

Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024

De zes corporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek en de gemeente Zaanstad hebben meerjarige ambities afgesproken en gevat in een samenwerkingsovereenkomst.



18 december 2019

Zaanse samenwerkingsovereenkomst 2020-2024

De zes¹ Zaanse woningcorporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de gemeente Zaanstad werken samen aan een stad waar mensen prettig wonen in leefbare wijken, mensen met een laag inkomen ook een dak boven het hoofd hebben en waar iedereen zich thuis voelt. De inzet van corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is op vele fronten ambitieus.

Investeren in bestaande wijken

De opgave in Zaanstad is fors en vraagt om te schaken op twee borden: die van de bestaande en de nieuwe stad. In de bestaande stad vraagt de kwaliteit van de huidige woningen aandacht. De gemiddelde kwaliteit is nog te laag; investeringen in kwaliteit, duurzaamheid en funderingen zijn nodig. Zeker in voor- en vroeg naoorlogse woningen. Bij wijken met veel hoogbouw, zoals Poelenburg, Peldersveld, de Kleurenbuurt, maar ook Kogerveld en Wormerveer-Noord combineren we de aanpak van de woningen ook met extra inzet op sociale kwaliteit. Voor deze wijken hadden we al bijzondere aandacht. Wij gaan door op de ingeslagen weg, zodat dit leefbare wijken van de toekomst zullen zijn.

Meer sociale huurwoningen

Er zijn ook méér betaalbare huurwoningen nodig. De corporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben de afgelopen tijd hard gewerkt aan plannen om groei te realiseren. Corporaties benutten hun bestaande grondposities voor verdichting en hebben hun acquisitieactiviteiten opgeschroefd, zodat zij meer mensen kunnen huisvesten. De gemeente stelt bij grotere plannen de eis van minimaal 30% sociale huurwoningen.



Woningcorporaties kunnen de sociale voorraad uitsluitend laten groeien bij financiële haalbaarheid van plannen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voeren om deze reden een continu gesprek over mogelijkheden en voorwaarden om nieuwbouw te kunnen realiseren. Teveel stapelen van eisen is onwenselijk om patstellingen op projectniveau te voorkomen.

Kwaliteitsverbetering en samen leven

Wij staan gezamenlijk voor een betaalbare sociale woningvoorraad, juist voor mensen met een beperkt inkomen die niet in staat zijn zelf een plek op de woningmarkt te vinden. We zien de kwetsbaarheid van bewoners toenemen. Daarom willen we samen met het brede werkveld van wonen, zorg en welzijn tot goede werkafspraken komen die bijdragen aan leefbare Zaanse buurten en wijken, waar het prettig samen leven is. Goed wonen is immers meer dan een woning alleen. De komende jaren werken we aan kwaliteitsverbetering van bestaande wijken, technisch waar nodig en op het gebied van leefbaarheid met extra aandacht voor de wijken die dat nodig hebben. Huurdersorganisaties zijn daar nadrukkelijk bij betrokken, zodat rekening wordt gehouden met de praktijk van alledag.

¹ De zes corporaties zijn: Parteon, ZVH, Rochdale, WormerWonen, Eigen Haard en Woonzorg Nederland. De Zaanse corporaties zijn individueel verantwoordelijk naar vermogen bij te dragen aan de ambities afgesproken in deze samenwerkingsovereenkomst en zetten zich gezamenlijk in voor het behalen van een maximaal resultaat. De corporaties zijn niet hoofdelijk aansprakelijk voor afzonderlijke realisatie.

Samen verantwoordelijk

In onze samenwerkingsovereenkomst is gekozen voor meerjarige prestatieafspraken om gezamenlijke lange termijn ambities waar te maken. Binnen dit kader nemen we samen verantwoordelijkheid. De samenwerking zal intensief zijn om resultaat te boeken. We monitoren jaarlijks of we op koers liggen in een steeds veranderende context en stellen afspraken bij als dat nodig is. We weten immers nu al dat we de komende jaren weer veel nieuwe ontwikkelingen op ons af zullen zien komen. Denk aan wijzigingen op het gebied van Rijksbeleid: duurzaamheid, stikstof, verhuurdersheffing en andere vormen van belasting. Ook wijzigingen in lokaal beleid, technische innovaties en bouwkostenontwikkelingen zijn van invloed.

Met deze samenwerkingsovereenkomst kunnen we inspelen op deze ontwikkelingen als dit wenselijk en noodzakelijk is. De samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurderorganisaties is vanuit partnerschap, gelijkwaardig en gebaseerd op vertrouwen. Ieder heeft hierin een eigen taak, rol en positie. Bij onvoorziene omstandigheden, die van invloed zijn op de gemaakte afspraken, gaan we met elkaar in gesprek om gezamenlijk oplossingen te zoeken.



Inhoudsopgave

Monitoring Samenwerkingsafspraken en jaarcyclus samenwerkingsovereenkomst 2020 – 2024

Resultaatgericht overleg | 4

Gezamenlijke jaarlijkse monitoring | 4

Bespreken monitor, samenwerking en bijsturing | 5

1. Betaalbaarheid en voorraadontwikkeling

1.1 Betaalbaarheid | 6

Ambities & afspraken | 6

1.2 Nieuwbouw, voorraadontwikkeling en benutting | 7

Ambities | 8

Afspraken over beleidsvorming nieuwbouw en voorraadontwikkeling | 8

Afspraken over verkoop en liberalisatie | 8

Afspraken over randvoorwaarden nieuwbouw | 9

Afspraken over proces bij nieuwbouw | 9

Afspraken over speciale woonvormen en doelgroepen | 10

Afspraken over doorstroming en benutting beschikbare woningvoorraad | 10

2. Kwaliteit en duurzaamheid

2.1 Goede woningen met stevige fundering | 12

Ambities & afspraken | 12

2.2 CO₂-neutraal | 12

Ambities & afspraken | 13

3. Samen leven

3.1 Wijken en buurten in balans | 15

Ambities & afspraken | 15

3.2 Zelfstandig wonen van senioren | 16

Ambities & afspraken | 16

3.3 Zelfstandig wonen van mensen die begeleiding en ondersteuning nodig hebben | 17

Ambities & afspraken | 17

3.4 Huisvesting van urgente doelgroepen | 18

Ambities & afspraken | 18

3.5 Geschikte woonvormen voor specifieke doelgroepen | 18

Ambities en afspraken | 18

Samenwerkingsafspraken en jaarcyclus samenwerkingsovereenkomst 2020 – 2024

De gezamenlijke ambities en afspraken van de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente voor de periode 2020 tot 2024 zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Wij werken de komende vier jaar aan onze ambities. We monitoren de resultaten en sturen bij waar nodig.

Resultaatgericht overleg

Elke organisatie heeft eigen verantwoordelijkheden en afstemmingsmomenten met elkaar. Een aantal overleggen vindt specifiek plaats in het kader van de ambities uit deze samenwerkingsovereenkomst:

- Projectenoverleg met Parteon, ZVH en Rochdale over nieuwbouw/renovatieprojecten (drie keer per jaar);
- Informatie/sparavonden Huurdersoverleg Zaanstreek en corporaties voorafgaand aan het bestuurlijk en ambtelijk overleg;
- Bestuurlijk overleg individuele corporaties en gemeente (drie keer per jaar);
- Bestuurlijk bouwoverleg corporaties en gemeente (drie keer per jaar). Het Huurdersoverleg Zaanstreek wordt over de uitkomsten van deze overleggen geïnformeerd;
- Jaarlijks gesprek tussen het college, corporatiebestuurders en hun adviseurs (o.a. evaluatie samenwerking).

Gezamenlijke jaarlijkse monitoring

Jaarlijks in juni leveren corporaties en gemeente cijfers aan ten aanzien van ontwikkelingen in het sociale bezit en ontwikkelingen in wijken, waaronder leefbaarheid. Wij monitoren gezamenlijk om ieder jaar te kijken hoe resultaten zich tot ambities verhouden. Om de voortgang te kunnen bepalen wordt er eveneens een beschrijving gegeven van de context. Factoren die van invloed zijn op de monitorcijfers (proces) kunnen zo worden geduid en worden gekoppeld aan de voortgang.

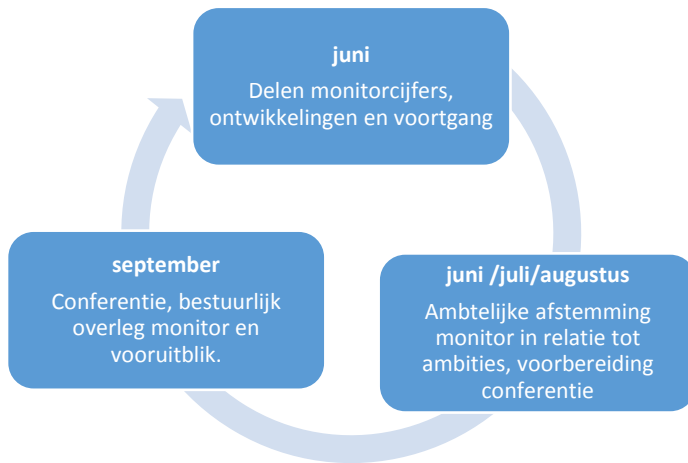
Voor de jaarlijkse monitor gaan we uit van de uniforme definities en cijfers van de Verantwoordingsinformatie (dVi²).

In de monitor wordt daarnaast de volgende lokale cijfermatige informatie opgenomen:

- Ontwikkeling van de voorraad
- Resultaten van de doorstroom bevorderende maatregelen
- Woningaanbod in de verschillende huurprijsklassen
- Investering op duurzaamheid en kwaliteit
- Aantal woningen transitie-gereed
- Aantal woningen aardgasvrij
- Aantal woningen voorzien van zonnepanelen
- EI index (categorieën) en/of labels
- Huisvesting urgente doelgroepen in relatie tot het totaal aantal verhuringen
- Aantal ontruiming door huurachterstand
- Aanpassingen toegankelijkheid
- Leefbaarheid

² De Verantwoordingsinformatie bevat de cijfers die woningcorporaties jaarlijks moeten aanleveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Aedes.

Bespreken monitor, samenwerking en bijsturing



De monitor wordt ieder jaar na aanlevering door deskundigen uit gemeente, corporaties en het Huurdersoverleg Zaanstreek besproken. Ook wordt een conferentie voorbereid op bestuurlijk tripartiet niveau, waarbij actuele nieuwe ontwikkelingen worden ingebracht en wordt stilgestaan bij de samenwerking tussen partijen en wat er nodig is in het licht van de huidige context om ambities waar te maken. De bestuurlijke conferentie leidt tot mogelijke bijsturing van activiteiten in het licht van de gezamenlijke ambities.

1. Betaalbaarheid en voorraadontwikkeling

1.1 Betaalbaarheid

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente willen voorkomen dat huurders in de financiële problemen komen en zetten zich daarom gezamenlijk in voor betaalbare woonlasten. Het Sociaal Huurakkoord³ wordt vastgelegd in wetgeving en uitgevoerd. Bij het optekenen van deze overeenkomst hebben de huurdersorganisaties specifiek aandacht gevraagd voor het denken in totale woonlasten: huur, energielasten en gemeentelijke belastingen. Wat een huishouden maandelijks onderaan de streep (netto) overhoudt na aftrek van deze lasten, dat is wat telt. Investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van een woning kunnen de energielasten terugbrengen.



In de Armoede Agenda 2019-2022 werkt de gemeente aan meer perspectief voor mensen met schulden. Mensen die schulden hebben en daardoor mogelijk de huur niet meer kunnen betalen bieden we ondersteuning, zodat een huisuitzetting voorkomen kan worden. Voor huishoudens met een inkomen rond het bijstandsniveau is het mogelijk om kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen aan te vragen.

Ambities:

- Mensen met een laag inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden door voldoende en passende woningen aan te bieden.
- Woonlasten voor zittende en nieuwe huurders zijn betaalbaar.
- Preventie en maatwerkoplossingen bieden voor mensen met financiële problemen.
- Voorkomen van huisuitzettingen.
- Huishoudens met een middeninkomen moeten een vrije sectorhuurwoning kunnen vinden.

Afspraken over betaalbaarheid

1. Corporaties monitoren jaarlijks het woningaanbod en houden in de gaten hoe het aanbod zich verhoudt tot de vraag van verschillende inkomensgroepen.
2. Corporaties kunnen bij de jaarlijkse huuraanpassing twee instrumenten inzetten:
 - Inflatie + 1%;
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging.

Welke instrumenten corporaties daadwerkelijk toepassen is onderwerp van gesprek tussen de corporatie en haar eigen huurdersafvaardiging. In deze besprekingen maken corporaties die de huursom met 1 % boven inflatie willen laten stijgen inzichtelijk dat de inkomsten uit deze extra huursomstijging ten goede komen aan voorgenomen investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en welke afwegingen van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid of kwaliteit/duurzaamheid) zijn gemaakt om tot deze keuze te komen. Mocht inflatie + 1 % worden toegepast, dan komen de inkomsten uit deze huursomstijging ten goede aan de voorgenomen investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Corporaties zullen deze investeringen zichtbaar laten terugkomen in de jaarlijkse monitor zodat huurdersorganisaties kunnen zien waar investeringen in praktijk plaatsvinden.

³ Woonbond en Aedes hebben in 2018 het Sociaal Huurakkoord 2018 – 2021. De afspraken gaan onder meer toe op de definitie van de huursom en de maximaal gemiddelde huurverhoging. In 2019 heeft de Minister van BZK het wetstraject gestart om de afspraken uit dit akkoord in 2020 van kracht te laten zijn.

Wij gaan er daarbij vanuit dat het Wetsvoorstel wijziging huursomstijging, zoals die in oktober 2019 bekend werd, wordt aangenomen.

Als woningcorporaties de huren inkomensafhankelijk willen verhogen, dan worden de extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet t.b.v. de afgesproken investeringen zoals in deze samenwerkingsovereenkomst verwoord en jaarlijks wordt gemonitord.

3. Gemeente en woningcorporaties werken samen aan preventieve maatregelen om huurschulden te voorkomen. Als er huurschulden zijn, dan is de corporatie bereid betalingsmaatregelen te treffen en biedt de gemeente budgetbeheermogelijkheden. Gemeente en corporaties werken samen aan de uitvoering van het Convenant voorkomen betalingsachterstanden en huisuitzettingen Zaanstad.
4. De gemeente werkt de komende jaren aan een effectieve aanpak op het gebied van schulden. Hierin zoekt de gemeente een stevige samenwerking met onder andere de woningcorporaties, beschermingsbewindvoerders, Kredietbank Nederland, de Sociale Wijkteams en Jeugdteams.
5. Als woningcorporaties huishoudens met een inkomen lager dan 120% van het bijstandsniveau willen ontzien bij de jaarlijkse huuraanpassing, kijken corporaties en gemeente naar mogelijkheden om deze groep gericht te benaderen.
6. De gemeente spant zich in om in overleg met ontwikkelaars te komen tot voldoende aanbod in het middensegment huur en betaalbare koopwoningen. De woningcorporaties bieden in beperkte mate huurwoningen in het middensegment aan.

1.2 Nieuwbouw, voorraadontwikkeling en benutting

Er zijn méér betaalbare huurwoningen⁴ nodig, omdat we zien dat er lange wachttijden zijn en weten dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren verder zal groeien. Ook is nieuwbouw nodig om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en in te spelen op de wensen van nieuwe doelgroepen. De woningmarktproblematiek vraagt om een hoge ambitie, die nu in gang wordt gezet en op zijn vroegst over twee jaar zichtbaar zal worden.



Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben de afgelopen tijd hard gewerkt aan het maken van plannen om die groei mogelijk te maken. Zo stelt de gemeente bij grotere plannen de eis van minimaal 30 % sociale huurwoningen. Woningcorporaties hebben hun acquisitieactiviteiten fors opgeschroefd en zoeken naar mogelijkheden om te verdichten op bestaande grondposities. De plancapaciteit die er nu is moet leiden tot daadwerkelijk bouwen. Dat vraagt om een goed gestroomlijnd proces en een continu gesprek over welke eisen en wensen haalbaar en betaalbaar zijn.

Daarnaast vraagt de druk op de woningmarkt naast nieuwbouw om een mix van maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Voorbeelden zijn verkoop, liberalisatie, woningdelen, kluswoningen, het voorkomen en aanpakken van woonfraude en illegale bewoning. We zoeken dus naar allerlei middelen die de druk kunnen verlichten en voor meer betaalbare én goede woningen kunnen zorgen. Corporaties willen verkopen en liberaliseren om verschillende redenen: verkoop als financieringsbron voor nieuwbouw of woningverbetering, bevorderen van doorstroming op de Zaanse woningmarkt (zowel voor het sociale als het middensegment), het realiseren van meer diversiteit in de wijk en efficiënter woningbeheer.

⁴ Een sociale huurwoning is een zelfstandige of onzelfstandige huurwoning met een niet geliberaliseerd huurcontract.

Wij realiseren ons dat afspraken met elkaar samenhangen. De woningcorporaties rekenen er hierbij op dat de randvoorwaarden en nadere onderzoeken naar verdichtingsmogelijkheden, de parkeernorm, cultuurhistorische waarden, grondprijzen e.d. positief gaan bijdragen aan een rendabele businesscase en daarmee aan de realisatie van de gezamenlijke ambities. Nieuw beleid of wijziging in uitgangspunten en voorwaarden kunnen de gezamenlijke ambities en afspraken in de samenwerkingsovereenkomst in gevaar brengen. Hetzelfde geldt voor nieuwe wet- en regelgeving en onverwachte ontwikkelingen zoals oplopende bouwkosten en de huidige stikstofproblematiek⁵.

Ambities:

- In de periode 2020-2030 3.000 nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment opleveren.
- Een voorraad sociale huurwoningen per 1 januari 2024 van minimaal 26.000 woningen. Dit is een groei van 900 sociale huurwoningen in de periode tot 2024.
- Maximale doorstroming en het betaalbare aanbod vergroten, voor jong, oud, hulpbehoevend en vitaal, met extra aandacht voor de doorstroming van senioren.

Afspraken over beleidsvorming nieuwbouw en voorraadontwikkeling

7. De gemeente betreft de woningcorporaties actief bij het opstellen van beleid dat de activiteiten van woningcorporaties raakt, zodat de effecten op de investeringsruimte van woningcorporaties en daarmee het effect op en het tempo van de investeringen in de stad kunnen worden afgewogen. Vanzelfsprekend worden de huurdersorganisaties betrokken in deze beleidsvorming en de gemaakte afwegingen.

Afspraken over verkoop en liberalisatie

8. Jaarlijks monitoren de corporaties het verloop van de woningvoorraad sociale huur en maken zij op basis van actuele nieuwbouw-, verkoop- en liberalisatieplannen inzichtelijk hoe de ontwikkeling van de voorraad sociale huur naar verwachting zal verlopen en bespreken dit met huurders en gemeente. Tijdelijke afname van de woningvoorraad is acceptabel, zolang er zicht is op het halen van het ambitieniveau van 1 januari 2024.
9. In wijken waar we werken aan wijkvernieuwing, vanwege de woningkwaliteit (zie thema 'Kwaliteit en duurzaamheid'), omdat ze in onbalans zijn (zie thema 'Samen leven') of waar het percentage sociaal hoger is dan 40%, bespreken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties bij het maken van wijkplannen welke instrumenten zij inzetten om de diversiteit van de wijk te vergroten. Te denken valt aan verkoop, liberalisatie, sloop en nieuwbouw en verdichting (zie verder de Afspraken over proces bij nieuwbouw).
10. Specifiek in Poelenburg/Peldersveld worden afspraken gemaakt hoe de voorraad sociale huurwoningen zich ontwikkelt. Bij de uitwerking hiervan wordt het effect op de afspraken in deze samenwerkingsovereenkomst besproken; deze gebiedsgerichte en gemeente brede afspraken worden in relatie tot elkaar afgewogen.
11. De corporaties verkopen woningen met voorrang aan Zaanse huurders die een sociale huurwoning achterlaten en vereisen bij verkoop van huurwoningen een zelfbewoningsplicht.
12. Huurdersorganisaties geven aan behoefte te zien aan kluswoningen, zodat woningzoekenden, waaronder starters, een kans krijgen om betaalbaar en naar eigen wens hun thuis te realiseren. Corporaties zijn bereid om in samenspraak met de huurdersorganisaties te onderzoeken hoe we aan deze behoefte kunnen voorzien en te bekijken welke woningen geschikt zijn om als kluswoning te verkopen. Gemeente en

⁵ Voor activiteiten in (onder meer) de woningbouw waar stikstof bij vrij komt is een natuurvergunning of ander toestemmingsbesluit nodig. Tot 29 mei 2019 was toestemming hiervoor gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. De Raad van State heeft het PAS ongeldig verklaard. Ten tijde van opstelling van deze samenwerkingsovereenkomst werkte de Rijksoverheid aan een nieuwe aanpak stikstof.

corporaties geven de toekomstige woningeigenaar informatie over de duurzaamheidsmaatregelen en de financiering daarvan.

13. 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 (F30 klasse, matig, onvoldoende en slecht) dan herstellen woningcorporaties de fundering voordat deze aan een particulier wordt verkocht.
14. De corporaties informeren de gemeente Zaanstad wanneer zij (complexgewijs) woningen met funderingsproblematiek willen verkopen. Corporaties en gemeente onderzoeken een alternatieve werkwijze bij verkoop, waarbij het uitgangspunt is dat funderingsherstel gegarandeerd wordt. Hierbij is er een plicht voor de koper om funderingsherstel na de verkoop te realiseren. De verkenning of dit mogelijk is en hoe deze partij aan zijn plicht tot herstel én kwaliteitsverbetering gehouden kan worden onderzoeken gemeente en corporatie gezamenlijk.

Afspraken over randvoorwaarden nieuwbouw

15. De corporaties en gemeente onderzoeken samen hoe de businesscase van de nieuwbouw van sociale huurwoningen te verbeteren is.
16. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen tempo maken met de woningbouwproductie. Gezien de woningbouwopgave zet de gemeente in op beleid dat de gezamenlijke ambitie (groei sociale woningvoorraad) mogelijk maakt. De gemeente betreft corporaties vooraf bij beleidsontwikkeling. Wanneer beleid als knellend wordt ervaren, gaan gemeente en corporaties in overleg om tot oplossingen te komen. Waar nodig wordt er gezocht naar mogelijkheden voor maatwerk. Wanneer de businesscase voor sociale huurwoningen (financieel) in de knel komt, gaan gemeente en corporaties met elkaar in overleg en zoeken binnen een redelijke termijn naar een oplossing. Daarbij hoort snelle ambtelijke en bestuurlijke escalatie en besluitvorming over het vervolg. Dit geldt ook voor renovatie- of herstructureringsplannen voor de bestaande voorraad.
17. Bij sloop-nieuwbouwplannen in de stad is het belangrijk om een integrale afweging te maken. De keuze tussen sloop-nieuwbouw en renovatie is vaak lastig, omdat verschillende criteria vóór en tegen een rol spelen. De gemeente heeft een afwegingskader gemaakt met tien punten die een rol spelen in deze afweging. Corporaties benutten dit afwegingskader in de toekomstige planvorming, zodat ze transparant zijn in hun afweging. Het uiteindelijke besluit blijft bij de corporaties als eigenaar liggen.

Afspraken over proces bij nieuwbouw

18. Gemeente en corporaties werken samen om ervoor te zorgen dat er voldoende locaties zijn om sociale huurwoningen te bouwen. De gemeente vereist bij projectontwikkelaars een aandeel sociale huur per project, corporaties zorgen voor acquisitie en verkennen de mogelijkheid tot verdichting.
19. Gemeente en individuele woningcorporaties spreken af drie keer per jaar de voorgenomen projecten en gezamenlijke planning te bespreken (projecten voor nieuwbouw en ingrijpende renovatie) en de voortgang te bevorderen. We richten het proces zo in, dat prioritering, planning en capaciteit tussen gemeente en corporatie op elkaar is afgestemd, zodat snelheid te maken is. Naast de Top 16⁶ krijgen nieuwbouwprojecten die op korte termijn kunnen starten, met meer dan 50 woningen en met een substantieel aandeel sociale huur prioriteit.
20. De voortgang van projecten worden op hoofdlijnen jaarlijks op het tripartiet bestuurlijk overleg besproken met de huurdersorganisaties.

⁶ Top 16 is een begrip uit de gemeentelijke Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, waarmee voor drie jaar prioriteit gegeven aan 16 projecten, waarmee 5.900 woningen kunnen worden gerealiseerd.

21. Nieuwe initiatieven worden door de gemeente via de volgende werkwijze gefaciliteerd:
- Wanneer een initiatief binnen het bestemmingsplan past, kan rechtstreeks een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. De aanvraag wordt gekoppeld aan een casushouder. Het gaat hier om relatief eenvoudige aanvragen.
 - Een complexe aanvraag of een initiatief dat niet past binnen het bestemmingsplan loopt via het Zaans Portaal. Hier worden alle nieuwe aanvragen beoordeeld en wordt een besluit over het vervolg genomen. Uitgangspunt is daarbij dat initiatieven die op de gezamenlijke planning staan, binnen de afgesproken planning worden uitgevoerd. Wanneer de gemeente ermee aan de slag gaat, komt een procesmanager in beeld die met de initiatiefnemer afspraken maakt over de te maken (begeleidings-)kosten bij de gemeente.
 - Bij aanvang van de haalbaarheidsfase geeft de gemeente kaders mee en denkt in het vervolgproces mee over hoe een initiatief mogelijk gemaakt kan worden. Dit moet leiden tot definitieve afspraken in de anterieure overeenkomst. Tot slot kan het bestemmingsplan- en omgevingsvergunningsproces doorlopen worden.
 - Wanneer het gaat om renovatie/sloop/nieuwbouw van corporatieprojecten heeft de gemeente in het voortraject één procesmanager aangesteld.
 - Het projectenoverleg bespreekt de voortgang van lopende projecten, knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen. Het sectorhoofd gebiedsontwikkeling is daarvoor het eerste aanspreekpunt.
22. De gemeente is bereid om samen met projectontwikkelaars en corporaties in gesprek te gaan indien projecten (financieel) vastlopen. Gezamenlijk wordt gezocht naar oplossingen.
23. De gemeente bevordert bij projectontwikkelaars dat zij over het afnemen van sociale huurwoningen afspraken maken met één van de corporaties die deze samenwerkingsovereenkomst ondertekenden.
24. 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 als het activiteiten betreft die bijdragen aan de ambities in deze samenwerkingsovereenkomst.

Afspraken over speciale woonvormen en doelgroepen

25. De gemeente werkt drie businesscases uit voor tijdelijke huisvesting. Woningcorporaties blijven bereid mee te denken over de uitvoering daarvan.
26. Woningcorporaties en gemeente spannen zich gezamenlijk in om het aanbod voor jongeren te vergroten.
27. De gemeente werkt aan de hand van een woningbehoefte-onderzoek aan het woonwagenebeleid en betreft de woningcorporaties bij de uitwerking daarvan.

Afspraken over doorstroming en benutting beschikbare woningvoorraad

28. Doorstroming op de Zaanse woningmarkt is essentieel. Dat betekent dat woningcorporaties maatregelen inzetten om de doorstroming te bevorderen, zoals:
- Woningdelen voor 'friends'.
 - Tijdelijke huurcontracten voor jongeren.
 - Maatwerk senioren.
 - Tegengaan illegale bewoning (Woonwijs).
 - Bevorderen woningruil.
 - Voorrang voor Zaanse huurders van een sociale huurwoning bij verhuur van vrije sector huurwoningen.
29. Corporaties spannen zich in om één doorstroomregeling binnen Zaanstad te maken. De inzet van verschillende instrumenten wordt hierin meegewogen zoals bijvoorbeeld informatievoorziening, persoonlijke begeleiding en het financieel aantrekkelijk maken voor

- huurders om te gaan verhuizen. De gemeente ondersteunt deze regeling door o.a. een financiële bijdrage in de verhuiskosten (onder voorbehoud toekenning Provinciale subsidie).
30. Maximaal 25%⁷ van de beschikbare sociale huurwoningen kunnen volgens de Huisvestingswet worden aangeboden met lokale voorrang. De woningcorporaties zetten deze lokale voorrang maximaal in voor ingezetenen van Zaanstad.
 31. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties bespreken de invulling van de lokale beleidsruimte voor afwijking van de toegestane inkomensgrens, die door landelijke regelgeving vergroot kan worden van 10% naar 15%.
 32. Corporaties monitoren deze maatregelen en bespreken dit met gemeente en huurdersorganisaties.

⁷ Dit wordt gemiddeld 30% in de regio als het ministerie van BZK akkoord gaat met de aanvraag in 2019 voor het experiment om af te wijken van de Huisvestingswet op basis van de Crisis- en Herstelwet.

2. Kwaliteit en duurzaamheid

2.1 Goede woningen met stevige fundering

In de bestaande stad vraagt kwaliteit en duurzaamheid aandacht. Zeker in voor- en vroeg naoorlogse woningen zijn investeringen in kwaliteit, duurzaamheid en funderingen hard nodig. Met het oog op veiligheid en kwaliteit kunnen we niet om deze opgave heen. De totale funderingsopgave in Zaanstad is omvangrijk en vraagt om een gezamenlijke aanpak, met inzicht in risico's en in samenspraak met bewoners. Een belangrijk deel van de investeringen van corporaties zal naar deze voorraad uitgaan. Ons streven is dat investeringen in de kwaliteit van bestaande en nieuwbouw hand in hand gaan met de verduurzamingsopgave. Met betaalbare woonlasten en betaalbare investeringen als uitgangspunt.

Ambitie:

- Woningen zijn heel en veilig.

Afspraken

1. Corporaties en gemeente slaan de handen ineen om te zorgen voor duurzame en kwalitatief goede woningen voor huurders. De basiskwaliteit van sociale huurwoningen moet op orde, dus ten minste heel en veilig, zijn. Dit doen we onder andere door de woningen, binnen en buiten, te onderhouden en waar nodig funderingen te herstellen.
2. Corporaties werken continu aan het onderhoud van hun woningen en verbetering van de kwaliteit. Om hier te komen spreken huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente af intensief samen te werken. Om van elkaar te leren, innovaties de ruimte te geven en kwalitatieve huisvesting te kunnen (blijven) bieden. Zodat huidige én toekomstige huurders veilig en comfortabel kunnen wonen.
3. Corporaties en gemeente spannen zich optimaal in om funderingsproblematiek in kaart te brengen zodat woningen hersteld kunnen worden (door renovatie dan wel sloop/nieuwbouw). Gemeente spant zich in om in haar eigen processen doorlooptijden te verkorten, overlegstructuren te faciliteren en prioriteiten met corporaties af te stemmen. Partijen zoeken samen naar kansen voor vernieuwing en verdichting, ook in de bestaande voorraad.
4. Om in te staan voor veilige woningen voor de huurders benutten gemeente en corporaties elkaars kennis rondom funderingsproblematiek. Zij onderzoeken of het gemeentelijke meet- en monitoringssysteem, dat nu veelal voor particuliere woningen wordt gebruikt, van waarde is voor het corporatiebezit. Corporaties zorgen voor een aanspreekpunt in hun organisatie voor funderingsherstel.

2.2 CO₂-neutraal

We zijn op weg naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. Dit is een forse en langdurige opgave, waarin stevige samenwerking van vele partijen noodzakelijk is.

Ambities:

- Een woningvoorraad die CO₂-neutraal is en waarbij de betaalbaarheid geborgd blijft. Het uitgangspunt is dat de investeringen in de verduurzamingsmaatregelen en onderhoud betaalbaar zijn in ingreep en onderhoud. Dat betekent dat we ernaar streven dat de ingrepen voor huurders tenminste 'woonlastenneutraal' zijn en de investering voor corporaties leidt tot een waardestijging van de woningen. Dit betekent voor huurders dat de woonlasten (huur + verhoging duurzaamheid + energierekening) niet hoger worden dan voor de ingreep.

- Corporaties streven ernaar de komende vier jaar 2.500 bestaande woningen ‘transitie-gereed’⁸ te maken (dan wel label B⁹). Hierbij staat voorop dat het ‘no-regret’¹⁰ maatregelen betreffen. 10 % van de woningvoorraad is in 2019 al transitie-gereed; in 2024 geldt dit voor 20 % van de voorraad. Aansluiting op een duurzame bron, om daadwerkelijk CO₂-neutraal te worden, gebeurt nu al door de installatie van zonnepanelen en warmtepompen (bijvoorbeeld zoals Parteon werkt met Opgewekt Wonen). In de toekomst zullen warmtenetten een belangrijk alternatief zijn richting een CO₂-neutrale woningvoorraad. Daarnaast is de realisatie van warmtenet(ten) van cruciaal belang om gebruik te kunnen maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.
- Gemeente en corporaties willen de versnelling van de warmtetransitie voor huurders mogelijk maken en brengen vraag en aanbod van duurzame warmte bij elkaar. De basis is in 2019 gelegd in de ‘Verkenning transitievisie warmte’ waarin duidelijk wordt welke wijken kansrijk zijn om over te gaan op een warmtenet en in welke wijken ‘all electric’ naar verwachting het meest kansrijke alternatief is.

Afspraken

Voor de forse verduurzamingsopgave is het essentieel dat partijen nauw met elkaar samenwerken, zodat we samen kunnen versnellen. Dat vraagt om de volgende afspraken:

5. Corporaties gaan woningen eerst beter isoleren en vervolgens zoveel mogelijk aansluiten op alternatieve warmtebronnen om woningen CO₂-neutraal te maken.
6. Voor huurders is verduurzaming ook een investering in de kwaliteit van hun woning. Het uitgangspunt voor deze investeringen is dat zij eveneens bijdragen aan de betaalbaarheid. Corporaties streven ernaar tenminste woonlastenneutraal te verduurzamen. De gemeente draagt bij aan de betaalbaarheid door tenminste woonlastenneutraal als uitgangspunt mee te nemen bij de ontwikkeling van duurzame alternatieven zoals warmtenetten.
7. De gemeente streeft er naar om in 2020 met de Transitievisie Warmte en daarna in ‘wijk-uitvoeringsplannen’, in samenwerking met huurdersorganisaties en corporaties de komende vier jaar de basis voor de verduurzamingsopgave en –aanpak te leggen.
8. Corporaties spannen zich naar vermogen in om de kwaliteits- en verduurzamingsopgave in Zaanstad te realiseren. Corporaties specificeren hoe ze de komende vier jaar hun investeringen hierop richten en hoe ze daarna stappen kunnen maken op weg naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. Met de Transitievisie Warmte en ‘wijkuitvoeringsplannen’ zijn corporaties in staat samen met huurders deze opgave verder invulling te geven.
9. De gemeente faciliteert de verbinding tussen vraag en aanbod van duurzame warmte en coördineert de ontwikkeling van nieuwe bronnen met hierbij coördinatie van infrastructuur. En met de Regionale energietransitie strategie (RES) verkent ze de mogelijke energiebronnen, waaronder ook warmtebronnen, mogelijk ook geleverd door industriële bedrijven. Daarnaast spant ze zich in om de ontwikkeling van alternatieve warmtebronnen in Zaanstad mogelijk te maken.
10. Met klimaattafels werkt de gemeente in 2019 aan de betrokkenheid van bewoners en andere partners in de stad. De samenwerkingsmogelijkheden die hieruit voortkomen - draagvlak bij bewoners, netwerk, warmtebronnen - bieden kansen voor versnelling.

⁸ Woningen zijn ‘transitie gereed’ als ze klaar zijn voor de warmtetransitie en geen grote maatregelen meer vragen. De woningen zijn dan zo geïsoleerd, dat aansluiting op verschillende duurzame bronnen mogelijk is zodat ze aardgasvrij kunnen worden.

⁹ Iedere corporatie heeft inzage gegeven in de verduurzamingsopgave en haar specifieke aanpak. Daarbinnen bestaan nog definitieverschillen. Het streven is om aan het eind van de samenwerkingsovereenkomstperiode allen te rapporteren in termen van CO₂-neutraal en eenduidig te monitoren (zie de specifieke afspraak).

¹⁰ ‘No regret’ betekent dat investeringen in verduurzaming ongeacht de toekomstige warmtebron bijdragen aan transitiegereedheid.

11. Op basis van het Klimaatakkoord¹¹ zullen extra financiële middelen beschikbaar komen voor verduurzaming van de woningvoorraad van woningcorporaties (denk aan verlaging verhuurdersheffing, subsidies van het Rijk, nieuwe financieringsmogelijkheden). De gemeente spant zich binnen haar reikwijdte optimaal in om de financieringsmogelijkheden voor corporaties in Zaanstad te bevorderen, onder andere door een lobby vanuit Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de G40 richting het Rijk. Huurdersorganisaties en corporaties spannen zich ook in om de financieringsmogelijkheden te bevorderen en dragen daarbij graag bij aan de inspanningen van de gemeente. De corporaties zullen deze mogelijkheden voor versnelling van de verduurzaming optimaal benutten en tot uiting laten komen in verduurzamingsplannen die zoveel mogelijk zullen aansluiten op de Transitievisie Warmte en de 'wijkuitvoeringsplannen'.
12. Om duurzaamheid steeds meer vanzelfsprekend te maken, is het van belang het draagvlak onder huurders te vergroten. De huurdersorganisaties spannen zich hiervoor in.
13. De gemeente zorgt voor energiecoaches die huurders adviseren over energiebesparing.
14. De Zaanse corporaties ontwikkelen, binnen de periode van de samenwerkingsovereenkomst, gezamenlijk ten minste één project waarin zij, in afstemming met huurdersorganisaties en gemeente, leren en experimenteren rondom circulariteit. Voor het betreffende project daagt de corporatie de markt uit door in haar uitvraag (aanbesteding) circulariteit op te nemen. De gemeente deelt haar ervaringen, zodat we samen leren en zo mogelijk versnellen. Dezelfde werkwijze passen we toe voor klimaatadaptatie.
15. Corporaties en gemeente leren van en met marktpartijen door projecten in 'co-making' op te pakken. De uitkomsten delen ze met de huurdersorganisaties. Hierdoor blijven we samen en onderling leren, uitwisselen en samenwerken op het gebied van innovatie(s) en het betrekken van huurders.
16. De gemeente spant zich in om mede op basis van de monitoring van de energie technische kwaliteit van de woningen door de corporaties, de effecten in CO₂ reductie uit te (kunnen) drukken.

Dit moet leiden tot een CO₂ monitor waarin de kwaliteit van de woning, het gedrag van de huurder en de gebruikte energiebronnen als input worden gebruikt. Een dergelijke monitor zal tot stand komen in samenwerking met de corporaties, andere gemeenten en kennisinstituten. Het streven is om deze monitor zo snel mogelijk, maar uiterlijk bij aanvang van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gereed te hebben.

De corporaties rapporteren in de tussentijd jaarlijks op:

- Investering (€) in miljoenen op duurzaamheid en kwaliteit;
- Aantal woningen transitie-gereed (dan wel labelstappen);
- Aantal woningen aardgasvrij;
- Aantal woningen voorzien van zonnepanelen;
- Energie Index (categorieën) en/of labels.



¹¹ Klimaatakkoord van juni 2019 met meer dan 600 maatregelen die positief effect moeten hebben op de klimaatverandering.

3. Samen leven

3.1 Wijken en buurten in balans

In Zaanstad zijn er wijken, buurten en wooncomplexen die extra aandacht vragen. Waar het niet vanzelfsprekend is dat bewoners het op eigen kracht redden. Daar zetten we gericht in op samenwerking, prioritering van maatregelen, het passend aanbieden en verhuren van woningen, het voorkomen van betalingsachterstanden, de aanpak van overlast en woonfraude en het realiseren van de juiste voorzieningen in de buurt.

Ambitie:

- Aanpak van sociale problematiek, overlast en woonfraude op buurtniveau.

Afspraken

Bij de sociale wijkteams, gemeente, corporaties en zorgaanbieders is voor elke wijk een contactpersoon werkzaam. De contactpersonen kennen elkaar en werken via korte lijnen zodat ze snel en doelgericht in kunnen spelen op signalen en ontwikkelingen in de wijk. Dit maakt het mogelijk dat:

1. De mogelijkheid en noodzaak van een plan van aanpak of convenant onderzocht wordt, ter vereenvoudiging van het verantwoord delen van persoonsgegevens. Zodat signalen omtrent sociale problematiek over en weer gedeeld en opgevolgd kunnen worden door sociale wijkteams, zorgorganisaties, corporaties en gemeente. En indien mogelijk en gewenst een terugkoppeling kan plaatsvinden. Dit bevordert de preventieve gezamenlijke aanpak.
2. We gericht samenwerken aan de aanpak van woonfraude, volgens de werkwijze in het convenant Woonwijs.
3. We gericht samenwerken aan de aanpak van overlast, volgens het gezamenlijk protocol.
4. We afspreken dat er bijtijds geëscaleerd wordt als zaken onvoldoende worden opgepakt.

Ambities:

- Wijken goed in beeld hebben.
- Prioriteit geven aan buurten die uit balans zijn.

Afpraken

5. We maken samen wijkplannen met prioritering voor buurten die uit balans zijn, zodat we een gedeeld beeld hebben van de wijken die het meest uit balans zijn. Hierbij gaat het om de inzet in openbare ruimten, de voorzieningen, het wonen en de leefbaarheid. Zodat we van elkaar weten waar we op inzetten en de inzet goed kan worden afgestemd. We doen dit aan de hand van het dashboard kansengelijkheid. Dit dashboard van de gemeente geeft inzicht in factoren die een groter risico op ongelijke kansen voor mensen opleveren. We laten dit dashboard meewegen bij afwegingen tussen wijken en benutten het voor gerichte fysieke en maatschappelijke interventies en investeringen. Corporaties kunnen hiervoor het maximale bedrag per daeb (diensten van algemeen economisch belang)-woning aanwenden dat ieder jaar opnieuw wordt geïndexeerd.
6. We maken met elkaar via dit dashboard ook een analyse van de aanwezige voorzieningen en de gewenste voorzieningen in de wijken. We benutten de kansen die zich op korte termijn voordoen voor de realisatie van voorzieningen. Voor nieuwbouwgebieden brengt de gemeente in kaart welke basisvoorzieningen toegevoegd moeten worden ten behoeve van welzijn en zorg in de wijk. Zo werken we toe naar basisvoorzieningen in elke wijk, waaronder kantoor-, consult- en ontmoetingsruimten en faciliteiten voor zorg en welzijn. We hebben hiervoor aandacht bij nieuwbouw.
7. We werken verder aan de ingezette aanpak in Poelenburg/Peldersveld en monitoren de met elkaar te formuleren ontwikkelingen. Ook zetten we de aanpak in de Russische buurt voort.

8. In de buurten die uit balans zijn, kunnen woningcorporaties ervoor kiezen bij woningtoewijzing kennismakingsgesprekken te voeren met kandidaat huurders. Zo wordt rekening gehouden met een gelijkwaardige verdeling van bewoners en met de leefbaarheid in een wooncomplex of buurt.

Ambitie:

- Gerichte aandacht rond de meest kwetsbare burgers, zodat zij minder kwetsbaar worden.

Afspraak

9. In het Zaans Datalab¹² werken we, vanuit de analyse op kwetsbaarheid van burgers, samen aan een gerichte aanpak ten behoeve van kwetsbare burgers. Met als resultaat het beter ondersteunen en begeleiden van kwetsbare mensen en (daardoor) een vermindering van kwetsbaren in de samenleving. Deelname aan het Zaans Datalab komt tot stand in overleg tussen de beoogde en geïnteresseerde partijen.

3.2 Zelfstandig wonen van senioren

Ambities:

- Zodanig huisvesten van mensen, dat ze zo lang en zo zelfstandig mogelijk thuis kunnen blijven wonen.
- We willen zo goed mogelijk aansluiten op de behoeften van senioren die langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen.

Afspraken

10. Uitvoering van de 'Strategische agenda ouder worden in Zaanstad'; gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders, corporaties en bewoners werken, ieder vanuit hun eigen taak en verantwoordelijkheid, samen aan de 5 ambities rond ouder worden die zijn opgenomen in de 'Strategische agenda ouder worden in Zaanstad'.
11. Voldoende woningen bouwen en aanpassen, zodat woningen voldoen aan de wensen en eisen van huishoudens met een zorgbehoefte.
12. Ook helpen gemeente en corporaties senioren met een verhuwens bij het vinden van een passende woning.

Ambitie:

- Collectieve aanpassingen, zodat wooncomplexen toegankelijk(er) worden.

Afspraak

13. Woningcorporaties verrichten in wooncomplexen de komende jaren zowel collectieve als individuele aanpassingen die bijdragen aan het zelfstandig wonen voor senioren. Door individuele Wmo-middelen te bundelen en gericht toe te passen, kunnen corporaties en de gemeente hierin samen optrekken. Het uitgangspunt is hierbij steeds dat de toegankelijkheid in de woning, dan wel van de hoofdentree van het wooncomplex tot aan de voordeur van de bewoner wordt bevorderd. Corporaties geven jaarlijks inzicht in het aantal aanpassingen.

Ambitie:

- Doorstroming van senioren op de woningmarkt.

¹² Het Zaans Datalab is een experiment van de gemeente Zaanstad. Deelnemende partijen brengen hun data in en gaan deze gezamenlijk analyseren, interpreteren en toepassen. Het doel van het Zaans Datalab is beter zicht te krijgen op complexe maatschappelijke vraagstukken.

Afspraak

14. Corporaties spannen zich in om één doorstroomregeling binnen Zaanstad te maken. De inzet van verschillende instrumenten wordt hierin meegewogen zoals bijvoorbeeld informatievoorziening, persoonlijke begeleiding en het financieel aantrekkelijk maken voor huurders om te gaan verhuizen. De gemeente ondersteunt deze regeling door o.a. een financiële bijdrage in de verhuiskosten (onder voorbehoud toekenning Provinciale subsidie). De afspraken hierover zijn opgenomen in de tekst bij het thema 'voorraadontwikkeling' (zie afspraak 29).

3.3 Zelfstandig wonen van mensen die begeleiding en ondersteuning nodig hebben

In Zaanstad werken we samen aan een inclusieve samenleving. Iedereen kan daarin naar vermogen meedoen. Dat geldt ook voor kwetsbare mensen die wonen in een beschermde woonomgeving of maatschappelijke opvang. Herstel en het vergroten van de participatiemogelijkheden, zelfstandig gaan wonen en goede ondersteuning zijn de opgaven in de samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en woningcorporaties.



Een opgave die gaat over het zorgen voor goede huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een match van de juiste persoon in de juiste woning in de juiste omgeving. Het gaat ook over een goede samenwerking op het vlak van financiën, het zich thuis gaan voelen in de wijk, het opbouwen van een netwerk en het zoeken van een zinvolle dagbesteding. Tenslotte gaat het ook over samenwerken rond moeilijke fases: als er sprake is van terugval, van overlast of andere problemen.

Ambitie:

- Mensen kunnen zelfstandig wonen na uitstroming vanuit een situatie beschermd wonen/maatschappelijke opvang.

Afspraken

15. Om mensen in beschermd wonen en maatschappelijke opvang goed te laten uitstromen naar een zelfstandige woning maakten de gemeente, corporaties en zorgorganisaties in 2018 de Zaanse werkafspraken 'Thuis in de wijk'. Ook nemen we deel aan het landelijk actieprogramma 'Weer Thuis'. Daardoor beschikken we over extra expertise en ondersteuning om de tien werkafspraken succesvol te kunnen uitvoeren. Het volgende spraken we af:
 - Er vindt gezamenlijke afstemming en monitoring plaats over de instroom van huurders met urgentie: kwetsbare groepen¹³ en stadsvernieuwingsurgenten¹⁴ in (kwetsbare) wijken en complexen;
 - We verkennen concepten zoals 'Housing First';
 - We onderzoeken of de uitstroomurgentie voor jongeren kan worden uitgebreid;
 - En als zelfstandig wonen toch niet lukt, spannen de zorgaanbieder en gemeente zich tot het uiterste in om terugkeer naar beschermd wonen of maatschappelijke opvang te regelen.

¹³ Kwetsbare groepen zijn onderverdeeld in: Kandidaat via instelling, Mantelzorg, Rolstoelgeïndiceerden, Sociaal Medisch Team (SMT-) urgenten, Vergunninghouders, Uitstroom huiselijk geweld, Uitstroom maatschappelijke instelling, Verhuur aan instelling en Zorgwoninggeïndiceerden.

¹⁴ Stadsvernieuwingsurgenten zijn: regionale stadsvernieuwingskandidaten, stadsvernieuwingsurgenten.

3.4 Huisvesting van urgente doelgroepen

Zaanstad telt steeds meer mensen met een urgent woonprobleem. Steeds vaker hebben deze urgent woningzoekenden meerdere problemen tegelijk. Met financiën, wonen, werk, lichamelijke of geestelijke gezondheid en huiselijke relaties. Zolang het woonprobleem niet is opgelost, lukt het vaak niet om de andere problemen aan te pakken.

Ambitie:

- Een structurele aanpak voor kwetsbare urgent woningzoekenden, zodat de best mogelijke oplossingen kunnen worden ingezet.

Afspraak

16. De woningcorporaties bemiddelen door gemeente Zaanstad aangewezen urgente woningzoekenden naar een passende sociale huurwoning. De corporaties huisvesten ieder hun deel van de urgente doelgroepen in beschikbare woningen. Wanneer de geldende termijn wordt overschreden, onderbouwt de corporatie de reden hiervoor. De corporaties huisvesten vergunninghouders naar vermogen.

Ambitie:

- Gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties maken passende matches tussen urgente woningzoekenden en vrijgekomen woningen.

Afspraken

17. Voor urgenten en/of woningen waar bijzondere zorgvuldigheid nodig is, worden mogelijke 'matches' aan een zogenoemde 'matchingstafel' besproken.
18. Periodiek worden de matches, de wachttijden, typen en aantallen urgenten gemonitord en met elkaar besproken. Waar nodig kan tijdig worden bijgestuurd of besproken wat nodig is.
19. Zodra het aandeel huisvesting van urgente woningzoekenden¹⁵ groter wordt dan 30 % en, of de wachttijd voor reguliere woningzoekenden toeneemt, gaan gemeente, corporaties, zorgpartijen en huurdersorganisaties in overleg welke maatregelen nodig en realiseerbaar zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de regels rond woningtoewijzing in de regio. Indien nodig wordt hier een bestuurlijk besluit over genomen.

3.5 Geschikte woonvormen voor specifieke doelgroepen (jongeren, starters, ouderen, kwetsbaren)

Zaanstad biedt huisvesting aan diverse doelgroepen. Zoals jongeren, starters, senioren en kwetsbare mensen. Sommige hebben een laag inkomen, andere doelgroepen hebben om een andere reden extra hulp nodig bij het vinden van een woning, en soms begeleiding bij het wonen. Zoals mensen in de maatschappelijke opvang, studenten, senioren en starters.

Ambitie:

- Gemeente, corporaties en zorgpartijen dragen in samenwerking op stedelijk-, buurt- en projectniveau bij aan het realiseren van de in de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 genoemde opgave inzake de benodigde woonruimte voor deze doelgroepen.

Afspraken

20. De huisvestingsopgave senioren, kwetsbare groepen en jongeren zoals vastgelegd in de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 wordt als gezamenlijk streven onderschreven. Per jaar formuleren de corporaties hoe ze invulling kunnen geven aan deze opgave in de bestaande voorraad en in de nieuwbouwproductie. De plannen van alle partijen (ook van de zorgaanbieders) worden op elkaar afgestemd.

¹⁵ Kwetsbare groepen en stadsvernieuwingsurgenten.

21. De gemeente zal aan de voorkant sturen bij gebiedsontwikkeling door vanuit de opgave eisen mee te geven aan ontwikkelaars.
22. We zetten ons met elkaar maximaal in voor realisatie maar aantallen, zoals de prognose van het aantal woningen, zijn niet afdwingbaar.
23. Mocht bij de jaarlijkse monitoring, of al eerder, blijken dat de opgave niet wordt gerealiseerd dan spannen we ons gezamenlijk in om tot (andere) oplossingen te komen om de opgave alsnog te realiseren.
24. Woonvormen en - concepten waarbij tijdelijke bewoning door kwetsbare doelgroepen plaatsvindt, worden pas geïmplementeerd als de opvolging na tijdelijke bewoning, vooraf is geregeld.

Ambitie:

- Noodmaatregelen kunnen toepassen voor huurders die, vanwege sterk gewijzigde omstandigheden, een beter passende woonsituatie nodig hebben.

Afspraak

25. Via directe bemiddeling bemiddelen de woningcorporaties urgenten die, vanwege sterk gewijzigde omstandigheden, een beter passende woonsituatie nodig hebben. Dit is expliciet een noodmaatregel en is niet bedoeld als route om mensen te bemiddelen die 'gewoon' urgent woningzoekend zijn. Hierin zal de urgentieregeling moeten voorzien. Niet meer dan 5% van de te verhuren woonruimte mag op basis van maatwerk worden verhuurd.

Samenwerkende partijen,

ZNSTD

S. Matfuer



F. Storm

WORMERWONEN

J. van Nimwegen



C.B. van Boven



L. Koning



E. Toprak-Deniz

Parteon

H. Platte

ROCHDALE

H. van Buren

EIGEN HAARD

A. Halm

Huurders Platform Parteon

C. Cornelissen

HOZ

Namens,
Huurdersorganisatie Woonzorg Nederland,
Huurders voor huurders (WormerWonen),
Huurdersorganisatie Eigen Haard,
Voorzitter van het Huurdersoverleg Zaanstreek,
O. Elema

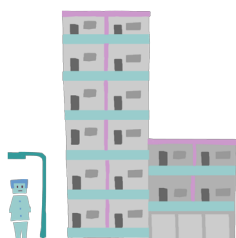
Samenwerkingsovereenkomst 2020 / 2024

Sociale huurwoningen in Zaanstad: meer, beter en duurzamer

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties presenteren de
Samenwerkingsovereenkomst 2020 – 2024

Proces

- Forse gezamenlijke ambities voor de jaren 2020 – 2024;
- Afspraken over samenwerking om resultaten te halen;
- Ieder jaar een monitor met zicht op voortgang en bijsturing waar nodig.



Nieuwbouw

- Toevoegen van 900 sociale woningen, op weg naar een sociale woningvoorraad van 26.000 in 2024;
- In nieuwbouw 30% sociale huur (in grotere projecten);
- Intensieve samenwerking om obstakels voor nieuwbouw weg te nemen;
- Inspanningen om het aanbod voor verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld jongeren, te vergroten.

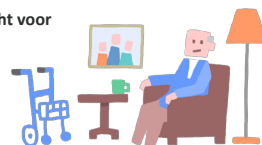


Kwaliteit & duurzaamheid

- Zaanse corporaties verduurzamen in vier jaar 2500 woningen;
- Gemeente zorgt voor een warmtetransitievisie met wijkuitvoeringsplannen;
- Uitgangspunt: verduurzamen = woonlastenneutraal;
- Verbetering van de kwaliteit en verduurzaming gaan hand in hand;
- Continue leren door uitwisseling van kennis en praktijkervaringen.

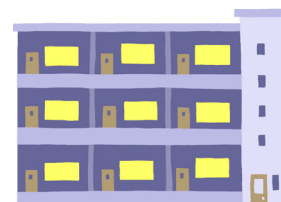
Betaalbaarheid & doorstroming

- Betaalbare woonlasten voor huidige en nieuwe huurders;
- Gezamenlijke aanpak om huisuitzettingen door huurachterstand te voorkomen;
- Meer doorstroming, met extra aandacht voor Zaanse huurders en senioren.



Samen leven

- Gezamenlijke aanpak om leefbaarheid en kansengelijkheid te verbeteren;
- Meer geschikte woningen voor senioren om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen;
- Zorgvuldige toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen;
- Wij hebben oog voor balans tussen urgente en *niet* urgente woningzoekenden.



ZNSTD

Bewonersraad
Belangvereniging voor bewoners van ZVH-woningen

parteon

Bewonersraad Rochdale

ROCHDALE

Huurdersplatform
parteon

ZVH
geeft kleur aan wonen

WOONZORG
NEDERLAND

EIGEN HAARD

HOZ
Huisovertuiging Zaanstad

wormerwonen