

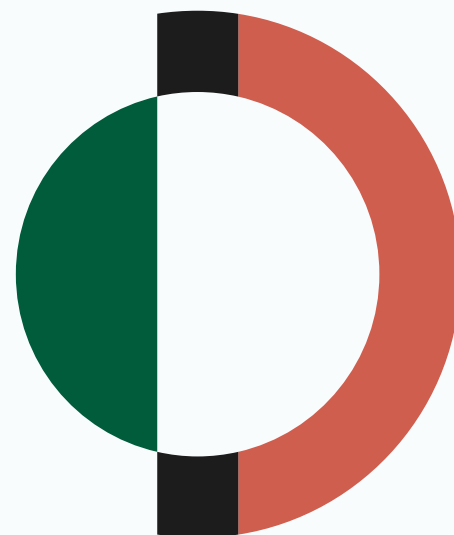
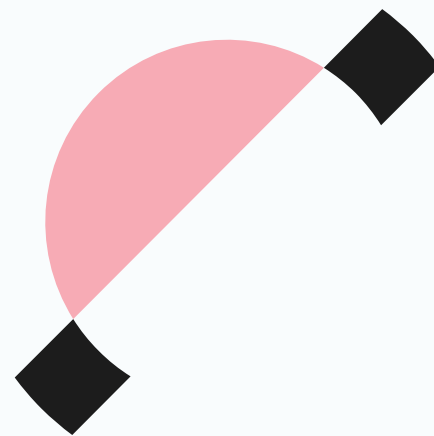
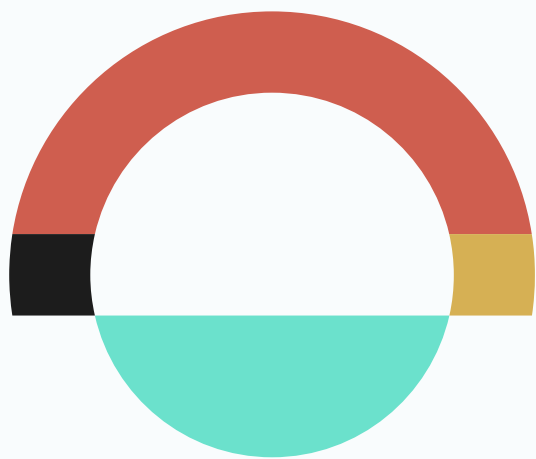


wooncorporatie

W o o n



W a a r d



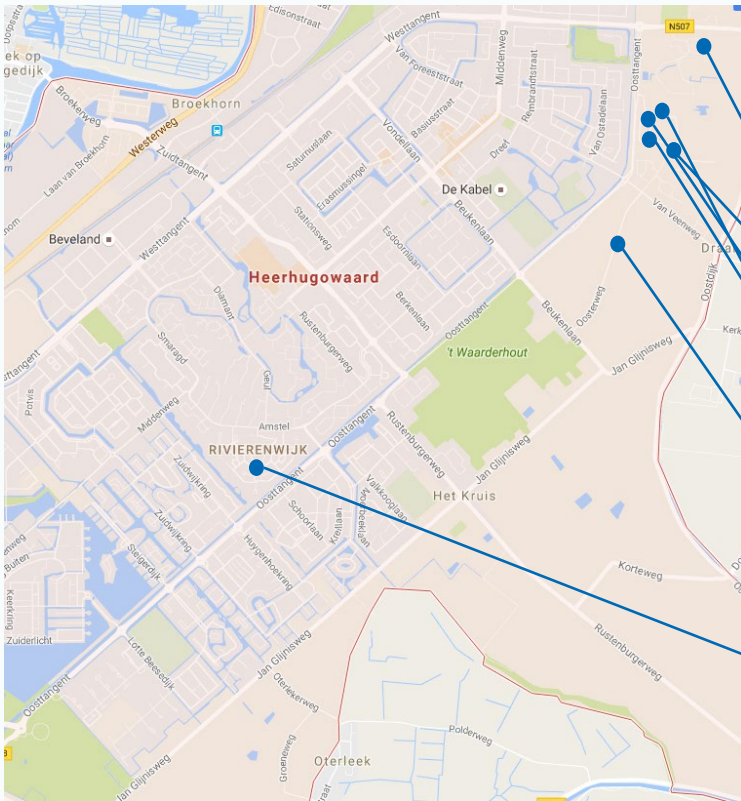
Prestatieafspraken 2020

Heerhugowaard - december 2019



W

Samenvatting activiteiten en investeringen



- De Tuinfluiter (De Draai GENK)
- Krusemanlaan
- Boterbloemerf
- Kalmoesstraat / Oeverzeggeweg
- Waterkersstraat
- De Draai Zuid / Merelweg
- Rivierenwijk, aansluiting op warmtenet

Activiteit	Woningen	Investering 2018
Nieuwbouw oplevering	37	€ 8,3 mln
Nieuwbouw start bouw	111	€ 26,5 mln
Verduurzaming	206	€ 1,9 mln
Leefbaarheid	-	€ 112.000

W
—

Inhoud



Samenvatting activiteiten en investeringen	3
Inleiding	5
Jaarplan HBV 2020	6
Beschikbaarheid van woningen	7
Betaalbaarheid	10
Duurzaamheid en woningkwaliteit	13
Sociaal maatschappelijke opgaven	16
Ondertekening	21

W

Inleiding

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 op een andere manier samen. Zij maken samen op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgaven in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in prestatieafspraken. Dit document zijn die prestatieafspraken in de gemeente Heerhugowaard voor het jaar 2020, met een doorkijk naar de toekomst. Deze afspraken zijn tot stand gekomen na onderling overleg tussen de gemeente Heerhugowaard, Woonwaard, en huurdersorganisatie HBV Noord-Kennemerland.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden aangewezen zijn op betaalbare huurwoningen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. De politieke keuzes over het beleid zijn in de woonvisie gemaakt. Op 5 juni 2018 is de Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050 vastgesteld. Uiteraard is het beleid van andere overheden (rijk, provincie, regio) daarbij ook van belang. In de regio Alkmaar is in 2013 een regionale woonvisie vastgesteld. Daarnaast is, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, een Regionaal Actieprogramma (RAP) wonen regio Alkmaar. Het RAP is in 2017 herzien en vastgesteld voor de periode 2016-2020. Hierin zijn vooral afspraken gemaakt over het aantal woningen dat gebouwd mag worden in de regio en dat dit tussen gemeenten afgestemd moet worden. Een woningbouwprogrammering (aantallen huurwoningen en koopwoningen en bijbehorende prijsklassen) wordt momenteel uitgewerkt en is binnenkort beschikbaar zijn. Ook werkt Heerhugowaard met de regionale huisvestingsverordening.

De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties met elkaar maken over de lokale sociale huisvesting en volkshuisvestelijke opgaven.

Jaarplan HBV 2020

In 2020 spelen voor de HBV de volgende punten:

- Maken zich zorgen om voldoende nieuwbouwlocaties, zeker voor wat betreft het realiseren van woningbouw in de sociale huursector.
- Het rapport Companen over woningbouwafspraken en programmering (februari 2019) dient leidraad te zijn voor het aantal te bouwen sociale huurwoningen.
- Sociale woningen, gebouwd door projectontwikkelaars dienen via het SVNK te worden aangeboden.
- “Dure scheefheid” is een groot probleem, zowel voor de huurders als voor de corporaties. Het is noodzakelijk dat ‘huurders met een lager inkomen en een hoge huur’ worden geholpen.
- Voor senioren –en andere zorgvragers – moeten er voldoende passende woningen komen. Meer passende woningen voor senioren zal tevens leiden tot de gewenste doorstroming. Deze woningen moeten gebouwd worden in wijken die dan omgevormd worden tot een woonservice gebied.
- Wij streven naar gezonde, niet eenvormige wijken. Dus koop en huur, voor lage en middeninkomens. Jong en oud wonen er en houden de wijk leefbaar.
- Maken afspraken over een overleg op complex- en buurtniveau over de leefbaarheid. Dit overleg vindt plaats op uitvoeringsniveau: van de gemeente (trekkersrol), de corporatie, de zorg, de welzijnsinstellingen én natuurlijk de bewoners. Coördinatie en nauwe samenwerking is vereist. Tevens is een zorgpunt (voor vragen, hulp en doorverwijzing) noodzakelijk.
- Een gezamenlijk Plan Duurzaamheid is noodzakelijk. Hierin opnemen wat de doelstelling is op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad, wat de volgorde is van de aanpak, wat de gevolgen zijn voor de huur en welke vergoedingen er zijn voor huurders als compensatie. De verduurzamingsmaatregelen moeten kosten neutraal zijn of een besparing opleveren.
- Staan achter de Nieuwe Huisvestingsverordening en volgen de effecten van de wijzigingen, in het bijzonder het experiment van de verloting (evaluatie na één jaar).
- Tot slot: de huurdersbelangenverenigingen volgen kritisch de gemeente, de corporatie en werken mee waar mogelijk.



Beschikbaarheid van woningen

Ambitie

We willen een passende woningvoorraad voor de huisvesting van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk passende huisvesting vinden. We vinden dat er voldoende en geschikt aanbod moet zijn. Voldoende in vrijkomend aantal en geschikt, zodat de kenmerken van de woning passen bij de woningbehoefte van onze huidige en toekomstige bewoners.

De vraag naar sociale huurwoningen stijgt. Dit komt onder andere doordat er meer eenpersoons huishoudens zijn, ouderen langer zelfstandig blijven wonen en mensen die vanuit een instelling zelfstandig gaan wonen. Groei van de sociale huurwoningvoorraad is nodig en wordt gerealiseerd door nieuwbouw en door gericht huurwoningen te kopen die passen binnen de portefeuille (kleine, gelijkvloerse woningen). Met de groei van de woningvoorraad willen we de 'wachtijd' voor alle woningzoekenden verlagen.

Vraag en aanbod

In regio Alkmaar geldt een regionaal woonruimteverdeelsysteem. De SVNK rapporteert jaarlijks over de resultaten daarvan. De laatste rapportage is in 2019 verschenen, met daarin de resultaten van het jaar 2018.

Het aantal actief woningzoekenden is opnieuw gestegen en het aantal advertenties opnieuw gedaald. Het aantal verhuringen is de afgelopen 5 jaar nagenoeg op hetzelfde niveau gebleven. Het toenemende verschil tussen de advertenties en het aantal verhuringen wordt veroorzaakt door de toename van het aantal verhuringen buiten het reguliere systeem (vooral door taakstelling huisvesting vergunninghouders en voorrang voor nultredenwoning bij zorgindicatie).

De slaagkansen zijn regionaal opnieuw teruggelopen.



Beschikbaarheid van woningen

Woonvisie Heerhugowaard

Het hiervoor geschetste beeld sluit aan op de gemeentelijke Woonvisie en de wens om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden.

Nieuwbouw 2020

Project	Aantal/type	Investering totaal	2020
Kalmoesstraat/Oeverzeggeweg	17 zw / 20 app	€ 8,3 mln	Oplevering (2019)
Tuinfluiters (De Draai GENK)	30 app	€ 5,4 mln	Start bouw
Krusemanlaan	22 app	€ 4,9 mln	Start bouw
Boterbloemerf	22 zw	€ 4,0 mln	Start bouw
Waterkersstraat	18 zw / 24 app	€ 8,8 mln	Start bouw
De Draai Zuid / Merelweg	19 zw	€ 3,4 mln	Start bouw

Voor de komende jaren staan nog gepland Gerard Douplantsoen fase 3 (16 app + 6 egw), Gerard Douplantsoen Hugo Oord (30 app).

De projecten die starten in 2020 kennen verschillende fasen van ontwikkeling, waardoor sommige mogelijk daadwerkelijk starten over de jaargrens heen. Het genoemde investeringsbedrag is het totaalbedrag, dat doorgaans over twee jaar wordt gedaan. De realisatie van veel projecten staat onder druk vanwege de hoge bouwpreizen. Bij enkele projecten is een deel van de woningen bestemd voor cliënten van Esdégé-Reigersdaal (zw = zorgwoning).

Verkoop

In 2019 bevriest Woonwaard grotendeels de verkoop van sociale huurwoningen. Er worden alleen woningen verkocht die niet meer passen in de wensportefeuille van de toekomst. Veelal gaat het om grotere en duurdere woningen. Over ons hele bezit verkoopt Woonwaard in 2019 maximaal 10 sociale huurwoningen.

Incidenteel kan Woonwaard woningen overhevelen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Het gaat om maximaal 10 woningen over het hele bezit.



Beschikbaarheid van woningen

Woonwagens en woonwagenstandplaatsen

De Rijksoverheid heeft in 2019 het document Beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. Samenvattend stelt dit nieuwe beleidskader dat een gemeente rekening dient te houden in haar woonbeleid met specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners, en moet voorzien in voldoende standplaatsen. Heerhugowaard kent vier locaties voor deze doelgroep, waarvan de laatste zo'n tien jaar geleden is opgeleverd. De gemeente beheert een lijst met geïnteresseerden, maar er komen nauwelijks standplaatsen vrij.

Prestatieafspraken 2020

Woonwaard levert eind 2019/begin 2020 17 zorgwoningen en 20 appartementen op in het plan Kalmoesstraat/Oeverzeggeweg. Daarnaast start Woonwaard de bouw van 135 woningen, conform de tabel op pagina 8.

De gemeente Heerhugowaard en Woonwaard gaan gezamenlijk op zoek naar mogelijkheden om de sociale huurwoningvoorraad van Woonwaard in Heerhugowaard uit te breiden. Het streven is realisatie door Woonwaard van 100 woningen in 2021 met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, waarvan minimaal een kwart tot de kwaliteitskortingsgrens. De prioritaire zoeklocaties liggen in een straal van 1.200 meter rondom het NS-station.

De gemeente streeft ernaar de condities te scheppen die voor Woonwaard nodig zijn om te kunnen participeren in combinatieprojecten met andere initiatiefnemers voor woningbouw.

Gemeente en Woonwaard verkennen de mogelijkheden om het aantal woonvoorzieningen voor woonwagenbewoners in Heerhugowaard uit te breiden. Momenteel wordt regionaal onderzocht wat de opgave voor deze doelgroep is en hoe hierop regionaal beleid kan worden gevoerd. De resultaten hiervan komen beschikbaar in het eerste kwartaal van 2020.



Betaalbaarheid

Ambitie

We zorgen voor betaalbare woningen voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een passende woning vinden.

Opbouw woningvoorraad naar huurprijzen

Woonwaard stelt betaalbaarheid centraal in haar beleid en vertaalt dat naar percentages van haar totale DAEB-woningportefeuille onder de huurtoeslaggrenzen.

Woonwaard werkt toe naar deze percentages:

- Minimaal 98% van onze woningen heeft een streefhuur onder de liberaliseringsgrens.
- Minimaal 85% van onze woningen heeft een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens.
- Minimaal 60% van onze woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens.
- Minimaal 15% van onze woningen heeft een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens.

De afgelopen jaren heeft Woonwaard de streefhuur (eerder standaardhuur) verlaagd en bevroren. In 2019 is de systematiek aangepast en heeft een aanzienlijk deel van onze woningen een lagere streefhuur gekregen. Voor het overgrote deel van ons bezit geldt dat de streefhuur 75% is van de maximale huur (WSW-punten). In de begroting rekenen we met een inflatievolgende huuraanpassing. Het huurbeleid wordt begin 2020 met de huurdersorganisatie besproken.



Betaalbaarheid

Huurwoningvoorraad

Voor de gemeente Heerhugowaard ziet de huurwoningvoorraad (op basis van netto huur, eengezinswoningen en appartementen, DAEB) er als volgt uit:

Categorie	EGW	APP	Totaal	Percentage	Cumulatief
Tot kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar, € 424,44)	1	517	518	11%	11%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 607,46)	1.374	1.497	2.871	60%	71%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (voor meerpersoonshuishoudens, € 651,03)	724	327	1.051	22%	93%
Tot liberalisatiegrens (tot en met € 720,42)	196	63	259	5%	98%
Boven liberalisatiegrens (boven € 720,42)	69	22	91	2	100%
TOTAAL	2.364	2.462	4.790	100%	100%

De woningvoorraad van Woonwaard in Heerhugowaard voldoet bijna aan de streefpercentages (pagina 10). Een zorg zit vooral bij het aanbod woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Voor de overige percentages verwachten we dat die ook de komende jaren boven de streefpercentages blijven, omdat we nieuwbouwwoningen toevoegen onder de aftoppingsgrenzen* en de huren beperkt verhogen.

** Nieuwbouw appartementen krijgen in principe een huur onder de eerste aftoppingsgrens (2019: € 607,46) en nieuwbouw eengezinswoningen onder de tweede aftoppingsgrens (2019: € 651,03).*



Betaalbaarheid

Woonvisie Heerhugowaard

Voorgaande volgt de gemeentelijke woonvisie, waarin ingezet wordt op het realiseren van extra aanbod in de goedkoopste huurklassen. Dit extra aanbod is nodig vanwege de toenemende vraag van starters, senioren en andere huishoudens met een bescheiden inkomen.

Prestatieafspraken 2020

Woonwaard hanteert in 2020 haar streefhuurbeleid. Bij de jaarlijkse huuraanpassing waken we ervoor dat de percentages woningen onder de huurtoeslaggrenzen blijven zoals vermeld op pagina 11. Het huurbeleid wordt begin 2020 met de huurdersorganisatie besproken. Jongeren hebben de laagste slagingskans. De nieuwe Huisvestingsverordening, die met ingang van 1 juli 2019 van kracht is, bevat daarom een regel die het mogelijk maakt om jongeren tot 23 jaar voorrang te geven op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Samen met de gemeente kijken we naar mogelijke maatregelen om die slagingskans verder te verbeteren. Woonwaard voegt reguliere huurwoningen toe onder de eerste en tweede aftoppingsgrens.



Duurzaamheid en woningkwaliteit

Ambitie

We streven enerzijds naar een verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen en anderzijds naar bewustwording van de huurders hoe zij zelf energie kunnen besparen. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Duurzaamheid

De investeringen in duurzaamheid zijn voor het grootste deel onderdeel van de investeringen in nieuwbouw en renovatie. Daarnaast nemen we kleinere maatregelen tijdens verschillende vormen van onderhoud. In de nieuwbouw is ons uitgangspunt aardgasloos en CO₂-neutraal te bouwen. Circulair bouwen past hierbij en Woonwaard doet hiermee reeds ervaring op o.a. met de bouw van massief houten studio's in Alkmaar. We streven ernaar hier ook in Heerhugowaard toepassing aan te geven. In de renovatie komt het accent te liggen op aansluiting op het warmtenet, isolerende maatregelen en de installatie van zonnepanelen. Waar mogelijk doen we deze maatregelen in combinatie. Aan de hand van een routekaart verduurzaming maken we vijfjaarsplannen om onze woningportefeuille voor 2050 CO₂-neutraal te maken. Voor een vlotte aansluiting van de Rivierenwijk op het warmtenet is goede samenwerking tussen gemeente, HVC en Woonwaard onontbeerlijk.

In 2019 zijn we gestart met een pilot 'all electric' in de Schilderwijk. We monitoren de resultaten van deze 6 woningen een jaar voordat we dit concept verder uitrollen. In 2020 loopt het project Rivierenwijk (aansluiting warmtenet) door.

Bij mutatie halen we keukens van het aardgas af (verwarming op aardgas blijft) en plaatsen we waar mogelijk zonnepanelen. Verder bekijken we bij iedere vorm van regulier onderhoud welke duurzaamheidsmaatregelen we kunnen treffen. Op basis van de pilot en onze duurzaamheidssporen verwachten we in 2021 verschillende verduurzamingsprojecten in Heerhugowaard te hebben.

Project	Aantal	Investering (totaal)
Rivierenwijk, aansluiting warmtenet (+ isolatie bij akkoord bewoner)	206	€ 1,9 mln
Oplevering Kalmoesstraat/Overzeggeweg	37	€ 8,3 mln
Start bouw 5 nieuwbouwprojecten	135	€ 26,5 mln

W

Duurzaamheid en woningkwaliteit

Woningkwaliteit

We willen de kwaliteit van onze woningen op een goed niveau brengen en houden. Uitgangspunt daarbij is dat een woning een fijne plek is voor bewoners om te leven. Via een meerjarenonderhoudsbegroting plannen we verbeteringen aan het casco. Daarbij baseren we ons op een actuele conditiemeting. Daarnaast brengen we verbeteringen aan de binnenzijde van de woning aan en passen we voor de hand liggende duurzaamheidsmaatregelen toe.

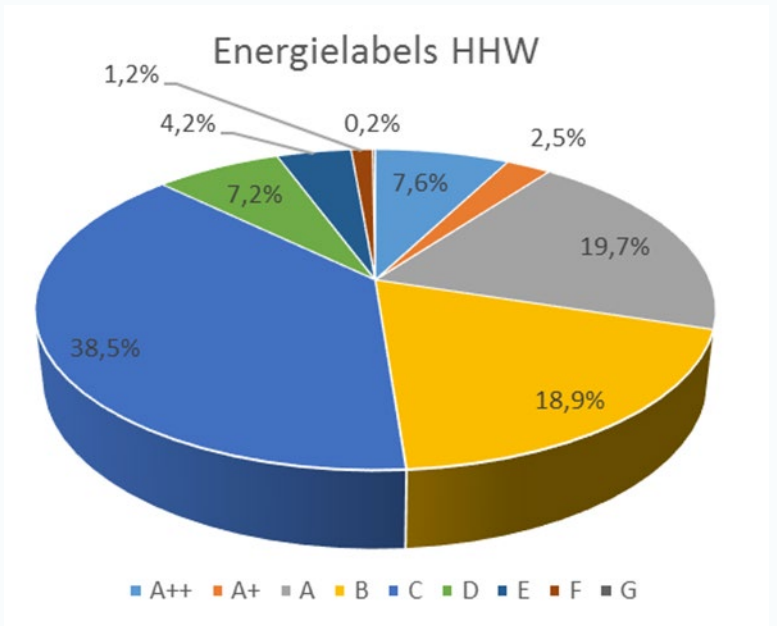
Toegankelijkheid

Nieuwbouwcomplexen met reguliere appartementen bouwen we rollator toe- en doorgankelijk. Bestaande appartementencomplexen die daarvoor geschikt zijn, maken we rollator toe- en doorgankelijk bij groot onderhoud.

Energetische kwaliteit woningvoorraad

Woonwaard onderschrijft de ambitie van het Rijk en gezamenlijke corporaties dat alle huurwoningen eind 2020 gemiddeld een energie-index 1,25 (label B) hebben. De focus ligt echter op een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

De woningen die Woonwaard in Heerhugowaard verhuurt, hebben begin 2019 gemiddeld een energie-index van 1,33 (systematiek 2019). Dit valt binnen het label B. De energetische kwaliteit van de woningvoorraad in Heerhugowaard in labels is te zien in het diagram hiernaast.





Duurzaamheid en woningkwaliteit

Onderhoud

Voor onderhoud heeft Woonwaard in 2020 gemiddeld € 1.560 per woning gereserveerd. Het gaat om reguliere onderhoudswerkzaamheden, zoals schilderwerk, gevel- en dakwerk en vervangen van cv's.

Type onderhoud	Bedrag
Reguliere onderhoudswerkzaamheden	€ 2,60 mln
Titaniaaan onderhoud tbv leefbaarheid	€ 0,12 mln
TOTAAL	€ 2,72 mln

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Heerhugowaard en Woonwaard gaan nader in overleg om de mogelijkheden te onderzoeken van circulaire bouw (zoals houtbouw) en de optimalisatie van energiebesparende maatregelen bij renovatie.



Sociaal maatschappelijke opgaven

Ambitie

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden. Dit doen we samen: corporatie, bewoners, gemeente en maatschappelijke instanties.

Hugo Oord

De bewoners en hurende instanties van Hugo Oord hebben tijdelijke huurcontracten. De huurders zijn hiervan op de hoogte en krijgen tijdig bericht wanneer het huurcontract eindigt, zodat zij op zoek kunnen naar een andere woning. Woonwaard en de gemeente Heerhugowaard kijken in 2020 of er passende vervolghuisvesting voor de bewoners beschikbaar is of kan worden gemaakt.

Woonfraude

Als Woonwaard een signaal krijg van woonfraude, dan onderzoeken we dat. Bij strafrechtelijke constatering (politie), spannen we ons in om de woning weer zo snel mogelijk vrij te krijgen voor reguliere verhuur.

Bijzondere bemiddeling

Voor Woonwaard is het wezenlijk dat we alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden. Ze zet zich dan ook in voor de huisvesting van mensen met een zorggerelateerde en/of urgente huisvestingsvraag.

Vergunninghouders

Woonwaard draagt bij aan de taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders. De taakstelling voor de eerste helft 2020 bedraagt 18 personen. Op basis van het verloop in voorgaande jaren is het de verwachting dat dit voor de tweede helft een soortgelijk aantal zal zijn. Uitgaande van een gemiddelde van 3 vergunninghouders per woning, zijn er in 2020 circa 12 woningen nodig. Woonwaard zet zich in om daarvoor woningen uit de reguliere voorraad van vrijkomende woningen beschikbaar te stellen.



Sociaal maatschappelijke opgaven

Zelfstandig wonen met begeleiding op afstand

Het Transferpunt draagt personen die uit een zorg- of welzijnsinstelling komen aan bij de corporaties voor een woning. Dit zijn mensen die een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen met begeleiding op afstand. De bewoners die hiervoor in aanmerking komen, worden aangedragen door de instellingen zelf. Voor deze bewoners en vergunninghouders samen kan in de regio Alkmaar maximaal 25% van de vrijkomende woningen worden gebruikt. Deze woningen worden niet aangeboden via SVNK, maar hierin wel geregistreerd.

Wonen via een zorg- of welzijnsinstelling

Wij verhuren woningen aan organisaties die woningen aanbieden met een (zorg)pakket voor mensen met een specifieke woonvraag, zodat zij hun cliënten een goede woonomgeving kunnen bieden. Wij zien een toenemende vraag naar specifieke woonvormen en willen de regie hierop met gemeenten organiseren. Als de gemeente of andere partijen nieuwe locaties of projecten beschikbaar hebben waar zich dergelijke kansen voordoen, dan willen wij graag in gesprek over de mogelijkheden om betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens met een specifieke (zorg)vraag te realiseren.

Terugdringen armoede en schuldenproblematiek

Woonwaard stelt zich ten doel om geen huisuitzettingen te doen op basis van alleen een huurschuld. Dankzij een vroegtijdige, intensieve aanpak en de toepassing van motiverende gesprekstechnieken, hebben we dit nagenoeg weten te realiseren. In 2018 hebben we (over het hele bezit) meer dan 50 vonnissen tot ontruiming gehad, maar 9 daadwerkelijke ontruiming, waarvan 4 op basis van huurschuld.

Het afgelopen jaar signaleerden we een stijging in het aantal gezinnen met kinderen met huurbetalingsproblemen. Om erger voor deze gezinnen te voorkomen zoeken we vroegtijdig de samenwerking met de gemeente (WMO) en Haltewerk. Zo kijken we samen vanuit een breder perspectief naar de problematiek en oplossingsrichting, waarbij huisuitzetting van gezinnen met minderjarige kinderen kan worden voorkomen.

Om ook bij de meest moeizame situaties succes te kunnen boeken, is de samenwerking met de gemeente en maatschappelijke organisaties essentieel. Het project Vroegsignalering, een regionaal initiatief, en het voorgenomen gemeentelijk beleid voor schuldhulpverlening, zien we hierin als een bijzonder positieve ontwikkeling.



Sociaal maatschappelijke opgaven

Voortbouwen op het Pact

In 2018 hebben gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen in de regio Alkmaar het Pact 'Wonen met ondersteuning en Commitment op leefbaarheid' ondertekend. Het doel hiervan is om de samenwerking te versterken en zorg te dragen voor 'wonen met ondersteuning'. Focus zijn de kwetsbare inwoners in de regio Alkmaar. Inwoners die na verblijf in het beschermd wonen zelfstandig (gaan) wonen, kwetsbare jongeren tussen 17-23 jaar en de doelgroep ouderen. In gezamenlijkheid zetten wij ons in om woningen toe te voegen voor de inwoners die zelfstandig (eventueel met ambulante zorg/begeleiding) kunnen gaan wonen. Deze opgave vraagt er om dat alle partijen zich maximaal maar naar vermogen inzetten op het vlak van personele capaciteit, bestuurlijke betrokkenheid, financieel en planologisch handelen.

Het aantal woningen moet de komende 5 jaar worden vergroot om de kwetsbare doelgroepen in een voor hen goede woonomgeving te voorzien. Voor volwassenen wordt uitgegaan van een vraag van 200 extra woningen in de regio voor het maken van de transitie Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis. Voor jongeren is de vraag becijferd op 100 studio's/kamers die de komende 5 jaar in de regio moeten worden toegevoegd. Voor senioren gaat het om het voorzien in een levensloopbestendige woon- en leefomgeving. In drie werkgroepen wordt aan deze opgaven gewerkt, waar het thema 'leefbaarheid' als rode draad doorheen loopt. Wij zien dat het behouden van 'veerkracht' in wijken waar ons bezit is een steeds grotere opgave is. Met behulp van woningbemiddeling, nieuwbouw- en renovatieopgaven proberen wij hier een positieve invloed op te hebben.

Voor een succesvolle huisvesting van kwetsbare doelgroepen is het functioneren van het Transferpunt belangrijk. Gezamenlijk met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders moet de optimalisatie onderwerp van gesprek zijn.



Sociaal maatschappelijke opgaven

Leefbaarheidsactiviteiten en -budget

We zetten in op een woonomgeving die schoon, veilig en prettig is om te wonen en ook als zodanig door de bewoners wordt ervaren. Dit doen we in samenwerking tussen bewoners, Woonwaard, gemeente en maatschappelijke instanties.

In haar nieuwe ondernemingsplan 2020-2023 benoemt Woonwaard drie gebieden waarin we gebiedsgericht werken aan onder andere de leefbaarheid. Een van die gebieden is de Rivierenwijk in Heerhugowaard. Door gebiedsgericht werken beogen we meer integraliteit en meer verbinding tussen de activiteiten van verschillende (in- en externe) teams en medewerkers in de wijk.

Het totaalbudget voor leefbaarheid bedraagt € 0,75 mln voor het totale bezit. Dat is circa € 50 per woning.

Maatschappelijke projecten	
Buurtbemiddeling	€ 15.000
Schuldhulpmaatje	€ 1.000
Stichting Present HHW en Langedijk	€ 5.000
Wonen Plus (incl.Langedijk)	€ 5.500
Woonconciërges	€ 5.000

Overige projecten	
Team budget	€ 25.000
Opening en participatie Titanialaan	€ 2.500
Fietsenrek / ruimte Titanialaan	€ 4.000
Ondergrondse container R.N. Montanhestuin	€ 22.000
Schutting project Dinkel	€ 12.000
Reinigen galerijen Rivierenwijk	€ 4.000
Woonconciërges uitje	€ 500
Trainen woonconciërges	€ 1.000
Project Groen samen doen	€ 1.500
Mobiele camera voor gebied	€ 2.000
Project verbinding in J. Perk en R. holst	€ 2.000
Project Zuiderlicht VvE	€ 500
Project Nelson Mandela VvE	€ 500
4 complexen bezoeken veerkracht	€ 1.700
Koraal fietsenrekken	€ 750



Sociaal maatschappelijke opgaven

Maatschappelijke huisvesting

Woonwaard verhuurt 453 (ultimo 2017: 434, ultimo 2018: 467) eenheden maatschappelijke huisvesting in Heerhugowaard (zie kader hiernaast). De daling ten opzichte van vorig jaar is vooral door een afname van het aantal woningen Esdégé-Reigersdaal. Dit is te verklaren door onder andere omklapcontracten en huuropzegging.

Tijdelijke en bijzondere woonruimte

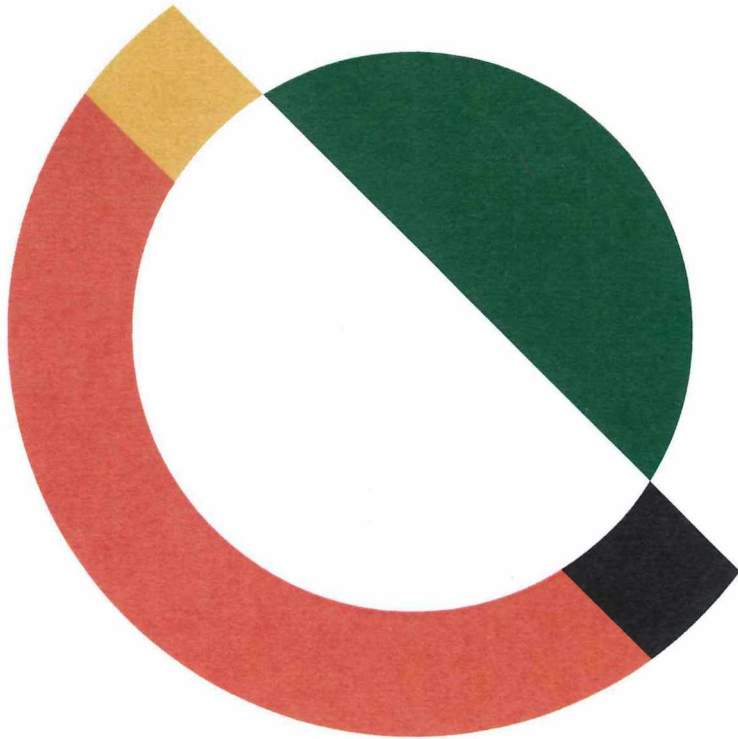
Om aan de stijgende vraag te voldoen, wil Woonwaard tijdelijke huisvesting realiseren op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. Daarnaast is Woonwaard bereid een aanbod te ontwikkelen voor mensen die woongedrag hebben dat anderen in ernstige mate hindert. Voor deze opgaven is beschikbaarheid van een locatie een belangrijke voorwaarde.

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Heerhugowaard en Woonwaard gaan nader in gesprek over:

- Mogelijkheden voor passende vervolghuisvesting voor de tijdelijke huurders van het complex Hugo Oord;
- De opbrengsten van het Pact 'Wonen met ondersteuning en Commitment op leefbaarheid' en concrete invulling daarvan in Heerhugowaard.

Instelling	Aantal eenheden
De Pieter Raat Stichting	11
De Waerden	1
DnoDoen	13
Esdégé-Reigersdaal (-20)	257
GGZ NHN (-1)	38
Leger des Heils	1
Stichting Islamitische Ned.	1
Parlan (+3)	15
Philadelphia Zorg (+1)	61
Stichting Ontmoeting (Nehemia, +5)	52
Wijkcentrum de Zon	1
Blijf Groep (-1)	0
's Heeren Loo Zorggroep (-1)	0
TOTAAL (-14)	453



W
—

Ondertekening

Heerhugowaard, 9 december 2019

Namens de **Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland**
De heer W.N.A. van der Eng, voorzitter

Namens de **gemeente Heerhugowaard**
Mevrouw V.C.M. Stam, wethouder

Namens **Woonwaard**
Mevrouw J.A. van den Berg, directeur-bestuurder