

Prestatieafspraken 2020 **Gemeente Wormerland, WormerWonen en Parteon**

Voorwoord

Voor u liggen de in goed overleg tot stand gekomen prestatieafspraken tussen de huurdersvereniging HuurdersVoorHuurders, de corporaties WormerWonen en Parteon en de gemeente Wormerland. De prestatieafspraken voor 2020 zijn een nieuwe stap in de realisatie van de beleidsvoornemens zoals die zijn geformuleerd in de woonvisie van de gemeente en de ondernemingsplannen van de corporaties. Er is naar gestreefd de afspraken zo concreet mogelijk te maken, maar de afspraken hebben uit hun aard de onzekerheid van een prognose.

Uiteraard weerspiegelen deze prestatieafspraken de actualiteit van de maatschappelijke realiteit. Vanuit de huurders wordt reeds enige jaren met klem aandacht gevraagd voor de woonlastenontwikkeling. Deze stijgen terwijl de inkomens van de doelgroepen van beleid in reële koopkracht onder druk staan. Wellicht wel de grootste doelgroep van corporaties bestaat uit ouderen. Zij zien hun koopkracht bijna 10 jaar niet mee ontwikkelen met de stijging van de prijzen en in 2020 dreigt korting van de (aanvullende) pensioenen. Corporaties zetten zich in om de energietransitie ook in het financiële voordeel van de huurder te laten werken. Het vaststellen van de lokale heffingen en belastingen, zijn onderdeel van het democratisch proces. Deze worden namelijk door de gemeenteraad vastgesteld. Bestaand beleid is de belastingen en heffingen, met uitzondering van afvalstoffen- en rioolbelasting, jaarlijks niet meer te laten stijgen dan met de inflatiecorrectie.

In voorgaande jaren heeft de gemeente aandacht gevraagd voor de middeninkomens. Deze dreigen tussen het wal en het schip te komen. Dit omdat zij niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat ze teveel verdienen; voor een koopwoning verdienen zij echter te weinig. Middeldure huurwoningen geëxploiteerd door woningcorporaties lijken de oplossing maar horen sinds 2015 niet langer tot hun wettelijke taken. Ook in Den Haag groeit het besef, dat dit 'gat in de markt' alleen door corporaties adequaat kan worden ingevuld. Met name de financiering van deze woningcategorie vormt nog een uitdaging. Corporaties en de gemeenten bekijken samen op welke wijze zij deze uitdaging kunnen aanpakken.

Vanuit HuurdersVoorHuurders is ingebracht op welke wijze de ouder wordende bevolking langer zelfstandig kan blijven wonen, met voldoende zorg en vermindering van eenzaamheid. In het kader van de prestatieafspraken zijn daartoe werkbezoeken afgelegd aan de Zaanstroom en de Amandelbloesem; complexen waar ouderen zelfstandig wonen met gemeenschappelijke voorzieningen binnen handbereik. In de praktijk blijken deze woonvormen goed te werken dankzij veel vrijwillige inzet en het feit dat bewoners op elkaar letten en elkaar ondersteunen. Vanuit gemeente, zorgverleners en corporaties kunnen (WMO) voorzieningen in en om deze complexen worden geconcentreerd, waarmee ze ook een (ontmoetings-) functie voor de omliggende wijk kunnen vervullen. De les van de

werkbezoeken is ook dat op deze wijze de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk kunnen worden ingezet.

In dit document zijn de afspraken gecategoriseerd naar de vier gemeentelijke woonambities, te weten:

1. *Voldoende mogelijkheden voor Wormerlandse inwoners om in de gemeente te kunnen (blijven) wonen.*
 - Nieuwbouw
 - Investerings vrije sector huur en koopwoningen
 - Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
2. *Een passende en betaalbare woningvoorraad*
 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
 - Huisvesten urgente doelgroepen
3. *Voldoende beschutte verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag.*
 - Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
4. *Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.*
 - Voornemens rond kwaliteit en energiezuinigheid
 - Gewenste inzet voor leefbaarheid

1. Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen.

Gemeente Wormerland maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam, een regio met een zeer krappe woningmarkt. De wachttijd in Wormerland voor starters is opgelopen tot 11 jaar en 24 jaar voor een doorstromer in 2018. Het aantal actief woningzoekenden in de Gemeente Wormerland is toegenomen tot 328 in 2018 (2017: 244). Wormerland krijgt ook meer te maken met woningzoekenden uit Zaanstad en Amsterdam. Circa 30% van de reacties is afkomstig uit Zaanstad en circa 40% Amsterdam. Om de wachtlijsten niet langer op te laten lopen is een toename van het aantal huurwoningen in de gemeente Wormerland noodzakelijk. WormerWonen en Parteon willen het aantal huurwoningen in Wormerland uitbreiden. Dat doen de woningcorporaties door te bouwen en slechts een beperkt aantal woningen te verkopen.

De corporaties streven net als de gemeente naar gemêleerde wijken met diversiteit waar het gaat om woningtypen en bewoners. De gemeente heeft vastgesteld dat de gewenste samenstelling van de totale woningvoorraad in Wormerland in 2025 is als volgt verdeeld naar prijsklassen.

Tabel 1: gewenste samenstelling van de woningvoorraad gemeente Wormerland in 2025

Koop en vrije sector huur	68%	
Sociale huur	32%	
- Tot de 1e aftoppingsgrens (€ 607,46, prijspeil 2019)		80%
- Tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens (€ 651,03, prijspeil 2019)		14%
- Boven de 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 720,42 prijspeil 2019)		6%

De woningcorporaties dragen bij aan het realiseren en behouden van het door de gemeente gewenste aandeel sociale huurwoningen binnen de huurklassen. Dit is exclusief een huurcomponent voor de duurzaamheidsinvesteringen, waarbij de primaire woonlasten per saldo niet stijgen

- **Voornemens rond nieuwbouw**

De activiteiten in 2020:

De woningcorporaties leveren in 2020 65 sociale huurwoningen op.

- De oplevering door Parteon van 44 sociale huurwoningen in de Poort van Wormer, nul-op-de meter.
- De oplevering van 18 sociale huurwoningen in Neck door WormerWonen.
- De mogelijkheid tot realisatie van 32 tijdelijke woningen aan de Bruijvisweg door WormerWonen
- De oplevering van 3 Tiny Houses aan de Mercuriusweg door WormerWonen.
- De aanvang van de bouw van 8 sociale huurwoningen in de Sluisstraat in Oostknollendam door WormerWonen.

- f. De aanvang van de bouw van 72 sociale huurwoningen aan de Watermuntstraat door WormerWonen.
- g. De aanvang van de bouw van 18 sociale huurwoningen aan de Spatterstraat door WormerWonen.
- h. WormerWonen vangt aan met overleg over de vernieuwing van 145 sociale huurwoningen nabij het centrum van Wormer. De buurt wordt verdicht en huur- en koopwoningen worden gemengd.
- i. Binnen de regio worden experimenten gedaan met circulair bouwen. Binnen deze experimenten wordt kennis opgedaan en ervaring uitgewisseld. Naar aanleiding van de door de gemeenteraad van Wormerland aangenomen motie over circulair bouwen d.d. 25 juni 2019 zal Parteon in het najaar van 2020 de resultaten van deze experimenten delen in een bestuurlijk overleg. Daarbij wordt dit aspect geagendeerd voor de bestuurlijke gesprekken over de prestatieafspraken 2021-2025 en geagendeerd voor de periodieke bestuurlijke bilaterale overleggen tussen de gemeente en de corporaties afzonderlijk.

Tabel 1: oplevering nieuwbouwwoningen 2020, sociale huur, gemeente Wormerland

Nieuwbouw opleveringen 2020	WormerWonen	Parteon	Totaal
Tot de 2 ^e aftoppingsgrens (€ 651,03 , prijspeil 2019)	3	26	29
Tot de liberalisatiegrens (€ 720, prijspeil 2019)	18	18	36
Totaal	21	44	65

Activiteiten 2021 t/m 2024

Tabel 2: oplevering nieuwbouwwoningen 2021 t/m 2024, sociale huur, gemeente Wormerland

Nieuwbouw opleveringen	WormerWonen	Parteon	Totaal
2021	100*	100	200
2022	0	0	0
2023	72	0	72
2024			0
Totaal	172	100	272

* momenteel wordt onderzocht of 14 hoekappartementen in de vrije sector huur kunnen worden geëxploiteerd.

**WormerWonen: "mogelijk wordt dit uitgebreid met 100 sociale huurwoningen in de Zaandriehoek" Hiervoor is nog geen datum bekend.

Wat verlangen de corporaties van de gemeente

- WormerWonen vraagt de gemeente gezamenlijk uitbreidingslocaties voor nieuwbouw te zoeken.
- Minimaal 30% sociale huur bij ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

- Gezamenlijke planvorming voor de Plaszoomflats.
- Een verkenning met de gemeente om te komen tot vernieuwing en verdichting nabij het centrum van Wormer.
- Een verkenning van de mogelijkheid met de gemeente om grondposities met WormerWonen gezamenlijk her te ontwikkelen nabij het centrum van Wormer, om een voorspoedige realisatie mogelijk te maken.

- **Investerings vrije sector huur- en koopwoningen**

De activiteiten in 2020:

Tabel 3: opleveringen vrije sector huur en koopwoningen, 2020, gemeente Wormerland

	WormerWonen	Parteon	Totaal
Koopwoningen	0	0	0
Vrije sector huurwoningen (> € 720,42, prijspeil 2019)	Nader te bepalen	0	Nader te bepalen

- a. Voor meer diversiteit in buurten of complexen met relatief veel lage huren en om middeninkomens de mogelijkheid te geven om door te stromen in Wormerland, breidt WormerWonen mogelijk het woningaanbod in de vrije sector huur (€ 720 tot € 1.000) uit. Op beperkte schaal.
- b. WormerWonen en Parteon investeren in de periode 20-2024 niet in koopwoningen.

Wat verlangen de corporaties van de gemeente?

Een onderzoek naar de uitwerking van de grondprijs(toerekening) voor de middeldure huurwoningen in combinatie bindende afspraken over exploitatieduur en huurprijsontwikkeling.

- **Verkoop en liberaliseren van huurwoningen**

De activiteiten in 2020:

- a. WormerWonen verkoopt een beperkt aantal sociale huurwoningen in de gemeente Wormerland bij mutatie of aan de zittende huurder. Teruggekochte woningen vanuit de Koopgarantregeling worden gesaldeerd.
- b. WormerWonen zal mogelijk bestaande sociale huurwoningen liberaliseren ten behoeve van diversiteit in complexen en de mogelijkheden voor middeninkomens om door te stromen. Op beperkte schaal.
- c. In de Golf beheert Parteon woningen. Deze worden verkocht indien deze vrijkomen.

Wat verlangen de corporaties van de gemeente?

- Geen inspanning van de gemeente nodig.

2. Een passende en betaalbare woningvoorraad

De woningcorporaties vinden het, met het oog op het reduceren van de wachtlijsten, de demografische ontwikkelingen en om te kunnen voorzien in de regionale vraag, wenselijk de huurvoorraad in Wormerland te vergroten. Voor de nieuwbouw is een trendmatige huurstijging nodig. Woonlastenreductie wordt gezocht in de verduurzaming. Zij houden daarbij een aanzienlijk deel van de woningen ook bereikbaar voor huishoudens met de laagste inkomens.

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

De activiteiten in 2020:

- a. Conform het nieuwe ondernemingsplan streven de woningcorporaties er naar ondanks gestegen kosten als gevolg van de eisen die worden gesteld in verband met verduurzaming, de woonlasten van sociale huurwoningen betaalbaar te houden zodat deze voor 75% ook bereikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Betaalbaarheid wordt bewaakt op het woonlastenniveau in plaats van op kale huurniveau.
- b. Om de uitbreiding van het woningaanbod, vernieuwing en verduurzaming in de gemeente mogelijk te maken, kunnen de woningcorporaties gebruik maken van de bandbreedte in het sociaal huurakkoord. Mocht WormerWonen genoodzaakt zijn van deze ruimte gebruik te maken, dan bespreekt zij dit vooraf met HuurdersvoorHuurders. De huren worden maximaal 1% boven inflatie verhoogd.
- c. Parteen verhoogt de huren inkomens gerelateerd. Corporaties zullen zich inspannen om de woonlastenontwikkeling te beperken. Dit doen zij door verhogingen van kale huurprijzen zo veel mogelijk tot inflatie te beperken en door op woonlastenniveau te trachten de bijkomende woonlasten voor huurders te beperken met uitgekende duurzaamheidsmaatregelen die zeker ook de huurder tot financieel voordeel moeten strekken.
- d. Maximaal 25% van de beschikbare woningen mogen volgens de Huisvestingswet worden aangeboden met lokale voorrang. De woningcorporaties zetten deze lokale voorrang maximaal in.
- e. De woningcorporaties stimuleren woningruil voor doelmatig en optimaal gebruik van de woningvoorraad.

2021-2024:

- g. De woningcorporaties spannen zich in om het aantal sociale huurwoningen in Wormerland te laten toenemen met 272 woningen eind 2024 ten opzichte van 2020.
- h. De energietransitie draagt bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten.

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- Voldoende mogelijkheden voor de woningcorporaties om woningzoekenden te bemiddelen naar een passende woning, doorstroming te realiseren en maatwerk te kunnen bieden voor schrijnende situaties, conform de Huisvestingsverordening.
- De mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden voor inwoners van de gemeente om kwijtschelding aan te vragen van gemeentelijke belastingen en heffingen. Indien gewenst kan het Sociaal Team van de gemeente inwoners helpen bij het aanvragen van dergelijke kwijtscheldingen

- **Huisvesting urgente doelgroepen**

De activiteiten in 2020:

- a. De woningcorporaties bemiddelen ieder een evenredig deel van de door Gemeente Wormerland aangewezen urgente woningzoekenden binnen de daarvoor geldende termijnen van maximaal 6 of 3 maanden naar een passende sociale huurwoning in de gemeente.
- b. De woningcorporaties stellen mutatiewoningen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Daarnaast zet WormerWonen zich samen met Gemeente Wormerland in om extra woonruimte te realiseren voor permanente huisvesting voor deze doelgroep zodat de druk op de sociale woningmarkt in Wormerland niet extra toeneemt.

Wat verlangen de corporaties van de gemeente?

- Niet meer dan 35% van de voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen wordt verhuurd aan urgent woningzoekenden en spoedzoekers (stadsvernieuwingsurgenten buiten beschouwing gelaten). Wanneer dit percentage overschreden dreigt te worden, gaan partijen met elkaar in overleg.
- Evaluatie van de zogenaamde GEB-indicatie (geringe ergonomische beperking).

3. Voldoende beschutte verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag

Wormerland vergrijsst. Het aandeel 75 plussers neemt toe van 33% in 2015 naar 41% in 2025 en 49% in 2035¹. Ook het aandeel 65 plussers in de sociale huurwoningen van WormerWonen lag² boven de 50%. Doordat de zorg extramuraliseert zullen meer kwetsbare huishoudens zelfstandig blijven wonen en zal er een uitstroom op gang komen van mensen die in een beschermde woonvorm wonen. Dit vereist een intensievere samenwerking tussen de woningcorporaties, de gemeente en andere ketenpartners vanwege toenemende overlast en sociale problematiek.

WormerWonen heeft de laatste jaren geïnvesteerd in het verbeteren van de toegankelijkheid van de bestaande woningvoorraad door bij diverse complexen liften bij te plaatsen en galerijen op te hogen. De door de woningcorporaties nieuw te realiseren appartementen zijn aanpasbaar en toegankelijk voor ouderen, maar ook geschikt voor jongere huishoudens.

- **Wonen met zorg en ouderenhuisvesting**

De activiteiten in 2020:

- De door de woningcorporaties te realiseren gestapelde sociale huurwoning zijn toegankelijk³ en daardoor geschikt voor senioren.
- Op basis van maatwerk bemiddelt WormerWonen huurders die vanwege sterk gewijzigde omstandigheden, buiten de eigen schuld om, een beter passende woonsituatie nodig hebben, binnen het eigen woningbezit. Maatwerk zal vooral nodig kunnen zijn voor senioren. Niet meer dan 5% van de te verhuren woonruimte wordt op basis van maatwerk verhuurd.
- De woningcorporaties, gemeente en HuurdersvoorHuurders onderzoeken de behoefte aan gemeenschappelijke ruimten in bestaande en toekomstige complexen, waarin bewoners zelfstandig wonen. Dit ter bestrijding van eenzaamheid.

Tabel 6: aantal uitbreiding toegankelijke woningen gemeente Wormerland, 2020

	WormerWonen	Parteon	Totaal
Nieuwbouw opleveringen toegankelijke woningen	0	0	0
Aantal woningen met ingreep ter verbetering van toegankelijkheid (bv lift bijplaatsen, galerijen ophogen)	0	0	0

¹ Rigo, Woningmarktonderzoek Wormerland, december 2016, op basis van het WoOn2015

² Volgens metingen van WormerWonen in 2017.

³ Toegankelijk: Drie sterren Grijswijzer IJmond: Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk. De bewoner kan met een rolstoel in en door het woongebouw en door de voordeur. De rolstoel kan niet in de woning gebruikt worden, de rollator wel. De woning is geschikt voor bewoners met een beperkte loopafstand (mobiliteitsklasse B). Deze woning is derhalve geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden.

2021 t/m 2024

d. Het aantal nulredewoningen van de woningcorporaties is in de periode 2020-2024 met minimaal 200 toegenomen.

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- In het kader van de toenemende vergrijzing wordt gezamenlijk gekeken naar ontmoetingspunten in de wijk.
- Snelle verstrekking van indicaties voor een 'passende woning' (fysiek gehandicapten) of uitvoering van WMO-aanpassingen.
- De gemeente streeft er naar om, voor zover passend binnen het gemeentelijk WMO beleid, bij te dragen aan voorzieningen die naar haar oordeel de toekenning van aanvragen om individuele voorzieningen beperken. Het voorgaande heeft betrekking op voorzieningen ten behoeve van toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking of voorzieningen bij nieuwbouw die een bijzondere toegankelijkheid garanderen. De gemeente is voornemens om beleid ten aanzien van dit aspect te ontwikkelen.

4. Verduurzaming van de woningvoorraad en behoud van het groene karakter en identiteit van de gemeente

De woningcorporaties zetten zich in voor een duurzame en energiezuinige woningvoorraad. Investerings in de energieprestatie moeten bijdragen aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad en moeten passen bij de resterende levensduur van een complex.

Tabel 7: Woningvoorraad naar Energie index klasse, per 31-12-2018, gemeente Wormerland

Energie Index klasse	WormerWonen	Parteon	Totaal %
Label A/A+/A++, 0 - 1.20	473	28	24%
Label B, 1.21 - 1.40	322	3	15%
Label C, 1.41 - 1.80	629	11	30%
Label D, 1.81 - 2.10	415	-	20%
Label E, 2.11 - 2.40	168	-	8%
Label F, 2.41 - 2.70	58	-	3%
Label G, >2.70	8	-	—

- **Voornemens rond kwaliteit en energiezuinigheid**

De activiteiten in 2020:

- WormerWonen doet 206 bewoners een aanbod voor zonnepanelen om lagere woonlasten voor de bewoners en minder CO² uitstoot te realiseren.
- De nieuwbouwwoningen van WormerWonen zijn bijna energieneutraal.
- Parteon bouwt 44 Nul-op-de meter woningen.

	WormerWonen	Parteon	Totaal
Aantal woningen met verbeteringen energieindexklasse	206*	0	206

*afhankelijk van instemming bewoners

2021 t/m 2024

- De corporaties spannen zich in om in 2021 gemiddeld een energieindex van 1,4 (energielabel B) te hebben conform het Convenant Energiebesparing Huursector.
- WormerWonen spant zich in om de CO² uitstoot van de woningvoorraad te reduceren met 20%, eind 2025, ten opzichte van de uitstoot medio 2018.

Wat verlangen de corporaties van de gemeente?

- Geen inspanning van de gemeente nodig.

- **Gewenste inzet voor leefbaarheid**

De leefbaarheidsbijdrage voor woningcorporaties is wettelijk beperkt tot activiteiten m.b.t. het woongenot in en om de eigen woningvoorraad en in principe gemaximeerd tot een bedrag van € 127 per woning.

De activiteiten in 2020:

- De woningcorporaties leveren een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies waarbij eigen huurders betrokken zijn.
- WormerWonen biedt samen met ketenpartners preventieve woonbegeleiding van kwetsbare huurders.
- Door wijkgericht te werken, met 3 woonconsulenten, is WormerWonen meer aanwezig in de wijken.
- WormerWonen faciliteert vrijwillige buurtconciërges en spant zich in het aantal uit te breiden.
- De woningcorporaties ondersteunen, voor zover het gemaximeerde budget het toelaat, huurdersinitiatieven t.b.v. de leefbaarheid.

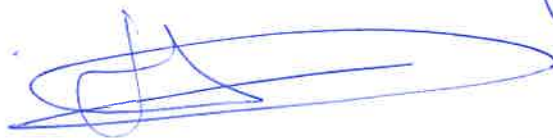
Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- Een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies in de gemeente. Over de kostenverdeling zijn separate afspraken gemaakt.
- Heldere werkafspraken rond het signaleren, doorgeleiden en opvolging rond overlastzaken en sociale problematiek.
- Twee maal per jaar een gezamenlijke wijkschouw en inzet voor schoon, heel, veilig houden van het openbaar gebied.

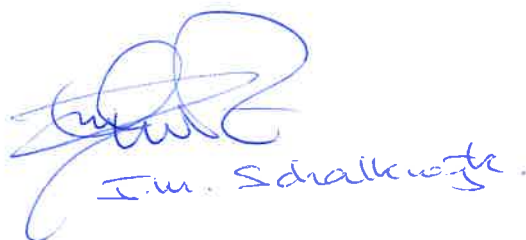
Wormer 12 december 2019



P. Fornera



H. Platt

J.M. Schalkwijk

Bijlage

Prognose woningvoorraad sociale huur per woningcorporatie Wormerland 2020

	WormerWonen	Parteon	Totaal
Woningvoorraad sociale huur per 1 jan 2020	1917	27	1944
Nieuwbouw	21	44	65
Verkopen	9	1	10
Liberaliseren	P.m.	0	P.m.
Sloop	12	0	12
Woningvoorraad 31-12-2020	1917	70	1987