

# Prestatieafspraken 2017 gemeente Zaanstad, woningcorporaties en huurdersorganisaties



**ROCHDALE**



**ZNSTD**



Werkgroep

Samenwerkingsafspraken

Parteon



# **Prestatieafspraken 2017 gemeente Zaanstad, woningcorporaties en huurdersorganisaties**

## **Voorwoord**

De afgelopen periode hebben de corporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de gemeente Zaanstad intensief samengewerkt om te komen tot prestatieafspraken. De basis wordt gevormd door de woonvisie 'Samen verder met Zaans 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 2016-2020, deze set van afspraken vormt een meerjarenperspectief op het wonen en is meer globaal van karakter. De prestatieafspraken 2017 zijn een inkleuring voor komend jaar. In juni 2016 ontving de gemeente zes losse bieding van de corporaties. De gemeente heeft daarop kenbaar gemaakt dat zij ook graag het proces van de prestatieafspraken 2017 in gezamenlijkheid zou willen doorlopen. De corporaties hebben deze wens van de gemeente voortvarend opgepakt. Het hele proces rondom de prestatieafspraken 2017 is een goed voorbeeld van samenwerken in partnerschap. Alle partijen streven naar goed wonen in Zaanstad. De prestatieafspraken 2017 sluiten goed aan op de prioriteiten die gemeente in de woonvisie heeft gelegd voor de sociale huursector op het gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van woningen.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken zal jaarlijks terugkeren. Deze cyclus doorlopen we dit jaar voor het eerst. De inkt onder de raamovereenkomst 2016-2020 was net droog, of het proces voor de jaarafspraken moest worden opgestart, dat maakt dit jaar tot een bijzonder jaar. Volgend jaar kan met de prestatieafspraken bijgestuurd worden op basis van de monitor met cijfers over het jaar 2016. Alle partijen moeten nog wennen aan deze cyclus, maar de start is veelbelovend.

## 1. Inleiding

In dit document staan de prestatieafspraken voor 2017 tussen de gemeente Zaanstad, de bewonersorganisaties in Zaanstad verenigd in het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de in Zaanstad actieve woningcorporaties Parteon, ZVH, Rochdale, Eigen Haard, Wormerwonen en Woonzorg Nederland.

Bij het formuleren van de jaarlijkse prestatieafspraken hebben de gemeentelijke Woonvisie, de Raamovereenkomst 2016-2020 en de activiteitenoverzichten (de zogenaamde biedingen) als uitgangspunten gefungeerd. In deze jaarlijkse prestatieafspraken zijn afspraken concreet gemaakt voor het jaar 2017. Afspraken uit de Raamovereenkomst die in dit document niet nader worden geconcretiseerd, blijven vanzelfsprekend staan voor de periode 2016-2020. De Raamovereenkomst is als bijlage toegevoegd.

### 1.1. Afspraken en proces

In lijn met de Woningwet hebben de Zaanse woningcorporaties voor 1 juli 2016 afzonderlijk een bod neergelegd bij de gemeente Zaanstad en het HoZ. Naast een inhoudelijke reactie hebben de gemeente en het HoZ richting de Zaanse woningcorporaties de wens uitgesproken in het prestatieafspraken-proces in gezamenlijkheid op te trekken. Dit maakt het voor stakeholders mogelijk eenvoudig een totaalbeeld te vormen over de prestaties op volkshuisvestelijk gebied.

Naar aanleiding van deze reactie hebben de Zaanse woningcorporaties besloten gezamenlijk tot de jaarlijkse prestatieafspraken 2017 te komen. Woningcorporaties zijn individueel verantwoordelijk voor hun activiteiten die bijdragen aan de afgesproken prestaties, maar zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het behalen hiervan. Wanneer een prestatie niet gehaald dreigt te worden, spreken woningcorporaties elkaar hier op aan en streven er naar om, wanneer nodig, in gezamenlijkheid de prestatie alsnog te behalen.

De prestatieafspraken zijn zo concreet mogelijk geformuleerd. De Zaanse woningcorporaties staan volledig achter deze afspraken. Bij een aantal afspraken is expliciet aangegeven dat het resultaat afhankelijk is van instemming van bewoners en/of vergunningprocedures. Daarnaast opereren woningcorporaties in een dynamische omgeving waarin het speelveld kan veranderen door bijvoorbeeld verandering in wet- en regelgeving en onvoorziene omstandigheden. Alle betrokkenen bij deze prestatieafspraken realiseren zich dat een deel van deze afspraken door ingrijpende onvoorziene omstandigheden in gevaar kan komen. Mocht dit gedurende het jaar 2017 het geval zijn, dan treden de gemeente Zaanstad, het HoZ en de woningcorporaties in overleg.

Na het actualiseren van de activiteitenoverzichten (de biedingen) op basis van de meerjarenbegroting 2017-2021 en het verwerken van de reactie van de gemeente en het HoZ, hebben de woningcorporaties in vier voorbereidende themasessies afstemming bereikt, zodat een totaalbeeld richting stakeholders kon worden gegeven. Dit heeft als input gediend tijdens de vier daaropvolgende themasessies waar de gemeente en het HoZ bij aanwezig waren.

## 1.2. Leeswijzer

In de Woningwet staat voorgeschreven voor welke thema's aandacht moet zijn in de prestatieafspraken. Hier hebben wij het thema wonen en zorg aan toegevoegd.

Daarmee komen we tot de volgende zeven thema's:

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

De prestatieafspraken 2017 volgen bovenstaande volgorde.

Ieder hoofdstuk wordt ingeleid met een beknopte weergave van de afspraken die zijn gemaakt in de Raamovereenkomst 2016-2020 op het desbetreffende thema.

## 2. Liberalisatie en verkoop van woningen

*Omdat de druk op de markt van sociale huurwoningen<sup>1</sup> toeneemt, is in de Raamovereenkomst afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen in corporatiebezit in de gemeente Zaanstad in 2020 tenminste 25.100 bedraagt. Er is sprake van een dynamische voorraadontwikkeling. Woningcorporaties kunnen woningen verkopen, slopen of liberaliseren. Dit wordt gecompenseerd door nieuwbouw, verbouw<sup>2</sup> of aankoop.*

### 2.1. De ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen

De ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen is als volgt. Dit overzicht is inclusief 593 (1-1-2016) onzelfstandige woningen<sup>3</sup>.

	2016	2017	2018	2019
Aantal op 01/01	25.198	25.117	25.048	25.133
+ nieuwbouw	+148	+87	+218	+253
+ verbouw	+ 12	+35	-	-
+ aankoop	+ 12	+10	+10	+10
-sloop	- 74	-54	-	-
-verkoop	-149	-118	-103	-85
-per saldo liberalisatie	-30	-29	-40	-22
<b>Aantal op 31/12</b>	<b>25.117</b>	<b>25.048</b>	<b>25.133</b>	<b>25.289</b>

<sup>1</sup> Een sociale huurwoning is een woning met een niet-geliberaliseerd huurcontract

<sup>2</sup> Een verandering in het aantal sociale huurwoningen als gevolg van bouwkundige activiteiten.

<sup>3</sup> Een onzelfstandige woning is een wooneenheid in een deel van een voor bewoning bestemd gebouw dat bestemd is voor permanente bewoning

## 2.2. Liberalisatie in 2016 en 2017

Woningcorporaties gaan per saldo<sup>4</sup> de volgende aantallen sociale huurwoningen liberaliseren. Zij doen dit op het moment van een huuropzegging. Daarom hangt het precieze aantal af van het aantal huuropzeggingen en wordt hieronder een prognose weergegeven.

	2016	2017
Parteon	7	9
ZVH	0	0
Rochdale	14	11
Eigen Haard	9	9
Woonzorg	0	0
Wormerwonen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>29</b>

## 2.3. Verkoop in 2016 en 2017

Woningcorporaties zijn voornemens de volgende aantallen sociale huurwoningen te verkopen. De voorgenomen verkoop hangt, net als bij liberalisatie, samen met het aantal huuropzeggingen in de verkoopvijver.

	2016	2017
Parteon	89	75
ZVH	33	28
Rochdale	27	15
Eigen Haard	0	0
Woonzorg	0	0
Wormerwonen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>149</b>	<b>118</b>

Om de beschikbaarheid te vergroten vanwege onder andere de verhoogde taakstelling voor vergunninghouders, heeft de gemeente Zaanstad de woningcorporaties verzocht de verkoop van sociale huurwoningen terug te schroeven. Woningcorporaties zijn hierin tegemoet gekomen waardoor het aantal verkopen van sociale huurwoningen in 2017 met ca. 20% afneemt.

---

<sup>4</sup> Liberalisering kan plaatsvinden bij mutatie van een woning. Een sociale huurwoning wordt vanaf dat moment verhuurd voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Omgekeerd kan dit ook (van geliberaliseerd naar sociaal).

### 3. Nieuwbouw en aankoop van woningen

*In de Raamovereenkomst is de ambitie uitgesproken jaarlijks 180 sociale huurwoningen middels nieuwbouw te realiseren. Het aantal te realiseren woningen in 2017 staat nagenoeg vast omdat voorbereidingen in een vergevorderd stadium zijn. Voor het realiseren van deze ambitie maken we voor de jaren na 2017 nadere afspraken.*

#### 3.1. Nieuwbouw in 2016 en 2017

De woningcorporaties hebben plannen om in 2016 en 2017 de volgende aantallen woningen in nieuwbouw op te leveren.

	2016	2017
Parteon	123	81
ZVH	0	0
Rochdale	25	0
Eigen Haard	0	6
Woonzorg	0	0
Wormerwonen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>148</b>	<b>87</b>

#### 3.2. Nieuwbouw na 2017

##### 3.2.1. Grondposities woningcorporaties

Voor de periode na 2017 beschikken de woningcorporaties over de volgende locaties voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

	Locatie	Aantal sociale huurwoningen	Totaal plancapaciteit
Parteon	Chromos	21	106
	Westzanerwerf	50	137
	Luyt	18	23
Rochdale	Overtuinen	50	150
	Westzijde Zaandam	20	20
	Hilko-oost	20	n.b.
Eigen Haard	Badhuisweg	30	n.b.
	Middengebied Saendelft	18	60
	Kreekwijk	72	155
Wormerwonen	Amandelbloesem	41	41
<b>Totaal</b>		<b>288</b>	<b>692</b>

### 3.2.2. Afspraak realisatie nieuwbouw

Gemeente en woningcorporaties voelen zich beide verantwoordelijk voor het realiseren van de nieuwbouwproductie in de periode 2018, 2019 en 2020, zoals opgenomen in de Raamovereenkomst. Gemeente en woningcorporaties onderzoeken in 2017 op welke wijze zij de nieuwbouwambities van sociale huurwoningen in de periode 2018, 2019 en 2020 zoals opgenomen in de Raamovereenkomst kunnen realiseren. Daarbij werkt de gemeente afspraak 2.5 uit de Raamovereenkomst verder uit en betreft die in de besprekingen. Woningcorporaties en gemeente kijken naar de mogelijkheden van hun eigen grondposities en woningcorporaties en gemeente kijken gezamenlijk naar grondposities van derden. Daar waar regelgeving belemmerend werkt, gaan gemeente en woningcorporaties hierover met elkaar in gesprek met als doel tot een oplossing te komen.

De woningcorporaties hebben op locaties van de gemeente bestemd voor sociale huurwoningen 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 nieuwbouw niet gehaald kan worden, gaan gemeente, HoZ en woningcorporaties met elkaar in gesprek.

## 4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

*In de Raamovereenkomst staat dat we de woningvoorraad beter gaan benutten. Meer doorstroming en flexibiliteit zorgt voor meer beschikbare sociale huurwoningen. Woningcorporaties verhuren aan huurders met recht op huurtoeslag, woningen met een huur onder de aftoppingsgrens<sup>5</sup>. We zorgen dat de slaagkans van deze groep voldoende blijft. In bijzondere omstandigheden leveren woningcorporaties en gemeente maatwerk.*

### 4.1. Inzet doorstroom bevorderende maatregelen en betere benutting woningvoorraad

Woningcorporaties hebben onderzoek verricht naar de inzet van instrumenten die doorstroming bevorderen en de woningvoorraad beter benutten. Woningcorporaties zetten in 2017 naar aanleiding van dit onderzoek de volgende instrumenten in:

- Huurcontracten van tijdelijke aard voor jongerenwoningen;
- Woningdelen voor vergunninghouders, jongeren en eventueel andere leeftijdsgroepen;
- Maatwerkbenadering voor senioren;
- Aanpak illegale verhuur.

De woningcorporaties maken in het voorjaar van 2017 hun inzet concreet. Ook woningruil zien woningcorporaties als een instrument dat doorstroming bevordert. Woningcorporaties

---

<sup>5</sup> In 2016 is deze voor één en tweepersoonshuishoudens €586,68 en voor meerpersoonshuishoudens €628,76

meten in 2017 wat het effect is van deze instrumenten en bespreken het resultaat begin 2018 met gemeente en HoZ.

De gemeente maakt, indien nodig, in het geval van woningdelen een tijdelijke ontheffing mogelijk in het bestemmingsplan. De gemeente neemt initiatief om uiterlijk in de eerste helft van 2017 een nieuw convenant Woonwijs af te sluiten.

#### 4.2. Slaagkans nieuwe huurders met recht op huurtoeslag

Woningcorporaties zetten de maatregelen op het gebied van passend aanbieden in 2017 voort. Woningcorporaties meten over 2016 de slaagkans van nieuwe huurders met en zonder huurtoeslag. In het voorjaar van 2017 bespreken ze met HoZ en gemeente of de slaagkans van nieuwe huurders met recht op huurtoeslag voldoende was. Als dat niet het geval is, overleggen zij met gemeente en HoZ over mogelijke maatregelen die de slaagkans vergroten.

#### 4.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging

In overeenstemming met wat is afgesproken in de Raamovereenkomst gaan corporaties door met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat huishoudens met een hoger inkomen een extra huurverhoging krijgen. De extra huurinkomsten die hieruit voortvloeien benutten de woningcorporaties uitsluitend voor investeringen, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarmee niet mee voor de hoogte van de huursom<sup>6</sup>. Woningcorporaties spannen zich in om deze extra huurinkomsten in 2017 inzichtelijk te maken.

#### 4.4. Maatwerk

Corporaties werken samen met de Sociale Wijkteams aan vroegsignalering van mensen met problematische schulden zodat grote huurschulden en huisuitzettingen worden voorkomen. Woningcorporaties wijzen hun huurders in voorkomende gevallen op de mogelijkheid het Sociaal Wijk Team in te schakelen voor hulp.

Woningcorporatie Rochdale neemt in 2017 het initiatief om met de gemeente en overige corporaties overleg te voeren over het inrichten van een pilot waarbij de effecten worden onderzocht van het inhouden van huur op de uitkering.

Woningcorporaties geven inhoud aan artikel 3.10 van de Raamovereenkomst wat betreft het (tijdelijk)verlagen van de huur

---

<sup>6</sup> De huursom is het totaal van inkomsten als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en harmonisatie. Harmonisatie wil zeggen een wijziging van de huur bij nieuwe verhuur van een woning.



## **5. Huisvesting van specifieke groepen**

*In de Raamovereenkomst is afgesproken dat woningcorporaties zorgen voor de huisvesting van specifieke groepen. De gemeente coördineert de urgentieverlening en regelt begeleiding.*

### **5.1. Aandeel verhuringen**

Woningcorporaties huisvesten urgente groepen. Zij monitoren over 2016 het aandeel van de verhuur aan urgente doelgroepen die met voorrang een woning krijgen in de totale verhuur van sociale huurwoningen. Hierin wordt ook de verhuur aan vergunninghouders meegenomen. Corporaties, HoZ en gemeente gaan met elkaar in gesprek over de resultaten daarvan, mede in het licht van de huisvestingsverordening.

### **5.2. Huisvesting kwetsbare burgers**

Gemeente en woningcorporaties werken samen aan de uitvoering van de vastgestelde regiovisie "Kwetsbare burgers met multi-problematiek in de Zaanstreek", onder meer in de volgende vorm:

- De gemeente draagt zorg voor interne coördinatie op verzoeken aan woningcorporaties om woningen beschikbaar te stellen voor bijzondere groepen;
- De gemeente organiseert in 2017 gesprekken tussen de sociale wijkteams, woningcorporaties, HoZ en betrokken zorgverleners hoe de samenwerking rond overlast gevende huurders verloopt en eventueel verbeterd kan worden.
- De woningcorporaties houden in 2017 bij hoeveel huisuitzettingen er plaatsvinden als gevolg van overlast.

## **6. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen**

*Voor een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad voeren woningcorporaties projectmatig onderhoud uit. Verduurzaming van het bezit vormt een belangrijk speerpunt van het kwaliteitsbeleid van woningcorporaties. Om hier gericht op in te zetten is het van belang dat woningcorporaties goed monitoren.*

*Zaanstad staat voor een aanzienlijke funderingsopgave. In deze opgave maken we afspraken en trekken, waar mogelijk, gezamenlijk op.*

### **6.1. Plannen projectmatig onderhoud**

Onder projectmatig onderhoud verstaan we een onderhoudsmaatregel met een investering van  $\geq$ €20.000 per woning. Woningcorporaties hebben in 2017 de volgende plannen voor projectmatig onderhoud.

WCP	Projectnaam	Wijk	Aantal woningen onderhanden <sup>7</sup>	Aantal oplevering in 2017
Parteon	Prins Hendrikstraat	Krommenie	19	0
	Zeeheldenbuurt	Wormerveer-noord	120	30
	Vondelstraat	Wormerveer-noord	48	48
	Bloemenbuurt	Wormerveer-noord	41	41
	Kerkstraat/Vioolstraat	Wormerveer-noord	26	24
	Van Limburg-Stirumstraat	Wormerveer-noord	48	20
	Ringweg 170-244	Zaandam	38	32
	Westzanerdijk	Zaandam	27	27
	Bomenbuurt	Wormerveer	67	0
	Dodonaeusstraat/Poelenburg	Zaandam	96	96
ZVH	Indigostraat	Hoornseveld	154	154
Rochdale	Havenbuurt	Oude Haven	13	13
	Dodonaeustoren	Poelenburg	48	48
	Clusiustoren	Poelenburg	48	0
	E-flats Thijssse/Oudemansstraat	Poelenburg	144	0
	Goethartstraat	Poelenburg	32	0
	Kloosstraat	Poelenburg	32	0
<b>Totaal</b>			<b>1001</b>	<b>533</b>

De voortgang is onder andere afhankelijk van instemming van bewoners en het tijdig verkrijgen van vergunningen.

Bij projectmatig onderhoud worden daar waar mogelijk labelstappen gezet.

In de periode 2018 t/m 2020 willen woningcorporaties bij gemiddeld 483 woningen per jaar projectmatig onderhoud uitvoeren.

<sup>7</sup> Hieronder wordt verstaan het aantal woningen dat in voorbereiding of uitvoering is.

## 6.2. Funderingsherstel

In complexen met zowel sociale huurwoningen als koopwoningen is het herstel van funderingen lastig als de eigenaren van de koopwoningen niet mee willen, of om financiële redenen, kunnen werken. De gemeente gaat vooralsnog uit van de inwerkingtreding van het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel in 2017. Door bijdrage van de gemeente Zaanstad kan het fonds particuliere eigenaren financieel ondersteunen bij funderingsherstel. In 2017 realiseren we gezamenlijk met dit fonds tenminste één pilot voor een aanpak van een buurt met “gespikkeld bezit”, dat wil zeggen een buurt waar sprake is van menging van corporatie- en particulier bezit. Doel is funderingsproblematiek op buurtniveau aan te pakken.

In de funderingsherstelopgave is het van belang het risicobezit nauwkeurig te monitoren op verzakkingen. Woningcorporaties en gemeente maken in 2017 afspraken over het gezamenlijk optrekken in deze monitoropgave.

## 6.3. Duurzaamheid

De afgelopen jaren hebben de Zaanse woningcorporaties stevig ingezet op verduurzaming van het bezit. Woningcorporaties zetten dit in 2017 voort. Bij de volgende aantallen woningen vindt in 2017 een energie-labelsprong plaats.

Woningcorporatie	Aantal woningen
Parteon	900
ZVH	154
Rochdale	370
<b>Totaal</b>	<b>1424</b>

Met bovenstaande tabel maken we een afspraak op aantallen. In het voorjaar van 2017 geven de woningcorporaties aan wat de onderverdeling van hun woningbezit is naar energielabel.

Woningcorporaties investeren in de duurzaamheid van hun vastgoed. Voor het besparen van energie is ook het gedrag van bewoners van belang. De gemeente onderzoekt in 2017 de mogelijkheid van de inzet en bekostiging van energiecoaches.

Bij het realiseren van labelstappen zijn woningcorporaties afhankelijk van instemming van bewoners.

## 6.4. Zonnepanelen

Door externe omstandigheden is het niet gelukt een pilot te realiseren waarbij via de constructie van de ESCO<sup>8</sup> in een aantal jaren op 1000 woningen zonnepanelen worden gelegd. Corporaties, HoZ en gemeente denken in 2017 samen verder na over alternatieven voor het aanbrengen van zonnepanelen.

In 2017 plaatst Parteon zonnepanelen op 120 woningen. Eigen Haard plaats zonnepanelen op verzoek van bewoners.

---

<sup>8</sup> Dit is een afkorting van Energy Service Company. Het is een organisatie die de energievoorziening regelt.

## 6.5. Energietransitie<sup>9</sup>

De aanpassing van de energie infrastructuur heeft implicaties voor de planvorming van de woningcorporaties. Gemeente en netbeheerder maken in 2017 een 'energie transitieplan' en gaan daarover in gesprek met de woningcorporaties.

## 7. Leefbaarheid

*Om een eenzijdige woningvoorraad te voorkomen is in de Raamovereenkomst een bandbreedte van 15% tot 50% sociale huur per SWT wijk afgesproken.*

*Leefbare complexen zijn van groot belang voor plezierig wonen. Nu woningcorporaties zich sterker richten op de kerntaak, is leefbaarheid een terrein geworden waarin samenwerking en afstemmen van activiteiten van groot belang is.*

### 7.1. Percentage sociale huurwoningen per wijk op 1 januari 2018

Op basis van het in 2.1. genoemde verloop van sociale huurwoningen is het percentage sociale huurwoningen per wijk op 1 januari 2018 naar verwachting als volgt.

SWT wijk	Aantal sociale huurwoningen <sup>10</sup>	Totaal <sup>11</sup> aantal woningen	Percentage
Assendelft/Westzaan	2298	10.750	21%
Krommenie	3187	8054	40%
Nieuw-West, Westerkoog, Rooswijk	2919	10.597	28%
Oud-Zaandijk, Oud-Koog	1497	3731	40%
Peldersveld	2592	4797	54%
Poelenburg	2105	3258	65%
Wormerveer	2441	6029	40%
Zaandam-Noord/Kogerveld	1889	5042	37%
Zaandam-West, Oude Haven	1469	5994	25%
Rosmolenwijk	2116	4081	52%
Zaandam-Zuid	2535	5802	44%
<b>Totaal</b>	<b>25.048</b>	<b>68.135</b>	<b>37%</b>

Het percentage sociale huurwoningen blijft in elke wijk boven de 15%. De gemeente is akkoord met plannen van woningcorporaties voor verkoop en liberalisering passend binnen 2.2, 2.3 en 3.1.

<sup>9</sup> Energietransitie is de overgang van het gebruik van fossiele energiebronnen naar duurzame energiebronnen.

<sup>10</sup> Op basis Meerjarenbegrotingen 2017 t/m 2021, inclusief nieuwbouw

<sup>11</sup> Prognose woningvoorraad, gemeente Zaanstad (inclusief nieuwbouwplannen exclusief sloop).

## 7.2. Uitgaven aan leefbaarheid

Woningcorporaties geven in 2017 maximaal een bedrag van €126,50 per DAEB-woning uit aan activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het bedrag betreft directe out-of pocket kosten en direct toegerekende personeelskosten.

Woningcorporaties willen deze uitgaven aan de volgende activiteiten besteden:

- Schoon heel en veilig houden van hun complexen en de directe woonomgeving, als deze hun eigendom is;
- Aanpak van overlast en woonfraude;
- Buurtbemiddeling (gezamenlijke contractpartner met BeterBuren);
- Bevorderen dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen op het gebied van leefbaarheid in de woonomgeving;
- Stimuleren van bewonersparticipatie;
- Faciliteren van bewonersinitiatieven gericht op leefbaarheid;
- Signaleren van problemen van sociaal-maatschappelijke aard.

We spreken af dat de gemeente de volgende taken vervult:

- Schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte;
- Blijven aanpakken van sociaal-maatschappelijke problemen;
- Bevorderen van sociale cohesie;
- Buurtbemiddeling (gezamenlijke contractpartner met BeterBuren).

We spreken af dat de bewoners:

- Zelf hun aandeel leveren bij het schoon heel en veilig houden van hun complexen;
- Actief de woningcorporatie informeren over de leefbaarheidsproblemen in hun eigen buurt en wat de bewoner daar zelf aan kan bijdragen om te verbeteren.

## 7.3. Afstemming

Gemeente en woningcorporaties informeren elkaar begin 2017 over hun activiteiten op het gebied van leefbaarheid bij hun complexen op wijkniveau en stemmen hun inspanningen af. De prioritering in activiteiten en wijken gebeurt zoveel mogelijk in gezamenlijk overleg tussen gemeente, woningcorporatie(-s), bewoners en Sociaal Wijkteams. Op basis van actualiteiten kunnen in overeenstemming nieuwe accenten worden gelegd.

Woningcorporaties, HoZ en gemeente brengen in 2017 de daadwerkelijke inhoudelijke en financiële inspanningen op het gebied van leefbaarheid in beeld.

In de tweede helft van 2017 vraagt de gemeente, in overleg met de woningcorporaties, aan de Sociaal Wijkteams input voor de prestatieafspraken 2018.

## 8. Wonen en zorg

*Woningcorporaties en gemeente werken samen aan een passend aanbod van wonen, zorg en welzijn die langer zelfstandig wonen mogelijk maakt. Dit tegen de achtergrond van een toenemende vergrijzing.*

### 8.1. Formuleren beleid

De gemeente concretiseert met de woningcorporaties en andere stakeholders de gezamenlijke aanpak op het gebied van wonen en zorg. Dit gebeurt onder meer op basis van een gezamenlijke vraag- en aanbodanalyse, zowel stedelijk als per wijk, waarover in het najaar van 2016 procesafspraken worden gemaakt. Op basis daarvan maken woningcorporaties en gemeente afspraken over de invulling van het beleid en de kostenverdeling van activiteiten. Het streven is deze afspraken voor 1 april 2017 te maken.

### 8.2. Activiteiten op het gebied van wonen en zorg

Woningcorporaties verrichten in 2017 de volgende activiteiten op het gebied van wonen en zorg:

- Collectieve aanpassingen aan woningcomplexen en deze geschikt maken voor senioren. Daarbij gaat het niet alleen om fysieke toegankelijkheid (voor mensen met een mobiliteitsbeperking zoals bijvoorbeeld senioren) maar ook om sociale aspecten zoals veiligheid en contact. Criteria bij collectieve aanpassingen aan complexen zijn levensloopbestendigheid, flexibiliteit, en het zoeken naar nieuwe woonvormen die aansluiten bij de diversiteit in behoeften. In onderstaande tabel staan het aantal woningen waarop deze aanpassingen van toepassing zijn.

Woningcorporatie	Aantal woningen collectieve aanpassing
Woonzorg Nederland	77
Parteon	60
Rochdale	96
ZVH	154
<b>Totaal</b>	<b>387</b>

- De woningcorporaties bepalen in welke wijken deze woningen worden aangepast maar baseren hun keuze mede op de gezamenlijke analyse/afstemming zoals bedoeld in 8.1.
- Individueel gerichte woningaanpassingen komen ten laste van de gemeente. Daarnaast stelt de gemeente ook financiën beschikbaar voor collectieve aanpassingen.
- Maatwerkbenadering voor senioren (zie ook 4.1).
- Extra dienstverlening aan senioren die niet overweg kunnen met digitale vormen van dienstverlening.
- Woningcorporaties en gemeente werken samen in het geven van voorlichting over langer zelfstandig wonen.

- Woningcorporaties en sociale wijkteams werken samen bij het signaleren en tegengaan van eenzaamheid.

**Aldus ondertekend**

8 december 2016

Gemeente Zaanstad  
J. Olthof

Parteon  
M. Drijver

ZVH  
F.A.M. van Dooren

Rochdale  
H. van Buren

Eigen Haard  
B. Halm

Wormerwonen  
J. van Nimwegen

Woonzorg Nederland  
C. B. van Boven

10.

Werkgroep Samenwerkingsafspraken Parteon  
R. Bruggeman

Bewonersraad ZVH  
J. Lodewijk

Bewonersraad Rochdale  
L. Koning

Huurdersoverleg Zaanstreek, namens huurdersorganisaties Woonzorg Nederland,  
Wormerwonen en Eigen Haard  
R. Kiburg