



## Prestatieafspraken 2020- 2024 Gemeente Oostzaan, WOV, HVO

### Inleiding

Zoals is vastgelegd in de Woningwet dienen woningcorporaties naar redelijkheid bij te dragen aan de gemeentelijke woonvisie. Gemeente Oostzaan, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) en Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) maken hierover prestatieafspraken.

De activiteiten zijn gecategoriseerd naar de thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Huisvesting urgente doelgroepen
3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
4. Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
5. Investeringen vrije sector huur en koopwoningen
6. Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
7. Gewenste inzet voor leefbaarheid

Partijen zetten zich maximaal in voor realisatie van de voorgenomen activiteiten maar de aantallen zoals genoemd in de prognose van het aantal woningen zijn niet afdwingbaar. De afspraken gelden voor de periode 2020-2024, uitgesplitst naar afspraken voor het jaar 2020 en de globalere afspraken voor de periode 2021-2024. De WOV neemt een voorbehoud op over de afspraken voor de periode 2021-2024. Indien WOV haar koers wijzigt en dit invloed heeft op de realisatie van deze prestatieafspraken, zal WOV hierover met HVO en de gemeente in overleg treden.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

## 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Haar inzet is gericht op het betaalbaar en goed wonen voor mensen met minder koopkracht. De WOV bezit 1030 huurwoningen, waarvan 98% een sociale huurwoning is. Van de woningvoorraad van WOV heeft 82% een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens (€ 651,03, prijspeil 2019). Deze woningen zijn ook bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.

### 2020-2024

**Om ook in de toekomst voldoende betaalbare en beschikbare woningen voor de doelgroep te behouden spant de WOV zich de komende jaren in om:**

- a. minimaal de voorraad sociale huurwoningen in stand te houden.
- b. geen huurwoningen te verkopen en op een enkele woning na, niet te liberaliseren.
- c. binnen de beperkte mogelijkheden in Oostzaan, maximaal in te zetten op toevoegingen door (vervangende) nieuwbouw op nieuwe locaties dan wel inbreilocaties. Daarbij aandacht voor een meer gevarieerde woningportefeuille<sup>1</sup> die passend is voor de doelgroepen.
- d. te streven naar een woningvoorraad waarbij 80% van de woningen onder de 2e aftoppingsgrens blijft (€ 651,03, prijspeil 2019) ten behoeve van huishoudens met een laag inkomen.
- e. bij het transitieprogramma vervangende nieuwbouw, te streven naar betaalbare huren voor de bewoners die er wonen en terugkeren. Daarbij hanteert WOV zoveel mogelijk de aftoppingsgrenzen.
- f. passend toe te wijzen conform passendheidsnormen (huurtoeslaggrenzen en inkomensgrenzen).
- g. de huurverhogingen en het huurbeleid in overleg met HVO vast te stellen.
- h. energiezuinige<sup>2</sup> woningen bij (vervangende) nieuwbouw en via het programma voor verduurzaming te realiseren zodat de bijkomende kosten voor onze huurders lager zijn dan bij vergelijkbare woningen.<sup>3</sup>
- i. ernaar te streven dat bij mutatie (huurharmonisatie) gemiddeld geen hogere huur in rekening te brengen dan 75% van de maximale redelijke. Wanneer 75% van maximaal redelijk lager uitkomt dan de aftoppingsgrens van de woning prevaleert de van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Hierbij is er aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen in Oostzaan. Er is de mogelijkheid om hiervan af te wijken in het kader van maatwerk.
- j. In de nieuwbouw in principe uitsluitend sociale huurwoningen op te leveren.

<sup>1</sup> Zie portefeuillestrategie WOV 2017

<sup>2</sup> Woningen met een EI van maximaal 1.2

<sup>3</sup> In de verduurzaming bij woningen met cv een besparing van minimaal €30 in de energielasten

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

## 2020 betaalbaar:

- a. Binnen de kaders van wetgeving voor huurverhogingen zal met HVO-overleg gevoerd worden over de mogelijke toepassing van de verschillende (inkomensafhankelijke) niveaus in de huurverhoging. Indien de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast, wordt deze door WOV gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verduurzamen van de woningvoorraad.
- b. Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging tracht de WOV de huurders met een laag inkomen zoveel mogelijk te ontzien.
- c. Verlaging van de energielasten. Conform haar portefeuillestrategie<sup>4</sup> is WOV in 2019 begonnen met de verduurzaming van het bestaande bezit. Door alle verduurzamingsmaatregelen zullen de energielasten en dus de huur gerelateerde woonlasten van huurders naar verwachting gemiddeld €30<sup>5</sup> lager worden. In 2019 en 2020 zullen de woningen van complex 2 en 3 worden aangepakt. Daarmee heeft de WOV een nieuw instrument om de betaalbaarheid van het bestaande bezit te verbeteren. De exacte besparing is, op verzoek van de WOV, doorgerekend door de Woonbond.<sup>6</sup>
- d. Met het oog op betaalbaarheid van het wonen spant het college van B&W zich in om de stijging van tarieven van woongerelateerde gemeentelijke heffingen zo veel mogelijk te beperken.
- e. Het college van B&W spant zich, voor zover binnen kaders van wet- en regelgeving mogelijk is, actief in om een verhoging van de WOZ-waarde bij woningen die verduurzaamd zijn en/of zonnepanelen op het dak hebben gekregen, zo veel mogelijk te beperken.
- f. In de Metropoolregio Amsterdam wordt eens per twee jaar een woonwensenonderzoek gedaan. Het inzichtelijk maken van de woonlastendruk is onderdeel van dit onderzoek. De gemeente blijft de resultaten van het woonwensenonderzoek delen met de WOV en de HVO.
- g. Betaalbaarheid van wonen komt jaarlijks terug op de agenda van het bestuurlijk overleg. De WOV informeert de Gemeente tijdig over het huurbeleid en de Gemeente geeft inzicht in de Gemeentelijke heffingen. Bij het bekijken van de woonlasten worden niet alleen de huren betrokken maar ook de bijkomende vaste woonlasten zoals Gemeentelijke heffingen en de energielasten.
- h. Gemeente en de WOV werken in 2020 samen om vroeg signalering en preventieve schuldhulpverlening plaatselijk handen en voeten te geven. Hiervoor gaan de WOV en de gemeente met elkaar in gesprek over een werkwijze die voor beide partijen uitvoerbaar is en zij leggen dit proces schriftelijk vast.

## 2020 beschikbaar:

Het aandeel sociale huur in gemeente Oostzaan is met circa 25% relatief klein. De wachttijd voor een sociale huurwoning is de laatste jaren toegenomen tot 26 jaar voor doorstromers en 15 jaar voor starters (2018). De WOV zet zich in om extra sociale huurwoningen toe te voegen.

<sup>4</sup> Zie Portefeuillestrategie WOV 2017

<sup>5</sup> Bedrag per maand, per woning

<sup>6</sup> Energiebesparingsadvies Woonbond Kennis- en Adviescentrum 4 april 2019

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Het beschikbaar houden van voldoende woningen voor de doelgroepen is ook een kwestie van woningtoewijzing met passende huurprijzen en passende inkomens. De WOV wil een zo groot mogelijk percentage van de vrijkomende huurwoningen, (voor zover deze niet aan urgenten of verblijfsgerechtigden ter beschikking dienen te worden gesteld) beschikbaar houden voor mensen met een binding met Oostzaan.

Om de beschikbaarheid van (betaalbare) woningen in de komende jaren te vergroten zijn diverse maatregelen nodig. Gemeente, WOV en HVO maken afspraken over:

- a. Vergroting aantal woningen (zie §4)
- b. Huisvesting urgente doelgroepen en niet urgente woningzoekenden (zie §2)
- c. Stimuleren van doorstroming van senioren in een eengezinswoning (zie §)

## **2020-2024**

### **Woonruimteverdeling**

De WOV maakt, voor zover passend binnen de kaders van wet- en regelgeving, gebruik van haar eigen woningtoewijzingsinstrument waar bij de gemeente Oostzaan geregistreerde woningzoekenden en leden van de WOV gebruik van kunnen maken. Woningen van de WOV worden verhuurd volgens de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016.<sup>7</sup> De voorwaarden als bedoeld in artikel 2.2.5 van de Huisvestingsverordening zijn als volgt:

- De woningtoewijzing zal worden uitgevoerd door de WOV.
- Kandidaat huurders, die geen lid zijn van de WOV en niet als woningzoekenden staan geregistreerd bij de gemeente Oostzaan, kunnen geen woning verkrijgen van de WOV. Dit behoudens ingeschrevenen van een ander regionaal woonruimte verdeelorgaan, die tevens zijn geregistreerd als woningzoekenden bij de gemeente Oostzaan. Bij inschrijving door de laatstgenoemde groep dienen bij inschrijving alle relevante bewijsmiddelen (bij doorstromers inclusief een verhuurdersverklaring) te worden ingeleverd. Bij gebreke waarvan geen toewijzing plaatsvindt.
- Deze bepaling wordt overigens uitsluitend toegepast als ook alle andere regionale woonruimte verdeelorganisaties leden van de WOV onder dezelfde voorwaarden toelaten voor inschrijving op een woning.
- WOV en Gemeente trekken samen op in de regionale herziening woonruimteverdeling en overleg omtrent de wijziging van huisvestingsverordening.

## **2. Huisvesting urgente doelgroepen**

In de afgelopen jaren is de druk op de Oostzaanse woningmarkt steeds hoger geworden. De verdeling van de schaarste zorgt voor spanningen. Ruim 38% van de beschikbare woningen in 2018 ging naar urgente doelgroepen<sup>8</sup>. Het is op zich een prestatie dat er zoveel urgente woningzoekenden zijn gehuisvest maar het vraagt ook om bijsturing in de verdeling van de schaarste en bewaking van de balans in de woonruimteverdeling en slagingskansen voor Oostzaanse woningzoekenden.

<sup>7</sup> Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de huisvestingsverordening in 2020/2021 wordt aangepast (regionale discussie herziening woonruimteverdeling)

<sup>8</sup> Hierbij dient wel aangetekend te worden dat de WOV een inhaalslag heeft geleverd in de huisvesting van vergunninghouders en dat de huisvesting van SV-urgenten niet elk jaar een groot deel van de verhuringen uitmaakt.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

**2020-2024:**

- a. Personen met een urgentie, afgegeven door B&W Oostzaan, krijgen een passend woningaanbod. Deze hoeven dus niet zelf te reageren. De WOV wenst niet meer dan 10% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan deze doelgroep<sup>9</sup> om de druk op de Oostzaanse sociale woningvoorraad niet verder op te laten lopen en de verdringing van de reguliere woningzoekenden te verkleinen. Partijen zullen met elkaar in overleg treden als meer dan 10% van de vrijgekomen woningen nodig lijkt te zijn voor huisvesting van deze doelgroep.
- b. Stadsvernieuwingsurgenten worden geplaatst volgens de huisvestingsverordening 2016. Zij vallen niet onder de groep urgenten zoals hierboven genoemd. Partijen streven er naar om maximaal 20% van de vrijgekomen woningen per jaar toe te wijzen aan SV urgenten en dat in 2 jaar alle bewoners van een sloopcomplex kunnen verhuizen.
- c. De gemeente Oostzaan is verantwoordelijk voor het huisvesten van verblijfsgerechtigden. De WOV en naar rato de twee andere in Oostzaan actieve corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar, zodat de taakstelling voor de huisvesting van deze groep tijdig wordt gerealiseerd.
- d. Naast het invullen van de taakstelling met de aan gemeente Oostzaan gekoppelde verblijfsgerechtigden, zal in goed overleg tussen partners gekeken worden of incidenteel een huisvesting van een volledig gezin uit de missie hervestigers<sup>10</sup> mogelijk is. Dit in aanvulling op de bestaande werkwijze.

**2020**

- a. Partijen trekken samen op bij de regionale fundamentele herziening van de woonruimteverdeling en hebben een eigen verantwoordelijkheid voor de deelname aan de verschillende regionale overleggen.
- b. Tweemaal per jaar monitoren gemeente en WOV de voortgang van de huisvesting van de (urgente) doelgroepen om zo nodig bij te kunnen sturen.
- c. De gemeente en de WOV beschrijven, naar aanleiding van de oriëntatiesessie in november 2019 met gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen, een eerste mogelijke invulling met randvoorwaarden voor de afstemming tussen wonen en zorg in Oostzaan. Het gaat om wettelijke verplichtingen en landelijke programma's rond Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang, zoals Weer Thuis, Langer Thuis, Wet verplichte GGZ, Wet zorg en dwang, aanpak jonge daklozen en jongeren die uit jeugdzorg komen. Van belang is onder meer dat mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan zelfstandige passende huisvesting kunnen komen, dan wel uitstromen uit bepaalde instellingen (extramuralisering), voor zover mogelijk met voorrang worden begeleid naar een passende woning en in afstemming tussen betrokken partijen de ondersteuning geleverd worden waaraan behoefte is. Partijen gaan

---

<sup>9</sup> Personen met een urgentie, afgegeven door B&W Oostzaan zoals beschreven in paragraaf 6 van de huisvestingsverordening Oostzaan 2016. Dus exclusief SV-urgenten en vergunninghouders.

<sup>10</sup> De UNHCR (VN), heeft een programma voor de hervestiging van vluchtelingen in een ander land. Het programma is voor vluchtelingen die niet terug kunnen keren en niet veilig zijn in de regio waar ze verblijven. Nederland heeft afgesproken om in de periode van 2016 tot en met 2019 elk jaar ongeveer 500 vluchtelingen te her vestigen.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

pas tot uitvoering van het hierboven geformuleerde beleid over als de randvoorwaarden zoals goede zorg en begeleiding geïmplementeerd zijn.

### 3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

#### 2020-2024:

- a. Nieuwbouw in de vorm van appartementen zijn, zo veel mogelijk toegankelijk<sup>11</sup> en dus ook geschikt voor senioren.
- b. WOV, gemeente en HVO geven in 2020 vorm aan een regeling waarmee ouderen gestimuleerd worden om te verhuizen naar een voor hen meer passende woning en er meer woningen beschikbaar komen.

### 4. Voornemens rond nieuwbouw, kwaliteit en verduurzaming

Om de kansen voor woningzoekenden in de toekomst minimaal gelijk te houden, zal het beschikbare aanbod huurwoningen moeten toenemen. Dat kan door meer doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad en/of door toevoeging van nieuwe woningen. Bij de nieuwbouw op nieuwe locaties willen we selectief nieuwe woningen toevoegen en zo mogelijk tegemoetkomen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groene karakter van Oostzaan.

WOV wil maximaal gebruik maken van mogelijkheden in haar eigen bezit door inbreilocaties te benutten. In aansluiting op de gemeentelijke woonvisie en de portefeuillestrategie<sup>12</sup> zal daarbij steeds meer aandacht uitgaan naar het bijbouwen van kleinere, levensloopbestendige woningen geschikt voor meerdere doelgroepen.

Vorig jaar heeft de gemeente haar zorgen uitgesproken over de (on)mogelijkheden om voldoende sociale woningen bij te bouwen in Oostzaan. Op basis van de huidige plannen voor sociale nieuwbouw op nieuwe locaties en toevoegingen in nieuwbouw op inbreilocaties kan de WOV in de komende jaren ongeveer 90 sociale huurwoningen toevoegen.<sup>13</sup>

#### 2020:

- In het kader van de mogelijke herijking van de gemeentelijke Woonvisie en de jaarlijkse evaluatie van de portefeuillestrategie zullen partijen gemeenschappelijk verder onderzoeken wat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is naar (sociale) huurwoningen in Oostzaan. Conclusies naar aanleiding van onderzoek kunnen bijdragen aan

<sup>11</sup> Toegankelijk: Drie sterren Grijswijzer IJmond: Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk. De bewoner kan met een rolstoel in en door het woongebouw en door de voordeur. De rolstoel kan niet in de woning gebruikt worden, de rollator wel. De woning is geschikt voor bewoners met een beperkte loopafstand (mobiliteitsklasse B). Deze woning is derhalve geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden.

<sup>12</sup> Zie Portefeuillestrategie WOV 2017

<sup>13</sup> Toegevoegde woningen komen erbij in de voorraad, aantal is dus na aftrek van nieuwbouw ter vervanging van gesloopte woningen. Periode t/m 2027.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

veranderingen in het voorgenomen programma van de WOV en nieuwe handvatten bieden voor een gezamenlijke projectontwikkeling.

De gemeente Oostzaan en de WOV gaan samen op zoek naar plancapaciteit om sociale huurwoningen toe te voegen. De gemeente en de WOV spannen zich in om planologische procedures die benodigd zijn voor woningbouwontwikkelingen zo snel mogelijk te doorlopen.

#### **2020-2024:**

- a. De Gemeente en de WOV zetten zich in om de nieuwbouwambities, zoals omschreven in de woonvisie en portefeuillestrategie, te realiseren.
- b. De gemeente spant zich in om bij nieuwbouwplannen 30% sociale huur op te nemen.
- c. De Gemeente stelt per gemeentelijke locatie een nota van uitgangspunten op met daarin een woningbouwprogramma. Voor nieuwe gemeentelijke locaties waar mogelijkheden liggen voor sociale huur, treedt de Gemeente in overleg met de WOV over een conceptnota van uitgangspunten.
- d. De Gemeente ziet de WOV als belangrijkste partner bij het realiseren van de nieuwbouwambities. De WOV is, binnen de wettelijke mogelijkheden en indien financieel haalbaar, bereid te investeren in betaalbare huurwoningen.
- e. Bij locaties waar de Gemeente een grondpositie heeft en waar sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd heeft de WOV een preferente positie. De WOV kan hiervoor een plan indienen voor het ontwikkelen van de locatie binnen de betreffende nota van uitgangspunten.
- f. De gemeente hanteert bij de bouw van sociale huurwoningen (door externe partijen) een grondwaarde die wordt berekend volgens de residuele grondwaarde systematiek.
- g. Indien de WOV de uitnodiging als bedoeld in sub e niet beantwoordt binnen de afgesproken termijn, of aangeeft niet te willen of kunnen ontwikkelen onder de gestelde voorwaarden, gaan de WOV en de Gemeente met elkaar in overleg om standpunten te motiveren. Indien Gemeente en WOV niet tot overeenstemming kunnen komen nodigt de Gemeente andere partijen uit een plan in te dienen.
- h. Voor Gemeentelijke locaties waar alleen huurwoningen met een huur boven de huurprijsgrens en/of koopwoningen zijn gepland geldt de genoemde preferente positie niet. De Gemeente houdt de WOV wel op de hoogte van deze locaties.
- i. Waar de Gemeente de grond niet in eigendom heeft en andere ontwikkelaars bouwen, maakt de gewenste uitbreiding van de betaalbare voorraad (huur en koop) onderdeel uit van de nota van uitgangspunten. De Gemeente spant zich daarbij in om ontwikkelaars in vrijblijvend contact te brengen met de WOV over de realisatie en beheer van de huurwoningen.

#### **2020-2024 Verduurzaming:**

Duurzaamheid is een thema in de gemeentelijk woonvisie. Duurzaamheid komt terug in alle aspecten van het wonen: in woonlasten (bijvoorbeeld door besparing op energie-uitgaven), in gebruikskwaliteit en gezondheid van woningen en woonomgeving, in de toekomstkwaliteit van het dorp en de openbare ruimte (groen, schoon, heel en veilig), en in het nemen van eigen initiatief in wijken, omdat dit de plek is waar men zich thuis voelt.

De WOV kiest voor kwaliteitsverbetering van het bezit door verduurzaming. WOV gaat de komende jaren een programma verduurzaming realiseren waardoor in 2021 gemiddeld een B-label behaald wordt. Daarmee wil WOV ook een besparing op de energielasten voor de bewoners realiseren.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Via de voorgenomen<sup>14</sup> sloop van woningen en vervolgens de vervangende nieuwbouw kan een fundamentele bijdrage worden gedaan aan de verduurzaming van het woningbezit. Deels door vervanging en deels ook door uitbreiding van het aantal duurzame woningen. Daarnaast is een belangrijk 2e speerpunt in de strategie de verduurzaming van woningen die niet meteen bouwkundige of ernstige wooncomfort problemen kennen.

Met bovenstaande tweesporenbeleid kan de doelstelling om gemiddeld over het hele bezit van de WOV uit te komen op een goed energielabel (minimaal B) gerealiseerd worden. Uiteraard zijn een blijvende financiële gezondheid van de vereniging en de instemming van bewoners voor de werkzaamheden van belang voor het slagen van de doelstelling.

De verduurzaming van de woningen (te beginnen met de oudere complexen met een matig energielabel<sup>15</sup>) zal gericht zijn op het aanbrengen/vervangen van:

- Vloerisolatie
- Gevelisolatie
- Dakisolatie.

Daarnaast zal mechanische ventilatie worden aangebracht en het glas worden vervangen voor een nog beter isolerende HR++ versie. Een belangrijke toevoeging zal bestaan uit het aanbrengen van 8 zonnepanelen per woning.

Door het aanbrengen van een nieuwe buitengevel, nieuwe dakpannen, hemelwaterafvoeren en aanvullend schilderwerk zullen complete buurten van Oostzaan een opgeknapt en fris uiterlijk meekrijgen.

- b. Uiterlijk in 2021 wordt elke gemeente geacht een lokale warmtetransitievisie te hebben ontwikkeld welke uitgewerkt wordt in wijkuitvoeringsplannen. In de wijkuitvoeringsplannen moet op basis van businesscases bepaald worden in overleg met stakeholders welke alternatieven haalbaar zijn. De gemeente zal ook de WOV tijdig betrekken bij het opstellen van deze plannen. De gemeente betreft de HVO tijdig bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen.
- c. In samenhang met het opstellen van de warmtetransitievisie zal de WOV aangeven hoe zij denkt haar woningen op termijn van het gas af te krijgen en uiteindelijk de transitie naar energieneutraal zal vormgeven.
- d. De WOV zal de ervaringen bij de verduurzaming van de complexen, delen met de gemeente en omgevingsdienst.
- e. De gemeente ondersteunt WOV waar nodig, om eventuele subsidies te verkrijgen voor het verduurzamingstraject van de WOV.

## 2020:

Voor 2019/2020 staan twee complexen op de planning om te worden verduurzaamd. Van de twee complexen wordt 90% van de woningen verduurzaamd.

- a. Complex 2 Doktersbuurt verduurzaming van 58 woningen van energielabel E naar energielabel A.

<sup>14</sup> De WOV herijkt jaarlijks de portefeuillestrategie en de voorgenomen plannen en zal hier de HVO bij betrekken.

<sup>15</sup> 520 woningen met een label D (energie-index  $1.81 \leq 2.10$ ) of lager. Aanpak is erop gericht de energieprestatie met minimaal 3 stappen op de Energie-Index te verbeteren.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:



- b. Complex 3 Doktersbuurt verduurzaming van 49 woningen van energielabel E naar A. Voor complex 3 vangt WOV in 2020 aan met de voorbereidingen van de verduurzaming. Afhankelijk van instemming van bewoners kunnen de werkzaamheden in 2020 aanvangen.
- c. De WOV zal de huurders waarvan de woning niet (binnenkort) wordt verduurzaamd de mogelijkheid bieden om zonnepanelen aan te laten brengen op het dak. De woonlasten zullen na het aanbrengen van de zonnepanelen licht dalen.
- d. Gemeente, WOV en omgevingsdienst IJmond stemmen in 2020 de verschillende duurzaamheidsmaatregelen in Oostzaan af.

## 5. Investerings vrije sector huur en koopwoningen

WOV laat nieuwe investeringen in vrije sector huur- en koopwoningen in principe over aan marktpartijen.

### 2020:

- a. In 2020 worden geen investeringen gedaan in vrije sector huur- en koopwoningen.

### 2020-2024:

- b. WOV investeert in de periode 2020-2024 in principe niet in vrije sector huurwoningen.
- c. Indien de gemeente een beroep doet op WOV voor het realiseren van vrije sector huurwoningen met een huurprijs tot € 1000,- per maand, zal WOV de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.
- d. WOV investeert in de periode 2020-2024 niet in koopwoningen.

## 6. Verkoop en liberaliseren van huurwoningen

### 2020-2024

- a. WOV verkoopt in de periode 2020-2024 geen sociale huurwoningen.
- b. WOV verkoopt in de periode 2020-2024 geen vrije sector huurwoningen.
- c. Het liberaliseren van woningen wordt door de WOV na 01-01-2017 in principe niet meer gedaan. Incidenteel kan de WOV besluiten een enkele mutatie woning alsnog beschikbaar te stellen voor middeninkomens. Deze keuze is gemaakt om in het verlichte regime te blijven.

## 7. Gewenste inzet voor leefbaarheid

Vanuit de sociale doelstelling van de WOV dient geïnvesteerd te worden in de directe leefomgeving van complexen van WOV. De gemeente ziet in haar visie een toekomstkwaliteit van dorp en openbare ruimte die groen, schoon, heel en veilig is. Ook is het nemen van eigen initiatief in wijken (omdat dit de plek is waar men zich thuis voelt) gewenst.

Woningbouwcorporaties mogen per Daeb woning € 127,39 (prijsspeil 2018) per jaar besteden aan leefbaarheid zoals: woonmaatschappelijk werk; aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur nabij woongelegenheden; plannen ter bevordering van een schone woonomgeving; voorkomen van overlast; bevorderen veiligheid; buurtbemiddeling. HVO en de WOV treden samen in overleg over welke projecten gewenst zijn waartoe het leefbaarheidsbudget kan worden aangewend.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Gemeente, WOV en HVO komen met verbetervoorstellen voor de leefbaarheid in Oostzaan. Bij fysieke leefbaarheid gaat het ook om de aanpak van inbraakpreventie en brandpreventie. Dit kan gebeuren door zowel het nemen van fysieke maatregelen als het vergroten van bewustwording op dit gebied. Bij sociale leefbaarheid gaat het om het tegengaan van overlast door bijvoorbeeld hangjongeren, druggerelateerde overlast en problemen tussen burens.

### **2020-2024**

Partijen treffen de volgende maatregelen in het kader van Leefbaarheid:

- a. WOV plaatst camera's ter beveiliging Scholekster vanwege overlast.
- b. WOV heeft een huismeester in complex Scholekster.
- c. WOV spant zich in om vrijwillige buurtconciërges en een aanspraakpunt te hebben in de Lisweg flat.
- d. Heldere samenwerkingsafspraken over signalering, doorgeleiding en opvolging in het bijzonder via het integraal casus overleg tussen WOV, de Gemeente en andere ketenpartners.
- e. Waar (vooral oudere) bewoners onveiligheid ervaren van donkere achterpaden, komt WOV met een aanbod van verlichting met bewegingsmelder.
- f. Indien niet aanwezig wordt bij mutatie van woningen een rook/brandmelder geplaatst. Ook "zittende" huurders kunnen zo'n melder verkrijgen.
- g. Gemeente, WOV en HVO zullen zich inspannen voor het verbeteren van de integratie van verblijfgerechtigden in de Oostzaanse samenleving. Dit doormiddel van het afleggen van huisbezoeken (WOV) en het daar waar nodig initiëren van trajectbegeleiding door ketenpartners.
- h. De WOV en de gemeente Oostzaan leveren een financiële bijdrage aan "beter burens" voor buurtbemiddeling. Over de kostenverdeling zijn separaat afspraken gemaakt. De pilot is bedoeld om ongeveer 20 potentiële trajecten te kunnen begeleiden in het kader van de buurtbemiddeling.
- i. WOV stelt een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven ten behoeve van de leefbaarheid van de directe leefomgeving van de complexen.
- j. De Gemeente inventariseert de mogelijkheden voor een gezamenlijke wijkschouw.
- k. De WOV past bij nieuwbouw standaard inbraakwerend hang- en sluitwerk toe, minimaal met het tweesterren SKG-keurmerk.
- l. De WOV past bij renovatie en mutatie van haar woningen, indien technisch mogelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk toe.

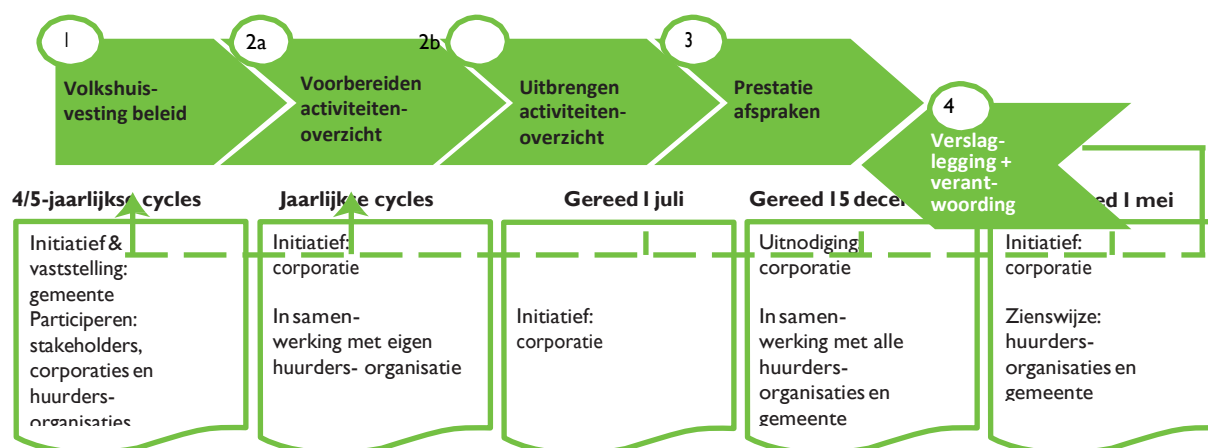
Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

## 8. Procesverbeteringen maken prestatieafspraken

Voor woningcorporaties is de samenwerking met huurdersorganisaties en gemeente(n) van groot belang. De wet schetst een stapsgewijs proces van samenwerking. Per stap verschillen de rollen van de drie partijen:



Nu we in onze lokale praktijk het maken van de prestatieafspraken steeds beter onder controle hebben verdient het aanbeveling om te sturen op verdere procesverbeteringen.

We spreken af:

- Gemeente gaat het volkshuisvestingsbeleid mogelijk herijken.
- De HVO zal eerder en beter worden betrokken bij het opstellen van het activiteitenoverzicht van de WOV
- Tussen 1 juli en 15 december spannen we ons in om daadwerkelijk tot prestatieafspraken te komen voor het daaropvolgende jaar.
- De prestatieafspraken worden jaarlijks na afsluiting van het betreffende kalenderjaar geëvalueerd in mei/juni van het daaropvolgende kalenderjaar. Deze evaluatie vormt de basis voor eventuele aanpassingen van de nieuwe prestatieafspraken.
- Verslaglegging en verantwoording rond mei/juni zal meer inhoudelijk worden voorbereid middels een notitie van de WOV hierbij gebruik makend van het verslag van de vorige evaluatie.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Prestatieafspraken WOV, HVO & Gemeente Oostzaan 2020 – 2024

**Ondertekening**

Aldus overeengekomen te Oostzaan op 11 december 2019:

Gemeente Oostzaan,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oostzaan,  
Mevrouw R. Dral, wethouder van de gemeente Oostzaan

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting,  
De heer W. van den Bosch, bestuurslid

Huurdersvereniging Oostzaan HVO  
De heer S. Smit, voorzitter

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Prestatieafspraken WOV, HVO & Gemeente Oostzaan 2020 – 2024

**Bijlage 1: prognose woningvoorraad WOV**

Prognose sociale woningvoorraad WOV	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal woningen	1.010	1.052	1.074	1.068	1.074
Waarvan onder liberalisatiegrens op 1 januari	930 92%	977 93%	1002 93%	999 94%	1007 94%
Waarvan onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	80%	80%	80%	80%	80%

nieuwbouw	42	22	-	6	
aankopen	-	-	-	-	-
verkopen	-	-	-	-	-
sloop	-	-	-6	-	-16
splitsing	1	1	1	1	1
liberaliseren	-	-	-	-	-
Huurprijsaanpassing tot < liberalisatiegrens	4	2	2	1	5
Aantal woningen onder liberalisatiegrens 31 december	977	1002	999	1007	997

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Prestatieafspraken WOV, HVO & Gemeente Oostzaan 2020 – 2024

**Bijlage 2: bouwprojecten**

1. Vervangende nieuwbouw Complex 17 Dr. Boom	2020	Bouwen van 33 sociale huurappartementen.
2. Complex 12 Lisweg	2020-2024	14 van de 25 woningen zijn gesplitst. Bij mutatie wordt bekeken of de woning gesplitst wordt.
3. Kerkbuurt 83	2020-2024	Voornemen tot bouw van ca. 12 sociale huurappartementen.
4. Zuideinde 134	2020-2024	Voornemen tot bouw van 9 sociale appartementen
5. Voetbalkooi De Bres	2020-2024	Voornemen tot bouw van 10 energie- neutrale, grondgebonden woningen.
6. Complex 2	2020	Verduurzaming 58 woningen.
7. Complex 3	2020-2024	Verduurzaming 49 woningen.

Paraaf WOV:

Paraaf Gemeente:

Paraaf HVO:

Prestatieafspraken WOV, HVO & Gemeente Oostzaan 2020 – 2024