

Prestatieafspraken 2019 gemeente Zaanstad, woningcorporaties en huurdersorganisaties



Tijd voor nieuw elan voor sociale woningbouw

2019 is het jaar waarin de bouwproductie van sociale woningbouw weer op gang kan komen. De woningcorporaties hebben inmiddels weer mogelijkheden om 'de sociale voorraad' te laten groeien na jaren met weinig investeringscapaciteit. In Zaanstad is het gelukkig ook ten tijde van de crisis gelukt om vast te houden aan de bodemafsprak van 25.100 sociale huurwoningen. Dat is niet vanzelfsprekend; in andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam is sprake geweest van een afname. Het komend jaar staat in het teken van de omslag van behoud naar groei. Dit betekent ook een omslag in denken en werken. Daarbij is, anno 2019, een nauwe samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente en huurders wenselijk.

Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Zaanstad zetten zich in voor voldoende betaalbare en goede sociale huurwoningen. Een thuis voor verschillende groepen huurders, met een woningaanbod dat past bij de behoefte. De ambities van de Zaanse corporaties en het gemeentebestuur lopen hierbij gelijk op. In het Coalitieakkoord 2018-2022 'Vandaag aan de slag voor het Zaanstad van morgen' geeft het college aan dat zij een vergroting van het aantal woningen voor doorstroming en het terugdringen van de wachtlijsten als grote uitdaging in Zaanstad ziet. Daarbij wil Zaanstad in 2030 - 2040 een klimaatneutrale stad zijn. Dat betekent gasloze nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Hoe ziet de samenwerking eruit?

Zaanse woningcorporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de gemeente werken samen aan goed wonen in Zaanstad en geven invulling aan ambities voor het toekomstig Zaanstad. Ieder zet zich in vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Elke vier jaar maken wij een raamovereenkomst. Jaarlijks worden, binnen deze raamovereenkomst, de ambities naar concrete prestatieafspraken vertaald.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de afgelopen periode in werkgroepen de prestatieafspraken voor 2019 voorbereid. De focus lag op drie vlakken:

- ✚ Nieuwbouw, samen inzetten op groei;
- ✚ Duurzaamheid, naar een CO2 neutrale gemeente;
- ✚ Huisvesting van kwetsbare groepen, gezamenlijke aanpak op maat op basis van werkafspraken 'Thuis in de wijk'.

Daarnaast zijn aanvullende afspraken opgenomen op het gebied van doorstroming, langer zelfstandig wonen en wijkontwikkeling.

2019 is het laatste jaar van de huidige raamovereenkomst, in 2019 maken we met elkaar een nieuwe raamovereenkomst voor de periode 2020 tot 2024. De Woonvisie en de actualisatie van de Uitvoeringsagenda Wonen van de gemeente geven samen richting aan de invulling van de nieuwe raamovereenkomst.

Nieuwbouw opgepakt

De huidige toename van huishoudens en de toenemende druk op de woningmarkt levert een forse ambitie op: vernieuwen, bouwen en verstedelijken. In 2019 zetten we dan ook samen alle zeilen bij om de sociale woningvoorraad te laten groeien. Tegelijkertijd stijgen de bouwkosten en is er een groeiend tekort aan bouw personeel.

Binnenstedelijk bouwen is bovendien complex, wat leidt tot lange ontwikkeltijden. Locaties en posities om sociale woningbouw te realiseren zijn zowel bij de woningcorporaties als gemeente schaars te noemen. Deze context vraagt, meer dan voorheen, om afstemming tussen corporaties en gemeente.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat woningcorporaties jaarlijks 300 sociale huurwoningen realiseren. Afgelopen jaren is deze realisatie gestagneerd, komende jaren willen we gaan versnellen. Woningcorporaties zetten zich actief in om locaties te verwerven. De gemeente bevordert de realisatie van sociale nieuwbouw, bijvoorbeeld via bestemmingsplannen en afspraken met projectontwikkelaars in anterieure overeenkomsten. Ook is er een Transformatiefonds in het leven geroepen dat wordt ingezet voor versnelling. De gemeente geeft per nieuwbouwlocatie het gewenste aandeel sociale huur mee en schept daarmee duidelijkheid 'aan de voorkant' bij projectontwikkelaars. Voor woningcorporaties kan het immers lastig zijn, om pas ná verwerving van locaties door projectontwikkelaars, met hen te komen tot afspraken over de gewenste aantallen en kwaliteit van sociale woningen. Wij stellen een gezamenlijk bouwoverleg in om stagnatie en successen bij bouwprojecten te monitoren en waar mogelijk bij te sturen. Oplossingen worden vanuit gezamenlijk perspectief gezocht en huurdersorganisaties worden op de hoogte gehouden van de voortgang.

Ook het programma MAAK.Zaanstad biedt kansen voor de bouwopgave van sociale huurwoningen in de MAAK-gebieden. Het programma formuleert ambitieuze doelstellingen voor een stad die flink gaat groeien en daarbij de kwaliteit en leefbaarheid wil verbeteren.

Duurzaamheid is urgent

Duurzaamheid is urgent en daarover bestaat overeenstemming. Zaanstad CO2 neutraal is geen streven maar een helder gesteld doel. De gemeente wil in 2030 – 2040 een klimaat neutrale stad zijn. De Zaanse woningcorporaties leveren graag hun bijdrage; zij hebben al een routekaart naar CO2 neutraal in 2050. In 2019 verduurzamen zij meer dan 1000 woningen, een forse bijdrage aan een groeiend deel energiezuinige woningen in Zaanstad.

De vraag is via welke weg wij de grote ambities op het gebied van duurzaamheid kunnen bereiken. Het gaat immers om investeringen van grote omvang en betekenis. De forse uitgaven voor duurzaamheid drukken op de balans van corporaties naast belastingverzwaring, een sociale huurprijs en investeringen in nieuwbouw in een overspannen woningmarkt.

Wij hebben geconstateerd, dat in elk geval een Warmtetransitieplan noodzakelijk is voor de langere termijn. In een dergelijk plan wordt inzichtelijk welke warmtebronnen in welke wijk alternatieven kunnen zijn voor gas. Gemeente en woningcorporaties pakken dit voortvarend op en werken inmiddels aan het Warmtetransitieplan voor Zaanstad. De gemeente heeft hierin de regierol. Het woningbezit van de corporaties vertegenwoordigt een groot deel van de warmtevraag en zij kunnen en willen een voortrekkersrol vervullen bij de uitvoering. Huurders worden actief betrokken, omdat zij als bewoners direct de consequenties zullen ondervinden. Betaalbaarheid, juist voor huishoudens met een laag inkomen, wordt blijvend geborgd. Samen met huurdersorganisaties werken wij aan voorlichting en bewustwording, zodat energiebesparing meer gaat leven.

Inclusieve gemeente

Zaanstad werkt aan een inclusieve samenleving, zodat iedereen naar vermogen mee kan doen. Dit geldt ook voor kwetsbare Zaanse inwoners die wonen in een beschermde woonomgeving of uitstromen uit maatschappelijke opvang. Wanneer wij het over wonen in Zaanstad hebben, gaat het om meer dan alleen een 'dak boven het hoofd'. Vanuit dit uitgangspunt zijn corporaties, huurders, gemeente én zorgaanbieders samen om tafel gegaan. Hoewel de zorgaanbieders formeel geen partij zijn in de

prestatieafspraken, hebben zij enthousiast en constructief meegedacht. Het resultaat is een set aan Zaanse werksafspraken 'Thuis in de wijk'. Het doel van deze afspraken is maatwerk – dus de persoon centraal stellen, ondersteuning op maat, flexibel en snel handelen. Ook hebben we oog voor de burens en omwonenden. Alle Zaanse kanters, dus óók de burens van kwetsbare huurders, mogen immers rekenen op een prettige woonsituatie en woonomgeving. In 2019 gaan we concreet aan de slag met deze werksafspraken en hebben wij ook een vervolg afgesproken. Komend jaar gaan wij samen met zorgaanbieders in gesprek om overlastproblematiek in kaart te brengen. Daarna formuleren wij maatregelen en werksafspraken om overlast effectiever aan te pakken.

Verder werken aan doorstroming, zelfstandig wonen en wijkontwikkeling

Gezien de schaarste aan sociale huurwoningen blijven we inzetten op doorstroming. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben gesprekken gevoerd en informatie gedeeld over instrumenten die de doorstroming bevorderen. Zoals bijvoorbeeld maatwerk voor senioren, woningsdelen via 'friends-contracten' en tijdelijke huurcontracten voor jongerenwoningen. Deze werkwijze wordt in 2019 voortgezet en gemonitord.

Woningcorporaties nemen een actieve rol in bij de realisatie van de Strategische agenda rond ouder worden in Zaanstad. Veel huurders hebben behoefte aan duidelijker informatie over wonen en zorg. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties organiseren daarom voorlichting aan huurders over ouder worden in Zaanstad. Wij gaan gezamenlijk aan de slag met nieuwe woonconcepten voor senioren en kwetsbare huurders. Wij starten in 2019 ook pilots voor het toegankelijker maken van wooncomplexen waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Voorbeelden daarvan zijn Grote Beer en Schildershoek.

Wij zetten ons in voor een wijkgerichte aanpak. In 2019 verkennen we de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de Kleurenbuurt. Gemeente en corporaties werken samen bij de uitvoering van het Actieplan Poelenburg en Peldersveld. Deze aanpak is gericht op het terugdringen van woonfraude, vergroting van de diversiteit, bestrijding van vuiloverlast en hulp aan huurders met maatschappelijke en financiële problemen. Corporaties zetten zich in door onder andere buurtbemiddeling (Beter Buren), inzet van een sociaal beheerder en actief complexbeheer. Hierbij worden vrijwilligers ondersteund die zich actief inzetten voor leefbaarheid.

Het is tijd voor een nieuw elan voor sociale woningbouw in Zaanstad. Wij gaan dan ook in 2019 én de daaropvolgende jaren actief verder op de ingeslagen ambitieuze route.

Prestatieafspraken 2019 gemeente Zaanstad

Voorwoord

De afgelopen periode hebben de woningcorporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de gemeente Zaanstad samengewerkt aan de totstandkoming van de prestatieafspraken 2019. De basis wordt gevormd door de Woonvisie 'Samen verder met Zaan's Mozaïek' en bijbehorend uitvoeringsprogramma. De samenwerking is op een Zaanse manier ingevuld, waarbij gezamenlijkheid het belangrijkste kenmerk is. De gezamenlijkheid begon al bij de raamovereenkomst 2016 tot 2020. Deze set van afspraken vormt een meerjarenperspectief op het wonen en is meer globaal van karakter. De prestatieafspraken 2019 zijn net als die van 2018 een inkleuring voor komend jaar. In juni 2018 ontving de gemeente een gezamenlijke bieding van de woningcorporaties die in Zaanstad actief zijn. Het proces van de prestatieafspraken 2019 is opnieuw een goed voorbeeld van samenwerken in partnerschap. Alle partijen streven naar goed wonen in Zaanstad. De prestatieafspraken 2019 sluiten goed aan op de prioriteiten die de gemeente in de woonvisie heeft gelegd voor de sociale huursector op het gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van woningen.

1. Inleiding

In dit document staan de prestatieafspraken voor 2019 tussen de gemeente Zaanstad, de bewonersorganisaties verenigd in het HoZ en de in Zaanstad actieve woningcorporaties opgetekend. Deze prestatieafspraken geven invulling aan de in de Raamovereenkomst 2016 tot 2020 afgesproken ambities. Deze is in 2016 afgesloten met als uitgangspunt de Woonvisie van 2015.

De gezamenlijke activiteiten zijn de optelsom van de individuele activiteiten van de afzonderlijke woningcorporaties. Deze zijn waar mogelijk naar woningcorporatie uitgesplitst. Woningcorporaties zijn aanspreekbaar op hun individuele activiteiten. Zij zijn in moreel opzicht, dus niet in juridische zin gezamenlijk verantwoordelijk voor het totaal van de voorgenomen activiteiten. Lukt het een woningcorporatie niet om een voorgenomen activiteit te realiseren, dan meldt een woningcorporatie dit actief aan de andere woningcorporaties en wordt gezamenlijk naar een oplossing gezocht. De afzonderlijke bedrijfsvoering van de woningcorporaties maakt dat zij niet hoofdelijk of gedeeltelijk voor elkaars activiteiten kunnen instaan. Dit laat onverlet dat de woningcorporaties ook dit jaar beogen in goede samenwerking met hun belanghouders te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken waarbij ditzelfde uitgangspunt zal gelden: de gezamenlijke prestatieafspraken vormen de optelsom van de per woningcorporatie gemaakte afspraken.

In deze prestatieafspraken worden de ambities uit de Raamovereenkomst nog eens herhaald en wordt duidelijk aangegeven waar de ambities eventueel zijn aangevuld c.q. gewijzigd. Daarnaast worden indien van toepassing de prestaties voor 2019 benoemd (jaarafspraken) met waar zinvol/mogelijk een doorkijk naar 2020/2021. De in de Raamovereenkomst opgenomen afspraken (raamafspraken) zijn in deze prestatieafspraken ook weergegeven, zodat er een totaaloverzicht ontstaat van ambities, raamafspraken en de jaarafspraken (prestatieafspraken). Het op deze wijze weergegeven document kan daarmee als onderlegger gebruikt worden voor de evaluatie van de raamafspraken en de jaarafspraken. Dit is in het hierna opgenomen overzicht schematisch weergegeven.

Raamovereenkomst

Ambitie	Zaansd wil mensen met een inkomen tot modaal een goed perspectief op de woningmarkt bieden. We willen de verhouding tussen omvang van de sociale voorraad en de omvang van de groep mensen die hierop is aangewezen in evenwicht houden.
Raamafpraak	2.3 Het gezamenlijk streven is om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren
Raamafpraak	2.4 Grondposities



Monitor / evaluatie

Ambitie	Zaansd wil mensen met een inkomen tot modaal een goed perspectief op de woningmarkt bieden. We willen de verhouding tussen omvang van de sociale voorraad en de omvang van de groep mensen die hierop is aangewezen in evenwicht houden.
Raamafpraak	2.3 Het gezamenlijk streven is om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren.
Jaarafpraak 2017	2.3.1 Te bouwen nieuwbouwwoningen 104 (zie bijlage 2)
Jaarafpraak 2018	2.3.2 Te bouwen nieuwbouwwoningen 133 (zie bijlage 2)
Jaarafpraak 2019	2.3.3 Te bouwen nieuwbouwwoningen 460
Jaarafpraak 2020	2.3.4 Te bouwen nieuwbouwwoningen 80
Raamafpraak	2.4 Grondposities

Geen jaarafspraken

Jaarafspraken

Ambitie	Zaansd wil mensen met een inkomen tot modaal een goed perspectief op de woningmarkt bieden. We willen de verhouding tussen omvang van de sociale voorraad en de omvang van de groep mensen die hierop is aangewezen in evenwicht houden.
Raamafpraak	2.3 Het gezamenlijk streven is om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren.
Jaarafpraak 2017	2.3.1 Te bouwen nieuwbouwwoningen 104
Jaarafpraak 2018	2.3.2 Te bouwen nieuwbouwwoningen 133
Jaarafpraak 2019	2.3.3 Te bouwen nieuwbouwwoningen 460
Jaarafpraak 2020	2.3.4 Te bouwen nieuwbouwwoningen 80
Raamafpraak	2.4 Grondposities

Geen jaarafspraken

Leeswijzer

In de Woningwet staat voorgeschreven voor welke thema's aandacht moet zijn in de prestatieafspraken. Deze thema's komen in de navolgende hoofdstukken terug. Hier is het thema wonen en zorg aan toegevoegd.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd volgens de volgorde van afspraken uit de Raamovereenkomst 2016 – 2020:

- Voorraadontwikkeling, nieuwbouw en verkoop (waaronder liberalisatie, nieuwbouw en aankoop van woningen)
- Beter benutting en betaalbaarheid (inclusief betaalbaarheid voor de doelgroep)
- Kwaliteit woningvoorraad (waaronder duurzaamheid)
- Wijkontwikkeling (leefbaarheid)
- Langer zelfstandig wonen en urgenten (waaronder wonen en zorg en huisvesting van specifieke doelgroepen)

Ieder hoofdstuk wordt ingeleid met de ambities uit de Raamovereenkomst 2016 – 2020 op het desbetreffende thema. Vervolgens worden de raamafspraken uit deze Raamovereenkomst 2016 – 2020 weergegeven en per raamafpraak zo nodig de jaarafpraak weergegeven en zo mogelijk met een doorkijk naar 2020.

De woningcorporaties hebben in het voorjaar van 2018 gezamenlijk een activiteitenoverzicht 2019 opgesteld. In werkgroepen bestaande uit gemeente, corporaties en het HoZ zijn de prestatieafspraken voorbereid op drie thema's: nieuwbouw, duurzaamheid en huisvesting kwetsbare doelgroepen. Daarnaast heeft de gemeente voorstellen gedaan ten aanzien van wonen & zorg en leefbaarheid. Uitgangspunt voor de prestatieafspraken vormen het activiteitenoverzicht, uitkomsten van de werkgroepen en de opmerkingen die tijdens de tripartiete overleggen zijn gemaakt. De prestatieafspraken zijn op basis van de meerjarenbegrotingen 2018 t/m 2022 van de woningcorporaties.

2. Voorraadontwikkeling, nieuwbouw en verkoop

Ambitie

Zaanstad wil mensen met een inkomen tot modaal een goed perspectief op de woningmarkt bieden. We willen de verhouding tussen omvang van de sociale voorraad en de omvang van de groep mensen die hierop is aangewezen in evenwicht houden. Corporaties spelen een belangrijke rol in het handhaven van dit evenwicht. We zijn zuinig op onze sociale voorraad en willen het aantal sociale huurwoningen gelijk houden. De sociale voorraad is tegelijkertijd dynamisch. Deze dynamiek maakt het mogelijk woonkwaliteit te bieden die past bij de vraag. Bij verkoop van sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met het voorkomen van leefbaarheidsproblemen in de toekomst.

Toelichting op 2019:

- ❖ Woningcorporaties en gemeente spannen zich in om de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien;
- ❖ De corporaties benutten hun eigen grondposities en zijn actief in acquisitie;
- ❖ De gemeente zorgt voor heldere kaders, zet het gemeentelijk instrumentarium in zoals bestemmingsplannen en afspraken met projectontwikkelaars in anterieure overeenkomsten;
- ❖ De gemeente zorgt voor voldoende ambtelijke inzet bij het vergunningentraject en zet zo nodig het Transitiefonds in;
- ❖ De gemeente is bereid om samen met projectontwikkelaars en corporaties in gesprek te gaan indien projecten (financieel) vastlopen. Gezamenlijk wordt gezocht naar oplossingen;
- ❖ Er vindt structureel overleg plaats over de realisering van de forse nieuwbouwambitie. Hierbij is een overzicht, voortgang en stagnatie van projecten onderwerp van gesprekken;
- ❖ Het Huurdersoverleg Zaanstreek wordt actief geïnformeerd over de uitkomsten van de bestuurlijke bouwoverleggen;
- ❖ Corporaties organiseren een 'wintercourse' waarin zij informatie delen met de gemeenteraad.

Voorraadontwikkeling

Raamafpraak	2.1	De voorraad sociale huurwoningen in 2020 is tenminste 25.100 woningen groot. Sociale huurwoningen zijn woningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract.
Jaarafpraak 2018	2.1.1	In de Raamovereenkomst is afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen tot en met 2019 minstens op peil blijft. We constateren dat de doelgroep in omvang en de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. Gezamenlijk voeren we het gesprek over een passende ambitie voor de omvang van de sociale sector en het

gewenste nieuwbouwprogramma in relatie tot MAAK. Zaanstad voor de periode na 2019. De corporaties hebben in 2017 het initiatief genomen om via een woondialoog dit vraagstuk te agenderen en te bespreken. De gemeente heeft de intentie om uitgangspunten voor de omvang van de sociale voorraad in het eerste kwartaal van 2018 voor besluitvorming aan de raad voor te leggen. Dit als uitwerking en actualisatie van het Uitvoeringsprogramma wonen 2016-2020. In de prestatieafspraken voor 2019 zal het resultaat van de gemeentelijke besluitvorming en daaruit voortvloeiend, een passend nieuwbouwprogramma worden opgenomen.

Raamafpraak **2.2** De sociale voorraad is dynamisch. Verkoop, liberalisatie en sloop is mogelijk, mits gecompenseerd door voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Jaarafpraak 2019 **2.2.1** Komend jaar wordt een omslag gemaakt van behoud naar groei. We zien in 2019 nog een lichte daling, maar de sociale woningvoorraad zal daarna groeien. De ontwikkeling van de woningvoorraad sociale huurwoningen* van de woningcorporaties is als volgt:

	2019
Beginstand	25.165
+ nieuwbouw	71**
+ aankoop	29
-/- sloop	-70
-/- verkoop	-62
-/- van sociaal naar geliberaliseerd(per saldo)	-23
Eindstand	25.110

*sociale huurwoning is een zelfstandige of onzelfstandige huurwoning met een niet geliberaliseerd huurcontract.

In bijlage 1 staat een overzicht per woningcorporatie.

****Nieuwbouw** is op basis van MJB 2018 t/m 2022, waarbij Parteon rekening heeft gehouden met een realisatiepercentage. Plannen kunnen immers om diverse redenen vertragen of uitvallen. Ook kunnen er administratieve verschillen zijn door de datum van oplevering en de administratieve verwerking.

Het aantal sociale huurwoningen bedraagt per 1 januari 2020 naar verwachting 25.110. Dat aantal is hoger dan het afgesproken aantal van 25.100.

Nieuwbouw

Raamafpraak	2.3	Het gezamenlijk streven is om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren. Dit verwachte aantal bestaat enerzijds uit projecten die al in plannings zijn opgenomen en vormen anderzijds een ambitie. De realisatie hiervan is mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid in relatie tot de gewenste kwaliteit.								
Toelichting:	2.3.1	Woningcorporaties hebben de volgende nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn deze uitgesplitst naar plan en woningcorporatie. <table><tr><th>Jaar van oplevering</th><th>Aantal woningen</th></tr><tr><td>2019</td><td>71</td></tr><tr><td>2020/2021</td><td>441</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>512</td></tr></table> Voor 2019 worden er 71 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2020-2021 hebben de woningcorporaties plannen voor gemiddeld 220 nieuwbouwwoningen per jaar. Gemeente en corporaties spannen zich in om het aantal te verhogen richting de 300 woningen per jaar. De cijfers geven een ambitie weer, waarbij rekening is gehouden met planuitval of vertraging, veelal door milieubelemmeringen. Ook om administratieve redenen kunnen er kleine verschillen zijn.	Jaar van oplevering	Aantal woningen	2019	71	2020/2021	441	Totaal	512
Jaar van oplevering	Aantal woningen									
2019	71									
2020/2021	441									
Totaal	512									
Jaarafspraak 2018	2.3.2	Gemeente en woningcorporaties voelen zich beide verantwoordelijk voor het realiseren van de nieuwbouwproductie in de periode 2018 en 2019, zoals opgenomen in de raamovereenkomst. Woningcorporaties en gemeenten benutten in eerste instantie, als dat past binnen de opbouw van de woningvoorraad, type locatie en bevolkingssamenstelling van de wijk, hun eigen grondposities om de ambitie voor nieuwbouw van sociale								

	huurwoningen zoals vastgelegd in de raamovereenkomst te realiseren. Bij grondposities in bezit van andere eigenaren, niet zijnde de gemeente of woningcorporatie, en waar een aandeel sociale huur passend is, zet de gemeente zich in om afspraken te maken met de eigenaar/contractspartner dat de sociale huurwoningen in eigendom worden genomen door een woningbouwcorporatie die deze prestatieafspraken mede heeft ondertekend. Daar waar regelgeving belemmerend werkt gaan gemeenten en woningcorporaties hierover met elkaar in gesprek met als doel tot een oplossing te komen. De woningcorporaties hebben op gemeentelijke locaties waar (een deel) sociale huur passend is een voorkeurspositie. De realisatie van nieuwbouw kan in gevaar komen door ingrijpende wijziging in wet- en regelgeving en onvoorziene omstandigheden. Wanneer de ambitie op het gebied van sociale huur niet gehaald kan worden gaan gemeente, huurdersvertegenwoordiging en woningcorporaties met elkaar in gesprek.
Jaarafsprak 2018	2.3.3 De gemeente en woningbouwcorporaties zetten zich samen in om knelpunten in nieuwbouw op te lossen door: • na te denken over maatwerkoplossingen van de parkeerproblematiek die op enkele centrumlocaties speelt, te weten bij het plan Badhuisweg, de Pelikaan, Durghorst en Gasfabrieksterrein Wormerveer; • het daar waar mogelijk wegnemen van milieubelemmeringen; • het wegnemen van planologische belemmeringen door extra inzet van ambtelijke capaciteit; • het deelnemen aan periodiek overleg met de woningcorporatie over de voortgang van plannen; • het aanwijzen van een vast aanspreekpunt binnen de gemeente voor (dreigende) vertragingen van nieuwbouwplannen; • het bespreken van de botsende bepalingen in de grondexploitiewet en de Woningwet wat betreft investeringen in de openbare ruimte.
Jaarafsprak 2019	2.3.4 Woningcorporaties zijn actief in het acquireren van nieuwe locaties. De gemeente geeft per project kaders mee en schepst daarmee duidelijkheid 'aan de voorkant' bij nieuwbouwlocaties over de gewenste mate (aandeel) van sociale huurwoningen. Gemeente zal voor de nieuwbouwprojecten inzichtelijk maken waar nog afspraken kunnen worden gemaakt over het aandeel/percentage sociale huurwoningen. Dit gebeurt in lijn met de doelstellingen uit het coalitieakkoord om jaarlijks 300 sociale huurwoningen toe te voegen.

Jaarafspraak 2019	2.3.5	In 2019 vindt nadere afstemming plaats tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over hoe voortgang en realisatie geborgd kan worden ten aanzien van het aandeel sociale verhuur bij nieuwe projecten. Belangrijke doelgroepen voor nieuwbouw zijn o.a. kwetsbare groepen en huurders met een zorgbehoefte. Corporaties en gemeente zetten zich ervoor in dat ook voor deze doelgroepen passende en kwalitatief goede huisvesting wordt gebouwd. De gemeente herzielt in 2019 het uitvoeringsprogramma behorend bij de woonvisie van 2015. Nadat de actualisatie van het uitvoeringsprogramma door de gemeenteraad is vastgesteld, zal dit input vormen voor de volgende prestatieafspraken. Corporaties stemmen investeringen voor nieuwbouw en locaties onderling af. De gemeente bevordert bij projectontwikkelaars dat deze afspraken maken met één van de corporaties die deze prestatieafspraken ondertekenden. De gemeente is bereid om met ontwikkelaar en corporatie in gesprek te gaan indien projecten vastlopen. Op basis van door partijen gezamenlijk vastgestelde knelpunt(en) kunnen mogelijke oplossingsrichtingen worden onderzocht.
		Woningcorporaties maken een planning nieuwbouwplannen tot 2024. Deze planning wordt afgestemd en opgenomen in het planningssysteem van de gemeente, Primavera. De status (fasering) van de plannen wordt in dit systeem inzichtelijk gemaakt. Het overzicht van de status van projecten dient als informatie voor het bestuurlijk overleg.
Jaarafspraak 2019	2.3.6	Woningcorporaties en gemeente voeren zes keer per jaar een gezamenlijk bestuurlijk bouwoverleg om de voortgang met betrekking tot nieuwbouw te bespreken. Het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) wordt over de uitkomsten van dit overleg geïnformeerd. Deze overleggen hebben tot doel: • Inzicht in de onderlinge en gezamenlijke voortgang van nieuwbouwprojecten; • Signaleren van knelpunten in projecten en zoeken naar oplossingen; • Evaluatie van nieuwbouwprojecten (obstakels en succesfactoren); • Kennisdeling. Woningcorporaties en gemeente hebben daarnaast drie keer per jaar individueel bestuurlijk overleg.
		Partijen (enerzijds ontwikkelaar en/of woningcorporatie en anderzijds gemeente) kunnen in overleg maatwerkafspraken maken over de wijze waarop de te verwachten parkeerbehoefte wordt gefaciliteerd. Het gaat

Jaarafspraak 2019		dan om de te verwachten parkeerbehoefte op basis van parkeernomen en het uitgangspunt om de parkeerbehoefte op eigen te terrein te faciliteren. Indien dit laatste niet mogelijk is, kunnen alternatieven worden onderzocht. Eventuele onderzoekskosten zijn voor de desbetreffende ontwikkelaar dan wel corporatie. Doel is om te komen tot een juridische houdbare oplossing voor het parkeervraagstuk waarbij het risico op overlast voor de omgeving minimaal is.
	2.3.9	Woningcorporaties en gemeente gaan in overleg aan de hand van casuïstiek over investeringen en de inrichting van openbare ruimte (directe omgeving). Investerings kunnen enkel plaatsvinden wanneer deze binnen het wettelijk kader passen. Corporaties vragen extern advies aan de Autoriteit Woningcorporaties.
	2.3.10	Bij sloop-nieuwbouwplannen in de stad is het belangrijk om een integrale afweging te maken. De keuze tussen sloop-nieuwbouw en renovatie is vaak lastig, omdat verschillende criteria vóór en tegen een rol spelen. De gemeente heeft een afwegingskader gemaakt met 10 punten die een rol spelen in deze afweging. Corporaties benutten dit afwegingskader in de toekomstige planvorming.
Jaarafspraak 2019		Ten behoeve van de cultuurhistorische waarden maakt de gemeente een quickscan van de bestaande buurten en wijken en gaat over de uitkomsten in overleg met de woningcorporaties.
	2.3.11	Woningcorporaties organiseren een 'wintercourse'.
		Doel van deze <i>wintercourse</i> is om specialisten wonen (woordvoerders) en geïnteresseerden uit de gemeenteraad informatie en inzicht te geven over ontwikkelingen en toekomstige uitdagingen voor woningcorporaties. De gemeente zal vragen, die in de gemeenteraad leven aan de woningcorporaties voorleggen; de woningcorporaties zijn bereid om deze vragen te beantwoorden en een verduidelijking te geven.

Raamafspraken	2.4	Grondposities • Corporaties benutten hun grondposities om sociale huurwoningen te bouwen; • De gemeente beslist bij eigen grondposities wat een passend aandeel sociale huur is (maatwerk), waarbij rekening wordt gehouden met de huidige opbouw van de wijk en specifieke doelgroepen; • Ook daar waar private partijen projecten ontwikkelen, geeft de gemeente in onderhandelingen op basis van maatwerk haar wensen over nieuwbouw in de sociale huursector mee aan de ontwikkelaar. De
---------------	-----	--

Jaarafspreek 2018		gemeente wijst ontwikkelaars er in een zo vroeg mogelijk stadium op dat de corporaties sociale huurwoningen willen bouwen of afnemen (turn-key).	
	2.4.1	Op basis van maatwerk bepaalt de gemeente per plan het aandeel sociale huur. Indien in het plan sociale huur bepaald is, zal dat vastgelegd worden bijvoorbeeld in een Anterieure Overeenkomst.	
	2.4.2	De gemeente hanteert residuele grondprijzen bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen.	
Raamafspreek	2.5	Indien blijkt dat bij een specifiek nieuwbouwproject voor sociale huurwoningen de gewenste woningkwaliteit niet haalbaar is, is de gemeente bereid om te onderzoeken of voor dat project inzet van aanvullende gemeentelijke middelen of instrumenten mogelijk is.	
	2.5.1	Woningcorporaties en gemeente treden (in het 1e kwartaal van 2018) met elkaar in overleg om die concrete ontwikkellocaties te bespreken waar de nieuwbouw van sociale huurwoningen financieel niet haalbaar is. Dit om elkaar inzicht te geven in de problemen en oplossingsmogelijkheden te bespreken.	
	Jaarafspreek 2018		
Raamafspreek	2.6	Indien nodig leggen corporaties jaarlijks hun verzoek tot garantstelling in het kader van de WSW aan de gemeente voor. De gemeente is in principe bereid, net als in de afgelopen jaren, gelimiteerde garantstelling te verlenen daar waar het activiteiten betreft ter uitvoering van deze afspraken.	
Raamafspreek	2.7	Bij verkoop van woningen aan particulieren leggen corporaties in het koopcontract vast dat de woning is bedoeld voor zelfbewoning. Zij nemen daartoe een kettingbeding in hun koopcontract op.	
Raamafspreek	2.8	Woningcorporaties doen bij verkoop van woningen met bouwjaar voor 1950 onderzoek naar de staat van de funderingen en informeren een koper daarover. Mocht blijken dat er sprake is van een matige of slechte staat (klasse 3 en 4) en het advies is om binnen 10 jaar maatregelen te treffen, dan herstellen woningcorporaties de fundering.	

3. Betere benutting en betaalbaarheid

Ambitie	De sociale huurvoorraad is in principe voldoende groot, maar er komen onvoldoende woningen vrij. Bestaande en nieuwe instrumenten gericht op een betere benutting van de voorraad, meer doorstroming en meer flexibiliteit zorgen ervoor dat meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroepen voor wie deze zijn bestemd. Betaalbaarheid heeft de hoogste prioriteit. Mensen met een laag inkomen willen we een goed perspectief op de woningmarkt bieden door voldoende en passende woningen aan te bieden. De meest kwetsbare groepen worden ontzien en er is ruimte voor maatwerkoplossingen.
----------------	---

- ❖ Corporaties zetten volop instrumenten in om de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen. Instrumenten als woningdelen met 'friends-contracten', tijdelijke huurcontracten jongerenwoningen, Woonwjs, de app Huisje Huisje en maatwerk senioren worden voortgezet en zullen meer onder de aandacht van huurders worden gebracht;
- ❖ Gemeente en corporaties zetten in op preventie en maatwerkoplossingen voor mensen met financiële problemen;
- ❖ De uitkomsten van de regionale fundamentele discussie woonruimteverdeling worden op lokaal niveau besproken met gemeente, corporaties en huurderorganisaties.

Toelichting op 2019:

Betere benutting

Raamafpraak	3.1	Corporaties zetten actief instrumenten in die leiden tot een betere benutting van de sociale voorraad, meer doorstroming en meer flexibiliteit, daarbij gebruik makend van zowel bestaande als nieuwe mogelijkheden. Zij streven daarbij tot een optimale mix te komen, gericht op verschillende doelgroepen. Corporaties onderzoeken wat nieuwe instrumenten kunnen betekenen voor de doorstroming en bespreken dit in hun reguliere beleidsoverleg, waarbij gemeente en huurderorganisaties worden uitgenodigd.
Jaarafpraak 2018	3.1.1	Gemeenten, corporaties en huurders in de regio Amsterdam zijn vanwege de groeiende vraag, lange wachttijden en toename van het aantal urgenten in regionaal verband een fundamentele discussie over de woonruimteverdeling gestart. In deze discussie komt onder meer de positie van verschillende typen woningzoekenden aan de orde. Ook op lokaal niveau gaan partijen hierover met elkaar in gesprek. De gemeente

	heeft de intentie om uitgangspunten voor de woonruimteverdeling in het eerste kwartaal van 2018 voor besluitvorming aan de raad voor te leggen.	
3.1.2	Woningcorporaties en gemeente streven ernaar dat zowel op stadsniveau als op complexniveau een goede verhouding is tussen toewijzingen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare woningzoekenden. Een gezond evenwicht in het kader van leefbaarheid is daarbij het uitgangspunt. Er zijn diverse trajecten gaande waarin dit de benodigde aandacht krijgt zoals de matchingtafel en de regionale discussie woonruimteverdeling.	
3.1.3	De uitkomsten van de fundamentele discussie over woonruimteverdeling op regionaal niveau worden voor wat betreft de effecten op lokaal niveau besproken door gemeente, corporaties en huurders.	

Jaarafspraak 2019

Raamafpraak	3.2	Corporaties voeren het instrument woningdelen in, waarbij zij een woning - zowel sociaal als vrije sector - aan meerdere woningzoekenden verhuren. Dit kan voor eenpersoonshuishoudens, waaronder jongeren of statushouders, een aanvullende oplossing zijn. Corporaties en gemeente spannen zich in om in 2016 woningdelen voor statushouders te starten en dit te evalueren. Om het beslag op de sociale huursector te beperken, zoeken corporaties woningen voor woningdelen zoveel mogelijk in de vrije huursector. Omwille van spreiding en om de mogelijkheden te vergroten sluiten zij de sociale huursector niet uit. Woningdelen betekent ook in die sector vergroting van de capaciteit in de sociale huursector.
	3.3	Corporaties onderzoeken de inzet van tijdelijke en/of flexibele huurcontracten als aanvullende mogelijkheid om meer doorstroming te bereiken. Hierbij wordt vooral gedacht aan de doelgroep jongeren.
	3.4	Corporaties zetten hun maatwerkbenadering bij oudere huurders om verhuizing mogelijk te maken voort. Dit kan gaan om persoonlijke gesprekken, waarbij de corporaties huurders attenderen op de mogelijkheid familie of vrienden hierbij uit te nodigen, en goede voorlichting om zorgen en belemmeringen weg te nemen. Ze betrekken daarbij ook de betaalbaarheid van de nieuwe woning. Voor het slagen van de maatwerkbenadering is het belangrijk dat er voldoende geschikt woningaanbod in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen is en dat dit aanbod vindbaar is. De gemeente neemt het initiatief om informatie over het aanbod te inventariseren en brengt de behoefte aan woonconcepten voor senioren in de marktsector bij ontwikkelaars en beleggers onder de aandacht.

Woningcorporaties zetten in 2018 en 2019 de volgende instrumenten in en de gemeente regelt de volgende activiteiten:

Instrument	Beoogd effect	Woningcorporatie	Gemeente
Woningdelen friends	Beter benutten voorraad, omdat een woning aan meerdere woningzoekenden wordt verhuurd.	Rochdale en Parteon	Geen belemmering door regelgeving
Tijdelijke huurcontracten jongerenwoningen, verhuurd aan jongeren (zie ook 3.3.2).	Doorstroming bevorderen, zodat woningen weer aan de doelgroep kunnen worden verhuurd.	Parteon en Rochdale	Behoud inschrijfduur
Maatwerk senioren	Doorstroming bevorderen, zodat senioren in beter geschikte woningen wonen en eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen.	Parteon, ZVH en Rochdale	
Woonwjs	Illegaal bewoonde woningen komen vrij voor huurders die er wel recht op hebben.	Alle woningcorporaties	Nieuw convenant met aandacht voor de nieuwe privacywetgeving
Huisje/Huisje	Betere passendheid door woningruil *	Parteon, ZVH en Rochdale	
Voorrang huurders sociale huurwoning bij verhuur vrije sector huurwoningen	Meer sociale huurwoningen vrij voor verhuur	Parteon, ZVH	

*Betere passendheid betekent dat huurders met een woningruil inhoud geven aan hun woonwens. De woningcorporaties hanteren wel hun reguliere streefhurenbeleid.

Jaarafspraak 2018		De woningcorporaties monitoren twee keer per jaar het resultaat van de inzet van de instrumenten. Tevens organiseren zij in het voorjaar van 2018 een bijeenkomst om informatie uit te wisselen en kennis over deze instrumenten te delen.
	3.3.1	Om jongeren extra kansen te geven op de woningmarkt willen woningcorporaties 5-jaarscontracten met behoud van inschrijfduur in WoningNet aan gaan bieden. Met een 5-jaarscontract (tijdelijke contract) overbruggen jongeren de wachttijd. Corporaties, gemeente en huurders voeren in het eerste kwartaal van 2018 overleg onder welke voorwaarden zo'n tijdelijk contract aan jongeren aangeboden wordt waarbij rekening wordt gehouden met de zelfredzaamheid en kwetsbaarheid van de jongeren.

Raamafpraak	3.5	De corporaties gaan door met de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat huishoudens met een hoger inkomen een extra huurverhoging krijgen. Dit stimuleert de doorstroming, zodat sociale huurwoningen vrijkomen voor lagere inkomens. Gemeente, corporaties en huurders vinden het gerechtvaardigd dat huurders met een hoger inkomen meer huur betalen. Extra huurinkomsten dragen bij aan investeringen in de bestaande voorraad. De extra opbrengsten die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging benutten de corporaties voor investeringen genoemd in deze raamovereenkomst en waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Deze extra huurinkomsten kunnen daardoor buiten de huursombenadering blijven.
--------------------	------------	---

Raamafpraak	3.6	Corporaties en gemeente zetten de samenwerking voort om illegale verhuur tegen te gaan via het project Woonwijs en op deze manier woningen vrij te spelen voor mensen die op de wachtlijst staan. Bij deze samenwerking is met name de uitwisseling van informatie van belang. De gemeente neemt initiatief om het convenant op korte termijn te actualiseren.
--------------------	------------	--

Betaalbaarheid

Raamafpraak	3.7	Sinds 2016 geldt het 'passend toewijzen' (Woningwet). Corporaties sturen dusdanig op hun woningaanbod en huurniveaus dat zij voldoende woningen passend kunnen aanbieden. Zij doen dit op hun eigen manier, maar steeds met eenzelfde doel namelijk ervoor zorgen dat mensen met een laag inkomen (tot de huurtoeslaggrens)
--------------------	------------	---

Jaarafspraak 2018		voldoende kans behouden om in een betaalbare huurwoning (tot de aftoppingsgrenzen) te gaan wonen. Corporaties, gemeente en huurders meten dit door jaarlijks het woningaanbod en de slagingskans van de primaire inkomensgroepen ten opzichte van andere groepen te monitoren.	
	3.7.1	De woningcorporaties verhogen de huren in 2018 en 2019 inkomens gerelateerd. De extra huuropbrengsten dienen ter bekostiging van investeringen die ze in deze prestatieafspraken overeenkomen. Ze tellen niet mee voor de huursom. Woningcorporaties geven hun bewonersorganisatie inzicht in de factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de huursom, waaronder deze extra huurinkomsten.	
Jaarafspraak 2019	3.7.2	De woningcorporaties zorgen dat de huurverhogingsvoorstellen voor 2019 binnen de raamovereenkomst blijven vallen en stellen deze jaarlijks vast in overleg met hun eigen huurdersafvaardiging.	
Raamafspraken	3.8	De sociale voorraad wordt zo veel mogelijk benut voor het huisvesten van mensen met een inkomen tot de Europagrans. Corporaties zijn terughoudend met de tijdelijke verruiming (tot 20%) die de wet biedt om woningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen tot € 38.950 (prijsspeil 2015) en houden in principe een maximum van 10% aan. Gemeente, corporaties en huurders gaan met elkaar in overleg als er aanleiding is om van dit percentage af te wijken.	
	3.9	Woningcorporaties toppen de huurverhoging van sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen onder de Europagrans af op de liberalisatiegrens. Slechts in uitzonderingsgevallen kunnen corporaties hiervan gemotiveerd afwijken.	
Raamafspraken	3.10	Corporaties en gemeente zetten in op preventie en maatwerkoplossingen voor mensen met financiële problemen. De gemeente zet vanuit de armoedeopgave ook financiële middelen hiervoor in (maatwerkondersteuning ter beschikking van de Sociaal Wijkteams). Corporaties werken samen met de Sociaal Wijkteams aan vroeg signalering van mensen met problematische schulden, zodat grote huurschulden en huisuitzettingen worden voorkómen.	
		De gemeente zoekt in samenwerking met corporaties (en andere vaste lasten partners) naar nieuwe handelingsperspectieven op de schulddienstverlening. Uitgangspunt bij het oplossen van problemen is altijd	

Jaarafsprak 2018		eigen regie van mensen, maar de gemeente is bereid bij mensen die niet zelfredzaam zijn iets steviger in te zetten op de mogelijkheid om de huur in te houden op de uitkering.	
		In sommige gevallen is de huur te hoog geworden in verhouding tot een structurele inkomensdaling. De gemeente kan een urgentie verlenen voor toeleiding naar een goedkopere woning. In bijzondere gevallen kan de corporatie besluiten de huur (tijdelijk) te verlagen, zodat huurtoeslag mogelijk wordt.	
	3.10.1	Woningcorporaties leveren maatwerk om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen in overleg met de Sociale wijkteam. In sommige gevallen verlagen de woningcorporaties de huur.	
Jaarafsprak 2019	3.10.2	Woningcorporaties monitoren jaarlijks het aantal ontruimingen als gevolg van huurachterstanden.	
	3.10.3	Gemeente en woningcorporaties hebben onderzocht of er verdere afspraken nodig zijn over geregelde betaling gericht op het voorkomen van ontruimingen door het inhouden van de huur op de uitkering bij mensen met betalingsachterstanden. De gemeente zet maatwerk in waarbij inhouding van de huur op de uitkering een mogelijkheid is. De gemeente zet budgetbeheer voort.	

4. Kwaliteit woningvoorraad

Ambitie	De basiskwaliteit van woningen moet op orde zijn. Dat betekent dat woningen op zijn minst heel en veilig zijn. Bij kwaliteitsverbetering leggen we de verbinding met energiewetgeving en wijkontwikkeling. Bij investeringskeuzes worden kwaliteit en betaalbaarheid steeds goed tegen elkaar afgewogen. Investeren in energiebesparing en opwekking vormen een belangrijk onderdeel van kwaliteitsverbetering. We zetten forse stappen in de verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad om de achterstandssituatie die Zaanstad in dit opzicht heeft, in te halen.
----------------	--

Toelichting op 2019:	❖ De gemeente ontwikkelt samen met corporaties (Parteon, ZVH, Rochdale) en Liander een Warmtetransitieplan voor Zaanstad. Het plan moet 31 maart 2019 gereed zijn; ❖ De huurdersvertegenwoordiging wordt voor overleg en afstemming betrokken in de totstandkoming van het Warmtetransitieplan; ❖ Bij meer dan 1000 woningen worden labelstappen gezet. Met name woningen met E, F en G-label worden geïsoleerd.
-----------------------------	--

Raamfspraak	4.1	Corporaties werken in een continu proces aan verbetering van de kwaliteit van hun woningvoorraad. Zij garanderen daarbij, ieder op zijn eigen manier, een goed minimumniveau op het gebied van heel en veilig. De verbeteringen betreffen zowel kleiner, regulier onderhoud als ingrijpende renovaties. De corporaties verwachten in de periode 2016-2020 circa 2.150 woningen ingrijpend te verbeteren. In de prestatieafspraken worden deze plannen jaarlijks geconcretiseerd.				
Jaarafspraak 2019	4.1.1	In onderstaande tabel staat het aantal woningen dat de woningcorporaties in 2019 opleveren waar projectmatig onderhoud* zal plaatsvinden; <table><tr><td>Corporatie</td><td>Aantallen</td></tr><tr><td>Parteon</td><td>64**</td></tr></table>	Corporatie	Aantallen	Parteon	64**
Corporatie	Aantallen					
Parteon	64**					

Rochdale	96
ZVH	154
Totaal	314

Medewerking van de bewoners en het tijdig afgeven van vergunningen zijn voorwaarde voor het realiseren van deze aantallen.

*Projectmatig onderhoud (inclusief woningverbetering) van ad. € 20.000,- en meer.

**Bij woningen waar projectmatig onderhoud plaatsvindt, wordt ingezet op een planmatige aanpak van schimmelproblematiek. Inzet Parteen is in 2019 grotendeels gericht op onderhoud onder de gestelde grens van € 20.000,-. Dit hangt samen met toekomstige planning sloop/nieuwbouwplannen.

Raamafpraak

4.2

Om tot een meer integrale aanpak te komen stemmen de corporaties hun plannen onderling zo goed mogelijk af en stemmen gemeente en corporaties hun verbeterplannen voor corporatiewoningen, particuliere woningen en de openbare ruimte op elkaar af.

Raamafpraak

4.3

Corporaties en huurdersorganisaties hebben afspraken over rechten, plichten en vergoedingen in het geval van sloop-nieuwbouw met elkaar vastgelegd in het convenant Stedelijke Kaderafspraken (2013). Dit convenant zullen zij in 2016 evalueren en actualiseren. Naast sloop-nieuwbouw worden ook afspraken over renovatie onderdeel van deze kaderafspraken. Indien nodig sluit de gemeente aan.

Raamafpraak

4.4

Gemeente en corporaties benutten elkaars kennis rondom funderingsproblematiek. Zij onderzoeken of het gemeentelijke meet- en monitoringssysteem, dat nu voor veelal voor particuliere woningen wordt gebruikt, van waarde is voor het corporatiebezit. Corporaties zorgen voor een aanspreekpunt in hun organisatie voor funderingsherstel.

Raamafsprak	4.5	Corporaties en gemeenten werken, samen met de politie, aan Veilig wonen om woninginbraken in kwetsbare gebieden tegen te gaan. Hierover maken zij op korte termijn nadere werkafspraken. Corporaties verbeteren de veiligheid in hun woningen en regelen voorlichting aan huurders. De gemeente geeft inzicht in de hotspots, zorgt voor onderhoud van de openbare ruimte en regelt de inzet van subsidies die landelijk beschikbaar zijn.										
Raamafsprak	4.6	Corporaties zetten in op verduurzaming van de woningvoorraad met het doel om hun woningvoorraad gemiddeld naar label B te brengen conform het landelijke Energieakkoord. De huidige programma's resulteren in een woningvoorraad met meer dan 50% label A of B in 2020 of 2021 (zie bijlage 3). De aanpassingen die corporaties op korte termijn doen om de energetische kwaliteit van woningen te verbeteren, bieden ruimte om op langere termijn zonder kapitaalvernietiging tot een zo energiezuinig mogelijke voorraad te komen.										
Jaarafsprak 2018	4.6.1	Woningcorporatie monitoren jaarlijks de woningvoorraad naar labelniveau.										
Jaarafsprak 2019	4.6.2	Woningcorporaties hebben in 2019 plannen om bij de volgende aantallen woningen labelstappen te zetten;										
<table><tr><th>Woningcorporatie</th><th>Aantal woningen</th></tr><tr><td>Parteon</td><td>600</td></tr><tr><td>Rochdale</td><td>279</td></tr><tr><td>ZVH</td><td>154</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>1033</td></tr></table>			Woningcorporatie	Aantal woningen	Parteon	600	Rochdale	279	ZVH	154	Totaal	1033
Woningcorporatie	Aantal woningen											
Parteon	600											
Rochdale	279											
ZVH	154											
Totaal	1033											
Raamafsprak	4.7	Vanuit de ambitie om uiteindelijk tot een energie neutrale voorraad te komen, blijft de gemeente samen met de corporaties en netbeheerders onderzoeken hoe een groter deel van de woningen tot betere energieprestaties zijn te brengen. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe mogelijkheden op gebied van financiën, technieken en samenwerkingsvormen.										

Jaarafspraak 2018	4.7.1	Gemeente en corporaties hebben in 2018 het gesprek gevoerd over de relatie tussen het isolatieprogramma en de ontwikkeling van het warmtenet.
Jaarafspraak 2019	4.7.2	De gemeente ontwikkelt samen met woningcorporaties (Parteon, ZVH en Rochdale) en Liander een Warmtetransitieplan voor Zaanstad. Afgesproken hierover is dat: • Gemeente, corporaties en Liander gezamenlijk opdrachtgever zijn aan het adviesbureau dat dit proces begeleidt; • Woningcorporaties gaan hun voorgenomen label stappen of no-regret maatregelen in kaart brengen, CO2 neutraal in 2050 is hierbij uitgangspunt; • Om tempo te maken gaan we hiervoor zoveel mogelijk het bestaande bestuurlijke besluitvormingsproces rondom de prestatieafspraken benutten; • Ook de huurdervertegenwoordiging voor overleg en afstemming wordt betrokken in de totstandkoming van het Warmtetransitieplan; • Het Warmtetransitieplan plan uiterlijk 31 maart 2019 gereed moet zijn en na oplevering verder draagvlak wordt gezocht met andere stakeholders (huurders, bedrijven en woningeigenaren) in de stad; • Corporaties in het tweede kwartaal 2019 de mogelijke invloed van het Warmtetransitieplan op de begroting voor 2020 en de prestatieafspraken m.b.t. 2020 verwerken.
Jaarafspraak 2019	4.7.3	Aangezien de opgave om tot een Warmtetransitieplan te komen ook begin 2019 beslaat, zien we 2019 voor deze prestatieafspraken als een overgangsjaar waarin we vooral inzetten op no-regret maatregelen. Dat betekent dat de corporaties zich richten op het isoleren van woningen, met name woningen met E, F en G-labels.
Raamafsprak	4.8	Bij de jaarlijkse monitoring van de energieprestaties van de woningvoorraad worden tevens de verwachte resultaten op basis van werkpogramma's in kaart gebracht. Hierbij kan ook duidelijk worden gemaakt welke resultaten geboekt kunnen worden met extra inspanningen die samen met de gemeente geleverd kunnen worden.
Raamafsprak	4.9	Corporaties spannen zich in om voldoende draagvlak vanuit de huurders te verkrijgen voor deelname aan energiemeatregelen. Hierbij kan het nodig zijn om maatwerk te leveren.

Raamafsprak	4.10	Corporaties en gemeente realiseren een pilot van 1.000 woningen met zonnepanelen via de constructie van een Energie Service Company (ESCO). Bij positieve ervaringen wordt dit aantal opgeschaald. Mocht uitvoering door externe factoren onder druk komen te staan, dan gaan corporaties en gemeente met elkaar in gesprek om tot een oplossing te komen.	
Raamafsprak	4.11	Corporaties bevestigen hun bereidheid de mogelijkheid de mogelijkheid van een warmtenet mede te willen onderzoeken. Corporaties en gemeente vervolgen hun gesprek over de randvoorwaarden die corporaties hebben gegeven.	
Raamafsprak	4.12	De gemeente ondersteunt corporaties in de verduurzamingsopgave door: • Het faciliteren van samenwerking en kennisuitwisseling tussen corporaties, ontwikkelende partijen, partijen die nieuwe concepten ontwikkelen en financierende partijen; • Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe concepten waarmee meer woningen met betere energieprestaties worden gerealiseerd; • Door als intermediair te bemiddelen bij het verkrijgen van subsidies; • Het ondersteunen van huurders bij projecten voor energiebesparing en duurzame energie en activiteiten rondom bewustwording.	

5. Wijkontwikkeling

Ambitie

In de kwaliteitsslag die we voor ogen hebben met de bestaande woningvoorraad en de wijken kijken we op een integrale manier naar de wijk. We werken samen aan een nieuwe manier van wijkontwikkeling, als een open, continu en uitnodigend proces van samenwerken en afstemmen van doelen, geldstromen, plannen en ambities. We zoeken daarbij naar de verbinding tussen fysiek/ruimtelijke ingrepen en sociaal-maatschappelijke doelen, waardoor we win-win situaties kunnen bereiken. Wonen draagt bij aan een gedifferentieerde wijk. Hiermee willen we een te eenzijdige bevolkingssamenstelling voorkomen en mensen die dat willen de gelegenheid bieden om een wooncarrière in hun eigen omgeving te maken.

Toelichting op 2019:

- ❖ De woningcorporaties zijn belangrijke partners in het gemeentelijk Actieplan Poelenburg & Peldersveld. Speerpunten dit jaar zijn het tegengaan van woonfraude, vergroten van de diversiteit, *community based werken*, bestrijding van vuiloverlast en hulp aan huurders met maatschappelijke en financiële problemen;
- ❖ Verder vinden er gesprekken plaats over de fysieke kant van Poelenburg;
- ❖ Er wordt een verkenning uitgevoerd voor de herontwikkeling van de Kleurenbuurt.

Raamafpraak	5.1	Per wijk geldt een bandbreedte van 15 tot 50% sociale huur in de voorraad, waarbij de 11 Sociaal Wijkteam-wijken uitgangspunt zijn. De gemeente toetst plannen voor verkoop en liberalisatie aan dit criterium. Gemeente en corporaties gaan vroegtijdig met elkaar in gesprek als de ondergrens in zicht dreigt te komen.
Raamafpraak	5.2	Corporaties (Parteon, ZVH) werken mee aan de nieuwe stijl van wijkvernieuwing in de Russische Buurt.
Raamafpraak	5.3	Het convenant Passend Toewijzen, waarin corporaties afspraken hebben gemaakt over afwijzingsgrond bij verhuur van woningen, is vanwege de nieuwe Huisvestingswet vervallen. De corporaties zetten de werkwijze op

Jaarafspraak 2018		privaatrechtelijke grond voort. Dit maakt het mogelijk te blijven sturen op instroom daar waar de leefbaarheid slecht is.	
	5.3.1	De gemeente Zaanstad heeft samen met diverse partners een actieplan opgesteld voor de wijken Poelenburg en Peldersveld. Op 28 februari 2017 is het plan door de Raad vastgesteld. De doelstelling van het plan luidt: "Poelenburg en Peldersveld zijn open, diverse en kansrijke wijken". Om dit te bereiken wordt een breed pakket van maatregelen ingezet. Eén van de maatregelen is het inzetten van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). De gemeenteraad beslist in december over de aanvraag van deze wet.	
	5.3.2	ZVH is actief bezig met planvorming voor herontwikkeling van de Kleurenbuurt. De gemeente onderzoekt of én op welke wijze zij in 2018 de planvorming in de Kleurenbuurt kan faciliteren.	
Jaarafspraak 2019	5.3.3	Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan de uitwerking en uitvoering van het Plan van Aanpak Poelenburg en Peldersveld. Speerpunten voor dit jaar zijn: een gezamenlijke aanpak van de woonfraude, acties met het oog op de vergroting van de diversiteit, <i>community based</i> werken*, bestrijding van vuiloverlast en samenwerking rondom hulp aan huurders met maatschappelijke en financiële problemen. *Dit is een werkwijze waarbij de talenten van de bewoners van een complex en de talenten van het personeel dat in dat complex werkt extra worden benut. Vertrekpunt is vrouwen in elkaar en samen zorgen voor een fijne leefomgeving in het complex.	

Raamafsprak	5.4	Jaarlijks geeft elke corporatie in de prestatieafspraken aan welk bedrag per jaar de corporatie gemiddeld per daeb-woning maximaal zal uitgeven aan leefbaarheid. Hierbij kan worden aangegeven of het bedrag inclusief personeelslasten is.	
Jaarafspraak 2019	5.4.1	Het maximale bedrag per daeb-woning is in 2019 € 127,39.	
Jaarafspraak 2019	5.4.2	Op het gebied van leefbaarheid zullen woningcorporaties zich inzetten door: • Buurtbemiddeling (Beter Buren); • Complexbeheerders met oog op schoon, heel, veilig in en rondom complexen; • Zelfbeheer, actieve ondersteuning van vrijwilligers die in en rond het complex de leefbaarheid bevorderen; • Inzet sociaal beheerder om overlast tegen te gaan.	

6. Langer zelfstandig wonen en urgenten

Ambitie

We werken gezamenlijk aan een passend aanbod van wonen, zorg en welzijn om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken in een veranderende omgeving. In de eerste plaats voor de groeiende groep voor senioren, maar ook voor kwetsbare groepen zoals mensen met een psychiatrische achtergrond. Integraal en wijkgericht werken zijn daarbij sleutelwoorden. Corporaties zorgen voor woonruimte, de gemeente regelt begeleiding voor mensen die tijdelijk vervangende woonruimte nodig hebben om hun leven weer op de rails te krijgen. Urgentieverlening en woningtoewijzing, waaronder de uitstroom uit instellingen, moet goed worden geregeld.

Toelichting op 2019:

Senioren:

- ❖ De woningcorporaties leveren hun bijdrage aan de uitvoering van de 'Strategische agenda rond ouder worden in Zaanstad';
- ❖ Samen met de huurders gaan gemeente en corporaties aan de slag met goede en brede voorlichting aan inwoners van Zaanstad over ouder worden;
- ❖ Samen met zorgaanbieders werken we aan de ontwikkeling van minimaal één nieuw woonconcept voor senioren;
- ❖ Gemeente en twee corporaties starten een pilot om drie wooncomplexen toegankelijker te maken, zodat bewoners er langer kunnen blijven wonen. Het gaat om o.a. de locaties Grote Beer en Schildershoek;
- ❖ Corporaties bevorderen de doorstroom van senioren door maatwerk (zie afspraak 3.2.1).

Urgenten:

- ❖ Gemeente, corporaties, huurders en zorgaanbieders hebben in 2018 de Zaanse werkafspraken 'Thuis in de wijk' opgesteld. Deze afspraken zijn gericht op goede ondersteuning voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen uitstromen en zelfstandig gaan wonen. De werkafspraken voeren we in 2019 uit;
- ❖ De opgave rond overlastproblematiek wordt in kaart gebracht, gevolgd door maatregelen en werkafspraken om dit tegen te gaan;
- ❖ Samen met zorgaanbieders werken we aan de ontwikkeling van minimaal één nieuw woonconcept voor kwetsbare groepen.

Senioren

Raamafpraak	6.1	Corporaties zijn medeverantwoordelijk voor de huisvesting van mensen met een beperkt inkomen en behoefte aan zorg. Corporaties spelen naar vermogen in op de ontwikkelingen op dit terrein. Dat doen ze door mogelijk te maken dat mensen met een beperkt inkomen langer zelfstandig thuis kunnen wonen in de bestaande voorraad. En door initiatieven te stimuleren en concepten te faciliteren die passen bij het scheiden van wonen en zorg. Het streven is dat er een aanbod van wonen en zorg is dat past bij de behoefte. We spreken af dat we deze behoefte nader concretiseren. De uitkomsten daarvan leiden tot concrete afspraken. Omdat de verwachting is dat als gevolg van de vergrijzing en extramuralisering de behoefte aan levensloopbestendige woningen zal toenemen, spreken de corporaties de intentie uit dat het huidige aanbod daarvan in elk geval niet zal afnemen.
Jaarafpraak 2018	6.1.1	Woningcorporaties verrichten bij de volgende aantallen woningen collectieve aanpassingen. Woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken beleidsmatige afspraken over de financiering van collectieve aanpassingen en de gevolgen voor de hoogte van de huur. De gemeente werkt uit hoe zij individuele WMO-middelen kunnen bundelen.

		Aantal woningen met collectieve aanpassingen	Aantal
Jaarafspraak 2019	2018	ZVH	154
		Rochdale	32
		Totaal	186
Jaarafspraak 2019	2019	ZVH	154
		Totaal	154
	2020	ZVH	154
		Totaal	154

Jaarafspraak 2019	6.1.2	Corporaties hebben een actieve bijdrage in het aanjaagteam van de 'Strategische agenda rond ouder worden in Zaanstad' en daarmee in het realiseren van deze agenda.
Jaarafspraak 2019	6.1.3	De gemeente heeft in 2018 de bouwkundige richtlijnen geactualiseerd voor de nieuwbouw van nultreden- en zorgwoningen. Corporaties benutten deze richtlijnen zo mogelijk ook bij de renovatie van complexen waar veel ouderen (komen te) wonen.
Jaarafspraak 2019	6.1.4	Corporaties en gemeente bereiden een pilot voor om wooncomplexen toegankelijker te maken, zodat bewoners er langer kunnen blijven wonen en tegelijkertijd individuele aanvragen voor de WMO verminderen. De volgende complexen zijn alvast geselecteerd: Grote Beer (Parteon) en Schildershoek (Woonzorg Nederland). Er vindt overleg plaats over een derde locatie.
Jaarafspraak 2019	6.1.5	Corporaties en gemeente geven samen met zorgaanbieders vorm aan de ontwikkeling van minimaal één nieuw woonconcept voor senioren.

Raamafsprak	6.2	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties delen de behoefte om vraag en aanbod voor de doelgroep senioren beter in beeld te krijgen en benutten de eerste helft van 2016 voor analyses. Als eerste stap leggen
--------------------	-----	--

Jaarafsprak 2018		gemeente en corporaties hun kwantitatieve informatie bij elkaar, bijvoorbeeld via een pilot datagestuurd werken. De gemeente neemt hier toe het initiatief.	
	6.2.1	Partijen constateren een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen. In het aanjaagteam rondom de strategische agenda ouderen wordt in 2018 nader uitgewerkt hoe groot deze behoefte is en in welke wijken.	
Raamafsprak	6.3	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties trekken samen op om deze gegevens kwalitatief aan te vullen en te verdiepen. Waar mogelijk benutten zij bestaande netwerken hiervoor.	
	6.4	De gemeente neemt het initiatief om de systematiek en toepassing van het instrument labeling en indicatiestelling tegen het licht te houden en deze zodanig up-to-date te maken. Dit wordt in 2018 afgerond.	
Raamafsprak	6.5	Corporaties geven in de jaarlijkse prestatieafspraken aan welke activiteiten en investeringen relevant zijn voor senioren en mensen met een zorgvraag.	
	6.6	Gemeente, corporaties en huurders werken samen preventiegericht aan bewustwording van bewoners rondom langer zelfstandig wonen. Het gaat daarbij om onderwerpen als verhuizen (zie ook 3.4), woningaanpassing en het project Comfortabel wonen.	
Jaarafsprak 2018	6.6.1.	Gemeente initieert een gezamenlijke communicatiestrategie om ouderen te voorzien van informatie over wat er mogelijk is aan woonvormen of ondersteuning bij het zelfstandig blijven wonen als men ouder wordt. Woningcorporaties leveren hieraan een bijdrage.	
	6.6.2	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties organiseren voorlichting aan huurders over ouder worden in Zaanstad.	
Jaarafsprak 2019			

Raamafspraken	6.7	De gemeente speelt een verbindende rol bij de sluiting en transformatie van verzorgingshuizen door te werken met een standaardlijst met aandachtspunten, die de gevolgen op verschillende terreinen in beeld brengt. Dit om onverwachte situaties te voorkomen en inwoners goed te kunnen informeren.
----------------------	------------	---

Kwetsbare groepen

Raamafspraken	6.8	De gemeente stelt in 2016 de Regionale visie beschermd wonen vast. Corporaties zijn, evenals zorginstellingen en cliënten, bij de totstandkoming hiervan betrokken. Onderdeel van dit plan is het werken met een begeleidingsplan bij uitstroom van cliënten.
----------------------	------------	---

Raamafspraken	6.9	Gemeente, corporaties en huurders onderhouden contact over uitvoering van het beschermd wonen, zodat de gemeente tot optimale contractering met zorgaanbieders kan komen.
Jaarafspraken 2018	6.9.1	De gemeente voert regie rond de huisvesting van kwetsbare inwoners met een psychische beperking met als doel te komen tot een goede match van wonen, woonomgeving, passende ondersteuning en spreiding over buurten en wijken. Dat doet zij door het instellen van matchingtafels waar gemeente, woningcorporaties, wijkteams en zorgpartners casuïstiek bespreken. Daaruit voortvloeiend onderzoeken gemeente, zorgpartijen en corporaties in 2018 of zij tot gezamenlijke werkafspraken kunnen komen op het gebied van huisvesting van cliënten met een zorgrelatie, waarbij de afspraken die in Amsterdam zijn gemaakt als voorbeeld dienen.
Jaarafspraken 2019	6.9.2	Corporaties en gemeente geven samen met zorgaanbieders vorm aan de ontwikkeling van minimaal één nieuw woonconcept voor kwetsbare groepen.
Jaarafspraken 2019	6.9.3	Gemeente en corporaties voeren de Zaanse werkafspraken 'Thuis in de wijk' uit. Deze samenwerkingafspraken hebben zij in 2018 samen met zorgaanbieders en huurdersorganisaties gemaakt om huurders te ondersteunen in het zelfstandig wonen, met oog voor burens en omwonenden. Het betreft huurders die vanuit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen direct worden bemiddeld naar een sociale huurwoning en hiervoor een uitstroomurgentie hebben.
Jaarafspraken 2019	6.9.4	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan samen met zorgaanbieders het gesprek aan over het toepassingsbereik van de uitstroomurgentie, te starten met jongeren. Dit om de keten van wonen en begeleiding van kwetsbare jongeren te optimaliseren.

Jaarafspraak 2019	6.9.5	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties brengen samen met zorgaanbieders en andere belanghebbenden de opgave rondom overlastproblematiek in beeld en formuleren maatregelen en werkafspraken om dit tegen te gaan.
-------------------	-------	--

Raamafsprak	6.10	Corporaties delen onderling informatie over aanvragen van nieuwe zorgorganisaties en informeren de gemeente hierover.
--------------------	------	---

Crisisopvang

Raamafsprak	6.11	Gemeente en corporaties voeren in 2016 een pilot Time-out woningen in, waarbij vier woningen beschikbaar worden gesteld voor mensen die op voordracht van Vangnet acuut en tijdelijk andere woonruimte nodig hebben. De ervaringen worden aan het eind van het jaar gedeeld.
Jaarafspraak 2018	6.11.1	Uit evaluatie in 2017 is gebleken dat er blijvend behoefte is aan time-out woningen (overbruggingswoningen). Corporaties worden verzocht hier meerjarig woningen voor beschikbaar te blijven stellen. Gemeente voert regie op de ondersteuning in deze overbruggingswoningen

Urgentie

Raamafsprak	6.12	Corporaties zijn wettelijk verplicht te zorgen voor huisvesting van urgente doelgroepen. Naast een aantal wettelijke urgentiegronden, zoals verblijfsgerechtigden, urgentie vanwege mantelzorg en urgentie voor mensen die uitstromen uit blijf-van-mijn-lijf instellingen, zijn er ook regionale en lokale urgentiegronden vastgelegd in de Zaanse Huisvestingsverordening. Voor de regionale en lokale urgentiegronden gaat het onder andere om sociaal-medische urgentie en mensen die uitstromen uit een instelling. Corporaties zorgen voor woningen voor deze urgente doelgroepen. De gemeente beoordeelt wie urgent is, heeft een coördinerende rol en verdeelt urgente woningzoekenden over de corporaties. Corporaties beëindigen in 2016 hun bestaande afspraken met diverse instellingen voor doorstroomwoningen. De gemeente maakt afspraken met de instellingen over de uitstroomurgenties.
Jaarafspraak 2019	6.12.1	De corporaties zijn bereid en spannen zich in om de statushouders tijdig te huisvesten.

7. Monitoring (geen jaarafspraken)

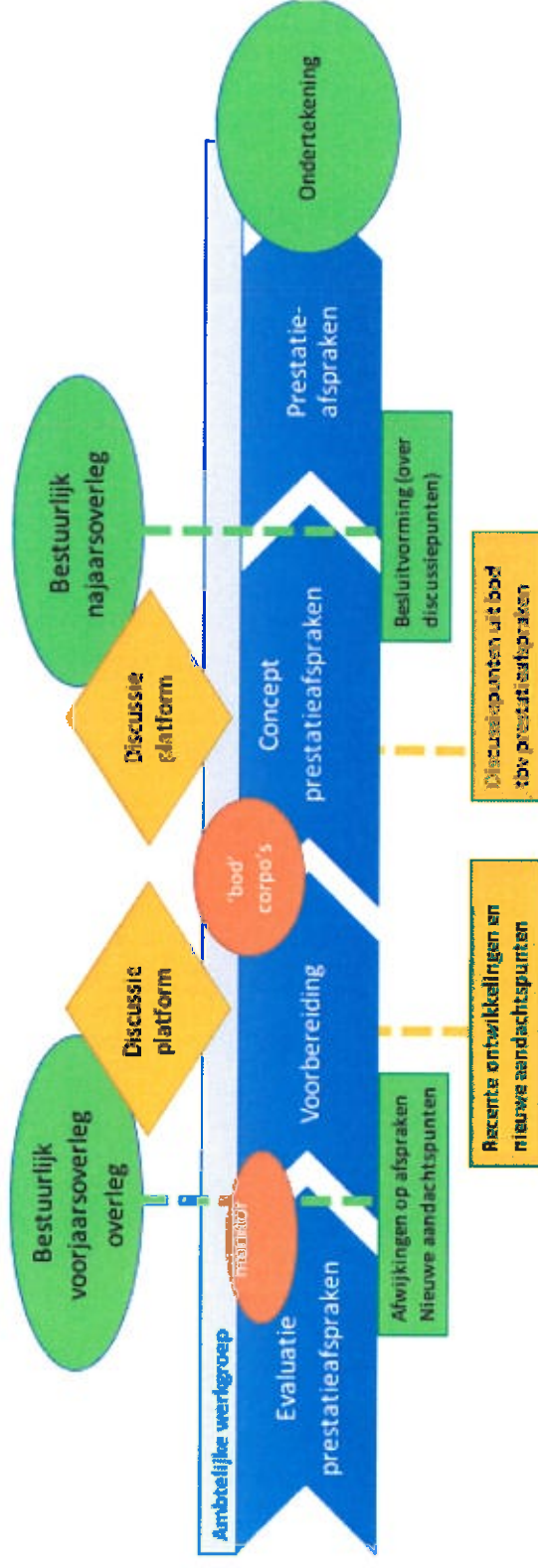
Raamafpraak	7.1 Jaarlijks monitoren corporaties de afspraken in deze raamovereenkomst. Vóór 1 mei is deze monitor gereed en toegestuurd aan gemeente en huurdersorganisaties. Waar nodig levert ook de gemeente relevante gegevens aan. In de monitor wordt in ieder geval de volgende cijfermatige informatie opgenomen; • Ontwikkeling van de voorraad (aantal sociale huurwoningen, aantal geliberaliseerde huurwoningen, nieuwbouw, verkoop, sloop); • Percentage sociale huurwoningen in de voorraad per 11 SWT-wijken; • Toepassing en effect diverse maatregelen betere benutting (aantal woningen dat via woningdelen is verhuurd, aantal senioren dat verhuurd is via maatwerkbenadering etc); • Jaarlijks woningaanbod naar huurprijsklasse; • Slaagkans van primaire en overige inkomensgroepen (aantal actief woningzoekenden t.o.v. aanbod); • Woningvoorraad naar energie-label; • Aantal woningen dat ingrijpend is verbeterd; • Huisvesting urgente groepen in relatie tot het totaal aantal verhuuringen. Alle overige punten waarover specifieke afspraken zijn gemaakt in deze raamovereenkomst.
Raamafpraak	7.2 Corporaties en gemeente geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze raamovereenkomst de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken, en de kosten te delen. Corporaties en gemeente informeren de huurdersorganisatie over te starten onderzoek en stellen relevante informatie over vraag een aanbod op de woningmarkt, zoals het WIRA-onderzoek, Woningnetrapportages en de Armoedemonitor, ter beschikking aan de huurdersorganisatie.

8. Looptijd en actualisering van de raamovereenkomstwerkproces prestatieafspraken

Raamafpraak	8.1	Deze raamovereenkomst geldt met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 en loopt tot 1 januari 2020. Nieuwe inzichten of externe ontwikkelingen inzichten kunnen er toe leiden dat tussentijdse bijstelling gewenst is. Bijstelling is mogelijk als een van de betrokken partijen hiertoe een onderbouwd voorstel voor levert en alle partijen met de noodzaak tot bijstelling instemmen.
Raamafpraak	8.2	Deze raamovereenkomst krijgt de komende jaren concrete invulling via prestatieafspraken, ofwel het overzicht van voorgenomen activiteiten van corporaties. In dit overzicht staan in ieder geval de volgende activiteiten: 1. Liberalisatie en verkoop op viercijferig postcodeniveau 2. Nieuwbouw en aankoop van woningen 3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep 4. Huisvesting van specifieke groepen, waaronder senioren 5. Kwaliteit en duurzaamheid 6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed Bovendien wordt een financiële paragraaf toegevoegd.
Raamafpraak	8.3	De prestatieafspraken worden jaarlijks geactualiseerd. Het werkproces voor deze cyclus wordt als volgt ingevuld, waarbij rekening gehouden is met het jaarlijks opstellen van een meerjarenbegroting: In bijeenkomsten (ambtelijk en bestuurlijk) begin juni bespreken de woningcorporaties met gemeente en huurdersorganisaties hun gezamenlijke activiteitenoverzicht en een notitie waarin staat hoe deze bijdraagt aan de afspraken in de raamovereenkomst. Voor het eerste jaar zijn deze activiteiten concreet, met een doorkijk voor de komende vier jaar. Uitgangspunt vormt de meerjarenbegroting van de corporaties die zij in december van het jaar daarvoor hebben vastgesteld: • In dezelfde bijeenkomsten bespreken corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ook de monitor met cijfers van het jaar daarvoor en verwachtingen voor het lopende jaar;

		• In juni vullen corporaties het bod verder in en verwerken zij de uitkomsten uit de besprekingen met gemeente en huurdersorganisaties; • De gemeente en huurdersorganisaties laten voor 1 juli weten of zij akkoord zijn met de uitgangspunten voor de meerjarenbegroting; • De voorlopige prestatieafspraken nemen de woningcorporaties als uitgangspunt voor het opstellen van een nieuwe meerjarenbegroting en een organisatiejaarplan; • De woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties ondertekenen de definitieve prestatieafspraken medio november; • De corporaties sturen hun voornemens voor 15 december naar de minister.
--	--	---

Jaarlijks proces voor het maken van prestatieafspraken:



Bijlage 1 Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen per woningcorporatie 2018 & 2019

Parteen	1/01/2018	1/01/2019
Beginstand	15.611	15.629
+nieuwbouw	72	45
+van gelib. naar soc.	12	10
+ aankoop	6	29
+ ombouw	0	0
- sloop	0	70
- verkoop	60	41
-van soc. naar gelib.	12	16
Eindstand	15.629	15.586

ZVH	1/01/2018	1/01/2019
Beginstand	5.109	5.096
+nieuwbouw	0	0
+van gelib. naar soc.	5	5
+ aankoop	0	0
+ ombouw	0	0
- sloop	0	0

-verkoop	3	10
-van soc. naar gelib.	15	15
Eindstand	5.096	5.076

Rochdale	1/01/2018	1/01/2019
Beginstand	3.633	3.623
+nieuwbouw	0	0
+van gelib. naar soc.	2	0
+ aankoop	0	0
+ ombouw	0	0
- sloop	0	0
-verkoop	12	11
-van soc. naar gelib.	0	0
Eindstand	3.623	3.612

Eigen Haard	1/01/2018	1/01/2019
Beginstand	507	500
+nieuwbouw	0	26
+van gelib. naar soc.	0	0

+ aankoop	pm	pm
+ ombouw	0	0
-sloop	0	0
-verkoop	0	0
-van soc. naar gelib.	7	7
Eindstand	500	519

Woonzorg Nederland	1/01/2018	1/01/2019
Beginstand	228	228
+nieuwbouw	0	0
+van gelib. naar soc.	0	0
+ aankoop	0	0
+ ombouw	0	0
-sloop	0	0
-verkoop	0	0
-van soc. naar gelib.	0	0
Eindstand	228	228

WormerWonen	1/01/2018	1/01/2019
Beginstand	54	89

+nieuwbouw	0	0
+ van gelib. naar soc.	0	0
+ aankoop	0	0
+ ombouw	35	0
-sloop	0	0
-verkoop	0	0
-van soc. naar gelib.	0	0
Eindstand	89	89

Bijlage 2 Nieuwbouw per woningcorporatie

Jaar van oplevering	Locatie	Aant. sochuurw.	Wcp	Eigendom grond	Planolbelem
2019	Kreekrijk vlek H	26	Eigen Haard	Wcp	geen
	Tijdelijke woningen Pennemes	10	Parteon	Gemeente	geen
	Belgische straat	35	Parteon	Wcp	geen
Totaal:		71			
Doorkijk naar 2020/2021	Westzijde	23	Rochdale	Wcp	geen
	Westzanerwerf 1	45	Parteon	Wcp	geen

	Overtuinen A1	50	Parteon	Wcp	
	Oostzijderveld	50	Parteon	Gemeente	geen
	Molenwerf	40	Parteon	50/50	geen
	Het Blok	84	Parteon	Wcp	geen
	Belgische straat	35	Parteon	Wcp	
	Zaans Medisch Centrum	74	Eigen Haard	Derden	
	Amandelbloesem Wormerveer	40	Wormer Wonen	Wcp	geen
Totaal		512			

Bijlage 3 Energetische kwaliteit woningvoorraad

Label	A / A+	B	C	D	E	F	G	onb	Totaal
0-situatie (2015)	7%	10%	17%	20%	14%	13%	11%	7%	100%
Resultaten 2020/2021 o.b.v. huidige programma's	20%	33%	32%	8%	3%	2%	2%		100%

0-situatie per corporatie

	A / A+	B	C	D	E	F	G	onb	Totaal	Totaal
Eigen Haard	80%	1%	14%	0%	0%	0%	0%	5%	100%	559
Parteon	7%	10%	20%	21%	14%	14%	12%	2%	100%	16.294
Rochdale	1%	5%	9%	23%	14%	16%	5%	26%	100%	4.060
Woonzorg	0%	0%	37%	0%	32%	22%	0%	9%	100%	229
Ymere	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	30
ZVH	6%	14%	15%	19%	14%	9%	13%	9%	100%	5.515
Totaal	7%	10%	17%	20%	14%	13%	11%	7%	100%	26.687

Toelichting:

- 0-situatie: stand per 1 jan 2015, bron PWNR volgens opgave corporaties
- Resultaten: zeer globaal, volgens inschatting vier grootste corporaties, eindjaar wisselend 2020/2021, niet alle nieuwbouw meegerekend
- Resultaat mede afhankelijk van 70% instemming huurders
- Om gemiddeld label B te bereiken in 2020 zou bijvoorbeeld 25% A, 50%B en 25%C (en 0% in D/E/F/G) gerealiseerd moeten worden. Bij de huidige verwachting valt nog 15% in de categorie D/E/F/G in 2020
- Energielabel als maat zal veranderen in energie-index

Aldus ondertekend op 13 december 2018 te Zaanstad,

Gemeente Zaanstad

S. Mutluer



Bewonersraad Rochdale

L. Koning



Bewonersraad ZVH

E. Toprak-Deniz



Huurdersplatform Parteon

Huurdersorganisatie Woonzorg Nederland

Huurders voor huurders (WormerWonen)

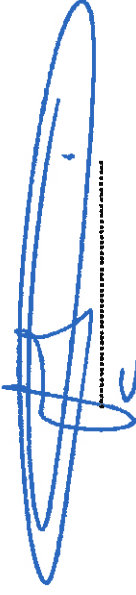
Huurdersorganisatie Eigen Haard

C. Cornelissen



Parteon

H. Platte



ZVH

F.A.M. van Dooren



Eigen Haard

A. Halm



WormerWonen

J. van Nimwegen



Rochdale

H. van Buren



Woonzorg Nederland

C.B. van Boven

1