

# Prestatieafspraken

2021-2023

Haarlemmermeer



gemeente  
Haarlemmermeer

*Alert*



Haarlemmermeer

# Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Ontwikkeling woningvoorraad	4
3.	Betaalbaarheid	6
4.	Woningzoekenden en doelgroepen	8
5.	Kwetsbare goepen en wonen met zorg	9
6.	Kwaliteit en duurzaamheid	12
7.	Leefbaarheid	14
8.	Financiën	15
9.	Monitoring en aanspreekbaarheid	16
10.	Slotbepalingen	17

# 1. Inleiding

## Introductie

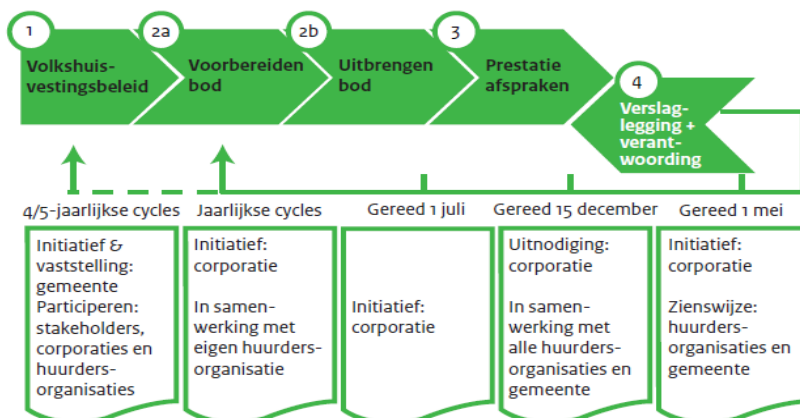
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

## Opzet en proces prestatieafspraken

In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er schematisch als volgt uit:



In de zomer van 2020 hebben de drie partijen de afgelopen periode (2016-2020) geëvalueerd en een aantal verbetervoorstellen geformuleerd. Een belangrijke verandering voor de komende periode is, dat de afspraken niet meer jaarlijks worden aangepast en ondertekend. De meerjarige ambitieafspraken gelden voor de totale looptijd van de prestatieafspraken. De concrete uitvoeringsafspraken, die invulling geven aan de overeengekomen ambities, kunnen tweejaarlijks worden aangepast en er kunnen indien nodig nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd. Als er gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken, zullen partijen met elkaar in overleg gaan. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

De partijen hebben in tripartite verband meerjarige afspraken gemaakt die aansluiten op de duur van het vastgestelde gemeentelijke woonbeleid. De gemeente Haarlemmermeer heeft een Woonbeleidsprogramma opgesteld voor de periode 2019-2025 en Eigen Haard heeft daar na afstemming met Alert op 30 juni 2020 een bod op uitgebracht. Op basis van het gemeentelijke Woonbeleidsplan, het bod van Eigen Haard en de inbreng vanuit Alert, zijn op bovenstaande thema's prestatieafspraken opgesteld.

## **Speelveld**

In Haarlemmermeer hebben de volgende spelers een rol bij het maken van deze prestatieafspraken: Eigen Haard, huurdersfederatie Alert en de gemeente Haarlemmermeer.

### Eigen Haard

Eigen Haard is met 225 woningen actief in Haarlemmermeer om de huishoudens met een laag inkomen goed en betaalbaar te huisvesten. De komende jaren is het de bedoeling om de woningportefeuille uit te breiden, zowel met sociale huurwoningen als woningen in het middensegment.

Medio 2020 heeft Eigen Haard het jaarlijkse bod toegestuurd aan Alert en de gemeente Haarlemmermeer. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2021, met een doorkijk naar de jaren daarna, concreet wil gaan bijdragen aan het realiseren van de speerpunten uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025.

### Huurdersfederatie Alert

Alert is de overkoepelende huurdersorganisatie bij Eigen Haard. Er is nog geen formele lokale huurdersvertegenwoordiging. Het streven is om dit in 2021 te realiseren. Tot die tijd neemt Alert deze taak op zich en toetst de ambities en het beleid van zowel Eigen Haard als de gemeente Haarlemmermeer op lokaal niveau aan de wensen van de huurders.

### Gemeente Haarlemmermeer

De gemeente Haarlemmermeer heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid opgesteld. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen. Dit Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente Haarlemmermeer, huurdersverenigingen en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave.

### Overige spelers

Naast Eigen Haard hebben ook de corporaties Ymere, DUWO en Woonzorg Nederland woningen in exploitatie in de gemeente Haarlemmermeer. Met deze corporaties worden separaat prestatieafspraken gemaakt.

## **Speerpunten 2021-2023**

De gemeente Haarlemmermeer, Eigen Haard en Alert hebben hun belangrijkste prioriteiten voor de prestatieafspraken met elkaar besproken. Dit heeft geresulteerd in onderstaande speerpunten voor de komende drie jaren.

### Meer en beter passende woningvoorraad

- Wij willen de woningvoorraad van betaalbare sociale huurwoningen in Haarlemmermeer substantieel uitbreiden. Wij verwachten dat we tot en met 2023 416 woningen kunnen toevoegen aan de voorraad. Dit is essentieel om te zorgen dat er voor de inwoners van Haarlemmermeer voldoende betaalbare huisvesting is.
- Ook de komende jaren zetten wij gezamenlijk in op verdere uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen – en voor een spoedige realisatie van voorgenomen projecten.
- Per nieuwbouwlocatie goed onderbouwen van het gewenste woningbouwprogramma (in relatie tot wachtlijst, demografie nu en straks, inkomenssituatie van doelgroepen én prioritair: de lokale behoefte).
- Als eerste inzetten op doorstroming om zo een langere verhuisketen op gang te brengen en te zorgen dat sociale huurwoningen terecht komen bij mensen die ze hard nodig hebben.
- Gezamenlijk onderzoeken van de mogelijkheden van flexwonen om zo spoedzoekers te huisvesten.
- Bij nieuwbouw - maar ook bij bestaande voorraad - realiseren van een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woning, die afgestemd is op wat er nodig is in de wijk.

- Bij nieuwbouw altijd kijken naar de mogelijkheden voor één- en tweepersoonshuishoudens, jongeren en senioren door voldoende compacte en toegankelijke woningen te bouwen: wij verwachten dat circa 75% van onze productie zal bestaan uit appartementen.
- Goede afstemming over de voorrangsregels en stimuleringsbijdragen op lokaal en regionaal niveau.

#### Toekomstbestendige woningvoorraad

- Goede communicatie en uitleg bij de werking van nieuwe duurzame energiesystemen én het vaste uitgangspunt dat de huurder als gevolg van het duurzaamheidsbeleid netto niet meer huur en/of servicekosten zal moeten maken.
- Op locaties nabij voorzieningen onderzoeken of een vorm van geclusterd zelfstandig wonen met een zorgaanbod mogelijk is. Hierbij wordt actief de samenwerking gezocht tussen gemeente, woningcorporatie(s), zorgorganisaties en (toekomstige) bewoners.

#### Leefbare buurten en participatie

- Goed vormgeven van de samenwerking van het dagelijks beheer waar veel kwetsbare doelgroepen gehuisvest zijn.
- Gezamenlijk commitment van Eigen Haard en Alert voor het opzetten van bewonerscommissies in de complexen van Eigen Haard in de gemeente Haarlemmermeer en een lokale huurdersvertegenwoordiging die aansluit bij Alert.
- Verkennen van een mogelijke samenwerking met de Vereniging Huurders Haarlemmermeer.

#### Overig

- Samenwerken om waar mogelijk de kosten in nieuwbouwprojecten zo veel mogelijk te drukken.
- Koppeling van de huursomontwikkeling (en inkomsten uit bovenmatige (inkomsensafhankelijke) huurverhoging) aan de gewenste investeringen in de gemeente Haarlemmermeer,

## 2. Ontwikkeling woningvoorraad

### Ambitie en doelstellingen

We werken in de regio Amsterdam. Deze regio is de economische motor van Nederland. Er verhuizen zo'n tienduizend mensen per jaar naar toe. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De kosten voor wonen zijn daardoor hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Dit is ook het geval in de gemeente Haarlemmermeer. De huidige woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

Segment	Woningen	Aandeel
Sociale huur corporatie	12.068	19%
Sociale huur particulier	1.270	2%
Vrije sector huur corporatie	2.540	4%
Vrije sector huur particulier	5.716	9%
Koop tot € 175.000	1.270	2%
Koop tussen € 175.000 en € 279.000	19.053	30%
Koop tussen € 279.000 tot € 409.000	14.608	23%
Koop vanaf € 409.000	6.986	11%
<b>Totaal</b>	<b>63.511</b>	<b>100,0%</b>

Bron: WiMRA 2019

Eigen Haard is nieuw in de gemeente Haarlemmermeer en heeft met Lincolnpark in Hoofddorp het eerste project met 225 woningen opgeleverd. De ambitie is om deze voorraad de komende jaren substantieel uit te breiden in de gehele gemeente zowel qua sociale huur als in het middensegment om zo de slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten. Vanwege de grote krapte op de woningmarkt willen we ook samen zoeken naar alternatieve oplossingen voor mensen die met spoed een woning nodig hebben om zo de druk op de reguliere woningvoorraad te verminderen.

Flexwonen is een manier om de druk op de woningmarkt te kunnen verlichten. In de gemeente Haarlemmermeer is een groep van 300 mensen per direct op zoek naar een woning anders raken zij dakloos. Er is een taakstelling om vergunninghouders onderdak te bieden. Mogelijkheden op dit vlak kunnen nader onderzocht worden, bijvoorbeeld door tijdelijke woningen te creëren waar spoedzoekers een dak boven een hoofd hebben. Alleenstaande ouders, mensen in een echtscheiding met kinderen, starters en jongeren en vergunninghouders helpen wij daarmee.

Belangrijk is om met elkaar te blijven kijken naar wat er middels (ver) nieuwbouw wordt toegevoegd. De woningmarkt heeft vooral een lokaal en regionale karakter. Op deze vraag willen we de woningbouwprogramma's dan ook afstemmen.

### Afspraken 2021-2023

#### 2.1 Nieuwbouw

Voor de periode 2020-2024 zijn onderstaande nieuwbouw- en transformatieprojecten door Eigen Haard gepland:

Complex	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Vestiakantoor	32					32
Wickevoort fase 1	48					48
Wickevoort fase 2		36				36
Rooseveltpark		103				103
R-net locatie			54			54
Wickevoort fase 3			80			80
Wickevoort fase 4				63		63
<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>139</b>	<b>134</b>	<b>63</b>	<b>--</b>	<b>416</b>

## 2.2 Woningbouwprogramma

Eigen Haard stelt per nieuwbouwcomplex een gedetailleerd woningbouw- en huurprijsprogramma op waarin de relatie wordt gelegd met de actuele volkshuisvestelijke vraag in de gemeente Haarlemmermeer.

## 2.3 Eisen aan ontwikkelaars

De gemeente Haarlemmermeer legt conform het door de gemeenteraad vastgestelde Woonbeleidsprogramma in anterieure overeenkomsten vast, dat indien er sociale nieuwbouw wordt ontwikkeld door een commerciële ontwikkelaar, deze hiervoor bij voorkeur een woningcorporatie benadert. Indien een corporatie niet kan deelnemen in de ontwikkeling en een particuliere partij de huurwoningen in het lage prijssegment ontwikkelt, dan eist de gemeente Haarlemmermeer een instandhoudingstermijn van 25 jaar en kwaliteitseisen aan de woningen.

### **Jaarafspraken**

## 2.4 Flexwonen

Partijen spreken af om ook de komende jaren actief te blijven zoeken naar mogelijkheden zodat Eigen Haard flexwoningen kan aanbieden in de gemeente Haarlemmermeer voor mensen die met spoed een woning nodig hebben.

## 3. Betaalbaarheid

### Ambitie en doelstellingen

De ambitie is dat alle huurders betaalbaar wonen. Dat doen we niet apart van elkaar, maar samen. Overheid, woningcorporatie en huurders. De overheid bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt voor een aanvulling van het inkomen via de huurtoeslag. Eigen Haard zorgt voor betaalbare huurprijzen. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen (prijsspeil 2021) is:

- Een huur van maximaal € 633,25 voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een laag inkomen en € 678,66 voor gezinnen met een laag inkomen. Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.
- Een huur van € 752,33 voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 44.655.
- Een huur tussen de € 752,33 en € 1.053 voor huishoudens met een inkomen tussen € 44.655 en € 63.238. Dit zijn de middeninkomens die wij willen huisvesten.

In sommige gevallen betekent dit dat de huurprijs, voor zittende en nieuwe huurders, omhoog gaat. Maar ook dat de huurprijzen omlaag gaan. Zo zorgen wij er samen voor dat het aanbod aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

Vanuit de gemeente Haarlemmermeer wordt gesteld dat de helft van het nieuwbouwprogramma betaalbaar moet zijn met sociale huur, middenhuur tot maximaal € 1.000 huur of betaalbare koop tot maximaal circa € 310.000. Eigen Haard wil ook graag in het middensegment bouwen tot maximaal € 1.053 en bekijkt per project welke huurprijsstelling volkshuisvestelijk optimaal is. Voor wat betreft de toewijzing van middensegment huurwoningen heeft Eigen Haard beleid ontwikkeld dat nog onderwerp van bespreking is met Alert.

De gezamenlijke ambitie is om met de realisatie van middensegment huurwoningen de doorstroming vanuit de sociale huur te bevorderen. De nieuwbouw in het middensegment zal dan qua huurprijs, woningtype en oppervlakte daar op worden afgestemd. Extra aandacht wordt besteed aan de relatie tussen de kwaliteit van de woningen en de huurprijs.

### Afspraken 2021-2023

#### 3.1 Passend toewijzen

In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 40.024 toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 40.024 en € 44.655 bijgekomen. Dit is een tijdelijk maatregel die loopt tot 1 januari 2022. Vanaf 2022 komen er naar verwachting nieuwe inkomensgrenzen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Vóórdat deze ruimte in 2022 vervalt gaan partijen in gesprek over hoe deze groep lage middeninkomens betaalbaar wordt gehuisvest.

#### 3.2 Huurverhoging boven inflatie

Eigen Haard past in de gemeente Haarlemmermeer vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de huurverhoging boven inflatie is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

De extra investeringsruimte is nodig om te voorzien in de grote volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Haarlemmermeer en de behoefte aan betaalbare en compacte woningen. Daarom wordt door Eigen Haard in Haarlemmermeer vooral geïnvesteerd in nieuwbouw. Ook op het terrein van sociaal beheer spant Eigen Haard zich in om de leefbaarheid in de nieuwe projecten te waarborgen. De partijen blijven jaarlijks met elkaar in gesprek over de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente en de investeringscapaciteit van Eigen Haard.

#### 3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging



De extra inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens in de sociale huur – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in nieuwbouw, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zijn tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden. Met deze nieuwbouw beogen we de doorstroming te bevorderen en de wachttijden voor woningzoekenden te verkleinen.

### 3.4 Huurprijs middensegment

De huurprijzen in het middensegment worden zo bepaald dat hiermee zoveel mogelijk doorstroming vanuit de sociale huur tot stand komt. We hanteren een maximale huurprijs van € 896 per maand voor woningzoekenden met een inkomen tot € 54.385, en € 1.053 voor woningzoekenden met een inkomen tot € 63.238. Doorstromers die een sociale huurwoning in de gemeente Haarlemmermeer achterlaten hebben voorrang op instromers.

### 3.5 Vroeg er op af

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het nog af te sluiten convenant “Vroeg erop af”.

## Jaarafspraken

### 3.6 Woonlastenonderzoek

Uiterlijk in de eerste helft van 2021 wordt een gezamenlijk woonlastenonderzoek onder de huurders van Eigen Haard uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente Haarlemmermeer, Eigen Haard en Alert in uiterlijk de tweede helft van 2021 gezamenlijk vast of en welke maatregelen er (extra) genomen moeten worden om de betaalbaarheid, in de breedste zin, van huurders te verbeteren.

### 3.7 Huurprijs bij mutatie

Binnen de sociale huur in het complex Lincolnpark komt naar verwachting 13,8% binnen de goedkope voorraad tot € 442,46 voor jonge starters vrij en in totaal 91,2% onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens van € 678,66. Dit doen we met het oog op de laagste inkomens.

Huurprijsklasse	Aandeel
Tot € 442,46	13,8%
Van € 442,46 tot € 633,25	52,4%
Van € 633,25 tot € 678,66	24,0%
Van € 678,66 tot € 752,33	9,8%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>

## 4. Woningzoekenden en doelgroepen

### Ambitie en doelstellingen

Haarlemmermeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Eigen Haard en de gemeente Haarlemmermeer zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is.

15 gemeenten en 14 woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland bereiden samen een nieuwe toewijzing van sociale huurwoningen voor. Het voorstel geeft woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning meer kans om een woning te vinden. Na een uitgebreid participatietraject en overleg met alle partijen ligt er nu een voorstel op hoofdlijnen. Vanuit de huurdersorganisaties zijn er op onderdelen bezwaren, waarmee het voorstel vooralsnog draagvlak ontbeert. Uitwerking volgt nadat alle 15 gemeenteraden zijn geconsulteerd. De raden besluiten in de eerste helft van 2021 definitief over het voorstel.

In de gemeente Haarlemmermeer zijn het vooral één- en tweepersoonshuishoudenshuishoudens, jongeren en senioren die het lastig hebben op de woningmarkt - aangezien de voorraad van compacte en toegankelijke woningen beperkt is. Hier willen we ons de komende jaren dan ook extra voor inzetten. Hierbij willen wij met name wat kleinere appartementen creëren voor bovengenoemde doelgroepen - en wij willen tegelijk ervoor waken dat het labelen van woningen niet ten koste gaat van de slaagkansen van andere doelgroepen. Daarnaast is het goed om te kijken naar de relatie tussen de lokale woonruimteverdeling in relatie tot het functioneren van de regionale woningmarkt.

In de gemeente Haarlemmermeer willen we de regeling Van Groot naar Beter uitvoeren. De van oorsprong Amsterdamse regeling heeft als doel om grote woningen die worden bewoond door kleine huishoudens weer vrij te krijgen zodat deze aan gezinnen kunnen worden toegewezen. De regeling kan per gemeente verschillen. Eigen Haard streeft naar uniformiteit van de regelingen daar waar kan. De regeling valt uiteen in drie aspecten:

- Een voorrang voor het kleine huishouden binnen de regels van de woningtoewijzing.
- Het behouden van de huurprijs van de oude woning als deze lager is dan die van de nieuwe woning.
- Een verhuiskostenvergoeding.

In gebieden van schaarste mogen gemeenten middels een huisvestingsverordening sturen ten gunste van de eigen inwoners als er sprake is van verdringing door deze vrije vestiging. De Huisvestingswet geeft hiervoor kaders. Lokale voorrang is benoemd in deze wet. Zo mag een gemeente alleen een voorrang aan ingezetenen geven als deze minimaal zes jaar in de gemeente woonachtig is.

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Die 5% maakt onderdeel uit van de 25% lokale ruimte van de gemeente. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regels die zijn vastgelegd in de lokale Huisvestingsverordening met betrekking tot de toewijzingsvolgorde om specifieke problemen op te lossen.

### Afspraken 2021-2023

#### 4.1 Jongeren

Eigen Haard heeft ten behoeve van een aantal doelgroepen op voorhand woningen gelabeld. Voor jongeren worden woningen voor jongeren gelabeld en met een jongerencontract verhuurd. Om in aanmerking te komen voor een woning met een jongerencontract mag je niet ouder zijn dan 28 jaar. Contracten worden aangegaan voor een periode van 5 jaar. Eigen Haard heeft in Haarlemmermeer 75 woningen in het complex Lincolnpark aangewezen als jongerenwoning. Een derde daarvan wordt met een maximale huurprijs van € 442,46 verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. De rest met een maximale huurprijs van € 633,25 aan jongeren tussen 23 en 28 jaar. De woningen worden met voorrang aangeboden aan jongeren uit Haarlemmermeer.

## 4.2 Huisvesting vergunninghouders

De gemeente Haarlemmermeer heeft een rijkstaakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders. Eigen Haard is als woningcorporatie een belangrijke partner in het leveren van woningen. Jaarlijks maken partijen afspraken over het aantal te leveren woningen. Gedurende het jaar wordt dit aantal met alle actieve corporaties afgestemd en indien nodig aangepast aan de vraag. Ook andere partijen kunnen naast Eigen Haard een rol spelen in de huisvesting van deze doelgroep. Er wordt gestuurd op passende toewijzing van vergunninghouders. Dat wil zeggen dat alleengaande vergunninghouders eerst in kleinere woningen worden gehuisvest. Er wordt een grotere woning gevraagd als de zogenoemde nareizigers zijn aangekomen. De gemeente Haarlemmermeer voert hierop de regie.

## 4.3 Integratie vergunninghouders

Partijen hebben ook oog voor een spoedige integratie van vergunninghouders. De gemeente Haarlemmermeer maakt hierover allereerst afspraken met Vluchtelingenwerk om vergunninghouders bij de integratie te begeleiden. Periodiek vindt er tussen partijen, inclusief Vluchtelingenwerk, afstemming plaats.

## 4.4 Toewijzingen aan doelgroepen

Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachten toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per kwartaal gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd. Op basis van onderstaand schema wordt jaarlijks in kaart gebracht hoe de verschillende voorrangsregelingen worden ingezet. Een lokale voorrang kan alleen in de eigen gemeente verzilverd worden. Onder regionale ruimte vallen alle toewijzingen waar gemeenten onderling urgenten kunnen uitwisselen.

25% lokaal	25% regionaal	50% overig
Lokale voorrang	Sociaal-medisch urgenten	Doelgroeplabels: <ul style="list-style-type: none"><li>• jongeren</li><li>• senioren</li><li>• wonen met zorg</li></ul>
5% maatwerk corporaties	Uitstroom uit instellingen	Andere doelgroepwoningen: <ul style="list-style-type: none"><li>• rolstoelwoningen</li><li>• fokuswoningen</li></ul>
Van Groot naar Beter	Stadsvernieuwingskandidaten: <ul style="list-style-type: none"><li>• lokaal</li><li>• regionaal</li></ul>	Mantelzorgers- en ontvangers
Tweede (c.q. laatste kans)		Uitstroom Blijf-van-mijn-lijfhuizen
		Vergunninghouders
		Woningruil
		Woongroepen
		Reguliere toewijzingen

## 4.5 Vrije beleidsruimte Eigen Haard

Eigen Haard informeert de gemeente Haarlemmermeer jaarlijks over de invulling van de vrije beleidsruimte van 5%.

### Jaarafspraken

## 4.6 Bijzondere doelgroepen

Partijen spreken af dat om als richtsnoer te gebruiken dat in 2021 in totaal niet meer dan 35% wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Onder bijzondere doelgroepen verstaan wij sociale en medische urgenten, uitstroom maatschappelijke opvang, mantelzorgurgenties, urgenties huiselijk geweld, van Groot naar Beter en vergunninghouders.

## 4.7 Van Groot naar Beter

De gemeente Haarlemmermeer bepaalt aan welke woningtypes er een tekort is en dus welke huurders gebruik mogen maken van de regeling Van Groot naar Beter. Huurders van Eigen Haard die in het kader van de regeling Van Groot naar Beter verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs. De nieuwe huur zal niet hoger zijn dan de huidige netto huurprijs. De verhuiskostenvergoeding voor Van Groot naar Beter wordt in 2021 en 2022 gefinancierd vanuit de gemeente Haarlemmermeer. Er vindt in 2021 onderzoek plaats naar structurele financiering en regionale samenwerking/afstemming.

## 5. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

### Ambitie en doelstellingen

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de vrije sector huurmarkt en koopmarkt. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben zoals jongeren, senioren, lage midden inkomens, vergunninghouders en zorgafhankelijke doelgroepen. Er zijn verhoudingsgewijs weinig woningen voor speciale doelgroepen aanwezig in de gemeente Haarlemmermeer, dit ook vanwege het gebrek aan compacte, toegankelijke en betaalbare huisvestingsmogelijkheden in de huidige woningvoorraad. Het uitgangspunt is om de slaagkans op een woning voor de specifieke doelgroepen de komende jaren te vergroten.

In het Woonbeleidsprogramma is aangegeven dat er extra aandacht nodig is voor specifieke aandachts-groepen die op de reguliere woningmarkt niet goed terecht kunnen. Het gaat dan o.a. om zorggerelateerde doelgroepen en spoedzoekers. De ambitie is de mogelijkheden te verkennen van tussenvoorzorg voor doelgroepen die zelfstandig willen en kunnen wonen, maar daar wel steun bij nodig hebben (beschut wonen) en nieuwe concepten rond ouderenhuisvesting, zoals geclusterde zelfstandige woningen.

In de complexen van Eigen Haard komen veel kwetsbare huurders te wonen, Dit vereist de nodige aandacht in het beheer en de samenwerking met de gemeente en de huurdersorganisatie. Ook voor wat betreft de gegevensbescherming in het kader van de AVG.

### Afspraken 2021-2023

#### 5.1 Woonzorgconcepten

De gemeente Haarlemmermeer nodigt de verschillende corporaties die werkzaam zijn in de gemeente uit in gesprek te gaan over een verkenning van mogelijkheden om in Haarlemmermeer woonzorgconcepten te ontwikkelen. Dit betreft woonzorgconcepten voor ouderen en andere doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen, maar aanvullend steun of een gemeenschappelijke voorziening nodig hebben om goed te kunnen functioneren. Eigen Haard neemt deel aan deze verkenning en deelt actief geslaagde voorbeelden van huisvesting van zorgbehoevende inwoners en samenwerking met (zorg)organisaties.

In de gemeente Haarlemmermeer is Eigen Haard in overleg met een aantal partijen om te komen tot een samenwerking. Dit zijn de Raphaëlstichting en de stichting Chapeau Woonkring Haarlemmermeer. Beide stichtingen begeleiden cliënten in het wonen.

#### 5.2 Samenwerking

Bij het huisvesten van (kwetsbare) doelgroepen is meer nodig op het gebied van zorg en ondersteuning. Denk aan indicatiestelling, urgentieverlening, sociaal beheer etc. Dit vereist een goede afstemming tussen alle partijen. Speciale aandacht moet hierbij zijn voor de bescherming van de privacy van huurders. Eigen Haard werkt volgens de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en gaat er van uit dat deze regels, voor zover dat nog niet gebeurd is, in nog af te sluiten convenanten met de gemeente Haarlemmermeer worden gerespecteerd.

### Jaarafspraken

#### 5.3 Woonzorgconcepten

De verkenning naar woonzorgconcepten wordt uitgevoerd in 2021. De gemeente Haarlemmermeer neemt hiertoe het initiatief.

## 6. Kwaliteit en duurzaamheid

### Ambitie en doelstellingen

Elke gemeente moet voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen. Met deze Transitievisie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. Voor de wijken of buurten die voor 2030 gepland staan, maakt de gemeente ook al de mogelijke warmte-alternatieven bekend. De woningvoorraad van Eigen Haard in de gemeente Haarlemmermeer voldoet aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid en dan met name energetisch gezien. Alle nieuwbouw- en herontwikkelprojecten van Eigen Haard zijn aardgasloos. Het bouwbesluit is daarbij leidend. De ervaring leert dat nieuwe systemen voor huurders best ingewikkeld zijn en dat er veel aandacht nodig is om de juiste werking duidelijk te maken.

### Afspraken 2021-2023

#### 6.1 Kwaliteit nieuwbouw

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit). We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-norm voor nieuwbouwwoningen. Omgevingsvergunningaanvragen die ingediend worden moeten minimaal aan de BENG-norm voldoen. Eigen Haard en de gemeente Haarlemmermeer zijn bewust van de invloed van het stedenbouwkundige ontwerp op het behalen van BENG-normen en zullen gezamenlijk werken aan de optimalisatie van dit ontwerp om binnen de nieuwe kaders haalbare projecten te kunnen ontwikkelen.

#### 6.2 Circulair bouwen

Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar we veel moeten leren en doen dat samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeente Haarlemmermeer zien wij als partner in dit leertraject.

#### 6.3 FSC-hout

Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

#### 6.4 Duurzame systemen

Bij de keuze voor duurzame systemen is het belangrijk dat de woonlasten (netto huur én servicekosten) van huurders niet hoger zijn dan anders. Nieuwe, duurzame systemen en technieken worden bij oplevering uitgebreid getest en in de beginfase extra op goede werking gecontroleerd. Huurders moeten vooraf goed over de werking van nieuwe energietechnieken worden geïnformeerd en in het begin van de bewoning begeleid worden bij het gebruik.

#### 6.5 Stimuleren bewustzijn huurders duurzaamheid

Eigen Haard vindt het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik.

- Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven.
- De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders.
- In samenwerking met de stichting !Woon worden op afspraak energiecoaches ingezet.

#### 6.6 Complexgewijze aanpak zonnepanelen

Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren aan. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft

van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

### **Jaarafspraken**

Er zijn voor 2021 en 2022 geen specifiek afspraken over kwaliteit en duurzaamheid.

## 7. Leefbaarheid

### Ambitie en doelstellingen

We merken steeds vaker dat sociale en maatschappelijke problemen niet op te lossen zijn vanuit woningcorporaties, zorgorganisaties of gemeenten los van elkaar. Een integrale aanpak waarin goed wordt samengewerkt is noodzakelijk om successen op de leefbaarheid te realiseren in de wijken die dat nodig hebben. Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in de gemeente Haarlemmermeer. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

### Afspraken 2021-2023

#### 7.1 Leefbaarheid

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2020 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere ambtelijke overleggen.

#### 7.2 Veiligheid

Bij nieuwbouw, groot onderhoud, en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Haarlemmermeer.

### Jaarafspraken

#### 7.3 Woonfraude en overlast

Partijen maken uiterlijk 1 juli 2021 afspraken over de inrichting, processen en werkwijze van een meldpunt voor zorg en woonoverlast. In de tweede helft van 2021 wordt de werkwijze ingevoerd.

#### 7.4 Huurdersparticipatie

In 2021 realiseren Alert en Eigen Haard een zelfstandige huurdersvertegenwoordiging van Eigen Haard huurders in Haarlemmermeer. Hiertoe worden de volgende acties ondernomen:

- Aanschrijven huurders met uitleg over rol -functie en belang.
- Persoonlijke gesprekken met geïnteresseerden.
- Formeren van een groep van bij voorkeur drie vertegenwoordigers.
- Verzorgen van begeleiding c.q. ondersteuning vanuit Alert.
- Contact leggen met de Vereniging Huurders Haarlemmermeer.
- Monitoring aanpak en behaald resultaat na 1 jaar.



## 8. Financiën

### Ambitie en doelstellingen

Ten aanzien van de financiën is de ambitie dat Eigen Haard voldoende financiële mogelijkheden heeft om de geplande activiteiten uit te kunnen voeren. Belangrijk hierbij is de ontwikkeling van de huurinkomsten en de uitgaven aan nieuwbouw, onderhoud en dagelijks beheer. De gemeente Haarlemmermeer kan Eigen Haard hierin faciliteren voor wat betreft grondprijzen, heffingen en achtervanggaranties.

### Afspraken 2021-2023

#### 8.1 Financiële randvoorwaarden woningbouwprojecten

Afgelopen jaren hebben we goed samengewerkt rond nieuwbouw. Maar het kan altijd beter. Daarom werken we ook de komende jaren intensief samen om meer sociale huurwoningen mogelijk te blijven maken door goede en transparante afwegingen te maken bij procedures en beleid dat woningbouwontwikkeling raakt. Om projecten sneller te kunnen realiseren gaan we in onze samenwerking structureel reflecteren op onze ervaringen met projecten. We delen onze ervaringen en reflecteren zowel op strategisch niveau als op projectniveau. Voor het parkeerbeleid zijn gemeente en corporaties reeds in gesprek over differentiatie van parkeernormen voor sociale huisvesting.

### Jaarafspraken

#### 8.2 Achtervangregeling

In 2021 verwacht Eigen Haard voor de gemeente Haarlemmermeer op basis van de geplande investeringen geen nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de investeringen in sociale huurwoningen te realiseren.

## 9. Samenwerking en monitoring

### Ambitie en doelstellingen

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarbij valt te denken aan nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, de voortgang van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Daarbij willen we zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is. Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

### Afspraken 2021-2023

#### 9.1 Bestuurlijk overleg

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.

#### 9.2 Ambtelijk overleg

Partijen overleggen waar nodig op ambtelijk niveau over beleidsmatige als uitvoeringszaken. Het betreft onder andere de volgende zaken:

- Delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard.
- Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
- Uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
- Voorbereiding bestuurlijk overleg.
- Voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband.
- Woonruimteverdelingsafspraken.

#### 9.3 Verslaglegging

Eigen Haard brengt jaarlijks in de maand mei een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2020. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Haarlemmermeer.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2020.

### Jaarafspraken

#### 9.4 Tussentijdse evaluatie

In september 2021 en maart 2022 worden de prestatieafspraken 2021-2023 tussentijds ambtelijk geëvalueerd. Waar nodig vindt bijsturing plaats die bestuurlijk wordt afgestemd in een tripartite overleg. In september 2022 wordt in een tripartite bestuurlijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken besproken en kunnen de afspraken voor 2023 worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

# 10. Slotbepalingen

## Afspraken

### 10.1 Looptijd afspraken

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2024. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2021. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

### 10.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Haarlemmermeer gelegen woningbezit van Eigen Haard (of haar rechtsopvolgers).

### 10.3 Disclaimer

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor wijzigingen in regionale woonruimteverdelingsafspraken als gevolg van een herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer.

## Ondertekening

Hoofddorp, [datum]

Woningstichting  
Eigen Haard

Gemeente Haarlemmermeer

Huurdersfederatie Alert

**Bert Halm**  
Bestuursvoorzitter

**Fouad Sidali**  
Wethouder

**Bea van Doorn**  
Secretaris