

Prestatieafspraken Haarlemmermeer

Werkafspraken 2026

Gemeente Haarlemmermeer

Ymere, Eigen Haard, DUWO, Woonzorg Nederland, Rochdale

VHH

Werkafspraken 2026- versie mei 2026

In deze werkafspraken zijn per thema uit de meerjarige prestatieafspraken de concrete activiteiten en werkzaamheden benoemd waar partijen in 2026 aan zullen werken. De uitvoering van deze werkafspraken draagt bij aan het realiseren van de doelen en afspraken zoals vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken.

De nummers in de eerste kolom verwijzen naar het nummer van de afspraak in de meerjarige prestatieafspraken. Betrokken partijen staan met afkorting in de kolom 'Partijen' (G = gemeente, Y = Ymere, EH = Eigen Haard, D = DUWO, WZ = Woonzorg Nederland, R = Rochdale, VHH = Vereniging Huurders Haarlemmermeer. De partij benoemd in de kolom 'trekker' is de partij die het initiatief neemt om de afspraak uit te voeren.

Aandachtspunten

Naast de werkafspraken zijn er een aantal aandachtspunten waar we structureel aandacht voor hebben en houden, en die dus een vast onderdeel zijn van de agenda van de ambtelijke kerngroep. Indien er niets te melden is, slaan we dit agendapunt uiteraard over tijdens het overleg. Wanneer er wél punten uit voortkomen, worden deze geagendeerd voor het DO en eventueel het BO. Dit geldt zowel voor 2026 als 2027, het laatste jaar van de huidige meerjarige prestatieafspraken. Het gaat hierbij om:

1. **Vergrijzing**

De vergrijzing vraagt om voldoende aangepaste woningen en voldoende verhuisbewegingen, bijvoorbeeld via het project *Van Groot naar Beter*. Hoe staat het daarmee en hebben we nog andere goede ideeën?

2. **Schuldenproblematiek**

Schuldenproblematiek bij onze inwoners willen we waar mogelijk voorkomen of zo snel mogelijk ondersteuning bij aanbieden. De projecten *Vroeg eropaf* en *Eropaf* zijn hiervan voorbeelden. Eventuele stagnaties of nieuwe ideeën kunnen we onder dit agendapunt bespreken.

3. **Vocht- en schimmelproblematiek**

Indien er duidelijke trends zijn op het gebied van vocht- en schimmelproblematiek bij één of meerdere corporaties, stelt de gemeente ons hiervan actief op de hoogte. We blijven met elkaar betrokken om inwoners hierbij zo goed mogelijk te ondersteunen.

4. **Beleidsaanpassingen gemeente**

Wanneer de gemeente start met het herijken of opstellen van nieuw beleid dat relevant kan zijn voor de werkzaamheden van de corporaties, meldt de gemeente om welk beleid het gaat en wordt afgestemd hoe de participatie van de corporaties hierin vorm kan krijgen.

Nog niet gestart



Loopt prima



Naar tevredenheid afgerond






Bijsturing nodig










Niet gelukt om af te ronden






1. Beschikbaarheid

Nr.	Afspraak	Partijen	Trekker	Afgerond/ planning		Update corporaties
1.1	Uitbreiding sociale voorraad					DUWO: Groen Eigen Haard: Rood
1.1.1a	De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt gemonitord en besproken met gemeente en huurdersorganisaties.	Y, EH, D, WZ	Eigen Haard	Februari 2026		Overzicht is aangeleverd en leverde geen besprek-punten op.
1.1.2a	De gemeente en de corporaties nemen in een periodiek gezamenlijk projectenoverleg de projectenlijst en de beoogde nieuwbouwaantallen door aan de hand van de Bouwmonitor van de gemeente en de projectenlijst van de corporaties.	G, Y, EH, D, WZ, R	Eigen Haard	2x per jaar Het eerste overleg was op 9 april Het tweede staat ingepland voor 10 september		Overleggen zijn ingepland, geen actie noodzakelijk.
1.1.2b	De corporaties leveren tot en met 2027 1.177 nieuwe sociale huurwoningen op, waarvan 758 woningen in 2025.	D, Y, EH	D, Y, EH	Doorlopend Ymere: De woningen aan de JC Beetslaan verwacht de aannemer op 1 december 2025 op te		Eigen Haard heeft per 1 februari 2026 de Beemsterborgh met 61 sociale huurwoningen in exploitatie genomen en eind dit jaar wordt op Wickevoort een complex met 93 sociale huurwoningen opgeleverd.


				leveren. Verhuur zal in 2026 plaatsvinden.		
1.1.3	De gemeente en Ymere hebben onderzocht wat de mogelijkheden zijn om extra (project/ proces) capaciteit in te zetten om bij te dragen aan werkzaamheden van de gemeente. Bij capaciteitsvraagstukken treden ze gezamenlijk op bij extra inhuur via Ymere.	G, Y	Gemeente	Doorlopend		
1.1.6	De gemeente is voornemens een vereveningsfonds op te gaan richten. Hierbij zullen ze tijdens oprichting de samenwerking opzoeken met de corporaties.	G	Gemeente	Nov 2025 tot september 2026		Vanaut Eigen Haard is de tip meegegeven om te kijken naar het vereveningsfonds zoals dat in de gemeente Amstelveen is vormgegeven. Daar hebben wij indertijd input op geleverd.
1.1.8	Ymere en gemeente trekken gezamenlijk op in de ontwikkeling van nieuwe woonwagendplaatsen. Streven voor 2026 is 5 nieuwe plekken te realiseren. (Het Vergunningstraject is in 2025 in gang gezet. Over de financiering worden nog nadere afspraken gemaakt, die direct van invloed zijn op de mogelijke realisatie van de standpunten.)	Y, G	Ymere	Doorlopend		

1.1.9	Ymere heeft de ambitie om minimaal 60 flexwoningen te realiseren op de 'zwembadlocatie'. De ontwikkeling en realisatie zijn afhankelijk van de afspraken die gemeente en Ymere kunnen maken over de financiering van het project en de huisvesting van statushouders op genoemde locatie.	Y, G	Gemeente	Doorlopend		
1.2	Optimaal benutten bestaande voorraad					
1.2.1	Opstellen en bespreken monitor Woningnet.	Y, EH, WZ	Gemeente	Januari 2026 en september 2026 De monitor wordt als bijlage bij de werkafspraken gevoegd.		Vanuit de corporaties zijn de data aangeleverd voor de tussentijdse monitor.
1.2.5a	Ymere treedt in overleg met VHH en de gemeente over (wijzigingen in) verkoopbeleid en voorraad.	Y,G,VHH	Ymere	April – juni 2026 en oktober – december 2026		
1.2.5b	Corporaties blijven terughoudend met de verkoop van woningen in de bestaande voorraad. Te verkopen woningen worden met voorrang aangeboden aan Haarlemmermeeders die een sociale huurwoning achterlaten. Ymere rapporteert over het aantal verkopen in het algemeen en de verkoop aan Haarlemmermeeders.	Y, EH, WZ, D	Ymere	Januari – maart 2026 (over verkoop jaar 2025)		Eigen Haard verkoopt vooralsnog niet in de gemeente Haarlemmermeer.

2. Duurzaamheid en woningkwaliteit


Nr.	Afspraak	Partijen	Trekker	Afgerond/ planning		
2.1	Betaalbare woonlasten					
2.1.1	In kaart brengen percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen.	Y, EH, D, WZ, G	Eigen Haard	Februari 2026 en september 2026		Er is afgesproken dat de gemeente deze informatie uitvraagt bij de corporaties aangezien deze data niet in 1x voor alle corporaties accuraat uit WoningNet te halen zijn.
2.1.3	Monitoren van de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad van de corporaties naar huurprijscategorieën.	Y, EH, D, WZ, G	Eigen Haard	Januari – maart 2026 (over jaar 2025)		Deze rapportage is in februari 2026 aangeleverd.
2.2	Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming					
2.2.4	Gemeente betreft corporaties bij de doorontwikkeling van de doorbraakmethode.	G, EH, D, WZ	Gemeente	Doorlopend		




3. Duurzaamheid en woningkwaliteit




Nr.	Afspraak	Partijen	Trekker	Afgerond/ planning		
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	G	Gemeente	Oktober – december 2025 Badhoevedorp		

	<p>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.</p>			<p>In Badhoevedorp heeft de gemeente in 2024 technisch en gedragsonderzoek uitgevoerd naar warmtetransitie. De uitkomsten laten zien dat de gemeentelijke capaciteit effectiever kan worden ingezet in wijken met betere uitgangspositie. Het project is daarom voorlopig on hold gezet. De opgedane kennis wordt benut bij de uitvoering in andere wijken.</p> <p>Vijfhuizen Gemeente en Ymere werken samen om Vijfhuizen voor te bereiden op de energietransitie, in nauwe samenwerking met de actieve duurzaamheidsvereniging in de wijk. Deze samenwerking wordt in 2026 geïntensiveerd. Via woningsscans krijgen we inzicht in de energetische staat van woningen en onderzoeken we mogelijkheden voor</p>		
--	--	--	--	--	--	--


				<p>elektrificatie van de warmtevraag. Omdat de woningvoorraad in Vijfhuizen voor een deel ouder is, wordt ook gekeken naar isolatiemaatregelen.</p> <p>Floriande West Gemeente en Ymere werken samen om Floriande West verder te verduurzamen en voor te bereiden op de energietransitie. Via warmtescans krijgen we meer inzicht in de energetische prestaties van woningen en, rekening houdend met uitbreidingen van het elektriciteitsnet, doen we onderzoek naar het elektrificeren van de warmtevraag in Floriande West.</p> <p>Zwanenburg Gemeente en Ymere werken samen om de haalbaarheid van een collectieve warmteoplossing (warmtenet) in Zwanenburg te onderzoeken. De gemeente en Ymere</p>		
--	--	--	--	---	--	--





				<p>zorgen er gezamenlijk voor dat de juiste informatie gedeeld wordt om de haalbaarheid te kunnen onderzoeken, en dragen gezamenlijk zorg dat de huurders van Ymere ook goed betrokken worden in het participatieproces rondom deze ontwikkelingen.</p> <p>Rijsenhout Gemeente en Ymere werken samen om een nieuwe aanpak voor Rijsenhout te formuleren nu een warmtenet in Rijsenhout Dorp geen realistische optie meer is. Daarnaast ondersteunt de gemeente inwonersinitiatief Warm Rijsenhout in het helpen van dorpsgenoten om te verduurzamen. Ymere is gesprekspartner voor Warm Rijsenhout waar het corporatiewoningen betreft.</p>		
3.1.2	De gemeente onderzoekt of warmtenetten (in het specifiek Zwanenburg, Badhoevedorp en Rijsenhout) een haalbare en betaalbare	G	Gemeente	Oktober – december 2025		






	oplossing zijn en rapporteert over haar bevindingen.			De mogelijkheden voor een warmtenet Lisserbroek lijken na gesprekken niet heel groot. Rijsenhout valt af. Voor Zwanenburg is de raad geïnformeerd, dit is ook gedeeld met Ymere. Badhoevedorp zal later worden uitgewerkt. De rapportage over de onderzoeken volgt nog.		
3.2	Verduurzamen woningvoorraad corporaties					
3.2.1	Ymere deelt haar planning om de woningen met EFG-labels te verbeteren met de gemeente en VHH én geeft inzicht in de resultaten op dit terrein over het afgelopen jaar.	Y	Ymere	Oktober – december 2026		
3.2.2	De corporaties delen de plannen voor het toekomstklaar isoleren voor het komend jaar én de behaalde resultaten over het afgelopen jaar met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Y, WZ,	Corporaties	Februari 2026		
3.3	Klimaatadaptatie					
3.4	Zorgen voor kwalitatief goede woningen					
3.4.2	Corporaties delen de onderhoudsplanning met hun huurdersorganisatie en de gemeente. Ook geven ze inzicht in de conditiescores van hun woningvoorraad.	Y, EH, D, WZ	Corporaties	Februari 2026 (planning voor 2026 en conditie score 2025)		Vanuit Eigen Haard is aangegeven dat er in 2026 geen grote onderhoudswerkzaamheden op de planning staan. Wél loopt er een apart traject voor het complex Trackx waar de gevelbeplating hersteld moet worden



				September 2026 (planning voor 2027)		
3.5	Betrekken bewoners					
3.5.1a	VHH werft nieuwe energiecoaches en energiefixers door informatie op de website en de INFO-nieuwsbrief te verspreiden.	VHH	VHH	Doorlopend		
3.5.1b	De corporaties en de gemeente zetten waar mogelijk Energiefixers in voor huurders in woningen die lagere energielabels hebben of aangeven daar behoefte aan te hebben. De energiefixers worden middels nieuwsbrieven aangekondigd en er wordt pro actief de wijken in gegaan, met een bereik van minimaal 350 huishoudens per jaar.	G, Y, D, WZ	Gemeente	Doorlopend		
3.5.1c	Corporaties en gemeente onderzoeken voor 2027 en verder of ze aanvullende (structurele) financieringsmogelijkheden beschikbaar kunnen stellen voor energiefixers.	G, Y, D, WZ	Ymere	Juli – september 2026		


4. Samenleving

Nr.	Afspraak	Partijen	Trekker	Afgerond/ planning		
4.1	Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen					
4.1.1a	De gemeente levert in overleg met de corporaties de prognose van bijzondere doelgroepen voor 2026. Gezamenlijk gaan gemeente en corporaties in Q1	G, Y, EH, D, WZ	Gemeente	Januari 2026 en december 2026		

	2026 in gesprek over de verwachtingen naar aanleiding van de prognose en maken hier concrete afspraken over.					
4.1.1b	Voor de toewijzing van vrijkomende corporatiewoningen aan bijzondere doelgroepen, spreken partijen een bandbreedte van 30% tot 35% af, waarbij 30% als signaalwaarde geldt. Corporaties monitoren de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en bewaken hierbij de bandbreedte van 30 - 35%.	Y, EH, D, WZ, G	Ymere	Februari 2026 en september 2026 in relatie tot bredere woonruimteverdeling.		
4.1.2	De gemeente maakt hospitaverhuur en daarmee ook het project 'Onder de Pannen' juridisch mogelijk. Gemeente en Ymere werken vervolgens samen in de afstemming met de Regenbooggroep om 'Onder de Pannen' in Haarlemmermeer uit te rollen.	Y, G	Gemeente	Doorlopend		
4.1.3a	Eigen Haard, Rochdale en Woonzorg Nederland zetten samen met de gemeente de gesprekken voort over de aansluiting op de Haarlemmermeerse Opstapregeling.	G, EH, R, WZ	Gemeente	Januari- juli 2026		
4.1.3b	Wonen Eerst sluit aan bij de Opstapregeling. Op grond van deze tijdelijke regeling worden maximaal 10 urgentieverklaringen verstrekt, in de periode van 15 november 2025 tot en met 14 november 2026.	G	Gemeente	Doorlopend		

4.1.3c	Gemeente en Ymere verkennen de mogelijkheden om 'Skaeve Huse' te realiseren in Haarlemmermeer.	G, Y	Gemeente	Doorlopend		
4.1.4a	Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk hoe we woningdelen van statushouders mogelijk kunnen maken? We sluiten aan bij de sessies hierover vanuit de provincie en kijken o.a naar de mogelijkheden van kamergewijzeverhuur en Friendscontracten.			Doorlopend		
4.1.4b	DUWO biedt vanaf 2026 aan statushouders met een studie-intentie een statushouderscontract (is een jongerencontract) aan van vijf jaar in plaats van het huidige campuscontract en stelt voor de periode van de meerjarige prestatieafspraken circa 30 zelfstandige woningen beschikbaar. En in overleg met de gemeente en de corporaties worden nadere afspraken gemaakt over de vervolghuisvesting.	D,G	DUWO	Doorlopend		In 2026 zijn er 0 statushouders met studie-intentie gehuisvest.
4.1.6	DUWO rapporteert over de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan Haarlemmermeeders in Hyde Park.	D	DUWO	Februari 2026		Een document <i>Rapportage toewijzingen met voorrang Hyde Park: afspraak 4.1.6.</i> is met de gemeente gedeeld. DUWO heeft >50% van de woningen aangeboden met voorrang, maar de uiteindelijke toewijzing met deze voorrang is maar 6%.
4.2	Manifest wonen met zorg					
4.2.1a	Gemeente en woningcorporaties geven invulling aan de ambities en actielijnen die zijn verwoord in het Manifest Wonen met Zorg.	G, Y, EH, WZ, R	Gemeente	Doorlopend		

4.2.1	<p>Binnen het manifest Wonen met Zorg stellen gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders in aanvulling op de huidige prestatieafspraken in 2026 en 2027 nadere afspraken op over de huisvestingsopgave wonen met zorg.</p> <p>In eerste instantie als een addendum bij de huidige prestatieafspraken. Vanaf 2028 maken we de meerjarige prestatieafspraken ook samen met zorgaanbieders.</p>			2026 - 2027		<p>Graag overleg over het wel / niet uitbreiden van de prestatieafspraken met zorgaanbieders. Wat Eigen Haard betreft niet omdat de prestatieafspraken voor 95% niet over wonen en zorg gaan.</p>
4.3	Seniorenhuisvesting					
4.3.2	<p>Gemeente, Ymere, Eigen Haard en Woonzorg Nederland stemmen de definitie en inzet gericht op senioren nader af.</p> <p>We passen de WIBO-regeling aan (wonen in beschermde omgeving) zodat deze voldoet aan geldende wet- en regelgeving.</p>	G, Y, EH, WZ	Gemeente			
4.4	Leefbaarheid					
4.4.3	<p>De ontwikkelde visie Overbos wordt verder uitgewerkt in een aanpak samen met BuurtSaam (wordt Samen Buurten). Partijen monitoren gezamenlijk of de gewenste effecten uit de visie behaald worden.</p>	Y, G	Ymere	doorlopend		

4.4.4	Bij minimaal 1 seniorencomplex zorgt de gemeente ervoor dat de openbare ruimte 'seniorenproof' is.	G	Gemeente	Juli – september 2026		
-------	--	---	----------	-----------------------	---	--

Aan te leveren stukken

	Wat	Bron	Wie	Wanneer
1.1.1a	1. Aantal sociale huurwoningen op 1 jan. en 31 dec (t-1) 2. Aantal toevoegingen: 3. Aantal onttrekkingen: 4. aantal flexwoningen in bovenstaande: a. Zelfstandig	Opgave corporaties	Alle corporaties	Februari t0

	Wat	Bron	Wie	Wanneer
	b. Onzelfstandig			
1.1.1b	Prognose voorraadontwikkeling, aantal + <ul style="list-style-type: none"> • start nieuwbouw + verwachte oplevering • start transformatie + verwachte oplevering • aankoop woningen • verkoop woningen aantal flexwoningen in bovenstaande	Opgave corporaties in Excel die door gemeente wordt aangeleverd	Alle corporaties	Maart t-1 Augustus
1.1.2	Harde en zachte plancapaciteit per project	Afdeling projecten (projectenlijst)	Gemeente	Februari t0
1.1.4	Projecten die mogelijk bij corporaties kunnen worden ondergebracht (of onderling kunnen worden overgenomen)	Lijst zachte plannen	Gemeente	Januari en juli
1.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal verhueringen (aanbodmodel en directe bemiddeling) • Aantal ingeschreven woningzoekenden • Aantal actief woningzoekenden in en uit Haarlemmermeer • Wachtijd • Zoektijd • Slaagkansen starters, doorstromers en vestigers 	PWNR, jaarrapportage WoningNet t-1 AFWC, kwartaalrapportage en eventueel jaarrapporten corporaties + opgave DUWO en Woonzorg(?)	Gemeente via koepels van corporaties	Oktober t-1 April Q2 (wordt één keer gedaan, halverwege het jaar wel mogelijk via de corporaties)
1.2.2	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal verhuisde 55-plussers binnen Haarlemmermeer • Aantal verhuizingen met VGNB • Aantal verstrekte subsidies en bedrag 	Corporaties Afdeling subsidies	Corporaties, gemeente	Januari en juli
1.2.3	Aantal aflopende tijdelijke contracten naar aard (flex, jongeren- en campuscontract)	Rapportages (ook van FlexwonenNH)	Ymere, Eigen Haard, DUWO en gemeente	Oktober t-1 (komend jaar)
1.2.5b	Cijfers verkochte corporatieswoningen in voorgaand jaar en verdeling wel of geen Haarlemmeerder	Rapportages	Alle corporaties Ymere in de lead	Mei 2026

	Wat	Bron	Wie	Wanneer
2.1.1	Percentages verhuringen onder de aftoppingsgrenzen van voorgaande 6 maanden Voorraad sociale huurwoningen in aantallen naar huurprijscategorieën	Rapportages	Alle corporaties	Februari 2026 en september 2026
3.2.1	Aantal nog te verbeteren woningen met EFG labels - gedaan en planning voor volgend jaar		Ymere	Februari 2026 en september 2026
3.2.2	Huidige conditie score woningvoorraad 2025		Alle corporaties Ymere in de lead	April 2026
4.1.1a	Prognose bijzondere doelgroepen o.b.v.: 1. Taakstelling statushouders 2. (Verwachte) uitstroom Opstapregeling (t-1 en t) 3. (verwachte) urgenties (WoningNet en Woonservice) 4. Gemiddelde huishoudensgrootte statushouders	1. Rijk: huisvestings-taakstelling 2x/ jaar 2. Secretariaat Uitstroomtafel 3. Kwartaalrapportage WoningNet en Jaarrapportage Woonservice 4. TVS: aantal gekoppelde personen t0 5. TVS: aantal personen, woningen, flex-eenheden en nareizigers	Gemeente	Juli en november
4.1.1a	Verdeling bijz. doelgroep per corporatie 1. Zie data 1.1.1a 2. Verhuringen t-1 Woonzorg en Duwo 3. Verhuringen t-1	1. Zie data 1.1.1a 2. Opgave Woonzorg en Duwo 3. Jaarrapportage WoningNet PWNR t-1	Alle corporaties o.b.v. tabel geleverd door gemeente	Februari en september
4.1.1b	Aantal verhuringen bijzondere doelgroepen t-1 per categorie i.v.t. taakstelling	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal verhuringen per corporatie: <ul style="list-style-type: none"> a. Totaal b. Per doelgroep • Rijk: monitor huisvesting statushouders 	Gemeente	Ieder kwartaal

	Wat	Bron	Wie	Wanneer
4.1.1.c	Verhuringen overige voorrangregelingen: <ul style="list-style-type: none"> • Lokale voorrang • Wibo • Wmo/terstond • Sv-urgentie • VGNB • Doorstroom statushouders • Maatwerkregeling • Laatste kans 	Opgave corporaties	Alle corporaties o.b.v. tabel geleverd door gemeente	Januari en juli
4.1.6	Cijfers over verhuring in hydepark - oplevering plus vanaf wanneer bezet en wat eventueel nog leeg		DUWO	Februari 2026