

Samenwerkingsafspraken Landsmeer 2025 tot en met 2028



Huurdersvereniging Landsmeer

Datum: 19 februari 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	4
1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	4
1.2 Nieuwbouw	5
1.3 Beter benutten bestaande voorraad	5
1.4 Sturen via woonruimtebemiddeling en doorstroming	6
1.5 Betaalbaar houden van woonlasten	6
2. Duurzaamheid	7
2.1 Isolatie van de woningvoorraad.....	7
2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af	7
2.3 Klimaatadaptatie en circulariteit.....	8
2.4 Woningkwaliteit	8
3. Wonen en zorg	9
3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren.....	9
3.2 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen	9
3.3 Optimaliseren samenwerking wonen en zorg	10
4. Leefbaarheid en participatie	11
4.1 Samen werken aan leefbare wijken	11
5. Samenwerking en organisatie	12
5.1 Vormgeving van samenwerking.....	12
5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden.....	12
Bijlage 1: ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard.....	14
Bijlage 2: ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse.....	15
Bijlage 3: ontwikkeling energielabels	16
Bijlage 4: definities	17
Tekenblad.....	19

Voorwoord

In dit document staan de meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente Landsmeer, woningcorporatie Eigen Haard en Huurdersvereniging Landsmeer (HVL) voor de periode 2025-2028.

Met deze afspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave die is opgenomen in de woonvisie (io). Tevens dragen we hiermee bij aan de landelijke en regionale woonopgave conform de nationale prestatieafspraken (NPA) en de door de gemeente ondertekende en door Eigen Haard ondersteunde MRA-woondeal.

Samen willen we stappen zetten om meer (betaalbare) woningen te bouwen, waarmee we een bijdrage leveren aan grotere slaagkansen voor senioren, jongeren en middeninkomens. Daarnaast werken we aan verduurzaming en een leefbaar Landsmeer. Dat is geen sinecure in een tijd waarin de maatschappelijke uitdagingen op alle fronten groot zijn. We hebben elkaar hard nodig. We maken deze afspraken dan ook niet alleen omdat het van ons verwacht wordt, maar vooral omdat ze ons helpen om de pijlen gelijk te richten en te bouwen aan een stevige samenwerking.

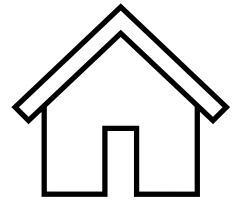
We kiezen bewust voor meerjarige samenwerkingsafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en op hoofdlijnen ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze raamovereenkomst naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het daaropvolgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opgave en ambitie

De behoefte aan nieuwe woningen in Landsmeer is groot. In de MRA-Woondeal is als richtinggevende opgave opgenomen dat Landsmeer tot en met 2030 in totaal 150 nieuwe woningen bouwt. De gemeente stuurt in de nieuwbouw op 30/30/40, oftewel 30% sociale huur, 30% middeldure huur en/of sociale koopwoningen en 40% vrije markt voor huur- of koopwoningen. Toevoegen van woningen doen we via verdichting en uitbreiding in alle kernen. Om te komen tot een gevarieerd woningaanbod, draagt Eigen Haard bij aan een toename van woonruimte in de sociale huur en het middensegment. Op deze manier hebben zowel mensen met een laag als met een middeninkomen een grotere kans op een passende woning. De ontwikkeling van de corporatievoorraad naar huurprijscategorie en woningtype en de effecten op de slaagkansen voor woningzoekenden monitoren we actief.



De beschikbare woonruimte gaan we beter benutten door doorstroming van senioren te stimuleren. Oudere huurders geven we voorrang bij geschikte nieuwbouw en we begeleiden hen om een grote woning te vervuilen voor een kleinere, beter passende woning.

We willen de totale woonlasten voor huurders betaalbaar houden. Huurders hebben een huur die bij hun inkomen past, zowel bij de toewijzing als tijdens de huurperiode. En mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan signaleren we betalingsproblemen zo vroeg mogelijk en dan bieden we de juiste ondersteuning.

1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

- 1.1.1 Op peildatum 1 september 2024 is de omvang van de totale huurwoningvoorraad van Eigen Haard in Landsmeer 946 huurwoningen, waarvan 879 sociale huurwoningen en 67 middensegment huurwoningen (zie bijlage 1). Partijen spannen zich in om de woningvoorraad toe te laten nemen in de periode tot 31 december 2028. De totale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.
- 1.1.2 Partijen sturen er op het aantal middensegment huurwoningen via nieuwbouw uit te breiden. Het streven is het aandeel middensegment huurwoningen in de gemeente Landsmeer harder toe te laten nemen dan het aandeel sociale huurwoningen. Op projectniveau maken Eigen Haard en de gemeente afspraken over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan het ontwikkelen van middensegment huurwoningen. De ontwikkeling van de voorraad middensegment huurwoningen via nieuwbouw en liberalisatie wordt jaarlijks gemonitord en besproken.
- 1.1.3 Het uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad de komende jaren groeit. Eigen Haard heeft dan ook geen verkoopdoelstelling in Landsmeer. Toch kan het nodig zijn om op termijn enkele woningen te verkopen. Ten eerste kan de situatie ontstaan dat Eigen Haard niet meer voldoet aan de financiële kaders van de Autoriteit Woningcorporaties en daarmee onvoldoende financiële ruimte heeft om de opgaven rondom nieuwbouw, renovatie en verduurzaming te financieren. Ten tweede kan het vanuit het oogpunt van gebalanceerd voorraadbeleid wenselijk zijn om woningen te verkopen, bijvoorbeeld omdat ze erg solitair gelegen zijn en/of omdat het onderhoud een te grote investering vraagt. Woningen die eventueel voor verkoop worden aangewezen, biedt Eigen Haard met voorrang aan aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten. De volgorde die daarbij wordt gehanteerd, is: eerst sociale huurders van Eigen Haard, dan huurders uit middensegment huurwoningen van Eigen Haard, vervolgens huurders die een zelfstandige huurwoningen van een andere corporatie in de Metropoolregio Amsterdam achterlaten. Eventuele inkomsten uit verkoop van woningen in Landsmeer, worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming van corporatiewoningen in Landsmeer. Op de meeste woningen zit een kettingbeding, waardoor

verkoop in principe niet is toegestaan. Mocht de situatie zich voordoen dat Eigen Haard aanleiding heeft om woningen voor de verkoop aan te wijzen, vindt overleg plaats met de gemeente en HVL over de argumentatie, de voorwaarden en de mogelijkheden om het kettingbeding op te heffen op solitaire huurwoningen. Nieuwbouw is daarbij een belangrijk toetsingscriterium voor de gemeente en de HVL. Het totale aantal sociale huurwoningen mag in Landsmeer niet dalen als gevolg van eventuele verkoop.

1.2 Nieuwbouw

- 1.2.1 Partijen committeren zich samen aan het realiseren van minimaal 55 nieuwe huurwoningen in de periode 2025 tot en met 2028. Eigen Haard ontwikkelt nieuwbouw bij het project 'de Oude Keern', op voorwaarde van de ontwikkeling van project 'Violierweg'. Bij beide projecten worden naar verwachting bruto circa 40 à 50 sociale huurwoningen gerealiseerd.
- 1.2.2 Om ook in de periode na 2028 voldoende nieuwe sociale en middensegment huurwoningen te kunnen realiseren is het van belang om de komende jaren voldoende 'kansrijke plancapaciteit' te ontwikkelen. Onder kansrijke plancapaciteit verstaan we: in aanbouw, in stadium bouwvergunning, in eindstadium omgevingsprocedure of gestart met een omgevingsprocedure op basis van een ontwikkelovereenkomst. De gemeente en Eigen Haard spannen zich gezamenlijk in om ook bij andere verdichtingslocaties voldoende plancapaciteit te ontwikkelen, zodat op termijn nog meer sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.
- 1.2.3 Uiterlijk in 2025 maakt de gemeente afspraken met Eigen Haard over grondprijzen. Uitgangspunt daarbij is dat grondprijzen passend zijn voor sociale en middensegment huurwoningen en dat maatwerk mogelijk is voor specifieke woningtypes/doelgroepen (denk aan senioren en jongeren).
- 1.2.4 Om de voorwaarden te scheppen om de nieuwbouwdoelestellingen te realiseren, organiseren Gemeente en Eigen Haard viermaal per jaar een 'werkgroep nieuwbouw'. In deze 'werkgroep nieuwbouw' vindt afstemming plaats over o.a. de kansenkaart, de plancapaciteit, het hard maken van zachte plannen, knelpunten in de programmering, prioritering van capaciteit, etc. Gemeente, Eigen Haard en HVL betrekken en informeren elkaar vroegtijdig en in ieder geval bij de start van de initiatieffase bij (potentieel) nieuwe ontwikkelingen.

1.3 Beter benutten bestaande voorraad

- 1.3.1 Eigen Haard en de gemeente onderzoeken de optop-potentie in Landsmeer. Indien haalbaar start Eigen Haard één pilotproject, waarbij de gemeente ervoor open staat om flexibel om te gaan met parkeernormen, RO-procedure (bij voorkeur daar waar nodig gebruik maken van kruimelregeling), stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwhoogtes) en de openbare ruimte.
- 1.3.2 Partijen hechten groot belang aan zorgvuldige communicatie bij optop-plannen of andere verdichtingsprojecten. Eigen Haard ontwikkelt per project een communicatieplan dat wordt afgestemd met gemeente en HVL.
- 1.3.3 Eigen Haard doet ervaringen op met 'woningdelen' in Aalsmeer en bespreekt de ervaringen met de gemeente Landsmeer en HVL. Bij gebleken geschiktheid van het instrument bepalen partijen of en zo ja, op welke wijze woningdelen ingezet wordt in de gemeente Landsmeer.

1.4 Sturen via woonruimtebemiddeling en doorstroming

- 1.4.1 Partijen sturen op evenwichtige slaagkansen voor diverse doelgroepen (naar huishouden-samenstelling, inkomenscategorie en leeftijd). Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkeling via de jaarlijkse monitor. Op basis van de monitor stuurt Eigen Haard bij, bijvoorbeeld als het gaat om het aantal voor jongeren gelabelde woningen of het aantal woningen dat wordt aangeboden aan huurders met een middeninkomen.
- 1.4.2 Partijen stimuleren doorstroming om het aantal verhuisbewegingen in Landsmeer te verhogen. Op regionaal niveau worden afspraken gemaakt over de doorontwikkeling van de pilot 'Regeling Verhuisvoordeel 55+'. Na besluitvorming informeert de gemeente Eigen Haard en HVL en implementeert de nieuwe aanpak.

1.5 Betaalbaar houden van woonlasten

- 1.5.1 Partijen streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. Om ook de secundaire doelgroep en middeninkomens goed te bedienen, neemt het aandeel huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens en in het middensegment toe (zie ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse in bijlage 2). Jaarlijks wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad door Eigen Haard in kaart gebracht en besproken met de gemeente en HVL.
- 1.5.2 Eigen Haard maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengsten zet Eigen Haard in om haar sociale huurwoningen betaalbaar, beschikbaar en/of duurzaam te maken. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Eigen Haard bespreekt de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks met centrale huurderskoepel Alert.
- 1.5.3 Partijen dragen bij aan de bestaanszekerheid van huishoudens door te sturen op woonlasten. Eigen Haard volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk. In 2025 betekent dit dat de huursom niet harder stijgt dan de CAO-loonontwikkeling van december tot en met november minus 0,5%. Eigen Haard treedt in overleg met haar centrale huurderskoepel Alert over de vraag of woningkwaliteit in de toekomst mee kan wegen in de jaarlijkse huurverhoging.
- 1.5.4 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren, olopemde schulden te voorkomen én ontruiming op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, zetten de gemeente en Eigen Haard de samenwerking in 'Vroeg Erop Af' voort.

2. Duurzaamheid

Opgave en ambitie

We werken in Landsmeer aan een klimaatbestendige en aardgasvrije woningvoorraad, met als einddoel een energiepositieve samenleving in 2050. We houden ons daarbij de komende jaren aan de Nationale Prestatieafspraken: de prioriteit ligt bij het 'toekomstklaar' isoleren van de woningvoorraad en het uifaseren van EFG-energielabels.



De komende jaren gaan we onder regie van de gemeente op zoek naar de beste aardgasvrije warmteoplossingen voor Landsmeer. Hierbij is het van groot belang om bewoners vroegtijdig en actief te betrekken en te ondersteunen. Ook willen we de komende jaren samen leren en ervaring opdoen als het gaat om klimaatadaptatie en circulariteit.

Woningen waarvan de kwaliteit achterblijft, pakken we aan. Daarbij zorgen we én voor goed onderhoud én voor goede communicatie met onze huurders.

2.1 Isolatie van de woningvoorraad

- 2.1.1 Eigen Haard committeert zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE en met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Eigen Haard informeert HVL en de gemeente jaarlijks over de ontwikkeling van de energielabels. (Zie bijlage 3 voor de verwachte ontwikkeling van energielabels.)
- 2.1.2 Via onderhoudsprojecten zet Eigen Haard in op het (toekomstklaar) isoleren van de woningvoorraad, waarbij Eigen Haard streeft naar de 'isolatiestandaard'. Voor woningen die niet planmatig worden geïsoleerd (zoals gespikkeld bezit), ontwikkelt Eigen Haard in 2025 een maatwerk-aanpak. Eigen Haard stemt deze aanpak af met de gemeente en HVL.
- 2.1.3 De gemeente stelt in 2025 een 'Soorten Management Plan' (SMP) vast. Over de toepassing hiervan vindt jaarlijks overleg plaats tussen de gemeente en Eigen Haard.

2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af

- 2.2.1 De gemeente stelt in 2026 een 'warmteprogramma' vast, waarin aangegeven staat welke wijk wanneer van het aardgas gaat. De gemeente betreft Eigen Haard bij de ontwikkeling van het 'warmteprogramma'.
- 2.2.2 Om afstemming tussen de gemeente en Eigen Haard te optimaliseren, wordt een tactisch overleg ('werkgroep duurzaamheid') georganiseerd. De werkgroep duurzaamheid stemt plannen en planningen met elkaar af en coördineert de uitvoering van de diverse duurzaamheidsthema's in deze prestatieafspraken.

2.3 Klimaatadaptatie en circulariteit

- 2.3.1 De gemeente voert met betrekking tot klimaatadaptatie een risico-analyse op wijkniveau uit, Eigen Haard voert een risico-analyse uit voor het eigen woningbezit. In overleg starten gemeente en Eigen Haard projecten die bijdragen aan klimaatbestendigheid.
- 2.3.2 Eigen Haard wil het gebruik van duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen stimuleren en past de materialenlijst daar continu op aan. Eigen Haard maakt gebruik van biobased materialen voor bijvoorbeeld isolatie en experimenteert met houtbouw bij projecten die zich daarvoor lenen. Ze deelt haar inzichten en ervaringen met de gemeente en HVL en past de geleerde lessen waar mogelijk toe in volgende projecten.

2.4 Woningkwaliteit

- 2.4.1 Eigen Haard besteedt twee derde van haar investeringsbudget aan het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen. Daar waar sprake is van noodzakelijk onderhoud en/of vocht-, tocht- en schimmelproblemen, lost Eigen Haard dit op.
- 2.4.2 Eigen Haard informeert HVL halfjaarlijks en de gemeente jaarlijks over aanstaande renovatie- en groot onderhoudsprojecten. Voor eventuele vragen van huurders over de planning of het onderhoud, verwijzen HVL en gemeente naar Eigen Haard.

3. Wonen en zorg

Opgave en ambitie

Er is sprake van een sterke vergrijzing in Landsmeer, terwijl de bestaande woningvoorraad beperkt geschikt is voor senioren. We breiden het aantal geschikte woningen voor senioren uit én helpen mensen die willen doorstromen.

We maken concrete afspraken over de verplichte huisvesting van aandachtsgroepen. We zien begeleiding en voorlichting als belangrijke randvoorwaarden om alle aandachtsgroepen goed in de buurt te laten landen.



3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren

- 3.1.1 Gemeente en Eigen Haard dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende nultreden-, zorggeschikte en geclusterde woningen. Op basis van de opgave van het Rijk, het WIMrA onderzoek en de nog vast te stellen woonzorgvisie, brengt de gemeente de definitieve lokale opgave in kaart. Over de opgave en de bijdrage van Eigen Haard maken partijen nadere afspraken in 2025. Partijen monitoren vervolgens samen de voortgang.
- 3.1.2 De gemeente en Eigen Haard maken in 2025 werkafspraken over WMO-aanpassingen in de woning én de gemeenschappelijke ruimtes.
- 3.1.3 Bij nieuwbouwprojecten die geschikt zijn voor senioren, spreken partijen af dat senioren uit Landsmeer met voorrang worden gehuisvest. Tevens spreken partijen af om via een passend 'doorstroompakket' senioren zo veel als mogelijk te ontzorgen in het verhuisproces, voor zover dit binnen de gegeven kaders past.

3.2 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

- 3.2.1 Zodra de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in werking treedt, maken partijen concrete afspraken over de lokale opgave en ieders bijdrage aan de huisvesting van aandachtsgroepen.
- 3.2.2 De huisvesting van statushouders is een wettelijke taakstelling van de gemeente. Eigen Haard draagt hieraan bij door woningen met voorrang beschikbaar te stellen, waarbij begeleiding van statushouders een belangrijke voorwaarde is voor een 'goede landing'. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor een tijdelijke opvang voor statushouders.
- 3.2.3 Met betrekking tot statushouders monitoren partijen ten minste tweemaal per jaar de voortgang in het 'ketenpartner-overleg'. In het ketenpartner-overleg bespreken partijen tevens de ervaringen met betrekking tot een 'goede landing' en maken waar nodig aanvullende afspraken. In dit overleg bespreken partijen waar nodig ook casussen waar een 'goede landing' van andere doelgroepen aandacht vraagt, om te voorkomen dat de sociale cohesie in wijken onder druk komt te staan.
- 3.2.4 Om te zorgen voor goede huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen, ontwikkelt de gemeente in afstemming met Eigen Haard een 'beleidskader huisvesting beschermd wonen'. In het beleidskader worden o.a. richtlijnen opgenomen over voorrang voor diverse doelgroepen en over het door de gemeente inhuren van een zorginstelling voor de begeleiding. Partijen werken conform het beleidskader en sturen jaarlijks bij waar nodig.

3.3 Optimaliseren samenwerking wonen en zorg

- 3.3.1 Om afstemming tussen de gemeente en Eigen Haard te optimaliseren, wordt een tactisch overleg ('werkgroep wonen en zorg') georganiseerd. De werkgroep wonen en zorg bewaakt de voortgang en coördineert de diverse wonen en zorg thema's in deze prestatieafspraken.

4. Leefbaarheid en participatie

Opgave en ambitie

De leefbaarheid in sommige wijken en buurten staat onder druk. Dat vraagt een intensievere samenwerking, zeker op het gebied van complexe overlastsituaties. Maar ook als het gaat om schoon – heel – veilig is er méér nodig. We zorgen samen voor een stevige handhavingsaanpak van illegale bouwwerken en oneigenlijk gebruik van de buitenruimte.



4.1 Samen werken aan leefbare wijken

- 4.1.1 Onder regie van de gemeente, ontwikkelen partijen een aanpak die erop gericht is om te handhaven op illegale bouwwerken en oneigenlijk gebruik van de buitenruimte. Eigen Haard gebruikt daarbij 'logische momenten' zoals onderhoud en mutatie om te handhaven. De gemeente ontwikkelt een projectmatige aanpak en handhaaft op basis van een periodieke scan op misstanden in de buitenruimte.
- 4.1.2 Partijen ondertekenen en geven uitvoering aan het 'Convenant meldpunt zorg- en overlast'. Als onderdeel van de uitvoering, onderzoekt de gemeente op welke wijze zij een 'meldpunt zorg- en overlast' kan vormgeven. De gemeente zorgt voor een 'dedicated person' die verantwoordelijk is voor de coördinatie, de afstemming met zorgpartijen, kennisontwikkeling, etc.
- 4.1.3 Partijen onderkennen dat een goede samenwerking van belang is bij overlast en leefbaarheid. Bij overlastcasussen en leefbaarheidskwesties bepalen de gemeente en Eigen Haard in eerste instantie ambtelijk de te volgen aanpak. Indien nodig vindt escalatie naar management en bestuur plaats.
- 4.1.4 Partijen organiseren jaarlijks minimaal één wijkschouw. De actiepunten naar aanleiding van de wijkschouw koppelt Eigen Haard terug aan HVL.
- 4.1.5 Eigen Haard informeert de gemeente en HVL tweemaal per jaar over leegstand via de 'rapportage leegstand'. Onderdeel van de rapportage zijn woningen die uitzonderlijk lang leeg staan (meer dan 6 maanden).

5. Samenwerking en organisatie

Opgave en ambitie

De gemeente Landsmeer, Eigen Haard en HVL werken al langere tijd samen. Toch vraagt de opgave om een intensivering van de samenwerking. We hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn pro-actief en delen informatie in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

5.1 Vormgeving van samenwerking

- 5.1.1 Ten minste tweemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en HVL over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.
- 5.1.2 Ten minste tweemaal per jaar vindt overleg plaats in het 'Ambtelijk Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, Eigen Haard en HVL. Het Ambtelijk Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar de werkgroepen. Het voorzitterschap van het Ambtelijk Overleg rouleert.
- 5.1.3 Om de samenwerking rondom de dominante thema's in de prestatieafspraken te verstevigen, richten we werkgroepen in. We ontwikkelen een 'werkgroep nieuwbouw', een 'werkgroep duurzaamheid' en een 'werkgroep wonen en zorg'. De werkgroepen zorgen voor de uitvoering van de prestatieafspraken, betrekken HVL waar nodig of gewenst en agenderen eventuele knelpunten pro-actief in het Ambtelijk Overleg en/of het Bestuurlijk Overleg.

5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

- 5.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2028 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2029.
- 5.2.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 5.2.3 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

- 5.2.4 Bij een eventueel geschil vindt in het Ambtelijk Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en HVL.

Bijlage 1: ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard

Ontwikkeling aantal sociale en middensegment huurwoningen

Sociale huurwoningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	879	879	879	879	879	927
Voorraadontwikkeling						Ontwikkeling 2024 > 2028
nieuwbouw	0	0	0	0	50	50
liberalisatie	0	0	0	0	0	0
verkoop	0	0	0	0	-2	-2
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	0	0	0	0	48	48
Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december	879	879	879	879	927	48

Middensegment huurwoningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal middensegment woningen per 1 januari	67	67	67	67	67	67
Voorraadontwikkeling						Ontwikkeling 2024 > 2028
verkoop	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	0	0	0
liberalisatie	0	0	0	0	0	0
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	0	0	0	0	0	0
Totaal middensegment huurwoningen per 31 december	67	67	67	67	67	0

Bijlage 2: ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse

Ontwikkeling sociale woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	59	30	27	41	48	45	40	40	37	36	35	34
Betaalbaar	445	162	161	142	130	126	119	115	106	103	97	92
Aftoppingsgrens laag	147	440	425	407	399	386	371	361	360	349	342	338
Aftoppingsgrens hoog	57	62	85	107	124	141	159	172	183	195	212	224
Liberalisatiegrens	116	154	152	154	151	203	201	200	257	261	261	259
Middensegment	55	30	29	28	27	26	26	26	24	23	19	19
Middensegment EH	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Zelfstandig	879	879	879	879	879	927	916	914	967	967	966	966

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	6%	3%	3%	4%	5%	5%	4%	4%	4%	3%	3%	3%
Betaalbaar	47%	17%	17%	15%	14%	13%	12%	12%	10%	10%	9%	9%
Aftoppingsgrens laag	16%	47%	45%	43%	42%	39%	38%	37%	35%	34%	33%	33%
Aftoppingsgrens hoog	6%	7%	9%	11%	13%	14%	16%	18%	18%	19%	21%	22%
Liberalisatiegrens	12%	16%	16%	16%	16%	20%	20%	20%	25%	25%	25%	25%
Middensegment	6%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	94%	94%	94%	94%

Ontwikkeling woningvoorraad middensegment huurwoningen (absoluut en procentueel)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens laag	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens hoog	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liberalisatiegrens	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Middensegment	63	61	65	65	66	66	66	66	66	66	66	67
Middensegment EH	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
Totaal Zelfstandig	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Betaalbaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens laag	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens hoog	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Liberalisatiegrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Middensegment	7%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	6%	6%	6%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	6%	6%	6%

Bijlage 3: ontwikkeling energielabels

	2024	2025	2026	2027	2028
A++++	120	120	120	120	120
A+++	-	-	-	-	-
A++	1	1	1	1	1
A+	36	36	36	36	36
A	198	198	198	198	198
B	40	40	112	203	203
C	304	304	252	194	194
D	159	159	146	122	122
E	36	36	32	25	25
F	40	40	38	36	36
G	12	12	11	11	11
	946	946	946	946	946
EFG	88	88	81	72	72

Bijlage 4: definities

Aandachtsgroepen

In het Wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting, worden de volgende aandachtsgroepen benoemd:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening die wegens ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
- Uitstromers maatschappelijk opvang;
- Uitstromers beschermd wonen;
- Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
- Uitstromers accommodaties jeugdhulp;
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 mnd);
- Uitstappende sekswerkers;
- Statushouders.

Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

Warmtetransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn straten met woningen die deels bestaan uit corporatiewoningen en deels uit voormalige corporatiewoningen die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren.

Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Isolatiestandaard

Een minimale waarde in de netto warmtebehoefte van een woning, waaraan de woning moet voldoen om van het gas af te kunnen.

Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector valt (€879,66 prijspeil 2024).

Middeninkomens

Huishoudens met een middeninkomen hebben een jaarinkomen tussen € 47.699 tot € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens. Voor meerpersoonshuishoudens mag het gezamenlijk inkomen van een huishouden niet hoger zijn dan € 75.364 (prijspeil 2024).

Middensegment huurwoningen

Woningen waarvan de kale huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand (prijspeil 2024) ligt en die volgens het puntensysteem 144 tot en met 186 punten hebben.

Netto ontwikkeling woningvoorraad

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

Nultredenwoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Soorten Management Plan (SMP)

Gemeentelijk beleid hoe om te gaan met biodiversiteit in de stad, en met beschermde dieren- en plantensoorten.

Zorggeschikte woningen

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

Tekenblad

Overeengekomen te Landsmeer op 2025.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landsmeer

.....

Dhr. N. Bonenkamp - wethouder wonen



Namens Eigen Haard

.....

Dhr. A. Groothedde – directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging Landsmeer

.....

Dhr. F. Soffner - voorzitter



Huurdersvereniging Landsmeer