

Prestatieafspraken Schagen

2021

Gemeente Schagen
Wooncompagnie
Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen



Woon Compagnie

Inhoudsopgave

Préambule: prestatieafspraken Schagen 2021	2
1 Organisatie en samenwerking	4
1.1 Overlegstructuur	4
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	5
1.3 Werkwijze jaarschijven	5
1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	6
1.5 Bijzondere omstandigheden	6
2 Beschikbaarheid	7
2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	7
2.2 Transformatie van de woningvoorraad: nieuwbouw en onttrekkingen	8
2.3 Woonruimteverdeling	11
3 Betaalbaarheid	12
4 Duurzaamheid	14
4.1 Duurzaamheid en woonklimaat	14
4.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit	16
5 Maatschappelijke opgave	17
5.1 Samenwerking bij sociale wijkteams	17
5.2 Wonen en zorg / ouderen	18
5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	19
6 Inzet in kernen, wijken en buurten	21
6.1 Gebiedsgericht werken	21
6.2 Leefbaarheid en veiligheid	21
Bijlage 1 Begrippen en definities	24
Invulformat jaarschijf	25

Préambule: prestatieafspraken Schagen 2021

In dit document, *Prestatieafspraken Schagen 2021*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Schagen, woningcorporatie Wooncompagnie en de Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2021.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken Schagen 2021* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Organisatie en samenwerking
- 2 Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector)
- 3 Betaalbaarheid
- 4 Duurzaamheid
- 5 Maatschappelijke opgave
- 6 Inzet in kernen, wijken en buurten

De gemeente Schagen heeft ervoor gekozen geen aparte woonvisie op te stellen, maar deze onderdeel te laten uitmaken van de omgevingsvisie die de gemeente volgens planning midden 2021 wil vaststellen. Daarom is er voor gekozen om prestatieafspraken voor één jaar te maken en in 2021 meerjarige prestatieafspraken te maken op basis van de omgevingsvisie. De éénjarige prestatieafspraken borduren voort op de prestatieafspraken gemeente Schagen 2016-2020, maar bevatten geactualiseerde cijfers met betrekking tot kwantitatieve ambities. Daarnaast zijn de teksten geactualiseerd.

Naast de prestatieafspraken wordt een jaarschijf voor 2021 opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten zijn opgenomen. De jaarschijf maakt onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

Voor een overzicht van begrippen en definities wordt verwezen naar bijlage 1.

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Schagen

De gemeente Schagen is gelegen in de Kop van Noord-Holland en bestaat uit 26 kernen waar in totaal circa 45.000 inwoners wonen. Van de inwoners woont bijna 40% in de stad Schagen. In de periode tot 2030 vindt volgens de bevolkingsprognoses (Provincie en Primos) nog groei plaats van het aantal huishoudens in de gemeente Schagen. Duidelijk is dat er behoefte is aan woonruimte voor met name kleinere en oudere huishoudens. Dit blijkt onder andere uit de oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen.

De gemeente Schagen zal in 2021 een omgevingsvisie vaststellen, waarin het onderwerp woningbouw ook een plek krijgt. De inhoud van de omgevingsvisie is op het moment van het vaststellen van deze prestatieafspraken nog niet bekend.

De gemeente gaat door met burgerparticipatie en wijkgericht werken. Het is een groeiproces: de gemeente is samen een traject ingegaan om de inwoners, jong en oud, een actieve rol te geven in gemeentelijk beleid. De gemeente wil burgerinitiatieven stimuleren en omarmen. Uitgangspunt is loslaten in vertrouwen. Dit vraagt om een open houding van iedereen.

Wooncompagnie

Wooncompagnie is met ruim 13.600 sociale huurwoningen actief in een werkgebied dat een groot deel van de provincie Noord-Holland beslaat. In Schagen zijn dat 3.855 sociale huurwoningen.

Wooncompagnie vindt het belangrijk om dichtbij en in de buurt te zijn en te doen wat lokaal nodig is. Daarom maakt Wooncompagnie elk jaar een gemeentepan. Daarin beschrijft Wooncompagnie op hoofdlijnen wat de plannen voor het volgende jaar zijn. Zo ook voor 2021 in de gemeente Schagen.

Voor het jaar 2021 is echter de context van het plan van Wooncompagnie minder voorspelbaar dan in voorgaande jaren. Een aantal ontwikkelingen is daar de oorzaak van. Natuurlijk de coronapandemie. Het is lastig in te schatten wat de effecten op de korte en wat langere termijn zullen zijn voor huurders en voor de opgaven op het gebied van het wonen, ook in relatie tot zorg en welzijn.

Daarnaast is Wooncompagnie druk aan de slag om haar koers voor de komende jaren vast te stellen. Dat doet Wooncompagnie onder meer aan de hand van toekomstverkenningen. Ook lopen in alle gemeenten dit jaar of volgend jaar de prestatieafspraken af en worden diverse woon(zorg)visies nu of volgend jaar geactualiseerd.

'Last but not least' is 2021 een jaar van landelijke verkiezingen. In afwachting van de vorming van een nieuwe regeringscoalitie staat een aantal belangrijke thema's in de wachtkamer. Denk aan het afschaffen of aanpassen van de verhuurderheffing, de hervorming van de huurtoeslag, matching en verevening van opgaven en middelen binnen de sector en de rol van corporaties op het gebied van leefbaarheid en in het duurdere huursegment. Een aanhoudend tekort aan woningen, ook in de sociale huursector, een economie die zich hopelijk snel herstelt maar waar de koopkrachtontwikkeling voor velen beperkt zal zijn, bewoners die gemiddeld weer een jaartje ouder zijn, buurten en wijken die soms extra aandacht nodig hebben: het zijn voorbeelden van de opgaven waar gemeenten en woningcorporaties samen in optrekken.

De lokale Huurdersbelangenvereniging en de Huurderskoepel Schagen en Omstreken

In de gemeente Schagen is de Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen actief. De Huurderskoepel Schagen en Omstreken is het overkoepelende orgaan van de huurdersbelangenverenigingen in het werkgebied van Wooncompagnie. Gericht op overdracht van kennis en het bevorderen van synergie tussen de gemeente Schagen en de gemeente Hollands Kroon heeft de huurdersbelangenvereniging besloten de huurderskoepel te laten participeren bij deze prestatieafspraken. De afspraken worden ondertekend door de Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen.

Tot de taken van de huurdersbelangenvereniging behoren onder andere:

- Het uitbrengen van advies aan de directie van Wooncompagnie;
- Het ondersteunen van bewonerscommissies;
- Het verzorgen van huurdersraadplegingen (een voorbeeld hiervan is het in 2013 uitgevoerde woonlastenonderzoek);
- De constructie van de sociale plannen bij bijvoorbeeld sloop/herstructurering;
- Bemiddeling bij conflicten tussen huurder en verhuurder.

Daarnaast zijn twee leden van de Raad van Toezicht van Wooncompagnie benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging.

De huurdersbelangenvereniging en de huurderskoepel leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

1 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in de gemeente Schagen de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Schagen voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk, in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Schagen.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

1.1 Overlegstructuur

- 1.1.1 Vier maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- 1.1.2 De vier bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt minstens vier maal per jaar ambtelijk overleg plaats. Bij de voorbereiding van het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 1.1.1 wordt de huurdersbelangenvereniging betrokken.
- 1.1.3 Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zoals genoemd in afspraak 1.1.2 zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.
- 1.1.4 De afspraken voor de vier bestuurlijke en de vier ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

1.1.5 Wooncompagnie en de gemeente informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid Wooncompagnie) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. Dit brede afstemmingsoverleg vindt plaats in mei/juni en in november van elk jaar. Het eerste overleg volgt zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze prestatieafspraken. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar (zie voor de werkwijze paragraaf 1.3).

1.1.6 Eenmaal per jaar, in het tweede kwartaal, organiseren de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Schagen over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

1.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.

1.2.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.

1.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken

1.3 Werkwijze jaarschijven

1.3.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel Wooncompagnie als de gemeente, en eventueel de huurdersbelangenvereniging, houdt vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.

1.3.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juni-augustus wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

1.3.3 Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als Wooncompagnie goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om niet te voldoen aan de datum van 1 juli waarop corporaties volgens de Woningwet 2015 hun overzicht van voorgenomen activiteiten moeten aanleveren bij de gemeente. De gemeente en Wooncompagnie benutten de periode juni-augustus om gezamenlijk de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken.

1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 1.4.1 Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Medio 2021 worden nieuwe afspraken opgesteld voor de periode na 31 december 2021.
- 1.4.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

1.5 Bijzondere omstandigheden

- 1.5.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.5.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere twee partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 1.5.3 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging vinden het van belang dat in de kernen waar aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van beleid aanwezig is, dit aanbod toeneemt. Deze woningen moeten een huurprijs hebben die past bij de doelgroep. De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector aansluit bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Schagen ten minste te laten groeien om in te kunnen spelen op de constante druk op deze voorraad.

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Wooncompagnie heeft een wensvoorraad bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat 90 tot 95% van de woningvoorraad in haar bezit in het Noordelijk deel van haar werkgebied (Hollands Kroon en Schagen) een huurprijs moet hebben onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663,40, prijspeil 2020). Hiermee kan worden ingespeeld op de toekomstige vraag. De verwachting is namelijk dat de vraag naar woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen in deze gemeenten relatief klein zal zijn. Daarnaast is per 2016 de landelijke regeling voor het 'passend toewijzen' in werking getreden. De regeling bepaalt dat woningcorporaties 95% van de woningzoekenden die gezien hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, een woning moeten toewijzen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen (€ 619,01 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Om te voldoen aan de wet hanteert Wooncompagnie samen met de andere actieve corporaties in dit gebied per 1 januari 2016 een huurinkomentabel. Concreet betekent dit dat woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag alleen een woning kunnen accepteren met een huurprijs tot de voor hun geldende aftoppingsgrens. Ook het invoeren van deze huurinkomentabel maakt dat Wooncompagnie zich ervan bewust is dat een groot deel van het aanbod een huurprijs zal moeten hebben in het betaalbare segment tot de aftoppingsgrenzen. Daarmee wordt geborgd dat er voldoende aanbod blijft voor woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag.

Per 1 januari 2016 vormt dit wensbeeld het uitgangspunt bij nieuwe verhuringen in de gemeente Schagen. Dit betekent in de praktijk dat Wooncompagnie investeert in het betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad. Bij het behalen van het wensbeeld is Wooncompagnie afhankelijk van het aantal mutaties dat plaatsvindt; het wensbeeld wordt behaald als bij alle woningen in het bezit een mutatie plaatsvindt.

Om de doorstroming te bevorderen om zo meer huurwoningen beschikbaar te krijgen, willen de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging inzetten op het verleiden van 'scheefwoners' (huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen die in een huurwoning in de sociale sector wonen) om door te verhuizen. Uitgangspunt van Wooncompagnie hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.

- 2.1.1 Wooncompagnie investeert in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Schagen door ernaar te streven dat op langere termijn 90 tot 95% van de woningvoorraad in haar bezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663,40 prijspeil 2020).

- 2.1.2 Om te kunnen voldoen aan de regels voor het 'passend toewijzen' hanteert Wooncompagnie in samenwerking met de corporaties binnen het woonruimteverdelingsstelsel 'Woonmatch' een huurinkomentabel die de leidraad zal vormen voor nieuwe woningtoewijzingen per 1 januari 2016. Deze huurinkomentabel wordt opgenomen in de jaarschijf voor 2021 en zal in het geval van wijziging worden opgenomen in de eerstvolgende jaarschijf. Daarnaast wordt op het bestuurlijk overleg per project de toewijzing van nieuwbouwwoningen besproken.
- 2.1.3 Wooncompagnie, de huurdersbelangenvereniging en de gemeente zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.

2.2 Transformatie van de woningvoorraad: nieuwbouw en onttrekkingen

De gemeente Schagen, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging maken zich samen sterk om meer woningen beschikbaar te maken voor spoed en reguliere woningzoekenden in de gemeente Schagen. De partijen maken zich zorgen over de toenemende wacht- en zoektijden.

Wooncompagnie heeft haar verkooplijst herzien, hier staan minder woningen op dan voorheen. Wooncompagnie verkoopt wel woningen om de voorraad te laten rollen (verkoop oudere huurwoningen en toevoegen van nieuwbouw huurwoningen). Het streven is om meer woningen toe te voegen dan te verkopen. De woningen die Wooncompagnie verkoopt vallen in het algemeen in de categorie goedkope koop, waar veel vraag naar is. Hiermee wordt ook de doelgroep 'startende koper' bediend.

De voornaamste redenen voor verkoop van woningen door Wooncompagnie zijn de volgende:

- Door verkoop van bestaande huurwoningen wordt Wooncompagnie in staat gesteld om te investeren in het betaalbaar houden van de woningvoorraad, in het verbeteren van de energieprestaties van de bestaande voorraad en in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. De noodzaak om woningen te verkopen om in de genoemde doelen te kunnen (blijven) investeren is groter geworden door de invoering van verhuurderheffing. Echter, Wooncompagnie heeft in de afgelopen jaren en ook in andere gemeenten door verkoop van woningen haar financiële positie verbeterd, waardoor voor het komende jaar het verkoopprogramma naar beneden kan worden bijgesteld.
- De verkoop van huurwoningen kan zorgen voor meer gemengde buurten of wijken.
- Door bestaande huurwoningen te verkopen, wordt voldaan aan de vraag van consumenten (waarmee de doorstroming kan worden bevorderd). Deels zijn dit huurders die hun huurwoning in eigen bezit wensen te hebben, deels betreffen dit starters op de woningmarkt die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning, en deels betreffen dit huishoudens met een middeninkomen die vanwege hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een huurwoning in de sociale sector.

- 2.2.1 In het jaar 2021 zal de voorraad huurwoningen in de sociale sector in bezit van Wooncompagnie in de gemeente Schagen toenemen. Verkoop van huurwoningen in de sociale sector door Wooncompagnie in de gemeente Schagen kan plaatsvinden indien er sprake is van nieuwbouw van een gelijk of hoger aantal huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Schagen. Dit geldt voor de gemeente Schagen in zijn geheel en niet op kernniveau. De verkoop van woningen in de kernen Burgerbrug en Petten worden door Wooncompagnie eerst aan de gemeente Schagen voorgelegd.
- 2.2.2 De gemeente stelt Wooncompagnie in staat om nieuwe -betaalbare- huurwoningen in de sociale sector te realiseren in de gemeente Schagen. Hierbij zal de gemeente een gereduceerde grondprijs en/of gereduceerde huurprijs van de grond aanbieden -conform afspraken 2.2.6 tot en met 2.2.8- zodat de bouw van betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie mogelijk wordt gemaakt.
- 2.2.3 De gemeente en Wooncompagnie spannen zich gezamenlijk in om in 2021 49 betaalbare huurwoningen te hebben gerealiseerd in de gemeente Schagen op de locaties Abbestederweg (20) Denneweg Duinroosweg (17) en Delftweg/Koolzaad (12). De 35 woningen aan de Westerweg Zuid worden in de eerste maanden van 2022 gerealiseerd. De partijen gaan in 2021 gezamenlijk aan de slag met het initiëren van nieuwe projecten om 100 tot 150 nieuwe woningen in de gemeente Schagen toe te voegen. In 2021 wordt bekend gemaakt welke projecten dit betreft. De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging vinden realisatie van deze ambitie van belang gezien de toegenomen druk op de woningvoorraad in de sociale sector.
- 2.2.4 De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen voorkomen dat wachttijden/reactietijden voor huurwoningen in de sociale sector oplopen en streven naar een vermindering van de wachttijd/reactietijd. De gemeente en Wooncompagnie zullen bij een aantoonbare oplopende vraag naar huurwoningen in een bepaalde kern overgaan tot nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie in deze kern. Hierbij kan de gemeente - indien de gemeente grond in eigendom heeft in de betreffende kern- grond aanbieden zodat de bouw van betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie mogelijk wordt gemaakt. Bij het aanbieden van grond met een gereduceerde grondprijs door de gemeente aan Wooncompagnie is Wooncompagnie - indien dit past binnen de mogelijkheden van Wooncompagnie - verplicht om tot nieuwbouw over te gaan. De gemeente en Wooncompagnie bepalen gezamenlijk, in afstemming met de huurdersbelangenvereniging, welke indicatoren worden gebruikt om een oplopende vraag naar huurwoningen in een bepaalde kern aan te tonen, zoals een oplopende wachttijd/reactietijd.

2.2.5 De gemeente Schagen hanteert de volgende gereduceerde grondprijzen voor betaalbare huurwoningen (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens laag van € 619,01 voor één en tweepersoonshuishoudens en de aftoppingsgrens hoog van € 663,40 voor drie-en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2020):

- a) Grondgebonden woning: € 15.925,- per grondgebonden woning, incl. bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2020;
- b) Gestapelde woning: € 12.740,- per gestapelde woning, incl. bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2020.

Voorwaarden die hierbij gelden zijn als volgt:

Wanneer bij genoemde bedragen het exploitatieresultaat voor de gemeente Schagen een negatief saldo heeft, dan draagt de gemeente de kosten niet en vindt er overleg plaats tussen de gemeente en Wooncompagnie.

Deze grondprijzen worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index conform de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief.

2.2.6 Indien Wooncompagnie binnen 20 jaar na oplevering van een huurwoning in de sociale sector waarvoor een grondprijs is gehanteerd zoals vastgelegd in afspraak 2.2.5 overgaat tot verkoop van deze woning, zal een nabetaling aan de gemeente Schagen verschuldigd zijn. Hiervoor geldt het volgende:

- a) Bij grondgebonden woningen geldt bij verkoop binnen 20 jaar na oplevering een nabetaling per woning van € 15.925,- exclusief BTW (prijspeil 1 januari 2020);
- b) Bij gestapelde woningen geldt bij verkoop binnen 20 jaar na oplevering een nabetaling per woning van € 12.740,- exclusief BTW (prijspeil 1 januari 2020).

De genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index conform de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief. Bij verkopen die hebben plaatsgevonden onder het nieuw vastgestelde prijzenbeleid zoals opgenoemd in artikel 2.2.6, moeten hier de nieuwe prijzen gelezen worden. In gezamenlijk overleg kan van deze afspraak afgeweken worden.

2.2.7 Om in te kunnen spelen op de vraag naar huurwoningen per kern geeft Wooncompagnie ieder bestuurlijk overleg inzicht in de ontwikkeling van de huurmarkt per kern. Onder andere op basis van deze gegevens beziet Wooncompagnie samen met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging in het kader van het opstellen van gebiedsvisies van Wooncompagnie welke strategie per kern gevolgd wordt als het onder andere gaat om verkoop van bestaande huurwoningen en/of nieuwbouw. Hierbij wordt een relatie gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

2.2.8 De gemeente en Wooncompagnie spannen zich gezamenlijk in om in het geval van leegstaande gebouwen die mogelijk interessant zijn voor transformatie van het betreffende gebouw naar woonruimte in de sociale sector, een gezamenlijk vooronderzoek uit te voeren naar de technische en financiële haalbaarheid hiervan.

2.2.9 Jaarlijks monitoren de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse.

2.2.10 Jaarlijks wordt in de jaarschijven behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het volgende vastgelegd:

- a) Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in de periode 2021, naar kern, locatie en huurprijsklasse;
 - b) het totaal aantal voor verkoop geormerkte woningen, naar kern en naar prijsklasse;
 - c) het aantal woningen dat Wooncompagnie in het betreffende jaar verwacht te verkopen in de gemeente Schagen.
- 2.2.11 Op het moment dat een woning geormerkt voor verkoop na maximaal zes maanden niet is verkocht, neemt Wooncompagnie de woning opnieuw in verhuur. Dit om onnodige leegstand en afname van de leefbaarheid tegen te gaan.
- 2.2.12 Aan de woningen die door Wooncompagnie zijn opgenomen in het verkoopprogramma blijft het regulier en planmatig onderhoud plaatsvinden.
- 2.2.13 Op het moment dat na verkoop van een huurwoning door Wooncompagnie de resterende huurwoningen in bezit van Wooncompagnie gelegen in de betreffende straat of het betreffende complex worden verbeterd qua energieprestatie, zorgt Wooncompagnie ervoor dat de aannemer die de werkzaamheden uitvoert ook aan de nieuwe eigenaar-bewoners van de betreffende woning het aanbod doet om 'mee te doen' in de aanpak. Het betreft hier woonblokken of wooncomplexen waar Wooncompagnie gespikkeld bezit heeft.

2.3 Woonruimteverdeling

- 2.3.1 Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Schagen verhuurd via het woonruimteverdelingssysteem 'Woonmatch'. Gemeente Schagen en Wooncompagnie stellen in het kader van spoedzoekers een document op waarin helder en duidelijk uiteen wordt gezet wie er valt onder de noemer 'spoedzoeker' en daardoor in aanmerking komt als kandidaat voor het in 2022 op te leveren corporatiehotel in de stad Schagen.
- 2.3.2 Halfjaarlijks stuurt Wooncompagnie het verslag over de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersbelangenvereniging. De rapportage wordt in het bestuurlijk overleg besproken.
- 2.3.3 Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in de woonruimteverdeling.
- 2.3.4 In de tweede helft van 2021 evalueren Wooncompagnie, de huurdersbelangenvereniging en de gemeente Schagen de urgentieverordening die in 2020 is aangenomen.

3 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders. De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan, en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

De invloed die de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging hebben om woonlasten beheersbaar te houden, heeft betrekking op de volgende onderdelen van woonlasten:

- De huurprijs van de woning
- Het passend toewijzen van huurwoningen
- De verbruikskosten behorende bij de woning
- Servicekosten
- Gemeentelijke heffingen

Daarnaast kunnen de partijen hulp bieden op het moment dat een huishouden in de knel komt vanwege een te hoge woonlast.

Wooncompagnie investeert in het betaalbaar houden van de bestaande huurwoningvoorraad in haar bezit. Hierover zijn in het vorige hoofdstuk afspraken vastgelegd. Wooncompagnie hanteert inflatievolgend huurbeleid en past geen maximale huurverhogingen toe. Door het 'passend toewijzen' wordt ook meer gestuurd op betaalbaarheid; huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens komen in principe niet meer in aanmerking voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

In hoofdstuk 4 zijn afspraken opgenomen over het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen door Wooncompagnie, waarmee de totale woonlasten van bewoners afnemen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de samenwerking tussen Wooncompagnie en de gebiedsteams van de gemeente bij huurachterstand.

Om de betaalbaarheid in de koopsector te bevorderen biedt de gemeente Schagen de starterslening aan.

- 3.1.1 Jaarlijks wordt in de jaarschijven behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het huurprijsbeleid van Wooncompagnie opgenomen zoals dat geldt voor het betreffende jaar.
- 3.1.2 De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging spannen zich in om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege te hoge woonlasten. Op het moment dat de gemeente of de huurdersbelangenvereniging een signaal krijgt dat erop wijst dat een huishouden in de knel komt vanwege te hoge woonlasten, wordt dit doorgegeven aan Wooncompagnie (zie ook afspraak 5.1.1).

- 3.1.3 Wooncompagnie is voornemens maatwerk te bieden bij woonlastenondersteuning aan huurders en beziet hiertoe of het mogelijk is dat:
- a) op het moment dat er sprake is van een structureel te hoge woonlast, het betreffende huishouden naar een goedkopere huurwoning kan doorverhuizen.
 - b) op het moment dat er sprake is van een tijdelijke te hoge woonlast, beoordeeld zal worden of het betreffende huishouden in aanmerking komt voor een tijdelijke verlaging van de huurprijs.

Bij het bieden van maatwerk wordt samengewerkt met de sociale wijkteams van de gemeente.

- 3.1.4 De gemeente hanteert kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens, zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners.
- 3.1.5 In 2021 wordt geen woonlastenonderzoek uitgevoerd. De huurdersbelangenvereniging overweegt na 2021 samen met Wooncompagnie en de gemeente een nieuw woonlastenonderzoek (woonlastenenquête) uit te voeren, aansluitend bij eerdere onderzoeken zoals in 2016.
- 3.1.6 Wooncompagnie brengt de gemiddelde totale woonlast van iedere te verhuren woning in het woonruimteverdelingssysteem Woonmatch blijvend in beeld, waarbij aan de woningzoekende het advies wordt gegeven of de betreffende woonlast wel of niet past bij het inkomen van de woningzoekende.
- 3.1.7 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van woonfraude of overlast), vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en Wooncompagnie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door Wooncompagnie, de gemeente en de huurdersbelangenvereniging gemonitord.

4 Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Schagen wil een duurzame gemeente zijn en streeft naar 'energieneutraal' in 2050. De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen als het gaat om het thema 'wonen' een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. Vanwege het oogpunt van betaalbaarheid van de woning -het voorkomen van de te hoge woonlasten van bewoners- wordt per project (bij zowel nieuwbouw als renovatie) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar maar ook betaalbaar is.

Wooncompagnie zet in op verduurzaming van haar woningbezit en streeft naar een gemiddeld label B in 2020. Verduurzamen van een woning levert een lagere energierekening op, maar de woning biedt ook meer comfort. Bovendien verlengt het de levensduur van een woning. Door toepassing van de juiste materialen met een hoge milieuscore wordt de totale milieudruk verlaagd. Bijkomend voordeel is dat met deze opgave de werkgelegenheid en de innovatie in de bouwsector gestimuleerd worden en dat wordt bijgedragen aan de CO2-reductie.

4.1 Duurzaamheid en woonklimaat

- 4.1.1 Bij verduurzaming van de woningvoorraad en haar omgeving gaan Wooncompagnie, de gemeente en de huurdersbelangenvereniging uit van het hoogst haalbare, maar rekening houdend met het behouden van betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen worden de kwaliteitseisen per project indien nodig bijgesteld naar een realistisch niveau met als minimum de wettelijke normen en/of landelijke afspraken.
- 4.1.2 Bij de nieuwbouw van woningen door Wooncompagnie voldoet Wooncompagnie minimaal aan de Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG) eis. Deze (bijna) energieneutraal eis is vanaf 1 januari 2021 wettelijk verplicht.
- 4.1.3 Wooncompagnie past bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

- 4.1.4 Wooncompagnie maakt de planning van de energielabelverbetering voor haar woningbestand in de gemeente Schagen inzichtelijk waarbij geldt dat:
- a) Het Duurzaamheidsbeleid Wooncompagnie 2014-2020 de basis vormt.
 - b) Per 31 december 2020 de gemiddelde energie-index van het totale woningbezit van Wooncompagnie 1,35 is (= gemiddeld label B) en er getracht wordt dat er per die datum geen woningen met een E-, F- of G-label resteren in de gemeente Schagen.
 - c) Op termijn 'nul-op-de-meter'-ook voor bestaande woningen de ambitie is. Medio 2020 maakt Wooncompagnie op basis van onderzoek duidelijk wat de beste strategie is om deze ambitie te halen voor de resterende exploitatieperiode van de woningen, waarbij samen met de gemeente breder wordt gekeken dan alleen gebouwgebonden maatregelen.
 - d) Bij verduurzamingsprojecten zorgt Wooncompagnie er in samenwerking met de gemeente voor dat vóór de aanbestedingsfase wordt nagegaan op welke wijze de eigenaren van koopwoningen in de buurt mee willen doen / kunnen aanhaken en of een gezamenlijk traject (bijvoorbeeld bij vrijwillige maatwerkpakketten voor duurzame maatregelen) met deze woningeigenaren mogelijk is.
- 4.1.5 Jaarlijks monitort Wooncompagnie de samenstelling van de woningvoorraad van Wooncompagnie in de gemeente Schagen naar energielabels/energie-index. Deze monitoringsgegevens worden besproken in het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken (afpraak 1.1.1).
- 4.1.6 De geboden landelijke ondersteuning door 'Huren met Energie' (van Aedes en Platform 31) wordt door Wooncompagnie benut voor de verduurzamingsopgave.
- 4.1.7 Daar waar mogelijk benutten Wooncompagnie en de gemeente de actuele landelijke en provinciale subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad (bijvoorbeeld de STEP-regeling in het kader van het SER-energie akkoord).
- 4.1.8 Wooncompagnie onderzoekt de mogelijkheden om zonnepanelen aan te brengen bij bestaande woningen in haar bezit en bespreekt de resultaten van het onderzoek en de vervolgstappen op dit onderwerp met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging.
- 4.1.9 Gecontinueerd wordt de communicatie vanuit Wooncompagnie naar haar huurders over energiebesparend gedrag en het treffen van maatregelen door huurders om energie te besparen. De gemeente verzorgt dit voor alle inwoners via het 'Duurzaam Bouwloket'.
- 4.1.10 Wooncompagnie voert actief beleid voor het vervangen van open verbrandingstoestellen.
- 4.1.11 Op het moment dat Wooncompagnie een traject met asbestverwijdering start, schrijven Wooncompagnie en de gemeente gezamenlijk de eigenaren van koopwoningen in de buurt aan met de vraag of zij mee willen doen / willen aanhaken bij de werkzaamheden.

4.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

4.2.1 Gemeente Schagen en Wooncompagnie gaan in 2021 in gesprek over het maken van afspraken met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Tot er concrete afspraken zijn gemaakt gelden de volgende uitgangspunten:

- a) Bij grootschalig onderhoud zal Wooncompagnie met de gemeente in overleg treden over inrichting eigen terrein.
- b) Wooncompagnie zal bij renovatie en nieuwbouw denken aan het toepassen van bijvoorbeeld een groen dak, opvang regenwater in de ton, etc. t.b.v. klimaatadaptatie en ter voorkoming van wateroverlast en/of watertekort.
- c) Wooncompagnie en/of de huurdersbelangenvereniging streven in het kader van klimaatadaptatie naar zo min mogelijk verharding in de tuinen, zodat regenwater zoveel mogelijk plaatselijk in de bodem kan dringen. Wooncompagnie en/of de huurdersbelangenvereniging stimuleert haar huurders om ook zo min mogelijk verharding toe te passen.

5 Maatschappelijke opgave

AMBITIE/DOEL

De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen dat alle bewoners van Schagen goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

5.1 Samenwerking bij sociale wijkteams

De gemeente werkt met vier sociale wijkteams (Noord, Oost, Zuid en West). Wooncompagnie werkt met buurtteams. Van belang is dat er goede werkafspraken worden gemaakt tussen (de buurtteams van) Wooncompagnie en de sociale wijkteams van de gemeente. Het resultaat van de samenwerking tussen Wooncompagnie en de sociale wijkteams van de gemeente Schagen is gericht op:

- a) het voorkomen van ontruiming(en) als gevolg van huurbetalings- en schuldenproblematiek. Er moet voor worden gezorgd dat huurders met betalingsproblematiek kunnen blijven wonen en dat tegelijkertijd een structurele oplossing gevonden wordt voor deze problematiek;
- b) een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties en organen.

Wooncompagnie is samenwerkingspartner van de sociale wijkteams vanuit de rol van:

- 'signaleerder' vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van Wooncompagnie. Indien Wooncompagnie signaleert dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, geeft Wooncompagnie een signaal af aan de sociale wijkteams en vice versa.
- woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast).
- verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

5.1.1 De sociale wijkteams van de gemeente Schagen en Wooncompagnie hebben een convenant opgesteld waarin werkafspraken zijn vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming(en) als gevolg van huurbetalings- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid. Hierbij zijn de volgende elementen/afspraken betrokken:

- a) Voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege te hoge woonlasten en bieden van maatwerk bij te hoge woonlasten (afspraken 3.1.2 en 3.1.3);
- b) Communicatie over/bij de huisvesting van mensen met een zorgvraag;
- c) Communicatie over/bij de huisvesting van vergunninghouders;
- d) Afstemming bij knelpunten rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het woningbezit van Wooncompagnie (afpraak 5.3.4).

5.2 Wonen en zorg / ouderen

Met de wijzigingen in het zorgstelsel is de nadruk komen te liggen op maatwerk per huishouden als het gaat om het bieden van zorg. Op het moment dat gesignaleerd wordt dat een huishouden hulp nodig heeft, kan de gemeente (afhankelijk van de situatie van de betreffende bewoner(s)) via de Wmo passende ondersteuning bieden, zoals woningaanpassing. Vanwege dit maatwerk bestaat er geen noodzaak om prestatieafspraken te maken over het vooraf investeren in het 'geschikt' maken van de bestaande woningvoorraad. Wel is het nuttig om inzicht te hebben in de mate waarop de huidige woningvoorraad geschikt is voor ouderen.

Een gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is het langer thuis blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. Organisaties zoals 'Wonen Plus welzijn' zijn van groot belang voor het welbevinden van ouderen en zorgbehoevenden, reden dat Wonen Plus Welzijn door Wooncompagnie financieel wordt ondersteund.

- 5.2.1 De gemeente en Wooncompagnie organiseren eens per jaar een bestuurlijk overleg met de zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Schagen om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te bespreken. In 2020 hebben de gemeente Schagen en Wooncompagnie de intentieverklaring "Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland" medeondertekend. De gemeente Schagen en Wooncompagnie nemen deel aan de regiotafels die uit de intentieverklaring zijn ontstaan, waarbij wordt gericht op het faciliteren van langer thuis wonen voor 75-plussers, het ontwikkelen van geclusterde ouderenwoningen en het vergroten van de capaciteit van wonen met 24-uurszorg.
- 5.2.2 Wooncompagnie heeft in de pilot "Langer zelf thuis wonen doe je samen" kleine woningaanpassingen aangebracht in drie kernen. Wooncompagnie gaat het aanbrengen van kleine woningaanpassingen onder 75+ huurders verder uitrollen in de gemeente Schagen in 2021.
- 5.2.3 Voor grote woningaanpassingen (zoals een aanbouw) wordt de huidige werkwijze gecontinueerd: in overleg met Wooncompagnie worden er per woningaanpassing afspraken gemaakt over mogelijk gedeelde financiering. De woningaanpassing wordt zoveel mogelijk meegenomen tijdens planmatig onderhoud. Indien sprake is van een woningverbetering kan dit leiden tot een huurverhoging.
- 5.2.4 Wooncompagnie is bereid om mee te denken en te onderzoeken wat mogelijk is in het beschikbaar stellen van een huurwoning in haar bezit voor de realisatie van een zorg- en welzijnssteunpunt, indien hier in één van de kernen van de gemeente Schagen bij bewoners en de gemeente behoefte aan bestaat.

Huurders in de complexen van Wooncompagnie worden ouder en blijven steeds meer zelfstandig wonen. Mobiliteit is hierbij zeer belangrijk. Als gevolg hiervan neemt het aantal scootmobielen in de complexen toe. Dit vraagt om een veilige bergruimte voor de scootmobielen. Deze is in veel complexen niet voorhanden.

Ook de toegankelijkheid in de complexen is belangrijk. Er zijn verschillende complexen waar geen automatische toegangsdeuren zijn, maar waarmee het woongemak voor de inwoners wordt vergroot. Hun appartement wordt ook zo met een rollator goed toegankelijk en hierdoor stelt Wooncompagnie huurders in staat echt langer zelfstandig te blijven wonen.

- 5.2.5 In 2021 inventariseren de gemeente en Wooncompagnie alle seniorencomplexen waar geen of niet voldoende stallingsruimte is. Om zo inzicht te krijgen hoeveel aanpassingen noodzakelijk zijn en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Uitgangspunt vooraf is, om vanuit het oogpunt van gezamenlijke verantwoordelijkheid, de kosten die bij aanpassingen nodig zijn te delen. Ook het aspect duurzaamheid (o.a. klimaatadaptatie) alsmede brandveilig gebruik worden hierin meegenomen.
- 5.2.6 In 2021 inventariseren de gemeente en Wooncompagnie in welke seniorencomplexen de toegankelijkheid met automatische toegangsdeuren verbeterd kunnen worden en worden vervolgens door Wooncompagnie automatische deuren aangebracht.
- 5.2.7 Gemeente Schagen en Wooncompagnie continueren in 2021 het project "Senioren woonadviseur" en blijven tevens een bijdrage leveren aan de informatiebijeenkomsten "Langer zelf thuis wonen doe je zo!".

5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De wijkteams van de gemeente worden steeds meer geconfronteerd met vragen voor woonruimte voor specifieke doelgroepen. Het gaat hierbij om:

- Cliënten vanuit Beschermd wonen
- Cliënten LVB (licht verstandelijke beperking)
- Cliënten NAH (niet aangeboren hersenletsel)
- Cliënten GGZ (geestelijke gezondheidszorg)
- Woningen met rolstoeltoegankelijkheid (ook voor jonge mensen)
- Senioren die uit hun eengezinswoning willen verhuizen, maar waarvoor niet voldoende keuze is voor gelijkvloerse appartementen

De wijkteams van de gemeente en de buurtteams van Wooncompagnie worden geconfronteerd met de gevolgen van illegale bewoning van vakantiewoningen en op bedrijventerreinen door mensen die uit elkaar zijn gegaan of door arbeidsmigranten. Woonproblemen en de benodigde ondersteuning als gevolg hiervan nemen een toevlucht.

Vergunninghouders

Iedere gemeente in Nederland krijgt, op grond van art. 28 van de Huisvestingswet, vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd in het huisvesten van vergunninghouders. Hierin werken de gemeenten samen met woningcorporaties; Wooncompagnie voert de taakstelling van de gemeente Schagen uit, de gemeente Schagen is verantwoordelijk voor de communicatie over (de uitvoering van) deze taakstelling. De verwachting is dat in 2021 de taakstelling met het aantal te vestigen statushouders verdubbelt. Het aantal wordt normaliter op 1 oktober van het voorgaande jaar bekend gemaakt, maar de minister heeft dit jaar hiervoor uitstel gevraagd. Het gaat om de volgende aantallen personen:

Achterstand per 1 jan. 2020:	5
Taakstelling 1e helft 2020:	15
Totaal te realiseren t/m 1 juli 2020:	20
Gerealiseerd in 1e helft 2020:	-6
Achterstand per 1 juli 2020:	14
Taakstelling 2e helft 2020:	18

De huurdersbelangenvereniging heeft haar zorg uitgesproken over het effect van de toegenomen taakstelling op de wachttijden voor regulier woningzoekenden, en streeft een meer eerlijke woonruimteverdeling na tussen regulier woningzoekenden en vergunninghouders. De huurdersbelangenvereniging heeft tevens aangegeven dat Wooncompagnie voor een goede en

evenwichtige spreiding qua huisvesting van vergunninghouders in de wijk moet zorgen. Dit om niet te veel te clusteren en de leefbaarheid in de wijk op peil te houden.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten die een huurwoning zoeken in de gemeente Schagen worden behandeld als regulier woningzoekende en kunnen zich via het woonruimteverdelingssysteem Woonmatch inschrijven voor een woning in de gemeente. Indien nodig of wenselijk biedt Wooncompagnie hierbij ondersteuning.

Huisvesting van mensen met een beperking

De gemeente en Wooncompagnie besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking. Wooncompagnie verzorgt op verzoek extramurale huisvesting van specifieke cliëntgroepen van zorginstellingen. Wooncompagnie heeft met deze zorginstellingen afspraken gemaakt over opvang, taakstelling en woonbegeleiding van deze specifieke cliëntgroepen. Met de sociale wijkteams van de gemeente vindt afstemming plaats op het moment dat Wooncompagnie een cliënt van een van de zorginstellingen huisvest (zie afspraak 5.1.1).

Opvang van dak- en thuislozen

Maatschappelijke opvang, de opvang van dak- en thuislozen, vindt in de regio Kop van Noord-Holland plaats in Den Helder. Binnen het 'Stedelijk Kompas' is geregeld dat Den Helder over de voorzieningen voor de opvang van dak- en thuislozen beschikt. Het Stedelijk Kompas is de overkoepelende naam van het plan van aanpak van gemeenten om de aantallen dakloze mensen te verminderen, hen te laten doorstromen naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan, hun kwaliteit van leven te verbeteren en de met dakloosheid gepaard gaande overlast te verminderen. Per 2016 zullen alle deelnemende gemeenten aan het Regionaal Kompas een taak krijgen in de opvang van dak- en thuislozen. De gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland zijn echter voornemens om de beschikbare middelen per gemeente in te (blijven) zetten voor centraal geregelde opvang van dak- en thuislozen in Den Helder.

- 5.3.1 Wooncompagnie en de gemeente spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders.
- 5.3.2 Vanwege de verwachting dat het tekort aan huurwoningen in de sociale sector door de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders op korte termijn zal oplopen, onderzoekt de gemeente Schagen samen met de regiogemeenten welke mogelijkheden er zijn voor de huisvesting van vergunninghouders in de particuliere sector of voor realisatie van tijdelijke woningen en/of woonruimte.
- 5.3.3 Indien er rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het woningbezit van Wooncompagnie een knelpunt ontstaat, nemen Wooncompagnie en de sociale wijkteams van de gemeente contact op met elkaar om het knelpunt te doen wegnemen.
- 5.3.4 In 2021 monitoren de gemeente en Wooncompagnie welke behoefte er aan woningen is voor de specifieke doelgroepen waarmee de wijkteams worden geconfronteerd. Gezamenlijk wordt gekeken hoe er voor 2021 maatwerk geleverd kan worden. Voor 2022 stellen we o.b.v. de monitoring van 2021 een aantal woningen vast.

6 Inzet in kernen, wijken en buurten

AMBITIE/DOEL

De gemeente Schagen kent leefbare en veilige kernen, wijken en buurten. De inzet van de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging is erop gericht om dit te behouden. Zowel de gemeente als Wooncompagnie gaan meer gebiedsgericht werken zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Ook wordt meer dan voorheen ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners.

6.1 Gebiedsgericht werken

Wooncompagnie stelt voor ieder gebied in de gemeente Schagen gebiedsvisies op. Het gaat hierbij zowel om de fysieke als de sociaal-economische visie op de gebieden. De regie hierbij ligt bij de buurtteams van Wooncompagnie. Eens per twee jaar toetsen de buurtteams of de gebiedsvisies nog actueel zijn. Indien nodig worden de gebiedsvisies eerder bijgesteld.

Ook de gemeente beziet momenteel de mogelijkheid om in samenspraak met de inwoners van de dorpen leefbaarheidsplannen op te stellen in de komende periode.

- 6.1.1 Bij het opstellen en actualiseren van gebiedsvisies door Wooncompagnie worden de gemeente Schagen en de huurdersbelangenvereniging betrokken.
- 6.1.2 Indien de gemeente overgaat tot het opstellen van leefbaarheidsplannen voor de dorpen in samenspraak met de inwoners, worden Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging hier in een vroeg stadium bij betrokken. Wooncompagnie laat net als in 2019 in 2021 wederom een woonbelevingsonderzoek uitvoeren. Met de uitkomsten hiervan wil Wooncompagnie van de minder scorende buurten en wijken een integraal plan van aanpak opstellen en uitvoeren in overleg met buurtbewoners, gemeente en andere ketenpartners.

6.2 Leefbaarheid en veiligheid

De gemeente Schagen is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeentelijke openbare ruimte en het gemeentelijke openbaar groen. Wooncompagnie is verantwoordelijk voor onderhoud van de woningen en complexen in haar bezit en in veel gevallen de directe woonomgeving daarvan. Gezamenlijk zetten de gemeente en Wooncompagnie in op het bevorderen van de sociale leefbaarheid. Hierbij hebben de sociale wijkteams van de gemeente en de buurtteams van Wooncompagnie een sleutelrol (zie ook paragraaf 5.1). De buurtteams van Wooncompagnie beschikken over een budget voor het ondersteunen van bewonersinitiatieven en het mandaat om deze initiatieven te beoordelen.

Buurtbeheerders van Wooncompagnie checken de wijken, straten en buurten van Wooncompagnie op items als "Schoon, heel en veilig". Verder worden met alle nieuwe huurders, 3 maanden na huuringangsdatum, welkom gesprekken gehouden.

- 6.2.1 De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om in nader te bepalen buurten jaarlijks of eens per twee jaar een 'opschoonactie' te organiseren in samenwerking met de bewoners.
- 6.2.2 Wooncompagnie levert een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar Wooncompagnie bezit heeft. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van bewoners komt. De buurtteams worden belast met de beoordeling van deze initiatieven en het beschikbaar stellen van budget voor de ondersteuning hiervoor.

De gemeente en Wooncompagnie conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant. Voor een sluitende aanpak om woonoverlast aan te pakken is het van belang om vroeg in het proces alle ketenpartners bijeen te brengen. Door bij de eerste signalen van woonoverlast de juiste acties uit te zetten, proberen we woonoverlast te verminderen. Dit willen we doen door een structureel vroeg-signalerings-overleg op zetten met de woningbouwcorporaties, politie en de gemeente (OOV). Indien nodig kunnen hierbij snel de juiste zorgpartijen worden ingezet. Door dit overleg zullen signalen eerder naar boven komen, en weten we elkaar sneller te vinden in overlast casuïstiek. Dit bevordert de samenwerking.

Verder heeft Wooncompagnie een nauwe samenwerking met welzijnsorganisatie WonenPlusWelzijn. Deze welzijnsorganisatie voert (met een groot netwerk aan vrijwilligers) woon-gerelateerde diensten uit voor huurders van Wooncompagnie. Voor huurders van Wooncompagnie die lid zijn van WonenPlusWelzijn betaalt Wooncompagnie een deel van het lidmaatschap. Huurders die in 2021 de leeftijd van 65 jaar bereiken (en nog geen lid van WonenPlusWelzijn zijn) en huurders die nieuw bij Wooncompagnie komen wonen (en 65 jaar of ouder zijn) krijgen ter kennismaking met WonenPlusWelzijn een gratis jaarabonnement.

Aldus overeengekomen te Schagen op 10 december 2020

 The logo of Gemeente Schagen features a stylized green 'S' with a red triangle on top and a blue wave-like shape at the bottom. To the right of the 'S' is the word 'GEMEENTE Schagen' in blue.	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen De heer J.C.J. Beemsterboer, wethouder Wonen</p>
 The logo for Woon Compagnie consists of the word 'woon' in orange and 'Compagnie' in purple.	<p>Namens Wooncompagnie De heer S. van Schaik, directeur-bestuurder</p>
 The logo for Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen shows a blue house shape with an arched doorway. The text 'Huurdersbelangenvereniging' is above the arch, and 'De Onderste Steen' is below it.	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen De heer C.L. van der Voort</p>

Bijlage 1 Begrippen en definities

Begrip / definitie*											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 737,14										
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40										
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 663,40 en de liberalisatiegrens van € 737,14										
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de aftoppingsgrens hoog van € 663,40										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51										
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: right;">Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden tot AOW</td> <td style="text-align: right;">€ 23.225</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoons ouderenhuishouden</td> <td style="text-align: right;">€ 23.175</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden tot AOW</td> <td style="text-align: right;">€ 31.550</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoons ouderenhuishouden</td> <td style="text-align: right;">€ 31.475</td> </tr> </tbody> </table>	Inkomensgrenzen		Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 23.225	Eenpersoons ouderenhuishouden	€ 23.175	Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 31.550	Meerpersoons ouderenhuishouden	€ 31.475
Inkomensgrenzen											
Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 23.225										
Eenpersoons ouderenhuishouden	€ 23.175										
Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 31.550										
Meerpersoons ouderenhuishouden	€ 31.475										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055,-										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-										
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.574,-										

*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend voor 2020..

Invulformat jaarschijf

Zoals is vastgelegd in paragraaf 1.3 worden jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Zowel Wooncompagnie als de gemeente, en eventueel de huurdersbelangenvereniging, houdt vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.

Hoofdstuk 1: Organisatie en samenwerking	
Gemeente Schagen	
Wooncompagnie	
Huurdersbelangenvereniging	

Hoofdstuk 2: Beschikbaarheid	
Gemeente Schagen	
Wooncompagnie	
Huurdersbelangenvereniging	

Hoofdstuk 3: Betaalbaarheid	
Gemeente Schagen	
Wooncompagnie	
Huurdersbelangenvereniging	

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de woningvoorraad	
Gemeente Schagen	
Wooncompagnie	
Huurdersbelangenvereniging	

Hoofdstuk 5: Maatschappelijke opgave	
Gemeente Schagen	
Wooncompagnie	
Huurdersbelangenvereniging	

Hoofdstuk 6: Inzet in kernen, wijken en buurten	
Gemeente Schagen	
Wooncompagnie	
Huurdersbelangenvereniging	