

# **Bespreekversie gemeentelijk jaarplan 2018**

**De plannen van Wooncompagnie, ter bespreking  
met gemeenten en huurders**

**Datum**

22 juni 2017

**Versienummer**

definitief

**Auteur**

Iris Heikoop

Strategie

T 0229-751180

I.Heikoop@wooncompagnie.nl

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>De plannen van Wooncompagnie</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding	3
1.2	Over Wooncompagnie	3
1.3	De opgaven in ons werkgebied	5
1.4	Een aangescherpte koers	6
1.5	Het financiële kader	8
<b>2</b>	<b>Jaarplan per gemeente</b>	<b>10</b>
2.1	Algemeen	10
	<i>Tevreden bewoners</i>	10
	<i>Voldoende betaalbare woningen</i>	11
	<i>Duurzaam woningaanbod</i>	12
	<i>Aangenaam woonklimaat</i>	13
2.2	Schagen	15
2.3	Hollands Kroon	19
2.4	Langedijk	22
2.5	Medemblik	22
2.6	Opmeer	25
2.7	Hoorn	27
2.8	Alkmaar (Schermer)	29
2.9	Beemster	32
2.10	Purmerend	34
2.11	Waterland	38
2.12	Edam-Volendam	41
2.13	Oostzaan	43

# 1 De plannen van Wooncompagnie

## 1.1 Inleiding

Wooncompagnie is actief in een werkgebied dat een groot deel van de provincie Noord-Holland beslaat. Toch vinden we het belangrijk om dichtbij en in de buurt te zijn en te doen wat lokaal nodig is. In het voorliggende gemeentelijk jaarplan zetten we per gemeente onze voornemens voor het volgende jaar uiteen. Dit plan geeft daarmee invulling aan wat in de Woningwet het ‘overzicht van voorgenomen activiteiten’ wordt genoemd en wat ook wel bekend staat als het ‘bod op de woonvisie’.

Belangrijker dan het etiketje is de bedoeling. In dit jaarplan geven we aan wat op dit moment, voorjaar 2017, onze plannen voor 2018 zijn. In dit eerste hoofdstuk in het algemeen, in het tweede hoofdstuk per gemeente. Daarbij houden we rekening met de lokale omstandigheden en met de prestatieafspraken die we, samen met de huurdersorganisaties Huurderskoepel en Vijfhoek, in veel gemeenten hebben gemaakt. Dit jaarplan bespreken we met gemeenten en huurdersorganisaties. Op lokaal niveau fungeert dit plan als de inzet van Wooncompagnie bij het maken van jaarschijfafspraken (invulling van de meerjarige prestatieovereenkomst). Intern vormt het gemeentelijk jaarplan een belangrijke bouwsteen voor het jaarplan en de begroting van Wooncompagnie.

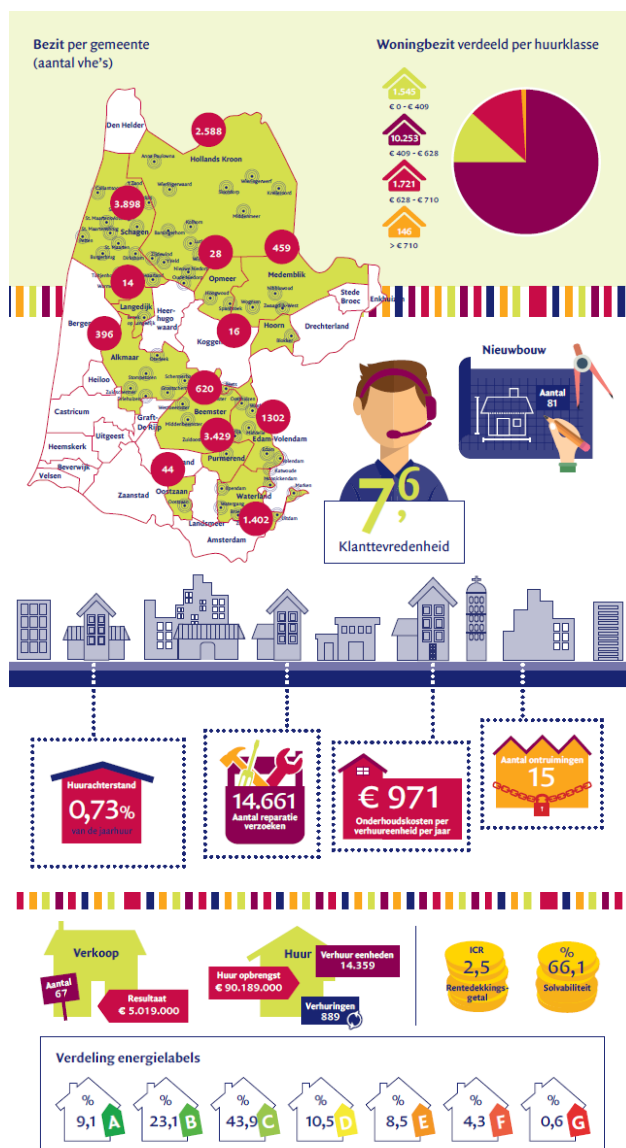
Na een korte introductie van Wooncompagnie volgt een beschouwing over de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied. Daarna zetten we de hoofdlijnen van onze strategie, en de doelen die we daarmee willen bereiken, uiteen. We sluiten het eerste hoofdstuk af met een toelichting op het financiële kader rond onze voornemens.

In hoofdstuk 2 geven we voor elke gemeente onze voornemens weer. *Dit hoofdstuk is nadrukkelijk een concept, voorzien van een uitnodiging richting gemeenten en huurdersorganisaties tot bespreking en aanscherping.*

## 1.2 Over Wooncompagnie

Wooncompagnie verhuurt ruim 14.300 woningen, gelegen in bijna zestig woonkernen in twaalf gemeenten. Van oudsher zijn we actief in de marktplaatsen Schagen en Purmerend en de dorpen en kernen op het omliggende platteland. Om dit gebied nog beter en in samenhang te kunnen bedienen, heeft Wooncompagnie in 2016 haar organisatiestructuur veranderd. Daarbij hebben we gekozen voor een model met één kantoor centraal in ons werkgebied (in Hoorn), waarbij vaklieden, buurtbeheerders en buurtconsulenten voortdurend op pad en ‘ter plekke’ zijn. In dit model combineren we kostenbesparende schaalvoordelen met lokale binding en aanwezigheid in de buurt.

De infographic laat een aantal kengetallen over het jaar 2016 zien. In aanvulling erop vermelden we hier het woningisolatieprogramma, dat we sinds vorig jaar uitrollen. In dit programma voorzien we zo’n 6.000 woningen van bodemisolatie en treffen daarbovenop bij een aantal woningen aanvullende energetische maatregelen. Voor 2017 staan zo’n 2.000 woningen gepland, die worden voorzien



van bodemisolatie. Bij 1.000 andere woningen voeren we andere energetische maatregelen uit, zoals het plaatsen van HR++ glas, spouwisolatie of dakisolatie. Hiermee pakken we de complete schil van de woning aan, waardoor het wooncomfort toeneemt en de stookkosten en resulterende energielasten aanzienlijk lager worden. We willen hiermee de energieprestaties van onze woningen verbeteren en het energielabel gemiddeld terugbrengen naar label B (eind 2020). Omdat wij veel belang hechten aan deze ingrepen bieden wij de isolatiemaatregelen kosteloos aan. Ook de komende jaren betaalt de huurder geen huurverhoging voor de isolatie die aangebracht gaat worden.

**Vol energie vooruit!**

Wij investeren **€5 miljoen** extra in 2017

Wij voorzien **6000 woningen** van energiebesparende maatregelen, zoals:

- Dubbel glas
- Spouwmuurisolatie
- Bodemisolatie
- Dakisolatie
- Zonnepanelen

En dit leidt tot **verlaging van de totale woonlasten** voor onze huurder

Duurzaam woningaanbod

Kenmerkend voor Wooncompagnie is verder de nadruk op betaalbaarheid. Sinds 2013 voert Wooncompagnie een gematigd huurbeleid, waarbij de huren gemiddeld met niet meer dan de inflatie stijgen. In 2016 kregen 6.500 woningen in het geheel geen huurverhoging. Daar doen we in 2017 nog een schepje bovenop. Bij een kleine tweeduizend woningen wordt de huur met gemiddeld 26 euro verlaagd. Bij 4.300 woningen wordt de huur bevroren. Bij de resterende 7.000 woningen bedraagt de huurverhoging maximaal 9 euro.

Wooncompagnie blijft afzien van inkomensafhankelijke huurverhogingen en gebruikt de huuraanpassingen niet om de opbrengsten te verhogen maar alleen om prijs en kwaliteit beter in evenwicht te brengen.

Richtpunt zijn de streefhuren, die bij Wooncompagnie ongeveer tweederde bedragen van de maximale huurprijs die volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) mag worden gevraagd.

Met de Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) heeft Wooncompagnie een meerjarenafspraak over het huurbeleid gemaakt. Daarin is ondermeer vastgelegd dat de huurverhogingen tot en met 2019 niet boven de 2% of 12,50 euro uitkomen, ook niet als de inflatie hoger is. Wooncompagnie en de huurdersorganisaties vinden dat huren beter betaalbaar moet worden.

Huurmatiging werkt: bij de huurders van Wooncompagnie zijn de huurlasten de afgelopen jaren gelijk gebleven. Dat is één van de conclusies uit het woonlastenonderzoek dat de Woonbond in opdracht van de huurdersorganisaties uitvoerde. De zogenaamde huurquote, het deel van hun inkomen dat bewoners kwijt zijn aan de huur, is bij Wooncompagnie sinds 2013 stabiel gebleven. Dat is in tegenstelling tot de landelijke trend, die een stijging laat zien, aldus de Woonbond.

Gemeente	Soc huurwon per gem	Gemiddelde WWS punten	Gemiddelde netto huur	Gemiddelde streefhuur	Gemiddelde maximale huurprijs	Gemiddelde netto huur na 1-7-2017
ALKMAAR	363	146	515	502	720	511
BEEMSTER	593	163	538	568	805	541
EDAM-VOLENDAM	1.277	151	517	521	742	515
HOLLANDS KROON	2.274	147	497	506	721	498
HOORN	16	152	557	524	748	557
MEDEMBLIK	447	153	525	532	756	528
OOSTZAAN	44	175	668	606	869	654
OPMEER	28	125	443	424	608	443
PURMEREND	3.180	154	554	535	759	549
SCHAGEN	3.827	156	525	538	770	527
WATERLAND	1.369	154	505	534	759	506
<b>Eindtotaal</b>	<b>13.418</b>	<b>153</b>	<b>525</b>	<b>530</b>	<b>755</b>	<b>525</b>

### 1.3 De opgaven in ons werkgebied

Vrijwel overal in het werkgebied van Wooncompagnie is de spanning op de sociale huurmarkt de afgelopen jaren toegenomen. Deels vanwege een lage nieuwbouwproductie, deels vanwege een groeiende instroom van bijzondere groepen. De sociale huursector werd hierdoor zwaar belast. Zeker in het landelijk gebied, waar de koopsector dominant is en de sociale huursector een bescheiden omvang kent, is een opvangrol voor specifieke groepen (mensen die geen indicatie meer krijgen voor het verzorgingshuis, verwarde personen die ‘normaal’ gehuisvest moeten worden maar ook urgenten zoals vergunninghouders) lastig te combineren met het bieden van voldoende aanbod aan reguliere woningzoekenden. Deze constatering leidde de afgelopen periode bijvoorbeeld tot het besluit om de verkoop van huurwoningen sterk af te remmen. Het leidde ook tot extra aandacht van de kant van gemeenten voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

De afgelopen jaren groeide in het zuidelijk deel van het werkgebied (gevormd door de gemeenten Purmerend, Beemster, Edam-Volendam en Waterland) het aantal huishoudens én het aantal inwoners. De groei was echter beperkt omdat de woningvoorraad ook maar beperkt groeide, en geen gelijke tred kon houden met de toenemende woningbehoefte. In het noordelijker deel (gevormd door de gemeenten Schagen en Hollands Kroon) voltrok zich een andere ontwikkeling. Daar was sprake van een lichte groei van het aantal huishoudens maar stabilisatie en soms daling van het aantal inwoners. Vanuit deze gemeenten vertrekken per saldo inwoners naar de rest van Nederland: de uitstroom is hoger dan de instroom. Dat wordt weer enigszins goedgemaakt door de instroom vanuit het buitenland, in eerste instantie vanuit Polen en omliggende landen (MOE-landers). Meer recent ziet bijvoorbeeld de gemeenten Hollands Kroon de huisvesting van vluchtelingen uit Syrië en andere oorlogsgebieden als kans om het aantal inwoners, en daarmee het draagvlak voor voorzieningen, te behouden.

In de voor ons liggende periode gaan de gemeenten en regio's binnen het werkgebied wat betreft het functioneren van de woningmarkt verder van elkaar verschillen. Tegelijk is er een constante om rekening mee te houden: onze huurders zijn typische ‘plattelandsbewoners’, met meer ouderen en alleenstaanden dan landelijk gemiddeld en met minder jongeren en gezinnen dan elders. Dit patroon gaat zich de komende jaren nog veel steviger aftekenen. Meer ouderen dus, meer alleenstaanden ook en meer huishoudens met een relatief bescheiden (< 35.000 euro) inkomen. De groei van deze inkomensgroep is sterk demografisch bepaald: het gaat om mensen die met pensioen gaan en dan qua inkomen (AOW plus pensioen) onder het grensinkomen uitkomen. Van belang is dat deze in omvang sterk groeiende groep veelal in een koopwoning woont. En waarschijnlijk willen ze die woning liever niet verlaten – tot het niet anders kan. De vergrijzing zal vooral plaatsvinden onder de kopers, huurders zijn namelijk al ‘grijs’.

Het voorgaande heeft verschillende gevolgen. Na 2030, als de vergrijzing over haar top heen is, zullen er veel nu gevraagde koopwoningen op de markt komen, als de bewoners komen te overlijden. Er kan zelfs een overschot ontstaan, hoewel het moeilijk is om voorspellingen te doen over deze periode. Voor de kortere termijn geldt echter wel dat de vraag van nieuwe huishoudens (jonge gezinnen) naar grondgebonden koopwoningen met nieuwbouw moet worden beantwoord. Niet vanwege de behoefte op langere termijn maar om te voldoen aan de vraag op korte termijn.

De gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad is voor een flink deel afhankelijk van wat er in de koopsector gaat gebeuren. En dan in het bijzonder op het punt van het verhuisgedrag van senioren. In de huursector zijn veel bewoners nu al op hogere leeftijd maar in de koopsector bereikt de generatie die vanaf de jaren zeventig als jong gezin een woning kocht in de komende jaren de pensioengerechtigde leeftijd. Blijven ze wonen waar ze wonen of kiezen ze voor alternatieven? Welke woonvormen kunnen kopers op leeftijd verleiden tot een verhuizing? De antwoorden op deze vragen hebben gevolgen voor de behoefte aan sociale huur. Afstemming met het (nieuwbouw)beleid van gemeenten wordt daarom nóg belangrijker. Dat geldt met name voor kernen in de gemeenten Schagen en Hollands Kroon, waar de situatie op de woningmarkt subtiel is en nieuwbouw of verkoop niet als losstaande activiteiten kunnen worden bekeken.

In de komende vier jaar koerst Wooncompagnie aan op een stabiele omvang van de woningvoorraad. Binnen dat kader voeren we een actief verkoop-/nieuwbouw- en veranderbeleid. Dat beleid pakt per gemeente anders uit. Soms is er reden om sterk in te zetten op nieuwbouw terwijl elders de voorraad kleiner kan worden, met minder woningen maar meer ruimte. In ieder geval moet de aandacht de komende jaren vooral uitgaan naar het toevoegen van ‘andere’ typen dan waar er al veel van zijn en naar het transformeren van bestaande woningen. En bij alle verschillen is er één constante: Wooncompagnie blijft overal investeren in de kwaliteit van de lokale volkshuisvesting. Overal waar we nu al ter plekke zijn, blijven we onze verantwoordelijkheid nemen, blijven we een betrokken, benaderbare en betrouwbare partner.

De voortschrijdende vergrijzing gaat gepaard met toenemende zorg- en welzijnsvragen. Naast afnemende mobiliteit zullen we een groei zien van het aantal gevallen van dementie en van vereenzaming bij onze bewoners. Tegelijk concentreren voorzieningen zich en trekken ze soms weg uit kleinere kernen. Oplossingen als geclusterd wonen of het inrichten van woonzorgzones vereisen een schaalgrootte die er op het platteland meestal niet is. Informele zorg, en dus de inzet van vrijwilligers, mantelzorger en het inschakelen van het buurtnetwerk, wordt daarom keihard nodig. In de komende jaren zullen we - waar dat nodig is - de organisatiekracht van Wooncompagnie inzetten om partijen te mobiliseren, te activeren en tot een oplossingsgerichte samenwerking te brengen. Zo dragen we bij aan een vitaal platteland, met buurten en kernen waar mensen zelfstandig kunnen blijven wonen.

***Tegen deze achtergrond ziet Wooncompagnie de volgende opgaven:***

- OVERAL IN HET WERKGEBIED ERVOOR ZORGEN DAT VERHUIZEN EENVOUDIGER WORDT, DOOR BELEMMERINGEN WEG TE NEMEN.
- DE NIEUWBOUWPRODUCTIE OPVOEREN, VOORAL AAN DE NOORDKANT VAN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM.
- NIEUWBOUW VAN SOCIALE HUURWONINGEN KAN ZICH IN DE KOP VAN NOORD-HOLLAND RICHTEN OP HET PRIJSSEGMENT ONDER DE AFTOPPINGSGRENZEN. IN DE REGIO WATERLAND OOK OP HET PRIJSSEGMENT TOT DE LIBERALISATIEGRENS, HIER ZIJN GEMEENTELIJKE VERZOEKEN OM NIEUWBOUW IN DE VRIJE SECTOR BESPREEKBAAR.
- PRIORITEIT GEVEN AAN NIEUWBOUWPROJECTEN DIE ZICH RICHTEN OP GOEDKOPE HUISVESTING VAN ÉÉN- OF TWEEPERSONSHUISHOUDENS DIE EEN START MAKEN OP DE WONINGMARKT OF TIJDELIJK EEN HUURWONING WENSEN.
- VERDER GAAN MET HET ISOLEREN VAN WONINGEN, ZODAT IN 2020 GEMIDDELD LABEL B WORDT BEREIKT EN HET AANTAL F- EN G-LABELS MINIMALISEERT.
- OP ZOEK GAAN NAAR PROJECTEN DIE EEN DUURZAAMHEIDSSSTAP VERDER GAAN, BIJVOORBEELD IN DE RICHTING VAN DE GASLOZE WONING.
- UITWERKEN (EN IN 2018 VASTSTELLEN) VAN EEN AANPAK DIE IN 2050 LEIDT TOT EEN CO2 NEUTRAAL WONINGBEZIT.
- INITIATIEVEN OPZETTEN DIE DE BETROKKENHEID VAN BUURTBEWONERS BIJ HUN WOONOMGEVING VERGROTEN.
- VERSTERKING VAN DE SAMENWERKING MET ZORG EN WELZIJN, ZODAT ZELFSTANDIG BLIJVEN WONEN OPTIMAAL WORDT ONDERSTEUND.
- SAMEN MET GEMEENTEN MEER GRIP KRIJGEN OP DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE WONINGVOORRAAD IN KERNEN MET EEN AFNEMENDE AANTREKKINGSKRACHT.

#### **1.4 Een aangescherpte koers**

Wooncompagnie vindt dat de verschillen tussen mensen wat betreft hun woonsituatie niet te groot moeten worden. We zien liever gemengde wijken dan paleizen voor wie het kan betalen en achterbuurten ‘voor wie pech heeft’. Daarom vinden we een ruime en gevarieerde sociale huursector belangrijk, waar mensen met verschillende achtergronden een woning naar wens kunnen vinden. Wij zien de sociale huursector

als een volwaardig onderdeel van de woningmarkt en niet als een laatste redmiddel voor wie verder nergens terecht kan.

*‘We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.’*

De focus is gericht op de woningvraag van mensen met weinig koopkracht. Niet alleen figuurlijk maar ook letterlijk: we realiseren een woonaanbod dat past bij de vraag van mensen die zich geen koopwoning kunnen permitteren. De omvang en samenstelling van die groep is afhankelijk van de lokale woningmarktomstandigheden. In de regio Waterland komt de koopmarkt bijvoorbeeld pas in beeld voor inkomens richting 40.000 euro, terwijl in de Kop van Noord-Holland al bij een beduidend lager inkomen een koopwoning bereikbaar is. Deze prijsverschillen op de koopmarkt hebben invloed op de behoefte aan sociale huurwoningen. Dichtbij de Metropoolregio Amsterdam is er behoefte aan sociale huurwoningen tot een prijsniveau van 800, soms 850 euro. Noordelijker in ons werkgebied neemt de behoefte aan duurdere huur af: mensen die 650-750 euro per maand kunnen verwonen, vinden in de koopsector hun weg. Wooncompagnie houdt rekening met deze marktverschillen.

Wel hanteert Wooncompagnie overal hetzelfde uitgangspunt: mensen met een bescheiden inkomen hebben op de woningmarkt steeds minder te kiezen, en bij die ontwikkeling willen we ons niet neerleggen. Onze ambitie is het verruimen van de keuzemogelijkheden in de sociale huursector. Zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen. Dat zorgt voor buurten en wijken waar mensen een positieve keuze voor maken. Zélf kunnen kiezen maakt van een afhankelijke huurder een zelfstandige klant.

***Voor de komende vierjaarsperiode heeft Wooncompagnie vier prestatievelden benoemd:***

- 1. Wooncompagnie heeft tevreden bewoners**
- 2. Wooncompagnie zorgt voor voldoende betaalbare woningen**
- 3. Wooncompagnie werkt aan een duurzaam woonaanbod**
- 4. Wooncompagnie draagt bij aan een aangenaam woonklimaat**

#### ***Tevreden bewoners***

Bewoners die zich gesteund weten, die ervaren dat ze serieus genomen worden, die merken dat ze invloed hebben op hun woonsituatie: daar is het Wooncompagnie om te doen. De bewoners zijn onze belangrijkste opdrachtgevers. Zij bepalen of ze de kwaliteit van de woning in overeenstemming met de prijs vinden en of ze tevreden zijn met de geboden dienstverlening. In de komende jaren gaan we de oordelen van bewoners nog beter inventariseren én belangrijker maken. We willen meer weten over de wensen, voorkeuren, ervaringen en opvattingen van onze bewoners. We zijn daarbij niet alleen op zoek naar rapportcijfers maar vooral naar feedback die verbetering van onze dienstverlening en werkzaamheden uitlokt en zorgt voor prestaties die nóg beter aansluiten bij de verwachtingen.

#### ***Voldoende betaalbare woningen***

Wooncompagnie wil eraan bijdragen dat mensen met een bescheiden inkomen op de woningmarkt reële keuzemogelijkheden hebben. Dat vereist een voorraad betaalbare huurwoningen van voldoende omvang en ook voldoende verspreid over ons werkgebied. In de voorraadstrategie bekijken we de gewenste prijsopbouw van de voorraad op langere termijn. Die prijsopbouw stemmen we af op de ontwikkeling van de behoefte, waarbij we ervoor zorgen dat de verschillende prijsklassen - ook de lagere - voldoende gevuld zijn. Het vereist ook dat er uit die voorraad voldoende woningen beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. Vanzelfsprekend houden we ons aan de regels over passend verhuren. We zetten in op het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt. Als mensen willen verhuizen, dan moeten we ze dat zo makkelijk mogelijk maken. Door overbodige regeltjes en praktische belemmeringen weg te nemen. We streven ernaar om jaarlijks tenminste 850 woningen opnieuw te verhuren.

### ***Werken aan een duurzaam woonaanbod***

De woningen van Wooncompagnie verkeren, bekeken door de technische bril, in een goede staat. Maar het is zaak om ze voortdurend bij de tijd te houden. Opvattingen over wat behoort tot een hedendaagse kwaliteit en uitrusting veranderen immers met de jaren. Daarom intensiveren we onze duurzaamheidsinspanningen: energiebesparende maatregelen nemen we niet alleen als ze leiden tot een lagere energierekening maar ook als ze bijdragen aan het verminderen van de CO<sub>2</sub> uitstoot of de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Daarnaast blijft het veranderen van de samenstelling van het woningbezit een speerpunt. De veranderingen aan de kant van de woningvraag gaan snel en dat vergt creativiteit bij de verandering van ons woonaanbod.

### ***Bijdragen aan een aangenaam woonklimaat***

We nemen ons deel in de verantwoordelijkheid voor het woonklimaat in buurten en wijken. Een aangenaam woonklimaat draait om het samenspel van mensen, huizen en omgeving. Om het samenleven van mensen, om een woonomgeving met mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Een buurt waar mensen elkaar kennen en elkaar helpen als het een keertje tegenzit en om een gemeenschap die meer is dan een verzameling losse individuen. Zo'n woonklimaat kunnen we als Wooncompagnie niet (zelf) maken. Wel kunnen we initiatieven van bewoners ondersteunen, ze in verbinding brengen met andere partijen, namens de bewoners aankloppen bij de gemeente, enzovoorts. We zijn in veel buurten en wijken aanwezig, we hebben er belang bij dat het er goed gaat en we beschikken over het organiserend vermogen om verbindingen te leggen en dingen te regelen. Dat vermogen zetten we bewust en actief in.

Meer weten over onze visie en strategie? Op onze website [www.wooncompagnie.nl](http://www.wooncompagnie.nl) vindt u ons nieuwe koersdocument 2017-2020, getiteld *Op Streek*.

## **1.5 Het financiële kader**

De plannen van Wooncompagnie passen binnen een solide financieel raamwerk. Dat raamwerk vormt de financiële vertaling van onze missie: *werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs*. De belangrijkste pijler voor de financiële sturing is dat wij niet meer huur vragen dan nodig is voor een verantwoorde exploitatie. Uitgangspunt is een inflatievolgend huurbeleid, met daarbij als randvoorwaarde dat het woningbezit kwantitatief en kwalitatief op peil blijft. We hebben uitgerekend hoeveel er jaarlijks geïnvesteerd moet worden om te voorkomen dat de woningvoorraad gaandeweg verouderd. Dat drukken we uit in verhuurjaren: elk jaar worden onze woningen een jaar ouder, dus moeten we elk jaar ruim 14.000 verhuurjaren toevoegen. Dat gebeurt door nieuwbouw, verkoop, sloop en vervanging en door verschillende vormen van woningverbetering en renovatie.

*Wooncompagnie stuurt op een gematigd huurniveau, waarbij er tegelijk genoeg middelen zijn om te investeren in nieuwbouw en verbetering. De middelen zijn er, maar de meeste investeringen kunnen we alleen realiseren in samenwerking met gemeenten. Bouwlocaties, actuele bestemmingsplannen, realistische grondprijzen en vlotte vergunningsprocedures vormen de gemeentelijke bijdrage.*

De minister voor Wonen heeft onlangs de Indicatieve Bestedingscapaciteit Woningcorporaties (IBW) bekendgemaakt. De IBW geeft bij benadering aan hoeveel corporaties maximaal kunnen inzetten voor extra nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Dit is bovenop de al begrote investeringen en rekening houdend met het voorgenomen huurbeleid. De IBW-bedragen staan niet op de bankrekening: om deze ruimte te benutten, moeten corporaties extra geld lenen. Dat kan verstandig zijn, als er bijvoorbeeld een grote behoefte is aan extra woningen, maar dit betekent dan wel een hogere schuld. Geleend geld wordt geborgd door het WSW (waarborgfonds sociale woningbouw) met als achtervang de betreffende gemeente. Per gemeente is maximaal 50% van de WOZ-waarde van het Wooncompagniebezit in die gemeente, kaderstellend voor de hoogte van de borging. De IBW geeft aan wat extra kan worden besteed als alle ruimte wordt gebruikt voor één post. Dus: óf alle ruimte voor nieuwbouw, óf voor woningverbetering óf voor huurmatiging.



Voor de gemeenten in het werkgebied van Wooncompagnie ziet de IBW er zo uit (bedragen in €\*1.000):

Gemeente	Aantal vhe	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
Alkmaar	391	5.357	4.219	174
Beemster	615	8.426	6.636	274
Edam-Volendam	1.288	17.646	13.898	573
Hollands Kroon	2.578	35.320	27.817	1.147
Hoorn	16	219	173	7
Langedijk	14	192	151	6
Medemblik	454	6.220	4.899	202
Oostzaan	44	603	475	20
Opmeer	28	384	302	12
Purmerend	3.399	46.568	36.676	1.513
Schagen	3.867	52.980	41.725	1.721
Waterland	1.393	19.085	15.031	620
<b>Totaal</b>		<b>193.000</b>	<b>152.000</b>	<b>6.270</b>

Corporaties kunnen de IBW inzetten over een lange periode of deze juist snel opmaken. Wooncompagnie zet over een periode van 25 jaar de nu aanwezige overmaat in het vermogen geleidelijk in. Dat doen we door de 6 miljoen euro voor huurmatiging in te zetten. Deze 6 miljoen benutten we door te rekenen met een huurontwikkeling die iets lager is dan de stijging van de kosten. De huurontwikkeling waarmee Wooncompagnie in haar begroting rekent, is een van de laagste in het land. In diezelfde periode beschikt Wooncompagnie over een investeringsbudget van 800 miljoen euro (25 jaar \* 32 miljoen), en dat is voldoende om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil te houden.

Na 25 jaar worden de grenzen bereikt, zoals die door de externe toezichthouders worden geformuleerd. Mochten er intussen zaken ingrijpend wijzigen, dan stellen wij de lange termijn strategie geleidelijk bij. Wij vinden het hierbij belangrijk om een betrouwbare partner te zijn en te blijven voor onze belangrijkste belanghouders (huurders en gemeenten). De belangrijkste onzekerheid wordt hier gevormd door het rijksbeleid. Als de verhuurdersheffing onverhoopt wordt verhoogd, dan vermindert dat de mogelijkheden voor Wooncompagnie om lokaal bij te dragen aan de volkshuisvesting onmiddellijk.

De infographic laat de samenhang in de financiële sturing zien. De exploitatie van de huurwoningen levert (huurinkomsten minus uitgaven aan onderhoud, rente en lasten) een kasstroom op van ongeveer 24 miljoen euro. Daarnaast verkopen we jaarlijks gemiddeld zo'n 55 woningen, en dat levert een kasstroom van 8 miljoen euro op. Bij elkaar levert dit jaarlijks een investeringsvolume van circa 32 miljoen euro op, bestemd voor nieuwbouw en verbetering. Daarmee houden we de woningvoorraad op peil en bij de eisen van de tijd.



## 2 Jaarplan per gemeente

### 2.1 Algemeen

In deze paragraaf geven we aan welke voornemens van Wooncompagnie in 2018 in alle gemeenten merkbaar zijn. Ze zijn verdeeld over vier prestatievelden: tevreden bewoners, voldoende betaalbare woningen, een duurzaam woonaanbod en bijdragen aan een aangenaam woonklimaat. Vanaf 2.2. benoemen we per de gemeente de specifieke activiteiten en projecten, die recht doen aan de lokale situatie en de gemaakte prestatieafspraken. *In alle gevallen geldt: wat we hier op papier zetten is onze inzet, die we in gezamenlijk overleg graag toelichten, aanscherpen en uitbreiden.*

De tabel laat enkele kerncijfers voor de periode 2017 t/m 2021 zien. De jaarlijkse huurverhogingen die wij voor deze periode hebben ingerekend, behoren tot de allerlaagste van heel Nederland. Per gemeente is aangegeven hoeveel euro aan woningverbetering wordt uitgegeven, en welke nieuwbouwaantallen op dit moment zijn voorzien. Op beide punten geldt: in overleg met de betrokken gemeenten gaan wij onze investeringsplannen aanscherpen en uitbreiden.

Gemeente	Sociale huurwoningen (aantal)	Voorgenomen nieuwbouw 2017-2021 (aantal woningen)	Voorgenomen uitgaven woningverbetering 2017-2021 (in mln.)	Voorgenomen gemiddelde jaarlijkse huurstijging 2017-2021 (%)
Alkmaar	391	13	€ 1,73	0,86%
Beemster	615	30	€ 2,15	0,86%
Edam-Volendam	1.288	32	€ 5,56	0,86%
Hollands Kroon	2.578	115	€ 10,85	0,86%
Hoorn	16	0	€ 0,00	0,86%
Langedijk	14	0	€ 0,00	0,86%
Medemblik	454	0	€ 1,10	0,86%
Oostzaan	44	0	€ 0,00	0,86%
Opmeer	28	0	€ 0,00	0,86%
Purmerend	3.399	145	€ 8,24	0,86%
Schagen	3.867	162	€ 14,78	0,86%
Waterland	1.393	14	€ 6,55	0,86%

#### **Tevreden bewoners**

##### ***Kwaliteit van de dienstverlening***

De opvattingen van onze bewoners zijn belangrijk. Daarom meet Wooncompagnie gestructureerd het oordeel van bewoners over de kwaliteit van onze dienstverlening. Deze metingen geven richting aan onze activiteiten en in onze rapportcijfers is dit terug te zien (KWH-meting gemiddeld minimaal 7,5).

We zijn van plan om de wensen en oordelen van bewoners een veel steviger plek te geven. Net alleen wat betreft de dienstverlening maar ook waar het gaat om woonwensen en verhuisplannen, de kwaliteit van de woning en de ontwikkeling van de buurt. Dat doen we door bestaande initiatieven, zoals ons digitale klantenpanel, beter te benutten. Daarnaast zijn we op zoek naar nieuwe manieren om bewoners niet alleen beter te betrekken maar ook daadwerkelijk invloed te geven. Suggesties zijn welkom.

##### ***Goede bereikbaarheid***

De kantoren van Wooncompagnie in Schagen en Purmerend hebben in 2016 hun deuren gesloten. Dat heeft een forse kostenbesparing opgeleverd, die in de vorm van lage huurstijgingen en zelfs huurverlaging voor huurders merkbaar is. Goede telefonische bereikbaarheid, uitbreiding van de digitale contactmogelijkheden en - wanneer nodig - persoonlijk contact in de buurt vormen de bereikbaarheidsaanpak.

In het hart van Wooncompagnie staat de afdeling Klantcontact. Via een keuzemenu worden bellende klanten direct naar de juiste persoon geleid. Hierbij is het streven om 80% van de inkomende gesprekken binnen 30 seconden te beantwoorden. De huurders hebben een eigen ‘mijnomgeving’ waarmee zij steeds meer zaken digitaal kunnen regelen.

#### ***Heldere betalingsprocedure***

Wij nemen direct contact op als een huurder niet betaalt. Als er sprake is van een betalingsachterstand is er persoonlijk contact, waarbij wij proberen te voorkomen dat huurders bij de deurwaarder terecht komen. Daar waar nodig leggen wij contact met het sociaal wijkteam van de gemeente. Als er sprake is van multiproblematiek wordt hulpverlening ingeschakeld. Ook wanneer een ontruiming dreigt is er contact met de gemeente. Eventueel kan het tweede kansbeleid worden ingezet om ontruiming te voorkomen, waarbij sprake is van strikte voorwaarden waaronder de verplichting tot begeleiding.

#### ***Voldoende betaalbare woningen***

##### ***Woningbehoefteonderzoek vertalen in een nieuwe voorraadstrategie***

Op basis van een onlangs uitgevoerd woningbehoefteonderzoek actualiseren wij in 2017 onze voorraadstrategie. Daarin benoemen we op hoofdlijnen waar onze voorraad groter of juist kleiner kan worden, en welke veranderingen we in de samenstelling (prijs, woningtypen) voorzien. Dat doen we op basis van een verkenning van de woningbehoefte richting 2025 / 2030 (welke gevolgen hebben demografische- en koopkrachtontwikkelingen voor de woningvraag?), aangevuld met een analyse van de actuele vraag/aanbodverhouding (waarvan hebben we nu teveel of te weinig?).

We gebruiken de voorraadstrategie om richting te geven aan de nieuwbouwopgave en de complexplannen.

#### ***Huurbeleid***

Wooncompagnie zorgt voor een woningvoorraad die niet alleen nu maar ook in de toekomst betaalbaar is. Over de kaders voor het huurbeleid heeft Wooncompagnie met de beide huurdersorganisaties (Huko en Vijfhoek, samenwerkend in de SHO) recent een meerjarenafspraken ondertekend.

In de ‘Overeenkomst Betaalbaarheid’ is onder meer vastgelegd dat ook de komende jaren geen huurverhoging wordt gevraagd op basis van het inkomen en dat de gemiddelde huurverhoging maximaal gelijk zal zijn aan de inflatie. Verder bedraagt de huurverhoging gedurende de looptijd van de overeenkomst (t/m 2019) niet meer dan 2% en is deze nooit hoger dan 12,50 euro per maand.

#### ***Direct bemiddelen***

Urgent woningzoekenden worden via directe bemiddelingen gehuisvest. Wooncompagnie spant zich in om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te volbrengen binnen de mogelijkheden die zich voordoen.

#### ***Passend verdelen***

Vanzelfsprekend houdt Wooncompagnie zich aan de zogenaamde passendheidseisen bij de verdeling van vrijkomende woningen. Tenminste 80% van de vrijkomende woningen gaat naar huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijsspeil 2017) en tenminste 90% gaat naar huishoudens met een inkomen tot € 40.349. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag krijgt 95% een woning onder de tweede aftoppingsgrens aangeboden.

Deze passendheidseisen zijn geborgd in de woonruimteverdelingssystemen waar Wooncompagnie mee werkt. Ze beïnvloeden en beperken de keuzemogelijkheden van woningzoekenden. Hoe noordelijker in ons werkgebied, hoe geringer de vraag van (iets) hogere inkomens naar sociale huurwoningen. In de zuidelijker gelegen gemeenten, oriënteren ook inkomens die (iets) boven modaal liggen zich op de sociale huursector. De koopsector is daar immers financieel minder bereikbaar.

## ***Verkoop***

Wooncompagnie verkoopt in beperkte mate huurwoningen. Dat doen we uit verschillende overwegingen:

- Verkoop biedt de mogelijkheid om een woningtype waar een overdaad aan is (of moeilijk verhuurt) te vervangen door een ander (nieuw) woningtype en hiermee de samenstelling van de portefeuille te veranderen.
- Verkoop biedt een huurder met een middeninkomen, die niet meer kan verhuizen binnen de sociale huursector, de kans op een betaalbare koopwoning.
- Verkoop kan een positief effect hebben op een wijk waar eenzijdige bewoning de leefbaarheid onder druk zet.
- Verkoop genereert inkomsten waarmee investeringen gedaan kunnen worden die de volkshuisvesting ten goede komen.

De woningen die voor verkoop in aanmerking komen, noemen wij de verkoopvijver. Hierin zijn de woningen opgenomen die – op termijn – minder goed in onze woningvoorraad passen. Deze verkoopvijver omvat ongeveer 2.400 woningen. Daarvan komen er jaarlijks circa 140 vrij, en die kunnen dan in principe te koop worden aangeboden. Of we dat ook daadwerkelijk doen, hangt af van de actuele situatie op de woningmarkt en van eventuele prestatieafspraken over verkoop.

In de begroting gaan we uit van ongeveer 55 woningverkopten per jaar. Dat is echter een gemiddelde. Bij stijgende prijzen kan het bijvoorbeeld verstandiger zijn om meer te verkopen, zodat met de verkoopopbrengst ook meer nieuwbouw gefinancierd kan worden. Het tegenovergestelde doet zich ook voor: als de verkoopopbrengsten niet direct nodig zijn voor nieuwbouw en de vraag naar huuraanbod groot is, dan kan de verkoop beter getemperd worden. Dat is wat Wooncompagnie de afgelopen jaren gedaan heeft: omdat er slechts weinig huurwoningen vrijkwamen en de vraag (onder meer van bijzondere groepen) steeg, hebben we besloten vrijkomende woningen uit de verkoopvijver weer in verhuur te brengen. Dat hebben we gedaan door alleen nog woningen met verkoopprioriteit 1 (bijvoorbeeld de laatste nog niet verkochte woning in een complex) te verkopen. Ruim 500 woningen (van de 2.400) behoren tot deze categorie.

In 2018 schatten we in dat de verkoop richting 50 woningen zal gaan. We hopen dat deze de komende jaren verder omhoog gaat: dat is zowel een teken van als een bijdrage aan de verhuisdynamiek in de sociale huursector. Die dynamiek was de afgelopen jaren te klein.

## ***Duurzaam woningaanbod***

### ***Energetische maatregelen***

We blijven de sectorafspraken nakomen om in 2020 uit te komen op een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B. In de komende jaren wordt op grote schaal ingezet op het isoleren van de schil van onze woningen. Uiteraard draagt dit bij aan een labelverbetering van de woning maar niet minder belangrijk: de huurder ervaart meer wooncomfort en heeft een lagere energierekening.

In 2018 zal Wooncompagnie, conform de afspraken in de Woonagenda van branchevereniging Aedes, een plan opstellen dat laat zien hoe we in 2050 uitkomen op een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit. Op weg daarheen zullen we de samenwerking met gemeenten intensiveren. Als het gaat om de keuze voor alternatieve vormen van energieproductie of de fasering waarin wijken gaandeweg gasloos worden, is samenwerking echt noodzakelijk. Wooncompagnie werkt graag mee aan de totstandkoming van regionale energiestrategieën.

## Aangenaam woonklimaat

Wooncompagnie realiseert zich terdege dat onze huurders het soms zwaar hebben. Dit kan financieel zijn maar ook maatschappelijk of sociaal economisch. Met de door de overheid gestelde inkomenseis hebben instromende huurders een beperkt inkomen. Huurders worden ouder, wonen langer zelfstandig en zijn daarmee op termijn soms aangewezen op zorg aan huis. De kans op leeftijdsgebonden beperkingen, dementie, afhankelijkheid en vereenzaming neemt toe. Met de afdeling Buurten heeft Wooncompagnie medewerkers die zichtbaar in de buurt opereren, bewonersinitiatieven stimuleren en faciliteren, aangesloten zijn op sociale netwerken en bekend zijn met wat er lokaal speelt en nodig is. De buurtteams zullen ook volgende jaar de samenwerking met gemeentelijke disciplines en organisaties op het gebied van zorg en welzijn verder versterken.



### **Gratis lidmaatschap Wonen Plus (Welzijn)**

De inzet van vrijwilligers draagt fors bij aan de kwaliteit van wonen in het landelijk gebied. Professionele ondersteuning is daar niet altijd mogelijk en vaak ook niet nodig. Als mensen elkaar de helpende hand toesteken, dan is dat een uitkomst voor bewoners die het wat moeilijker hebben. Om die reden draagt Wooncompagnie organisaties als Wonen Plus en Wonen Plus Welzijn een warm hart toe. Wonen Plus (Welzijn) brengt huurders die een (woongerelateerd) klusje zelf niet meer kunnen in contact met een vrijwilliger die dit belangeloos verzorgt.

Huurders van 65 jaar en ouder die nog geen lid zijn van Wonen Plus (Welzijn) krijgen ter kennismaking een jaar lang een gratis abonnement. Deze kennismakingsactie vormt een aanvulling op de al langere bestaande ondersteuning, waarin Wooncompagnie jaarlijks een aanvullende bijdrage verstrekt voor huurders die lid zijn.

### **Inventariseren van wijken en buurten**

Om onze activiteiten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op wat er in wijken en buurten speelt, gaan we per gemeente/kern/wijk in kaart brengen hoe de buurt op een aantal meetpunten scoort. Hoe staat het met de leefbaarheid, hoe gaat het met de omgang tussen bewoners, zit er samenhang in de wijk, zit de wijk in de lift naar boven of omlaag? Dat doen we op basis van data maar ook aan de hand van wijkschouwen, vaak samen met vertegenwoordigers van gemeenten en huurders.

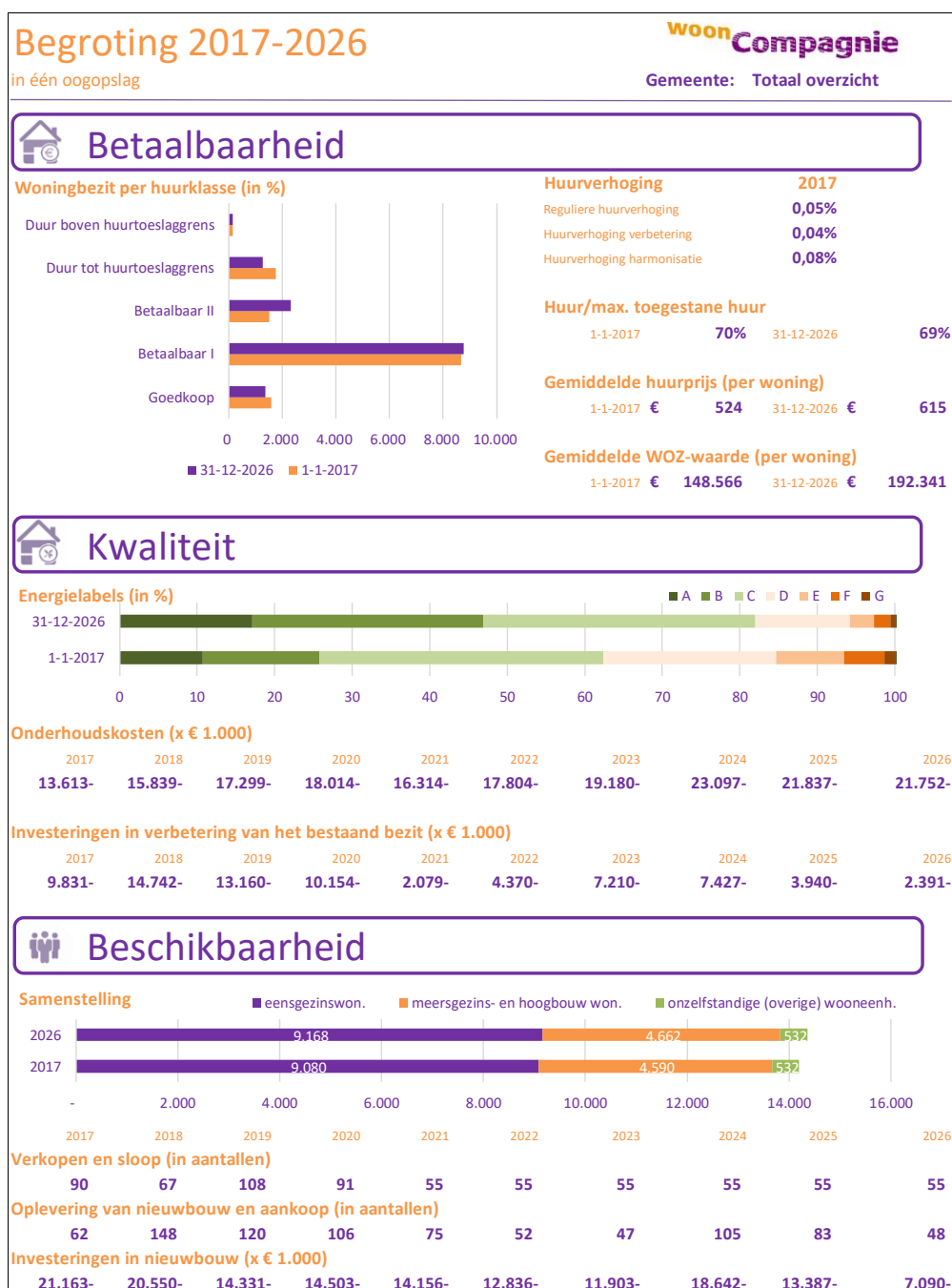
### **Nazorg vergunninghouders**

Wooncompagnie vindt het belangrijk dat vluchtelingen snel en goed integreren in onze samenleving. Daarom bezoeken we alle nieuwe vergunninghouders 3 tot 6 maanden nadat ze hun woningen hebben betrokken in het kader nazorg.

## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren

Deze infografiek laat de ontwikkeling van de woningvoorraad van Wooncompagnie zien op de thema's betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid. De gegevens zijn ontleend aan de meerjarenbegroting 2017-2026. In de zomerperiode stelt Wooncompagnie de begroting 2018 en verder op. Daarin worden de lijnen van dit plan, en de gesprekken die daarover vervolgens plaatsvinden, verwerkt.

Het overzicht toont de ontwikkeling voor de gehele woningvoorraad van Wooncompagnie. Op gemeenteniveau is de ontwikkeling voor de komende jaren in de hierna volgende paragrafen te zien. Toelichting huurklassen: deze verwijzen naar de grenzen uit de huurtoeslagregeling (goedkoop is onder de kwaliteitskortingsgrens, betaalbaar I en II onder de eerste respectievelijk tweede aftoppingsgrens).



## 2.2 Schagen



Schagen is een fusiegemeente die de laatste jaren steeds meer is gegroeid door de samensmelting van de stad met meerdere kleinere gemeenten er omheen (Harenkarspel, Schagen, Zijpe). Tevens is Schagen de grootste gemeente waar Wooncompagnie werkzaam is. Schagen bestaat uit de stad Schagen, waar zich veel voorzieningen bevinden en waar zowel eengezinswoningen als gestapelde bouw te vinden is, en daar omheen een aantal grotere en kleinere kernen waar overwegend eengezinswoningen staan. Ongeveer een derde van de woningen is huurwoning, het overige deel is koopwoning.

In de stad is de druk op de woningmarkt een stuk hoger dan in de meeste kleinere kernen. Het is één van de weinige gemeenten in de Kop van Noord Holland waar duidelijk groei waarneembaar is. De verhuisbeweging gaat grotendeels richting de stad Schagen. Met de toename van kleine huishoudens met een beperkt inkomen en het langer zelfstandig wonen van senioren is maatwerk van groot belang om dynamiek in de woningmarkt te

brengen. Voor de plattelandskernen is een andere focus met andere acties nodig dan in de stad.

*(Foto: Magnusbuurt Schagen)*

### **Voldoende betaalbare woningen**

#### **Garantie van 90% onder de tweede aftoppingsgrens**

In de prestatieafspraken is een huurbeleid afgesproken dat uiteindelijk garandeert dat 90% van het bezit van Wooncompagnie in Schagen onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05 pp 2017) ligt. Op dit moment ligt 89% van de woningen van Wooncompagnie in de gemeente Schagen onder dit huurniveau en de verwachting is dat dit percentage het komend jaar tot 90% stijgt.

Vrijkomende woningen worden toegewezen via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch Kop van Noord Holland.

Tevens is afgesproken dat de omvang van de voorraad in ieder geval de komende vier jaar gelijk blijft. Het saldo van de geplande (sloop) nieuwbouw en de verkoop is dusdanig afgestemd dat we ruimschoots aan deze afspraak voldoen.

#### **Direct bemiddelen**

Wooncompagnie heeft in de regio namens de gemeenten een coördinerende rol bij de verdeling van woningen. Daarnaast zijn er lopende afspraken met zorginstellingen om woningen beschikbaar te stellen voor cliënten die uitstromen naar een zelfstandige woning.

#### **Woningbehoefteonderzoek vertalen in een nieuwe voorraadstrategie**

Werken aan een woningvoorraad die past bij de veranderende doelgroep (kleinere huishoudens, langer zelfstandig wonen, afname van het inkomen) in de vorm van een passende bijdrage leveren aan de nieuwbouwpoging (zie hieronder), herpositioneren van bestaand bezit waar nodig. Over de hoofdlijn die we hierbij voor ogen hebben, blijven we graag met de gemeente in gesprek.

### **Transformatie van de voorraad**

In de prestatieafspraken met de gemeente Schagen is overeengekomen dat in de komende jaren 150 woningen worden toegevoegd. Constructieve gesprekken met de gemeente om te komen tot de nieuwbouwopgave van 150 woningen binnen de periode van de prestatieafspraken zijn gaande. Ook buiten de stad Schagen worden locaties bekeken die mogelijk geschikt zijn.

In Tuitjenhorn is Wooncompagnie in gesprek over ontwikkelmogelijkheden op twee locaties (waarvan eentje in eigendom van de gemeente is).

In 2018 worden 48 appartementen aan de Beethovenlaan opgeleverd. Aan de Westerweg wordt in 2018 gestart met de bouw van 30 woningen.

### **Verkoop**

Wooncompagnie verwacht in 2018 maximaal 8 woningen te verkopen in Schagen. De voorraad blijft, conform de afspraken, per saldo minimaal gelijk.

### **Gebiedsvisies en complexplannen actualiseren**

Vanaf 2018 worden voorbereidingen getroffen om met verschillende betrokken partijen (Wooncompagnie, vertegenwoordiging van de gemeente, vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie) de gebiedsvisies in de gemeente Schagen te actualiseren.

### ***Duurzaam woningaanbod***

#### **Energetische maatregelen**

In de afgelopen jaren heeft Wooncompagnie in Schagen een groot aantal complexen voorzien van energetische maatregelen. In de wijk Groeneweg wordt bij 51 woningen een isolatiepakket aangebracht zonder huurverhoging. In geval van duurzaamheidspakketten mogen kopers meedoen tegen kostprijs.

#### **Voorlichting duurzaamheid**

In samenwerking met de huurdersorganisaties draagt Wooncompagnie bij aan voorlichting en bewustwording van eigen invloed op energieverbruik.

#### **Planmatig onderhoud**

Dak en gevel onderhoud wordt uitgevoerd in Groeneweg, Schagen. In Schagerbrug en Oudesluis wordt schilderwerk uitgevoerd.

### ***Aangenaam woonklimaat***

#### **Tuinenactie**

Bewonersgroep samenstellen vanuit huurdersvereniging, bewoners en hovenier(s) en Wonen Plus Welzijn met als doel: uniformiteit vaststellen voor acceptatie van niveau tuinonderhoud.

#### **Wooncompagnie Tientje Pilot**

Bewoners van een proef-complex mogen een denkbeeldig "tientje" besteden, waarbij ze met elkaar een leefbaarheidsproject bedenken. Alleen bewoners die meedoen met de actie mogen hun tientje mee tellen.

#### **Inventariseren 2e kans contracten**

Huisbezoeken afleggen bij 2e kans contracten met hennepclausule.

#### **Project Eenzaamheid**

Vragenlijst opstellen, enquête per post, daarna persoonlijke benadering en netwerkorganisaties betrekken.



**Uitbreiden facebookpagina Buurtteam**

Facebookpagina is recent opgezet, als uitnodiging tot gesprek en als middel om buurtbewoners te betrekken bij ontwikkelingen in hun buurt.

**Buurtbus onderzoeken naar mogelijkheden**

Onderzoek naar mogelijkheden om met een buurtbus te gaan werken, naar het voorbeeld van een project in Krommenie.

**Project “Langer thuis Wonen in Schagen doe je samen”**

Samen met Wonen Plus Welzijn, gemeente en Woonzorggroep Samen participeert Wooncompagnie waarbij ouderen gefaciliteerd worden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

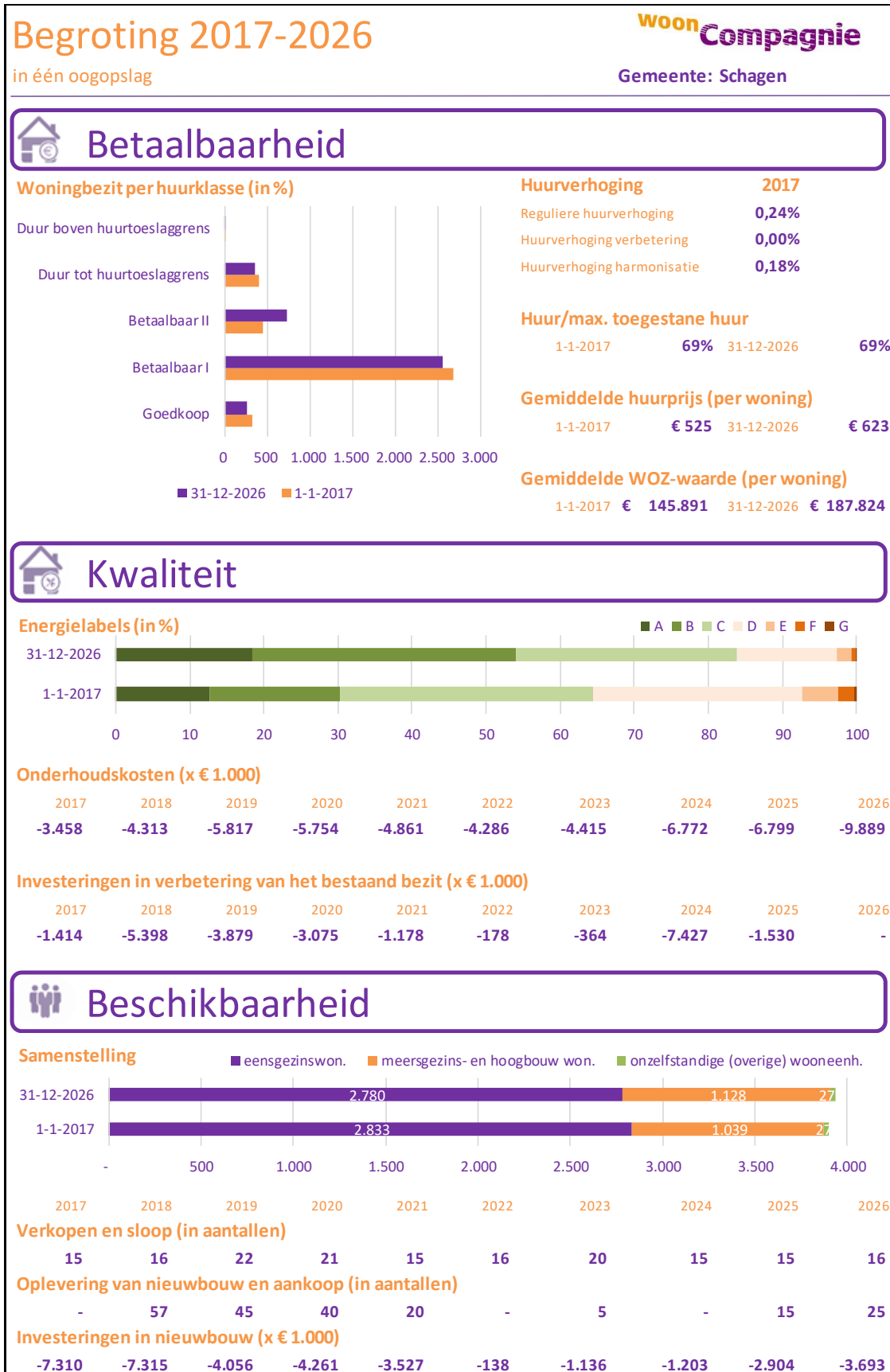
**Opzet senioren woonadviseur**

In samenwerking met Wonen Plus Welzijn starten we een pilot starten om een seniorenadviseur aan te stellen die ouderen ondersteunt bij een verhuiscasus of extra voorzieningen in het huidige huis..

**Ondersteuning niet-internetgebruikers (zgn. interneters)**

Met Wonen Plus Welzijn is afgesproken dat zij woningzoekenden ondersteunen die geen gebruik kunnen of willen maken van het digitale regionale woonruimteverdeelsysteem.

Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.3 Hollands Kroon



Per 1 januari 2012 is de gemeente Hollands Kroon gevormd uit de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Nierdorp, Wieringen en Wieringermeer. De gemeente is opgebouwd uit 22 dorpen en kernen (waaronder 4 grotere kernen), zonder een hoofdkern. Het aantal huishoudens bedraagt bijna 20.000.

Hollands Kroon is, zoals beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente, ontzettend Hollands. Ruimte, water, wind, veelzijdig, groot en tegelijkertijd gericht op kleinschaligheid, waarbij de strijd tegen het water het landschap in grote mate heeft gevormd. Deze variëteit aan kernen vraagt ook van Wooncompagnie lokaal maatwerk. Wooncompagnie vindt het belangrijk om een bijdrage te leveren aan de specifieke volkshuisvestingsvragen die in de verschillende kernen spelen en op die manier recht te doen aan de verschillende opgaves en belangen.

*(Foto: Elshof-Zuid, Anna Paulowna)*

### **Voldoende betaalbare woningen**

#### **Woningbehoefteonderzoek vertalen in een nieuwe voorraadstrategie**

Werken aan een woningvoorraad die past bij de veranderende doelgroep (kleinere huishoudens, langer zelfstandig wonen, afname van het inkomen) in de vorm van een passende bijdrage leveren aan de nieuwbouwopgave (zie hieronder), herpositioneren van bestaand bezit waar nodig: daarover praten we graag verder met de gemeente.

#### **Transformatie van de voorraad**

In de tweede helft van 2017 starten we met de bouw van maximaal 30 woningen aan de Lorentzstraat. Een belangrijke plek in Middenmeer waar weer hedendaagse woonkwaliteit wordt toegevoegd. Ook levert Wooncompagnie in 2018 in Middenmeer 12 nieuwe woningen op aan de Kanaalweg en voor de locatie aan de Verlengde Breestraat worden in 2018 plannen gemaakt.

In Kroonwaard wordt de algemene ruimte omgevormd tot drie appartementen, afhankelijk van de procedure wordt dit in 2017 nog gerealiseerd.

In 2018 wordt in het Winkelmadepark gestart met de transformatie van het voormalige verzorgingshuis naar een Thuishuis (6 zelfstandige wooneenheden), 7 zelfstandige appartementen en 12 grondgebonden woningen. Ook worden 70 voormalige aanleuningen gerenoveerd in een tijdvak van drie jaar. Transformatie van 55 zorgwoningen naar 20 plaatsen PG (ZZP 5 & 7) en 18 zelfstandige appartementen zo gewoon mogelijk wonen maar zo bijzonder wanneer de gezondheidstoestand van de bewoner daarom vraagt. Oplevering verwacht in het eerste kwartaal 2018.

#### **Verkoop**

Ons verkoopbeleid is afgestemd op de gemaakte prestatieafspraken. Slechts 8% van de woningen in Hollands Kroon heeft een huurprijs hoger dan de tweede aftoppingsgrens. Dit is veelal nieuwbouw die we graag in portefeuille houden. Wooncompagnie verkoopt daarom ook woningen met een streefhuur onder de 2e aftoppingsgrens. In 2018 verwacht Wooncompagnie 17 woningen te verkopen. Daarnaast stoot Wooncompagnie een deel van het eigendom in het pand Molenweid af. De bewoners zijn geïnformeerd en kunnen gebruiken van het sociaal plan.

### **Gebiedsvisies en complexplannen actualiseren**

Vanaf 2018 worden voorbereidingen getroffen om met verschillende betrokken partijen (Wooncompagnie, vertegenwoordiging van de gemeente, vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie) de gebiedsvisies in de gemeente Hollands Kroon te actualiseren.

### **Garantie van 80% onder de eerste aftoppingsgrens en 90 % onder de tweede aftoppingsgrens**

Van het bezit van Wooncompagnie in Hollands Kroon ligt 84% onder de eerste aftoppingsgrens en 90% tweede aftoppingsgrens (€ 635,05 pp 2017).

### **Direct bemiddelen**

Wooncompagnie heeft in de regio namens de gemeenten een coördinerende rol bij de toewijzing van woningen. Daarnaast zijn er lopende afspraken met zorginstellingen om woningen beschikbaar te stellen voor cliënten die uitstromen naar een zelfstandige woning.

### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden verdeeld via Woonmatch Kop van Noord Holland.

### ***Duurzaam woningaanbod***

#### **Energetische maatregelen**

In Middenmeer wordt in 55 woningen een isolatiepakket aangebracht (vloer, muur en zolder). Hiermee is een investering van € 500.000 gemoeid.

#### **Planmatig onderhoud**

Dak- en gevelonderhoud en schilderwerk wordt uitgevoerd in Middenmeer en Wieringerwerf.

### ***Aangenaam woonklimaat***

Wooncompagnie vindt het belangrijk dat de kernen in Hollands Kroon fijne plekken blijven om te wonen en wil daarom graag samen met de gemeente investeren in ruimtelijke kwaliteit.

### **Herstructureren**

In het kader van de genoemde projecten onder transformatie van de voorraad worden bewoners begeleid bij het vinden van een andere woonruimte en de uitplaatsing.

### **Vluchtelingen en vergunninghouders integratie**

Project opstarten en uitwerken.

### **Stichting Present**

Duidelijkheid en invulling geven aan de samenwerking en werkwijze.

### **Urgentie herziening**

Urgentie commissie en opzet / onafhankelijkheid opnieuw beoordelen.

### **Buurtbemiddeling**

Buurtbemiddeling ook voor huurwoningen toegankelijk maken: dat is de inzet van Wooncompagnie.

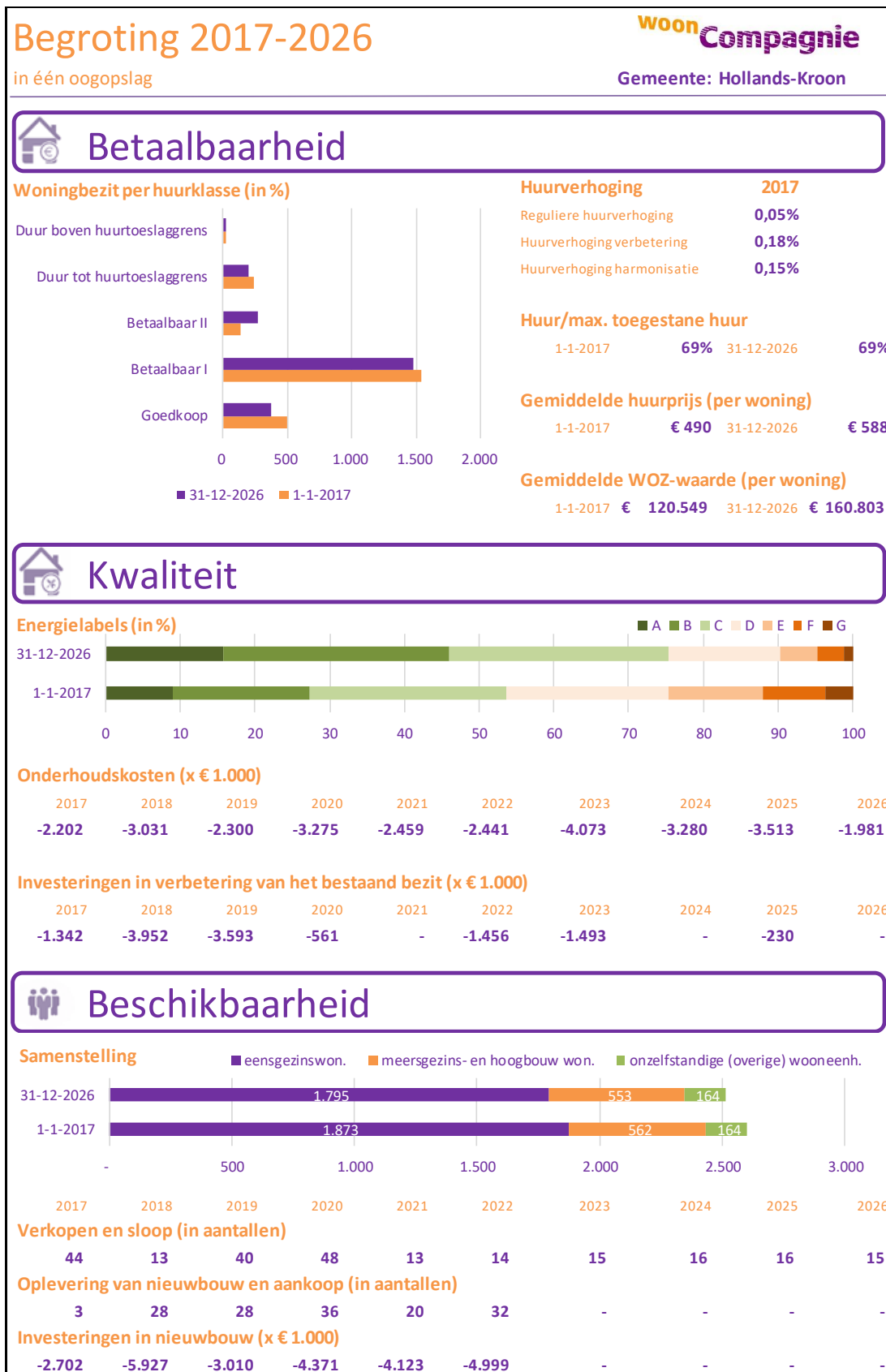
### **Verbeteren netwerk Buurteam / sociaal wijkteam en kernbeheer**

Participeren in bestaande netwerken en sociale wijkteams.

### **Thuishuis**

Ontwikkelen van een nieuwe woonvorm voor senioren in Winkel.

## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.4 Langedijk



*(Foto: Oosterheem Langedijk)*

Het woningbezit van Wooncompagnie in de gemeente Langedijk is erg overzichtelijk. Wooncompagnie is er eigenaar van Oosterheem, een zorgtuinderij van de Raphaëlstichting in Broek op Langedijk. Op Oosterheem wonen twaalf mensen met een verstandelijke beperking, in twee groepen van zes mensen met elkaar. Ieder heeft een eigen ruime kamer. Direct aan het woonhuis zijn twee appartementen voor medewerkers. Het project werd gerealiseerd in 2012.

Zowel de architectuur van het gebouw als de opzet van het zorgconcept maken Oosterheem tot een project waar Wooncompagnie bijzonder blij mee is.

In Langedijk zijn voor 2018 geen bijzondere activiteiten voorzien.

## 2.5 Medemblik



*(Foto: Nibbixwoud)*

Medemblik is een fusiegemeente van Medemblik, Andijk en Wervershoof en bestaat uit verschillende steden en plattelandskernen waarbij lintbebouwing typerend is. In Medemblik is Wooncompagnie met ruim 400 huurwoningen een kleine speler (totaal 4.200 huurwoningen) en speelt Wooncompagnie bewust een bescheiden rol.

Het bezit van Wooncompagnie bestaat uit woningen van de voormalige woningbedrijf van de gemeente Wognum en ligt in de kernen Nibbixwoud, Wognum en Zwaagdijk-West. Hoewel deze kernen een 'eigenheid' kennen, wordt er voor voorzieningen gebruik gemaakt van het nabij gelegen Hoorn. Ruim de helft van het bezit is eengezinswoning. De andere helft bestaat uit gestapelde bouw en seniorenwoningen. Het bezit sluit aan op de bestaande vraag.

## ***Voldoende betaalbare woningen***

### **Transformatie van de voorraad**

Geen voorgenomen activiteiten.

### **Verkoop**

Op basis van mutatiecijfers uit de voorgaande jaren verwachten we in Medemblik in 2018 één woning te verkopen.

### **Garantie van 80% onder de tweede aftoppingsgrens**

Van het bezit van Wooncompagnie in Medemblik ligt 88% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05).

### **Direct bemiddelen**

Urgenten worden via directe bemiddelingen gehuisvest. Wooncompagnie spant zich in om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te volbrengen binnen de mogelijkheden die zich voordoen. Hierin werken we samen met de collega-corporaties in deze gemeente.

### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden aan geboden via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch-West Friesland.

## ***Duurzaam woningaanbod***

### **Energetische maatregelen**

In Nibbixwoud wordt in een aantal woningen een isolatiepakket aangebracht zonder huurverhoging.

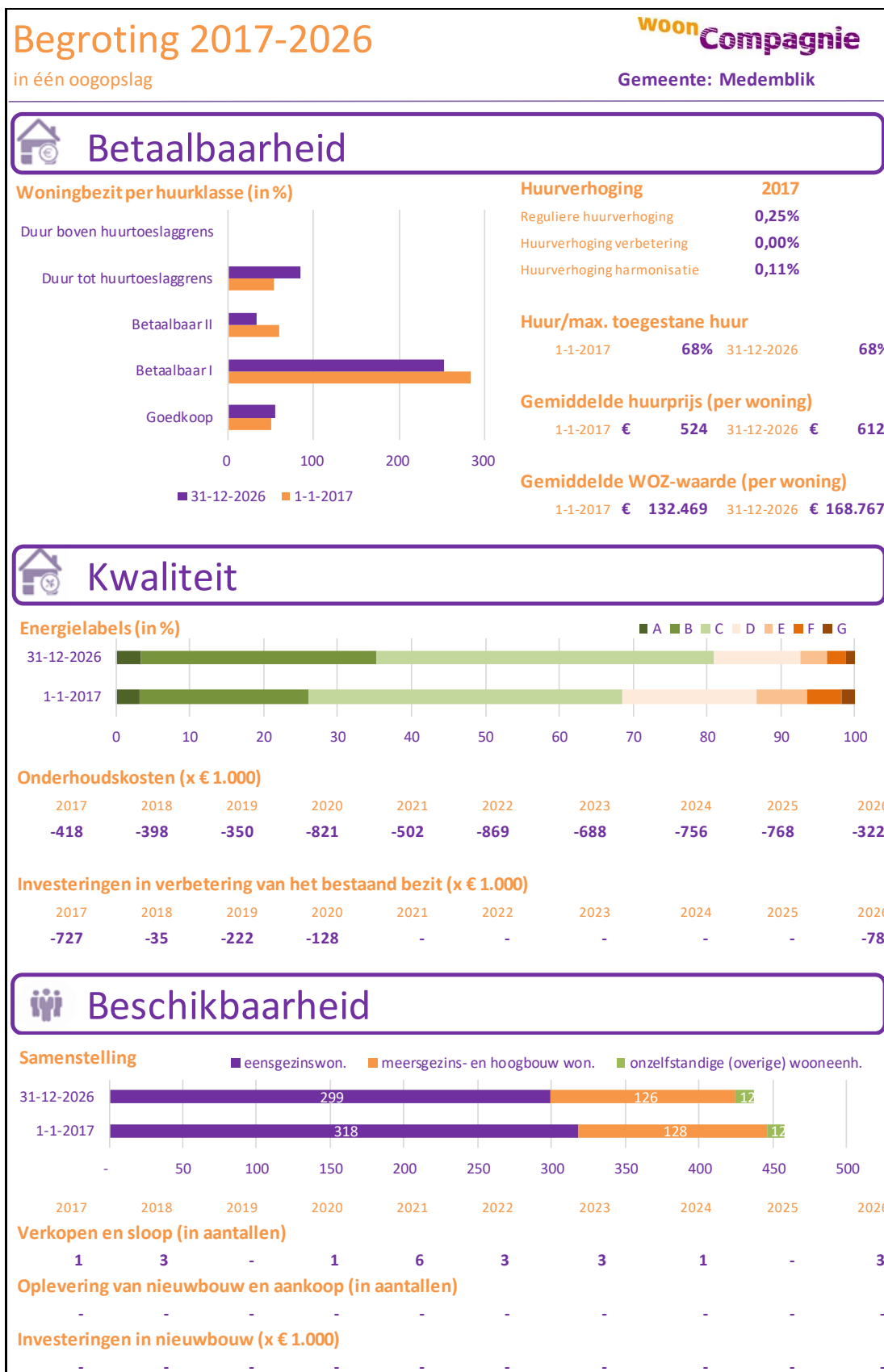
### **Planmatig onderhoud**

In Nibbixwoud wordt schilderwerk uitgevoerd en in Wognum dak-en gevelonderhoud.

### **Aangenaam woonklimaat**

Overleg met Sociale wijkteams gemeente en Buurtteam Wooncompagnie.

## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren





## 2.6 Opmeer



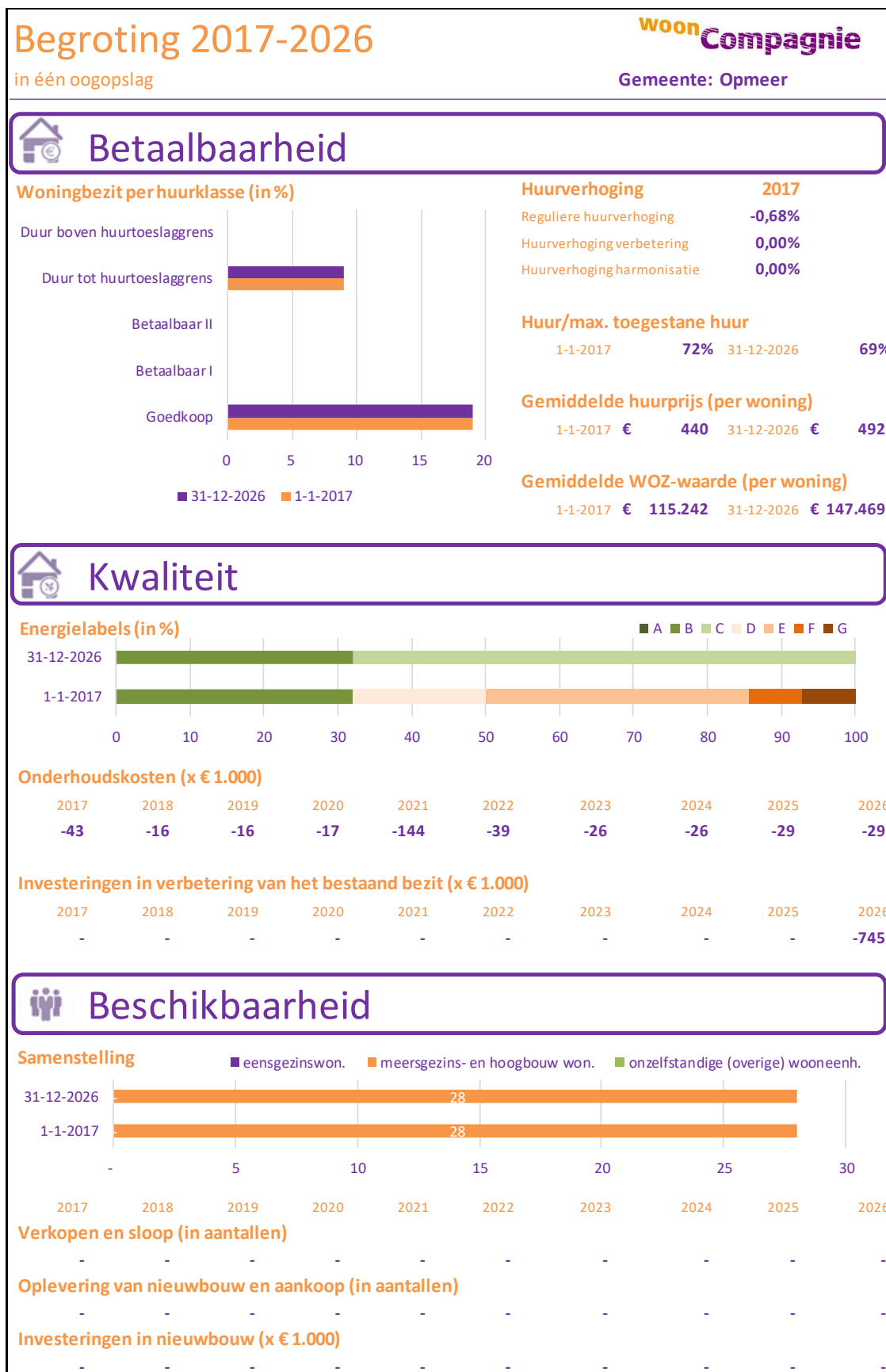
*(Foto: Oeverwal Hoogwoud)*

In Opmeer is Wooncompagnie eigenaar van 28 woningen: 9 appartementen in Hoogwoud en 19 seniorenwoningen in Spanbroek. De overige huurwoningen zijn van het gemeentelijk woningbedrijf Opmeer.

Vrijkomende woningen van Wooncompagnie worden aangeboden via Woonmatch - West Friesland.

Naast de algemene voornemens zoals aan het begin van dit plan genoemd, is er in 2018 in de gemeente Opmeer alleen een planmatige klus gepland. In Spanbroek wordt werk uitgevoerd aan de installaties.

## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.7 Hoorn

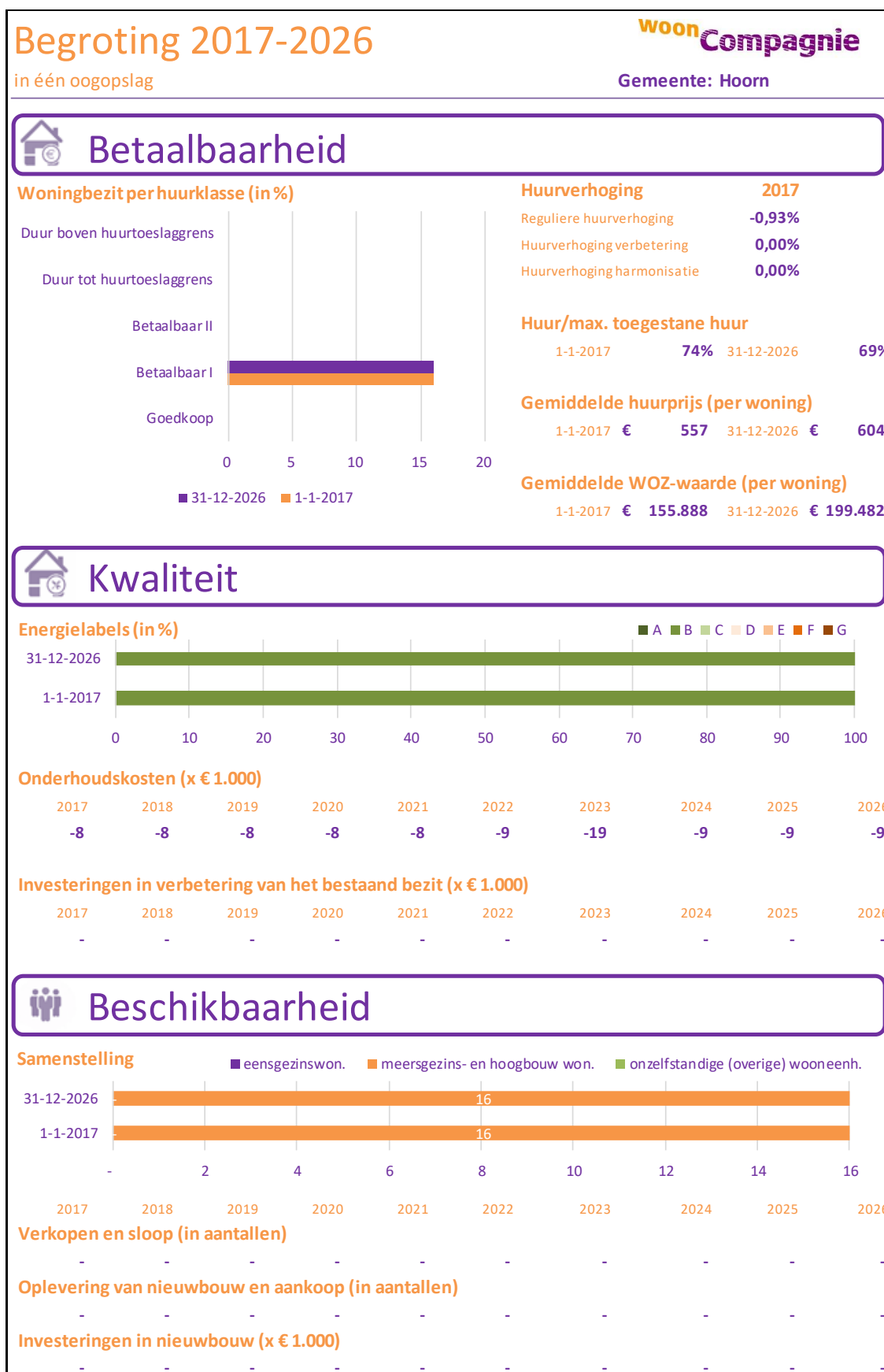


*(Foto: Koolduif Blokker)*

In de gemeente Hoorn heeft Wooncompagnie een gering aantal woningen. Het zijn er 16, gelegen in Blokker. Ze beschikken over energielabel B. Vrijkomende woningen worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch-West Friesland.

Naast de algemene voornemens zoals aan het begin van dit plan genoemd, wordt er in 2018 in Blokker dak- en gevelonderhoud uitgevoerd.

## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.8 Alkmaar (Schermer)



(foto: Binnenkruier Stompeloren)

Het bezit van Wooncompagnie ligt niet in de stad Alkmaar maar in een aantal kernen in de voormalige gemeente Schermer. Na de gemeentelijke fusie tussen Schermer en Alkmaar (2015) zijn de dorpen waar Wooncompagnie bezit heeft (Oterleek, Stompeloren, Schermerhorn, Zuidschermer, Groot-schermer en Driehuizen) toegevoegd aan de gemeente Alkmaar. Een groot deel van de omgeving is beschermd dorpsgezicht met monumentale boerderijen en herenhuizen.

Het bezit van Wooncompagnie bestaat uit ruim 200 eengezinswoningen, een paar zorgcomplexen, ruim 100 appartementen en een 40-tal gelijkvloerse woningen voor senioren. Dit gevarieerde (kleinschalige) woningbezit voldoet aan de lokale vraag.

### **Voldoende betaalbare woningen**

#### **Woningbehoefteonderzoek vertalen in een nieuwe voorraadstrategie**

We werken aan een woningvoorraad die past bij de veranderende doelgroep (kleinere huishoudens, langer zelfstandig wonen, afname van het inkomen) in de vorm van een passende bijdrage leveren aan de nieuwbouwopgave (zie hieronder) en herpositioneren van bestaand bezit waar nodig.

#### **Transformatie van de voorraad**

Wooncompagnie heeft een grondpositie aan de Menningweerweg in Stompeloren en aan de Groeneweg in Schermerhorn. De bedoeling is om voor deze locaties de planvorming in 2018 af te ronden.

#### **Verkoop**

Op basis van mutatiecijfers is de inschatting dat we in Alkmaar maximaal drie woningen verkopen.

#### **Garantie van 60% onder de eerste aftoppingsgrens en 75% onder de tweede aftoppingsgrens, maximaal 5% geliberaliseerd**

Van het bezit van Wooncompagnie in Alkmaar ligt 76% onder de eerste aftoppingsgrens en 90% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05 prijspeil 2017).

#### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden aangeboden via het aanbodsysteem van de SVNK.

### **Duurzaam woningaanbod**

#### **Energetische maatregelen**

In Groot-schermer wordt voor € 160.000 geïnvesteerd in duurzaamheid (vloer, muur en zolder isolatie).

#### **Planmatig onderhoud**

In Oterleek, Stompeloren en Groot-schermer wordt in 2018 schilderwerk uitgevoerd.

### ***Aangenaam woonklimaat***

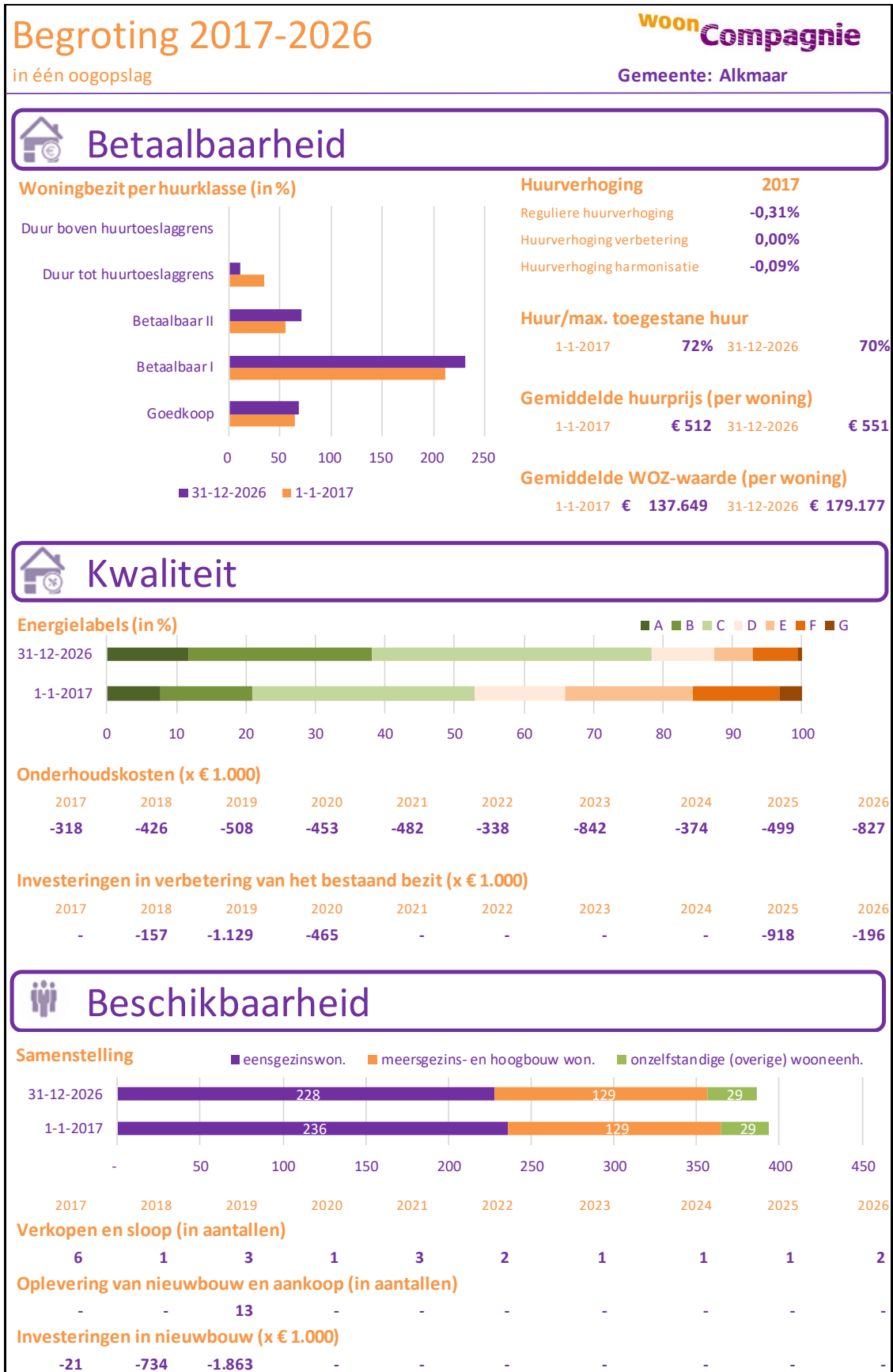
#### **De Horn te Schermerhorn**

Overleg met Gemeente, de Zorgcirkel en vrijwilligersorganisatie over de voortgang van de ontwikkeling van de begane grond van het complex de Horn te Schermerhorn.

#### **Ondersteuning schrijnende situaties**

In de vorm van huisbezoek of bemiddeling en doorverwijzing.

Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.9 Beemster



Beemster is een welvarende plattelands gemeente met overwegend koopwoningen. Wooncompagnie is er de enige corporatie met bijna 700 huurwoningen. Er is een bijzondere relatie tussen Beemster en de “buurgemeente” Purmerend. Er zijn veel verhuisbewegingen waar te nemen tussen de twee gemeenten en in zekere zin vervullen de twee gemeenten in elkaars behoefte. Waar een starter vanuit Beemster richting Purmerend verhuist, is het juist in een latere fase van het leven, het gezin dat de rust en

ruimte in Beemster zoekt. Een deel van het ambtelijk apparaat wordt gedeeld of werkt nauw samen. Beemster kent nog voldoende plancapaciteit om in de komende jaren uit te breiden en te groeien.

*(Foto: Groenveld Middenbeemster)*

### **Voldoende betaalbare woningen**

#### **Transformatie van de voorraad**

In het eerste kwartaal van 2018 worden 20 sociale huurwoningen opgeleverd in het project De Keyser in Middenbeemster opgeleverd.

Wooncompagnie gaat graag met de gemeente in gesprek over het realiseren van sociale huurwoningen in het vierde kwadrant in Middenbeemster en, later in de tijd, in Zuidoostbeemster.

#### **Verkoop**

Op basis van mutatiecijfers chatten we in dat we in Beemster in 2018 maximaal vier woningen verkopen.

#### **Garantie van 80% onder de tweede aftoppingsgrens**

Circa 86% van het bezit van Wooncompagnie in Beemster ligt onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05).

#### **Direct bemiddelen**

Urgenten worden via directe bemiddelingen gehuisvest. Wooncompagnie spant zich in om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te volbrengen binnen de mogelijkheden die zich voordoen.

#### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch-Waterland.

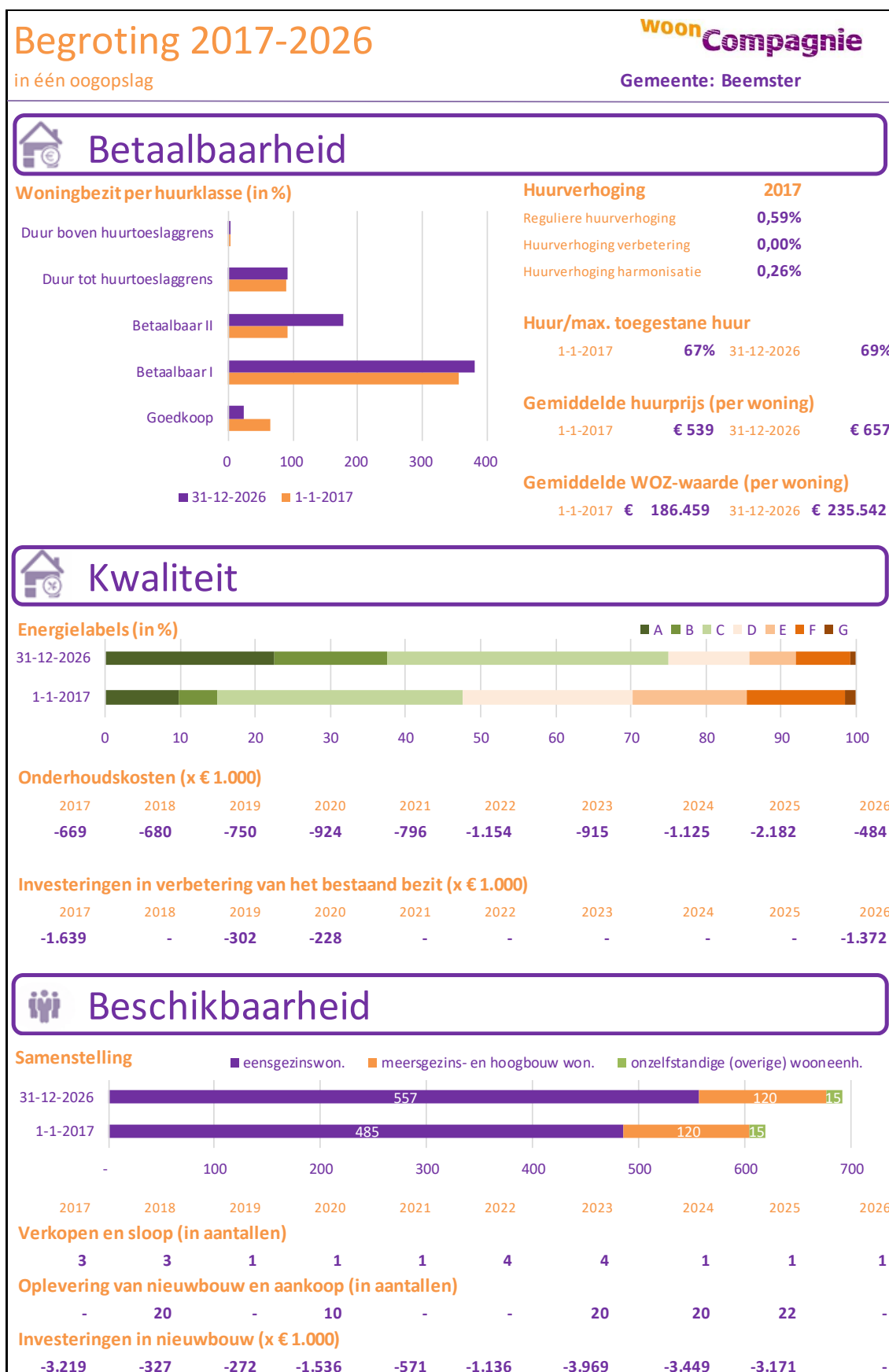
### **Duurzaam woningaanbod**

#### **Planmatig onderhoud**

In Middenbeemster wordt in 2018 voor bijna € 200.00 aan schilderwerk uitgevoerd.



## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.10 Purmerend



(Foto: Emmakade Purmerend)

Purmerend is met haar 80.000 inwoners de grootste stad binnen ons werkgebied en is van oudsher een marktstad. Binnen het bezit van een plattelandscorporatie vervult het dan ook een centrumfunctie. Mensen uit de omgeving gebruiken Purmerend voor haar omvangrijke voorzieningen. De stad heeft een bruisend centrum, dat door haar compacte omvang juist heel toegankelijk is.

Volkshuisvestelijk functioneert Purmerend ook als overloop vanuit Amsterdam en trekt daarnaast mensen vanuit de kleine kernen, wanneer zij minder mobiel raken (senioren) en dicht bij de voorzieningen willen wonen. Daarnaast zijn veel inwoners van Purmerend zelf ook in afwachting van een woning. Dit tezamen zorgt ervoor dat de woningmarkt onder grote druk staat, wat wordt versterkt door een lage mutatiegraad. Ook de grote herstructureringsopgave van Intermaris in voornamelijk de hoogbouw beperkt de mutatiegraad nog verder. Het aandeel huurwoningen is, vergeleken met andere gemeenten in Noord Holland, wel omvangrijk, met een aandeel van zo'n vijftig procent. De stap van huur naar koop voor middeninkomens is door het hoge prijsniveau groot, wat deels een verklaring is voor de lage mutatiegraad.

Het bezit van Wooncompagnie is niet evenredig over Purmerend verspreid maar concentreert zich in het Centrum, de Gors, de Purmer en Weidevenne. Ongeveer de helft van de woningen van Wooncompagnie is gebouwd in de periode 1976-1985. Dit betekent dat er de komende jaren een grote opgave ligt in het onderhoud van de woningen uit deze periode.

Inbreiding is lastig in verband met het beperkte aantal beschikbare locaties. Wooncompagnie is in gesprek met de gemeente over het Wagenwegterrein en de naastgelegen locatie Dopsloot. Verdere ontwikkeling van nieuwe woningen in Purmerend is voornamelijk gericht op uitbreiding aan de buitenzijde (de nieuwe 'bedrijventerreinen' aan de buitenzijde bieden kansen voor herontwikkeling).

Driekwart van de woningen in Purmerend is aangesloten op stadsverwarming, wat een enorme kans biedt om snel volledig duurzaam te worden.

### ***Voldoende betaalbare woningen***

#### **Transformatie in de woningvoorraad**

De druk op de Purmerendse woningmarkt is groot. Uitbreiding door middel van nieuwbouw is dan ook wenselijk, en de plannen van de gemeente zijn op dat punt ambitieus. Wooncompagnie levert daar graag een substantiële bijdrage aan. Samen met de andere woningcorporaties werkt Wooncompagnie aan een samenwerkingsafpraak, die een vlotte productie van sociale huurwoningen mogelijk maakt, op weg naar 'Purmerend 2040'.

Op de locatie Drontermeer realiseert Wooncompagnie in 2018 dertig appartementen.

In 2018 hopen we te starten met de bouw van appartementen aan de Dopsloot, met naar verwachting oplevering in 2019.

Met de gemeente voeren we op dit ogenblik overleg om te kijken hoe we kunnen komen tot het toevoegen van extra sociale huurwoningen in Purmerend. Dit vraagt om een nauwe samenwerking, voldoende locaties en goede procedurele afspraken.

#### **Nieuwbouw met voorrang naar ingezetenen**

Nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt bij voorrang toegewezen aan inwoners van Purmerend.

#### **Verkoop**

Wooncompagnie verwacht in 2018 maximaal 8 woningen te verkopen in Purmerend.

#### **Garantie van 80% onder de tweede aftoppingsgrens**

In Purmerend ligt 82% van het bezit van Wooncompagnie in Purmerend onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05). Met het huidige huurbeleid is te verwachten dat dit percentage nog iets hoger wordt.

#### **Direct bemiddelen**

De verdeling van urgenten over de corporaties vindt plaats op basis van het woningbezit en de beschikbaar gestelde woningen. Daarnaast zijn er lopende afspraken met zorginstellingen om woningen beschikbaar te stellen voor cliënten die uitstromen naar een zelfstandige woning.

Het maximum aantal woningen dat beschikbaar wordt gesteld aan urgenten is gesteld op 1/3 van de vrijkomende woningen, maar het geniet de voorkeur om niet meer dan 25% van de woningen buiten het reguliere systeem om aan te bieden (dit is voor wat betreft de taakstelling moeilijk te beïnvloeden).

In de komende jaren zal Intermaris een omvangrijke herstructureringsoperatie gaan uitvoeren. Wooncompagnie zal daar waar mogelijk bij helpen, bijvoorbeeld door het tijdelijk huisvesten van stadsvernieuwingssurgenten.

#### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch-Waterland. Het vrijkomende aanbod is erg laag, te laag voor een goed functionerende woningmarkt. Daarom gaat Wooncompagnie verder met het inzetten van doorstroombevorderende maatregelen, zoals de inzet van een verhuisadviseur.

#### ***Duurzaam woningaanbod***

#### **Energetische maatregelen**

Onze doelstelling is dat in 2020 de bestaande voorraad gemiddeld label B heeft. In 2018 staat een grote investering in Purmer Noord gepland, waar ongeveer 200 woningen van een isolatiepakket worden voorzien. De investering wordt zonder huurverhoging uitgevoerd. Het gaat daarbij om een investering van bijna 2 miljoen euro.

#### **Voorlichting duurzaamheid**

In samenwerking met de huurdersorganisaties draagt Wooncompagnie bij aan voorlichting en bewustwording van eigen invloed op energieverbruik.

#### **Planmatig onderhoud**

Er zijn in Purmerend een paar accenten te benoemen. Veel dak- en gevelonderhoud wordt uitgevoerd in Wheermolen (250.000 euro), in Purmer Noord en het Centrum ligt de nadruk op vervangen en aanpassen installaties (350.000 euro) en het schilderwerk voornamelijk in Weidevenne en Purmer Noord (300.000 euro).

## **Aangenaam woonklimaat**

### **Wijkschouwen gehele werkgebied**

Werkgebieden Wooncompagnie in kaart brengen, beoordelen en eventuele acties na constatering en uitzetten.

### **Netwerk met sociale wijkteams verbeteren**

Het netwerk met de hulpverlenende instanties wordt verbeterd en versterkt om de huurder beter, sneller en efficiënter te helpen. Gezamenlijke aandacht voor het signaleren van vereenzaming en verwarde personen.

### **Veiligheidsbijeenkomsten**

In voornamelijk gestapelde bouw geven we in samenwerking met de gemeente, politie en brandweer voorlichtingsbijeenkomsten over met name over de veiligheid in en om het huis.

### **Kunstproject Jachtwagen / Rijtuigenstraat**

In overleg met de school, cultuurhuis Wherelant, Intermaris, gemeente en Wooncompagnie wordt speelterrein nabij huurwoningen en school opnieuw bekeken om zodoende met de jeugd en de wijk te komen tot een betere leefbaarheid / woonklimaat.

### **Portiekgesprekken**

In de kleinere gestapelde wooncomplexen organiseren we met de bewoners een gesprek over hun betrokkenheid, schoonmaak en leefklimaat in deze complexen.

### **Pilot veilig wonen**

Wooncompagnie neemt deel aan de pilot veilig wonen. Vrijwilligers van “ogen en oren” inventariseren in de avonden de wijken, straten en stegen.

### **Voorkomen uitzetting door huurschuld**

In overleg met gemeente en andere hulpverlenende instanties samenwerken ter voorkoming van huisuitzetting door huurschuld.

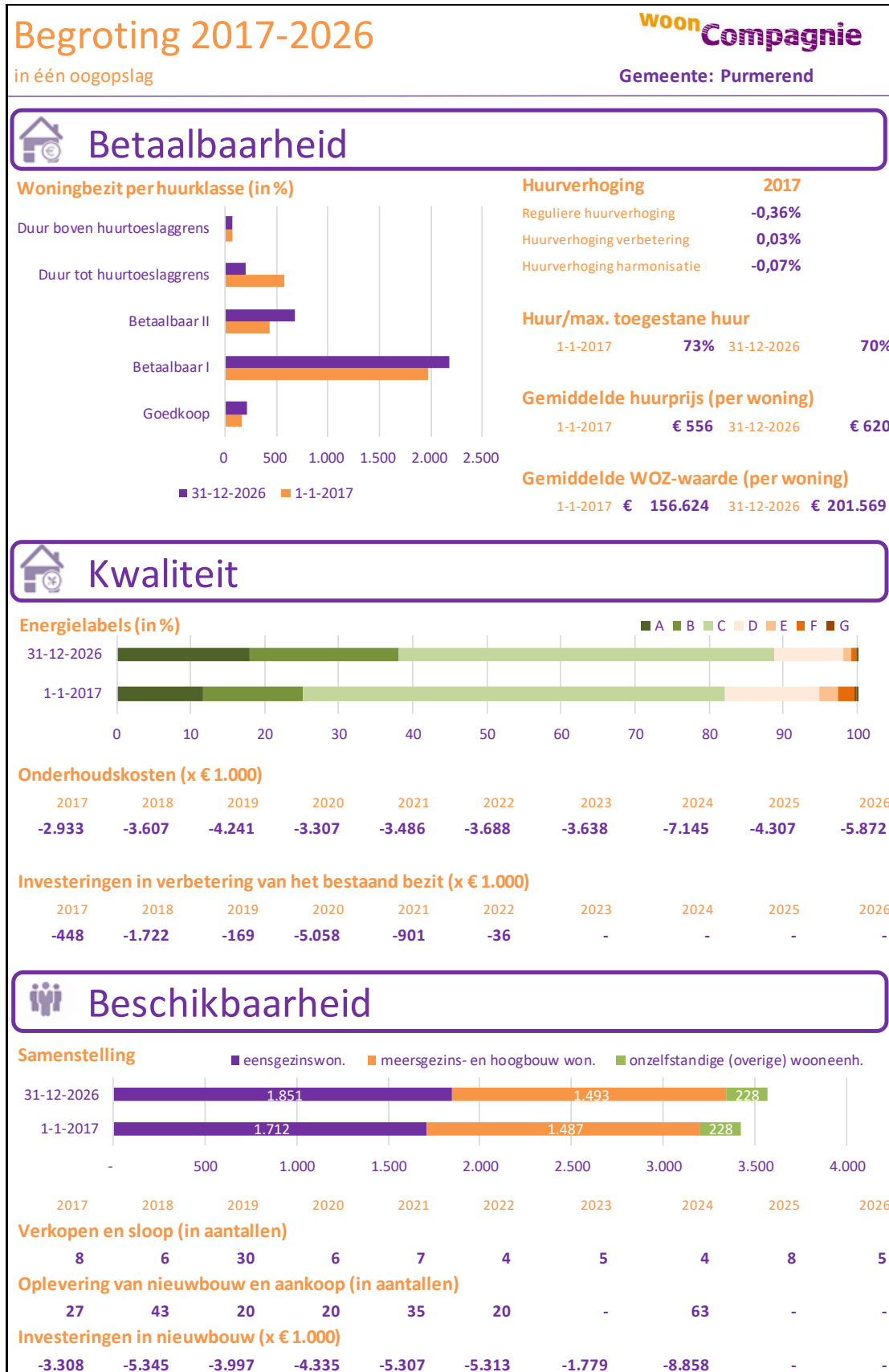
### **Gastlessen praktijkschool Bladergroen**

Op de praktijkschool Bladergroen verzorgen wij gastlessen met als onderwerp “wonen” om jongeren bewust te maken van wat zelfstandig wonen kost (preventie).

### **Seniorenadviseur**

Na een succesvol pilotjaar is besloten om de seniorenadviseur te continueren. Om ook de kopers in het project mee te nemen wordt de gemeente benaderd om te participeren.

Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.11 Waterland



(Foto: Cornelis Roelestraat Broek in Waterland)

De gemeente Waterland wordt bewoond door ruim 17.000 inwoners. De gemeente heeft een aantal bijzondere kenmerken. Waterland bestaat uit de stad Monnickendam en een aantal kleinere kernen er omheen. De gemeente kenmerkt zich door een landelijke groene ligging aan het IJsselmeer onder de rook van Amsterdam.

Het grootste deel van de inwoners bewoont een koopwoning (75%). Een kwart van de woningen in Waterland is huurwoning. Het aantal inwoners zal het komend decennium nog stijgen, naast het gegevens dat de huishoudsamenstelling kleiner wordt (deels door de vergrijzing). Dit veroorzaakt een forse druk op de woningmarkt. Door het grote aantal eengezinswoningen ten opzichte van een gering aantal gestapelde woningen/appartementen zorgt voor nauwelijks doorstroom op de woningmarkt. Tot slot is een extra complicerende factor dat de uitbreidingslocaties beperkt zijn.

### **Voldoende betaalbare woningen**

#### **Transformatie in de woningvoorraad**

Aan 't Schouw in Watergang levert Wooncompagnie in 2018 dertien woningen op. Daarnaast voeren we goede gesprekken met de gemeente om te organiseren dat we waardevolle sociale huurwoningen kunnen toevoegen aan de markt in Waterland.

We zijn met de bewoners van het Burgemeester Paulplantsoen in gesprek over de toekomst van het complex. Wooncompagnie is in overleg met de gemeente over de mogelijke bouw van acht woningen in Ilpendam. Naar verwachting zal de planvorming in 2018 gestart worden.

Locatie Kohnstamm wordt op dit moment door de gemeente getenderd. Afhankelijk van de uitkomst kan dit voor Wooncompagnie een toekomstig project worden.

#### **Nieuwbouw met voorrang naar ingezetenen**

Nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt bij voorrang toegewezen aan inwoners van Waterland.

#### **Verkoop**

Wooncompagnie verwacht in 2018 maximaal tien woningen te verkopen in Waterland.

#### **Garantie van 80% onder de tweede aftoppingsgrens**

Van het bezit van Wooncompagnie in Waterland ligt 87% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05 pp 2017). Met het huidige huurbeleid is te verwachten dat dit percentage nog iets hoger wordt.

#### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch-Waterland.

### ***Duurzaam woningaanbod***

#### **Energetische maatregelen**

In 2018 wordt in verschillende buurten in Monnickendam een isolatiepakket in de woning aangebracht (vloer, muur, zolder) zonder huurverhoging. Dit is een investering van bijna 2 miljoen euro.

#### **Voorlichting duurzaamheid**

In samenwerking met de huurdersorganisaties draagt Wooncompagnie bij aan voorlichting en bewustwording van eigen invloed op energieverbruik.

#### **Planmatig onderhoud**

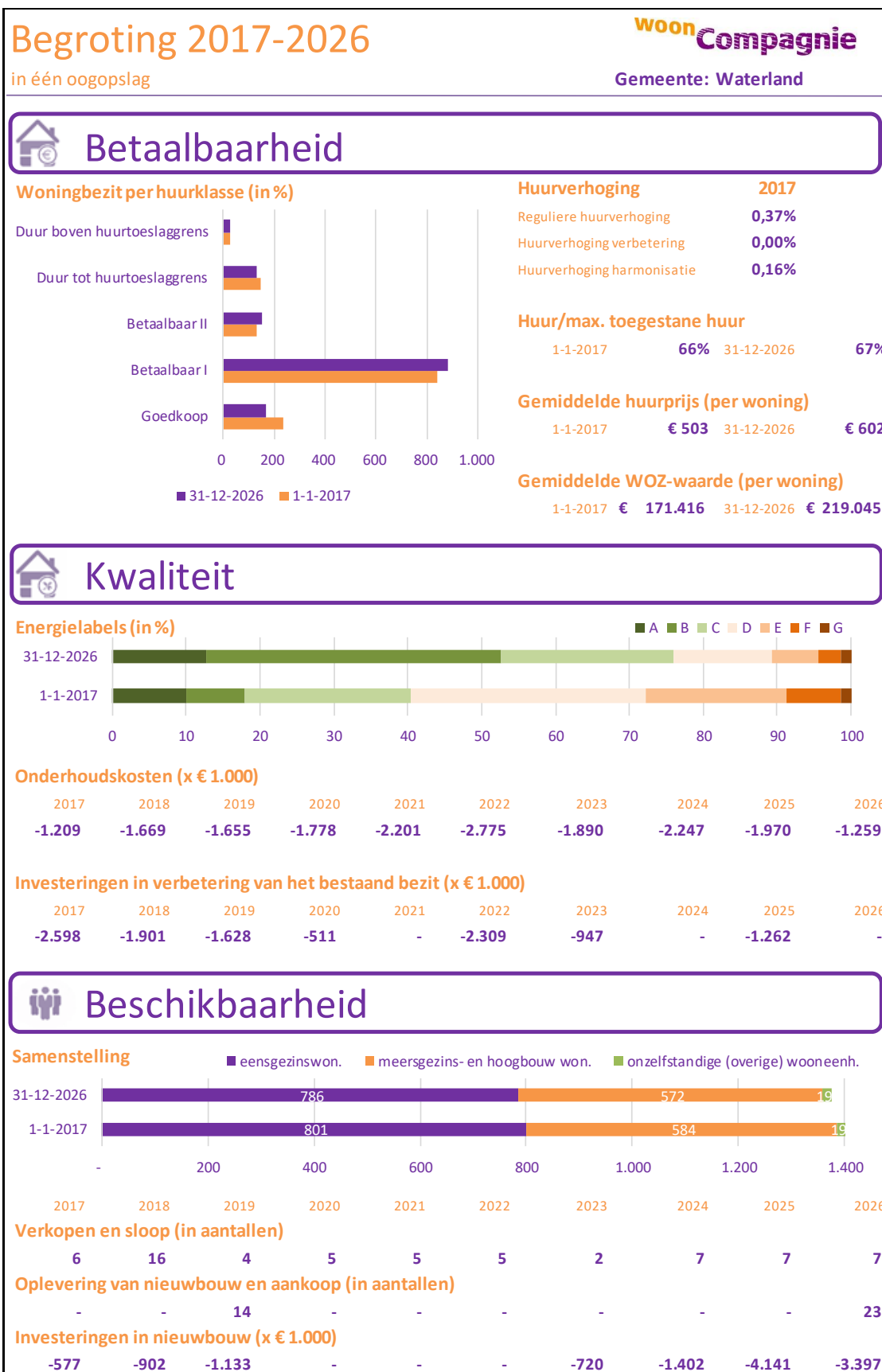
Op Marken en in Monnickendam wordt schilderwerk uitgevoerd. In Ilpendam en Monnickendam wordt dak- en gevelonderhoud uitgevoerd.

### ***Aangenaam woonklimaat***

#### **Seniorenadviseur**

Na een succesvol pilotjaar in Purmerend is besloten om de seniorenadviseur ook in Waterland te introduceren. Hierover moeten nog inhoudelijke afspraken worden gemaakt met de gemeente.

## Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren





## 2.12 Edam-Volendam



(Foto: Jonkerlaantje Edam)

Sinds 2016 is Zeevang onderdeel van de gemeente Edam-Volendam. In Edam-Volendam heeft circa 34.500 inwoners (Volendam 21.000, Edam 7.000 en Zeevang 6.500). De gemeente is gelegen aan het Markermeer met de Dijk van Volendam en het historisch centrum van Edam als toeristische trekkers.

Wooncompagnie heeft in de gemeente 1.300 huurwoningen waarvan 64% in Edam, 32% in Zeevang en 4% in Volendam. In Edam, Volendam en Oosthuizen bevinden zich de meeste voorzieningen. De kernen Middellie, Warder, Beets en Kwadijk zijn landelijker gelegen en hebben minder voorzieningen. De vraag naar huurwoningen is vooral in Edam hoog.

### **Voldoende betaalbare woningen**

In 2018 levert Wooncompagnie 24 woningen op aan de Keetzijde in de Broeckgouw. Ook start Wooncompagnie samen met de Vooruitgang en de gemeente met de projectvoorbereiding van nog een project de in deze nieuwbouwwijk.

### **Verkoop**

Op basis van mutatiecijfers is de inschatting dat we in Edam Volendam in 2018 vier woningen verkopen.

### **Garantie van 80 % van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens**

Van het bezit van Wooncompagnie in Edam-Volendam ligt 88% onder de tweede aftoppingsgrens.

### **Verdeling**

Vrijkomende woningen worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch-Waterland.

### **Duurzaam woningaanbod**

#### **Energetische maatregelen**

Duurzaamheidsinvestering in Edam van bijna € 700.000. Het isolatiepakket wordt aangebracht in 92 woningen zonder huurverhoging.

#### **Planmatig onderhoud**

Dak- en gevelonderhoud in Warder. Schilderwerk wordt uitgevoerd in Oosthuizen en Edam.

### **Aangenaam woonklimaat**

#### **Inzet en opzet Buurtbemiddeling**

Participeren in de opzet van buurtbemiddeling.

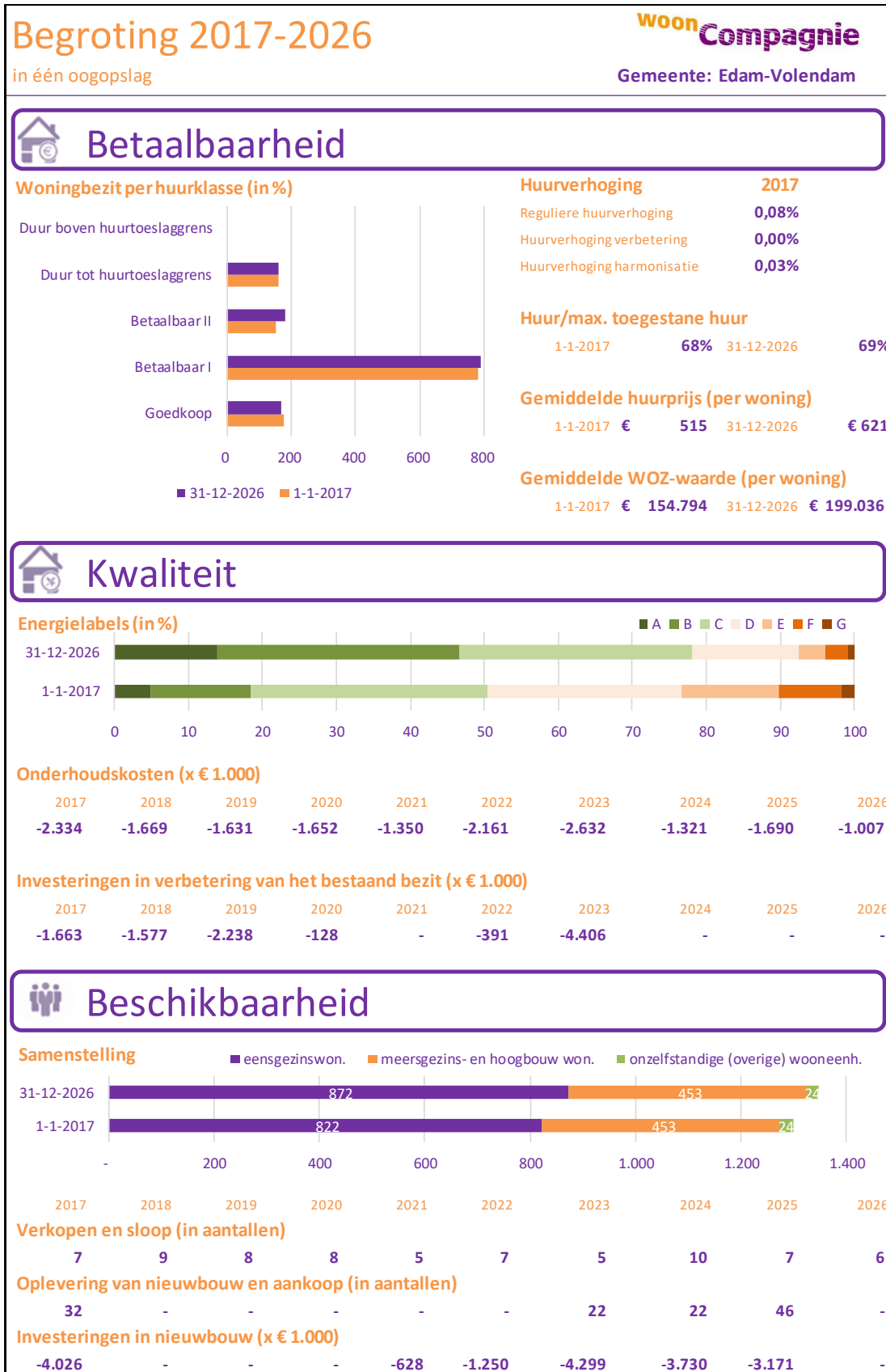
#### **Singelwijk te Edam**

Participeren in problematiek aldaar.

#### **De Seevank te Oosthuizen**

Participeren in het Wijksteunpunt.

Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren



## 2.13 Oostzaan



*(Burgemeester Swartstraat Oostzaan)*

In de gemeente Oostzaan verhuurt Wooncompagnie 44 woningen. Het betreft een vrij nieuw complex, opgeleverd in 2014, aan de Burgemeester Swartstraat / Kerkstraat. Vanwege de jonge leeftijd van het complex zijn ingrepen nog niet aan de orde.

Oostzaan ligt niet in de aan Wooncompagnie toebedeelde kernregio Noord-Holland-Noord (op grond van de Woningwet 2015). Wooncompagnie heeft geen ontheffing aangevraagd van het 'niewbouwverbod' dat hiermee is ontstaan. De reden daarvoor is de geringe omvang van ons woningbezit in Oostzaan, terwijl daar ook andere corporaties actief zijn die de benodigde investeringsopgaven goed aankunnen. In deze omstandigheden, zo werd ook van de kant van het Rijk aangegeven, zou een ontheffingsverzoek geen kans hebben. Dit maakt dat Wooncompagnie in Oostzaan helaas niet meer kan investeren nieuwbouw.

In 2018 zijn er in de gemeente Oostzaan geen bijzondere activiteiten gepland.

Geprognosticeerde ontwikkeling voor de komende jaren

