

Prestatieafspraken 2018 e.v. gemeente Zaanstad, woningcorporaties en huurdersorganisaties

 **parteon**


BEWONERSRAAD ROCHDALE

ZNSTD


ZVH geeft kleur aan wonen


EIGEN HAARD


WOONZORG
NEDERLAND


Huurdersoverleg Zaanstreek

ROCHDALE


wormerwonen

Huurders**P**latform
Parteon


Belangenvereniging voor bewoners van ZVH-woningen

Preambule bij de Prestatieafspraken 2018 e.v.

2018 wordt een boeiend jaar...

Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties werken in Zaanstad al jaren goed met elkaar samen. We leggen onze samenwerking elk jaar helder en concreet vast. Dat doen we in de Prestatieafspraken. We ondertekenen ze en we houden ons eraan.

De afspraken dragen bij aan de Woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' en de Raamovereenkomst 2016-2020. Ieder jaar volgen aanvullende afspraken over een concrete set van doelen en te leveren prestaties: elk jaar kent zo zijn eigen Zaanse Prestatieafspraken. Bijgevoegd zijn onze afspraken voor 2018.

....en de jaren erna worden nog veel interessanter!

We zien dat de context waarin we samenwerken continu verandert en dat onze ambities hoog zijn. De druk op de woningmarkt neemt steeds verder toe, meer en verschillende groepen woningzoekenden dreigen tussen wal en schip te vallen. De toename van het aantal huishoudens dwingt tot actie met als gevolg een forse verstedelijkingsambitie. Onze ambities gaan veel verder dan wat in het jaar 2018 concreet gebeurt. We vinden het belangrijk nu al een doorkijkje te bieden. We willen laten zien dat er veel meer op de rol staat. Woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties geven hieraan waar we ons op voorbereiden.

Dat doen we aan de hand van drie thema's. Met eerst een korte introductie van de context en de opgave. En vervolgens een antwoord op de vraag wat wij daar zelf aan willen en kunnen doen.

Nieuwbouw & kwaliteit

Door de toenemende woningbehoefte en huishoudensgroei in de Metropoolregio Amsterdam ligt er tot 2040 een bouwopgave van bijna 230.000 woningen.

De ontwikkeling van Zaanstad, inclusief de forse bouwopgave van de metropool, staat centraal in het programma 'MAAK.Zaanstad'. Zaanstad is in de metropoolregio Amsterdam een plek waar veel kansen liggen voor nieuwbouw en versterking van de bestaande kwaliteit van de metropool.

Voor Zaanstad betekent de groei van het aantal huishoudens, dat er tussen de 15.000 en 20.000 woningen bij moeten komen. Deze groei biedt een enorme kans voor onze stad. Niet alleen door nieuwe locaties voor woningbouw toe te voegen. Juist ook door bestaande wijken te versterken en te profiteren van de groei van de stad.

We zien dat de vraag toeneemt én verandert. Vergrijzing en de groei van het aandeel kleinere huishoudens stellen andere eisen aan goed en betaalbaar wonen.

De ambitie van de drie partijen is dat een substantieel deel van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Betaalbare woningen voor mensen met lage(re) inkomens, dat is waar we naar streven. Daar hebben we twee redenen voor.

Ten eerste beantwoorden we zo de toenemende vraag naar goede, betaalbare woningen. De sociale huurwoningvoorraad zal mee moeten groeien met de stedelijke woningbouwambities.

Ten tweede is nieuwbouw nodig voor de verbetering van de kwaliteit van de totale woningvoorraad. De kwaliteit van funderingen en de duurzaamheidsopgave zijn hier de belangrijkste vraagstukken.

De optelsom van kwantiteit en kwaliteit noodzaakt tot een gesprek over het aandeel sociale verhuur verspreid over Zaanstad. Locaties en posities om woningbouw te realiseren zijn zowel bij gemeente als woningcorporaties schaars. Als gevolg van vervuiling zijn veel binnenstedelijke locaties complex om te ontwikkelen. Woningcorporaties en gemeente hebben elkaar daarom hard nodig bij de realisatie van sociale huurwoningen.

Woningcorporaties kunnen en willen meer investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen en willen (weer) actief worden bij het acquireren van locaties. De gemeente kan dit faciliteren door bijvoorbeeld haar gemeentelijk instrumentarium in te zetten, middels bestemmingsplannen of afspraken met grondeigenaren, zoals een anterieure overeenkomst.

Wat gaan we doen, passend bij onze ambities?

Woningcorporaties nemen het initiatief met de *huurdersorganisaties* en *de gemeente Zaanstad* te werken aan een concrete invulling van de nieuwbouwambitie op middellange termijn; in aantallen, woningtypen en een percentage van de totale Zaanse nieuwbouwproductie per jaar.

Woningcorporaties zoeken naar locaties waar zij de gesignaleerde bouwopgave kunnen realiseren. Ze werken daarom actief mee aan Maak.Zaanstad, waar ze samen met *de gemeente Zaanstad* naar potentiële locaties zoeken. Een acquisitieplan van de woningcorporaties sluit daarbij aan.

Aansluitend reserveren *woningcorporaties* middelen voor de (ver-) nieuwbouwopgave.

Het Transformatiefonds dat door *de gemeente Zaanstad* in het leven is geroepen kan onder bepaalde condities worden ingezet voor het forceren van een doorbraak bij complex te ontwikkelen locaties.

Woningcorporaties en *de gemeente Zaanstad* spannen zich gezamenlijk in te zorgen dat de Zaanse woningcorporaties, die zich met de prestatieafspraken duurzaam en breed verbinden aan én investeren in Zaanstad, positie verwerven op ontwikkellocaties met sociale huurwoningen.

Woningcorporaties willen met *de gemeente Zaanstad* (het nieuwe College) afspraken maken over een percentage van de nieuwbouw dat bestemd is voor sociale huurwoningen.

De gemeente Zaanstad gaat de Uitvoeringsagenda bij de Woonvisie op een tweetal punten actualiseren: de omvang van de sociale voorraad en de systematiek van de woonruimteverdeling. Zodat - ook in een veranderende woningmarkt, waar de druk op de sociale huurmarkt is toegenomen – voortgang kan worden geboekt op wat reeds in gang is gezet. De agenda wordt begin 2018 aan de politiek voorgelegd met een voorstel voor verdere uitwerking later in het jaar.

De gemeente Zaanstad onderzoekt welke instrumenten zij tot haar beschikking heeft voor het ondersteunen van woningcorporaties bij het realiseren van de gezamenlijke ambities voor sociale huur.

Duurzame woningvoorraad

Ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad vraagt om verder vooruitkijken dan 2018.

Vanuit het Rijk is CO₂ neutraal het streven in 2050. Het gaat hier om investeringen van grote omvang en betekenis. Niet alleen van woningcorporaties, maar ook van netbeheerders, energiebedrijven en andere gebouwegenaren.

De gemeente krijgt in de Rijks Energie Agenda en het Regeerakkoord een regierol toegewezen in de toekomstige energievoorziening. Met een warmtetransitie-plan kunnen alle deelnemers in het systeem zien waar ze kunnen en moeten samenwerken. Schaalvoordelen liggen in het verschiet. Op die manier komen we tot een slimme en lonende aanpak voor een duurzame stad.

Als gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers staan we voor een betaalbare energierekening voor bewoners.

De woningcorporaties willen hun bestaande voorraad verduurzamen – er liggen heldere afspraken in de sector – en we houden er financieel rekening mee. Het doel is dat bewoners zo ook profiteren van meer comfort in hun woning.

Naast duurzaamheid, is de opgave voor de bestaande voorraad breder. Zoals onder de kop 'nieuwbouw' ook geschetst is het zaak thema's als langer zelfstandig wonen en funderingsherstel, met duurzaamheid, gezamenlijk op te pakken en slim te bundelen. Gemeente en woningcorporaties hebben in de afgelopen periode flink geïnvesteerd in kennis van de opgave. Die vruchten kunnen we plukken.

Wat gaan we doen, passend bij onze ambities?

Woningcorporaties stellen met de *huurdersorganisaties* een agenda op voor hun aandeel in de energietransitie in Zaanstad. Uitgangspunt is de Routekaart van Aedes 'CO₂ neutraal in 2050'.

De gemeente Zaanstad gaat in 2018 in overleg met partners werken aan een energietransitie-plan.

De gemeente Zaanstad heeft in 2017 het Plan van Aanpak Verbetering Kwaliteit Bestaande Woningvoorraad vastgesteld. Nu is het tijd daar verdere uitvoering aan te geven waarbij funderingsherstel, levensloopbestendigheid en duurzaamheid slim worden gebundeld.

De huurdersorganisaties maken zich hard voor een aanpak om bewoners te betrekken bij de energietransitie. Denk aan een aanpak, waarin zij samen met gemeente en woningcorporaties, werken aan voorlichting en beïnvloeding van bewonersgedrag.

Passend wonen en de woonruimteverdeling

Een ander vraagstuk is het passend wonen en de woonruimteverdeling. Immers, als we mooie en duurzame woningen bieden dan willen we ook graag dat we die kunnen aanbieden aan mensen die ze echt nodig hebben. Waarbij de woning in type en huurprijs moet passen bij het inkomen, de huishoudgrootte van de woningzoekende(n) en bijdragen aan de zelfredzaamheid van bewoners.

Het huidige systeem van woonruimteverdeling is gebaseerd op wachttijd. Mensen die op korte termijn een betaalbare woning nodig hebben en starters komen nauwelijks aan bod. De veelheid aan regels maakt echte sturing en maatwerk nauwelijks mogelijk. Dat zou anders moeten, in de regio en in Zaanstad. Aan de brede discussie over een nieuw woonruimteverdeling werken we vanuit Zaanstad actief mee.

Wat gaan we doen, passend bij onze ambities?

De gemeente Zaanstad en *woningcorporaties* willen een discussie over woonruimteverdeling op regionaal en lokaal niveau. Zij betrekken de *huurdersorganisaties* hier uiteraard bij.

De gemeente Zaanstad heeft met de partners een integrale ambitie neergelegd in de strategische agenda rond ouder worden in Zaanstad. De strategische agenda bevat bij iedere ambitie verschillende acties die door de samenwerkende partners worden uitgevoerd. Ook daarvoor zijn de *woningcorporaties* en *de gemeente Zaanstad* komende periode samen aan zet.

Zaanstad, 29 januari 2018

Prestatieafspraken 2018 e.v. gemeente Zaanstad

Voorwoord

De afgelopen periode hebben de woningcorporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de gemeente Zaanstad samengewerkt aan de totstandkoming van de prestatieafspraken 2018 e.v. 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 2018 e.v. zijn net als die van 2017 een inkleuring voor komend jaar. In juni 2017 ontving de gemeente een gezamenlijke bieding van de in Zaanstad actief zijnde woningcorporaties. Het proces van de prestatieafspraken 2018 is opnieuw een goed voorbeeld van samenwerken in partnerschap. Alle partijen streven naar goed wonen in Zaanstad. De prestatieafspraken 2018 e.v. 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.

1. Inleiding

In dit document staan de prestatieafspraken voor 2018 e.v. 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 – 2020 afgesproken ambities voor 2020. 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 cq. gewijzigd. Daarnaast worden indien van toepassing de prestaties voor 2018 en 2019 benoemd (jaarafspraken) met waar zinvol/mogelijk een doorkijk naar 2020. 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	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.	
Raamafpraak	2.3	Het gezamenlijk streven is om jaarlijks sociale huurwoningen te realiseren.
Raamafpraak	2.4	Grondposities

Jaarafspraken

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.	
Raamafpraak	2.3	Het gezamenlijk streven is om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren.
Jaarafpraak 2017	2.3.1	Te bouwen nieuwbouwwoning
Jaarafpraak 2018	2.3.2	Te bouwen nieuwbouwwoning
Jaarafpraak 2019	2.3.3	Te bouwen nieuwbouwwoning
Jaarafpraak 2020	2.3.4	Te bouwen nieuwbouwwoning
Raamafpraak	2.4	Grondposities
<i>Geen jaarafspraken</i>		

Monitor / evaluatie

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.		
Raamafpraak	2.3	Het gezamenlijk streven is om jaarlijks gemiddeld 180 sociale huurwoningen te realiseren.	loopt achter op de planning
Jaarafpraak 2017	2.3.1	Te bouwen nieuwbouwwoningen 104 (zie bijlage x)	gerealiseerd
Jaarafpraak 2018	2.3.2	Te bouwen nieuwbouwwoningen 133 (zie bijlage x)	te weinig lokaties
Jaarafpraak 2019	2.3.3	Te bouwen nieuwbouwwoningen 460	
Jaarafpraak 2020	2.3.4	Te bouwen nieuwbouwwoningen 80	
Raamafpraak	2.4	Grondposities	Resultaat omschrijven
<i>Geen jaarafspraken</i>			

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)
- Betere benutting en betaalbaarheid (inclusief bereikbaarheid 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 jaarafspraken voor 2018 en 2019 weergegeven, en zo mogelijk met een doorkijk naar 2020.

De woningcorporaties hebben in het voorjaar van 2017 gezamenlijk een activiteitenoverzicht 2018 opgesteld. In themabijeenkomsten in mei 2017 zijn gemeente en HoZ betrokken geweest. Het activiteitenoverzicht is bestuurlijk besproken met gemeente en bewonersorganisaties op het Tripartiet overleg van 7 juni 2017. Daarna is gewerkt aan de Prestatieafspraken voor 2018 e.v. Uitgangspunt voor de prestatieafspraken vormen het activiteitenoverzicht en de opmerkingen, die tijdens de Tripartiet overleggen gemaakt zijn. 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.

Voorraadontwikkeling

Raamafpraak 2016-2020	2.1	De voorraad sociale huurwoningen in 2020 is tenminste 25.100 woningen groot. Sociale huurwoningen zijn woningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	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 2016-2020	2.2	De sociale voorraad is dynamisch. Verkoop, liberalisatie en sloop is mogelijk, mits gecompenseerd door voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen.	

Toelichting:

De ontwikkeling van de woningvoorraad sociale huurwoningen* van de woningcorporaties is als volgt:

	2018	2019	2020
Beginstand	25.063	25.037	25.110
+ nieuwbouw	60	143	199
+ aankoop	6	6	6
-/- sloop	-	-	-
-/- verkoop	-67	-61	-59
-/- van sociaal naar geliberaliseerd (per saldo)	-25	-15	-25
Eindstand	25.037	25.110	25.231

*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 per 1 januari 2020 is naar verwachting 25.110. Dat is iets meer dan het afgesproken aantal van 25.100. Omdat de gezamenlijke nieuwbouwambitie niet wordt gehaald, is er sprake van een afnemende dynamiek in de voorraad. Dit gaat ten koste van de kwaliteitsopgave in de voorraad.

Nieuwbouw

Raamafpraak 2016-2020	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

Woningcorporaties hebben per 1 mei 2017 de volgende nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn deze uitgesplitst naar plan en woningcorporatie.

Jaar van oplevering	Aantal woningen	Milieubelaste locatie
2018	27	-
2019	178	20
2020	296	117
Totaal	527	137

Gemiddeld worden er in de periode 2016–2019 jaarlijks ca. 90 sociale huurwoningen opgeleverd in de nieuwbouw. Dat is minder dan de ambitie van 180 nieuwbouwwoningen per jaar. Voor de periode 2018-2020 hebben de woningcorporaties plannen voor gemiddeld 175 nieuwbouwwoningen per jaar.

De cijfers geven een ambitie weer, waarbij rekening is gehouden met planuitval of vertraging, veelal door milieubelemmeringen. De nieuwbouwcijfers in de tabel bij deze afspraak (2.3) wijken daarom af van de cijfers in tabel bij afspraak 2.2. Ook om administratieve redenen kunnen er kleine verschillen zijn.

Jaarafpraak 2018

2.3.2	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. Woningcorporaties en gemeenten benutten in eerste instantie, als dat past binnen de opbouw van de woningvoorraad, type locatie en bevolkingsamenstelling van de wijk, hun eigen grondposities om de ambitie voor nieuwbouw van sociale huurwoningen zoals vastgelegd in de raamovereenkomst te realiseren. Bij
-------	---

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>De realisatie van nieuwbouw kan in gevaar komen door ingrijpende wijziging in wet- en regelgeving en onvoorzien omstandigheden. Wanneer de ambitie op het gebied van sociale huur niet gehaald kan worden gaan gemeente, huurdersvertegenwoordiging en woningcorporaties met elkaar in gesprek.</p>	
<p><i>Jaarafspraken 2018-2020</i></p>	<p>2.3.3</p>	<p>De gemeente en woningbouwcorporaties zetten zich samen in om knelpunten in nieuwbouw op te lossen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 grondexploitatiewet en de Woningwet wat betreft investeringen in de openbare ruimte. 	
<p>Raamafpraak 2016-2020</p>	<p>2.4</p>	<p>Grondposities</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	

		gemeente wijst ontwikkelaars er in een zo vroeg mogelijk stadium op dat de corporaties sociale huurwoningen willen bouwen of afnemen (turn-key).	
Jaarafspraken 2018 - 2020	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.	
Raamafpraak 2016-2020	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.	
<i>Jaarafspraken 2018 - 2020</i>	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.	
Raamafpraak 2016-2020	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.	
Raamafpraak 2016-2020	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.	
Raamafpraak 2016-2020	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.

Betere benutting

Raamafpraak 2016-2020	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.	
<i>Jaarafpraak 2018</i>	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 matchingstafel en de regionale discussie woonruimteverdeling.	

Raamafpraak 2016-2020	3.2	<p>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.</p> <p>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.</p>	
	3.3	<p>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.</p>	
	3.4	<p>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.</p> <p>Voor het slagen van de maatwerkaanpak 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.</p>	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	3.2.1 3.3.1 3.4.1	<p>Woningcorporaties zetten in 2018 tot en met 2020 de volgende instrumenten in en de gemeente regelt de volgende activiteiten.</p> <p>In 2017 hebben corporaties een aantal nieuwe instrumenten ontwikkeld, waaronder het jongerencontract en de woningruil-app. Deze worden in 2018 toegepast.</p> <p>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.</p>	

	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	

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

Jaarafspraak 2018

3.3.2 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 2016-2020	3.5	<p>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.</p> <p>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.</p>	
------------------------------	-----	---	--

Raamafpraak 2016-2020	3.6	<p>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.</p>	
------------------------------	-----	---	--

Betaalbaarheid

Raamafpraak 2016-2020	3.7	<p>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) 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 slagingskansen van de primaire inkomensgroepen ten opzichte van andere groepen te monitoren.</p>	
<i>Jaarafpraak 2018</i>	3.7.1	<p>De woningcorporaties verhogen de huren in 2018 inkomensgerelateerd. 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.</p>	

<i>Jaarafspraken 2019-2020</i>	3.7.2	De woningcorporaties zorgen dat de huurverhogingsvoorstellen voor 2019 en 2020 binnen de raamovereenkomst blijft vallen en stellen het jaarlijks, in overleg met hun eigen huurdersafvaardiging vast.	
Raamafpraak 2016-2020	3.8	De sociale voorraad wordt zo veel mogelijk benut voor het huisvesten van mensen met een inkomen tot de Europagrens. 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 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.	
Raamafpraak 2016-2020	3.9	Woningcorporaties toppen de huurverhoging van sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen onder de Europagrens af op de liberalisatiegrens. Slechts in uitzonderingsgevallen kunnen corporaties hiervan gemotiveerd afwijken.	
Raamafpraak 2016-2020	3.10	<p>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 vroegsignalering van mensen met problematische schulden, zodat grote huurschulden en huisuitzettingen worden voorkómen.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>	
<i>Jaarafpraak 2018-2020</i>	3.10.1	Woningcorporaties leveren maatwerk om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen in overleg met de Sociale wijkteam. In sommige gevallen verlagen de woningcorporaties de huur.	

3.10.2	Gemeente en woningcorporaties onderzoeken samen of verdere afspraken nodig zijn over geregelde betaling gericht op het voorkomen van ontruiming door het inhouden van de huur op de uitkering bij mensen met betalingsachterstanden. De gemeente zet budgetbeheer voort.	
3.10.3.	Woningcorporaties monitoren jaarlijks het aantal ontruiming als gevolg van huurachterstanden.	

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 energiemaatregelen en wijkontwikkeling. Bij investeringskeuzes worden kwaliteit en betaalbaarheid steeds goed tegen elkaar afgewogen. Investeringskeuzes 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 achterstandsituatie die Zaanstad in dit opzicht heeft, in te halen.

Raamafpraak 2016-2020	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.																						
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	4.1.1	<p>In onderstaande tabel staat het aantal woningen dat de woningcorporaties jaarlijks opleveren waar projectmatig onderhoud heeft plaatsgevonden:</p> <table border="1" data-bbox="683 938 1603 1342"> <thead> <tr> <th>Jaar van oplevering</th> <th>Woningcorporatie</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>Parteon</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rochdale</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZVH</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Totaal</td> <td>484</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>Parteon</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rochdale</td> <td>96</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar van oplevering	Woningcorporatie	Aantal	2018	Parteon	90		Rochdale	240		ZVH	154		Totaal	484	2019	Parteon	220		Rochdale	96	
Jaar van oplevering	Woningcorporatie	Aantal																						
2018	Parteon	90																						
	Rochdale	240																						
	ZVH	154																						
	Totaal	484																						
2019	Parteon	220																						
	Rochdale	96																						

	ZVH	154
	Totaal	470
2020	Parteon	306
	ZVH	154
	Totaal	460

Medewerking van de bewoners en het tijdig afgeven van vergunningen zijn voorwaarde voor het realiseren van deze aantallen. In 2016 zijn 461 woningen opgeleverd na projectmatig onderhoud. In 2017 zullen het er naar verwachting 348 zijn. Hiermee halen we in 2020 en niet voor 2020 de in de Raamovereenkomst afgesproken ambitie. Uitvoeringsproblemen zijn soms onderschat en daardoor zijn er vertragingen.

Raamafpraak 2016-2020	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 2016-2020	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 2016-2020	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.

Raamafspraken 2016-2020	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.										
Raamafspraken 2016-2020	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.										
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	4.6.1	Woningcorporatie monitoren jaarlijks de woningvoorraad naar labelniveau.										
	4.6.2	Het college van de gemeente Zaanstad heeft dit jaar de ambitie vastgesteld om aardgasloos en energieneutraal te bouwen. De gemeente bespreekt daarom met de woningcorporaties haar ambitie, opdat nieuwbouw van woningen zodanig energiezuinig wordt gerealiseerd dat aardgasaansluitingen worden voorkomen.										
<i>Jaarafspraken 2018</i>	4.6.3	Woningcorporaties hebben in 2018 plannen om bij de volgende aantallen woningen labelstappen te zetten.										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningcorporatie</th> <th>Aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parteon</td> <td>653</td> </tr> <tr> <td>Rochdale</td> <td>279</td> </tr> <tr> <td>ZVH</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1081</td> </tr> </tbody> </table>	Woningcorporatie	Aantal woningen	Parteon	653	Rochdale	279	ZVH	154	Totaal	1081
Woningcorporatie	Aantal woningen											
Parteon	653											
Rochdale	279											
ZVH	154											
Totaal	1081											
Raamafspraken 2016-2020	4.7	Vanuit de ambitie om uiteindelijk tot een energieneutrale 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.										

<i>Jaarafspraak 2018</i>	4.7.1	De gemeente neemt initiatief om samen met woningcorporaties en huurders een agenda voor de energietransitie op te stellen. Daarbij zijn de volgende zaken van belang: <ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties bepalen zelf welke energiebesparende maatregelen in de diverse complexen het beste zijn. • Hulp die de gemeente kan geven om eventuele problemen met het realiseren van gemiddeld label B eind 2020 op te lossen. • Concretisering van het gasloos worden van wijken. • Voorkomen dat we investeringen doen, die binnen hun afschrijftermijn nutteloos zijn(no-regret). • De uitrol van Warmtenet. • De structurele inzet van energiecoaches. 	
	4.7.2	Gemeente en corporaties voeren in 2018 het gesprek over de relatie tussen het isolatieprogramma en de ontwikkeling van het warmtenet.	
	<i>Jaarafspraken 2018 - 2020</i>	4.7.3	De gemeente organiseert twee keer per jaar een bijeenkomst om ervaringen met projecten en innovaties met elkaar te delen.

Raamafpraak 2016-2020	4.8	Bij de jaarlijkse monitoring van de energieprestaties van de woningvoorraad worden tevens de verwachte resultaten op basis van werkprogramma'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.	
------------------------------	-----	--	--

Raamafpraak 2016-2020	4.9	Corporaties spannen zich in om voldoende draagvlak vanuit de huurders te verkrijgen voor deelname aan energemaatregelen. Hierbij kan het nodig zijn om maatwerk te leveren.	
------------------------------	-----	---	--

Raamafpraak 2016-2020	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.	
------------------------------	------	--	--

Raamafpraak 2016-2020	4.11	Corporaties bevestigen hun bereidheid de mogelijkheid van een warmtenet mede te willen onderzoeken. Corporaties en gemeente vervolgen hun gesprek over de randvoorwaarden die corporaties hebben gegeven.	
Raamafpraak 2016-2020	4.12	<p>De gemeente ondersteunt corporaties in de verduurzamingsopgave door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Raamafpraak 2016-2020	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 2016-2020	5.2	Corporaties (Parteon, ZVH) werken mee aan de nieuwe stijl van wijkvernieuwing in de Russische Buurt.	
Raamafpraak 2016-2020	5.3	Het covenant 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 privaatrechtelijke grond voort. Dit maakt het mogelijk te blijven sturen op instroom daar waar de leefbaarheid slecht is.	
<i>Jaarafpraak 2018</i>	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 en op welke wijze zij in 2018 de planvorming in de Kleurenbuurt kan faciliteren.	
Raamafpraak 2016-2020	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.	
<i>Jaarafpraak 2018</i>	5.4.1	Het maximale bedrag per daeb-woning is in 2018 € 126,--	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	5.4.3	Woningcorporaties werken samen met sociaal wijkteams in de aanpak van overlast en de zorg voor sociaal zwakkeren.	

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.

Senioren

Raamafpraak 2016-2020	6.1	<p>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.</p> <p>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.</p>	
<i>Jaarafpraak 2018</i>	6.1.1	De gemeente rondt in 2018 de wijk sessies in het kader van de strategische agenda rond ouder worden in Zaanstad af. Woningcorporaties hebben een actieve deelname in de voorbereiding, de uitvoering en de opvolging.	
	6.1.2	De gemeente gaat in 2018 de richtlijnen kwaliteit woningbouw (bouwkundige richtlijnen) actualiseren specifiek voor de voor ouderen geschikte woningen. Deze richtlijnen worden door corporaties benut bij renovatie van complexen waar veel ouderen (komen te) wonen. De gemeente stelt daarnaast de expertise van WMO-specialisten beschikbaar. WMO-specialisten kunnen desgewenst mee kijken naar plattegronden. Voor zowel nieuwbouw als renovatie.	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	6.1.3	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
2018	ZVH	154
	Rochdale	32
	Totaal	186
2019	ZVH	154
	Totaal	154
2020	ZVH	154
	Totaal	154
6.1.4	Woningcorporaties ontwikkelen en realiseren zo mogelijk nieuwe zorgconcepten op basis van aangetoonde behoefte. De gemeente heeft een welwillende houding om deze nieuwe concepten te realiseren.	

Raamafpraak 2016-2020	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 gemeente en corporaties hun kwantitatieve informatie bij elkaar, bijvoorbeeld via een pilot datagestuurd werken. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
<i>Jaarafpraak 2018</i>	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.

Raamafpraak 2016-2020	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.	
Raamafpraak 2016-2020	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 zo nodig up-to-date te maken. Dit wordt in 2018 afgerond.	
Raamafpraak 2016-2020	6.5	Corporaties geven in de jaarlijkse prestatieafspraken aan welke activiteiten en investeringen relevant zijn voor senioren en mensen met een zorgvraag.	
Raamafpraak 2016-2020	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.	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	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.	
Raamafpraak 2016-2020	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

Raamafpraak 2016-2020	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.	
Raamafpraak 2016-2020	6.9	Gemeente, corporaties en huurders onderhouden contact over uitvoering van het beschermd wonen, zodat de gemeente tot optimale contractering met zorgaanbieders kan komen.	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	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 matchingstafels 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.	
Raamafpraak 2016-2020	6.10	Corporaties delen onderling informatie over aanvragen van nieuwe zorgorganisaties en informeren de gemeente hierover.	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	6.10.1	De gemeente zorgt voor goede coördinatie van diverse projecten, zoals 'Onder de Pannen' en 'Housing First'.	

Crisisopvang

Raamafpraak 2016-2020	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.	
<i>Jaarafspraken 2018-2020</i>	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

Raamafpraak 2016-2020	6.12	<p>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.</p> <p>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.</p>	
------------------------------	------	--	--

7. Monitoring (geen jaarafspraken)

Raamafpraak 2016-2020	7.1	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 verhuisd is via maatwerkbenadering etc)• Jaarlijks woningaanbod naar huurprijsklasse• Slaagkans van primaire en overige inkomensgroepen (aantal actief woningzoekenden t.o.v. aanbod)• Woningvoorraad naar energielabel• Aantal woningen dat ingrijpend is verbeterd• Huisvesting urgente groepen in relatie tot het totaal aantal verhuringen• Alle overige punten waarover specifieke afspraken zijn gemaakt in deze raamovereenkomst	
Raamafpraak 2016-2020	7.2	<p>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.</p>	

8. Looptijd en actualisering van de raamovereenkomstwerkproces prestatieafspraken

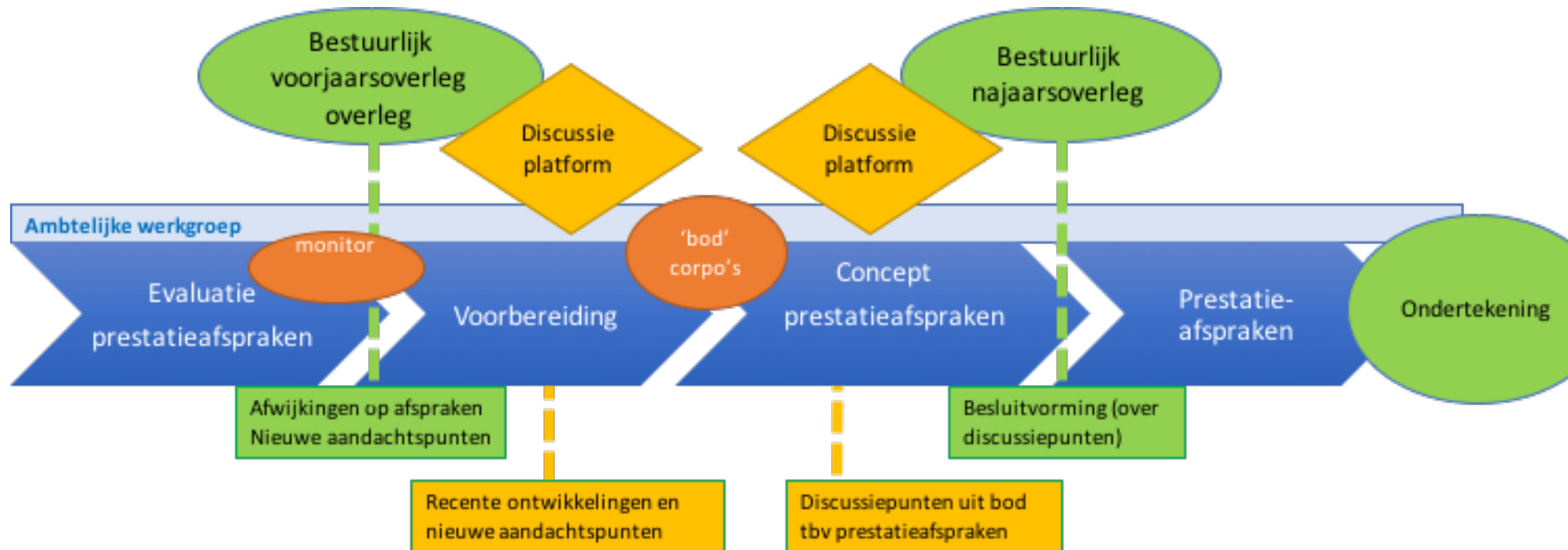
Raamafpraak 2016-2020	8.1	<p>Deze raamovereenkomst geldt met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 en loopt tot 1 januari 2020. Nieuwe inzichten of externe ontwikkelingen in zichten kunnen ertoe leiden dat tussentijdse bijstelling gewenst is. Bijstelling is mogelijk als een van de betrokken partijen hiertoe een onderbouwd voorstel voor levert en alle partijen met de noodzaak tot bijstelling instemmen.</p>	
Raamafpraak 2016-2020	8.2	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Liberalisatie en verkoop op viercijferig postcodeniveau2. Nieuwbouw en aankoop van woningen3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep4. Huisvesting van specifieke groepen, waaronder senioren5. Kwaliteit en duurzaamheid6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed <p>Bovendien wordt een financiële paragraaf toegevoegd.</p>	
Raamafpraak 2016-2020	8.3	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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;	

		<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<p><i>Jaarafspraken 2018-2020</i></p>	<p>8.3.1</p>	<p>Aanvullend op het bovenstaande wordt als nadere uitwerking van het proces om te komen tot prestatieafspraken het volgende door partijen afgesproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een Ambtelijke Werkgroep bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente, een vertegenwoordiger vanuit de corporaties en de coördinator van het HoZ bewaken de gemaakte afspraken en de planning. Zij kiezen een projectleider en een projectsecretaris al dan niet uit hun midden. De werkgroepleden kunnen inhoudelijke kwesties snel terugkoppelen naar de verschillende achterbannen. De werkgroep is in staat om kortdurend en efficiënt te functioneren. • In een Discussieplatform vindt meningsvorming plaats ten aanzien van recente ontwikkelingen in de volkshuisvesting en over discussiepunten inzake de afspraken. Gedacht wordt aan een platform dat in de vorm van symposia en/of workshops een brede achterban bereikt, zowel onder de medewerkers van de corporaties en gemeente, als de beleidsspecialisten van de huurdersorganisaties. Afhankelijk van het aantal gesignaleerde aandachtspunten worden 2 à 3 platformbijeenkomsten per jaar onder auspiciën van de Ambtelijke Werkgroep georganiseerd. Het platform dient ertoe om het draagvlak van de prestatieafspraken zo breed mogelijk te maken en de achterban van het HoZ de materie meer eigen te maken, zodat zij beter onderbouwd adviezen kunnen uitbrengen. • In het Bestuurlijk Overleg zijn in ieder geval vertegenwoordigd de wethouder van de gemeente Zaanstad, bestuurders van de woningcorporaties en de besturen van de huurdersorganisaties. In het eerste Bestuurlijk Overleg worden het proces van het afgelopen jaar en de inhoud van de monitor geëvalueerd om zo te kunnen sturen en accenten te kunnen leggen op de nieuw op te stellen afspraken. In het tweede Bestuurlijk Overleg worden de concept prestatieafspraken beoordeeld en worden eventuele knopen doorgehakt bij 	

discussiepunten. De Bestuurlijke Overleggen worden voorbereid door de Ambtelijke Werkgroep Vervolgens is er een bijeenkomst van bestuurders waar de prestatieafspraken worden ondertekend.

Hieronder is het proces om te komen tot prestatieafspraken met inbegrip van bovenstaande gremia schematisch weergegeven.

Jaarlijks proces voor het maken van prestatieafspraken



Bijlage 1 Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen per woningcorporatie

Parteon	1/01/2018	1/01/2019	1/01/2020
Beginstand	15611	15615	15669
+nieuwbouw	60	96	140
+van gelib. naar soc.			
+ aankoop	6	6	6
+ ombouw			
- sloop			
- verkoop	45	42	43
-van soc. naar gelib.	17	6	16
Eindstand	15615	15669	15756

ZVH	1/01/2018	1/01/2019	1/01/2020
Beginstand	5027	5021	5018
+nieuwbouw	0	0	0
+van gelib. naar soc.	9	9	9
+ aankoop	0	0	0
+ ombouw	0	0	0
- sloop	0	0	0

-verkoop	6	3	0
-van soc. naar gelib.	9	9	9
Eindstand	5021	5018	5018

Rochdale	1/01/2018	1/01/2019	1/01/2020
Beginstand	3647	3633	3638
+nieuwbouw	0	21	0
+van gelib. naar soc.	2	0	0
+ aankoop	0	0	0
+ ombouw	0	0	0
- sloop	0	0	0
-verkoop	16	16	16
-van soc. naar gelib.	0	0	0
Eindstand	3633	3638	3622

n.b. in 2021 nieuwbouwplannen voor 120 sociale huurwoningen

Eigen Haard	1/01/2018	1/01/2019	1/01/2020
Beginstand	496	486	503
+nieuwbouw	0	26	18
+van gelib. naar soc.	0	0	0

+ aankoop	pm	pm	pm
+ ombouw	0	0	0
-sloop	0	0	0
-verkoop	0	0	0
-van soc. naar gelib.	-10	-9	-9
Eindstand	486	503	512

Woonzorg Nederland	1/01/2018	1/01/2019	1/01/2020
Beginstand	228	228	228
+nieuwbouw	0	0	0
+van gelib. naar soc.	0	0	0
+ aankoop	0	0	0
+ ombouw	0	0	0
-sloop	0	0	0
Verkoop	0	0	0
-van soc. naar gelib.	0	0	0
Eindstand	228	228	228

WormerWonen	1/01/2018	1/01/2019	1/01/2020
Beginstand	54	89	89
+nieuwbouw	0	0	41
+Van gelib. naar soc.	0	0	0
+ aankoop	0	0	0
+ ombouw	35	0	0
-sloop	0	0	0
verkoop	0	0	0
-van soc. naar gelib.	0	0	0
Eindstand	89	89	130

Bijlage 2 Nieuwbouw per woningcorporatie

Jaar van oplevering	Locatie	Aant. soc huurw.	Wcp	Eigendom grond	Kans%	Planol belem
2018	Kakesblok	27	Parteon	Parteon	100%	geen
	Kreekrijk vlek H	26	E.H.	E.H.	100%	geen
Totaal		53				
2019	Smeekeven	20	Parteon	Wcp	60%	geen
	Tamboerijnhof	32	Parteon	Gem.	75%	geen
	Pelikaan	42	Parteon	Wcp	75%	geen
	Westzijde	23	Roch.	Wcp.		geen
	Luyt	23	Parteon	Wcp.	75%	
	Chromos	20	Parteon	Wcp.	25%	
	Middengebied Saendelft	18	EH	Wcp		geen
Totaal		178				
2020	Westzanerwerf 1	45	Parteon	Wcp	75%	geur
	Overtuinen A1	50	Parteon	Wcp.	75%	
	Oostzijderveld	50	Parteon	Gem.	75%	geen
	Molenwerf	40	Parteon	50/50	75%	

	Middengebied Saendelft	18	EH.	Wcp.		geen
	Stationsgebied Wormerveer	52	WorW.	Gem.		bodem
	Amandelbloesem Wormerveer	41	WorW	Wcp.		geen
Totaal		296				
Totaal generaal		527				

Bij de Parteon plannen staat een percentage. Dat geeft de kans aan dat deze doorgaan. In de MJB-aantallen is rekening gehouden met deze kans.

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 29 januari 2018 te Zaanstad,

Gemeente Zaanstad

J. Olthof

Bewonersraad Rochdale

L. Koning

Bewonersraad ZVH

C. Hazeleger

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

B. Halm

Wormerwonen

J. van Nimwegen

Rochdale

H. van Buren

Woonzorg Nederland

C.B. van Boven