

# **Prestatieafspraken Haarlemmermeer**

## **2024 tot en met 2027**

**Gemeente Haarlemmermeer**  
**Ymere, Eigen Haard, DUWO, Woonzorg Nederland, Rochdale**  
**VHH, Alert**

## Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Haarlemmermeer

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Haarlemmermeer, de woningcorporaties Ymere, Eigen Haard, DUWO, Woonzorg Nederland, Rochdale en de huurdersorganisaties Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en Alert. Het is voor het eerst dat de prestatieafspraken in Haarlemmermeer in gezamenlijkheid zijn ontwikkeld. Hoewel de verschillen tussen de corporaties (in omvang, doelgroep, bezit) groot zijn, is de ervaring dat het samen kijken naar de opgave en de ambitie meerwaarde heeft. Door de pijlen gelijk te richten, is de verwachting dat partijen beter in staat zijn om de grote opgaves in Haarlemmermeer aan te pakken.

Rochdale neemt een bijzondere positie in. Rochdale heeft op het moment van ondertekenen nog geen bezit in Haarlemmermeer, maar heeft plannen om in 2027 nieuwbouwwoningen toe te voegen. Rochdale onderschrijft de prestatieafspraken, maar feitelijk gelden alleen de afspraken over het uitbreiden van de sociale woningvoorraad voor hen. Dat gezegd hebbende, het merendeel van de afspraken is van toepassing op alle corporaties. Daar waar afspraken en inzet voor één of enkele corporaties geldt, is dit in de prestatieafspraken specifiek benoemd.

Via deze gezamenlijke afspraken geven partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het coalitieakkoord Haarlemmermeer 2022-2026 'Toekomstbestendig groeien' en het woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken'. Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Haarlemmermeer ook in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Haarlemmermeerse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn.

De opgave voor de komende jaren is over de volle breedte fors. Dit betekent keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is. Partijen geven daarbij prioriteit aan het realiseren van nieuwbouw. De druk op de huurwoningmarkt is groot. Om alle doelgroepen een betere slaagkans te geven, is het bouwen van meer woningen cruciaal. Tegelijkertijd blijft de blik ook gericht op betaalbaarheid, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid.

Deze prestatieafspraken van 2024 tot en met 2027 zijn te beschouwen als kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd worden middels een set werkafspraken. Deze manier van werken draagt enerzijds bij aan koersvastheid en geeft anderzijds de benodigde flexibiliteit onderweg. Dit betekent ook dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' meer uitbrengen. De werkafspraken voor het eerste jaar zijn als separaat document beschikbaar.

Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Haarlemmermeer en daarna per thema de concrete afspraken. De hoofdthema's zijn:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid en woningkwaliteit
4. Samenleving

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren, is een samenwerkingsstructuur afgesproken en over de voortgang wordt periodiek gerapporteerd.

## Inhoud van de prestatieafspraken

1.	Beschikbaarheid .....	5
1.1	Uitbreiding sociale woningvoorraad .....	5
1.2	Optimaal benutten bestaande woningvoorraad .....	7
2.	Betaalbaarheid .....	9
2.1	Betaalbare woonlasten.....	9
2.2	Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming	9
3.	Duurzaamheid en woningkwaliteit .....	11
3.1	Energietransitie .....	11
3.2	Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties .....	11
3.3	Klimaatadaptatie .....	11
3.4	Zorgen voor kwalitatief goede woningen.....	12
3.5	Betrekken bewoners.....	12
4.	Samenleving .....	13
4.1	Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen .....	13
4.2	Manifest wonen met zorg .....	14
4.3	Seniorenhuisvesting .....	14
4.4	Leefbaarheid .....	15
5.	Organisatie en samenwerking .....	16
5.1	Vormgeving van samenwerking .....	16
5.2	Werkwijze bij bijzondere omstandigheden .....	16
	Bijlage 1: huurgrenzen, energielabel .....	18
	Bijlage 2: toelichting bijzondere doelgroepen .....	19
	Bijlage 3: voorraadontwikkeling totaal en per corporatie .....	20

## Overeengekomen te Haarlemmermeer op 7 december 2023

<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer</b></p> <p>De wethouder Wonen, Mevrouw M. Steffens – van de Water</p> 	 <p>gemeente Haarlemmermeer</p>
<p>Namens de <b>in Haarlemmermeer actieve woningcorporaties</b></p> <p>Dhr. R. Pols namens Ymere</p>  <p>.....</p> <p>Mevr. A. Huntjes namens Eigen Haard</p>  <p>.....</p> <p>Mevr. A. Lagae namens DUWO</p>  <p>.....</p> <p>Dhr. C. van Boyen namens Woonzorg-Nederland</p>  <p>.....</p> <p>Dhr. E. Nagengast namens Rochdale</p>  <p>.....</p>	    
<p>Namens de <b>Huudersorganisaties</b></p> <p>Mevr. A. Alkemade namens VHH</p>  <p>.....</p> <p>Mevr. B. van Doorn namens Alert</p>  <p>.....</p>	 

## 1. Beschikbaarheid

### AMBITIE

De behoefte aan betaalbare woningen in Haarlemmermeer is groot. Partijen onderschrijven de opgave die in de woondeal MRA is opgenomen om in Haarlemmermeer meer dan 4.000 sociale huurwoningen toe te voegen van 2023 tot en met 2030. Om dit te bereiken wordt minimaal 30% van de totale nieuwbouw in de sociale huur ontwikkeld. In de periode tot en met 2027 wordt vol ingezet op daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwplannen én op het zoeken naar nieuwe ontwikkelkansen. Partijen realiseren zich daarbij dat de opgave verder gaat dan alleen 'aantallen'. Het gaat om de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek.

Partijen streven ernaar dat de wachttijd voor woningzoekenden in Haarlemmermeer verkort wordt. Hier is meer voor nodig dan alleen bouwen-bouwen-bouwen. Om de woningvoorraad uit te breiden en de juiste woning voor de juiste doelgroep te realiseren, zetten de corporaties ook instrumenten zoals doorstroming en transformatie van de bestaande voorraad in. Partijen sturen daarbij actief op toename van de betaalbare woningvoorraad én op een gedifferentieerd aanbod qua huurprijscategorie en woningtype.

### 1.1 Uitbreiding sociale woningvoorraad

1.1.1 Op peildatum 28 september 2023 is de omvang van de totale huurwoningvoorraad van de corporaties in Haarlemmermeer 14.968 (waarvan 13.835 sociale huurwoningen en 1.133 vrije sector woningen). Partijen spannen zich in om de totale sociale woningvoorraad met minimaal 1.042 woningen (8%) toe te laten nemen in de periode tot 31 december 2027. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.

1.1.2 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om toe te werken naar 4.020 nieuwe sociale huurwoningen in 2030. Corporaties staan klaar om hun bijdrage aan de opgave in de MRA te leveren. Op basis van de harde plannen is de gezamenlijke ambitie om in Haarlemmermeer tot en met 2027 1.177 nieuwe sociale huurwoningen (inclusief flexwoningen) op te leveren. Ymere draagt daaraan bij door tot en met 2027 329 nieuwbouwwoningen toe te voegen aan de sociale huurvoorraad. Eigen Haard draagt bij door 169 nieuwbouwwoningen toe te voegen, DUWO 578 studentenwoningen en Rochdale 161 nieuwbouwwoningen.

Tegelijkertijd spannen de gemeenten en de corporaties zich gezamenlijk in om gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken een dusdanig aantal zachte plannen op te harden, zodat in de periode tot en met 2030 de overige 2.843 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Om de nieuwproductie vanaf 2028 goed voor te bereiden maken partijen tijdig afspraken over de bouw van voldoende woningen in de Westflank van Haarlemmermeer. Met de ontwikkeling van Victoriapark en de Westflank van Haarlemmermeer verwacht Ymere vanaf 2028 de nieuwbouwproductie op te kunnen voeren naar circa 175 woningen per jaar.

1.1.3 Om de nieuwbouw van sociale huurwoningen zoals genoemd onder 1.1.2 te kunnen realiseren, zijn de corporaties onder andere afhankelijk van de samenwerking met de gemeente. Bijvoorbeeld is het voor de corporaties randvoorwaardelijk dat aan ieder nieuwbouwproject ook een projectleider van de gemeente gekoppeld wordt. Partijen maken hierover jaarlijks concrete afspraken. Halfjaarlijks

monitoren de corporaties en de gemeente de voortgang van de nieuwbouwprojecten. Gezamenlijk uitgangspunt is procedures bij nieuwbouwprojecten snel en transparant te doorlopen.

Het college zoekt waar mogelijk ruimte om tegemoet te komen aan de wens van de woningcorporaties om minder parkeerplekken te realiseren bij nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen.

- 1.1.4 De gemeente eist van ontwikkelaars dat van de totale nieuwbouwpoging minimaal 30% aan sociale huurwoningen wordt ontwikkeld. De gemeente spant zich in om ervoor te zorgen dat ontwikkelaars de sociale huurwoningen onderbrengen bij de corporaties die deze prestatieafspraken hebben ondertekend.
- 1.1.5 Aangezien het aandeel verhuringen aan middeninkomens op dit moment al rond de gewenste 10% ligt, zijn de corporaties terughoudend met het toevoegen van middenhuur; de focus ligt op de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Daar waar kansen voor middenhuur zich voordoen, staan corporaties hiervoor open als het gaat om een relatief klein aantal. Bovendien moeten deze middenhuurwoningen in combinatie met sociale huurwoningen kunnen worden ontwikkeld en een bijdrage leveren aan differentiatie in de buurt.
- 1.1.6 Om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren, onderzoekt de gemeente in afstemming met corporaties de mogelijkheid om ook bij kleine projecten (< 30 woningen) betaalbaarheidseisen op te leggen. Een mogelijkheid om dit te realiseren is het opstellen van een vereveningsfonds. Daarbij kijken de corporaties onder welke voorwaarden zij betaalbare woningen binnen kleinere projecten kunnen overnemen van ontwikkelaars.
- 1.1.7 De gemeente stelt nieuw woonbeleid op, in afstemming met de corporaties. Het nieuwe beleid komt in de plaats van het Woonbeleidsprogramma, de Nota Betaalbaar wonen en de Visie Wonen met zorg 2030.
- 1.1.8 Sinds 1986 is er in Haarlemmermeer geen woonwagendstandplaats bij gekomen. Vanuit de woonwagengemeenschap is aangegeven dat er grote behoefte bestaat aan nieuwe woonwagendstandplaatsen. In het 'concept woonwagendbeleid' heeft de gemeente daarom de ambitie uitgesproken om het aantal woonwagendstandplaatsen met 21 stuks (36%) uit te breiden. De gemeente voert een locatieonderzoek uit naar uitbreidingsmogelijkheden op bestaande, nieuwe en uitleglocaties.

Met de verzelfstandiging van de woningcorporaties heeft de rechtsvoorganger van Ymere de woonwagendstandplaatsen in Haarlemmermeer overgenomen van de gemeente. Momenteel heeft Ymere 56 woonwagendstandplaatsen in beheer, de gemeente 2. Ymere is bereid om in samenwerking met de gemeente, bij voorkeur op of nabij bestaande woonwagencentra de huidige voorraad de komende 4 jaar met 10 standplaatsen uit te breiden. Het uitgangspunt is een businesscase die na ontwikkeling en exploitatie kostendekkend is en in verhouding staat tot de ontwikkeling en exploitatie van een reguliere sociale huurwoning. Ymere verzorgt de vergunningaanvraag, de gemeente en Ymere zijn samen verantwoordelijk voor het participatietraject.

Aanvullend spannen Ymere, Eigen Haard, Rochdale en de gemeente zich gezamenlijk in om de overige 11 standplaatsen te realiseren. Zij gaan in onderling overleg over de mogelijkheden tot realisatie en het in beheer nemen, met de intentie gaandeweg tot een totale uitbreiding van 21

woonwagenstandplaatsen te komen.

- 1.1.9 De gemeente heeft een 'realisatieovereenkomst flexwonen MRA' ondertekend, waarin de ambitie is opgenomen om 156 tot 230 flexwoningen toe te voegen tot en met 2030. Ymere heeft de ambitie om in de periode tot en met 2027 minimaal 60 flexwoningen te realiseren, op voorwaarde dat de gemeente een geschikte locatie vindt. Eigen Haard en Rochdale onderzoeken de mogelijkheden om ook een bijdrage te leveren aan de realisatie van flexwoningen.

Bij de ontwikkeling van flexwoningen heeft de gemeente het uitgangspunt dat 50% van de vrijkomende woningen aan statushouders wordt aangeboden. De corporaties hebben omwille van de druk op de leefbaarheid twijfels bij dit percentage. In 2024 evalueren de corporaties flexwonen, waarbij ervaringen met flexwonen-projecten in Haarlemmermeer (zoals Oostertuin) en daarbuiten worden meegenomen. In de evaluatie wordt niet alleen gekeken naar statushouders in flexwonen-projecten, maar ook naar andere kwetsbare doelgroepen. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie, bepalen partijen in gezamenlijkheid welk percentage statushouders en andere kwetsbare doelgroepen met oog op de leefbaarheid bij de nieuw te ontwikkelen flexwonen-projecten realistisch is. Belangrijk daarbij is dat, los van het percentage, er bij flexwonen vanaf de start afspraken worden gemaakt over de begeleiding van bewoners.

## 1.2 Optimaal benutten bestaande woningvoorraad

- 1.2.1 Partijen streven ernaar de wachttijd voor woningzoekenden te verkorten. Via de jaarlijkse monitor van Woningnet worden het aantal verhuringen (zowel regulier als via directe bemiddeling), het aantal woningzoekenden, actief woningzoekenden in Haarlemmermeer, wachttijden en slaagkansen in beeld gebracht en met elkaar besproken.
- 1.2.2 Om doorstroming van senioren te bevorderen, zet Ymere verhuiscoaches in. Daarnaast zetten Ymere, Eigen Haard en Woonzorg Nederland de samenwerking rondom 'Van Groot naar Beter' voort. Ymere en Eigen Haard zorgen ervoor dat de bewoners hun huurprijs mee kunnen nemen naar de nieuwe woning en de gemeente zorgt voor een verhuiskostenvergoeding voor de huurders.
- 1.2.3 Om doorstroming van studenten te bevorderen, handhaaft DUWO actief op campuscontracten.
- 1.2.4 Corporaties staan ervoor open om via transformatie van bijvoorbeeld bedrijfsonroerend goed het aantal woningen uit te breiden, op voorwaarde van een goede businesscase. Ymere transformeert atelierwoningen van 1 naar 2 woningen, waardoor meer huishoudens kunnen worden gehuisvest.
- 1.2.5 Partijen spreken af dat de corporaties terughoudend zijn met verkoop van sociale huurwoningen, in het bijzonder in de kleine kernen. Verkoop van corporatiewoningen vindt alleen plaats wanneer dat noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering, een gebalanceerd voorraadbeleid en het verbeteren van de leefbaarheid. Inkomsten uit verkoop van woningen in Haarlemmermeer, worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming van corporatiewoningen in Haarlemmermeer. Tenslotte worden woningen in de verkoop met voorrang aangeboden aan Haarlemmermeesters die een sociale huurwoning achterlaten.

Eigen Haard, Rochdale en Woonzorg Nederland hebben vooralsnog geen plannen om woningen te verkopen in Haarlemmermeer. DUWO heeft een bestaand, beperkt, verkoopprogramma voor 5 resterende woningen in het complex Rottumeroog. Deze woningen worden na mutatie verkocht. De corporaties treden in overleg met de huurders en de gemeente over (wijzigingen in) verkoopbeleid en -voorraad.



## 2. Betaalbaarheid

### AMBITIE

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast voldoende sociale huurwoningen, dat de woonlasten van de Haarlemmermeerse huurders betaalbaar blijven. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken hanteren de corporaties een gematigd en transparant huurbeleid. Daarnaast zorgen de corporaties er via de verduurzaming van hun woningvoorraad voor dat de energielasten betaalbaar blijven.

In Haarlemmermeer voeren de corporaties een pro-actief incassobeleid dat succesvol genoemd kan worden. Het aantal ontruiming op basis van huurachterstand is minimaal, de ambitie is om dit de komende jaren zo te houden.

Partijen zien dat blijvend maatwerk nodig is voor die huishoudens die door te hoge woonlasten in problemen (dreigen te) komen. Door goede voorlichting en ondersteuning werken partijen gezamenlijk aan het voorkomen van betaalproblemen bij huurders.

### 2.1 Betaalbare woonlasten

- 2.1.1 Corporaties streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. Om dit te realiseren bieden corporaties minimaal 65% van de woningen aan onder de aftoppingsgrenzen. Jaarlijks wordt de balans in kaart gebracht, besproken en waar nodig wordt het percentage aangepast.
- 2.1.2 Ymere, Eigen Haard en Woonzorg Nederland benutten de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, DUWO overweegt dit ook te doen. De opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet de betreffende corporatie in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van haar sociale huurwoningen in Haarlemmermeer. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).
- 2.1.3 Jaarlijks wordt de sociale woningvoorraad van de corporaties naar huurprijscategorieën gemonitord.

### 2.2 Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming

- 2.2.1 Om schulden in vroegtijdig stadium te signaleren en om ontruiming op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, zetten de gemeente en de corporaties de samenwerking in 'Vroeg erop af' en 'Eropaf' voort.
- 2.2.2 Corporaties werken via onder andere gematigd huurbeleid en verduurzaming van woningbezit aan betaalbare woonlasten. De gemeente biedt de mogelijkheid aan bewoners om (onder bepaalde voorwaarden) kwijtschelding of verlaging van bepaalde gemeentelijke lasten aan te vragen.
- 2.2.3 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich ervoor in om huurders bewust te maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek. Ze stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken.
- 2.2.4 Bij ingewikkelde casuïstiek en multi-problematiek, bijvoorbeeld op het gebied van bestaanszekerheid, werk, onderwijs, zorg en veiligheid, werkt de gemeente Haarlemmermeer met de

doorbraakmethode. Wanneer het een huisvestingsvraag betreft, werkt de gemeente met een corporatie aan een oplossing. De werkwijze is gestart in projectvorm in samenwerking met verschillende partners waaronder Ymere. Vanaf 2024 worden ook de andere corporaties erbij betrokken.

### 3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

#### AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering, voelen partijen de noodzaak toe te werken naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Goed geïsoleerde woningen die zijn losgekoppeld van het gas zijn goed voor het milieu, maar ook goed voor de portemonnee van bewoners. Om deze reden zetten partijen zich in om vaart te maken met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit. Ook gaan partijen klimaatadaptatie een plek geven in nieuwbouwwontwikkelingen en in de bestaande bouw.

Op het gebied van woningkwaliteit zorgen partijen ervoor dat huurders in Haarlemmermeer nu en in de toekomst wonen in goed geïsoleerde, veilige en goed onderhouden woningen. Bij zowel de verduurzamingsopgave als het onderhoud aan woningen worden bewoners vroegtijdig betrokken.

#### 3.1 Energietransitie

- 3.1.1 De gemeente heeft een Warmtevisie vastgesteld, de komende jaren werken partijen onder regie van de gemeente aan een gezamenlijk programma met afgestemde planning en projecten. Voor een zestal gebieden worden, in afstemming met bewoners en corporaties, wijkuitvoeringsplannen opgesteld. In 2026 zijn in ieder geval de volgende vijf wijken in uitvoering: Badhoevedorp, Zwanenburg, Floriande West, Rijsenhout en Vijfhuizen. De zesde wijk wordt in een later stadium bepaald.
- 3.1.2 De gemeente heeft als doelstelling om tot en met 2027 10% minder aardgasaansluitingen in bestaande woningen te hebben. Als onderdeel hiervan onderzoekt de gemeente in afstemming met de corporaties of warmtenetten een haalbare en betaalbare oplossing zijn.
- 3.1.3 Een tweede mogelijkheid om woningen van het aardgas te halen, is all-electric. Het streven voor Ymere is om eind 2027 minimaal 500 woningen via all-electric of via hybride systemen te verwarmen. DUWO verzelfstandigt en verduurzaamt drie torens aan de Opaallaan met in totaal 171 woningen. De woningen worden volledig gasloos en de werkzaamheden leveren 15 extra woningen op.

#### 3.2 Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties

- 3.2.1 In Haarlemmermeer is Ymere de enige corporatie die woningen heeft met een energielabel E, F of G (conform NTA8800 methodiek). Ymere streeft ernaar om eind 2027 alle woningen met een EFG-label te verbeteren naar minimaal label D, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE. Uitzondering hierop zijn monumenten en sloopwoningen. Jaarlijks deelt Ymere haar plannen om de woningen met EFG-labels te verbeteren met de gemeente en VHH én geeft zij inzicht in de resultaten op dit terrein over het afgelopen jaar. Ymere gaat in gesprek met gemeente om knelpunten in gemeentelijke procedures op te lossen.
- 3.2.2 De corporaties gaan woningen toekomstklaar isoleren. Jaarlijks delen de corporaties de isolatieplannen voor het komend jaar én de behaalde resultaten over het afgelopen jaar met de gemeente en de huurdersorganisaties.

#### 3.3 Klimaatadaptatie

- 3.3.1 De gemeente heeft klimaatadaptatiebeleid vastgesteld om de klimaatbestendigheid te vergroten en de gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen te beperken. De

gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties bij de wijkgerichte aanpak en partijen onderzoeken hoe ze samen invulling aan de uitvoering van het klimaatadaptatiebeleid kunnen geven.

### 3.4 Zorgen voor kwalitatief goede woningen

- 3.4.1 De veiligheid van woningen blijft een topprioriteit voor alle corporaties. Concreet zorgen de corporaties voor het saneren van loden waterleidingen indien deze worden aangetroffen, het saneren van asbesthoudende toepassingen, het brandveilig houden van woningen en het uitsluiten van het gevaar op koolmonoxidevergiftiging.
- 3.4.2 Onder andere via Groot Onderhoud en Planmatig Onderhoud werken de corporaties aan kwalitatief goede woningen. Jaarlijks delen corporaties hun onderhoudsplanning met hun huurdersorganisatie en de gemeente. Ook geven ze inzicht in de conditiescores van hun woningvoorraad. Ymere streeft ernaar dat 90% van de woningvoorraad eind 2027 een goede conditiescore (score 2) heeft.
- 3.4.3 Ymere werkt aan verbetering van de dienstverlening rondom reparatieonderhoud. De voortgang wordt driemaandelijks besproken in een klankbordgroep, waarin Ymere, VHH en SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere) deelnemen.
- 3.4.4 Corporaties maken werk van de aanpak van vocht- en schimmelproblemen in de woningvoorraad. Ymere volgt daartoe op hoofdlijnen de 'Aanpak van vochtproblemen in woningen', zoals gepubliceerd door Aedes. In 2024 ontwikkelt Ymere een meer gedetailleerde aanpak om vocht- en schimmelproblemen in haar woningen in Haarlemmermeer te voorkómen en te bestrijden. Ymere informeert de andere partijen over de aanpak en de resultaten daarvan.
- 3.4.5 In Haarlemmermeer beheert Ymere op dit moment bijna alle woonwagendstandplaatsen en wijst vrijkomende woonwagendstandplaatsen toe aan woningzoekenden. Ymere voldoet aan haar onderhoudsverplichtingen voor de woonwagendstandplaatsen, programmeert dit structureel in het jaarlijkse onderhouds- en beheerplan en heft de onderhoudsachterstanden op.

### 3.5 Betrekken bewoners

- 3.5.1 Via energiecoaches en energiefixers ondersteunen Ymere en de gemeente huurders om hun energiekosten naar beneden te brengen. VHH gaat helpen bij de werving van nieuwe energiecoaches. De corporaties en de gemeente verkennen of energiecoaches en energiefixers ook voor huurders van Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland ingezet kunnen worden.
- 3.5.2 De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zetten zich gezamenlijk in voor de juiste voorlichting aan bewoners over goed gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen.

## 4. Samenleving

### AMBITIE

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er een grote opgave ligt rondom seniorenhuisvesting. Niet alleen neemt het aantal senioren flink toe, de woonvraag verandert ook. Dit vraagt o.a. om andere woonvormen en om intensieve samenwerking zoals vastgelegd in het 'Manifest Wonen met zorg'.

Daarnaast ligt er een flinke opgave als het gaat om de huisvesting van 'aandachtsgroepen'. Partijen zien het goed huisvesten en ondersteunen van aandachtsgroepen als een grote opgave en willen hier een stevige bijdrage aan leveren. Daarbij zorgen zij voor een goede balans met de huisvesting van reguliere woningzoekenden en voor voldoende draagkracht in buurten en complexen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen samenwerken aan leefbare buurten waar bewoners elkaar ontmoeten en voor elkaar klaarstaan.

### 4.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

- 4.1.1 Voor de toewijzing van vrijkomende corporatiewoningen aan bijzondere doelgroepen, spreken partijen een bandbreedte van 30% tot 35% af, waarbij 30% als signaalwaarde geldt. Zodra deze waarde in zicht komt, voeren partijen het goede gesprek met elkaar over de voorwaarden waaronder de bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen blijven worden en wat ieders bijdrage hieraan is.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de bijzondere doelgroepen in relatie tot de woonruimteverdelingstabel in Haarlemmermeer. De corporaties hebben de intentie om naar rato bij te dragen aan deze opgave, waarbij Woonzorg Nederland de doelgroep 55+ en DUWO de doelgroep (aankomend) studenten bedient. Partijen monitoren met elkaar de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de overige voorrangsregelingen.

- 4.1.2 Voor de aandachtsgroep (dreigend) dak- en thuislozen onderzoeken gemeente, Ymere, Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland of het project 'Onder de pannen' kan worden opgestart in Haarlemmermeer.
- 4.1.3 Voor de aandachtsgroep uitstroom uit maatschappelijke opvang en begeleid wonen, wordt de Opstapregeling waar gemeente en Ymere aan deelnemen, voortgezet. In 2023 vindt evaluatie van de regeling plaats. Onderzocht wordt of ook Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland aansluiten bij deze Haarlemmermeerse werkwijze.
- 4.1.4 Partijen werken samen om jaarlijks de taakstelling voor de aandachtsgroep statushouders te realiseren. Alle corporaties dragen hier naar rato van het aantal woningen en naar mogelijkheid aan bij, waarbij goede begeleiding een randvoorwaarde is. De samenwerking in de totale asielketen wordt, samen met COA en Vluchtelingenwerk, geëvalueerd. Partijen maken afspraken om te zorgen voor een vlekkeloos toewijzings- en verhuisproces en een goede landing in de wijk.
- 4.1.5 Gemeente, DUWO en Meerwaarde zoeken op de Opaalcampus naar een oplossing voor de doelgroep studerende ouders. Partijen maken nadere afspraken over vervolghuisvesting van deze specifieke doelgroep.

- 4.1.6 Bij eerste verhuring van de nieuwbouw studentenwoningen in Hydepark wijst DUWO 50% van de woningen met voorrang toe aan studenten afkomstig uit Haarlemmermeer en studenten die een opleiding volgen in Haarlemmermeer.
- 4.1.7 Voor de doelgroep woonwagenebewoners volgt Ymere het gemeentelijk beleid voor de toewijzing van bestaande en nog nieuw te ontwikkelen woonwagendplaatsen.

## 4.2 Manifest wonen met zorg

- 4.2.1 Gemeente, Ymere en Eigen Haard committeren zich aan de actielijnen die zijn verwoord in het 'Manifest wonen met zorg', te weten:
- ontwikkelen van een gezonde balans tussen vraag en aanbod voor wonen en zorg & ondersteuning (incl. geclusterd wonen ouderen);
  - zorgen voor voldoende betaalbaar wonen / huisvesting voor mensen die een vorm van begeleiding nodig hebben;
  - bevorderen van doorstroming onder ouderen naar passende woningen of woonvormen;
  - verbetering van woonomgeving en infrastructuur rond zorg, welzijn en ondersteuning.

De monitoring van de uitvoering vindt plaats via het regieteam en de initiatiefgroep. Woonzorg Nederland en Rochdale spreken de intentie uit om aan te sluiten als partner.

- 4.2.2 Onderdeel van het 'Manifest wonen met zorg' is het ontwikkelen van geclusterde woonvormen. Het doel is om senioren en mensen die een vorm van zorg en begeleiding nodig hebben op een prettige manier zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt maximaal 5% gereserveerd voor bijzondere woonvormen, waaronder ook (geclusterde) woonvormen voor senioren kunnen vallen.
- 4.2.3 De in het 'Manifest wonen met zorg' genoemde huisvestingsopgave voor ouderen wordt vooralsnog als leidraad voor het te bouwen aantal woningen gebruikt. Deze opgave wordt nog verder bekeken in de 'Actietafel Ouderenhuisvesting' van de provincie Noord-Holland. De opgave wordt daarna als verrijking in de woondeal opgenomen, die dan als leidraad zal dienen.

## 4.3 Seniorenhuisvesting

- 4.3.1 Ymere, Eigen Haard en Woonzorg Nederland spannen zich in om 'langer zelfstandig thuis wonen' mogelijk te maken. Woonzorg Nederland en Ymere beschikken al over diverse woningen die hiervoor geschikt zijn. Zodra landelijke richtlijnen over het zorggeschikt maken van corporatiewoningen bekend zijn, spreken partijen af of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden in de woningvoorraad in Haarlemmermeer.
- 4.3.2 Zowel de gemeente als de corporaties hanteren 55+ als definitie voor seniorenwoningen, terwijl de grootste opgave bij de doelgroep 75+ ligt. De gemeente, Ymere, Eigen Haard en Woonzorg Nederland stemmen de definitie en inzet gericht op senioren nader af. Over de leeftijdsgrens en de indicatie voor WIBO woningen (wonen in beschermde omgeving) worden nadere afspraken gemaakt.

## 4.4 Leefbaarheid

- 4.4.1 De instroom van kwetsbare bewoners kan leiden tot kwetsbare buurten en complexen. Om te zorgen voor voldoende draagkracht in buurten en complexen, sturen corporaties bij bestaande woningen en bij nieuwbouwprojecten op differentiatie van huurprijzen en bewonersgroepen.
- 4.4.2 Partijen werken gebiedsgericht samen om de leefbaarheid op peil te houden danwel te brengen. Ze doen dit door: intensieve samenwerking tussen wijkprofessionals, een sociale kaart per wijk/kern te ontwikkelen, gemeenschappen in wijken te versterken en optimaal gebruik te maken van de voorzieningen/ontmoetingsruimtes die er al zijn.
- 4.4.3 Sommige buurten en complexen vragen om een intensieve integrale handhavingsaanpak van o.a. corporaties, gemeente, politie en handhaving. Voor sommige wijken ontwikkelt Ymere wijkvisies, die als vliegwiel worden ingezet om te komen tot een integrale handhavingsaanpak.
- 4.4.4 Leefbaarheid wordt ook bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte. Huurdersorganisaties en corporaties dragen voorstellen voor verbetering van de openbare ruimte aan in het gebiedsoverleg, de gemeente spant zich in om te zorgen voor goed onderhouden, groene openbare ruimte. Bij seniorencomplexen zorgt de gemeente ervoor dat de openbare ruimte 'seniorenproof' is, conform actielijn 4 in het 'Manifest wonen met zorg'.

## 5. Organisatie en samenwerking

### AMBITIE

De gemeente Haarlemmermeer werkt goed samen met de individuele corporaties en de huurdersorganisaties. Gezien het gezamenlijke proces dat doorlopen is om te komen tot deze prestatieafspraken, is de wens gegroeid om de samenwerking de komende jaren te intensiveren. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat vraagt ook van partijen dat zij elkaar ontmoeten. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

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

### 5.1 Vormgeving van samenwerking

- 5.1.1 Tweemaal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het voorzitterschap ligt bij de gemeente.
- 5.1.2 Tenminste tweemaal per jaar vindt overleg met de ambtelijke kerngroep plaats. In de kerngroep zijn de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties vertegenwoordigd. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken en bereidt het Bestuurlijk Overleg voor. Het voorzitterschap ligt bij de gemeente.
- 5.1.3 Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.
- 5.1.4 De uitvoering van de prestatieafspraken wordt gemonitord door de kerngroep.
- 5.1.5 Partijen maken jaarlijks gezamenlijke werkafspraken, waarin zij concrete activiteiten en werkzaamheden benoemen waar zij het volgende jaar aan zullen werken. Partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee. Deze werkwijze houdt ook in dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' uitbrengen.

### 5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

- 5.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2027. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2027 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2028, hiertoe doen de corporaties een nieuw bod voor 1 juli 2027.



- 5.2.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 5.2.3 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.
- 5.2.4 Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties.

## Bijlage 1: huurgrenzen, energielabel

### Huurgrenzen prijspeil 2023

Huurprijscategorie	Type	Huurprijs
Kwaliteitskoringsgrens	Rekenhuur	≤ € 452,20
Aftoppingsgrens één- en tweepersoonshuishoudens	Netto huur	≤ € 647,19
Aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens	Netto huur	≤ € 693,60
Sociale huur	Rekenhuur	≤ € 808,06
Middensegment	Netto huur	≤ € 1.123,13*
Topsegment	Netto huur	> € 1.123,13*

\* gebaseerd op 186 woningwaarderingspunten en nog afhankelijk van de wet regulering middenhuur.

### Energielabel

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

## Bijlage 2: toelichting bijzondere doelgroepen

In de wet Versterking Regie Volkshuisvesting en/of lagere regelgeving zal het Rijk definities opnemen van aandachtsgroepen en urgenten. Dit zal ook voor Haarlemmermeer richtinggevend worden.

### Bijzondere doelgroepen

Kwetsbare woningzoekenden die met voorrang een woning nodig hebben en via bemiddeling een sociale huurwoning toegewezen krijgen, op basis van een van de volgende voorrangsaafspraken:

- Urgentie:
  - sociaal-medisch
  - WMO/terstond/WIBO (wonen in beschermde omgeving)
  - Midstay/estafette
  - mantelzorgers
  - huiselijk geweld (uitstroom blijf-van-mijn-lijf huizen)
- Uitstroom maatschappelijke instellingen
  - beschermd wonen
  - maatschappelijke opvang of in plaats daarvan plaatsing van daklozen door Housing First
  - penitentiaire inrichtingen
  - instelling voor klinische (jeugd)zorg
- Statushouders

### Reguliere (voorrangs-)regels

- Regulier toewijzen aan woningzoekenden, inclusief:
  - lokale voorrang
  - Van Groot naar Beter
  - Woningen gelabeld voor studenten, ouderen, jongeren en rolstoelgebruikers
  - Woningruil
- Woningzoekenden die voorrang krijgen vanwege stadsvernieuwing of waarvoor een uitzondering wordt gemaakt van de regels, zoals hoger inkomen of ter voorkoming van huisuitzettingen:
  - Stadsvernieuwingskandidaten (lokaal of regionaal)
  - Vrije ruimte (5% maatwerk) van corporaties om uitzonderingen te maken
  - Tweede c.q. laatste kans

### Lokale en regionale ruimte

We benutten de wettelijke mogelijkheden om inwoners van Haarlemmermeer voorrang te geven op sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten maximaal, mits dat past binnen de beschikbare ruimte. De huidige percentages en verdeling staan weergegeven in onderstaande tabel.

	Regionale en lokale ruimte (max. 50%)		Overige (min. 50%)
	Lokale ruimte (max. 30%)	Regionale ruimte (20-50%)	
<b>Bijzondere doelgroepen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urgentie: Midstay/Estafette</li> <li>- Urgentie: WMO/terstond/WIBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urgentie: sociaal-medisch</li> <li>- Uitstroom uit instellingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urgentie: mantelzorgers</li> <li>- Urgentie: huiselijk geweld (uitstroom blijf-van-mijn-lijf huizen)</li> <li>- Statushouders</li> </ul>
<b>Reguliere (voorrangs-)regels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorrang voor ingezetenen</li> <li>- Tweede c.q. laatste kans</li> <li>- Van Groot naar Beter</li> <li>- 5% maatwerk woningcorporaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadsvernieuwingskandidaten                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lokaal</li> <li>o Regionaal</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Studentenwoningen</li> <li>- Rolstoelwoningen</li> <li>- Jongeren &lt; 28 jaar</li> <li>- Senioren ≥ 65 jaar</li> <li>- Woningruil</li> <li>- Reguliere toewijzingen</li> </ul>

## Bijlage 3: voorraadontwikkeling totaal en per corporatie

### Gezamenlijke corporaties

Sociale huurwoningen	2023	2024	2025	2026	2027	
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	13.757	13.835	13.965	14.715	14.746	
- waarvan goedkoop < €452	971					
- waarvan tussen €452 en €693	8.456					
- waarvan tussen €693 en €808	4.330					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
nieuwbouw in harde plannen	120	160	781	75	161	1.177
flexwoningen	0	0	0	60	0	60
terugkoop Koopgarant	3	3	2	2	1	8
splitsing	2	2	2	2	2	8
verkoop	-30	-35	-35	-32	-33	-135
sloop	-17	0	0	-76	0	-76
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	78	130	750	31	131	1.042
<b>Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december</b>	<b>13.835</b>	<b>13.965</b>	<b>14.715</b>	<b>14.746</b>	<b>14.877</b>	<b>1.042</b>

Vrije sector woningen	2023	2024	2025	2026	2027	
Totaal aantal vrije sector woningen per 1 januari	1.136	1.133	1.130	1.127	1.124	
- waarvan middenhuur (<€1085)	1.060					
- waarvan duur	76					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
verkoop	-3	-3	-3	-3	-3	-12
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	-3	-3	-3	-3	-3	-12
<b>Totaal aantal vrije sector woningen per 31 december</b>	<b>1.133</b>	<b>1.130</b>	<b>1.127</b>	<b>1.124</b>	<b>1.121</b>	<b>-12</b>

### Ymere

Sociale huurwoningen	2023	2024	2025	2026	2027	
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	12.437	12.515	12.633	12.728	12.684	
- waarvan goedkoop < €452	351					
- waarvan tussen €452 en €693	7.941					
- waarvan tussen €693 en €808	4.145					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
nieuwbouw in harde plannen	120	145	124	0	0	269
flexwoningen	0	0	0	60	0	60
terugkoop Koopgarant	3	3	2	2	1	8
splitsing	2	2	2	2	2	8
verkoop	-30	-32	-33	-32	-33	-130
sloop	-17	0	0	-76	0	-76
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	78	118	95	-44	-30	139
<b>Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december</b>	<b>12.515</b>	<b>12.633</b>	<b>12.728</b>	<b>12.684</b>	<b>12.654</b>	<b>139</b>

Vrije sector woningen	2023	2024	2025	2026	2027	
Totaal aantal vrije sector woningen per 1 januari	1.111	1.108	1.105	1.102	1.099	
- waarvan middenhuur (<€1085)	1.045					
- waarvan duur	66					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
verkoop	-3	-3	-3	-3	-3	-12
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	-3	-3	-3	-3	-3	-15
<b>Totaal aantal vrije sector woningen per 31 december</b>	<b>1.108</b>	<b>1.105</b>	<b>1.102</b>	<b>1.099</b>	<b>1.096</b>	<b>-12</b>

## Eigen Haard

<b>Sociale huurwoningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	340	340	340	434	509	
- waarvan goedkoop < €452	42					
- waarvan tussen €452 en €693	208					
- waarvan tussen €693 en €808	90					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
nieuwbouw in harde plannen	0	0	94	75	0	169
flexwoningen	0	0	0	0	0	0
terugkoop Koopgarant	0	0	0	0	0	0
splitsing	0	0	0	0	0	0
verkoop	0	0	0	0	0	0
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>94</i>	<i>75</i>	<i>0</i>	<i>169</i>
<b>Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december</b>	<b>340</b>	<b>340</b>	<b>434</b>	<b>509</b>	<b>509</b>	<b>169</b>

<b>Vrije sector woningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal vrije sector woningen per 1 januari	0	0	0	0	0	
- waarvan middenhuur (<€1085)	0	0	0	24	0	
- waarvan duur	0	0	0	0	0	
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
verkoop	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal aantal vrije sector woningen per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Rochdale

<b>Sociale huurwoningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	0	0	0	0	0	
- waarvan goedkoop < €452	0					
- waarvan tussen €452 en €693	0					
- waarvan tussen €693 en €808	0					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
nieuwbouw in harde plannen	0	0	0	0	161	161
flexwoningen	0	0	0	0	0	0
terugkoop Koopgarant	0	0	0	0	0	0
splitsing	0	0	0	0	0	0
verkoop	0	0	0	0	0	0
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>161</i>	<i>161</i>
<b>Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>161</b>

<b>Vrije sector woningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal vrije sector woningen per 1 januari	0	0	0	0	0	
- waarvan middenhuur (<€1085)	0	0	0	0	0	
- waarvan duur	0	0	0	0	0	
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
verkoop	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal aantal vrije sector woningen per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## DUWO

<b>Sociale huurwoningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	575	575	587	1.148	1.148	
- waarvan goedkoop < €452	570					
- waarvan tussen €452 en €693	5					
- waarvan tussen €693 en €808	0					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
nieuwbouw in harde plannen	0	15	563	0	0	578
flexwoningen	0	0	0	0	0	0
terugkoop Koopgarant	0	0	0	0	0	0
splitsing	0	0	0	0	0	0
verkoop	0	-3	-2	0	0	-5
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>561</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>573</i>
<b>Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december</b>	<b>575</b>	<b>587</b>	<b>1.148</b>	<b>1.148</b>	<b>1.148</b>	<b>573</b>

<b>Vrije sector woningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal vrije sector woningen per 1 januari	0	0	0	0	0	
- waarvan middenhuur (<€1085)	0	0	0	0	0	
- waarvan duur	0	0	0	0	0	
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
verkoop	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal aantal vrije sector woningen per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Woonzorg Nederland

<b>Sociale huurwoningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	405	405	405	405	405	
- waarvan goedkoop < €452	8					
- waarvan tussen €452 en €693	302					
- waarvan tussen €693 en €808	95					
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
nieuwbouw in harde plannen	0	0	0	0	0	0
flexwoningen	0	0	0	0	0	0
terugkoop Koopgarant	0	0	0	0	0	0
splitsing	0	0	0	0	0	0
verkoop	0	0	0	0	0	0
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	<b>0</b>

<b>Vrije sector woningen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	
Totaal aantal vrije sector woningen per 1 januari	25	25	25	25	25	
- waarvan middenhuur (<€1085)	15	15	15	15	15	
- waarvan duur	10	10	10	10	10	
<b>Voorraadontwikkeling</b>						<b>Ontwikkeling 2024 &gt; 2027</b>
verkoop	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal aantal vrije sector woningen per 31 december</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>0</b>