin de gegevensuitwisseling vanuit de BasisRegistratie Personen wordt vastgelegd.

# 8. Financiën

**Ambitie en doelstellingen**

De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in uw gemeente door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervang garantie 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 een gemeente 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.

In 2020 heeft het WSW met het vaststellen van het strategisch programma WSW een aantal wijzigingen voorgesteld in de achtervangconstructie voor WSW geborgde leningen. Hiermee wordt het risico voor de achtervang (gemeenten en de Nederlandse Staat) verminderd. Twee belangrijke onderdelen van het strategisch programma zijn het aantrekken door corporaties van zogenaamde “obligoleningen” (met achtervang) en het wijzigen van de achtervangovereenkomst met gemeenten.

De impact van deze wijzigingen is op hoofdlijnen bekend, echter Eigen Haard heeft ervoor gekozen om in de garantievraag aan gemeentes voor 2021 hier nog geen rekening mee te houden. Volgend jaar zullen de details op landelijk niveau bekend worden en zal Eigen Haard hiervoor (indien noodzakelijk) een separaat verzoek voor een garantie bij de gemeente indienen.

**Jaarafspraken 2021**

8.1
In 2021 verwachten wij voor de gemeente Landsmeer 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 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, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is.

**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**

9.1
In september 2021 en maart 2022 worden de prestatieafspraken 2021-2024 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 de komende twee jaar (2023 en 2024) worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

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 maart 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 Ouder-Amstel.
- 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 in het eerste kwartaal in het Bod inzicht in de energielabels van de woningvoorraad in Landsmeer De peildatum hiervoor is 1 januari.

# 10. Slotbepalingen

**Afspraken**

10.1
Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2025. 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
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

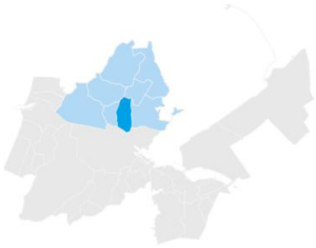
**Ondertekening**

Landsmeer,11 januari 2021

| | | |
|---|---|---|
| Woningstichting Eigen Haard | Gemeente Landsmeer | Huurdersvereniging Landsmeer |
| **Vera Luijendijk** | **Erik Heinrich** | **Peter Roest** |
| Lid Raad van Bestuur | Wethouder | Voorzitter |

Wonen in de
Metropoolregio
Amsterdam

# Factsheet Wonen in Landsmeer 2019



## Landsmeer in het kort

Er wonen bijna 5.000 huishoudens in Landsmeer. De leeftijd ligt er relatief hoog: 54% van de huishoudens is 55 jaar of ouder (49% in Zaanstreek-Waterland en 44% in de MRA).
Het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot aan de huurtoeslaggrens) verschilt in Landsmeer weinig met de Zaanstreek-Waterland en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als geheel. Daarentegen heeft van de huishoudens in Landsmeer 40% een inkomen van €76.070 of hoger, terwijl in de regio dit aandeel 26% is en in de gehele MRA 30%. Het is vooral de inkomensgroep die vlak boven de huurtoeslaggrens zit die relatief weinig voorkomt in Landsmeer.

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Landsmeer, tweederde van de woningvoorraad (66%) is een koopwoning. In Zaanstreek-Waterland ligt dit op 60% en in de MRA op 48%.

Een meerderheid van de woningen in Landsmeer (57%) is een koopwoning met een WOZ-waarde van €279.000 of meer, 23% is een koopwoning met een waarde van meer dan €409.000. Dit zijn percentages die een stuk hoger liggen dan in de regio, waar 16% een koopwoning is met een waarde van minimaal €279.000, en in de hele MRA, waar dit voor 23% van de woningvoorraad geldt.
Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 20% lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA (beide 30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 19% een huurwoning in de vrije sector betrokken, terwijl slechts 7% van de woningvoorraad uit dit type woningen bestaat.

**Kerncijfers Landsmeer, 2019**

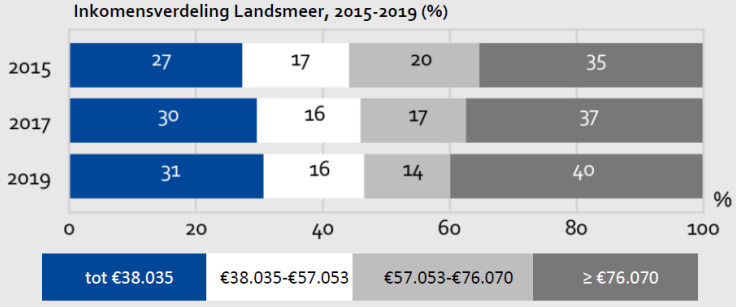
| | Landsmeer | Zaanstreek-Waterland | MRA |
|---|---|---|---|
| totaal huishoudens (abs. bron: CBS) | 4.866 | 309.148 | 1.185.892 |
| woningvoorraad (abs. bron: CBS) | 4.853 | 159.303 | 1.149.815 |
| aantal respondenten enquête (abs.) | 245 | 5.618 | 48.256 |
| | | | |
| alleenwonenden | 27% | 31% | 39% |
| stel zonder kinderen | 31% | 29% | 26% |
| eenoudergezin | 9% | 9% | 8% |
| stel met kinderen | 34% | 31% | 26% |
| | | | |
| 18-34 jaar | 6% | 14% | 20% |
| 35-54 jaar | 39% | 38% | 36% |
| 55-75 jaar | 42% | 38% | 35% |
| 75 jaar en ouder | 12% | 11% | 9% |
| | | | |
| lage inkomens tot huurtoeslaggrens \|*\| | 22% | 21% | 23% |
| inkomens v.a. hts-grens \|tot €38.035\| | 9% | 18% | 18% |
| laagste middeninkomens \|€38.035 - €42.436\| | 5% | 7% | 6% |
| lagere middeninkomens \|€42.436 - €47.544\| | 2% | 3% | 3% |
| middeninkomens \|€47.544 - €57.053\| | 9% | 10% | 9% |
| hogere inkomens \|€57.053 - €76.070\| | 14% | 14% | 11% |
| hoogste inkomens \|> €76.070\| | 40% | 26% | 30% |
| | | | |
| sociale huur, corporatie | 20% | 30% | 30% |
| sociale huur, particulier | 0% | 2% | 8% |
| vrije sector huur, corporatie** | 6% | 3% | 3% |
| vrije sector huur, particulier | 7% | 5% | 11% |
| koopwoning \|WOZ < €175.000\| | 0% | 14% | 9% |
| koopwoning \|WOZ €175.000 - €279.000\| | 9% | 30% | 16% |
| koopwoning \|WOZ €279.000 - €409.000\| | 34% | 12% | 13% |
| koopwoning \|WOZ > €409.000\| | 23% | 4% | 10% |

*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.
**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

## Verdeling inkomens

Zowel het aandeel hoge inkomens (van 35% naar 40%) als het aandeel lage inkomens (van 27% naar 31%) is in Landsmeer tussen 2015 en 2019 iets toegenomen. Een daling is te zien in het aandeel van de huishoudens met een inkomen tussen €57.053 en €76.070, dat ging van 20% in 2015 naar 14% in 2019.

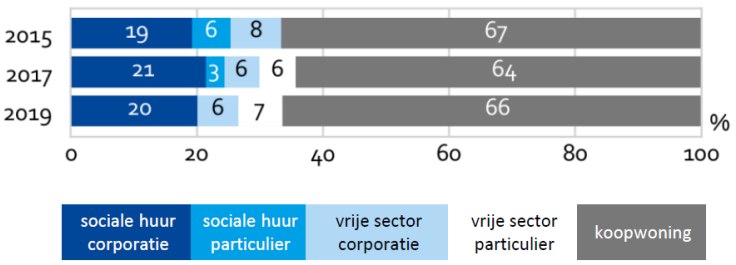
**Inkomensverdeling Landsmeer, 2015-2019 (%)**



**Samenstelling woningvoorraad**

Twee derde van de woningvoorraad in Landsmeer (66%) bestaat uit koopwoningen. Het aandeel van particuliere vrije sector huurwoningen is de afgelopen jaren toegenomen naar 7%, terwijl er inmiddels geen particuliere sociale huurwoningen meer voorkomen in Landsmeer.

Samenstelling woningvoorraad Landsmeer, 2015-2019 (%)




**Bewoning sociale huur en vrije sector**

De huursector is klein in Landsmeer. Voor zowel de sociale huur als de vrije sector huur zijn er te weinig respondenten om er een inkomensverdeling van te geven.

Hoe de sociale huursector en vrije huursector wordt bewoond in Zaanstreek-Waterland en de MRA is terug te vinden in:
WiMRA 2019: Woningvoorraad en Bewoning.

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

**Woonsituatie lage- en middeninkomens**

Het aantal respondenten in deze inkomenscategorieën is te klein om de woonsituatie ervan weer te geven

Hoe de lage inkomens en middeninkomens wonen in Zaanstreek-Waterland en de MRA is terug te vinden in:
WiMRA 2019: Woningvoorraad en Bewoning.

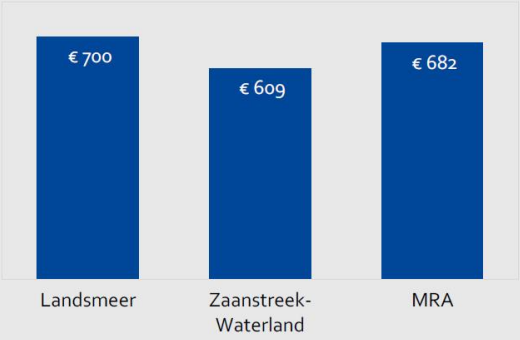
data.amsterdam.nl/dossier/wonen

## Betaalbaarheid

In Landsmeer betalen huurders gemiddeld €700 kale huur per maand. Dit is iets minder dan gemiddeld in de regio (€726) en iets meer dan gemiddeld in de MRA (€682). De huurders in Landsmeer zijn, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur. Dit is iets hoger dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (28%) en de MRA (29%).

Huishoudens in Landsmeer met een eigen woning zijn gemiddeld netto 17% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten (hetzelfde percentage als in de hele regio, in de MRA is dit gemiddeld 18%).

**Gemiddelde huur naar huursegment, Landsmeer, 2019 (€)**



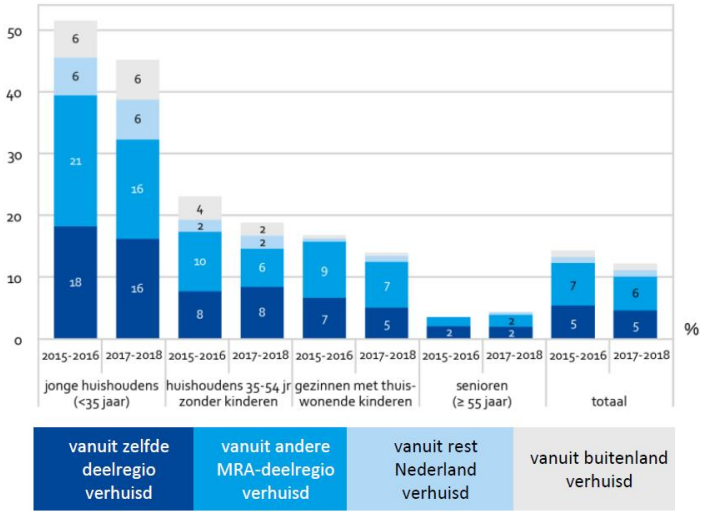

## Verhuizingen*

590 huishoudens zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Landsmeer verhuisd. Dat is 12% van alle huishoudens. Het zijn vooral jonge huishoudens die vaak zijn verhuisd, zowel binnen Zaanstreek-Waterland als vanuit andere delen van de MRA.

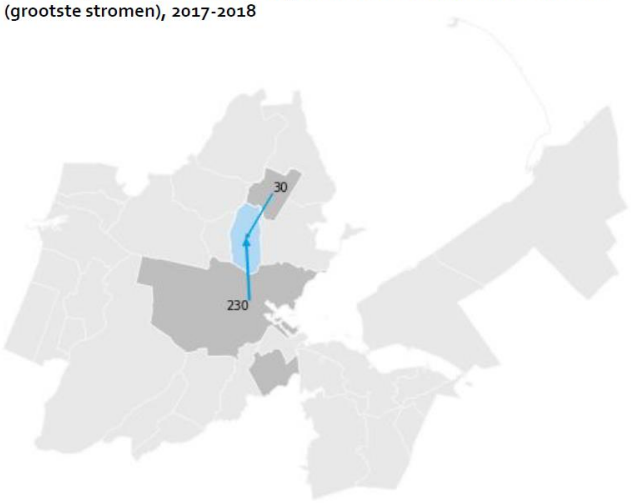
Het aantal starters is iets afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 70 starters, in 2015-2016 waren dit er 90.

**Bron: CBS/ bewerking OIS*

**Verhuizingen naar en in Landsmeer naar huishoudenstypen, 2017-2018 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)**




**Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Landsmeer (grootste stromen), 2017-2018**




**Verhuisstromen van en naar Landsmeer, 2017-2018**

binnen Landsmeer: + 170
vanuit overig MRA naar Landsmeer: + 300
van buiten de MRA naar Landsmeer: + 50
vanuit buitenland naar Landsmeer: + 50

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

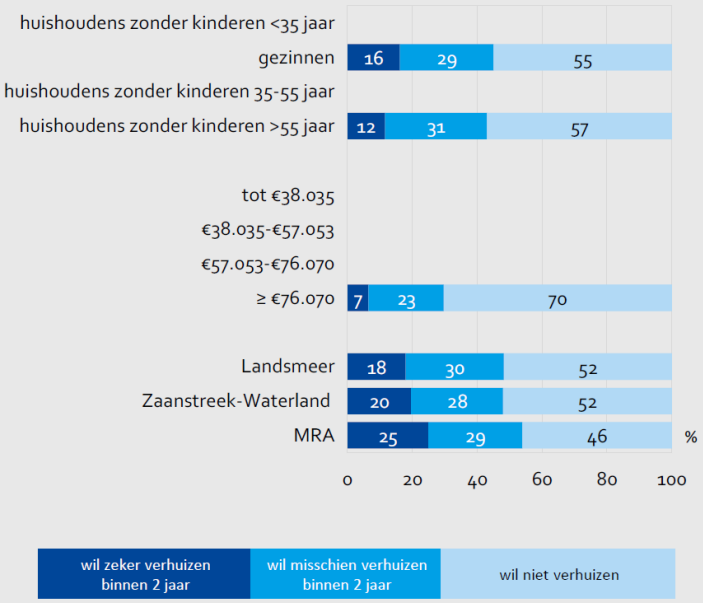
naar Amsterdam: - 80
vanuit Amsterdam: + 230

naar Purmerend: - 80
vanuit Purmerend: + 30

## Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Landsmeer geeft 18% aan zeker binnen twee jaar te willen verhuizen en 30% wil dit misschien. De verhuisgeneigdheid is hiermee ongeveer hetzelfde als in de gehele regio en iets lager dan in de MRA. Huishoudens met een hoog inkomen willen iets minder vaak verhuizen dan gemiddeld. Van de andere inkomensgroepen is het aantal respondenten te klein om hier de verhuisgeneigdheid van weer te geven.

**Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Landsmeer, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)**




## Verhuiswensen

Ruim twee derde van de huishoudens in Landsmeer die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (69%) en een kwart (25%) wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen.

Ongeveer 300 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Landsmeer te verhuizen. Ongeveer 1.500 huishoudens die al in Landsmeer wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 1.800 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Landsmeer. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Evenveel huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning als een meergezinswoning (beide 41%). Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 59%; huur: 41%). De nadruk ligt op het segment tussen de €279.000 en €409.000.

Ongeveer de helft van de huishoudens die binnen of naar Landsmeer willen verhuizen (47%) zoekt een woning met een oppervlak tussen de 60 en 100 m². Een iets kleinere groep (44%) zoekt een woning groter dan 100 m².

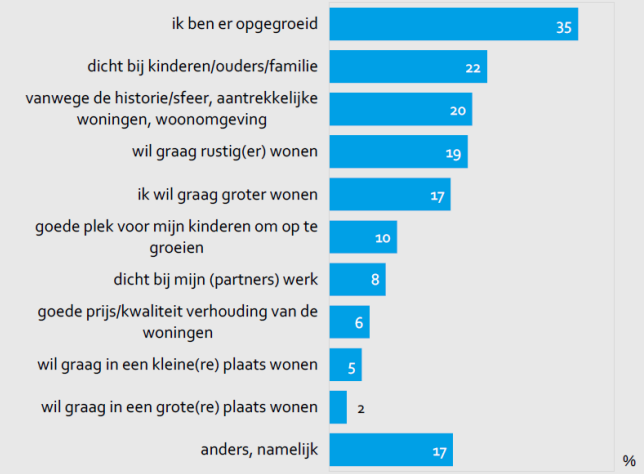
**Verhuiswensen Landsmeer, 2019**

| | abs. | % |
|---|---|---|
| **Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Landsmeer naartoe verhuizen?** | | |
| bij voorkeur in eigen gemeente blijven | 1.500 | 69 |
| bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio | 100 | 5 |
| bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio | 600 | 25 |
| | | |
| | **abs.** | **%** |
| **Waar wonen huishoudens die naar Landsmeer willen verhuizen nu?** | | |
| binnen de gemeente | 1.500 | 85 |
| buiten de gemeente | 300 | 15 |
| totaal | 1.800 | 100 |
| | | |
| **Wat zijn hun woonwensen?** | | |
| eengezinswoning | 700 | 41 |
| meergezinswoning | 700 | 41 |
| beide | 300 | 19 |
| | | |
| sociale huur \|huur tot €720\| | 500 | 31 |
| middeldure huur \|€720-€1.009\| | 200 | 10 |
| dure huur \|€1.009 en meer\| | 0 | 0 |
| betaalbare koop \|tot €279.000\| | 100 | 10 |
| dure koop \| €279.000 - €409.000\| | 400 | 25 |
| duurste koop \|€409.000 en meer\| | 400 | 24 |
| | | |
| woonoppervlak tot 60m² | 100 | 9 |
| woonoppervlak 60-100m² | 700 | 47 |
| woonoppervlak >100m² | 700 | 44 |

### Verhuisredenen: keuze voor Landsmeer

De meest genoemde reden om naar of binnen Landsmeer te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Deze reden wordt door ruim een derde van de verhuisgeneigde huishoudens met een voorkeur voor Landsmeer genoemd. Daarna volgen het dicht bij kinderen, ouders of overige familie willen wonen (22%), de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer (20%) en rustig(er) willen wonen (19%).

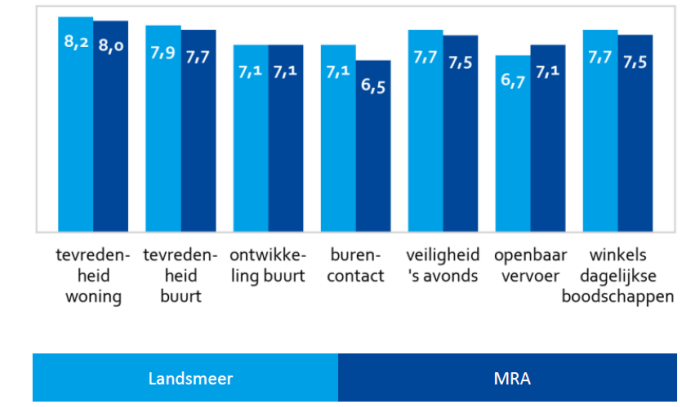
**Redenen waarom men binnen/naar Landsmeer wil verhuizen, 2019 (%)**




### Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Landsmeer geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.
De gegeven rapportcijfers wijken in het algemeen niet veel af van de gemiddelde cijfers in de gehele Metropoolregio. Het grootste verschil is dat het contact met de buren in Landsmeer een hoger cijfer krijgt dan in de MRA (7,1 tegen 6,5), terwijl het aanbod van openbaar vervoer juist een lagere beoordeling krijgt (6,7 in Landsmeer en 7,1 in de MRA).

**Leefbaarheidscijfers Landsmeer, 2019 (rapportcijfer 1-10)**

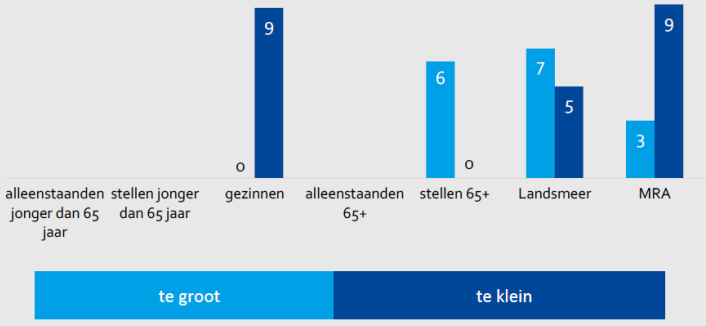



### Passend wonen

Huishoudens in Landsmeer vinden vaker dan dat hun woning te groot is (7%) dan dat hun woning te klein is (5%). In de MRA is dit juist andersom. In Landsmeer zijn het met name gezinnen die vinden dat hun woning te klein is (9%), terwijl bij de stellen ouder dan 65 jaar 6% aangeeft dat ze hun woning te groot vinden.

Verder uitsplitsen naar andere huishoudcategorieën is niet mogelijk, omdat er in die groepen te weinig respondenten hebben meegedaan.

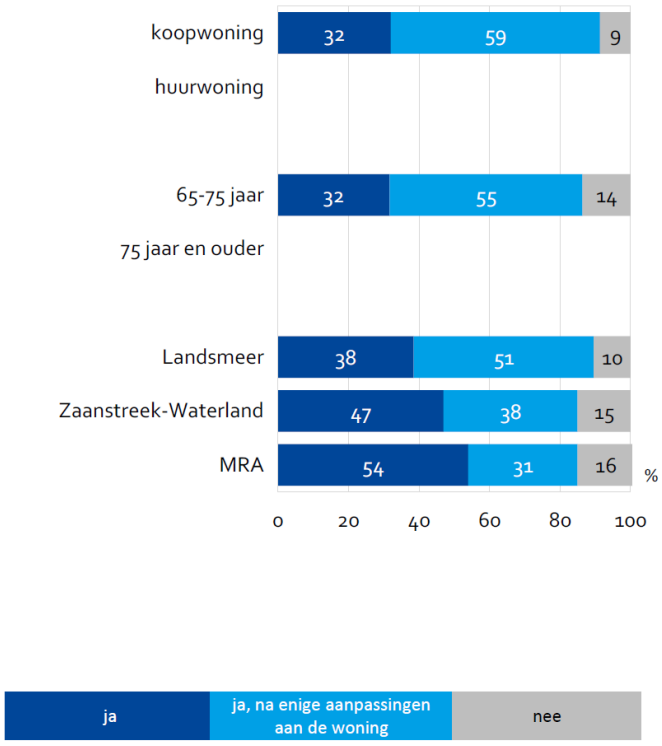
**Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)**



**Wonen en ouder worden**

Een derde deel van de huishoudens in Landsmeer (33%) is 65 jaar of ouder. Van deze 65-plussers geeft 38% aan in een huis te wonen dat geschikt is om ouder in te worden en 59% geeft aan dat dit het geval is na enige aanpassingen aan de woning. Het aandeel dat hun woning ongeschikt vindt om ouder in te worden is 10%, een lager percentage dan in de regio (24%) en de MRA (31%).

**Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)**

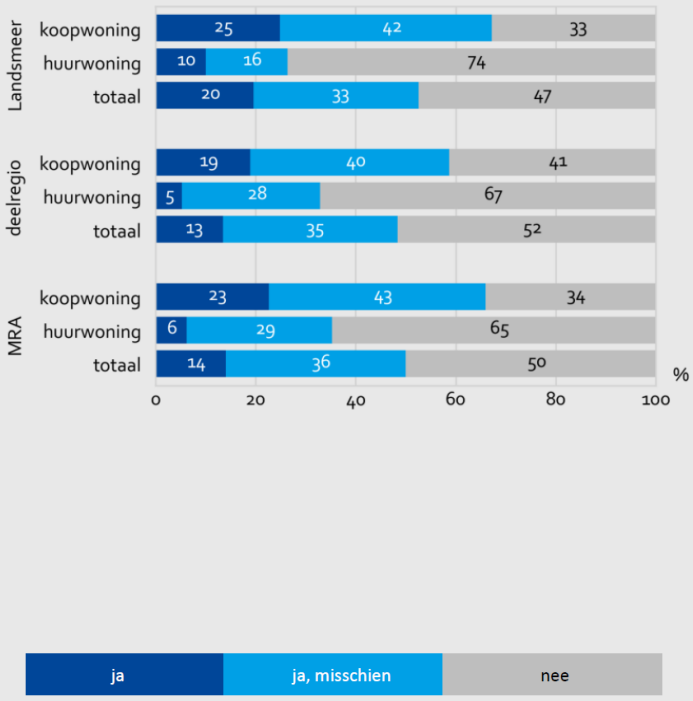



**Wonen en duurzaamheid**

Een kleine meerderheid van de huishoudens in Landsmeer is bereid om te investeren in het verduurzamen van de woning of hier een hogere huur voor te betalen (20%) of om dit misschien te doen (33%). Het draagvlak voor het verduurzamen van de woning is daarmee iets hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA, met name wanneer het gaat om het percentage dat aangeeft dit zeker te willen doen (20% tegen respectievelijk 13% en 14% in de regio en de MRA).

Met name huishoudens met een koopwoning hebben een investering over voor het verduurzamen van de woning, van de huurders in Landsmeer is bijna driekwart (74%) hier niet te bereid. Landsmeer kent naar verhouding veel huishoudens met een koopwoning.

**Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)**



# Over het onderzoek

## Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.
Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:
data.amsterdam.nl/dossier/wonen

**Respons in Landsmeer**
In Landsmeer hebben er 245 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 37 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 101 respondenten in Landsmeer die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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://data.amsterdam.nl/

**Auteurs**
Hester Booi en Merijn Heijnen
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042