

N

M

S



M

N

M

S

M

# INHOUD

## Voorwoord – pagina 3

3

## Hoofdstuk 1 – pagina 8 Ontwikkelingen in de Stadsregio Amsterdam

De corporaties in de Stadsregio zijn bezig met ingrijpende wijzigingen op het gebied van de woningaanbieding in het project Versneld aanbieden. Daarbij wordt de papieren woningkrant afgeschaft en de website van WoningNet sterk verbeterd.

Verder beschrijft het hoofdstuk welke ontwikkelingen er zijn geweest op de regionale woningmarkt en waar het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad zich mee bezig heeft gehouden.

## Hoofdstuk 2 – pagina 12 Federatie van Zaanse Woningcorporaties

De kredietcrisis heeft voor negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt gezorgd. De verkopen, een belangrijke bron van inkomsten voor de corporaties, lopen terug. Met minder inkomsten wordt het moeilijk om te zorgen voor voldoende nieuwbouw en herstructurering. Ondanks deze ontwikkelingen zijn het afgelopen jaar zowel in Zaanstad als in Wormerland prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. In Wormerland zijn ze in mei van dit jaar ondertekend en in Zaanstad zal iedere corporatie halverwege december de gemaakte afspraken bestendigen door er een handtekening onder zetten. Een blijk van vertrouwen in elkaar en in de toekomst.

## Hoofdstuk 3 – pagina 18 Samenwerkende Woningcorporaties Waterland

De corporaties in de gemeente Waterland hebben dit jaar een belangrijke mijlpaal behaald: de prestatieafspraken zijn opgesteld en getekend.

De activiteiten van de samenwerkende woningcorporaties in de gemeente Purmerend hadden vooral te maken met uitvoering en invulling van de thema's die ook al in de prestatieafspraken waren opgenomen: wijkontwikkelingsplannen, monitoring, evaluatie tweedekansbeleid.

## Hoofdstuk 4 – pagina 22 Woningmarkt in cijfers

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste cijfers opgenomen over de samenstelling van de woningvoorraad van de corporaties en de woonruimtebemiddeling in de regio's Zaanstreek en Waterland.

## Hoofdstuk 5 – pagina 34 De leden van de SWZW

Het bureau van de SWZW werkt als facilitair bureau voor de aangesloten leden: de corporaties in de Zaanstreek en Waterland. In dit hoofdstuk een overzicht van de leden, het bestuur en de personele bezetting van het federatiebureau.

# VOORWOORD

**Dit is het Jaarboek 2009 van de Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW). De Federatie van Zaanse Corporaties (FZW) en de Samenwerkende Woningcorporaties Waterland (SWW) vormen samen de SWZW. De elf corporaties die zijn aangesloten bij de SWZW zijn actief in de gemeenten Zeevang, Zaanstad, Wormerland, Waterland, Purmerend, Landsmeer, Edam-Volendam en de Beemster.**

De SWZW is een federatief samenwerkingsverband van woningcorporaties die in totaal ruim 46.000 woningen beheren in bovengenoemde gemeenten. Daarmee zijn zij veruit de grootste aanbieders van (huur)woningen in de regio.

In dit jaarboek kunt u lezen waar de gezamenlijke corporaties het afgelopen jaar aan hebben gewerkt. Dit kan variëren van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten tot de aanpak van hennepeteelt en het aanpassen van woonruimteverdelingsregels. Een divers pakket dat de grote betrokkenheid van corporaties in een gemeente kenschetst.

De laatste pagina's van dit boek bevatten praktische feiten en cijfers over de samenstelling van de woningvoorraad en de woonruimteverdeling. Dit is in feite een weergave van de primaire taak van de corporaties: het bouwen en verhuren van woningen voor mensen met een smallere beurs. Een belangrijke taak waar corporaties in den lande zich de laatste jaren steeds nadrukkelijker op toeleggen.

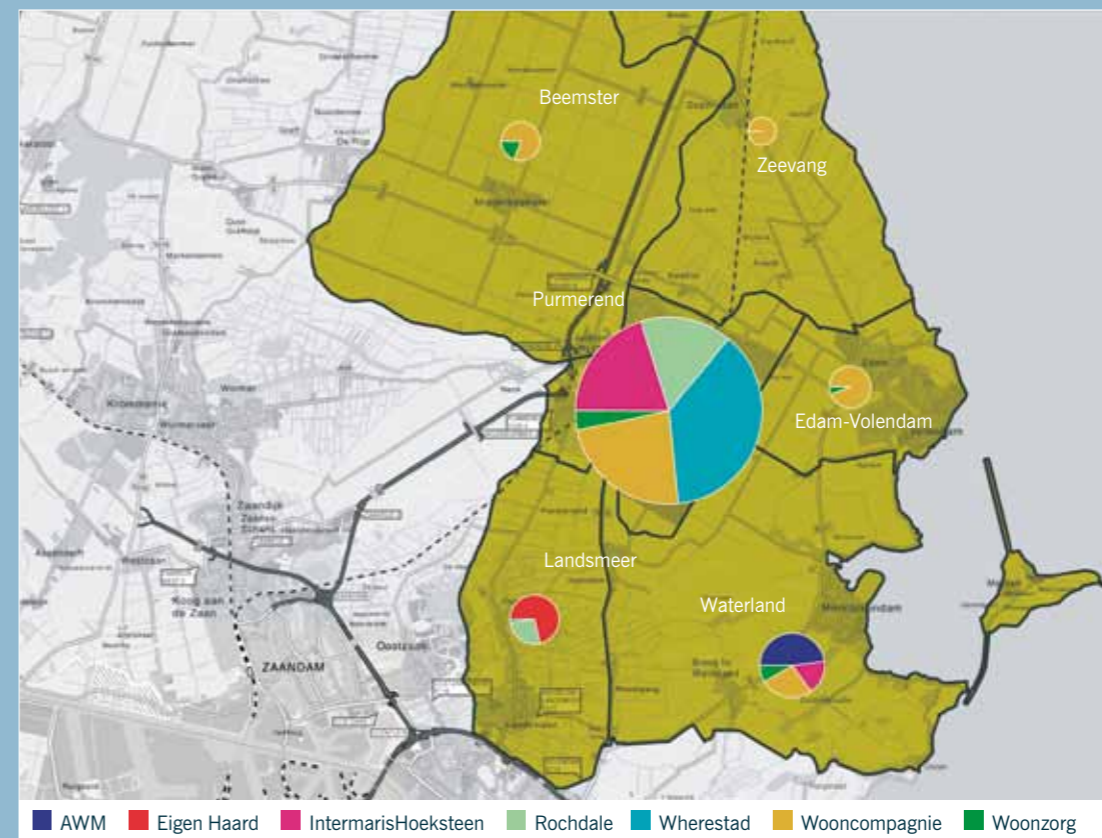
Hans van Harten  
directeur SWZW  
november 2009



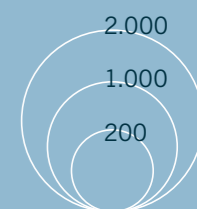
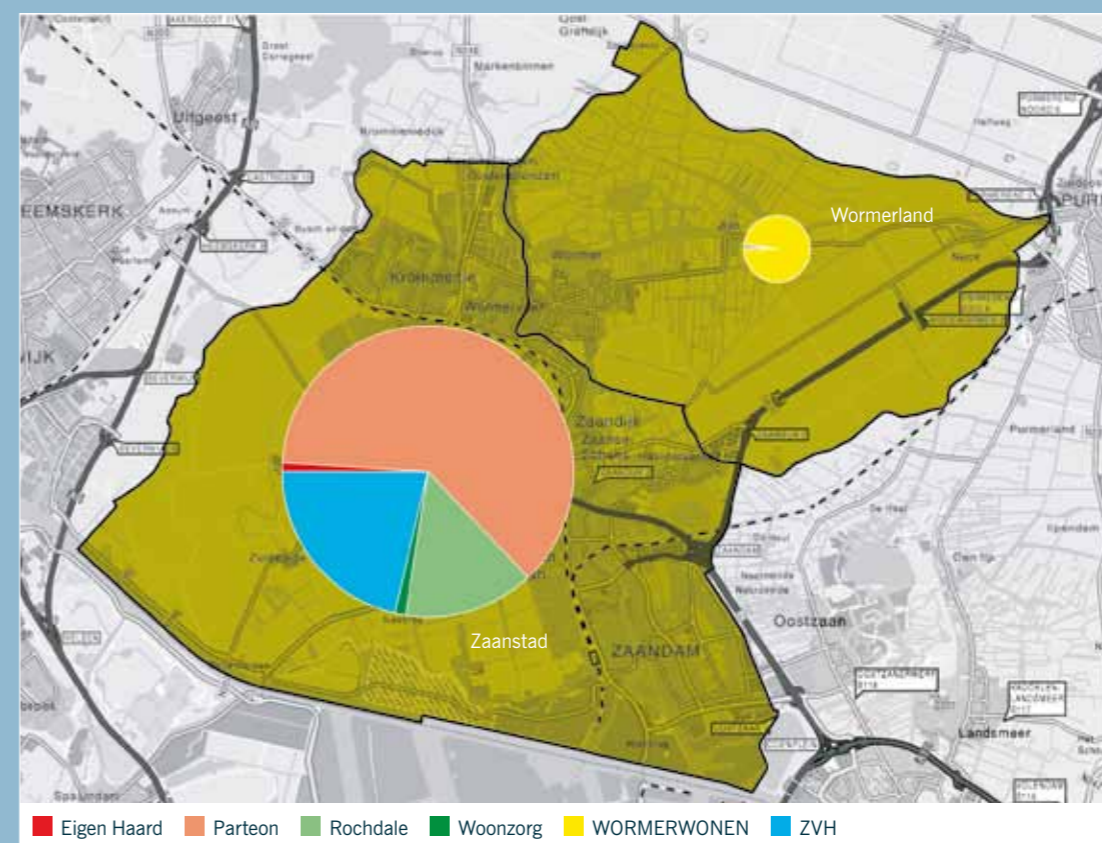
Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW)



Aantal woningen per corporatie in het SWW-gebied (per 1 januari 2009)



Aantal woningen per corporatie in het FZW-gebied (per 1 januari 2009)



# 1 ONTWIKKELINGEN IN DE STADSREGIO AMSTERDAM

**De corporaties in de Stadsregio zijn bezig met ingrijpende wijzigingen op het gebied van de woningaanbieder in het project Versneld aanbieden. Daarbij wordt de papieren woningkrant afgeschaft en de website van WoningNet sterk verbeterd. Verder beschrijft het hoofdstuk welke ontwikkelingen er zijn geweest op de regionale woningmarkt en waar het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad zich mee bezig heeft gehouden.**

## **Versneld Aanbieden**

Op dit moment bestrijkt het aanbiedingsproces twee weken, waarin een leegkomende woning via de WoningNetkrant aan de woningzoekenden wordt aangeboden en waarop belangstellenden kunnen reageren met een woonbon, telefonisch of via internet. Bij de corporaties is veel behoefte aan het versnellen van dit proces, waarbij veel meer de mogelijkheden van digitaal aanbieden en reageren worden ingezet. De corporaties in de stadsregio Amsterdam hebben in een gedegen draagvlakonderzoek in 2008 de mogelijkheden van versneld aanbieden van woningen zonder papieren woningkrant laten onderzoeken. Het onderzoek was erop gericht om de papieren woningkrant te vervangen door een persoonlijke digitale woningkrant (het zgn. digizine) en om het hele proces van adverteren tot en met het aanbieden van woningen te versnellen.

Samen met WoningNet wordt dit nu verder uitgewerkt, waarbij een belangrijk accent ligt

op het verbeteren van de website waardoor de woningzoekende gerichter en realistischer zal gaan zoeken (en er naar verwachting minder nonrespons en weigeringen zullen optreden).

Het idee is dat er uiteindelijk een grote stap voorwaarts wordt gemaakt in de kwaliteit en professionaliteit van de dienstverlening richting woningzoekenden. Het aanbiedingsproces zal in eerste instantie van tweewekelijks naar wekelijks worden versneld, maar op termijn zal een versnelling naar dagelijks worden bereikt (waarbij uiteraard zorg zal worden gedragen voor de tijd die de woningzoekende nodig heeft om te kunnen reageren).

Voor degenen die (nog) geen gebruik maken van internet, worden alternatieven gezocht, bijvoorbeeld door extra dienstverlening via de kantoren van de corporaties.

## **Ontwikkelingen op de regionale markt** **Aanbod in de sociale huursector** **afgenomen**

In 2008 zijn er 14.379 sociale huurwoningen nieuw verhuurd in de Stadsregio Amsterdam. Dit aantal is ten opzichte van 2007 met 1.375 gedaald.

## **Vraag op de sociale huurmarkt: meer actief woningzoekenden**

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden hebben er in 2008 88.773 eenmaal of vaker gereageerd op een woning. Deze groep woningzoekenden beschouwen we als actief woningzoekenden. Deze groep is ten opzichte van 2007 met bijna 4000 gestegen.

### Aantal reacties neemt fors toe en er werd iets minder geweigerd

Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam is toegenomen van 99 in 2006 naar 120 in 2007 naar 141 in 2008. Gemiddeld accepteert in 2008 kandidaat nummer 6,1 de woning, tegen 7,1 in 2007. Er werd in 2008 dus iets minder geweigerd.

### Toename van het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten

In 2008 zijn bijna 500 woningen meer verhuurd aan voorrangskandidaten (totaal 5.241 woningen, inclusief 2.375 aan stadsvernieuwingskandidaten). De stadsvernieuwingskandidaten niet meegerekend, werd 20 procent van de woningen verhuurd aan voorrangskandidaten. In 2007 was dit nog 14 procent. Vooral toegenomen is de groep stathouders.

### Stijging woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters

De gemiddelde woon- en inschrijfduur bij WoningNet van starters en doorstromers samen (op het moment van acceptatie van de woning) is toegenomen van 10,1 jaar in 2007 naar 11,6 jaar in 2008. De gemiddelde woonduur voor doorstromers is met ruim een jaar toegenomen tot 16,8 jaar. De inschrijfduur van starters is gestegen naar 6,8 jaar. De druk op de markt van sociale huurwoningen stijgt.

### Interlokale verhuisstromen

Beschouwen wij de verhuisstromen tussen gemeenten, dan blijkt gemiddeld 80 procent binnen de eigen gemeente te zijn verhuisd, eenzelfde percentage als vorig jaar. Van de 14.333 nieuwe huurders (waarvan de herkomst bekend is) zijn er 1.062 afkomstig van buiten de regio.

### Discussies in het Platform

Het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad is opgericht in november 2006 als vervanger van het Platform Woningcorporaties ROA-gebied. Alle corporaties die zijn aangesloten bij de SWZW nemen hieraan deel.

In het Platform worden alle regionale zaken op het gebied van woonruimteverdeling besproken. Ook wordt vormgegeven aan het opdrachtgeverschap voor WoningNet, die de woonruimteverdeling uitvoert. Verder houdt het Platform zich in zijn vergaderingen (zo'n viermaal per jaar) intensief bezig met de visievorming rond de metropoolregio Amsterdam.

#### Kengetallen 2008 Woningmarkt Stadsregio Amsterdam

	Stadsregio Noord*	Stadsregio Zuid*	Amsterdam**	Totaal
Aantal woningen	133.252	130.896	387.531	651.680
% koop	56%	58%	27%	39%
% particuliere huur (goedkoop en duur)	8%	14%	22%	17%
% corporatiebezit (goedkoop en duur)	37%	28%	50%	43%
Aantal zelfst.woningen in corporatiebezit	44.838	35.861	191.094	271.793
% primaire doelgroep (lagere inkomens)	24%	19%	33%	28%
verhuringen sociale huur	3.036	2.067	9.276	14.379
Mutatiegraad sociale huur	6,8%	5,8%	4,9%	5,3%

\* Bron: woningvoorraad (1-1-2007) ABF Research, SysWov, primaire doelgroep: WoOn, 2006.

\*\* Bron aantal woningen (1-1-2007) O+S, bron samenstelling woningvoorraad en primaire doelgroep WIA 2007.

Bron aantal corporatiewoningen: jaarboeken AFWC en SWZW, peildatum 1-1-2008.

Verhuringen sociale huur: WoningNet. Met andere woorden: er wordt meer regionaal gekeken dan gehuurd.



# 2

# FEDERATIE VAN ZAANSE WONING- CORPORATIES

## Federatie van Zaanse Woningcorporaties

Leden van de Federatie van Zaanse Woningcorporaties (FZW) zijn Parteon, Rochdale, ZVH, Eigen Haard, WORMERWONEN en Woonzorg Nederland. In de Zaanstreek hebben deze corporaties 29.081 woningen in beheer, waarvan 27.064 in Zaanstad en 2.017 in Wormerland.

**De kredietcrisis heeft voor negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt gezorgd. De verkopen, een belangrijke bron van inkomsten voor de corporaties, lopen terug. Met minder inkomsten wordt het moeilijk om te zorgen voor voldoende nieuwbouw en herstructurering. Ondanks deze ontwikkelingen zijn het afgelopen jaar zowel in Zaanstad als in Wormerland prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. In Wormerland zijn ze in mei van dit jaar ondertekend en in Zaanstad zal iedere corporatie halverwege december de gemaakte afspraken bestendigen door er een handtekening onder zetten. Een blijk van vertrouwen in elkaar en in de toekomst.**

### Prestatieafspraken

Na het verschijnen van de Zaanse woonvisie zijn corporaties en gemeente eind vorig jaar gestart met het maken van afspraken tussen gemeente en individuele corporatie. Deze afspraken zijn gericht op de uitvoering van de woonvisie waarbij een indeling is gemaakt in de beleidsopgaven over woonmilieus, wijken, wonen en zorg en over duurzaamheid.

In oktober 2009 hebben zowel corporaties als gemeente zich tevreden getoond met het behaalde resultaat. Het gaat om afspraken die – hoewel per corporatie verschillend – een bijdrage leveren aan de uitvoering van de woonvisie. Bovendien zullen de projecten waarover afspraken zijn gemaakt, vanwege de extra aandacht, tot een snelle uitvoering leiden. De set van afspraken is concreet en realistisch en past binnen de mogelijkheden die de corporaties zien. De planning is dat de afspraken in december ondertekend zullen worden en dat deze in ieder geval zullen gelden tot 2012. In 2011 zal gestart worden met de herijking waarna bekeken wordt of en hoe de afspraken zullen worden voortgezet tot 2014.

Halverwege mei van dit jaar hebben WORMERWONEN en gemeente Wormerland de prestatieafspraken ondertekend. Hiermee zijn voor

de komende twee jaar een aantal concrete afspraken gemaakt over de uitvoering van het beleid en de ambities zoals die zijn opgenomen in de woonvisie van Wormerland. De afspraken tussen de gemeente en WORMERWONEN gaan onder andere over voldoende sociale huurwoningen en over bouwen van nieuwe woningen op de diverse locaties in Wormerland. WORMERWONEN heeft in de prestatieafspraken verder nog toegezegd dat ze zich zal inspannen voor de herstructurering van de Molenbuurt.

### Communicatie met de Zaanse gemeenteraad

De gezamenlijke corporaties hebben dit jaar het contact met de leden van de gemeenteraad geïntensiveerd. Zij hebben eind juni een informatiebijeenkomst georganiseerd die onder andere bestond uit een busrit langs verschillende corporatieprojecten. Zo is gestart met Kroonenburg, een project van ZVH. Via het project Zwaardemaker van Rochdale, eindigde de busrit tenslotte bij de Indische buurt in Wormerveer. Bij dit laatste project vertelde Parteon over de herstructurering die daar heeft plaatsgevonden. Eind november zal er een vervolgbijeenkomst zijn voor de raadsleden. Dan wordt nader ingegaan op enkele thema's die corporaties bezighouden waaronder wijkontwikkeling, onderhoud van verouderd bezit en energiebesparing.

### Toekomstvisie Zaanstad

Eind september heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Zaans Evenwicht' vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een beeld van de stad geschetst zoals deze zal zijn in 2040. Keuzen worden gemaakt over de wijze waarop de Zaan benut gaat worden, welke rol industrie speelt in de stad, welke kwaliteit woningen en wijken in de toekomst hebben en tenslotte over de wijze waarop Zaanstad hooggeschoolde mensen en aantrekkelijke bedrijvigheid gaat werven en behouden voor de stad. Het doel van de toekomstvisie is een kader te vormen, dat richting geeft aan alle plannen die de gemeente wil gaan



maken en de ontwikkelingen die de komende 30 jaar in de gemeente gaan spelen

### Herstructurering en nieuwbouw

In Zaanstad en Wormerland vinden verschillende herstructurerings- en nieuwbouwprojecten plaats. De grotere projecten waar de corporaties belangrijk onderdeel van uitmaken worden hieronder kort beschreven.

#### Nieuwbouw in Zaanstad

In Wormerveer bouwt Parteon 58 nieuwe woningen in de Indische Buurt waarvan 25 eengezinswoningen sociale huur. Volgens planning zal de oplevering eind 2011 plaatsvinden. In het project Schrijvershof bouwt Parteon 18 appartementen sociale huur en 8 eengezinswoningen in de vrije sector huur. Deze nieuwbouwwoningen zullen dit jaar worden opgeleverd. Volgend jaar zal Parteon een groot deel van de 240 nieuwbouwwoningen in de Rietvelden opleveren. Dit project bestaat voornamelijk uit sociale huur.

In de nieuwbouwwijk Saendelft bouwen de corporaties Parteon, Eigen Haard, Rochdale en Ymere zowel koop- als huurwoningen. Het gaat om een flink aantal woningen in verschillende projecten waarvan de opleverdatum varieert.

In Zaandam zijn verschillende nieuwbouwprojecten waar corporaties bij betrokken zijn. De belangrijkste is Inverdan. In Inverdan is de bouw van zo'n 2.700 woningen gepland. Het gaat om woningen in uiteenlopende prijsklassen: van sociale huur tot dure koop. Ook gaat het om verschillende typen woningen: van appartementen in een stedelijke omgeving tot eengezinswoningen met meer groen in de buurt. Een kwart van de woningen is bestemd voor speciale groepen. Denk hierbij aan senioren, mensen die extra zorg nodig hebben, starters, jongeren en studenten.

ZVH ontwikkelt sociale huurwoningen van De Conrad; nieuwbouw met in totaal 322 woningen, waarvan 63 sociale huurwoningen. Oplevering in 2010. Door de bouw van Aurum kan ZVH 137 van de in

totaal 196 woningen verhuren aan starters en jongeren met een laag inkomen. Ook zijn er betaalbare appartementen, geschikt voor jongeren. In de Schepenhof komt het totaal op 200 woningen, waarvan ZVH er 45 verhuurt. Het project Kroonenburg is vooral bedoeld voor senioren. Het gaat om 87 seniorenappartementen (huur).

#### Nieuwbouw in Wormerland

In Wormerland gaat het om vijf nieuwbouwprojecten. In vier projecten is WORMERWONEN actief. Het gaat om het Centrumplan, Het Laantje, Pinkeltje/Ons Huis en terrein van WSV'30.

In het Centrumplan Wormer zijn 20 meergezinswoningen gepland voor ouderen. Zes van deze woningen zullen worden verhuurd. De bouw start in 2010. WORMERWONEN ontwikkelt het Centrumplan samen met Dekamarkt. Naast de 20 woningen bestaat het Centrumplan uit een accommodatie voor verschillende sociaal-culturele functies. Ook is ruimte ingepland voor winkels. Er komt een ondergrondse parkeergarage. Tenslotte zal de openbare ruimte in het hele dorpscentrum worden vernieuwd.

Bij het project Het Laantje gaat het om de bouw van 10 eengezinswoningen waarvan er twee zullen worden verhuurd. De oplevering zal volgend jaar zijn.

Samen met Woningbouwvereniging Jisp realiseert WORMERWONEN zeven meergezinswoningen via het project Pinkeltje/Ons Huis te Jisp. Vier van de zeven woningen zijn bedoeld voor starters en drie voor ouderen.

Vanwege de privatisering van de sportvelden zal het WSV'30-terrein bebouwd worden met woningen. Het gaat om de bouw van 91 woningen op zowel het WSV-terrein als op het grondgebied waar voorheen een tuincentrum gevestigd was. Er zullen 28 goedkope huur- en koopwoningen gebouwd worden. De overige woningen vallen in de categorie betaalbare en dure koop.

Parteon ontwikkelt in Wormer de Poort van Wormer. De Poort van Wormer wordt gerealiseerd vlakbij De Noordweg en de Prins Clausbrug over de Zaan. Door het vertrek van bouwcentrum Floris naar de overkant van de Zaan en door het betrekken van de gemeentelijke gronden ten zuiden van de locatie gaat het om een grootschalig project. Een project dat tegelijkertijd een herkenbare entree van Wormer moet worden. Het plan omvat ruim 360 woningen, waarvan 30 % bestaat uit sociale huur. De woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden in alle leeftijds-categorieën

#### Herstructurering in Wormerland

In Wormerland gaat over niet al te lange tijd de Molenbuurt op de schop. Het gaat om herstructurering van in totaal 121 woningen die voor bijna 100 % worden verhuurd door WORMERWONEN. WORMERWONEN wil bij de vernieuwing van de Molenbuurt meer differentiatie aanbrenge in het woningtype en ook in de eigendomsvorm. Deze corporatie zal de verhouding 70% sociaal en 30% marktsector aanhouden.

#### Herstructurering in Zaanstad

Het Masterplan Poelenburg is door de corporaties Parteon, ZVH en Rochdale ontwikkeld, samen met bewoners, bedrijven en instellingen. Dit Masterplan gaat vooral over het realiseren van nieuwe woningen en nieuwe voorzieningen in de wijk en over het verbeteren van de wijk economie. In afzonderlijke deelplannen spreken gemeente, corporaties en andere partijen met elkaar af wat er moet gebeuren. In Poelenburg worden 500 woningen vervangen. Daarnaast vindt ook nieuwbouw plaats. De verhouding huur- en koopwoningen is 34 - 66. Een deel van de nieuwbouw komt in de Groene Driehoek, het gebied ten oosten van Poelenburg tot aan de Watering. Verder komen er nieuwe woningen aan de Poelenburg en in het gebied van het nieuwe winkelcentrum. De nieuwe woningen die worden gebouwd hebben verschillende prijsklassen. Door te variëren in woningaanbod en eigendomsstructuur zullen verschillende inkomensgroepen zich in Poelenburg kunnen vestigen.

In de Rosmolenbuurt in Zaandam is sprake van herstructurering en nieuwbouw. Uiteindelijk zullen hier 750 woningen worden gesloopt en zullen 887 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd.

ZVH wil de komende jaren de Kleurenbuurt gaan opknappen. Een groot project dat in vier fasen is geknipt. Het gaat om vier grote complexen met in totaal 700 woningen. Een groot deel van de bewoners heeft aangegeven terug te willen keren naar de nieuwbouw. Om de buurtsamenhang te behouden, komt er één peildatum voor alle vier de flats. Idee is om de flats die leegkomen, eerst als wisselwoning in te zetten terwijl nieuw gebouwd wordt. De gemeente steunt de plannen en doet ook mee in de realisatie. In oktober is de Gemeenteraad unaniem akkoord gegaan met het ontwikkelingsplan (streefbeeld). Volgende stap is een intentieovereenkomst voor de verdere ontwikkeling, waaronder het blok Gezond Leven (een duurzaam complex met daarin wonen, sport en gezondheidsfuncties).

#### Wonen met zorg

Enkele ambtenaren van gemeente Zaanstad en medewerkers van corporaties en het Regionaal Indicatie Orgaan (RIO), hebben zich enige tijd geleden gebogen over de woningtoewijzing en indicatiestelling van woningzoekenden die zorg nodig hebben. Deze werkgroep heeft enkele aanpassingen en vereenvoudigingen in het beleid voorgesteld die gaan over de indicering en de toewijzing van woningen aan deze specifieke groep huurders. Vanaf juni 2008 wordt gebruik gemaakt van de nieuwe mogelijkheden die de werkgroep heeft bedacht. Onlangs is dan ook, een jaar na de invoering, gestart met de evaluatie van het ingezette beleid.

#### Aanpak onrechtmatige bewoning: *Woon wijs!*

Vanaf 1 januari 2009 tot 1 augustus 2009 hebben corporaties 140 meldingen binnengekregen van vermoedens dat hun huurwoningen zonder toestemming door hun huurders worden onderverhuurd. Van de 140 meldingen zijn er 50 waarvan het onderzoek is afgerond. Het resultaat van het onderzoek is

dat er in 17 gevallen de huur is opgezegd en verder zijn er drie ontruimingen geweest.

Om onrechtmatige bewoning te kunnen bewijzen is veel onderzoek nodig, hetgeen nogal wat tijd vergt van de medewerkers die zich met opsporing bezig houden.

Sinds april 2006 krijgt de aanpak van onrechtmatige bewoning (en uitkeringsfraude) extra aandacht van corporaties en gemeente. Gemiddeld komen per jaar rond 240 meldingen binnen van woonfraude.

De afgelopen jaren is de aanpak van woonfraude voornamelijk gebaseerd geweest op meldingen van woonfraude door buurtbewoners, huismeesters of politie. Naar aanleiding van de melding legt de corporatiemedewerker de verschillende bestanden naast elkaar en controleert de gegevens van het betreffende adres. Een handmatige, en dus tijdrovende, actie. Dit was voor corporaties en gemeente een belangrijke reden over te gaan op automatisering van het proces.

Door automatisering is nu ook eenvoudiger en goedkoper bestandsvergelijking mogelijk. Eind van dit jaar zullen de Zaanse corporaties gezamenlijk onderzoek gaan uitvoeren in een wijk. Er is een wijk gekozen waarvan een flink aantal adressen 'mismatches' in de bestanden hebben opgeleverd. Om een correcte administratie van adresgegevens te verkrijgen, is ervoor gekozen om deze adressen te controleren. In enkele weken tijd zullen diverse huisbezoeken plaatsvinden. De gemeentelijke projectleider zal tijdens dit onderzoek optreden als coördinator.

### Aanpak hennepeteelt in de Zaanstreek

De corporaties hebben samen met politie, Continuon, Justitie, Belastingdienst en de negen gemeenten in de regio Zaanstreek Waterland eind juni 2008 een convenant ondertekend. Hiermee is geregeld dat samengewerkt en afgestemd wordt in de aanpak van hennepeteelt. Gebleken is dat de samenwerking in de praktijk nog niet in alle gevallen soepel verloopt. De evaluatie, die gemeente Zaanstad inmiddels is opgestart, zal uitwijzen waar in het samenwerkingstraject verbetering is aan te brengen.

### Paraplusloopvergunning asbest

De gezamenlijke corporaties willen met gemeente Zaanstad afspraken maken over het verlenen van een sloopvergunning in het geval asbest in een woning is geconstateerd. Wanneer een huurder vertrekt uit de woning en de corporatie treft daar bij controle asbest aan, dan zal de corporatie een asbestsloopvergunning aanvragen bij de gemeente. Omdat het om kleinschalige sloopwerkzaamheden gaat hebben de corporaties aan de gemeente voorgesteld om het vergunningentrajec te vereenvoudigen zodat de periode dat de woning leegstaat – en dus niet verhuurd kan worden – ingekort kan worden. De gemeente heeft dit voorstel nog in beraad.

### Schuldhulpverlening in Zaanstad Preventie

De Zaanse corporaties zetten zich in om ontruimingen te voorkomen. De Zaanse corporaties hebben vorig jaar stevig ingezet op preventie. Vroegtijdig hulp bieden aan huurders met huurschuld kan erger voorkomen. Belangrijk onderdeel van preventie is het huisbezoek. Vorig jaar hadden de corporaties over het huisbezoek afspraken gemaakt met de GGD (Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Zaanstreek Waterland). Na een jaar – in mei 2009 – is gebleken dat het aantal vonnissen alsook het aantal ontruimingen sterk afgenomen zijn. Halverwege 2009 zijn de onderhandelingen met de gemeente over een Centraal Meldpunt afgerond. Sinds 1 juli 2009 is er een Centraal Meldpunt ingesteld bij de gemeente/Bureau Schuldhulp, waar ook de GGD haar medewerking aan verleent. Corporaties kunnen daar hun huurders met twee maanden huurschuld aanmelden. Bureau Schuldhulp maakt dan samen met de GGD een afspraak voor een huisbezoek bij de betreffende huurder. Door de samenwerking tussen Bureau Schuldhulp en GGD is specialistische aandacht voor zowel de financiële kant (Bureau Schuldhulp) als de psychosociale kant (GGD) waardoor de huurschuld heeft kunnen ontstaan.

Naar aanleiding van een huisbezoek wordt een plan van aanpak opgesteld, waarin de afspraken

die met en voor de huurder zijn gemaakt, worden opgenomen.

Gebleken is, ook sinds het traject met het Centraal Meldpunt is gestart, dat huisbezoeken een positieve uitwerking hebben.

Op dit moment is sprake van een kleine wachtlijst. Dit heeft te maken met de onverwacht grote toeloop van het aantal aanmeldingen. Dit wordt zowel veroorzaakt door de kredietcrisis, maar ook door het feit dat nog niet alle betrokken partijen voorbereid waren op een dergelijk toeloop. Een optimale doorstroom houdt in dat binnen 14 dagen na aanmelding een huisbezoek wordt afgelegd. Een situatie die we in de komende maanden willen bereiken.

### Tweedekansbeleid

Ondanks de preventieve aanpak kan het zo zijn dat een huurder toch een ontruimingsvonnis heeft gekregen. Dan kan de huurder in zijn woning blijven als hij gebruik maakt van het tweedekansbeleid. De huurder moet dan aan een aantal voorwaarden voldoen, waaronder het betalen van de volledige achterstallige huur, of hier op z'n minst serieuze, werkbare afspraken over maken. De huurder krijgt dan begeleiding bij het afbetalen van zijn schulden en hulp bij het oplossen van eventuele daarmee samenhangende andere problemen.

Uiteindelijk is het de bedoeling dat de preventieve aanpak een zodanige uitwerking heeft dat huurders nauwelijks tot geen vonnis meer krijgen – en dus ook niet meer ontruimd hoeven worden. Op dit moment is het nog niet zo ver.

### Maatschappelijke opvang

#### Stichting Vrouwenopvang

Zoals ieder jaar gebruikelijk hebben de gezamenlijke corporaties ook eind vorig jaar de afspraak met Vrouwenopvang om woningen ter beschikking te stellen geëvalueerd.

We hebben toen afgesproken om de afspraken om te zetten in een convenant met een duur van vier jaren, dus tot 2012. Wel zal er ieder jaar een kort evaluerend gesprek over de samenwerking plaatsvinden.

### Taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigde asielzoekers en Generaal Pardon

Inmiddels is duidelijk dat alle huishoudens, die gebruik wilden maken van de mogelijkheid tot een Generaal Pardon, gehuisvest zijn via gemeente en corporaties of zelf al in hun huisvesting hebben voorzien.

Een lastiger doelgroep voor Zaanstad om te huisvesten is de groep verblijfsgerechtigde asielzoekers. Het betreft een groep die voornamelijk bestaat uit alleenstaande mannen. Het lastige van deze groep is dat er op een bepaald moment een gezin naar Nederland kan komen dat achter de man aanreist. Als bekend is wanneer dit gezin overkomt kan daar met de huisvesting alvast rekening mee worden gehouden. Vaak is dit nog niet het geval en zal er een geschikte woning voor één persoon gezocht moeten worden.

In Zaanstad loopt de huisvesting van de groep verblijfsgerechtigde asielzoekers een beetje achter op schema. Daar zijn verschillende oorzaken voor aan te wijzen. Een belangrijke is dat er, vanwege de kredietcrisis, minder woningen vrijkomen, dus ook het aantal kleinere woningen dat geschikt is voor deze groep alleenstaanden. Bovendien willen de corporaties er ook voor zorgen dat asielzoekers verspreid over de gemeente gehuisvest worden en niet allemaal onderdak vinden in slechts enkele buurten of zelfs complexen. Tenslotte speelt nog mee dat naast huisvesting ook tal van andere zaken geregeld moeten worden zoals een identiteitspas en een uitkering. Een en ander moet goed op elkaar afgestemd worden omdat het een, bijvoorbeeld het krijgen van een uitkering, weer nodig is voor het ander, het betalen van de huur van de nieuwe woning.

# 3

# SAMENWERKENDE WONING- CORPORATIES WATERLAND

## Samenwerkende Woningcorporaties Waterland

De leden van de Samenwerkende Woningcorporaties Waterland zijn: Wherestad, IntermarisHoeksteen, Rochdale, Wooncompagnie, Woonzorg Nederland, Eigen Haard, AWM en Ymere. De corporaties bezitten in totaal 17.408 woningen in de regio Waterland.

**De corporaties in de gemeente Waterland hebben dit jaar een belangrijke mijlpaal behaald: de prestatieafspraken zijn opgesteld en getekend.**

**De activiteiten van de samenwerkende woningcorporaties in de gemeente Purmerend hadden vooral te maken met uitvoering en invulling van de thema's die ook al in de prestatieafspraken waren opgenomen: wijkontwikkelingsplannen, monitoring, evaluatie tweedekansbeleid.**

## Regiovisie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) heeft een structuurvisie opgesteld onder de noemer: Vitaal met Karakter. In de voorbereiding van de structuurvisie ging het de kant op van een behoudend scenario, waarbij weinig zou worden gebouwd en men zich vooral op de eigen bevolking en het behoud van de eigen identiteit zou richten. De corporaties hebben ervoor gepleit om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam en de gewenste versterking van de (internationale) concurrentiepositie van dit gebied. Uiteindelijk is er een structuurvisie opgesteld, waarin de regio wel degelijk een rol op zich neemt in de ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam. Tussen 2020 en 2040 zullen er 5000 woningen worden gebouwd, waarmee de diversiteit aan woonmilieus in de randstad wordt vergroot. Waar ruimtelijk verantwoord zal het stedelijk gebied worden verdicht, met een duidelijk accent op de gemeente Purmerend. Verder wordt een uitbreiding van Purmerend na 2020 gepland in het zuidoosten van de gemeente en in het Purmerbos. Ook hier zal vooral gedifferentieerd worden gebouwd: luxe, vrijstaande woningen, afgewisseld met levensloopbestendige appartementen.

## Ontwikkelingen in de gemeente Waterland

De prestatieafspraken in Waterland zijn opgesteld en getekend. Dit mag een mijlpaal worden genoemd: er is jaren over gesproken, er zijn enkele valse starts geweest, maar in mei 2009 zijn ze dan inderdaad getekend. En ook nu is het niet zonder slag of stoot verlopen. Tot op het laatste moment zijn

er discussiepunten geweest, met name over de projectkosten. Voor de gemeente was het belangrijk om een bedrag hiervoor bij voorbaat voor alle nieuwbouwprojecten in de prestatieafspraken op te nemen, terwijl de corporaties op juridische gronden afspraken over projectkosten per project wilden maken. Dat heeft er helaas toe geleid dat één van de betrokken corporaties: Woonzorg Nederland, de prestatieafspraken (nog) niet heeft ondertekend. Belangrijke thema's die in de prestatieafspraken worden behandeld, zijn:

- Aanbiedingsafspraken: 60% van alle aan te bieden woningen in de bestaande voorraad wordt aangeboden aan huishoudens in de primaire doelgroep.
- Woonruimteverdeling: 70% van de vrijkomende woningen worden aangeboden aan ingezetenen uit Waterland of aan degenen met een economische of maatschappelijke binding.
- Voorraadontwikkeling: de verhouding 70% vrije sector/marktconform - 30% sociale woningbouw/niet marktconform wordt gehanteerd voor de kleine kernen en de 50-50% verhouding voor de kern Monnickendam.
- Opdrachtgeverschap nieuwbouw: Voor locaties die voornamelijk bestemd zijn voor sociale huurwoningen, hebben de corporaties die deze prestatieafspraken hebben ondertekend, een preferente positie. Voor locaties met een substantieel deel duurdere huur- of koopwoningen staan de corporaties op de short list.

Verder zijn er enkele procesafspraken opgenomen, over bijvoorbeeld complexmatige verbeteringen en wonen met zorg.

Om één en ander in goede banen te leiden en om het bestuurlijk overleg voor te bereiden, wordt een overleg tussen de beleidsambtenaren en corporatiemedewerkers ingesteld.

## Purmerend

De activiteiten van de samenwerkende woningcorporaties in de gemeente Purmerend hadden vooral te maken met uitvoering en invulling van de thema's die ook al in de prestatieafspraken waren opgenomen:

### De wijkontwikkelingsplannen.

Een wijkontwikkelingsplan, zoals geformuleerd in de prestatieafspraken: “biedt betrokken partijen daarvoor een beleids- en investeringskader. Bij het opstellen en realiseren van een wijkontwikkelingsplan zal door gemeente en corporaties ook worden samengewerkt met andere partijen, en vooral ook de bewoners in de wijken.” Als start is een quickscan per wijk uitgevoerd. Hier is een lijst met prioriteiten uit voortgekomen die door de gemeente en corporaties wordt opgepakt. Ook is er een volgorde bepaald voor de wijken waarvoor een volledig wijkontwikkelingsplan wordt opgesteld. De eerste wijk waarmee volgens de nieuwe systematiek wordt gewerkt, is Overwhere.

### Monitoring aanbiedingsafspraken

Op 1 januari 2007 behoorden 4.800 hurende huishoudens tot de primaire doelgroep. Dat wil zeggen dat deze huishoudens voor huurtoeslag in aanmerking komen vanwege hun lage inkomen. Dat is 16% van alle huishoudens in Purmerend en 35% van alle hurende huishoudens in Purmerend. De secundaire doelgroep, met een inkomen boven de grens voor de huurtoeslag, maar onder de vervangende ziekenfondsgrens van € 36.350,-, bedraagt 17%.

In 2008 zijn de primaire en secundaire doelgroep met een omvang van respectievelijk 16% en 17% van het totaal aantal huishoudens even groot als op 1 januari 2007.

Volgens de aanbiedingsafspraken bieden de corporaties tot 1 januari 2011 tenminste 70% van alle vrijkomende woningen ten behoeve van de primaire doelgroep aan. Deze woningen worden aangeboden met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van € 526,86 (prijspeil 1-7-2007).

Teneinde te waarborgen dat voor een- en tweepersoons huishoudens voldoende betaalbare woningen met huurtoeslag worden aangeboden, garanderen de corporaties dat tenminste 60% van alle woningen onder de lage aftoppingsgrens van € 491,64 (prijspeil 1-7-2007) wordt aangeboden.

In 2008 zijn in totaal, via de media en directe bemiddeling samen, 78% van de vrijgekomen

woningen onder de lage aftoppingsgrens en 86% onder de hoge aftoppingsgrens aangeboden. Daarmee is in 2008 ruimschoots aan de aanbiedingsafspraken voldaan.

### Lokale beleidsruimte van de gemeente

Voor de gemeente Purmerend geldt sinds de onder-tekening van het convenant woonruimteverdeling in de stadsregio 30% als lokale beleidsruimte. In juni 2009 is in overleg en na analyse van de woonruimteverdeling met elkaar de invulling van de lokale beleidsruimte als volgt afgesproken:

- De nieuwbouwwoningen in de sociale huur worden voor 100% aan Purmerenders toegewezen, waarbij de doelgroep als passend bij het project wordt bepaald.
- 10% van de huurwoningen in de bestaande bouw wordt toegewezen aan sociaal en medisch urgenten.
- 10% van de huurwoningen in de bestaande bouw wordt toegewezen aan Purmerendse jongeren en starters tot 26 jaar.
- Afhankelijke van het aantal toewijzingen in de nieuwbouw wordt 0 - 10% van de huurwoningen in de bestaande bouw toegewezen aan Purmerendse senioren vanaf 55 jaar. Hiertoe behoren in ieder geval alle voor senioren geschikte woningen op de begane grond.

In 2008 zijn er 246 van de 914 vrijgekomen woningen met voorrang aan Purmerenders toegewezen. Waarvan 106 aan urgenten, 37 aan jongeren, 43 aan starters en 60 aan gezinnen. In totaal is in 2008 ca. 60% van de woningen toegewezen aan Purmerenders.

### Voorkomen dakloosheid

Het convenant Tweedekansbeleid tussen de gemeente en de corporaties heeft tot doel om oplossingen te bieden aan huurders die het tot een dreigende of zelfs daadwerkelijke huisuitzetting hebben laten komen. Het convenant is begin 2008 geëvalueerd en de ervaringen met het tweede kans beleid zijn aanleiding tot beleidsveranderingen. Positief is dat uit de evaluatie bleek, dat het aantal

huisuitzettingen daalde met 30% ten opzichte van gekozen nulmetingsjaar 2005 (van 35 huisuitzettingen in 2005 naar 24 in juli 2007/juli 2008). Voor een echt betrouwbare resultaatsbepaling zou een langere uitvoeringsperiode bekeken moeten worden.

Aan de andere kant hebben vooral de corporaties behoefte aan meer variatiemogelijkheden en vrijheid in de uitvoering. Het eerdere convenant was erg gedetailleerd van opzet, wat soms werd ervaren als belemmerend in plaats van faciliterend. Er wordt nu gewerkt aan afspraken waarbij het meer om resultaten gaat en minder om de wijze waarop deze worden bereikt.

### De crisis en de woningbouw

De kredietcrisis en de nasleep ervan betekent voor veel woningbouwprojecten, met name die van commerciële ontwikkelaars, een dreigende stagnatie of zelfs afstel. Op initiatief van de gemeente worden sinds medio 2009 gesprekken gevoerd met de corporaties om te kijken of de ontwikkelingen op inbreidingslocaties waar nodig vlot kunnen worden getrokken. Dit heeft nog niet geleid tot concrete projecten, maar wel is een ieder beter op de hoogte.

### Herstructurering en nieuwbouw

#### Weidevenne

De laatste grote nieuwbouwwijk van Purmerend, Weidevenne, staat op het punt van voltooiing:

- Wherestad bouwt in Stadshoven eengezinswoningen en appartementen. Het gaat zowel om huur als koop, waarbij de koopwoningen in maatschappelijk gebonden eigendom worden verkocht.
- IntermarisHoeksteen bouwt 33 tijdelijke starterswoningen, voor de periode van vijf jaar.
- Wooncompagnie werkt aan de Kanaalzone, met twee appartementencomplexen met in totaal 50 huurappartementen.
- Wooncompagnie ontwikkelt een brede school: De Weide, met boven de school 16 miva-woningen (huisvesting voor minder validen) voor cliënten van de stichting Odion.

- Helsinkihaven wordt door Ymere en Bouwfonds ontwikkeld. Hier gaat het om 22 koopwoningen.

### Oeverlanden

- AWM heeft een appartementengebouw met 30 woningen gerealiseerd, De Ooievaar. De woningen zijn in de dure huursector; ze zijn bestemd voor 55-plussers.
- Wooncompagnie bouwt in totaal 58 huurappartementen in het project Oeverlanden. Hiervan zijn er 15 bestemd voor cliënten van de stichting Odion.

### Wheermolen-West

In deze wijk is de herstructurering goed op gang gekomen. Er zijn inmiddels drie flats gesloopt. Deze worden vervangen door drie nieuwe appartementgebouwen:

- Pallas: 31 appartementen in de betaalbare huur en 51 in de middeldure huur;
- Juno: 76 appartementen in de dure huur en
- Triton: 114 appartementen in de betaalbare huur, bestemd voor 55-plussers.

### Wagenweggebied

Ymere realiseert Het Plateel, met in de eerste fase (gestart in 2008) zowel koop- als dure huur- als sociale huurwoningen.



# 4

# WONINGMARKT IN CIJFERS

**FIGUUR 1** Totaal aantal woningen van de bij de SWZW aangesloten corporaties per gemeente per 1 januari 2009

- 2 Aantal woningen per corporatie per 1 januari 2009
- 3 Totaal aantal woningen per corporatie per gemeente en wijk in Waterland op 1 januari 2009
- 4 Totaal aantal woningen per corporatie per gemeente en wijk in de Zaanstreek op 1 januari 2009
- 5 Gemiddelde huur en gemiddeld huurniveau naar percentage maximaal redelijk
- 6 Drie huursegmenten m.b.t. rekenhuur in euro en kamertal

- 7 Corporatiebezit naar huuropbouw (in procenten per corporatie) per 1 januari 2009
- 8 Corporatiebezit naar huuropbouw (in procenten per corporatie) per 1 januari 2009
- 9 Bezit naar woningtype (in procenten, per corporatie)
- 10 Aantal woningen naar kamertal per corporatie op 1 januari 2009
- 11 Bezit naar woningtype (in procenten, per gemeente)
- 12 Woningen naar kamertal (in procenten, per gemeente)
- 13 Actief woningzoekenden in 2008 naar starters en doorstromers en herkomst
- 14 Aantal verhuringen in de sociale huursector per gemeente (inclusief corporaties die niet via WoningNet aanbieden)
- 15 Gemiddeld aantal reacties per woning en aanbiedingsresultaat per gemeente (alleen WoningNet)
- 16 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar starter/doorstromer in procenten per gemeente (inclusief corporaties die niet via WoningNet aanbieden)
- 17 Gemiddelde woonduur in jaren van doorstromers en inschrijfduur van starters per gemeente op het moment van acceptatie van de woning (alleen WoningNet)
- 18 Nieuwe huurders in de sociale huursector in de Stadsregio Amsterdam naar herkomst en bestemming in 2008

**FIGUUR 1**

Totaal aantal woningen van de bij de SWZW aangesloten corporaties per gemeente per 1 januari 2009

	totaal	AWM	EH	Intermaris	Parteon	Rochd	Wcomp	Where	Woonz	WORMER	ZVH
	Hoeksteen										
Beemster	700						584		116		
Edam-Volendam	833	1					832				
Landsmeer	1.188		843			321			24		
Purmerend	12.346	48		2.428		2.114	2.903	4.323	470		60
Waterland	1.880	907		315			499		159		
Zeevang	461	1					460				
Wormerland	1.993		1		21				16	1.955	
Zaanstad	27.064		314		16.311	3.985			228		6.226
<b>totaal</b>	<b>46.465</b>	<b>957</b>	<b>1.158</b>	<b>2.743</b>	<b>16.332</b>	<b>6.420</b>	<b>5.278</b>	<b>4.323</b>	<b>1.013</b>	<b>1.955</b>	<b>6.286</b>

**FIGUUR 2**

Aantal woningen per corporatie per 1 januari 2009

Parteon	16.332	
Rochdale	6.420	
ZVH	6.286	
Wooncompagnie	5.278	
Wherestad	4.323	
IntermarisHoeksteen	2.743	
WORMERWONEN	1.955	
Woonzorg Nederland	1.013	
Eigen Haard	1.158	
AWM	957	

FZW ■ SWW ■

**FIGUUR 3**

**Totaal aantal woningen per corporatie per gemeente en wijk in Waterland op 1 januari 2009**

gemeente	dorp/wijk	totaal	AWM	EH	IntermHkst	Rochd	WComp	Where	Woonz	ZVH	
<b>Beemster</b>	Middenbeemster	536					488		48		
	Noordbeemster	2					2				
	Westbeemster	10					10				
	Zuidoostbeemster	152					84		68		
	<b>totaal</b>	<b>700</b>					<b>584</b>		<b>116</b>		
<b>Edam-Volendam</b>	Edam	833	1				832				
	<b>totaal</b>	<b>833</b>	<b>1</b>				<b>832</b>		<b>0</b>		
<b>Landsmeer</b>	Den IJp	44		44							
	Landsmeer	1.114		769		321			24		
	Purmerland	30		30							
	<b>totaal</b>	<b>1.188</b>		<b>843</b>		<b>321</b>			<b>24</b>		
<b>Purmerend</b>	Centrum	819	17		271		371	160			
	Gors	1.399	31		164	396	734	45	29		
	Overwhere	2.541			246	42	43	1871	339		
	Purmer-Noord I	2.075			588	738	647		102		
	Purmer-Noord II	875			302	198	374	1			
	Purmer-zuid	1.206			423	453	328			2	
	Weidevenne	1.271			423	287	243	260		58	
	Wheermolen	2.160			11		163	1.986			
	<b>totaal</b>	<b>12.346</b>	<b>48</b>		<b>2.428</b>	<b>2.114</b>	<b>2.903</b>	<b>4.323</b>	<b>470</b>	<b>60</b>	
	<b>Waterland</b>	Broek In Waterland	244	1				203		40	
IJpendam		159					135		24		
Marken		178					135		43		
Monnickendam		1.269	902		315				52		
Watergang		24					24				
Zuiderwoude		6	4				2				
<b>totaal</b>		<b>1.880</b>	<b>907</b>		<b>315</b>		<b>499</b>		<b>159</b>		
<b>Zeevang</b>	Beets Nh	28					28				
	Kwadyk	28					28				
	Middelie	56					56				
	Oosthuizen	310	1				309				
	Warder	39					39				
	<b>totaal</b>	<b>461</b>	<b>1</b>				<b>460</b>				
<b>totaal SWW</b>	<b>17.408</b>	<b>957</b>	<b>843</b>	<b>2.743</b>	<b>2.435</b>	<b>5.278</b>	<b>4.323</b>	<b>769</b>	<b>60</b>		

**FIGUUR 4**

**Totaal aantal woningen per corporatie per gemeente en wijk in de Zaanstreek op 1 januari 2009**

gemeente	dorp/wijk	totaal	EH	Parteon	Rochd	Woonz	WORMR	ZVH
<b>Wormerland</b>	Oostknollendam	43					43	
	Wormer	1.917	1	21		16	1.855	
	Wydewormer	57					57	
	<b>totaal</b>	<b>2.017</b>	<b>1</b>	<b>21</b>		<b>16</b>	<b>1.955</b>	
<b>Zaanstad</b>	Zaandam Zuid	2.734		1.027	425			1.282
	Poelenburg	2.379		625	874			880
	Pelders-/Hoornseveld	2.947		592	1.068			1.287
	Rosmolenwijk	2.281		1.464	256			561
	Kogerveld	1.232		334	233			665
	Zaandam Noord	1.258		675	220			363
	Oude Haven	641		373	165			103
	Zaandam West	1.060		248	152	77		583
	Zaandam Nieuw West	1.101		530	413			158
	Oud Koog a/d Zaan	809		723		85		1
	Westerkoog a/d Zaan	861		861				
	Oud Zaanwijk	762		516		48		198
	Zaanwijk Rooswijk	1.030		1.029				1
	Wormerveer	2.495		2.354				141
	Krommenie Oost	1.822		1.822				
	Krommenie West	1.419		1.418				1
Assendelft	1.841	314	1.328	179	18		2	
Westzaan	392		392					
<b>totaal</b>	<b>27.064</b>	<b>314</b>	<b>16.311</b>	<b>3.985</b>	<b>228</b>		<b>6.226</b>	
<b>totaal FZW</b>	<b>29.081</b>	<b>315</b>	<b>16.332</b>	<b>3.985</b>	<b>244</b>	<b>1.955</b>	<b>6.226</b>	

**FIGUUR 5**

**Gemiddelde huur en gemiddeld huurniveau naar percentage maximaal redelijk**

	gem kale huur	gem %	% woningen met maximaal redelijk:		
	01-01-2009	max. red.	< 60%	60% - 90%	> 90%
<b>FZW</b>					
Eigen Haard	540	67	17	82	1
Parteon	390	71	15	81	4
Rochdale	420	73	4	89	7
Woonzorg Nederland	450	92	0	30	70
WORMERWONEN	390	68	8	92	0
ZVH	399	72	10	82	8
<b>totaal FZW</b>	<b>398</b>	<b>71</b>	<b>12</b>	<b>83</b>	<b>5</b>
<b>SWW</b>					
AW Monnickendam	435	67	7	91	2
Eigen Haard	387	67	17	81	2
IntermarisHoeksteen	466	76	1	98	1
Rochdale	455	78	3	89	9
Wooncompagnie	432	72	7	92	1
Wherestad	377	73	7	90	3
Woonzorg Nederland	435	91	0	34	66
<b>totaal SWW</b>	<b>425</b>	<b>74</b>	<b>6</b>	<b>89</b>	<b>6</b>
<b>totaal SWZW</b>	<b>408</b>	<b>72</b>	<b>10</b>	<b>85</b>	<b>5</b>

Bij berekening van maximaal redelijk zijn woningen waarvan het aantal WWS-punten niet bekend was buiten beschouwing gelaten

**FIGUUR 6**

**Drie huursegmenten m.b.t. rekenhuur in euro en kamertal**

aantal kamers	1 t/m 3	4 en meer
duur	≥ 499,51	≥ 535,33
betaalbaar	348,99 – 499,51	348,99 – 535,33
goedkoop	< 348,99	

**FIGUUR 7**

**Corporatiebezit naar huuropbouw (in procenten per corporatie) per 1 januari 2009**

	goedkoop	betaalbaar	duur
<b>FZW</b>			
Eigen Haard	0	59	40
Parteon	31	59	7
Rochdale	16	71	13
Woonzorg Nederland	0	50	49
WORMERWONEN	29	69	2
ZVH	32	53	15
<b>totaal FZW</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>10</b>
<b>SWW</b>			
AWV Monnickendam	16	67	17
Eigen Haard	28	67	5
IntermarisHoeksteen	6	77	17
Rochdale	11	68	20
WoonCompagnie	15	75	10
Wherestad	17	83	0
Woonzorg Nederland	2	88	10
<b>totaal SWW</b>	<b>13</b>	<b>76</b>	<b>10</b>

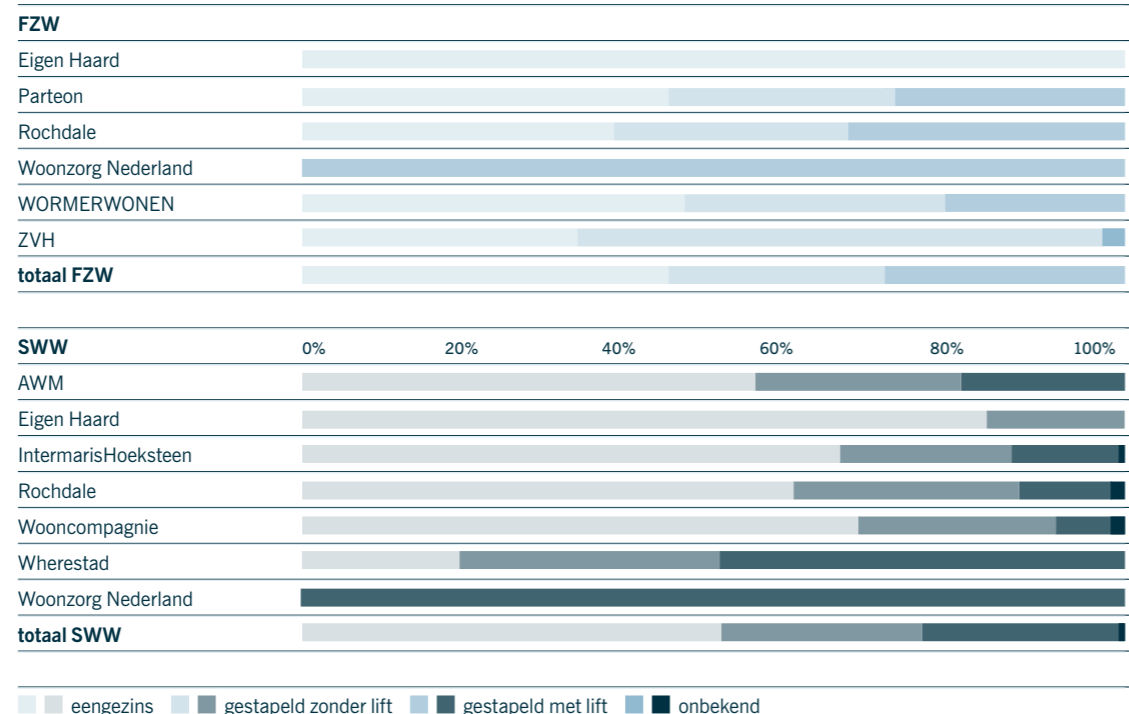
**FIGUUR 8**

**Corporatiebezit naar huuropbouw (in procenten per gemeente) per 1 januari 2009**

	aantal woningen	goedkoop	betaalbaar	duur
<b>FZW</b>				
Wormerland	1.993	29	68	3
Zaanstad	27.064	28	59	10
<b>totaal FZW</b>	<b>29.057</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>10</b>
<b>SWW</b>				
Beemster	700	13	83	4
Edam/Volendam	833	23	67	10
Landsmeer	1.188	22	68	10
Purmerend	12.346	11	77	11
Waterland	1.880	20	71	10
Zeevang	461	18	80	2
<b>totaal SWW</b>	<b>17.408</b>	<b>13</b>	<b>76</b>	<b>11</b>

**FIGUUR 9**

**Bezit naar woningtype (in procenten per corporatie)**



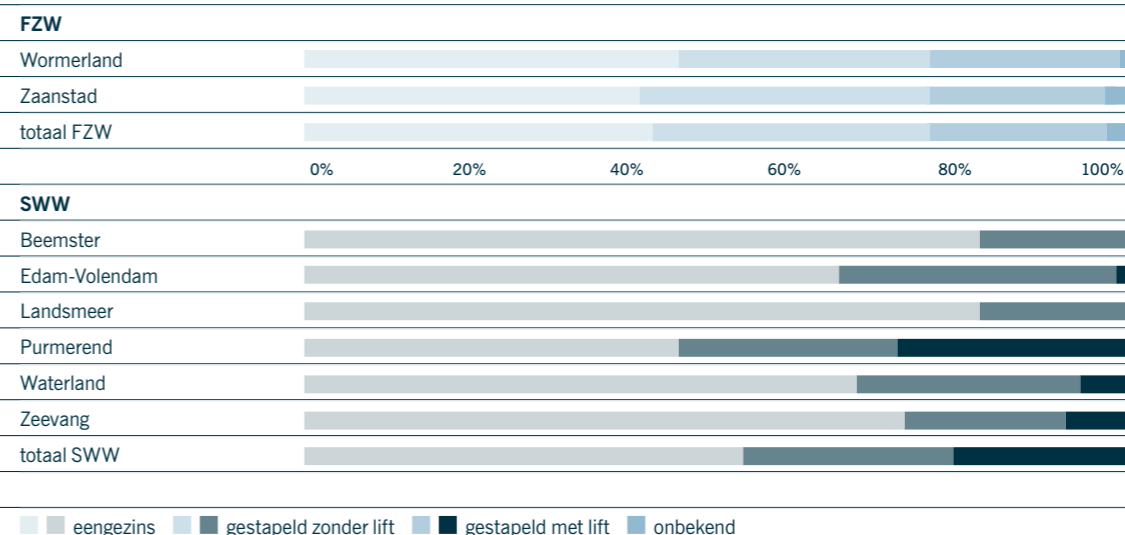
**FIGUUR 10**

**Aantal woningen naar kamertal per corporatie op 1 januari 2008**

	1	2	3	4	5	6+	onbekend	totaal
<b>FZW</b>								
Eigen Haard	0	0	4	246	64	0	1	315
Parteon	80	2.128	4.115	8.591	1.269	84	65	16.332
Rochdale	12	181	750	2.710	279	47	6	3.985
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	0	0	244	244
WORMERWONEN	14	210	520	943	228	40	0	1.955
ZVH	378	1.108	1.414	1.939	474	65	848	6.226
<b>totaal FZW</b>	<b>484</b>	<b>3.627</b>	<b>6.803</b>	<b>14.429</b>	<b>2.314</b>	<b>236</b>	<b>1.164</b>	<b>29.057</b>
<b>SWW</b>								
AWM	16	109	170	588	74	0	0	957
Eigen Haard	18	63	63	659	23	17		843
IntermarisHoeksteen	32	281	1.007	1.126	274	1	22	2.743
Rochdale	48	271	1.049	870	125	0	72	2.435
Wooncompagnie	29	677	1.736	2.474	328	2	32	5.278
Wherestad	96	228	810	2.808	354	24	3	4.323
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	0	0	769	769
ZVH	0	0	54	0	1	5	0	60
<b>totaal SWW</b>	<b>239</b>	<b>1.629</b>	<b>4.889</b>	<b>8.525</b>	<b>1.179</b>	<b>49</b>	<b>898</b>	<b>17.408</b>

**FIGUUR 11**

**Bezit naar woningtype (in procenten, per gemeente)**



**FIGUUR 12**

**Woningen naar kamertal (in procenten, per gemeente)**

	1	2	3	4	5	6+	onbekend
<b>FZW</b>							
Wormerland	1	11	27	47	11	2	1
Zaanstad	2	13	23	50	8	1	4
<b>totaal FZW</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>SWW</b>							
Beemster	0	8	18	52	6	0	17
Edam/Volendam	1	18	20	47	10	0	4
Landsmeer	2	8	11	73	2	1	2
Purmerend	1	9	32	45	7	0	5
Waterland	1	11	15	57	7	0	9
Zeevang	0	8	38	51	3	0	0
<b>totaal SWW</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>28</b>	<b>49</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>5</b>



**FIGUUR 13**

**Actief woningzoekenden\* in 2008 naar starters en doorstromers en herkomst**

	doorstromers	starters	totaal	% actief
Wormerland	174	256	430	13%
Zaanstad	2.650	3.553	6.203	17%
Beemster	46	92	138	12%
Edam-Volendam	136	226	362	20%
Landsmeer	37	122	159	14%
Purmerend	1.303	2.132	3.435	17%
Waterland	165	383	548	13%
Zeevang	33	74	107	12%
<b>totaal</b>	<b>4.544</b>	<b>6.838</b>	<b>11.382</b>	<b>0%</b>

\* 1 maal of vaker gereageerd in 1 jaar betreft uitsluitend actief zoekenden bij WoningNet

Bron: Fact Sheet 1, Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam 2008, WoningNet

**FIGUUR 14**

**Aantal verhuringen\* in de sociale huursector per gemeente**

(inclusief corporaties die niet via WoningNet aanbieden)

	Verhuringen 2008	Verhuringen 2007	Verhuringen 2006	Verhuringen 2005
Wormerland	108	136	191	151
Zaanstad	1.595	1.909	1.837	1.964
Beemster	34	28	28	56
Edam-Volendam**	170	106	197	115
Landsmeer	59	61	69	55
Purmerend	868	1.040	849	855
Waterland	136	96	119	106
Zeevang	26	33	42	39
<b>totaal</b>	<b>2.996</b>	<b>3.409</b>	<b>3.332</b>	<b>3.341</b>

\* Voor het aantal vrijkomende woningen gaan we met ingang van dit Jaarboek uit van alle daadwerkelijk verhuurde woningen en niet langer van aangeboden woningen.

Het betreft alle geregistreerde verhuringen, inclusief directe bemiddeling.

\*\* Inclusief De Vooruitgang

Bron: Fact Sheet 1, Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam 2008

**FIGUUR 15**

**Gemiddeld aantal reacties per woning en aanbiedingsresultaat\* per gemeente (alleen WoningNet)**

	reacties 2008	reacties 2007	reacties 2006	reacties 2005	aanbiedings-resultaat 2008*
Wormerland	70	59	51	57	4,7
Zaanstad	95	75	65	76	5,7
Beemster	66	86	67	63	3,5
Edam-Volendam	74	66	60	54	2,7
Purmerend	108	102	99	100	3,9
Waterland	63	57	50	37	3,1
Zeevang	50	42	34	37	3,8

\* aantal keren dat een woning is aangeboden voor verhuur. Hoe hoger het aanbiedingsresultaat, hoe hoger het aantal weigeringen

Bron: Fact Sheet 1, Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam 2008; WoningNet

**FIGUUR 16**

**Nieuwe huurders in de sociale huursector naar starter/doorstroomer in procenten per gemeente**

(inclusief corporaties die niet via WoningNet aanbieden)

	Doorstromers 2008	Starters 2008	Doorstromers 2007	Starters 2007	Doorstromers 2006	Starters 2006
Wormerland	49	51	51	49	57	43
Zaanstad	47	53	51	49	52	48
Beemster	44	56	50	50	46	54
Edam-Volendam	34	66	22	78	22	78
Purmerend	53	47	51	49	61	39
Waterland	43	57	43	57	50	50
Zeevang	27	73	55	45	50	50

Bron: Fact Sheet 1, Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam 2008; WoningNet

**FIGUUR 17**

**Gemiddelde woontijd in jaren van doorstromers en inschrijfduur van starters per gemeente op het moment van acceptatie van de woning (alleen WoningNet)**

	woon- inschrijfduur			woontijd			inschrijfduur		
	starters en doorstromers			doorstromers			starters		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Wormerland	13,8	12,2	11,2	21,1	18,8	16,2	6,4	5,6	5,3
Zaanstad	11,9	9,9	9,8	16,9	14,8	14,3	6,8	5,7	5,6
Beemster	9,2	14,6	13,2	14,9	22,6	17,3	5,5	5,9	7,0
Edam-Volendam	12,2	14,5	14,8	16,7	20,2	19,0	5,7	7,9	5,9
Purmerend	13,4	13,0	13,6	19,1	19,8	19,5	7,2	6,1	5,6
Waterland	13,7	14,6	11,7	23,5	24,9	17,8	6,4	6,7	5,6
Zeevang	9,1	8,0	8,6	14,0	11,1	14,2	6,7	4,9	4,1

Bron: Fact Sheet 1, Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam 2008; WoningNet

**FIGUUR 18**  
**Nieuwe huurders in de sociale huursector in de Stadsregio Amsterdam naar herkomst en bestemming in 2008**

Gemeente	Aalsmeer	Amstelveen	Amsterdam	Beemster	Diemen	Edam-Vol.	H'meer
Gemeente wz							
Aalsmeer	61	6	9	0	0	0	5
Amstelveen	16	375	100	0	3	0	9
Amsterdam	41	223	8.179	5	65	11	125
<b>Beemster</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Diemen	1	2	54	0	79	0	2
<b>Edam-Vol.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>145</b>	<b>0</b>
H'meer	7	6	56	0	0	1	491
<b>Landsmeer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oostzaan	0	0	6	0	0	0	0
Ouder-Amst.	2	7	8	0	0	0	1
<b>Purmerend</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>37</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Uithoorn	7	6	12	0	0	0	4
<b>Waterland</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Wormerland</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zaanstad</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>65</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Zeevang</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Elders	7	24	719	2	8	5	93
totaal	143	659	9.276	34	159	170	739
% uit eigen gemeente	43%	57%	88%	53%	50%	85%	72%

Toelichting: deze tabel laat de herkomst en bestemming van de nieuwe huurders zien, de SWZW-gemeenten zijn met vet gemarkeerd.

De WoningNet-gegevens gaan over de verhuringen via de media en de directe bemiddeling.

Behalve de gegevens van WoningNet zijn ook de andere aanbieders meegenomen (Landsmeer, De Vooruitgang in Volendam).

Leesvoorbeeld van boven naar beneden: van de 34 nieuwe huurders in Beemster komen er 5 uit Amsterdam, 18 uit Beemster zelf,

2 uit Edam-Volendam, 1 uit Landsmeer, 4 uit Purmerend, 2 uit Zaanstad, en 2 van buiten de Stadsregio.

Over toewijzingen in Oostzaan zijn geen gegevens binnengekomen.

Bron: Fact Sheet 1, Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam 2008; WoningNet

Landsmeer	Ouder-Amst.	Purmerend	Uithoorn	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Zeevang	totaal
0	0	0	10	0	0	1	0	92
9	0	1	54	0	1	6	0	574
0	23	124	70	7	20	343	1	9.237
0	0	5	0	1	0	2	1	35
0	3	3	3	0	0	6	0	153
1	0	6	0	1	0	0	2	161
1	1	3	8	1	1	5	1	582
38	0	3	0	1	0	2	0	55
0	0	0	0	0	0	5	0	11
0	36	0	0	0	0	0	0	54
1	1	615	0	8	3	18	2	701
0	0	1	126	0	0	3	0	159
0	0	8	0	110	1	1	0	132
0	0	4	0	0	44	19	0	70
0	0	16	5	2	33	1.101	0	1.235
0	0	0	1	0	0	1	15	20
3	2	79	24	5	5	82	4	1.062
53	66	868	301	136	108	1.595	26	14.333
72%	55%	71%	42%	81%	41%	69%	58%	80%

# 5

## LEDEN VAN DE SWZW

Op 1 september 2009 zijn de onderstaande woningcorporaties lid van de Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW).

Leden SWZW	Bezoek- en postadres	Telefoon, fax, e-mail en website
<b>Parteon</b>	Dick Laanplein 1, 1521 HT Wormerveer Postbus 22, 1520 AA Wormerveer	Tel. 075 – 627 5000 Fax 075 – 627 5599 info@parteon.nl www.parteon.nl
Stichting Eigen Haard	Arlandaweg 88, 1043 EX Amsterdam Postbus 67065, 1060 JB Amsterdam	Tel. 020 – 680 1801 Fax 020 – 680 1092 info@eigenhaard.nl www.eigenhaard.nl
<b>Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie</b>		
Vestiging Purmerend	Kraggeveenstraat 5, 1441 MK Purmerend Postbus 160, 1620 AD Hoorn	Tel. 0900 - 20 22 373 Fax 0299 – 42 66 54
Hoofdkantoor	Geldelozeweg 41, 1625 NW Hoorn Postbus 160 1620 AD Hoorn	info@wooncompagnie.nl www.wooncompagnie.nl
<b>IntermarisHoeksteen</b>		
Vestiging Purmerend	Gorslaan 60E, 1441 RG Purmerend	Tel. 0299 – 313 700 Fax 0299 – 313 701
Hoofdkantoor	Maelsonstraat 12, 1624 NP Hoorn Postbus 554, 1620 AN Hoorn	Tel. 0229 – 25 85 00 Fax 0229 – 24 53 24 info@intermarishoeksteen.nl www.intermarishoeksteen.nl
<b>Woningcorporatie ZVH</b>	Peperstraat 86, 1502 AK Zaandam Postbus 1077, 1500 AB Zaandam	Tel. 075 – 681 1711 Fax. 075 – 681 1710 info@zvh.nl www.zvh.nl

Leden SWZW	Bezoek- en postadres	Telefoon, fax, e-mail en website
<b>WORMERWONEN</b>	Papiermakerstraat 1, 1531 NA Wormer	Tel. 075 – 64 26 421 Fax 075 – 64 26 846 info@wormerwonen.nl ww.wormerwonen.nl
<b>Woningstichting Rochdale</b>		
Vestiging Purmerend	Van Burgplein 4, 1447 KP Purmerend	Tel. 0299 – 40 52 40 Fax 0299 – 40 52 52
Vestiging Zaanstad	Badhuisweg 1, 1506 PA Zaandam Postbus 23031, 1100 DM Amsterdam	Tel. 075 – 65 33 222 Fax 075 – 65 33 100 info@rochdale.nl www.rochdale.nl
<b>Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam</b>		
	H.Reyntjeslaan 2, 1141 HC Monnickendam Postbus 144, 1140 AC Monnickendam	Tel. 0299 – 65 63 67 Fax. 0299 - 65 29 31
Woningstichting Wherestad	Kometenstraat 6, 1443 BA Purmerend Postbus 322, 1440 AH Purmerend	Tel. 0299 – 390 900 Fax 0299 – 390 901 info@wherestad.nl www.wherestad.nl
<b>Woonzorg Nederland</b>		
District Noordwest	Prof E.M. Meijerslaan 3, 1183 AV Amstelveen Postbus 339, 1180 AH Amstelveen	Tel. 020 – 35 53 200 Fax 020 – 35 53 201 webmaster@woonzorg.nl www.woonzorg.nl
<b>Ymere</b>		
Vestiging Noord	Floraweg 200, 1032 ZG Amsterdam Postbus 37005, 1030 AA Amsterdam	Tel. 020 – 494 63 00 Fax 020 – 494 63 60 noord@ymere.nl www.ymere.nl

### Algemene Ledenvergadering

De samenstelling van de Algemene Ledenvergadering is per 1 september 2009 als volgt

Woningcorporatie	Lid
Eigen Haard	P. Hildering
Parteon	V. van Luit
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	J. Hendriks
IntermarisHoeksteen	F. van Dooren
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	R. Manuel
WORMERWONEN	Th. Krijnen
Woningstichting Rochdale	G. van Kaam
Woningstichting Wherestad	A. Slot
Woonzorg Nederland	P. Klein
Ymere	R. Onverzaagt

### Bestuur

#### Bestuur van de SWZW

Het SWZW-bestuur kent per 1 september 2009 de volgende samenstelling:

Lid	Functie
V. van Luit	Voorzitter
F. van Dooren	Vice-voorzitter
T. Oud/A. Slot	Vice-voorzitter

#### Bestuur van de afdelingen SWW en FZW

De SWZW bestaat uit twee afdelingen: de Federatie van Zaanse Woningcorporaties (hierna FZW) en de Samenwerkende Woningcorporaties Waterland (hierna SWW). Het bestuur van de FZW respectievelijk SWW is per 1 september 2009 als volgt samengesteld:

#### Afdeling FZW

Lid	Functie
V. van Luit	Voorzitter
F. van Dooren	Vice-voorzitter
G. van Kaam	Lid
Th. Krijnen	Lid
P. Hildering	Lid
P. Klein	Lid



### Afdeling SWW

Lid	Functie
T. Oud / A. Slot	Voorzitter
N. Huisman	Vice-voorzitter
R. Manuel	Lid
R. van Rooij	Lid
G. van Kaam	Lid
P. Klein	Lid
R. Onverzaagt	Lid

### Bureau Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland

De personeelsbezetting van het SWZW-bureau is per 1 september 2009 als volgt

#### Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland

	Functie
Hans van Harten	Directeur
Sandra Schuurman	Beleidsadviseur (FZW)
Josée Driessen	Beleidsadviseur (SWW) en secretaris PWNR
Jolanda Bleeker	Coördinator Woonruimtebemiddeling (FZW)

#### Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, mede ten dienste van de SWZW

	Functie
Patricia Bouza Carrodegas	Secretaresse
Marianne Vermeer-Huisman	Secretaresse
Joke Sietses	Administratie
Maarten Stuurman	Systeembeheerder / facilitaire zaken
Manon Tjoa	Communicatieadviseur
Jeroen van der Veer	Beleidsadviseur onderzoek en informatie
Janita Zandijk	WoningNet-coördinator

**Jaarboek 2009**

Samenwerkende  
woningcorporaties  
Zaanstreek Waterland

**Uitgave**

SWZW  
Delflandlaan 4 bg  
1006 AR Amsterdam  
Telefoon 020 346 03 60  
info@swzw.nl  
www.swzw.nl

**Auteurs**

Josée Driessen  
Hans van Harten  
Sandra Schuurman

**Eindredactie**

Josée Driessen  
Sandra Schuurman

**Figuren, grafieken en kaarten**

Maarten Stuurman  
Jeroen van der Veer

**Ontwerp, productie, omslagfoto**

LandofPlenty, Antoin Buissink

**Drukwerk**

Dékavé

**Oplage**

300  
November 2009

Alle uitingen van de Samenwerkende  
woningcorporaties Zaanstreek Waterland  
worden gedrukt op FSC gecertificeerd papier.



samenwerkende  
woningcorporaties  
zaanstreek waterland