

Samenwerkingsovereenkomst 2024 tot en met 2027

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



10 december 2024

Inhoudsopgave

Inleiding | 2

1 Voorraadontwikkeling & benutting | 3

- 1.1 Inleiding | 3
- 1.2 Nieuwbouw van 2024 tot en met 2027 | 3
- 1.3 Opstellen Focuslijst | 3
- 1.4 Vertraging voorkomen en versnellen waar het kan | 4
- 1.5 Groei totale voorraad aantal sociale huurwoningen | 5
- 1.6 Rapportage Voorraadontwikkeling en groei aantal betaalbare woningen | 5
- 1.7 Benutting bestaande voorraad | 5
- 1.8 Nieuwbouw van 2028 tot en met 2030 | 6
- 1.9 Opstellen programma's voor ontwikkelbuurten | 6

2 Betaalbaarheid | 7

- 1.2 Inleiding | 7
- 2.2 Huurmatiging | 7
- 2.3 Evenwichtige woonruimteverdeling | 7
- 2.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging | 7
- 2.5 Woonlasten in plaats van huurlasten | 8
- 2.6 Energiehulp door gemeente en corporaties | 8
- 2.7 Energiehulp door het HoZ | 8
- 2.8 Netwerk geldzorgen en schulden | 8
- 2.9 Maximaal gebruik van de regelingen die er zijn | 8
- 2.10 Doorbraakmethode | 8
- 2.11 Huisuitzettingen voorkomen | 8

3 Duurzaamheid | 9

- 3.1 Inleiding | 9
- 3.2 Ambities duurzaamheid | 9
- 3.3 Energietransitie gebouwde omgeving | 10
- 3.4 Klimaatadaptatie | 12

4 Zorgzame wijk | 14

- 4.1 Inleiding | 14
- 4.2 Inzet periode 2024 tot en met 2027 | 14
- 4.3 Ambities voor de lange termijn | 16

Infographic | 17

Samenwerkende partijen | 18

Bijlagen | 19

- 1 Focuslijst | 19
- 2 Monitoring | 21
- 3 Lopende Programma's | 23
- 4 Begrippenlijst | 25

Inleiding

De Zaanse corporaties¹, het Huurdersoverleg Zaanstreek en de gemeente Zaanstad hebben gezamenlijke doelen voor de periode 2024 tot en met 2027 vastgelegd in deze nieuwe samenwerkingsafspraken. We zetten ons samen in op de thema's voorraadontwikkeling & benutting, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorgzame wijk. Onze overkoepelende ambitie is de realisatie van voldoende duurzame en betaalbare woningen in zorgzame wijken voor iedere Zaankanter.



Per thema hebben we geformuleerd wat we willen bereiken. Voor de komende tijd (tot en met 2027) ligt de focus op de uitvoering. Ook voor de jaren daarna hebben we ambities opgesteld, om tijdig de juiste koers in te zetten.

Deze kaders vormen onze inzet:

- De afspraken die de gemeente in de MRA-Woondeal gemaakt heeft met het Rijk, de provincies en de andere MRA-gemeenten over de woningen die bijgebouwd moeten worden om aan de grote vraag te voldoen. In de periode 2022 tot en met 2030 wordt door de gemeente Zaanstad ingezet op het opleveren van 9.800 woningen waarvan:
 - 2.940 sociale huurwoningen, en;
 - 3.528 woningen in het middensegment;
- De afspraken die in de Nationale Prestatieafspraken gemaakt zijn tussen Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk over de woningbouwproductie, huurontwikkelingen, verduurzaming en verbetering van het corporatiebezit, en over leefbare, veilige en sociale wijken; en
- De woonvisie 2024 – 2028 van de gemeente Zaanstad.

Samenwerking

Bij het opstellen van de ambities, hebben we ook gekeken wat we hiervoor nodig hebben in onze samenwerking. En, wat te doen bij hindernissen onderweg. De huidige marktontwikkelingen vragen om flexibiliteit en elkaar vasthouden om wendbaar te kunnen zijn. De afspraken die we geformuleerd hebben zijn daarom kort en bondig. We werken vanuit de bedoeling en kennen als insteek: samen mogelijk maken.

Via (half)jaarlijkse monitoring houden we de vinger aan de pols en kunnen we tijdig signaleren, prioriteren en bijsturen. De directeur bestuurders van gemeente en corporaties komen daartoe periodiek bijeen in het formele Bestuurlijk Overleg waarbij ook het Huurdersoverleg Zaanstreek wordt uitgenodigd. De voorbereiding van de bestuurlijke overleggen vindt tripartiet plaats via een coördinatieteam. Dit team borgt ook de integrale aanpak en uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst.

¹ Parteon, ZVH, Rochdale, WormerWonen, Eigen Haard & Woonzorg Nederland.

1 Voorraadontwikkeling & benutting

1.1 Inleiding

De gemeente en de corporaties zetten zich samen in om de lange wachttijden voor een sociale huurwoning terug te dringen en aanbod te creëren voor starters en doorstromers. Afgelopen periode is de omvang van de voorraad sociale huurwoningen niet toegenomen hoewel dat wel de gezamenlijke ambitie was. Belangrijk aandachtspunt is daarom de groei van het aantal sociale huurwoningen.

Inzet voor de periode 2024 tot en met 2027

De corporaties ontwikkelen zelf en kopen woningen in projecten van andere ontwikkelaars. De gemeente vereist bij projectontwikkelaars een aandeel sociale huur per project (30% conform de Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028). Door goede samenwerking tussen de gemeente en corporaties lukt het tot nu toe steeds dat één van de Zaanse corporaties instapt in ontwikkelingen van derden. Deze samenwerking zetten we door.



In de gemeentelijke plannen wordt al gerekend met buffers om verwachte vertragingen op te vangen. De huidige marktontwikkelingen brengen echter extra onzekerheden. We hebben te maken met een combinatie van hogere rentes, terugtrekkende investeerders, weifelende kopers, materiaaltekorten, stijging van bouwkosten én capaciteitsproblemen. Voor de periode 2024 tot en met 2027 zetten we in op de oplevering van de plannen die al in uitvoering en (vergevoerd) in de voorbereiding zijn, maar blijven uitreiken naar de ambities na 2027.

1.2 Nieuwbouw van 2024 tot en met 2027

- **Ondergrens sociale huur:** Voldoen aan de ambitie in de MRA-woondeal: oplevering van minimaal 1.528 reguliere sociale huurwoningen² zoals nu in de MRA-Woondeal is opgenomen;
- **Ambitie sociale huur:** De gemeentelijke plancapaciteit voorziet in meer projecten met sociale huurwoningen. Waar mogelijk worden meer reguliere sociale huurwoningen opgeleverd;
- **Ambitie flexwoningen:** We zetten ons in om van 2024 tot en met 2027 uitvoering te geven aan de bouw van Flexwoningen zoals afgesproken in de Intentieovereenkomst flexwonen 2022;
- **Ambitie middenhuur:** Aanvullend zetten de corporaties zich in om ook woningen in middenhuur te realiseren, zoals ook is vastgelegd in de Woondeal.

1.3 Opstellen Focuslijst

De gemeente en corporaties hebben gezamenlijk een lijst opgesteld van projecten uit het bestaande overzicht van plancapaciteit waarop partijen in de komende periode maximaal capaciteit en middelen inzetten om bovengenoemde prestaties te halen.

² De gemeente Zaanstad heeft in de MRA-woondeal de ambitie vastgelegd om 2.940 sociale huurwoningen nieuw te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. In de eerste twee jaar leverden de corporaties 264 sociale huurwoningen op. Dat betekent dat er in de periode van 2024 tot en met 2030 nog 2.676 nieuwbouw sociale huurwoningen nodig zijn om deze ambitie waar te maken. Het komt neer op een opgave van 382 sociale huurwoningen per jaar, of 1.528 sociale huurwoningen van 2024 tot en met 2027. Het gaat om reguliere sociale huurwoningen, tijdelijke flexwoningen tellen niet mee.



Deze Focuslijst (zie bijlage 1) moet duidelijkheid maar ook flexibiliteit bieden. Als projecten onvermijdelijk vertragen kunnen mogelijk andere projecten naar voren gehaald worden. Als nieuwe projecten zich aandienen, bijvoorbeeld ten gevolge van ernstige funderingsproblemen, kunnen minder haalbare projecten naar achter schuiven. De focuslijst wordt jaarlijks herijkt.

1.4 Vertraging voorkomen en versnellen waar het kan

- **Sturen op mijlpalen:** Gemeente en corporaties sturen op gezamenlijke mijlpalen en jaardoelen van de projecten op de Focuslijst. We benutten sneller de afgesproken 'escalatielijn' om knopen door te hakken. Bij vertraging proberen we andere projecten te versnellen;
- **Gebiedsgericht en integraal:** Door de omgevingsvisie en startnotities is het voor corporaties vroeg duidelijk welke prioriteiten de gemeente heeft;
- **Integrale benadering:** Als blijkt dat een project financieel moeilijk haalbaar wordt dan zoeken gemeente en corporatie gezamenlijk naar oplossingen. Daarbij worden alle aspecten integraal afgewogen;
- **NH Bouwstroom:** Drie van de zes Zaanse corporaties³ doen mee met NH Bouwstroom. Samen richten we het proces zo in dat we met deze conceptuele bouw echt kunnen versnellen;
- **Vereenvoudigde anterieure overeenkomsten:** Voor kleinere ontwikkelingen van corporaties wordt gewerkt met een gezamenlijk opgestelde vereenvoudigde anterieure overeenkomst;
- **Gezamenlijk programma van eisen sociale huur:** De corporaties maken een programma van eisen voor sociale huurwoningen dat vroegtijdig meegegeven wordt aan ontwikkelaars;
- **Nieuw beleid:** De gemeente en corporaties zetten in op beleid dat de gezamenlijke ambities mogelijk maakt en betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat hieraan raakt;
- **Sociale grondprijs:** In de Nationale Prestatieafspraken staat dat gemeenten grond voor sociale huurwoningen voor een passende sociale grondprijs aanbieden. We hanteren de aanname dat met ingang van 1 januari 2025 een sociale grondprijs wordt vastgesteld in lijn met grondprijzen gehanteerd door vergelijkbare gemeenten als Zaanstad in de nabije omgeving. Dit uitgangspunt is onder voorbehoud van positieve besluitvorming door het bevoegde bestuursorgaan. Als het bevoegde bestuursorgaan de sociale grondprijs anders of niet vaststelt, komt de aanname te vervallen en gaan partijen met elkaar om tafel om ambities voor nieuwbouw en renovatie te verlagen naar een haalbaar niveau en kopen de corporaties geen grond meer aan van de gemeente. Als vertrekpunt voor het in beeld brengen van financiële gevolgen hanteren de corporaties een grondprijs van maximaal 25 duizend euro per woning;
- **Mobiliteit:** Parkeernormen zijn bij verschillende ontwikkelingen een belangrijk knelpunt. We hanteren de aanname dat een aangepaste parkeernorm conform ontwerp-parkeervisie (versie 29 februari 2024) wordt vastgesteld door de raad. Dit is onder voorbehoud van positieve besluitvorming door het bevoegde bestuursorgaan. Als de raad deze anders of niet vaststelt, komt de aanname te vervallen en gaan partijen met elkaar om tafel, om ambities voor nieuwbouw en renovatie te verlagen naar een haalbaar niveau;
- **Erfpacht:** Een aangepaste grondslag voor de erfpacht-herziening wordt ingevoerd voor corporaties, omdat een erfpacht gebaseerd op een vrije sector marktwaarde financieel niet

³ Parteon, Rochdale en Eigen Haard.

op te brengen is door afgetopte huurprijzen. Een aangepaste grondslag voor de grondwaarde wordt toegepast met terugwerkende kracht vanaf 31 december 2023, onder de voorwaarde dat de Samenwerkingsovereenkomst 2024-2028 is getekend.

Naast nieuwbouw zijn er verschillende factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen:

- De aanpak van de bestaande voorraad. Woningen worden verbeterd en verduurzaamd, slechte woningen worden gerenoveerd of gesloopt en er wordt vervangende nieuwbouw gepleegd;
- Verkoop en liberalisatie. Om buurten of wijken te differentiëren en om inkomsten te genereren voor alle opgaven waar de corporaties voor staan, worden huren geliberaliseerd en woningen verkocht;
- In PACT Zaanadam Oost 2024-2044 staat de ambitie om het percentage sociale huurwoningen in het gebied Poelenburg Peldersveld terug te brengen tot maximaal 50% in tien jaar tijd en maximaal 40% in twintig jaar tijd. Om dit te bereiken zetten de corporaties in Poelenburg Peldersveld ieder jaar sociale huurwoningen om naar middenhuur en verkopen zij woningen. De daling van het aantal sociale huurwoningen in het gebied gaat hand in hand met de groei in de rest van de stad.

Bovengenoemde activiteiten worden inzichtelijk gemaakt in de monitoring van de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen

1.5 Groei totale voorraad aantal sociale huurwoningen

Gezamenlijk zetten we maximaal in op groei van de voorraad van het aantal sociale huurwoningen. Op basis van de huidige plancapaciteit formuleren we een groeiambitie van minimaal 500 tot 750 woningen tot 1 januari 2028 (voorraad: 25.400 – 25.650 sociale huurwoningen). We accepteren dat de voorraad tijdelijk kan dalen als gevolg van sloop-nieuwbouwprojecten. De corporaties moeten daar tegenover de mogelijkheid hebben om voldoende nieuwbouw sociale huurwoningen te gaan bouwen. Daarvoor is het noodzakelijk dat invulling gegeven wordt aan de randvoorwaarden die eraan bijdragen dat zij deze investeringen kunnen doen.

1.6 Rapportage Voorraadontwikkeling en groei aantal betaalbare woningen

De corporaties stellen in afstemming met de gemeente per halfjaar de Rapportage Voorraadontwikkeling Woningcorporaties Zaanstad op. Hierin wordt op basis van actuele nieuwbouw-verkoop-, sloop- en liberalisatieplannen, de verwachting van de ontwikkeling van de voorraad sociale huur voor de komende vier jaar in beeld gebracht. De gemeente kan daarmee het percentage sociale huur in de totale woningvoorraad bijhouden. Als uit de rapportage blijkt dat naar verwachting de voorraadontwikkeling niet leidt tot voldoende groei van de sociale huurwoningvoorraad dan gaan partijen in gesprek over interventies om de ambitie alsnog te halen.

1.7 Benutting bestaande voorraad

Naast toename van het aantal sociale huurwoningen kan ook het optimaal benutten van de bestaande voorraad bijdragen aan invulling van woonbehoeften. Hier zetten gemeente en corporaties zich samen voor in door:

- Woningen optimaal toe te wijzen. We zorgen ervoor dat we grote woningen zoveel mogelijk toewijzen aan grote huishoudens of met een woningdeelvariant (zoals friendswoningen). Hoewel de corporaties veel dezelfde instrumenten inzetten, zijn er ook verschillen;
- Hospitahuur zo eenvoudig mogelijk te maken zoals voor kleine huishoudens in grote woningen. In Zaanstad zoeken we actief naar mogelijkheden om ruimtebieders en ruimtevragers met elkaar te matchen en te ontzorgen;
- Met meerdere verhuisregelingen huurders helpen om te verhuizen naar een beter passende woning. Begin 2024 doen we dat met voorrang op middenhuur, koopvoorrang, voorrang voor Zaanse doorstromers, woningruil en door oudere huurders te bemiddelen naar beter

passende woningen. De pilot 65+ Verhuisvoordeel loopt af en krijgt een structureel vervolg met een aantal verbeteringen;

- Maximaal gebruik van de ruimte om voorrang te geven aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente of regio;
- Gebruik van vijfjaarscontracten voor jongerenwoningen, met behoud van inschrijfduur, extra startpunten en de kans om zoekpunten op te bouwen.

Inzet voor de periode vanaf 2028

1.8 Nieuwbouw van 2028 tot en met 2030

- **Ondergrens sociale huurwoningen:** tot 2030 inzet op oplevering van het resterende deel van de aantallen uit de Woondeal (totaal 2.940) namelijk tenminste 1.148 woningen;
- **Ambitie sociale huur:** waar mogelijk worden meer reguliere sociale huurwoningen opgeleverd;
- **Ambitie middenhuur:** Aanvullend zetten de corporaties zich in om ook woningen in middenhuur te realiseren, zoals ook is vastgelegd in de Woondeal.

1.9 Opstellen programma's voor ontwikkelbuurten

In meerdere naoorlogse buurten is stedelijke vernieuwing nodig. Veel corporatiewoningen in deze buurten zijn verouderd, hebben een matig of slecht energielabel en last van vocht- en schimmelproblemen. Een gerichte verstedelijkings- en wijkaanpak (met waar mogelijk ook een substantiële toename van het aantal woningen na 2030 – dit vergt nader onderzoek) kan in deze ontwikkelbuurten een impuls geven aan:

- De ruimtelijke kwaliteit, de draag- en veerkracht van deze wijken en buurten;
- Verduurzaming (klimaatadaptatie, bestrijding hittestress, energietransitie, mobiliteitstransitie);
- En mogelijk aan de menging van wonen en werken en voorzieningen.

De corporaties en gemeente onderzoeken en bepalen in de looptijd van deze prestatieafspraken de richting en prioritering voor deze ontwikkelbuurten. Van hieruit kunnen bij de jaarlijkse herijking planvormings-producten en/of nieuwbouwprojecten worden toegevoegd aan de focuslijst, dit is onder andere afhankelijk van de dan beschikbare capaciteit.



2 Betaalbaarheid

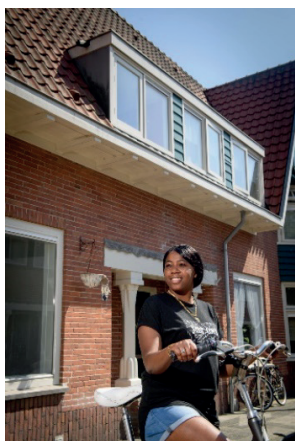
2.1 Inleiding

Op dit moment maken veel huurders zich zorgen over hoe ze rondkomen en veel huurders hebben te maken met problematische schulden. De corporaties, gemeente en het Huurdersoverleg Zaanstreek zetten zich in om bestaanszekerheid voor iedere huurder in Zaanstad te bereiken. We benaderen betaalbaar wonen vanuit een brede blik. De Rijksoverheid is een belangrijke factor om ervoor te zorgen dat huurders betaalbaar kunnen wonen. Ook lokaal kunnen we een belangrijk verschil maken. Dat doen we door goed samen te werken.

Huurmatiging en woonruimteverdeling

2.2 Huurmatiging

In de Nationale Prestatieafspraken over betaalbaarheid is vastgelegd dat de jaarlijkse huurverhoging de komende jaren wordt gematigd. Net als in 2023 is de maximale huursomstijging gemaximeerd op de CAO-loonontwikkeling – 0,5%. Huurders kunnen tot eind 2024 een eenmalige huurverlaging aanvragen en de corporaties zorgen ervoor dat het aantal woningen met een huurprijs tot 575 euro (prijspeil 2023) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 op peil blijft.



2.3 Evenwichtige woonruimteverdeling

De partijen monitoren het woningaanbod om te zorgen voor een aanvaardbaar evenwicht tussen woningaanbod tot de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens. De corporaties hebben de mogelijkheid om maximaal 15% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan het maximale huishoudensinkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning; met het streven de toewijzing zoveel mogelijk te richten op de lagere middeninkomens. De corporaties zetten deze ruimte onder andere in om doorstroming te bevorderen en om te werken aan veerkrachtige buurten.

2.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanuit de gedachte ‘de zwaarste lasten op de sterkste schouders’ kunnen de corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, waarbij zij ook goed kijken naar de situatie van de huurders. De huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden volledig ingezet om de ambities in deze prestatieafspraken waar te maken. Dit monitoren we jaarlijks. In Zaanstad gaat het vooral om het duurzamer maken van bestaande sociale huurwoningen en het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Om die reden is het voor de Zaanse corporaties toegestaan om de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom te plaatsen. De Zaanse corporaties vragen ieder jaar advies aan hun huurdersorganisatie over het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de precieze inzet.

Het Huurdersoverleg Zaanstreek verzet zich tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze was ingevoerd om doorstroming van zogenaamde scheefhuurders te bevorderen en meer nieuwbouw te realiseren. Na tien jaar is daarvan weinig tot geen resultaat gebleken. De wooncrisis maakt doorstroming bovendien veel moeilijker. Het geeft geen pas om deze beperkte groep hiervoor te straffen.

De corporaties, gemeente en het Huurdersoverleg Zaanstreek blijven in gesprek over de financiële positie van de middeninkomens.

Van huur- naar woonlasten

2.5 Woonlasten in plaats van huurlasten

De corporaties zetten een groot deel van de huurinkomsten in om woningen te verduurzamen en zo de energierekening van huurders omlaag te brengen. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties voor isolatiewerkzaamheden geen huurverhoging vragen tot 2028. De corporaties zetten zich in om de komende vier jaar minimaal 3.800 woningen te verduurzamen. Ook door het plaatsen van warmtepompen en zonnepanelen zetten de corporaties in op beter betaalbare woonlasten.

2.6 Energiehulp door gemeente en corporaties

Het kost tijd voordat alle woningen duurzaam zijn gemaakt. Die tijd is er niet en daarom nemen de gemeente en corporaties samen extra maatregelen om huurders te helpen om op energie te besparen. Zo werken we samen met de Fixbrigade en geven we bespaartips in de buurt. Via het *Convenant energiearmoedebestrijding woningcorporaties en gemeente 2023* draagt de gemeente financieel bij aan extra of versnelde duurzaamheidsprojecten die structureel zorgen voor beter betaalbare woonlasten. We monitoren de resultaten en sturen bij zodra het nodig is.

2.7 Energiehulp door het HoZ

Het Huurdersoverleg Zaanstreek zet zich in om huurders via huurdersorganisaties en bewonerscommissies te informeren over beschikbare energiehulp en blijft meedenken over hoe de gemeente en corporaties de energiehulp kunnen verbeteren.

Geldzorgen en schulden

2.8 Netwerk geldzorgen en schulden

De gemeente en corporaties nemen het initiatief om een Netwerk geldzorgen en schulden te starten, om meer nog dan nu met onder andere sociale wijkteams, vrijwilligersorganisaties en Zaanse initiatieven samen geldzorgen en schulden te voorkomen en op te lossen.

2.9 Maximaal gebruik van de regelingen die er zijn

De gemeente en de meeste corporaties hebben regelingen die erop gericht zijn om huurders met lage inkomens te ondersteunen. Door goede communicatie en hulpverlening, mogelijk ondersteund door technologische oplossingen, zorgen we ervoor dat huurders de regelingen waarvoor zij in aanmerking komen maximaal gebruiken en vinden we samen nieuwe routes naar bestaanszekerheid. Natuurlijk werken we ook samen om de ZaansePas voor inwoners met een inkomen tot 120 procent van het wettelijk sociaal minimum tot een succes te maken. In 2024/2025 werkt de gemeente een actieplan armoede uit waarbij zij ook het Huurdersoverleg Zaanstreek betreft.

2.10 Doorbraakmethode

Als alle regelingen gebruikt worden maar huurders voor langere tijd niet op een toereikend budget kunnen komen, kan de doorbraakmethode ingezet worden om voor aanvullende oplossingen te zorgen, zoals corporaties die mogelijkheden zoeken voor het verhuizen naar een beter betaalbare woning en de gemeente die via Werkom helpt bij het toeleiden naar werk. Het Netwerk geldzorgen en schulden gebruikt de waardendriehoek. Om de beste doorbraken te maken kijken we nadrukkelijk over organisatiegrenzen heen.

2.11 Huisuitzettingen voorkomen

Huisuitzettingen door betalingsachterstanden voorkomen de corporaties in samenwerking met de sociaal wijkteams steeds succesvoller. We werken samen via het *Convenant voorkomen huurachterstanden en huisuitzettingen 2019* en zetten ons ervoor in om de samenwerking de komende vier jaar verder te verbeteren waar mogelijk.

3 Duurzaamheid

3.1 Inleiding

Broeikasgassen zoals CO₂ zorgen ervoor dat warmte wordt vastgehouden, waardoor de temperatuur op aarde stijgt. In 2020 was de CO₂-emissie van de Zaanse woningen verantwoordelijk voor 198 kton CO₂ oftewel 26% van de CO₂-uitstoot van Zaanstad (bron: Regionale Klimaatmonitor). Het gemiddeld energieverbruik per woning ligt in Zaanstad iets lager dan in Nederland als geheel. Tegelijkertijd heeft Zaanstad een groter percentage woningen met DEFG-energielabels.

In dit hoofdstuk geven corporaties en gemeente aan welke werkzaamheden zij voor verduurzaming kunnen uitvoeren met de hen beschikbare financiële middelen en uitvoeringskracht. De Zaanse corporaties, gemeente en huurdersorganisaties zijn voortvarend bezig met verduurzaming, maar de komende jaren moet het tempo echt omhoog. Verduurzaming van de samenleving vraagt de komende jaren veel van ons allemaal. En tegelijkertijd levert het huurders van corporatiewoningen, corporaties en gemeente ook zoveel op.



Partijen zien de energietransitie in de gebouwde omgeving als een gezamenlijke opgave van gemeente, corporaties, huurders en veel andere partijen en inwoners. Daarbij is niet alleen duurzaamheid van belang. De energieprijzen stijgen, het elektriciteitsnet raakt op steeds meer plekken vol en de haalbaarheid van warmtenetten staat elders in het land onder druk. Hierdoor komt toegang tot energie onder druk te staan. Inwoners met een kleine beurs zijn hiervoor extra kwetsbaar. De energietransitie vraagt om grote investeringen en aanpassingen. Lastig is dat de investeringslasten steeds anders worden verdeeld en dat niet iedere inwoner of organisatie de uitvoeringskracht heeft. We voelen ons gezamenlijk verantwoordelijk om te komen tot een verantwoorde verdeling van deze investeringslasten en uitvoeringskracht. Tegelijk weten we ook dat we ongewenste verdelingen of desinvesteringen niet geheel kunnen voorkomen.

3.2 Ambities duurzaamheid

- Partijen willen het tempo van verduurzaming opvoeren de komende jaren⁴;
- Partijen willen dat alle huurders van corporatiewoningen nu en in de toekomst betaalbaar toegang hebben tot duurzame energie. De gemeente wil dat alle inwoners in Zaanstad comfortabel, gezond en betaalbaar kunnen wonen en leven en hiervoor geen aansluiting op aardgas of andere fossiele energie nodig hebben;
- Partijen willen dat Zaanse huurders in corporatiewoningen mee kunnen doen in de energietransitie. Dat kan alleen als de rekening van de transitie niet onevenredig bij deze bewoners komt te liggen;
- Partijen willen tot een goede verdeling van investeringslasten en uitvoeringskracht komen en desinvesteringen waar mogelijk voorkomen;

⁴ Partijen kijken ook naar ventilatie als ze gaan isoleren. Corporaties kijken ook naar hittestress, maar kunnen maatregelen op dit moment nog niet toezeggen door onvoldoende kennis en hoge kosten.

- Partijen willen innovaties toepassen, bijvoorbeeld op het gebied van biobased isolatiematerialen en houtbouw. De ambitie om innovaties toe te passen zal niet door alle partijen (meteen) opgepakt kunnen worden. We delen kennis en ervaring, zodat toepassing door deze partijen wordt vergemakkelijkt;
- Partijen hebben de ambitie om, gezien de klimaatcrisis, niet alleen te kijken naar de CO₂-uitstoot door het energieverbruik van 'wonen', maar ook het energieverbruik bij de productie van materialen en de bouw van woningen;
- Partijen willen dat huurwoningen goed en gezond zijn, bijvoorbeeld door vocht- en schimmelproblemen in de woningen te voorkomen en te verhelpen;
- Partijen willen Zaanse wijken (woningen en openbare ruimte) aanpassen aan het veranderd klimaat, bijvoorbeeld door hittestress tegen te gaan.

Inzet van 2024 tot en met 2027

3.3 Energietransitie gebouwde omgeving

- In navolging van de Nationale Prestatieafspraken heeft de aanpak van slechte energielabels prioriteit. De gemeente en corporaties zorgen voor genoeg capaciteit van hun medewerkers om zodoende voldoende snelheid bij sloop, nieuwbouw en renovatie van woningen te bewerkstelligen. En om woningen met slechte energielabels aan te kunnen pakken. Mocht dit niet lukken, dan wordt niet op elkaar gewacht, maar zorgen we voor snelle escalatie om het probleem te bespreken en op te lossen;
- Conform de Nationale Prestatieafspraken is isolatie gratis voor huurders in de periode tot 2028 wanneer een complex wordt aangepakt;
- Sociale huurwoningen met energielabel E, F of G zijn door corporaties uiterlijk eind 2028 verduurzaamd;⁵
- Partijen spannen zich in, indien de desbetreffende regeling zich hiertoe leent, (Rijks)financiën aan te vragen voor verduurzaming van sociale huurwoningen, mits dit past binnen de nationale en Europeesrechtelijke regelgeving;
- Partijen trekken samen op bij verduurzaming van bezit van Vereniging van Eigenaren (VvE) en woningen in gespikkeld bezit. Proceskosten worden in beginsel door zowel corporaties als de gemeente gedekt. De gemeente ondersteunt particuliere eigenaren in zowel een VvE als in een complex met gespikkeld bezit om ook mee te kunnen doen in de verduurzaming, zowel financieel als organisatorisch en stelt een VvE-regeling op om het proces van verduurzaming te faciliteren en te versnellen. Particulieren in gespikkeld bezit kunnen in Zaandam Oost eventueel gebruik maken vanuit een VHF-regeling⁶. We willen graag inzetten op samen optrekken en een verdeling van proceskosten naar verhouding. Dit wordt per keer bepaald. En voor die gebieden waarvoor er nu nog geen of onvoldoende middelen zijn, spannen we ons samen in om hiernaar op zoek te gaan;
- Ook de komende jaren zetten partijen in op extra maatregelen om op korte termijn energie te besparen, zoals de Fixbrigade;
- Corporaties kijken, in het kader van zowel de energierekening als CO₂-reductie verder dan alleen energielabels. Zo zijn er woningen met ABCD-energielabels met toch een relatief hoog verbruik per vierkante meter voor dat type woning. We volgen hier het pleidooi van de Woonbond om het energielabel en energieverbruik te combineren;
- De gemeente, corporaties en het HoZ gaan in gesprek met huurders en informeren huurders over wat zij kunnen doen qua gebruik van de woning omdat een belangrijke factor bij zowel

⁵ Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. Bron: Nationale Prestatieafspraken, 2022.

⁶ VHF: VolksHuisvestingsFonds

het energieverbruik van een woning als het binnenklimaat in een woning het gebruik van de woning is. Uiteraard ontslaat dit de corporatie niet van de taak om ook aan te geven wat de corporatie kan doen om het energieverbruik van de woning te verbeteren;

- Gemeente en corporaties gaan in gesprek met huurders over het belang van goed ventileren en stoken om zo vocht- en schimmelproblemen waar mogelijk te voorkomen;
- De corporaties verbeteren hun woningvoorraad dusdanig dat in 2026 geen woningen meer met slechte staat van onderhoud (cat. 5 en 6)⁷ aanwezig zijn, tenzij concrete sloopplannen aanwezig zijn;
- De corporaties informeren de gemeente wanneer zij (complexgewijs) woningen met funderingsproblematiek willen verkopen. Is de noodzakelijke hersteltermijn korter dan 10 jaar, dan wordt de fundering in principe eerst hersteld voordat verkocht kan worden. Corporaties en gemeente hebben daarbij als alternatief een nieuwe werkwijze bij verkoop afgesproken, waarbij het uitgangspunt is dat funderingsherstel na verkoop binnen een jaar gegarandeerd wordt;
- Bij sloop-nieuwbouwplannen in de stad is het belangrijk om een integrale afweging te maken. De keuze tussen sloop-nieuwbouw en renovatie is vaak lastig, omdat verschillende criteria vóór en tegen een rol spelen. De gemeente heeft een afwegingskader gemaakt met tien punten die een rol spelen in deze afweging. Corporaties benutten dit afwegingskader in de toekomstige planvorming en bespreken dit met de gemeente. Het uiteindelijke besluit blijft bij de corporaties als eigenaar liggen;
- Partijen werken samen aan de energietransitie vanuit de opgave. Dit betekent dat we zoeken naar de beste veranderrichting en technieken voor een gebied. We werken dus niet vooraf vanuit één oplossingsrichting of techniek én we sluiten niet vooraf één oplossingsrichting uit;
- De gemeente neemt de regie op de energietransitie in de gebouwde omgeving⁸. Indien de bevoegdheden en middelen hiervoor vanuit het Rijk niet beschikbaar komen, gaan we samen in overleg over wat dit betekent voor onze afspraken;
- Partijen werken samen in een continu samenwerkingsproces, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. De gemeente zorgt voor het procesmanagement en de organisatie van ateliers en gezamenlijk overleg;
- De gemeente *start* in 2024 drie gebiedsuitvoeringsplan-trajecten met als doel hiervan te leren op proces, inhoud, samenwerking, organisatie en governance. Het betreft maatwerk per gebied. Per fase besluit de gemeente over het vervolg van het gebiedsuitvoeringsplan-traject⁹. De bedoeling is dat de gemeente in 2025 twee en in 2026 één van deze gebiedsuitvoeringsplannen vaststelt;
- De uitgangspunten voor de veranderrichting per gebied, definieert de gemeente samen met de corporaties en de huurdersorganisaties in het gebied én met andere gebiedspartijen;
- De gemeente spant zich in om in 2024 te starten met het programmeren van alle gebieden in de gemeente: welk gebied wanneer? De gemeente stelt uiterlijk in 2026 een warmteprogramma (in het kader van de Wgiw¹⁰ en Omgevingswet) vast;

⁷ De onderhoudsstaat van woningen en onderdelen van woningen wordt gemeten met de methode NEN 2767. Score 5 staat voor slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte); score 6 staat voor zeer slecht (grote onderhoudsschade echter door zeer slechte staat kan geen onderhoud meer gepleegd worden: vervangen is noodzakelijk).

⁸ Hierbij gaan we ervan uit dat de gemeente hiervoor 1) de bevoegdheden krijgt: dat zowel de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) als de Wet collectieve warmte (Wcw) tijdig worden vastgesteld en in werking treden en 2) voldoende financiële middelen ontvangt vanuit het Rijk in lijn met de afspraken van het Nationaal Klimaatakkoord en de onderzoeken in het kader van artikel 2 financiële verhoudingswet.

⁹ De gemeente onderscheidt de volgende fasen: a) voorbereiding, b) gebiedsverkenning, welke de basis is voor de keuze beste energieopties in de wijk, c) uitwerken van de keuze in een gebiedsuitvoeringsplan; d) vertalen van het gebiedsuitvoeringsplan naar uitvoering en uitvoeringsorganisatie; e) uitvoering/ realisatie van de verandering in het gebied.

¹⁰ Wgiw: Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie. Deze wet (nog te behandelen in de Eerste Kamer) geeft gemeenten de mogelijkheid om lokale regels te maken om de overgang van aardgas naar duurzame vormen van energie uit te voeren.

- De gemeente faciliteert in de periode voor de inwerkingtreding van de Wcw¹¹ de verkenning van een verdere samenwerking in een gebied met de warmtebedrijven WNZ en HVC. Corporaties leveren waar nodig gegevens aan en gaan binnen een gebiedsuitvoeringstraject ook het gesprek met warmtebedrijven hierop aan. Dit *kan* leiden tot samenwerkingsovereenkomsten. Na de inwerkingtreding van de Wcw zal de gemeente handelen in lijn met de Wcw en het overgangsrecht van de Wcw om warmtenetten mogelijk te maken;
- Partijen voeren het gesprek over verdeling van investeringen en uitvoeringskracht en over het risico op desinvesteringen, zodra hier meer duidelijkheid over is in de gebiedsuitvoeringsplannen;
- De gemeente brengt in kaart (bijvoorbeeld in een routekaart) wat er nodig is, wanneer en van wie om de gemeentelijke klimaatambitie in de gebouwde omgeving te realiseren. Hierover voeren partijen het gesprek.

3.4 Klimaatadaptatie

In toenemende mate hebben ook (toekomstige) huurders te kampen met de gevolgen van klimaatverandering. Toenemende periodes met hogere temperaturen in de zomer, wateroverlast door intensievere regenbuien en lange periodes van droogte hebben een steeds grotere impact op de woning en de leefomgeving. Om ons aan te passen aan deze verandering, moeten zowel op gebouwniveau als in de openbare ruimte (respectievelijk verantwoordelijkheid corporaties en gemeente) maatregelen worden genomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw;

- De corporaties hebben de intentie om nieuwbouwprojecten buiten omgevingsplan die nu starten een klimaatadaptief ontwerp te geven. Hierbij wordt gestreefd naar maatregelen - op gebouwniveau en in de openbare ruimte - die elkaar versterken;
- De corporaties maken gebruik van de *Handreiking klimaatbestendige nieuwbouw MRA¹² en de Klimaatatlas MRA¹³* om inzicht te krijgen in gebiedskenmerken en effecten van klimaatverandering. Deze bepalen de opgave en prioriteiten per gebied. Nieuwbouwprojecten worden getoetst aan het vigerende beleid en wetgeving;
- Voor projecten die al gestart zijn¹⁴ en waar klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk zijn om aan de basisveiligheidsniveaus te voldoen, gaan corporatie en gemeente overleggen over wat mogelijk is;
- Gemeente en corporaties gaan de komende vier jaar gebruiken om samen de maatregelen en bijbehorende kosten voor klimaatadaptatie op basis van een aantal projecten te monitoren. Een eerste indicatie van de kosten is 2.500 euro per woning (corporatie) en 300.000 euro per hectare (gemeente)¹⁵. Samen gaan we dit monitoren om vervolgens in overleg te gaan over verdeling van de kosten om zo te zorgen voor financieel haalbare nieuwbouwprojecten;
- De gemeente wil in samenwerking met corporaties stappen zetten om bestaande buurten klimaatadaptiever te maken. Op dit moment hebben de corporaties de opgave om de bestaande corporatievoorraad klimaatadaptief te maken nog niet in beeld. In de looptijd van de prestatieafspraken brengen de corporaties de opgave in beeld voor het klimaatadaptiever maken van de bestaande bouw;

¹¹ Wcw: Wet collectieve warmte

¹² Basisveiligheidsniveau-Klimaatbestendige-nieuwbouw.pdf (metropoolregioamsterdam.nl): Het basisveiligheidsniveau bestaat uit uitgangspunten en doelvoorschriften voor nieuwbouw (gebiedsontwikkeling) op de thema's wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusief bouwen. Het beschrijft een totaalpakket aan doelvoorschriften waar nieuwbouw binnen de Metropoolregio Amsterdam en provincie Noord-Holland aan zou moeten voldoen om klimaatbestendig te zijn, schade door het veranderende klimaat te verminderen en leefbaarheid te vergroten.

¹³ <https://mra.klimaatmonitor.net>

¹⁴ M.a.w. waar een definitief Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) ligt.

¹⁵ 737812.pdf (omgevingsweb.nl)

- Ook voordat de opgave in beeld is zijn de corporaties bereid om meer proeven te doen om bestaande bouw klimaatadaptiever te maken. Partijen zoeken dan naar kosteneffectieve maatregelen die gekoppeld kunnen worden aan onderhoudswerkzaamheden;
- De gemeente is ervoor verantwoordelijk om de openbare ruimte aan te passen aan het veranderende klimaat en de corporaties zijn verantwoordelijk om gebouwen erop aan te passen. De gemeente en corporaties hebben de ambitie om meekoppelkansen te benutten. De gemeente vergelijkt de planning van nieuwbouw- en renovatieprojecten met de planning voor het beheer en de vernieuwing van openbare ruimte. Op plekken waar de gemeente de openbare ruimte vernieuwt informeert de gemeente de corporaties zo vroeg mogelijk. De corporaties onderzoeken of er meekoppelkansen zijn, bijvoorbeeld als het gaat om planmatig onderhoud. De gemeente brengt geen kosten in rekening voor meekoppelkansen in de openbare ruimte en de corporaties doen dat ook niet voor meekoppelkansen voor gebouwen;
- Ook wordt onderzocht of bij renovatie of planmatig onderhoud klimaatadaptieve maatregelen kunnen worden doorgevoerd, in de vorm van pilots (bijvoorbeeld per type gebied);
- Om biodiversiteit te bevorderen hebben de corporaties de intentie om het puntensysteem natuurinclusief bouwen toe te passen voor nieuwbouw en renovatie.



4 Zorgzame wijk

4.1 Inleiding

Een thuis is het fundament onder het bestaan van alle Zaankanters. In tijden van woningnood, energiecrisis, kansenongelijkheid en een verhardende maatschappij staat dit fundament onder druk. Door goede samenwerking met maatschappelijke partners blijven corporaties Zaankanters met een bescheiden inkomen een thuis bieden. En dat gaat verder dan alleen een huis. Samen willen we werken aan zorgzame wijken waarin bewoners prettig leven en gezien worden. Deze zorgzame wijken ontstaan door een samenspel tussen bewoners, gemeente, corporaties en andere maatschappelijke instellingen. We willen starters zoals Zaanse jongeren een beter perspectief bieden.

Op de lange termijn streven we ernaar dat naar iedere bewoner wordt omgekeken in inclusieve gemeenschappen. Eenzaamheid is verleden tijd, we willen een einde aan dakloosheid en willen dat iedere oudere zich zo lang mogelijk thuis voelt in de eigen buurt. We werken aan een gezonde leefomgeving en leveren maatwerk waar nodig. Om dit voor elkaar te krijgen zetten we op de korte termijn, de nieuwe samenwerkingsperiode 2024 tot en met 2027, in op de onderstaande punten.



4.2 Inzet periode 2024 tot en met 2027

- Elke wijk kent een wijkopgaveplan, met uitzondering van de PACT-wijken in Zaandam Oost. De wijkmanager en het sociaal wijkteam stellen dit plan zoveel mogelijk gezamenlijk op. Minimaal één keer per jaar organiseren wijkmanager en sociaal wijkteam een overleg met de corporaties, huurders en buurthuizen. Doel hiervan is dat we een gezamenlijke focus hebben in de samenwerking zodat de bewoners van de wijk er beter van worden. Idealiter schuiven hier ook zorgpartijen, scholengemeenschappen, politie, betrokken burgers en andere partners aan. In de wijkopgaveplannen van de gemeente, en in de leerlijn voor de sociaal wijkteams, wordt o.a. aandacht besteed aan de thema's 'ontmoeten' en 'voorzieningen'. Om dit nog verder te brengen wordt begin 2025 een bijeenkomst georganiseerd door de thematafel zorgzame wijk voor alle wijkteams en andere partners over de 'zorgzame wijk' en deze afspraak;
- Bij het uitvoeren van de wijkopgaveplannen is flexibiliteit om in te spelen op wat een wijk nodig heeft essentieel. Daarom streven partijen ernaar om speelruimte in de verdeling van middelen (of: in hun takenpakket) op te nemen. In het wijkopgaveplan en/of in het jaarlijkse overleg wordt besproken hoe actuele thema's ingebracht kunnen worden door partners in de wijk en hoe prioriteiten worden bepaald. Deze speelruimte is bedoeld om samen met partners in de wijk direct aan de slag te gaan met onverwachte, acute opgaven;
- Sociaal wijkteam, wijkmanager en corporaties onderhouden actief hun netwerken zodat medewerkers elkaar snel en soepel weten te vinden. In de hierboven benoemde wijkopgaveplannen en jaarbijeenkomst wordt benoemd wie contactpersonen zijn voor welke thema's. Tussentijdse wijzigingen in contactpersonen worden uiteraard uitgewisseld tussen de partners;
- Een zorgzame wijk is een groene en goed ingerichte wijk. 'Groen en water' doet ertoe en is één van de vijf leidende principes in de nog vast te stellen omgevingsvisie van de gemeente Zaanstad. De omgevingsvisie wordt per wijk vertaald. Bewoners krijgen hierin een belangrijke rol;

- De wijken in Zaandam Oost vragen extra onze aandacht. Voortbouwend op het PACT maken we aanvullende afspraken. We zoeken naar alternatieven in de woonruimteverdeling in het PACT-gebied, zodat de afwijkende regels in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP) in Poelenburg Peldersveld bij de komende evaluatie niet meer nodig zullen zijn. Hiervoor zullen we een aantal proeven (pilots) uitvoeren. In 2025 bereiden partijen samen de besluitvorming voor over wel of geen verlenging van de WBMGP die in 2026 door het rijk bekrachtigd moet worden;
- De corporaties hebben de mogelijkheid om maximaal 15% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan het maximale huishoudensinkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning; met het streven de toewijzing zoveel mogelijk te richten op de lagere middeninkomens. Jaarlijks bespreken de corporaties aan de thematafel zorgzame wijk over het percentage woningen dat zij aan deze doelgroep hebben toegekend;
- Om de kanselijkheid te vergroten plegen corporaties en gemeente waar mogelijk extra inzet in een aantal gebieden. Deze extra inzet krijgt een plek in het traject waarin het PACT-gebied wordt uitgebreid naar heel Zaandam Oost;
- Partijen werken samen om ontmoeting te faciliteren. De thematafel zorgzame wijk verdiept zich in ontmoetingsplekken. We maken een overzicht van financieringsmogelijkheden en mogelijkheden voor bemensing en organisatie van activiteiten van een ontmoetingsplek;
- De thema's 'ontmoeten' en 'zorgzame woongemeenschappen' komen terug op de agenda van [een van] de jaarlijkse conferenties van gemeente, huurders en corporaties. Dit doen we om te achterhalen wat de behoefte is in de gemeente en welke 'tools' de betrokken partijen hebben om in ontmoetingen te voorzien;
- Partijen dragen gezamenlijk bij aan het comfortabel thuis oud kunnen worden. Gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders, corporaties en bewoners werken, ieder vanuit hun eigen taak en verantwoordelijkheid, samen aan de 5 ambities rond ouder worden die zijn opgenomen in de *Strategische agenda ouder worden in Zaanstad*;
- Corporaties onderzoeken of zij bij de bouw van woningen maatschappelijke meters t.b.v. de basisvoorzieningen kunnen realiseren. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van ruimte voor voorzieningen in de wijk (arts, apotheek, supermarkt). Waar mogelijk faciliteert de gemeente bij subsidieaanvragen aan provincie en rijk om te ondersteunen;
- De gemeente ondersteunt het toegankelijker maken van woningen en woongebouwen via de subsidie Complexgewijze Aanpassingen Toegankelijkheid. Corporaties rapporteren over het aantal toegankelijk gemaakte gebouwen en woningen;
- De corporaties en gemeente zijn alert op verhuishwensen en -mogelijkheden voor hun huurders. Gemeente en corporaties verbeteren de huidige verhuisregeling op basis van de evaluatie uit 2023. De gemeente zorgt voor financiering van de verhuiskostenbijdrage, de corporaties zorgen voor geschikt aanbod. Daarnaast ontwikkelen corporaties en gemeente voor de wijkteams een duidelijke en simpele communicatielijijn over woonmogelijkheden voor ouderen die ook door bewonerscommissies gebruikt kunnen worden;
- Extra ondersteuning om fijn te kunnen wonen is belangrijk. Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken soepel samen aan maatwerkoplossingen. We zien bewonerscommissies als een groep actieve buurtbewoners. Indien deze buurtbewoners hiertoe bereid zijn, kunnen corporaties een appèl op bewonerscommissies doen om ondersteuning te bieden aan buurtbewoners of te inventariseren wie uit de buurt dit zou kunnen doen. Dit doen we binnen de mogelijkheden van de privacywetgeving;
- In het nationale programma 'Een thuis voor iedereen' en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting worden aandachtsgroepen¹⁶ benoemd met een urgente woon- en zorgbehoefte. De gemeente heeft in 2024 een woonzorgplan vastgesteld met daarin onder

¹⁶ Aandachtsgroepen: urgenten aangewezen door het rijk, exclusief stadsvernieuwingsurgenten.

meer inzichtelijk wat de opgave per doelgroep is. Daarvoor heeft de gemeente relevante partners¹⁷ betrokken;

- Op basis van het woonzorgplan kijken partijen gezamenlijk welk aandeel van de opgave door de corporaties te realiseren is in de komende vier jaar. Hierbij hebben we oog voor de veerkracht in wijken;
- De gemeente is gestart met de voorbereiding op de aanbesteding Wet Maatschappelijke ondersteuning van 2025. Omdat huisvesting een belangrijke pijler is bij het verlenen van zorg thuis en de zorgzame wijk, worden de corporaties betrokken in de consultatiefases van deze inkooptrajecten;
- De Woonzorgtafel blijft in stand om complexe woonzorgvraagstukken te bespreken en doorbraken te realiseren. De gemeentelijke leerlijn doorbraakmethode wordt ook toegankelijk voor medewerkers van corporaties en zorginstellingen;
- Convenanten¹⁸ dragen bij aan een zorgzame wijk. Jaarlijks bespreekt de thematafel de convenanten en de mogelijkheden voor verbetering.

4.3 Ambities voor de lange termijn

Bouwen aan sociale structuren vraagt om ambities voor de lange termijn. Een zorgzame wijk vraagt om gedeelde meerjarige visie en commitment van partijen. We werken voor de lange termijn samen aan sterke netwerken, ontmoetingsplekken, comfortabel langer zelfstandig thuis kunnen wonen en oog voor elkaar:

- Zaanstad heeft in elke wijk een sterk netwerk van bewoners en professionals. Voor het creëren en onderhouden van zorgzame wijken is een sterk netwerk nodig. We willen dat bewoners makkelijk kunnen signaleren en participeren. Ze worden ontlast en ondersteund waar nodig. Professionals hebben korte lijnen, duidelijke bevoegdheden en maken afspraken wat ze van elkaar kunnen verwachten;
- Zaankanters ontmoeten elkaar in de wijk en kijken naar elkaar om. In een zorgzame wijk kijken mensen naar elkaar om. Om dit te faciliteren, zorgen gemeente, corporaties en huurders voor voldoende ontmoetingsplekken in wijk, straat en gebouw. Ontmoetingsplekken zijn divers in grootte, programmering en gebruikers. Het bankje in het plantsoen, de gemeenschappelijke ruimte in de flat en het buurthuis zetten allemaal aan tot meer contact in de zorgzame wijk. Zo werken gemeente, corporaties en huurders samen om ontmoeten te faciliteren;
- In Zaanstad kun je comfortabel thuis oud worden. Ouderen kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis¹⁹ wonen. Dit betekent dat hun woningen veilig en toegankelijk moeten zijn, dat de woonomgeving ontmoeting en beweging stimuleert en dat zorg en voorzieningen in de nabijheid zijn. In de komende jaren neemt het aantal ouderen, en zij die zorg nodig hebben, fors toe. Het is essentieel dat gemeente, corporaties en huurders zich daar nu op voorbereiden. Naast deze samenwerkingsovereenkomst doen wij dat ook in een breder verband, via het woonzorgplan en het Stedelijk Aanjaagteam Ouder worden in Zaanstad;
- Extra ondersteuning nodig om fijn te kunnen wonen? Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken soepel samen aan maatwerkoplossingen. In de zorgzame wijk kijken bewoners naar elkaar om. De maatschappelijke organisaties die in de wijk werken, stimuleren dit en hebben oog voor de sociale contacten in de wijk.

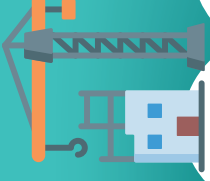
¹⁷ Partners: Gemeente, sociale wijkteams, relevante zorgaanbieders, huurdersorganisaties en corporaties.

¹⁸ Pilot uitstroom (of de vaste werkwijze die de opvolger van de pilot is), Convenant Woonoverlast & Zorg, Convenant Woon Wijs, Convenant Aanpak Drugslocaties Noord-Holland 2020-2025, Regeling Cruciale beroepen.

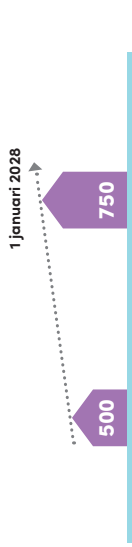
¹⁹ 'Thuis' hoeft niet altijd de woning te zijn waar de oudere de afgelopen jaren in heeft gewoond. Het kan ook een andere woning zijn die past bij de behoefte, bijvoorbeeld een kleinschalig complex met verzorgd wonen.

Samenwerkingsovereenkomst 2024 tot 2028, samen meer mogelijk maken in Zaanstad.

De Zaanse corporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek en gemeente Zaanstad werken de komende jaren samen aan nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en zorgzame wijken.



Groei van de sociale voorraad



- 1 Een netto groeiambitie van de sociale woningvoorraad van minimaal **500** tot **750** woningen tot 1 januari 2028. Er wordt de komende jaren flink geïnvesteerd in de kwaliteit van sociale woningen. Afname door sloop en toevoeging door nieuwbouw zijn in deze ambitie meegerkend.
- 2 We versnellen door **periodieke monitoring**. We houden vast aan onze keers door een gezamenlijke planning van projecten en werken aan een optimale benutting van de bestaande voorraad door het stimuleren van woningdelen en doorstroming, bijvoorbeeld door de 55+ verhuisvoordeel regeling.



Duurzame toekomst

- 1 In 4 jaar **2800** woningen **verduurzamen** met als doel meer wooncomfort. Wij leggen de focus op woonlasten i.p.v. huurlasten.
- 2 Sociale huurwoningen met **energielabel E, F of G** zijn door corporaties uiterlijk eind 2028 verduurzaamd.



- 3 Gemeente start in 2024 drie **gebiedsuitvoeringsplan-tractaten** met als focus om in 2025 twee en in 2026 één van deze gebiedsuitvoeringsplannen vast te stellen.
- 4 We werken samen aan de **energietransitie**.

Isolatie, energiehulp, netwerk geldzorgen & schulden met een doorbraakmethode om **snel te schakelen** in noodsituaties en het voorkomen van huisuitzettingen.

Gemeente en corporaties zetten zich in voor maatregelen voor **klimaatadaptatie** en gaan de komende vier jaar gebruiken om samen deze maatregelen en bijbehorende kosten op basis van een aantal projecten te monitoren.



Zorgzame wijken

- 1 De gemeente heeft in 2024 een **woonzorgplan** vastgesteld met daarin onder meer inzichtelijk wat de opgave per doelgroep is. Elke wijk heeft straks een wijkopgaveplan. Thema's die structureel terugkomen zijn **'ontmoeten'** en **'voorzieningen'**. Een zorgzame wijk is ook een groene en goed ingerichte wijk.



We zetten ons in voor de ambities van de Strategische agenda ouder worden in Zaanstad: **comfortabel thuis** oud kunnen worden met de nodige voorzieningen en **toegankelijkheid** van gebouwen en woningen.

- 3 De **55+ Verhuisvoordeel regeling** krijgt een vervolg in 2025. We maken het voor senioren aantrekkelijk door ontzorging, een verhuis-kostenbijdrage en duidelijke communicatie over de mogelijkheden.

- 4 De **Woonzorgtafel** blijft in stand om complexe woonzorgvraagstukken te bespreken en doorbraken te realiseren. De gemeentelijke leerlijn doorbraakmethode wordt ook toegankelijk voor medewerkers van corporaties en zorginstellingen, onze **samenwerking** zetten we voort met convenanten.



De Zaanse Corporaties

Samenwerkende partijen:

ZNSTD

H. van der Laan

parte on

H. Platte

ZVH

F.C.B. Storm

ROCHDALE

M. Acharki

wormerwonen ■

C.J.M. Engelsma



EIGEN HAARD

A.P.G. Groothedde



C.B. van Boven

HOZ
HUURDERSOVERLEG
ZAA NSTREEK

Namens de zes huurdersorganisaties,
Voorzitter van het Huurdersoverleg Zaanstreek,
O. Elema

Bijlage 1: Focuslijst

Focusproject	Corporatie	Sociale huur	Midden- huur	Eind bouw met buffer
De Bannehoven	Parteon	47	0	2024
Oostzijderpark blok B	Parteon	64	0	2024
Oostzijderpark blok F	Rochdale	73	0	2024
Tijdelijke woningen Noorderveenweg fase 2	Parteon	72	0	2024
Kreekrijk deelplan G	Eigen Haard	39	0	2024
Zaanse Helden Vergulde Ster	Parteon	81	0	2024
Hovenierstraat - Rosmolenbuurt	Parteon	79	16	2024
Zaanse Helden Gekroonde Harp	Parteon	82	0	2025
Slachthuisstraat 67/67A (TIMBR)	ZVH	63	95	2025
Bomenbuurt Iepenweg	Parteon	8	0	2025
D. Doniastraat	Parteon	36	9	2025
Bomenbuurt (Wormerveer)	Parteon	44	17	2026
Kreekrijk deelplan C	Eigen Haard	39	0	2026
Houthavenkade fase 1 en 2	Rochdale	183	81	2026
Houthavenkade fase 1 en 2	Parteon	30	0	2026
Mauritsstraat 4-10	Parteon	46	0	2026
Jonker-Juffer	ZVH	90	0	2026
Oud Koog 1- Emmastraat e.o.	Parteon	38	9	2026
Kreekrijk deelplan B	Eigen Haard	8	0	2026
Centrumgebied Westerkoog deelplan 1 en 2	WormerWonen	20	0	2026
Centrumgebied Westerkoog deelplan 3	Parteon	20	20	2026
Paltrok	Rochdale	73	33	2026
Poort van Saendelft (rangeerder 2)	Eigen Haard	84	0	2027
Rosmolenstraat - Rosmolenbuurt	Parteon	42	8	2027
Bomenbuurt (Krommenie)	Parteon	90	22	2027
Mon. Callierstraat - Rosmolenbuurt	Parteon	35	6	2027
Smeeke Ven	Parteon	39	11	2027
Rode Buurt (Domela Nieuwenhuisstraat)	Parteon	24	0	2027
De Beren	Parteon	34	8	2027
Badhuisweg	Rochdale	120	0	2027
Tijdelijke woningen Sportpark Poelenburg	Rochdale	172	0	2027
Eco aan de Zaan (Wormerveer Tulpstraat 18)	Parteon	9	3	2027
Oud Koog 2- Narcisstraat en Tulpstraat	Parteon	24	6	2027
Kraakstraat	Parteon	60	0	2027
Subtotaal tot en met 2027		1968	344	

Aris van Broekweg (ZVH)	ZVH	104	0	2028
Hondemanstraat	Rochdale	96	15	2028
Durghorst fase 2	Parteon	24	20	2028
Oud Koog 3 - Parallelweg	Parteon	50	0	2028
Hembrugterrein (Noordelijk deel)	Rochdale	260	0	2028
Witte de Withstraat (Zeeheldenbuurt Zuid)	Parteon	60	40	2028
Zaankwartier blok B	Parteon	106	0	2028
Zaankwartier blok J	WormerWonen	39	0	2028
Zaankwartier blok H	Parteon	53	0	2028
Hilko	Rochdale	28	0	2028
Linnauesstraat (egw's)	Parteon	63	0	2028
Westzijde 248-252	Rochdale	29	0	2029
Kerkstraat Noord	ZVH	60	0	2029
Verkadebuurt Overtuinen B	Parteon	79	0	2029
Poelenburg Oost fase 1	Rochdale	35	0	2029
Peperstraat	ZVH	106	0	2029
Westzanerwerf	Parteon	57	39	2029
Spaghettiflat (Jaspersstraat)	Rochdale	35	0	2030
Chromosterrein (Noordervaartdijk 2)	Parteon	20	0	2030
Verkadebuurt Overtuinen A	Parteon	62	0	2030
Hofwijk Noord fase 1 (Kan Palen e.o.)	Rochdale	152	0	2030
Vlaar	Parteon	86	0	2032
PWN (Industrieweg 1A)	ZVH	30	0	ntb
Eindtotaal		3602	458	

Bijlage 2: Monitoring

We maken afspraken voor 2024 tot en met 2027, met een jaarlijkse cyclus van monitoring om te kijken hoe de resultaten zich tot de ambities verhouden.

Op het thema voorraadontwikkeling wordt halfjaarlijks gemonitord, de overige thema's in deze samenwerkingsovereenkomst worden jaarlijks gemonitord. De monitor geeft inzicht in de voortgang van de verschillende thema's en biedt input voor besluitvorming.

Voorraadontwikkeling & benutting

We monitoren:

1. Voorraadontwikkeling (rapportage); halfjaarlijks stellen we de Rapportage Voorraadontwikkeling Woningcorporaties Zaanstad op. Hierin wordt op basis van actuele nieuwbouw-verkoop-, sloop- en liberalisatieplannen, de verwachting van de ontwikkeling van de voorraad sociale huur voor de komende vier jaar in beeld gebracht en wordt het percentage sociale huur in de totale woningvoorraad gemonitord
2. Voorrangsregelingen voor een betere benutting van de bestaande voorraad (doorstroom en voorrangsregelingen o.b.v. data van de corporaties)

Betaalbaarheid

We monitoren jaarlijks:

1. Het aantal en percentage verhuringen naar huurprijsklasse (data Woningnet)
2. Het percentage toewijzingen aan huishoudens met een lager middeninkomen
3. Het aantal huisuitzettingen
4. De omvang van de inkomensafhankelijke huurverhoging (voorgaande jaar lopend van juli tot en met juni)

Duurzaamheid

We monitoren jaarlijks:

1. Aantal gebiedsuitvoeringsplannen energietransitie gestart, in ontwikkeling en vastgesteld
2. Aantal huurwoningen van corporaties aardgasvrij
3. Corporaties leveren jaarlijks de gerealiseerde CO₂ reductie aan de gemeente ten behoeve van de jaarlijkse CO₂ monitor
4. Aantal E, F, G-woningen bij corporaties in Zaanstad naar aantal, % totaal en het aandeel in sloop/nieuwbouw (*nul-situatie eind 2023 is hieronder opgenomen*)
5. Welke adaptieve maatregelen zijn er uitgevoerd (zowel in de openbare ruimte als aan de woning)? Welke maatregelen t.a.v. biodiversiteit zijn overeengekomen en/of uitgevoerd? [*nader uit te werken*]
6. Aantal woningen van corporaties met een categorie 5 of 6? En hoeveel/wat/wanneer is aangepakt?
7. Aantal woningen van corporaties die verkocht gaan worden en een fundering heeft die binnen 10 jaar vervangen moet worden

Corporatie	E	F	G
Eigen Haard	0	0	0
Parteon	1160	741	726
Rochdale	233	105	152
Woonzorg	0	0	0
WormerWonen	0	0	0
ZVH	226	43	159
Totaal	1619	889	1037

Tabel EFG-energielabels volgens dVi in corporatievoorraad; peildatum 31-12-2023

Zorgzame wijk

We monitoren jaarlijks:

1. Heeft elke wijk een wijkopgaveplan?
2. Staat in dat wijkopgaveplan een overzicht van contactpersonen per onderwerp?
3. Komt 'ontmoeten' en 'voorzieningen' in dat wijkopgaveplan terug?
4. Is er speelruimte opgenomen door de partners in de wijkopgaveplannen?
5. Vinden de jaarlijkse netwerkbijeenkomsten plaats?
6. Is er een doorvertaling van de omgevingsvisie per wijk en zijn we dit per wijk aan het organiseren met bewoners in de hoofdrol?
7. Is per gebied in Pact Zaanstad Oost afgesproken wat de extra inzet van corporaties is? (*Dit gaat om inzet qua personeel en geld*)
8. Lopen er proeven rondom alternatieve woonruimteverdeling?
9. Is de extra inzet van corporaties en gemeente op kansengelijkheid geborgd in de plannen van het pact-gebied?
10. Hebben de corporaties gerapporteerd aan de thematafel zorgzame wijk over de woningen die zijn toegekend aan mensen met een hoger inkomen?
11. Is het onderwerp ontmoetingsplekken geagendeerd bij de thematafel zorgzame wijk?
12. Zijn de wijkopgaveplannen teruggekomen op de agenda van de thematafel zorgzame wijk?
13. Staat ontmoeten en zorgzame woongemeenschappen op de agenda van [een van] de jaarlijkse conferentie[s]?
14. Zijn gemeente, corporaties en huurders actief binnen de Strategische agenda ouder worden in Zaanstad?
15. Is er een woonzorgplan met actuele woonzorgopgave per wijk per aandachtsgroep? Zijn er gesprekken over de uitvoering van de woonzorgopgave?
16. Is de subsidie CAT (Complexgewijze aanpassingen Toegankelijkheid) beschikbaar? Rapporteren corporaties over aangepaste gebouwen en woningen?
17. Is de verhuisregeling voor ouderen verbeterd n.a.v. de evaluatie (2023)?
18. Is er een communicatielijntje ontwikkeld voor ouderen met verhuiscasus?
19. Is er contact tussen corporatie en bewonerscommissies over ondersteuningsvragen van bewoners?
20. Functioneert de Woonzorgtafel en is er een gemeenschappelijke leerlijn doorbraakmethode?

Bijlage 3: Lopende programma's

De corporaties en gemeente werken op veel manieren samen. Dit is een lijst met bestaande convenanten en werkafspraken die raken aan de prestatieafspraken.

Algemeen

- Nationale Prestatieafspraken corporatiesector 2022

Voorraadontwikkeling

- Kaderafspraken renovatie en vervangende nieuwbouw 2021-2024 (*Afspraken tussen Zaanse corporaties en Huurdersoverleg Zaanstreek t.b.v. sloopnieuwbouw- en renovatietrajecten*)
- Intentieovereenkomst flexwonen 2022
- Afwegingscriteria renovatie of sloop-nieuwbouw (september 2018) (*Corporaties hanteren 10 afwegingscriteria in deze afweging; dit gaat om cultuurhistorie, energie en duurzaamheid, woningdifferentiatie en doelgroepen, sociale effecten, relatie met de omgeving, tijdsbeeld, bouwtechnische kwaliteit, woontechnische kwaliteit, doorlooptijd en financiën*)
- Escalatieladder projectontwikkeling

Betaalbaarheid

- Convenant voorkomen huurachterstanden en huisuitzettingen 2019
- Convenant energiearmoedebestrijding woningcorporaties en gemeente 2023

Duurzaamheid & kwaliteit

- Citydeal Circulair en Conceptueel bouwen (Parteon)
- Covenant Green Deal Houtbouw MRA (Parteon)
- Basisveiligheidsniveau-Klimaatbestendige-nieuwbouw.pdf (metropoolregioamsterdam.nl)
- Puntensysteem natuurinclusief bouwen Zaanstad | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

Zorgzame wijken

- Tien Zaanse werkafspraken en pilot uitstroom [*toelichting: Samenwerking ten behoeve van de bevordering uitstroom van mensen die verblijven in de maatschappelijke opvang, beschermd wonen of jeugdzorg, het zogenoemde intramuraal wonen.*]
- Convenant Woonoverlast & Zorg 2020 [*toelichting: Een gezamenlijke maatwerk aanpak ten behoeve van kwetsbare huurders. Overleg voor complexe casuïstiek op het gebied van wonen en zorg, waarbij professionals zijn 'vastgelopen'. In dit overleg worden doorbraken gerealiseerd middels een gezamenlijke maatwerk aanpak*]
- Convenant Woon Wijs [*toelichting: Gezamenlijke aanpak onrechtmatige bewoning en uitkeringsfraude*]
- Convenant Aanpak Drugslocaties Noord-Holland 2020-2025 [*toelichting: Samenwerking in bestrijding van hennepkwekerijen en drugslabs in Noord Holland*]
- Uitvoeringsafspraken huisvesting cruciale beroepen Zaanstad 2023 [*toelichting: Samenwerking ten behoeve van het terugdringen van de personeelstekorten in de zorg en het basisonderwijs via een voorrangsregeling voor zorgpersoneel en basisschoollerares*]
- Samenwerkingsafspraken 65+ Verhuisvoordeel Zaanstreek-Waterland [*toelichting: Een gezamenlijke voordeelregeling om 65+ers een passende en gelijkvloerse woning te kunnen aanbieden*]
- Strategische agenda 'ouder worden in Zaanstad' [*toelichting: Deze agenda beschrijft hoe de gemeente met andere partijen samenwerkt op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Vanuit de behoeften van de oudere inwoners is gekeken naar wat er de komende jaren nodig is.*]

Gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken

- PACT Poelenburg-Peldersveld 2020-2040 [*toelichting: gezamenlijke langere termijn aanpak in Zaandam Oost ten behoeve van de leefbaarheid*]

- PACT Zaandam Oost 2024-2044 [*toelichting: eind 2023 is definitief besloten tot de uitbreiding van Pact Poelenburg Peldersveld naar Pact Zaandam Oost: kinderen in Zaandam Oost krijgen alle kansen om hun talenten maximaal te ontwikkelen en op een kansrijke toekomst. Op dit moment is er een kloof: mensen die in de ene buurt wonen, hebben meer kansen dan mensen uit een andere buurt. Het Pact heeft de ambitie dat die kloof in 2044 verdwenen is.*]
- Samenwerkingsovereenkomst Rosmolenwijk (2005) + allonge (2014)

Bijlage 4: Begrippenlijst

De toelichting in deze bijlage is enkel bedoeld ter verduidelijking van de afspraken in de voorliggende Samenwerkingsovereenkomst 2024 -2028 tussen de Zaanse woningcorporaties, Huurdersoverleg Zaanstreek en de gemeente.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens, is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons huishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor de aftoppingsgrenzen in specifieke peiljaren, zie Huurprijsgrenzen.

Bron: Dashboard - Begrippenlijst - Nederland (datawonen.nl)

Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst staan afspraken tussen de gemeente en een grondeigenaar over de grondexploitatiekosten van een project. Het afsluiten van deze overeenkomst gebeurt op vrijwillige basis. Deze overeenkomst dekt de plicht van de gemeente af om de projectkosten op de grondeigenaar te verhalen. De gemeente sluit eerst deze overeenkomst af. En besluit daarna over het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van de omgevingsvergunning voor het project.
Bron: <https://ruimtelijkeprocedures.nl/begrippen>

Circulair

Circulaire economie is een model van productie en consumptie, waarbij bestaande materialen en producten zo lang mogelijk worden gedeeld, verhuurd, hergebruikt, hersteld, opgeknapt en gerecycleerd om meer waarde te creëren. Op deze manier wordt de levenscyclus van producten uitgebreid. In de praktijk betekent dit dat het afval tot een minimum wordt beperkt. Wanneer een product het einde van zijn levensduur bereikt, worden de materialen zoveel mogelijk binnen de economie gehouden dankzij recycling. Deze kunnen keer op keer productief worden gebruikt, waardoor meer waarde wordt gecreëerd.

Bron: Circulaire economie: definitie, belang en voordelen | Onderwerpen | Europees Parlement (europa.eu)

Energielabel

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven met de letters A++ (energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Bron: <https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

Energietransitie

Om in 2050 klimaatneutraal te zijn heeft Europa een nieuw energiesysteem nodig. De energietransitie is de overgang van het gebruik van fossiele brandstoffen (die uitgeput raken) naar energie uit hernieuwbare bronnen. Er is daarbij veel aandacht voor energiebesparing en noodzaak voor uitbreiding van de energie-infrastructuur. *De gemeente Zaanstad heeft de ambitie om in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn.*

Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/energiesysteem/nieuw-energiesysteem>

Focuslijst

Overzicht van nieuwbouwprojecten waaraan vanuit corporaties en gemeente capaciteit is toegekend. Daarmee ligt de focus op de uitvoering van projecten waarvan oplevering (grotendeels) is

voorzien uiterlijk in 2027. Deze lijst is opgenomen als bijlage in deze Samenwerkingsovereenkomst en wordt jaarlijks herijkt.

Hospitaverhuur

Bij hospitaverhuur verhuurt u een deel van uw woning aan iemand anders. U woont zelf ook in de woning en deelt voorzieningen met de huurder, zoals keuken, toilet en badkamer.

Bron: Wat moet ik weten als ik een kamer wil verhuren in het huis waarin ik zelf woon (hospitaverhuur)? | Rijksoverheid.nl

HoZ

Afkorting Huurdersoverleg Zaanstreek.

Partijen

Gemeente Zaanstad, HoZ en de Zaanse woningcorporaties.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De huurverhoging die corporaties kunnen doorvoeren voor huurders in een sociale huurwoning die een hoog middeninkomen of hoog inkomen hebben. Het gaat om een huurverhoging van maximaal EUR 50-100.

Bron: Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en huursprongen voor zeer lage huren vanaf 2022 | Passende huur | Home | Volkshuisvesting Nederland

Klimaatadaptatie

Het treffen van maatregelen om de negatieve gevolgen van klimaatverandering (zoals hittestress en wateroverlast) te beperken.

Bron: <https://www.rivm.nl/klimaat-en-gezondheid/klimaatadaptatie#:~:text=Aanpassen%20aan%20klimaatverandering%20heet%20klimaatadaptatie,op%20de%20gezondheid%20van%20mensen>

Lagere middeninkomens

De lagere middeninkomens omvatten eenpersoons-huishoudens met een inkomen tot en met EUR 52.753 en huishoudens van 2 of meer personen met een inkomen tot en met EUR 61.046 (inkomen 2022).

Bron: Toelichting+huurverhoging+2024.pdf

Liberalisatiegrens

De maximale huurprijsgrens voor een sociale huurwoning: EUR 879,66 in 2024.

Bron: Hoe komen huurprijzen tot stand? | Aedes

Middenhuur

Een huurwoning met een bepaalde waardering (144 t/m 186 punten) welke leidt tot een huurprijs tussen de vastgestelde liberalisatiegrens tot maximaal het vastgestelde bedrag (niveau 1 juli 2024 EUR 1.157,95) (in de Anterieure Overeenkomst geldt voor deze categorie woningen een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar). De nieuwe wet geeft de mogelijkheid bij nieuwbouw een opslag van 10 procent te geven op de wettelijke maximale middenhuur volgens het puntenstelsel. De maximale huurprijs wordt daarmee dit jaar (2024) EUR 1.274 (186 punten)

Bron: Hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning? | Rijksoverheid.nl

MRA Woondeal

In de Woondeal hebben de gemeenten en provincies in de MRA afgesproken welke bijdrage zij kunnen leveren aan de nationale woningbouwopgave en wat daarvoor nodig is. In de Woondeal MRA wordt ingezet op de bouw van 171.200 woningen, bijna een vijfde van de nationale opgave. De

afspraken zijn wederkerig, wat betekent dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van knelpunten voor de woningbouw, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatbestendig bouwen, geluid, stikstof en energievoorziening. Dat is noodzakelijk om het woningtekort in de MRA sneller in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen in de regio te verbeteren.

Bron: Afspraken met Rijk over bouw van meer dan 100.000 betaalbare woningen in Woondeal MRA | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

Natuurinclusief

Met natuurinclusief bouwen en renoveren zetten we in op het vergroten van de biodiversiteit. Een voorbeeld is het gebruik van nestkasten voor de gierzwaluw.

Bron: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR720555/1>

NH Bouwstroom

NH Bouwstroom is een initiatief van een aantal corporaties waaronder Eigen Haard, Parteon en Rochdale om de woningopgave gezamenlijk met markt en overheid aan te pakken door met de productie van modulaire, conceptuele woningen betaalbare buurten van waarde te realiseren.

Bron: Bouwstroom - NH Bouwstroom

NPA

Afkorting Nationale Prestatieafspraken Afspraken tussen Rijk, Aedes (branchevereniging van woningcorporaties), Woonbond (belangenorganisatie voor huurders) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) over de inzet van de vrijgekomen investeringsruimte van corporaties door het afschaffen van de verhuurderheffing. Dit gaat om maatregelen op het vlak van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming zoals labelverbetering en leefbaarheid.

Bron: Nationale prestatieafspraken 2022 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Ontwikkelbuurten

Naoorlogse buurten in Zaanstad met een concentratie van corporatiebezit waar stedelijke vernieuwing nodig is.

Sociale grondprijs Raadsbesluit

Het raadsbesluit ofwel de vaststelling van [de hoogte] van de sociale grondprijs in Zaanstad is terug te lezen in het Document Zaanstad - Raadsbesluit Sociale grondprijs - iBabs Publiekspitaal (bestuurlijkeinformatie.nl).

VHF

Afkorting Volkshuisvestingsfonds. Gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in herstructurering van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden met als doel om de leefbaarheid en de veiligheid aldaar te verbeteren.

Bron: Volkshuisvestingsfonds | Home | Volkshuisvesting Nederland

VVE

Afkorting Vereniging van Eigenaren/gespikkeld bezit. Vereniging van eigenaren (VvE): een rechtspersoon (bestaande uit mede-eigenaars) die als doel heeft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementengebouw.

Gespikkeld bezit: voormalige corporatiewoningen die in eigendom zijn overgedragen aan particuliere eigenaren.

Warmtenet

Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond, waardoor warm water stroomt. Dat warme water, afkomstig van een warmtebron in de buurt, kan worden gebruikt om bijvoorbeeld huizen en kantoren te verwarmen.

Bron: <https://www.zaanstad.nl/zaans-warmtenet-2/>

Wcw

Afkorting Wet collectieve warmte. Dit wetsvoorstel (*13/08/24 nog te behandelen in de 2e kamer*) regelt dat warmtebedrijven, zoals de stadsverwarming en grote warmtetransportnetten, voortaan in handen van de gemeenten zijn. Het regelt ook de bescherming van de consumenten, de prijs van warmte voor de huishoudens en andere verbruikers en de verantwoordelijkheid voor de productie en levering van warmte. Bovendien geeft het wetsvoorstel regels voor zowel grote als kleine collectieve warmtesystemen.

Bron: Regels omtrent productie, transport en levering van warmte (Wet collectieve warmte) | Tweede Kamer der Staten-Generaal

Werkom

Werkom is het werkontwikkelbedrijf van de gemeenten Purmerend en Zaanstad. Mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt worden geholpen om duurzaam werk te vinden; zodat mensen hun eigen inkomen verdienen in een werkplek die bij hen past.

Bron: <https://werkom.nl>

WBMGP

Afkorting Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Wgiw

Afkorting Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie. Dit wetsvoorstel (*13/08/24 nog te behandelen in de 1e kamer*) geeft gemeenten de mogelijkheid om lokale regels te maken om de overgang van aardgas naar duurzame vormen van energie uit te voeren.

Bron: Wijziging van de Omgevingswet en de Gaswet in verband met gemeentelijke instrumenten voor de warmtetransitie in de gebouwde omgeving (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie) | Tweede Kamer der Staten-Generaal.

Woonlasten

Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huuruitgaven of hypotheek- en onderhoud- en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendezaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.

Bron: Dashboard - Begrippenlijst - Nederland (datawonen.nl).

ZaansePas

Een pas waarmee een inwoner van Zaanstad een jaar lang gratis of met korting leuke dingen kan doen qua cultuur, sport, horeca en meer; voor 25 euro aan te schaffen. Voor inwoners met een laag inkomen en mantelzorgers van ZaansePas gratis.

Bron: <https://zaansepas.nl/>

