

Prestatieafspraken volkshuisvesting Wormerland **2024 tot en met 2027**

Gemeente Wormerland

WormerWonen

Parteon

Huurders voor Huurders

Huurdersplatform Parteon



Een woord vooraf

Wormerland staat voor grote volkshuisvestelijke opgaven. Die gaan de gemeente Wormerland, corporaties en huurdersorganisaties niet uit de weg. In deze prestatieafspraken leggen we onze gezamenlijke ambities vast voor de periode 2024 tot en met 2027. Samen zetten we ons in voor de bouw van meer betaalbare woningen, maken we bestaande woningen duurzamer en zetten we ons in voor leefbare buurten zoals onder meer beschreven in de woonvisie van Wormerland.

We bouwen meer betaalbare woningen

In Wormerland is de kolossale woningnood voor veel mensen elke dag merkbaar. Woningzoekenden wachten veel te lang¹ op een woning in Wormerland. Daarom hebben de gemeente Wormerland, corporaties en huurdersorganisaties samen de ambitie om tot en met 2030 566 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Met deze woningen voldoet Wormerland aan de norm van tenminste 30 procent sociale huur, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie. Aanvullend hebben we de ambitie om 58 middenhuurwoningen te realiseren. Deze ambitie werd al duidelijk in de woondeal die gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam sloten. Door de afschaffing van de verhuurderheffing hebben corporaties de investeringsruimte om meer woningen te bouwen. Maar daarvoor zijn wel locaties nodig. Daarom zoeken we samen naar nieuwe locaties om onze ambitie waar te maken.

We maken Wormerland duurzamer

Door de forse stijging van de energieprijzen leven meer huurders in (energie)armoede.² De corporaties zetten alles op alles om ervoor te zorgen dat huurders betaalbaar kunnen wonen. WormerWonen haalt met het project De Versnelling 322 woningen versneld grotendeels van het gas af³ en past waar nodig isolatiemaatregelen toe. Voor isolatiemaatregelen wordt geen huurverhoging meer gevraagd. De woningen van Parteon in Wormerland zijn relatief nieuw en toekomst klaar geïsoleerd. De nieuwbouw voldoet natuurlijk aan de landelijke BENG-norm en is gasvrij. In rap tempo maken we Wormerland duurzamer, maar niet alles kan tegelijk. Daarom ondersteunt de gemeente Wormerland onder andere de corporaties door initiatieven als energiecoaches en energievouchers mogelijk te maken.

We bieden een passend thuis voor aandachtsgroepen⁴

WormerWonen en Parteon wijzen woningen toe aan aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, statushouders en ouderen met een zorgvraag. Onze ambitie is om hen een passend thuis te bieden, waar zij de zorg en begeleiding krijgen die nodig is. Gelijktijdig met het maken van de nieuwe prestatieafspraken maakt gemeente Wormerland in regionaal verband een woonzorgvisie. Daarin nemen corporaties hun aandeel.

We doen het samen!

Onze ambitie voor Wormerland kunnen we alleen samen waarmaken. Samen is meer dan alleen de gemeente Wormerland, corporaties en de huurdersorganisaties, maar bijvoorbeeld ook de organisaties die betrokken zijn bij de woonzorgvisie, netbeheerders en andere ontwikkelaars.

In 2023 ging een burgerberaad aan de slag met de vraag hoe wonen er in Zaanstreek-Waterland er in de toekomst uitziet. Dit leidde tot een Burgerakkoord⁵ met allerlei concrete voorstellen. De voorstellen uit het Burgerakkoord komen op meerdere plekken terug in deze prestatieafspraken. De gemeente Wormerland bekijkt in de toekomst hoe zij met betrekking tot verdergaande voorstellen uitwerking zal geven aan het Burgerakkoord.

¹ Gemiddelde wachttijd voor starters voor Wormerland is 14,4 jaar.

² <https://energiermoede.tno.nl/>.

³ De 192 woningen van de Koningsvarenflat zullen voor 80% van het gas af gaan. De rest wordt all electric.

⁴ Aandachtsgroepen zoals geformuleerd in het nationale programma "Een thuis voor iedereen".

⁵ <https://g1000zaanstreekwaterland.nl/het-burgerakkoord/>

Maximale inzet binnen wat financieel verantwoord is

De prestatieafspraken die voor u liggen gaan uit van de maximale inzet die financieel verantwoord is en is gebaseerd op de kennis van nu, de Nationale Prestatieafspraken en de huidige financiële randvoorwaarden. Die financiële randvoorwaarden zijn echter sterk in beweging. De verhuurderheffing is gelukkig afgeschaft en de corporaties benutten de extra investeringsruimte. Met de huidige stijging van rentes en bouwkosten, de landelijke betaalbaarheidsmaatregelen en de stijgende vennootschapsbelasting, kunnen corporaties echter voor hetzelfde geld steeds minder doen. Wanneer de externe financiële omstandigheden verder verslechteren of als overheidsmaatregelen corporaties beperken, zullen de corporaties opnieuw moeten bekijken welke plannen haalbaar zijn en welke niet. Ook voor de gemeente is de financiële toekomst onzeker. Als er niets verandert wordt 2026 het 'ravijnjaar'. Dan belanden gemeenten namelijk tussen het oude financiële systeem, dat in 2025 afloopt, en het nieuwe dat per 2027 van kracht wordt. Gemeenten lopen hier gezamenlijk ruim 3 miljard euro door mis, waardoor hun begrotingen onder druk komen te staan.

In het samenwerkingsvoorstel vroegen de corporaties om samen te kijken naar de financiering van de volkshuisvestelijke opgaven in Wormerland. De gemeente Wormerland heeft hierop grote invloed. De gemeente Wormerland bepaalt randvoorwaarden voor woningbouwprojecten of voor het verbeteren van bestaande woningen. De gemeente Wormerland kan de corporaties in positie brengen om onder goede condities woningen aan te kopen, maar anderzijds ook belemmeren door hogere stichtingskosten als gevolg van stapeling van beleidseisen. De keuzes die de gemeente Wormerland maakt in de warmtetransitie hebben grote financiële gevolgen voor de corporaties én voor de huurders. Dan zijn er ook de kosten voor de Wmo en de kosten voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Door goede volkshuisvestelijke keuzes te maken en samen te investeren kunnen we een verschil maken in bovengenoemde kosten en doelstellingen. Daarom blijven we tijdens de looptijd van de prestatieafspraken met elkaar in gesprek en benutten we kansen die zich voordoen.

1. Beschikbaarheid

De gemeente Wormerland, corporaties en huurdersorganisaties streven naar een woningvoorraad met tenminste 30% sociale huur die voor langere tijd gewaarborgd is. Het meest recente regionale woononderzoek (WiMRA 2021) laat zien dat van alle woningen in Wormerland 28% een sociale huurwoning van een corporatie is en bijna 2% een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder.

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties in de periode van 2022 tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen toevoegen. Regionaal is deze opgave vertaald naar woondeals. Onze gezamenlijke ambitie is om tot en met 2030 tenminste 566 nieuwe sociale huurwoningen en 58 middenhuurwoningen te bouwen. Het is maatschappelijk van groot belang dat deze woningen er komen. Huurders voor huurders vindt het wenselijk dat het aantal middenhuurwoningen

1.1 Nieuwbouw sociale huur

De volgende projecten met sociale huurwoningen verwachten de corporaties op te leveren in de periode 2024 tot en met 2027:

Woningbouwproject	Sociale huur	Corporatie	Opleverjaar
Poelweg (flexwoningen)	29	Parteon	2024
Oost-Knollendam	8	WormerWonen	2025
Zaandriehoek	60	WormerWonen	2025
Wollegrasstraat	- 66	WormerWonen	2026
MBII fase I	- 7	WormerWonen	2027
Gele Lis	22	WormerWonen	2027
Zaanblokken	80	Parteon	2027
Totaal nieuwbouw	199		
Totaal sloop	-73		
Groei van de sociale voorraad	126		

1. We zetten ons ervoor in om de woningbouwprojecten volgens planning te realiseren. Al bij dreigende vertraging gaan we met elkaar in gesprek.
2. In de regionale woondeal hebben WormerWonen en Parteon de ambitie opgenomen om 214 woningen te realiseren boven op de woningen die al in projecten gevat zijn. We maken graag prestatieafspraken over waar deze woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Wormerland maakt daartoe in 2024 een inventarisatie van mogelijke binnenstedelijke bouwlocaties. Daarnaast bekijken we of er plekken in het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn die mogelijkheden bieden. Het nieuwe provinciebestuur biedt meer ruimte om aan randen van de dorpen extra te kunnen bouwen.
3. De gemeente Wormerland programmeert voldoende sociale huurwoningen in het bouwprogramma om te zorgen voor een woningvoorraad met tenminste 30% sociale huur die voor langere tijd gewaarborgd is en 10% middenhuur. Zo zorgen we voor woonbalans op het niveau van alle woningen in Wormerland. Door in de periode tot en met 2030 566 sociale huurwoningen nieuw te bouwen neemt het percentage sociale huur dat voor langere tijd gewaarborgd is in de woningvoorraad weer toe.
4. Ondanks dat VNG in de Nationale Prestatieafspraken heeft afgesproken dat gemeenten grond voor sociale huurwoningen voor een passende sociale grondprijs aanbieden, doet de gemeente Wormerland dit niet. Op dit moment heeft de gemeente Wormerland geen grondposities voor sociale woningbouw beschikbaar.

5. De gemeente Wormerland zorgt voor zo kort mogelijke procedures en handelt het verlenen van vergunningen zonder verlenging af binnen de wettelijke termijnen. Als bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt, wordt altijd gezocht naar kansen om woningbouwprojecten te versnellen. Hiermee geven we binnen de mogelijkheden gehoor aan de oproep vanuit het Burgerakkoord om te komen tot regels die simpel en relevant zijn.
6. De gemeente Wormerland bevordert bij commerciële ontwikkelaars dat zij over het afnemen van sociale huurwoningen afspraken maken met WormerWonen of Parteon en bevordert in haar afspraken met commerciële ontwikkelaars een kwaliteit van sociale huurwoningen die overeenkomt met het programma's van eisen van de corporaties. In het programma van eisen van WormerWonen staat onder meer een minimaal gebruiksoppervlak van 65 vierkante meter, drie kamers en een privé buitenruimte (bij gestapelde bouw). Een en ander is ook terug te vinden in de handreiking 'echte sociale huur'.⁶
7. Bij herstructurering onderzoeken de gemeente Wormerland en corporaties of het mogelijk is, passend bij de schaal van Wormer, te komen tot verdichting.

Partijen verkennen de mogelijkheden voor bebouwing van de erven van de woningen langs het lint.

1.2 Nieuwbouw middenhuur

Voor meer diversiteit in buurten of in complexen met relatief veel lage huren, voor het versterken van de leefbaarheid en om middeninkomens de mogelijkheid te geven om door te stromen in Wormerland hebben de partijen de ambitie om het aantal middenhuurwoningen uit te breiden.

Woningbouwproject	Middenhuur	Corporatie	Opleverjaar
Gele Lisstraat	30	WormerWonen	2026
Zaanblokken	28	Parteon	2027
Totaal	58		

8. Om middenhuurwoningen te realiseren moeten corporaties duurdere leningen aantrekken dan voor sociale huur. Dat komt mede doordat gemeenten bij leningen voor sociale huur als achtervang optreden. Voor de middenhuur gaat dit niet op. Om ook woningen in het middendure huursegment betaalbaar te houden voor huurders, zoeken de partijen samen naar een passende financiële oplossing om de betaalbare middenhuurwoningen toch te kunnen realiseren.

1.3 Verkoop en liberalisatie van huurwoningen

De corporaties zijn terughoudend met verkoop, maar verkopen om een aantal redenen toch een beperkt aantal woningen. Corporaties kunnen kiezen voor verkoop om meer investeringskracht te genereren, door buitengewoon hoge beheerkosten voor een woning, om buurten meer te mengen en/of omdat de woning niet meer aansluit bij de woonbehoeften van (toekomstige) huurders door vergrijzing of toename eenpersoonshuishoudens.

9. WormerWonen verkoopt een beperkt aantal sociale huurwoningen bij mutatie in de gemeente Wormerland. WormerWonen maakt bij een deel van deze woningen gebruik van de KoopStart-regeling. De KoopStartregeling biedt ook mogelijkheden voor jonge starters om te kopen. Hiermee komen we tegemoet aan de wens vanuit het Burgerakkoord.

⁶ <https://aedes.nl/media/document/aedes-gids-hoe-bouwen-we-sociale-huur-maart-2022>

10. WormerWonen en Parteon zullen mogelijk bestaande sociale huurwoningen liberaliseren ten behoeve van diversiteit in complexen en de mogelijkheden voor middeninkomens om door te stromen. Op beperkte schaal.
11. Het verkopen en liberaliseren van woningen mag er niet toe leiden dat het aandeel sociale huurwoningen onder de 30% zakt. Door het aantal nieuwbouwwoningen is dit ook niet de verwachting.

2. Verduurzaming van de woningvoorraad

De gemeente Wormerland, corporaties en huurdersorganisaties staan voor de uitdaging de woningvoorraad te verduurzamen, gasloos te maken en gebruik te maken van duurzame energie- en warmtebronnen. Op die manier dragen we niet alleen bij aan een grotere maatschappelijke verduurzamingsopgave, maar dragen we ook bij aan het beheersen van de woonlasten van onze huurders.

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat woningen toekomstklaar worden verduurzaamd. E, F en G woningen verdwijnen uit de corporatievoorraad en een Transitievisie Warmte zorgt voor helderheid in gemeentelijk beleid waar het de verduurzaming betreft.

Corporatievoorraad naar energie-index klasse, per 31-12-2022 in Wormerland

Energie-Index	WormerWonen	Parteon	Totaal	%
Label A++++	0	44	44	2%
Label A+++	160		160	7%
Label A++	52		52	2%
Label A+	184		184	8%
Label A	513	29	542	23%
Label B, 1.21 - 1.40	392	9	401	17%
Label C, 1.41 - 1.80	517	1	518	22%
Label D, 1.81 - 2.10	137		137	6%
Label E, 2.11 - 2.40	113		113	5%
Label F, 2.41 - 2.70	111		111	5%
Label G, >2.70	79		79	3%
Totaal	2.258	83	2.341	100%

1. In haar strategisch voorraadbeleid heeft WormerWonen al in 2018 een pakketsgewijze aanpak van de verduurzaming opgenomen. Deze aanpak behelst onder meer dat tot en met 2028 bijna de helft van het bezit van WormerWonen met een duurzaamheidsingreep is aangepakt.
2. In het project De Versnelling haalt WormerWonen 322 woningen versneld van het gas af of zorgt waar nodig voor een hybride oplossing. Ook worden de woningen waar dat nog niet het geval is, geïsoleerd. Daarnaast worden nog eens 144 woningen in Jisp en Wormer versneld verduurzaamd naar label A.
3. In 2028 is het corporatiebezit in Wormerland grotendeels vrij van woningen met energielabel E, F en G. Met gerichte maatregelen zorgt WormerWonen ervoor, dat woningen die nog niet zijn verkocht een label D of hoger krijgen.
4. WormerWonen spant zich in om de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad te reduceren met 20%, eind 2025, ten opzichte van de uitstoot medio 2018.
5. Alle woningen van Parteon in Wormerland zijn toekomstklaar geïsoleerd. De 44 woningen in de Knollendammerstraat zijn nul-op-de-meterwoningen en al van het gas af.
6. De nieuwbouwwoningen van de corporaties voldoen natuurlijk tenminste aan de BENG-norm en zijn gasvrij. Hiermee wijken corporaties af van de wens uit het Burgerakkoord om klimaatneutrale woningen te realiseren. Voor wat betreft bestaande bouw voldoen corporaties met een gemiddeld (huidig) energielabel B reeds aan de gestelde landelijke eisen.
7. De gemeente Wormerland overweegt de Green Deal Houtbouw te ondertekenen. De corporaties hebben deze Green Deal al ondertekend.
8. De gemeente Wormerland werkt samen met de corporaties om via de transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen de basis te maken voor de verduurzamingsaanpak voor Wormerland. De gemeente Wormerland geeft in 2024 uitwerking aan deze plannen en sluit zich waar mogelijk en haalbaar voor de uitvoering hiervan aan bij de regio Zaanstreek-Waterland.
9. Gebleken is dat voldoende capaciteit van de elektriciteitsnetwerken een uitdaging is. De gemeente Wormerland is zich hier ook van bewust en spant zich onder andere op regionaal

niveau in om hierin zoveel mogelijk vooruitgang te stimuleren. De gemeente Wormerland zorgt samen met Liander vóór 2028 voor een plan waarmee het verder elektrificeren van verwarming door corporaties gerealiseerd kan worden.

10. Om te zorgen voor betaalbare energielasten is de gemeente Wormerland onmisbaar. De gemeente Wormerland draagt binnen haar mogelijkheden bij aan de betaalbaarheid door het streven naar vermindering van de woonlasten voor huurders als uitgangspunt mee te nemen bij de ontwikkeling van duurzame alternatieven zoals warmtenetten.
11. De gemeente Wormerland bepaalt of het Convenant Energiearmoedebestrijding Zaanstad kan helpen om samen de energierekening van huurders omlaag te brengen.

3. Een passende en betaalbare woningvoorraad

De meeste huurders van WormerWonen en Parteon hebben een bescheiden inkomen. De corporaties zetten fors in op betaalbaarheid, zodat huurders voldoende geld over houden om van te kunnen leven. Woningcorporaties zijn medeverantwoordelijk voor betaalbaarheid, naast de Rijksoverheid (via onder andere huurtoeslag), maar ook naast de gemeente Wormerland. Een ruimhartig armoedebeleid maakt voor veel huurders een groot verschil.

Tabel 1: Doelstelling van de gemeente Wormerland over de woningvoorraad in 2025

Prijssegment	%
<i>Sociale huur t.o.v. totale woningvoorraad</i>	32%
< Eerste aftoppingsgrens	80%
> € 650,43 en < € 697,07	14%
> € 697,07 en < € 879,66	6%

3.1 Woonlasten, voorrangsregels en inkomensbeleid

1. De corporaties matigen in 2024 en 2025 voor alle huurders de huren. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. De corporaties verhogen de huur volgens de Nationale Prestatieafspraken.
2. De eenmalige huurverlaging ging in per 1 juli 2023. Tot en met 31 december 2024 kunnen huurders zelf een aanvraag doen voor de eenmalige huurverlaging. De corporaties zetten zich ervoor in om iedereen die recht heeft op een eenmalige huurverlaging te bereiken.
3. De corporaties streven er naar het percentage woningen met een huurprijs tot € 575,- euro (prijsspeil 2023) in de totale corporatievoorraad zo hoog mogelijk te houden. Nieuwbouw is echter van grote invloed op dit percentage.
4. Op basis van onze samenwerkingsafspraken over vroegsignalering intensiveren de corporaties en de gemeente Wormerland hun schuldhelpverlenings- en signaleringsbeleid.
5. De corporaties werken met de gemeenten regionaal samen aan de regeling 65+ Verhuisvoordeel. De ondersteuning van huurders die willen verhuizen is onderdeel van de afspraken. Hiermee komen we grotendeels tegemoet aan de wens tot doorstroming die is opgenomen in het burgerakkoord en de afspraak in de Nationale Prestatieafspraken.
6. De corporaties streven er samen naar om de woonlasten van sociale huurwoningen betaalbaar te houden zodat deze optimaal ook bereikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. WormerWonen hanteert momenteel een streefhuur van minimaal 72% maximaal redelijk.
7. Maximaal 50% van de beschikbare woningen mogen volgens de Huisvestingswet worden aangeboden met met een lokale, maatschappelijke of economische binding met Wormerland of de regio. De corporaties zetten de voorrangruimte voor woningzoekenden met een binding met Wormerland maximaal in. Huurdersorganisaties zijn hier een groot voorstander van.
8. Corporaties en gemeente Wormerland maken gebruik van de wettelijke mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte met betrekking tot de inkomensgrenzen op te hogen naar het wettelijke maximum van 15%. WormerWonen maakt in haar toewijzingsbeleid geen onderscheid binnen de inkomensgrenzen voor de sociale huursector. Dit om segregatie tegen te gaan.

3.2 Huuraanpassing

9. WormerWonen relateert de huurverhoging aan de kwaliteit van de woning.
10. Parteon past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra huurinkomsten worden volledig ingezet om de ambities in deze prestatieafspraken waar te maken. Voor Parteon gaat het in Wormerland vooral om de bouw van nieuwe sociale huurwoningen om zo de wachtlijst

korter te maken. Om die reden is het voor Parteon toegestaan om de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom te plaatsen. Parteon vraagt ieder jaar advies aan het Huurdersplatform Parteon over de precieze inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo hanteert Parteon in 2023 twee huurplafonds en is er maatwerk mogelijk voor huurders die de inkomensafhankelijke huurverhoging (bijvoorbeeld na een inkomensdaling) niet kunnen betalen.

11. De huurdersorganisaties verzetten zich tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze was ingevoerd om doorstroming van zogenaamde scheefhuurders te bevorderen en meer nieuwbouw te realiseren. Na tien jaar is daarvan weinig tot geen resultaat gebleken. De wooncrisis maakt doorstroming bovendien veel moeilijker. Het geeft geen pas om deze beperkte groep hiervoor te straffen.
12. De corporaties staren zich niet blind op huurlasten, maar benaderen betaalbaar wonen vanuit een brede blik op de woonlasten. De corporaties zetten in op verduurzaming. Zij streven ernaar de besparing die dit oplevert met betrekking tot de energielasten, te laten leiden tot verlaging van de totale woonlasten. Corporaties nemen totale woonlasten in hun beleid als uitgangspunt. Energielabels wegen mee in de huuraanpassing.

4. Leefbaarheid

Even waardevol als een betaalbaar en fijn huis om in te leven, is een veilige en schone en goed onderhouden buurt om in te wonen. Prettig contact met de burenspeelt hierbij een belangrijke rol. Kwetsbare groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen vaker en langer zelfstandig. Geschikte woonvormen met voldoende zorg zijn van belang om Wormerland vitaal en toekomstbestendig te houden. De gezamenlijke ambitie is passende en toegankelijke woonruimte en een zo volwaardig mogelijke maatschappelijke participatie voor alle inwoners van Wormerland. We benaderen mensen actief en hebben oog voor de behoeften van bewoners. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de halfjaarlijkse wijkschouw.

4.1 Huisvesting aandachtsgroepen

1. In het nationaal programma 'Een thuis voor iedereen' en het wetsvoorstel Versterken Regie op Volkshuisvesting zijn aandachtsgroepen opgenomen met een urgente woon- en zorgbehoefte. De gemeente stelt in regionaal verband een woonzorgvisie op waarin de opgave per aandachtsgroep inzichtelijk wordt. Op basis daarvan maken we afspraken over wie welk deel van de opgave op zich kan nemen. De corporaties en huurdersorganisaties denken graag mee.
2. De corporaties bemiddelen ieder in relatie tot het aantal sociale huurwoningen in hun bezit een evenredig deel van de door de gemeente Wormerland aangewezen urgente woningzoekenden binnen de daarvoor geldende termijnen van maximaal drie of zes maanden naar een passende sociale huurwoning in de gemeente Wormerland. De gemeente Wormerland en de corporaties zetten zich samen in om statushouders te huisvesten. Wormerland was in 2023 één van de twaalf gemeenten in Noord-Holland die netjes aan de taakstelling voldeed. De 32 andere gemeente voldeden niet aan de taakstelling. Onze inzet is om aan de taakstelling te blijven voldoen. Op het moment dat de taakstelling substantieel toeneemt gaan we op zoek naar alternatieve huisvesting, zoals in 2023 ook is gebeurd.
3. Het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak is een taak van gemeente, in samenwerking met maatschappelijke partners. De wijkgerichte aanpak zoals verwoord in "Samenwerken aan leefbare en vitale buurten. Zo doen we dat!"⁷ kan hierbij als leidraad dienen.

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

4. Reeds 40% van het bezit van WormerWonen is levensloopbestendig. Het aantal levensloopbestendige woningen van de corporaties is in de periode 2024-2028 door geplande nieuwbouw toegenomen, voor zover het gestapelde bouw betreft. Hiermee komen we ook tegemoet aan de wens van het Burgerakkoord tot het levensloopbestendig maken van buurten.
5. De woonzorgvisie wordt leidend in planvorming over geclusterd wonen voor ouderen. Voorwaarden zijn omvang van de bewonerspopulatie, locatie en geboden voorzieningen.
6. De gemeente Wormerland en de corporaties spannen zich in om samen met zorgaanbieders te komen tot concrete afspraken over het proces en de wijze van passend huisvesten, zorg en begeleiden en indien nodig weer opvangen van mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
7. De corporaties en huurdersorganisaties vragen de gemeente om bij te dragen aan het faciliteren van ontmoeten en organiseren van welzijn. De gemeente wordt betrokken bij de taakverdeling rondom het beheer en de exploitatie van ontmoetingsruimten in gebouwen van corporaties.

4.3 Gewenste inzet voor leefbaarheid

8. De gemeente Wormerland en de corporaties leveren beide een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies waarbij huurders betrokken zijn. De handleiding 'Samenwerken doe je zo' kan hierbij als inspiratie dienen.
9. WormerWonen biedt samen met ketenpartners preventieve woonbegeleiding van kwetsbare huurders.
10. Ter bevordering van de leefbaarheid vindt twee keer per jaar een wijkschouw plaats. De gemeente Wormerland en WormerWonen nemen elk de organisatie van een van deze wijkschouwen op zich. Parteen sluit desgewenst aan. De partijen maken een actielijst en informeren elkaar over de uitvoering van de acties.

⁷ Platform 31: Samenwerken aan leefbare en vitale buurten. Zo doen we dat! (feb 2022)

4.4 Gewenste inzet kwaliteit woningen

11. De corporaties investeren extra in woningverbetering, focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid, dit is opgenomen in het meerjarenonderhoudsprogramma

Wormer, 14 februari 2024



R. van Wanrooy,
wethouder gemeente
Wormerland



C. Engelsma, directeur
bestuurder
WormerWonen



H. Platte, directeur
bestuurder Parteon



H. van Roode, voorzitter
Huurders voor Huurders



S. Tichelaar, bestuurslid
Huurdersplatform
Parteon

