

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Oostzaan 2026-2030

Gemeente Oostzaan
WOV
WormerWonen
HVO
HVH



[Luchtfoto Centrum Oostzaan](#)



Een woord vooraf

De gemeente Oostzaan staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave. Wonen is een eerste levensbehoefte en de gemeente Oostzaan is samen met woningcorporaties WormerWonen en NOV van mening dat dit voor alle inwoners goed geregeld moet zijn. Nu en in de toekomst. Samen zetten we ons in voor de bouw van meer betaalbare woningen, maken we bestaande woningen duurzamer en zetten we ons in voor leefbare buurten met voldoende sociale cohesie. In deze prestatieafspraken leggen we onze gezamenlijke ambities vast voor de periode 2026-2030.

Naast deze lange termijn ambitie nemen we ook de visie van het komende Volkshuisvestingsprogramma mee in deze afspraken.

Partijen zetten zich maximaal in voor realisatie van de voorgenomen activiteiten. De afspraken gelden voor de periode 2026-2030 met de aantekening dat de prestatieafspraken jaarlijks geëvalueerd worden en er de mogelijkheid blijft jaarlijks een allonge hierop toe te passen.

We spreken af vanwege de grote opgave en ontwikkelingen op woongebied jaarlijks te evalueren.

De samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is vanuit partnerschap, gelijkwaardigheid en gebaseerd op vertrouwen. We zijn samen verantwoordelijk voor het realiseren van de prestatieafspraken. We spreken dan ook met de ondertekening van deze prestatieafspraken af dat samenwerking intensief zal zijn om resultaten te boeken.

We monitoren met een jaarlijks evaluatiemoment of we op koers liggen met als doel in een steeds veranderende context afspraken bij te kunnen sturen als dat nodig is. We weten immers nu al dat er de komende jaren weer nieuwe ontwikkelingen op ons af zullen komen op het gebied van woningbouw en woonbeleid. Ook wijzigingen in lokaal beleid, technische innovaties en bouwkostenontwikkelingen zijn van invloed. Kortom veel factoren waardoor een jaarlijks evaluatiegesprek met alle betrokken partijen wordt gepland. Bij onvoorziene omstandigheden, die van invloed zijn op de gemaakte afspraken, gaan we met elkaar in gesprek om gezamenlijk oplossingen te bedenken. We spreken dan ook af dat alle betrokken partijen de mogelijkheid hebben de prestatieafspraken jaarlijks aan te passen door middel van een allonge. Om dit proces in goede banen te leiden wordt er met ingang van 2026 jaarlijks een evaluatiemoment gepland. De allonge kan uiteraard alleen op basis van democratische besluitvoering toegevoegd worden.

De prestatieafspraken worden voor 4 jaar vastgesteld met ingang van januari 2026 en met de ondertekening van prestatieafspraken spreken we af een jaarlijks evaluatiemoment te plannen- naast eventuele andere overlegstructuren. Daarbij wordt het streven uitgesproken een betere en intensievere samenwerking aan te gaan met gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties om de ambities uit de prestatieafspraken allen waar te maken.

De huurdersorganisaties zijn in principe tegen inkomensafhankelijke huurverhoging. In de ogen van hen schiet dit zijn doel voorbij. Woningen waar naartoe kan worden verhuurd zijn er niet voldoende want zijn veel te weinig middenhuur woningen. Daarnaast moet het doel niet alleen commercie zijn.



Inhoudsopgave

- | | |
|---|------|
| 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid | p. 4 |
| 2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting | p.7 |
| 3. Duurzaamheid | p.8 |
| 4. Leefbaarheid | p.9 |
| 5. Samenwerking | p.10 |



Hoofdstuk 1 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1. In Oostzaan is de woningnood voor veel mensen helaas onderdeel van het dagelijks leven. Woningzoekenden wachten vaak lang op een woning en de gemiddelde wachttijd is 14 jaar. Wonen is een eerste levensbehoefte. Omdat niemand een beetje kan wonen hebben zowel gemeente Oostzaan als woningcorporaties WOV en WormerWonen duidelijk haalbare plannen opgesteld om de krapte zoveel mogelijk tegen te gaan.

Het streven van de gemeente Oostzaan is om de huidige 27% sociale huur te verhogen naar 30% gemeentebreed. Dit is tevens een opgave van de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting. Met deze afspraak sorteren we voor op deze wetswijziging. Ook vinden we het belangrijk als gemeente dat er voor alle doelgroepen gebouwd wordt.

Daarnaast heeft de gemeente een standaard anterieure overeenkomst en intentieovereenkomst om eventuele geplande sociale bouwprocessen te versnellen.
2. Er is niet alleen behoefte aan sociale huurwoningen maar woningen voor veel verschillende doelgroepen.

Naast bouwambitie spreken gemeente en corporaties samen uit actief te kunnen onderzoeken of creatieve oplossingen de druk op de woningmarkt kunnen verminderen. Daarbij moet worden gedacht aan inwoning, hospitaverhuur, woningdelen, splitsen en herbestemmen van leegstaand vastgoed. Partijen onderzoeken in de loop van 2026 welke van deze oplossingen mogelijk zijn. We spreken af dat gemeente onderzoekt waar mogelijk hier beleid voor te schrijven. Met als doel een actievere bijdrage te leveren aan het tegengaan van het woontekort in Oostzaan en huisvesting van diverse aandachtsgroepen.
3. Leegstand gaan we als gemeente Oostzaan actief tegen. Hiervoor zijn we deels afhankelijk van de Leegstandswet. Omdat een deel van de woningen in gemeente Oostzaan leegstaan (Burg t\Teerstraat o.a.) waar geen leegstandsvergunning aangevraagd voor kan worden verpauperd de buurt. Daarom spreken we af dat WOV en WormerWonen jaarlijks het groen op percelen van leegstaande huurwoningen in hun bezit bijhouden. De gemeente Oostzaan stelt een leegstandsverordening op. Mocht de huidige Leegstandswet veranderen van vorm en versoepeld worden- waarvan gesproken wordt- kunnen we snel hierop aanhaken. Daarnaast wordt er in overleg gekeken of er eventueel een doelgroepenverordening moet worden opgesteld.



4. Corporaties WOV en WormerWonen passen gemiddelde en maximale huurverhoging toe conform de afspraken in de nationale prestatieafspraken (NPA). Ook passen zij een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Afgesproken is dat de extra huurinkomsten ingezet worden om de investeringsambities uit deze prestatieafspraken waar te maken. Hierbij gaat het vooral om het bouwen van meer huurwoningen. HVO en HvH zien liever geen inkomensafhankelijke huurverhoging want dit geeft sommige huurders extra financiële lasten. Ze kunnen zich wel vinden in de afspraak zoals deze nu in de prestatieafspraken opgesteld is.
- De huurdersorganisaties HvH en HvO worden jaarlijks, door een adviesaanvraag van de betreffende corporatie, om advies gevraagd over dit onderwerp.
5. We willen er voor alle Oostzaners zijn, inclusief alle aandachtsgroepen. Omdat het een diverse groep is hebben we afgesproken dat er maximaal 30% van de woningen van corporaties aan aandachtsgroepen wordt toegewezen. Dit wordt in het jaarlijks evaluatiemoment besproken zodat eventueel er ook een minimum voor deze groep kan worden vastgesteld. Verder worden creatieve oplossingen gezocht, zoals benoemd onder lid 2. De huurdersorganisaties ondersteunen deze ambitie door draagvlak te creëren bij huurders. Daarnaast wordt er ook gekeken naar toekomstige huurders met lokale binding. Woningcorporaties zeggen toe een 50% voorrangsregel te hanteren voor woningzoekenden met lokale binding.

Tabel 1. Categorieën aandachtsgroepen en urgenten

<u>Aandachtsgroepen</u>	<u>Urgente woningzoekenden</u>
<ul style="list-style-type: none">• Arbeidsmigranten• Personen van 65 jaar en ouder• Personen die dreigen dakloos te worden• Personen die actief op zoek zijn naar een woonruimte• Personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid• Personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten• Statushouders (NB hebben een aparte status)• Studenten• Woonwagbewoners.	<ul style="list-style-type: none">• Mantelzorgers en -ontvangers• Ernstig chronisch zieken• Dakloze mensen met een opvangvoorziening• Uitstromers uit instellingen/ instromers in de reguliere woningmarkt• Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven• Detentie > 3 maanden• Stoppende sexwerkers (DUUP-regeling).

Bron: Volkshuisvestingsprogramma Oostzaan 2026-2030, pagina 8.



6. Conform haar volkshuisvestelijk programma ambieert gemeente Oostzaan voor 2040 tussen 350(ondergrens) en 480(bovengrens) woningen te realiseren. Dit komt neer op gemiddeld tussen de 7 en 10 sociale huurwoningen per jaar bouwen. In de periode tot 2030 zegt corporatie WOV toe 10 sociale huurwoningen te realiseren voornamelijk jongerenwoningen. Gemeente en woningcorporatie WOV hebben hiervoor een 5-wekelijks overleg gepland om tot meer harde planvorming te komen en een groeipad op te stellen.
7. WormerWonen en WOV moeten passend toewijzen. Dit houdt in dat 95% van de gehuisveste huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens gehuisvest moet worden in een woning onder de aftoppingsgrens. 5% van de huishoudens met lage inkomens mag in een duurdere woning worden gehuisvest. Daarnaast hebben de corporaties 15% vrije toewijzingsruimte. Deze kan worden ingezet voor huisvesting van huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

Deze afspraken omvatten niet alle opties die we in de samenwerking hebben. Omdat er voor een jaarlijks evaluatiemoment is gekozen ontstaat de mogelijkheid voor aanvullingen en aanpassingen van de voorliggende afspraken en is er meer experimenteerruimte en creativiteit.

Uitgangspunt van deze afspraken is uiteraard de hoop een positieve bijdrage te leveren aan volkshuisvesting van Oostzaan. Tijdens de jaarlijkse evaluatie wordt, naast de huidige prestatieafspraken, ook de woningtoewijzing en verantwoording besproken in zogenaamd monitoroverleg.



Hoofdstuk 2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Een leefbare en passende woonvoorraad betekent dat de woning, zowel qua kosten als grootte, past bij de gezinssamenstelling. Wonen is een complex veld waar meerdere belangen meespelen en verschillende groepen bij betrokken zijn. De behoefte aan passende woningen in Oostzaan is groot. Beleid maken betekent vooruitkijken, en dat betekent ook rekening houden met demografische ontwikkelingen. Oostzaan vergrijsst. Het is daarom belangrijk om deze doelgroep nu al mee te nemen in het woonbeleid én de uitvoering daarvan. Voor de ouderen van de toekomst moet vandaag gebouwd worden.

1. Omdat er relatief veel ouderen in een grote woning wonen zet gemeente Oostzaan in samenwerking met de corporaties in op doorstroming van de woningmarkt. Zodat er meer grote woningen voor gezinnen vrijkomen. Dit wordt gedaan door gezamenlijk afspraken te maken met organisatie Welzijnwonenplus en hiervoor een stappenplan op te stellen. Bijvoorbeeld middels doorstroomcoaches en klusjesmannen. Gemeente Oostzaan organiseert het overleg.
2. Gemeente Oostzaan kijkt- waar mogelijk-of er ruimte is voor planologische ruimte om voor senioren te bouwen en te voldoen aan de opgave vanuit de rijksoverheid. Met als doel meer geclusterde woonvormen (minstens 50-maximaal 210) en zorggeschikte woningen (minstens 30-maximaal 40) te realiseren.

WormerWonen en WOV leveren waar mogelijk en financieel haalbaar een bijdrage aan de realisatie van geclusterde woonvormen in de sociale huursector. Bij renovatie van woningen maken corporaties, waar mogelijk en zonder meerkosten realiseerbaar, de woningen levensloopbestendig



Hoofdstuk 3. Duurzaamheid

De woningcorporaties en gemeente staan voor de uitdaging de huidige woningvoorraad te verduurzamen en energiearmoede tegen te gaan. Op deze manier dragen we niet alleen bij aan de grotere maatschappelijke opgave om te verduurzamen, maar dragen we ook bij aan het beheersen van de woon- en energielasten van de huurders.

Volgens de nationale prestatieafspraken zetten corporaties en gemeenten de komende 10 jaren in op de verduurzaming van het woningbezit. Dit betekent concreet voor Oostzaan dat woningen met label E, F en G verdwijnen uit de corporatievoorraad. Ook dienen in 2050 alle woningen van aardgas af te zijn. Hier zijn geen concrete afspraken over gemaakt maar het belang van deze doelen wordt door alle partijen gedeeld en wordt gemonitord in het jaarlijks evaluatiemoment.

1. In 2028 zijn 300-350 woningen van WOV naar label B opgewaardeerd uitgezonderd sloop- en nieuwbouwlocaties, zoals gedefinieerd in de portefeuillestrategie van WOV. Alle EFG-labels moeten in 2028 weggewerkt zijn en naar tenminste label-D zijn gebracht. Als niet alle sociale huurwoningen voor deze datum de labelsprong hebben doorgemaakt dient er voor huurders die wonen in huurwoningen met label E,F, en G-overeenkomstig de nationale prestatieafspraken-huurverlaging toegepast te worden.
2. Om energiearmoede tegen te gaan is gemeente Oostzaan gestart in 2025 met energiecoaches, vouchers en de fixbrigade ter voorkoming van energiearmoede onder huurders in Oostzaan. WormerWonen en WOV promoten de door gemeente beschikbaar gestelde middelen. Met als doel het stimuleren van gebruik door kwetsbare huurders. HvH en HvO informeren huurders over de mogelijkheden hier gebruik van te maken.
3. Omdat duurzaamheid een belangrijk thema is om zowel nu als in de toekomst tevreden te wonen wordt zowel door gemeente en corporaties dit thema zoveel mogelijk in toekomstige projecten en samenwerking meegenomen.
4. Water en grondproblematiek is een probleem in de gemeente Oostzaan. We zijn ons hiervan bewust. Omdat het een complex vraagstuk is zal de gemeente Oostzaan waar mogelijk en relevant het onderwerp bespreekbaar maken tijdens regionale overlegmomenten en in samenwerkingsverbanden.



Hoofdstuk 4. Leefbaarheid

Een betaalbaar en passend huis is waardevol. Een veilige, schone en goed onderhouden huis en buurt om in te wonen is evenzeer belangrijk.

Prettig contact met de burens en sociale cohesie spelen hierbij een belangrijke rol.

1. Een woning moet gezond en leefbaar zijn. In geval van vocht en schimmel kijken WOV en WormerWonen samen met hun huurders welke aanpassingen nodig zijn om het binnenklimaat met elkaar verder te verbeteren. WormerWonen en WOV blijven daarbij betrokken, totdat het probleem opgelost of beheersbaar is.
2. Om verpaupering van de buurt tegen te gaan onderhouden de WOV en WormerWonen jaarlijks het groen van woningen die nu leegstaan i.v.m. projectontwikkeling. (bijvoorbeeld Burg. Teerstraat) op het perceel van de woning. De gemeente Oostzaan blijft verantwoordelijk voor het openbare groen.
3. WOV en WormerWonen geven invulling aan hun rol en verantwoordelijkheid ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk. Er wordt om hier uitvoer aan te geven eens in het jaar een buurtschouw georganiseerd door gemeente Oostzaan i.s.m. Welzijn Wonen Plus. De corporaties en huurdersorganisaties participeren hierin.
4. Gemeente en corporaties ondersteunen en stimuleren, met hulp van Welzijnwonenplus, de totstandkoming van een voorzorgcirkel
Een voorzorgcirkel wordt opgezet met als doel om eenzaamheid tegen te gaan en de sociale cohesie binnen een wijk te versterken.
Corporaties informeren inwoners actief via de website. Bewonerscommissies en huurdersorganisaties HvO en HvH zorgen voor publiciteit en stimuleren de voorzorgcirkel.
5. Gemeente Oostzaan en corporaties leveren beide een financiële bijdrage aan BeterBurens voor de bemiddeling van burenruzies waarbij huurders betrokken zijn. Beheersbaar houden van overlast gebeurt onder andere door inzet medewerkers Wormer Wonen en WOV.



Hoofdstuk 5. Samenwerking

1. De gemeente Oostzaan gaat komend jaar- 2026- onderzoek doen naar en positie bepalen ten aanzien van erfpacht bij herstructurering en nieuwbouwprojecten. Daarbij wordt er gekeken naar buurgemeenten.
2. De woningtoewijzing en verantwoording regelt WormerWonen via Woningnet. Via dit systeem kan gemeente Oostzaan de inschrijving van woningzoekenden inzien, wat bijdraagt aan een transparante toewijzing en verantwoording. WOV maakt voor woningtoewijzing en verantwoording hierover gebruik van Woonmatch. De verantwoording hierover is in te zien via de website www.wonenbijwov.nl.

Urgentieverlening wordt door de gemeente Zaanstad uitgevoerd in opdracht van de gemeente Oostzaan. Uitgangspunt voor de huisvesting van urgenten is dat deze naar rato worden verdeeld over de in Oostzaan actieve corporaties. Dat zijn niet alleen WormerWonen en WOV, maar ook Wonzorg Nederland. Corporaties voeren geen toetsing uit op de verleende urgentie. Wel toetsen corporaties urgenten o.b.v. inkomen en gezinsgrootte en wijzen een passende, doch sobere, woning toe.

3. WOV en gemeente Oostzaan hebben het convenant vroegsignalering ondertekend en WormerWonen gaat dit convenant ook ondertekenen. Met als doel huurachterstand te signaleren en daarmee ernstige problematiek te voorkomen.
4. Gemeente Oostzaan ambieert, met het oog op de huisvestingsopgave, samenwerking met andere corporaties om de taakstelling van tenminste 150 sociale huurwoningen voor 2030 te realiseren in Oostzaan. Wormer Wonen en WOV worden als eerste benaderd bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Deze corporaties geven binnen 2 maanden inhoudelijke reactie. Indien na de periode van 2 maanden ontwikkeling door één van de drie actieve corporaties niet haalbaar blijkt, kan de gemeente andere corporaties benaderen.
5. Gemeente Oostzaan ontwikkelt een woonzorgvisie (ook wel woonzorgprogramma genoemd) en verbindt daarmee wonen, zorg en welzijn. WormerWonen en WOV werken samen met het sociaal wijkteam en bespreken onder andere huurachterstanden, overlast, zorgvragen, vroeg eropaf. Beide corporaties worden in deze taakstelling ondersteund door de huurdersorganisaties. Partijen spreken wederzijds af signalen over probleemsituaties aan elkaar door te geven. Gemeente en corporaties spreken gezamenlijk de intentie uit tot stand brengen van een breed sociaal overleg met boa's, politie en het sociaal wijkteam.
6. Gemeente Oostzaan stelt in de loop van 2026 beleid op voor het hanteren van een sociale grondprijs bij nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen. Intentie is dit per 2027 in te laten gaan.



7. Corporaties en gemeente komen op regelmatige basis samen om te investeren in de samenwerking, na te denken over creatieve oplossingen om het woningtekort in Oostzaan tegen te gaan en een versnelling van woonopgave tot stand te brengen.

We willen daarbij ook komen tot meer planontwikkeling en te bespreken waar blokkades eventueel kunnen worden weggenomen. Ook wordt er in samenwerking een groeipad opgesteld om te komen tot meer harde afspraken.

Een verslag hiervan wordt door huurdersorganisaties HVO en HvH ter evaluatie en advies voorgelegd.

Daarnaast organiseren we gezamenlijk 1x per jaar een thematisch overleg waarbij we sprekers uitnodigen om ons te verdiepen in één specifiek thema. Dit wordt gekoppeld aan het monitoroverleg. Voor het thematische overleg worden de huurdersorganisaties HvH en HVO uitgenodigd.

Minimaal één keer per jaar evalueren partijen de voortgang op de prestatieafspraken 2026 tot 2030. Hiervoor leveren WormerWonen de WOV en gemeente jaarlijks een rapportage op over de voortgang van de prestatieafspraken 2026-2030 tussen de corporaties en Gemeente Oostzaan.

8. Het stapelen van eisen komt woningproductie niet ten goede. Waar mogelijk reduceert de gemeente bij planontwikkeling de eisenlast om de woonopgave sneller te behalen.
9. In 2021 is de 'Nota behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte' vastgesteld en gepubliceerd. We spreken af om de nota per project goed te bezien en de ruimte waar mogelijk op te zoeken. Partijen voeren actief overleg over concrete projecten met als doelstelling om binnen de gestelde kaders van de genoemde nota sociale huurwoningen te realiseren. Indien noodzakelijk voor de (financiële) haalbaarheid onderzoeken partijen gezamenlijk de mogelijkheden om af te wijken van de in de nota gestelde kaders.
10. WormerWonen en WOV dragen naar rato van hun woningvoorraad bij aan de uitbreiding van sociale huur en verkennen kleinschalige, creatieve (nieuwbouw)woonmogelijkheden. Te denken valt hierbij aan: verdichting; optoppen; splitsen; hospitaregelingen en andere creatieve oplossingen om woontekort tegen te gaan en meer appartementen toe te voegen. Voor de creatieve woonvormen wordt onderzocht, eventueel i.s.m. de gemeente, of er subsidies voor zijn.
11. Huurdersorganisatie HVO worden betrokken bij onderzoek naar woonwensen in Oostzaan in gezamenlijkheid met gemeente en WOV. En leveren input voor een jaarlijkse rapportage vanuit bewoners.



Oostzaan, januari 2026



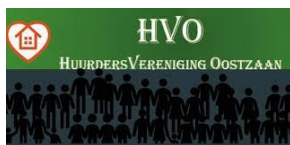
S. Nijssen
Wethouder gemeente Oostzaan



C. Engelsma
Directeur-bestuurder Wormer Wonen



R. van Aert
Bestuurder NOV



A.J. Son
Voorzitter Huurdersvereniging Oostzaan



H. van Roode
Voorzitter Huurders voor Huurders