

Prestatieafspraken 2019

Gemeente Wormerland, Huurders voor Huurders, WormerWonen en Parteon

Zoals is vastgelegd in de Woningwet dienen woningcorporaties naar redelijkheid bij te dragen aan de gemeentelijke woonvisie. Gemeente Wormerland, huurdersvereniging Huurders voor Huurders en woningcorporatie WormerWonen en Parteon maken hierover prestatieafspraken. Dit jaar worden voor het eerst gezamenlijke afspraken gemaakt met WormerWonen en Parteon. De prestatieafspraken zijn richtinggevendende afspraken. Partijen zetten zich maximaal in voor realisatie, maar aantallen zoals de prognose van het aantal woningen zijn niet afdwingbaar. Waar in deze afspraken 'de woningcorporaties' genoemd wordt, worden Parteon en WormerWonen gezamenlijk bedoeld. Waar Toegelaten Instellingen staat, worden de Nederlandse Toegelaten Instellingen in het algemeen bedoeld.

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is ook in Wormerland merkbaar. Extra woningen zijn nodig om woningzoekenden op de wachtlijsten, spoedzoekers en migranten te kunnen huisvesten. De woningcorporaties investeren daarom in nieuwbouw in de gemeente en het vernieuwen van de woningvoorraad. Om de woningvoorraad beter aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling in Wormerland investeren de woningcorporaties ook in het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen. Bovendien wordt van alle Toegelaten Instellingen verwacht dat zij een voortrekkersrol nemen in de verduurzaming en energietransitie. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op een gezamenlijke ambitie rond nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De financiële positie die hiervoor gewenst is, staat echter wel onder druk door toenemende belastingdruk bij de woningcorporaties wat op termijn invloed heeft op de betaalbaarheid en het tempo van de verduurzaming en nieuwbouw.

De afspraken zijn ingedeeld volgens de vier gemeentelijke woonambities.

Voldoende mogelijkheden voor Wormerlandse inwoners om in de gemeente te kunnen (blijven) wonen.

1. Nieuwbouw
2. Investeren vrije sector huur en koopwoningen
3. Verkoop en liberaliseren van huurwoningen

Een passende en betaalbare woningvoorraad

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
5. Huisvesten urgente doelgroepen

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

6. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

7. Voornemens rond kwaliteit en energiezuinigheid
8. Gewenste inzet voor leefbaarheid

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

De woningcorporaties willen het aantal sociale huurwoningen in Wormerland uitbreiden. Dat doen WormerWonen en Parteon door te bouwen, niet te liberaliseren en een zeer beperkt aantal woningen per jaar te verkopen. De corporaties zijn samen met de gemeente op zoek naar extra plancapaciteit.

1. Voornemens rond nieuwbouw

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

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

| | | |
|--|-----|-----|
| Koop en vrije sector huur | 68% | |
| Sociale huur | 32% | |
| - Tot de 1e aftoppingsgrens (€ 597, prijspeil 2018) | | 80% |
| - Tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens (€ 640, prijspeil 2018) | | 14% |
| - Boven de 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2018) | | 6% |

De woningcorporaties dragen bij aan het realiseren en behouden van het door de gemeente gewenste aandeel sociale huurwoningen binnen de huurklassen. Dit is exclusief het huurcomponent voor de duurzaamheidsinvesteringen.

De activiteiten in 2019:

De woningcorporaties leveren in 2019 44 sociale huurwoningen op.

Tabel 2: oplevering nieuwbouwwoningen 2019, sociale huur, gemeente Wormerland

| Nieuwbouw opleveringen 2019 | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|---|-------------|---------|--------|
| Tot de 2 ^e aftoppingsgrens (€ 640, prijspeil 2018) | 0 | 26 | 26 |
| Tot de liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2018) | 0 | 18 | 18 |
| Totaal | 0 | 44 | 44 |

- De bouw en oplevering van 44 nul-op-de-meter sociale huurwoningen in de Poort van Wormer de Staart door Parteon.
- WormerWonen vangt aan met de bouw van 14 gasloze sociale huurwoningen in de Sluisstraat in Oostknollendam.
- WormerWonen sloopt 60 appartementen aan de Watermuntstraat.
- WormerWonen is in gesprek met bewoners van de 72 appartementen in de Gele Lisstraat en 72 appartementen in de Wollegrasstraat om de toekomst van de woningen te bepalen.
- WormerWonen is in gesprek met bewoners van de 12 portiekwoningen aan de Spatterstraat om de toekomst van de woningen te bepalen.
- WormerWonen onderzoekt de mogelijkheid voor de bouw van een tijdelijk complex voor beschermd wonen.

2020 t/m 2023

De woningcorporaties leveren in de periode 2020 tot en met 2023 gezamenlijk 210 sociale huurwoning op.

Tabel 3: oplevering nieuwbouwwoningen 2020 t/m 2023, gemeente Wormerland

| Nieuwbouw opleveringen 2020-2023 | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|---|-------------|---------|--------|
| Tot aftoppingsgrens (€ 640, prijspeil 2018) | 0 | 0 | 0 |
| Tot de liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2018) | 110 | 100 | 210 |
| Vrije sector (> € 710, prijspeil 2018) | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 110 | 100 | 210 |

- g. WormerWonen vangt aan het met vernieuwen van 145 sociale huurwoningen nabij het centrum van Wormer, in de Molenbuurt. De buurt wordt, indien mogelijk, verdicht en huur- en koopwoningen worden gemengd.
- h. Parteon bouwt 100 sociale huurwoningen in de Zaanblokken.

Wat verlangt WormerWonen van de gemeente?

- De gemeente heeft een shortlist voor mogelijke uitbreidingslocaties opgesteld. WormerWonen stelt nieuwbouwlocaties voor in lijn met deze shortlist. De gemeente is bereid tot gezamenlijk onderzoek met WormerWonen naar deze locaties en tot gezamenlijk onderzoek naar een eventuele locatie voor tijdelijke huisvesting.
- Minimaal 30% sociale huur bij ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.
- Gezamenlijke planvorming voor de Plaszoomflats.
- Bereidheid tot gezamenlijke verkenning met WormerWonen naar verdichtingsmogelijkheden van de Molenbuurt nabij het centrum van Wormer.
- Bereidheid om mogelijkheden tot uitwisseling grondposities in de Molenbuurt, nabij het centrum van Wormer, gezamenlijk met WormerWonen te onderzoeken.
- WormerWonen vraagt de gemeente na te denken over uitbreidingslocaties voor nieuwbouw.

2. Investerings vrije sector huur- en koopwoningen

De activiteiten in 2019-2023

Tabel 4: opleveringen vrije sector huur en koopwoningen, 2019-2023, gemeente Wormerland

| | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|---|-------------|---------|--------|
| Koopwoningen | 0 | 0 | 0 |
| Vrije sector huurwoningen (> € 710, prijspeil 2018) | 0 | 0 | 0 |

- a. De woningcorporaties investeren in de periode 2019-2023 in principe niet in vrije sector huurwoningen.
- b. Indien de gemeente een beroep doet op de woningcorporaties voor een ontwikkeling in vrije sector huurwoningen, vanwege het uitblijven van marktpartijen, willen zij hiervoor de mogelijkheden onderzoeken.
- c. De woningcorporaties investeren in de periode 2019-2023 niet in koopwoningen.
- d. De gemeente, Huurders voor Huurders en de woningcorporaties onderzoeken de positie van huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt in Wormerland.

Wat verlangen de corporaties van de gemeente?

- Ondersteuning van eventuele inspanningen richting het ministerie voor de eventueel door de gemeente gewenste realisatie van vrije sector huurwoningen.

Verkopen en liberaliseren van huurwoningen

De activiteiten in 2019:

- WormerWonen verkoopt circa 8 sociale huurwoningen in de gemeente Wormerland bij mutatie of aan de zittende huurder. Teruggekochte woningen vanuit de Koopgarantregeling worden gesaldeerd.
- Er worden geen sociale huurwoningen door de woningcorporaties geliberaliseerd.
- In de Golf beheert Parteon 15 woningen. Deze worden verkocht zodra er 1 vrijkomt. Gemiddeld komt er 1 woning per jaar vrij.

Tabel 5: aantal verkopen gemeente Wormerland, 2019

| | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|----------|-------------|---------|--------|
| Verkopen | 8 | 1 | 9 |

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- Geen actie van de gemeente nodig.

Een passende en betaalbare woningvoorraad.

De woningcorporaties vinden het, met het oog op het reduceren van de wachtlijsten, de demografische ontwikkelingen en om te kunnen voorzien in de regionale vraag, wenselijk de sociale huurvoorraad in Wormerland te vergroten.

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De activiteiten in 2019:

- Minimaal 90% van de te verhuren woningen van de woningcorporaties heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en is dus bereikbaar voor de primaire doelgroep.
- Maximaal 25% van de beschikbare woningen mogen volgens de Huisvestingswet worden aangeboden met lokale voorrang. De woningcorporaties zetten deze lokale voorrang maximaal in voor ingezetenen van Wormerland.
- De woningcorporaties stimuleren woningruil voor doelmatig en optimaal gebruik van de woningvoorraad.
- Om de slagingskans voor jongeren te vergroten labelen de woningcorporaties woningen voor jongeren tot 26 jaar in combinatie met lokale voorrang, voor maximaal 5% van de woningen.

2020-2023

- De woningcorporaties houden het aantal sociale huurwoningen in Wormerland minimaal gelijk. Door de sloop van verschillende complexen neemt het aantal sociale huurwoningen tijdelijk af maar zal naar verwachting in 2023 weer zijn toegenomen tot 2075 sociale huurwoningen.
- De woningcorporaties streven er naar de woonlasten van nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden zodat nieuwbouwwoningen bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen.

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- De gemeente onderzoekt het eventuele bestuurlijke draagvlak voor het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten voor jongeren tot 28 jaar, waarbij zij hun opgebouwde inschrijftijd behouden.

5. Huisvesting urgente doelgroepen

De activiteiten in 2019-2023:

- a. De woningcorporaties bemiddelen door Gemeente Wormerland aangewezen urgente woningzoekenden binnen de daarvoor geldende termijnen van maximaal 6 of 3 maanden naar een passende sociale huurwoning in de gemeente. De woningcorporaties huisvesten ieder hun deel van de urgente doelgroepen in beschikbare nieuwe en bestaande woningen.
- b. De woningcorporaties stellen mutatiewoningen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Daarnaast zetten zij zich samen met Gemeente Wormerland in om extra woonruimte te realiseren voor permanente huisvesting voor deze doelgroep zodat de druk op de sociale woningmarkt in Wormerland niet extra toeneemt.
- c. WormerWonen onderzoekt de mogelijkheid voor de bouw van een tijdelijk complex voor beschermd wonen.

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- Gezamenlijk monitoren van het aandeel toewijzingen aan urgenten via het Sociaal Medisch Team en vergunninghouders.
- Vlotte samenwerking voortzetten bij het verstrekken van indicaties 'passende woning' of WMO voorzieningen.
- Gezamenlijk onderzoek naar extra mogelijkheden voor het huisvesten van vergunninghouders.

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

Wormerland vergrijst. Het aandeel 75 plussers neemt toe van 33% in 2015 naar 41% in 2025 en 49% in 2035¹. Doordat de zorg extramuraliseert zullen meer kwetsbare huishoudens zelfstandig blijven wonen en zal er een uitstroom op gang komen van mensen die in een beschermde woonvorm wonen. Dit vereist een intensievere samenwerking tussen de woningcorporaties, de gemeente en andere ketenpartners vanwege toenemende overlast en sociale problematiek. De woningcorporaties zetten zich in om de woningvoorraad aan te passen en de toegankelijkheid te verbeteren. Zo worden bij diverse complexen liften geplaatst en worden de galerijen opgehoogd. Nieuwbouwappartementen zijn aanpasbaar en toegankelijk voor ouderen, maar ook geschikt voor jongere huishoudens.

6. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De activiteiten in 2019:

- a. De door de woningcorporaties te realiseren gestapelde sociale huurwoning zijn toegankelijk ¹ en daardoor geschikt voor senioren.
- b. Op basis van maatwerk bemiddelt WormerWonen huurders die vanwege sterk gewijzigde omstandigheden, buiten de eigen schuld om, een beter passende woonsituatie nodig hebben, binnen het eigen woningbezit. Maatwerk zal vooral nodig kunnen zijn voor senioren. Niet meer dan 5% van de te verhuren woonruimte wordt op basis van maatwerk verhuurd.
- c. De gemeente en WormerWonen doen gezamenlijk onderzoek naar de aantrekkelijkheid van de ontmoetingsruimte Westertil en de mogelijkheden om de activiteiten in de ontmoetingsruimte uit te breiden.

Tabel 6: aantal uitbreiding toegankelijke woningen gemeente Wormerland, 2019

| | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|---|-------------|---------|--------|
| Nieuwbouw opleveringen toegankelijke woningen | 0 | 0 | 0 |
| Aantal woningen met ingreep ter verbetering van toegankelijkheid (bv lift bijplaatsen, galerijen ophogen) | 177 | 0 | 177 |

2020-2023

- d. De woningcorporaties vergroten het aandeel toegankelijke¹ sociale huurwoningen.
- e. Het aandeel sociale huurwoningen dat rollator toegankelijk is neemt in de periode 2015-2026 toe van 25% naar circa 40%.
- f. De woningcorporaties, gemeente en Huurders voor Huurders onderzoeken de behoefte en mogelijkheden in bestaande en toekomstige nieuwbouwprojecten, voor wooncomplexen waarin bewoners zelfstandig wonen met een gemeenschappelijke ruimte.

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

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

Tabel 7: Woningvoorraad naar Energie index klasse, per 31-12-2017, gemeente Wormerland

| Energie Index klasse | WormerWonen | Parteon | Totaal % |
|----------------------|-------------|---------|----------|
| Label A, 0 - 1.20 | 287 | 28 | 16% |
| Label B, 1.21 - 1.40 | 316 | 3 | 16% |
| Label C, 1.41 - 1.80 | 658 | 11 | 34% |
| Label D, 1.81 - 2.10 | 406 | 0 | 21% |
| Label E, 2.11 - 2.40 | 190 | 0 | 9% |
| Label F, 2.41 - 2.70 | 73 | 0 | 4% |
| Label G, >2.70 | 8 | 0 | - |

¹ Toegankelijk: Drie sterren Grijswijzer IJmond: Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk. De bewoner kan met een rolstoel in en door het woongebouw en door de voordeur. De rolstoel kan niet in de woning gebruikt worden, de rollator wel. De woning is geschikt voor bewoners met een beperkte loopafstand (mobiliteitsklasse B). Deze woning is derhalve geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden.

7. Voornemens rond kwaliteit en energiezuinigheid

De activiteiten in 2019:

Tabel: Aantal woningen met verbetering energieindexklasse

| | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|--|-------------|---------|--------|
| Aantal woningen met verbeteringen energieindexklasse | 438* | 0 | 438 |

**afhankelijk van instemming bewoners*

- a. WormerWonen verbetert de energieprestatie door dakisolatie aan te brengen en bewoners een aanbod te doen voor zonnepanelen. Hierdoor verbeteren de energieprestatie en woonlasten in 2019 voor (maximaal) 195 bestaande eengezinswoningen en 200 meergezinswoningen.
- b. De start van de bouw van 14 gasloze sociale huurwoningen aan de Sluisstraat in Oostknollendam.
- c. De 44 in de Staart op te leveren woningen van Parteon zijn nul-op-de-meter woningen.
- d. De woningcorporaties gaan bij nieuwbouw standaard uit van energieneutrale woningen.

2020-2023

- e. De woningcorporaties spannen zich in om in 2021 gemiddeld een energieindex van 1,4 (energielabel B) te hebben conform het Convenant Energiebesparing Huursector.
- f. De gemeente heeft voor 2022 een warmtetransitieplan opgesteld voor haar grondgebied en betreft hierbij nauw de woningcorporaties. In 2019 start de gemeente met het vervaardigen van het concept warmtetransitieplan.
- g. De woningcorporaties geven aan welke bijdragen zij leveren aan de ambities van de gemeente om in 2030 energieneutraal te zijn en fors minder CO² uit te stoten.

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- Ambtelijke ondersteuning, o.a. bij het toetsen van nieuwbouw aan de duurzaamheidsdoelstelling.
- De gemeente neemt de regie in het opstellen van een warmtetransitieplan voor de gemeente.

8. Gewenste inzet voor leefbaarheid

De leefbaarheidsbijdrage voor woningcorporaties is wettelijk beperkt tot activiteiten m.b.t. het woongenot in en om de eigen woningvoorraad en gemaximeerd tot een bedrag van € 126,25 per woning.

De activiteiten in 2019:

- a. De woningcorporaties leveren een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies waarbij eigen huurders betrokken zijn.
- b. WormerWonen biedt samen met ketenpartners preventieve woonbegeleiding van kwetsbare huurders.
- c. Door wijkgericht te werken, met 3 woonconsulenten, is WormerWonen meer aanwezig in de wijken.
- d. WormerWonen faciliteert de 6 vrijwillige buurtconciërges.
- e. De woningcorporaties ondersteunen, voor zover het gemaximeerde budget het toelaat, huurdersinitiatieven t.b.v. de leefbaarheid.

Wat verlangen de woningcorporaties van de gemeente?

- Een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies in de gemeente.
- Heldere werkafspraken rond het signaleren, doorgeleiden en opvolging rond overlastzaken en sociale problematiek.
- Gezamenlijke inzet voor schoon, heel, veilig houden van het openbaar gebied.

Aldus ondertekend op 10 december 2018, te Wormer

J. Schalkwijk

Wethouder Gemeente Wormerland

J. van den Broek

Voorzitter Huurders voor Huurders

H. Platte

Directeur-bestuurder Parteon

J.H.J. van Nimwegen

Directeur-bestuurder WormerWonen

Bijlage 1 Prognose woningvoorraad per woningcorporatie Wormerland 2019

| 2019 | WormerWonen | Parteon | Totaal |
|-------------------------------|-------------|---------|--------|
| Woningvoorraad per 1 jan 2019 | 2019 | 27 | 2046 |
| Nieuwbouw | 0 | 44 | 44 |
| Verkopen | 8 | 1 | 9 |
| Liberaliseren | 0 | 0 | 0 |
| Sloop | 72 | 0 | 72 |
| Woningvoorraad 31-12-2019 | 1939 | 71 | 2010 |

Bijlage 2 Prognose totale woningvoorraad naar categorie Wormerland per 31 dec 2019

| Woningen naar prijsklasse 31-12-2019 | WormerWonen | Parteon | Totaal | Totaal % | Door gemeente gewenste samenstelling woningvoorraad |
|--|-------------|---------|--------|----------|---|
| Sociale huur Tot € 710 | 1.898 | 71 | 1986* | 28% | 32% (inclusief particuliere sociale huur) |
| Tot € 640 (prijspeil 2018) Tot 2 ^e aftoppingsgrens | 1784 | 26 | 1826* | 92% | 94% |
| Van € 640 tot € 710 Tot huurtoeslaggrens | 114 | 45 | 160* | 8% | 6% |
| Vanaf € 710 Vrije sector | 41 | 0 | 41 | % | |
| Koop | - | - | | 72% | 68% |
| Totaal | 1.939 | 71 | 7.087 | | 100% |

*Inclusief 17 sociale huurwoningen van andere Toegelaten Instellingen, 16 tot de 2^e aftoppingsgrens, 1 tot de huurtoeslaggrens