2021

Uw burgers, onze huurders

Samen kunnen we het verschil maken!

Wat vindt u van onze plannen?



Gemeentelijk jaarplan **2021**

De plannen van Wooncompagnie, ter bespreking met gemeenten en huurders

Wooncompagnie



Nieuwe opgaven **voor de volkshuisvesting** 3

In samenwerking **met de gemeente** 4

Wat wij volgend jaar **belangrijk vinden** 10

Nieuwbouw **op gang brengen** 12

Woonruimteverdeling **in beweging** 16

Doe maar duurzaam ...
maar doe het verstandig 17

Samen optrekken **in veranderende wijken** 21

Wonen, zorg en ouderen:
naar een inclusieve buurt 23

Nieuwe opgaven **voor de volkshuisvesting**

Wooncompagnie is met ruim 13.600 sociale huurwoningen actief in een werkgebied dat een groot deel van de provincie Noord-Holland beslaat. We vinden het belangrijk om dichtbij en in de buurt te zijn en te doen wat lokaal nodig is. Daarom maakt Wooncompagnie elk jaar een gemeenteplan. Daarin beschrijven we op hoofdlijnen wat we in het volgende jaar van plan zijn. Het gemeenteplan zenden we vóór 1 juli aan de elf gemeenten waarin Wooncompagnie actief is. In de tweede helft van het jaar maken we samen met gemeenten en huurdersorganisaties Huurderskoepel en Vijfhoek wederkerige afspraken over de volkshuisvestingsopgaven die we in het volgende jaar met elkaar oppakken.

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

Daarnaast zijn wij op dit moment druk aan de slag om onze koers voor de komende jaren vast te stellen. Dat doen we onder meer aan de hand van toekomstverkenningen. Ook lopen in alle gemeenten dit jaar of volgend jaar de prestatieafspraken af en worden diverse woon(zorg)visies nu of volgend jaar geactualiseerd.

'Last but not least' is 2021 een jaar van landelijke verkiezingen. In afwachting van de vorming van een nieuwe regeringscoalitie staat een aantal belangrijke thema's in de wachtkamer. Denk aan het afschaffen of aanpassen van de verhuurderheffing, de hervorming van de huurtoeslag, matching en verevening van opgaven en middelen binnen de sector en de rol van corporaties op het gebied van leefbaarheid en in het duurdere huursegment.

Een aanhoudend tekort aan woningen, ook in de sociale huursector, een economie die zich hopelijk snel herstelt maar waar de koopkrachtontwikkeling voor velen beperkt zal zijn, bewoners die gemiddeld weer een jaartje ouder zijn, buurten en wijken die soms extra aandacht nodig hebben: het zijn voorbeelden van de opgaven waar gemeenten en woningcorporaties samen in optrekken.

We zijn dit jaar met de neus op de feiten gedrukt. Een goede woonsituatie, een thuis waar je je veilig en op je gemakt voelt, in een buurt waar mensen zorg en aandacht voor elkaar hebben, is van ongekende waarde. Voor Wooncompagnie geldt: elke gemeente, elke huurder, elke belanghouder mag ons aanspreken om daar maximaal aan bij te dragen.

'Samen met de Woonbond en collegacorporatie Rochdale besloten we in 2019 de wooncrisis een gezicht te geven. Onder de noemer #ikwileenhuis zijn we op zoek gegaan naar de verhalen van mensen voor wie de wooncrisis geen abstract begrip is maar de harde realiteit. En van die verhalen zijn we geschrokken: ze maken duidelijk hoe ontzettend belangrijk een fijne woonplek, een thuis, is. En dat was nog vóór de Coronacrisis!'

In samenwerking **met de gemeente**

Wooncompagnie werkt in elf gemeenten. In het vorige gemeenteplan hebben we de samenwerking met de gemeente, en de uitdagingen waar we samen voor staan, kort getypeerd. Dit jaar leggen we die bal bij de gemeente. *Wat vindt u van de samenwerking met Wooncompagnie? Welke uitdagingen pakken we volgend jaar samen op?*

SCHAGEN

Schagen wordt gevormd door een populaire stad – een oude marktplaats – met daar omheen een aantal grotere en kleinere kernen waar overwegend eengezinswoningen staan. In de stad is de druk op de woningmarkt een stuk hoger dan in de meeste kleinere kernen. De verhuisbeweging gaat grotendeels richting de stad Schagen.

Prestatieafspraken Schagen, 2016 tot en met 2020. Uitwerking in jaarschijven. De looptijd van de prestatieafspraken is in goed overleg een jaar verlengd. Dat biedt de mogelijkheid om eerst de woonvisie te actualiseren. In 2021 maken we nieuwe prestatieafspraken die per 1 januari 2022 van kracht zullen zijn. *Citaat: "De gemeente en Wooncompagnie zullen bij een aantoonbaar oplopende vraag naar huurwoningen in een bepaalde kern overgaan tot nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie in deze kern."*

HOLLANDS KROON

De gemeente **Hollands Kroon** is opgebouwd uit 22 dorpen en kernen (waaronder 4 grotere kernen), zonder een hoofdkern. Hollands Kroon is typisch Hollands. Ruimte, water, wind, veelzijdig, groot en tegelijkertijd gericht op kleinschaligheid, waarbij de strijd tegen het water het landschap in hoge mate heeft gevormd.

Prestatieafspraken Hollands Kroon, kaderafspraken 2016-2021. Uitwerking in jaarschijven. Momenteel wordt de woonvisie, als onderdeel van de omgevingsvisie, geactualiseerd. In 2021 stellen we vervolgens nieuwe prestatieafspraken op. *Citaat: "Doelstelling is om de omvang van het deel van de sociale voorraad onder de hoogste aftoppingsgrens stabiel te houden op circa 4.500 woningen."*

LANGEDIJK

In de gemeente **Langedijk** is Wooncompagnie eigenaar van Oosterheem, een zorgtuinderij van de Raphaëlstichting in Broek op Langedijk. Op Oosterheem wonen twaalf mensen met een verstandelijke beperking. Zowel de architectuur van het gebouw als de opzet van het zorgconcept maken Oosterheem tot een project waar Wooncompagnie bijzonder blij mee is.

Geen prestatieafspraken. Vanwege de beperkte omvang van het bezit is dat niet nodig.



MEDEMBLIK

In **Medemblik** speelt Wooncompagnie met 450 huurwoningen een bescheiden rol. Het bezit bestaat uit woningen van het 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 nabijgelegen Hoorn.

Prestatieafspraken Medemblik, 2017 tot en met 2020. Uitwerking in jaarschijven. Op dit moment maken we nieuwe prestatieafspraken, die per 1 januari 2021 van kracht zullen zijn. *Citaat: "De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 circa 100 betaalbare nieuwbouw huurwoningen te realiseren."*

OPMEER

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.

HOORN

In de gemeente **Hoorn** heeft Wooncompagnie een gering aantal woningen: 16, alle gelegen in Blokker.

ALKMAAR

In de gemeente **Alkmaar** ligt het bezit van Wooncompagnie in een aantal kernen van de voormalige gemeente Schermer: Oterleek, Stompetoren, Schermerhorn, Zuidschermer, Grootschermer en Driehuizen. Het bezit bestaat uit ruim 200 eengezinswoningen, een paar zorgcomplexen, ruim 100 appartementen en een 40-tal gelijkvloerse woningen voor senioren.

Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020, Samen zorgen voor goede sociale huisvesting. Uitwerking in jaarschijven. Dit jaar wordt gestart om te komen tot nieuwe gezamenlijke prestatieafspraken en een jaarschijf 2021 die per 1 januari 2021van kracht zullen zijn. *Citaat: "Uitgangspunt: de gemeente bevordert dat 30% van het aantal woningen in nieuwbouwplannen wordt gerealiseerd als een sociale woning."*

BEEMSTER

In **Beemster** verhuurt Wooncompagnie bijna 700 woningen. Er zijn veel verhuisbewegingen waar te nemen tussen Beemster en buurgemeente Purmerend. Beemster kent nog voldoende plancapaciteit om in de komende jaren uit te breiden en te groeien.

Prestatieafspraken Beemster, 2018-2021. Uitwerking in jaarschijven. Per 1 januari 2022 fuseren de gemeenten Purmerend en Beemster. In de tweede helft van 2020 maken we nieuwe Prestatieafspraken met de gemeente Purmerend waar de lopende prestatieafspraken met Beemster in geïntegreerd zullen worden. *Citaat: "Uitgangspunt: aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad van Beemster wordt nooit kleiner dan 20%."*



PURMEREND

Purmerend is van oudsher een marktstad. Het bezit van Wooncompagnie 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. Inbreiding is lastig in verband met het beperkte aantal beschikbare locaties.

Prestatieafspraken Purmerend, 2017-2020. Uitwerking in jaarschijven. Voor de zomer van 2020 start de actualisatie van de woonvisie. In de tweede helft van 2020 stellen we nieuwe prestatieafspraken op waar de huidige prestatieafspraken met de gemeente Beemster in geïntegreerd zullen worden. *Citaat: "De gemeente werkt daar waar woningcorporaties locaties voor sociale woningbouw (gaan) ontwikkelen, actief mee om besluitvormings-, vergunnings- en RO-procedures zo efficiënt mogelijk te laten verlopen."*

WATERLAND

De gemeente **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. Dit veroorzaakt een forse druk op de woningmarkt. Een complicerende factor is de beperkte beschikbaarheid van uitbreidingslocaties.

Prestatieafspraken Waterland, 2017-2020. Uitwerking in jaarschijven, al is dat voor 2020 niet gelukt. De gemeente gaat eerst aan de slag met een nieuwe woonvisie. Daarna worden de gesprekken gestart om tot nieuwe prestatieafspraken te komen. De verwachting is niet dat er voor 2021 nieuwe prestatieafspraken gemaakt zijn. *Citaat: "Voldoende sociaal aanbod is een voorwaarde: het is zaak hier nadrukkelijk op te sturen, zoals in de verdeling 30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector, bij elk te realiseren nieuwbouwproject."*

EDAM-VOLENDAM

In de gemeente **Edam-Volendam** verhuurt Wooncompagnie 1.300 woningen, waarvan 64% in Edam, 32% in Zeevang en 4% in Volendam. In Edam, Volendam en Oosthuizen bevinden zich de meeste voorzieningen. De kernen Middelie, Warder, Beets en Kwadijk zijn landelijker gelegen en hebben minder voorzieningen.

Prestatieafspraken Wonen Edam-Volendam, 2017-2021. Uitwerking in jaarschijven. Ere is gestart met de actualisatie van de woonvisie, waar Wooncompagnie ook bij betrokken wordt. In de loop van 2021 maken we nieuwe prestatieafspraken die per 1 januari 2022 van kracht zullen zijn. *Citaat: "Gemeente en corporaties spannen zich in om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden met 150-230 woningen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken."*



Gemeente	Aantal	Aandeel	Nettohuur (gem)	Streefhuur (gem)	Maximale huur (gem)	Netto huur als % van max.	Oppervlakte (gem)	WWS punten (gem)	WOZ-waarde (gem)
ALKMAAR	359	3%	511	512	757	67,5%	77	149	€ 153.903
BEEMSTER	611	4%	563	589	868	64,9%	84	170	€ 222.625
EDAM-VOLENDAM	1307	10%	528	542	815	64,8%	79	159	€ 183.618
HOLLANDS KROON	2361	17%	488	499	765	63,8%	81	150	€ 127.735
HOORN	16	0%	551	541	806	68,4%	65	158	€ 191.313
MEDEMBLIK	447	3%	538	546	804	66,9%	84	157	€ 146.145
OPMEER	28	0%	448	439	731	61,2%	61	144	€ 118.071
PURMEREND	3220	24%	552	553	819	67,3%	82	160	€ 189.642
SCHAGEN	3855	28%	543	556	807	67,3%	81	158	€ 157.389
WATERLAND	1407	10%	521	544	816	63,9%	79	160	€ 204.048
TOTAAL	**13655**	**100%**	**532**	**543**	**806**	**66,0%**	**81**	**158**	**€ 169.777**



Robuuste **visie**

Ondanks alle onzekerheden staat onze visie recht overeind. 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.

Wat vindt u van onze visie?

Laat het ons weten via info@wooncompagnie.nl

De missie van Wooncompagnie

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

Scherpere keuzes nodig

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. Tegelijk zien we de weerbarstige praktijk, waarin een tekort aan woningen en een toenemend beroep op de sociale huursector ervoor zorgt dat 'zelf kunnen kiezen' voor huurders met een bescheiden portemonnee uit beeld verdwijnt. In 2020 actualiseren wij ons koersdocument. Daarbij stellen onszelf de vraag of onze ambities nog realistisch zijn of dat we scherpere keuzes moeten maken in onze focus, onze ambities of beide.

Wat vindt u de belangrijkste opgaven voor Wooncompagnie? Betaalbare huren? Zoveel mogelijk bouwen? Sneller verduurzamen? Meer doen voor specifieke groepen? Voluit inzetten op buurtbeheer en leefbaarheid? Niet alles kan meer tegelijk. Wat moet het zwaarste wegen?

We vragen niet meer huur dan nodig

Een groot veel van onze huurders moeten rondkomen van een uitkering of een klein pensioentje. Zij zien hun koopkracht helemaal niet toenemen. Door de coronapandemie hebben nieuwe groepen huurders te maken hebben met een (tijdelijke) inkomensval: zzp-ers, huurders met contactberoepen, met een nulurencontract en/of werkzaam in de horeca zagen hun inkomen plotsklaps flink dalen. Daarom werkt Wooncompagnie met een helder uitgangspunt: wij vragen niet meer huur dan nodig.

Niet meer huur vragen dan nodig blijft een belangrijk onderdeel van onze visie. Een steeds groter deel van de huurinkomsten kunnen we echter niet inzetten voor de volkshuisvesting. Voornaamste oorzaak is de alsmaar stijgende verhuurderheffing. Help ons om deze desastreuze maatregel definitief van tafel te krijgen.



Dit bijzondere jaar (2020) heeft Wooncompagnie de huuraanpassing per 1 juli uitgesteld.
Ons voorstel is om de huurprijzen drie maanden later en dus per 1 oktober 2020 aan te passen. De aanpassing bedraagt 2% en is daarmee beduidend lager dan de inflatie. Ontvangers van huurtoeslag in een dure woning komen in aanmerking voor huurbevriezing. Alle huurders hebben de oproep gekregen zich zonder voorbehoud te melden als er betalingsproblemen dreigen. Waar nodig bieden we maatwerkoplossingen. Op zeer korte termijn verwachten wij het advies van onze huurdersorganisatie op ons voorstel.

'Het aanhoudende woningtekort noopt tot een volle inzet op de nieuwbouw en aan de inkomenskant zien we bij onze huurders geen mogelijkheden om een substantieel hoger huurniveau te dragen. En dan nog de verduurzamingsopgave. Deze combinatie leidt tot een stevig financieel vraagstuk, waar wij graag met u over in gesprek gaan.'



Wat wij volgend jaar **belangrijk vinden**

Werkt u mee aan het beschikbaar maken van locaties?

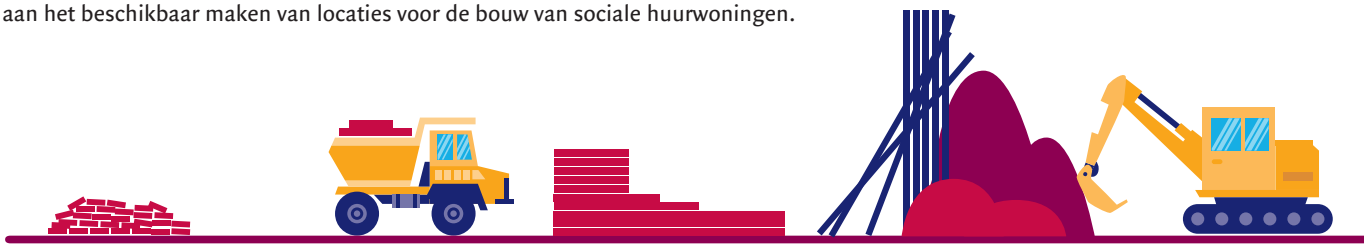
Woningtekort

Het woningtekort neemt voorlopig nog niet af. De afgelopen jaren is de nieuwbouwproductie achtergebleven bij de toename van het aantal huishoudens. Dat zal de komende jaren niet veel anders zijn. Eén van de verklaringen (naast bekende patronen als vergijzing en gezinsverdunning) vormde de aanhoudende komst van arbeidsmigranten. Dat herkennen we in ons werkgebied. Het is onzeker wat de effecten van de coronapandemie zullen zijn voor de (regionale) economie en de arbeidsmigratie. Tegelijkertijd is het aannemelijk dat het aantal huishoudens in ons werkgebied dat zich geen koopwoning kan permitteren, gestaag zal toenemen. Waar het woningtekort zich het sterkst zal manifesteren, en hoe groot de verschillen binnen ons werkgebied zullen zijn, is lastig te voorspellen. Maar dat het woningtekort niet minder wordt, is wel zeker.

Wij doen een klemmend beroep op gemeenten om actief mee te werken aan het beschikbaar maken van locaties voor de bouw van sociale huurwoningen.

Bouwen

Bouwen, bouwen en nog eens bouwen blijft belangrijk. Makkelijker gezegd dan gedaan: het bouwtempo wordt bijna volledig bepaald door de beschikbaarheid van bouwlocaties. Zeker in de Noordvleugel van de MRA, het zuidelijk deel van ons werkgebied. Precies daar wringt de schoen: er is bouwgrond nodig die betaalbaar (een acceptabele prijs) en beschikbaar (alle planprocedures doorlopen) is. Als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen is bovendien een vasthoudende rol van de gemeente nodig. Wooncompagnie bezit geen bouwgrond, de meeste gemeenten ook niet. Bouwgrond is vaak in handen van projectontwikkelaars, die er begrijpelijk een aantrekkelijk financieel rendement willen realiseren. Nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft alleen kans van slagen als de gemeente consequent vasthoudt aan het afdwingen van een minimum aandeel sociaal, waarbij óók een uitspraak wordt gedaan over de minimale kwaliteit daarvan. Het zou een gemiste kans zijn als dit bij het actualiseren van de Woonvisie niet wordt meegenomen. Wat ons betreft volgen we daar de lijn van het Plan voor de Volkshuisvesting van de Woonbond, waarin wordt gesteld dat de huurprijs niet meer hoort te zijn dan twaalf euro per vierkante meter. Duidelijk moet worden dat plannen alleen doorgaan als er een vastgesteld percentage sociale huur wordt gerealiseerd tegen vooraf bepaalde kwaliteitsnormen. Die duidelijkheid hebben ontwikkelaars nodig om hun rekensommen op te baseren. Die duidelijkheid is ook nodig om woningcorporaties een stevige plek aan tafel te geven. Wij doen een klemmend beroep op gemeenten om actief mee te werken aan het beschikbaar maken van locaties voor de bouw van sociale huurwoningen.





Meer verhuizingen

Het aantal woningen dat Wooncompagnie op jaarbasis verhuurt, is vorig jaar weer toegenomen. Het is afwachten wat de gevolgen zijn van de coronapandemie voor de doorstroming op de woningmarkt. Feit blijft dat nieuwbouw de belangrijkste motor is als het gaat om het op gang brengen van verhuizingen. En het is succesvol gebleken als we daar op inspringen, bijvoorbeeld door bij de verdeling van nieuwbouwwoningen voorrang te geven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Zulke treintjes blijven we zoveel mogelijk op gang brengen. Daarnaast blijven we woningruil promoten. De achterliggende gedachte: we gaan mensen echt niet dwingen om te verhuizen, maar voor wie wil maken we het zo makkelijk mogelijk.

Beter verdelen

Op het gebied van de woonruimteverdeling is veel aan het bewegen en toewijzen enkel op basis van inschrijfduur heeft zijn langste tijd gehad. Achter dit alles ligt de constatering dat de huidige verdeelwijzen verstopt raken. Een toenemend deel van het vrijkomend woningaanbod gaat – met goede redenen - naar urgenten en specifieke doelgroepen. Voor de 'gewone' woningzoekende blijft er relatief minder over, dalen de slaagkansen en verdwijnt de huursector soms uit beeld. Bijvoorbeeld voor jongeren die in hun eigen kern zelfstandig willen gaan wonen. Wooncompagnie werkt graag mee aan vernieuwing van de woonruimteverdeling. Daarbij vinden we het wel belangrijk dat woningzoekenden zoveel mogelijk zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen. En geen nummers worden die 'een woning toegewezen krijgen'.

Spanning neemt toe

De spanning op de sociale huurmarkt is deels een gevolg van de toenemende claims op dit segment. Wie ouder wordt gaat niet meer naar het verzorgingshuis, wie een lichte zorgindicatie heeft niet naar een zorginstelling. Van wie een psychische aandoening heeft of in een opvanghuis verblijft, wordt snel verwacht het weer zelfstandig te redden. Zo zijn er vele voorbeelden, die allemaal een beroep doen op de sociale huursector. Ze maken één ding duidelijk: waar het landelijke overheidsbeleid berust op de gedachte dat de sociale huursector best wat kleiner kan, laat de lokale praktijk het tegenovergestelde zien. Wij gaan ervan uit dat bij de actualisatie van de lokale en/of regionale Woonzorgvisie deze lokale praktijk het uitgangspunt is.



Buurten en wijken veranderen

Als het gaat om de buurten en wijken waar Wooncompagnie actief is, dan zien we veel veranderingen. Tegelijk zien we ook buurten met veerkracht, buurten die veranderingen kunnen opvangen. In het woonbelevingsonderzoek dat Wooncompagnie onder haar huurders heeft uitgevoerd, krijgt het woonklimaat gemiddeld een 7,5. Vanzelfsprekend zijn er ook uitschieters naar beneden, waar Wooncompagnie samen met bewoners en gemeenten mee aan de slag gaat. In 2021 willen we dit onderzoek opnieuw uitvoeren zodat duidelijk wordt welke buurten en wijken (verder) opbloeien, waar het voortkabbelt en waar een negatieve ontwikkeling gaande is.



Inclusieve buurten en wijken

Zowel op het gebied van ouderzorg als de geestelijke gezondheidszorg zien we een toenemende vraag in de buurten en wijken. Het is van essentieel belang dat de domeinen Wonen, Zorg en Welzijn worden ontzuild en de opgaven integraal worden bezien. Alleen dan kunnen wij succesvol werken aan inclusieve wijken. In 2021 maken wij graag concrete samenwerkingsafspraken met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, en bij voorkeur gebaseerd op een op integrale Woonzorgvisie.



Verduurzamen

Wat zeker is: in 2021 blijven we doorgaan met het verduurzamen van onze woningen. Het belang van de verduurzamingsopgave uit het klimaatakkoord van Parijs is onomstreden. Maar terecht is er discussie over de aanpak en bekostiging ervan. Het standpunt van Wooncompagnie daarin is helder: de kosten van die operatie leggen we niet onverkort op het bord van de huurders. Tegelijk is ook helder dat goed isoleren altijd loont. Daarom blijven we daar op inzetten. Zonder huurverhoging en met meer wooncomfort en lagere woonlasten als resultaat.

Nieuwbouw op gang brengen

Wilt u afspraken met ons maken?

Wooncompagnie wil de nieuwbouwproductie graag opvoeren, zodat de spanning op de sociale huurmarkt af gaat nemen. De omvang en samenstelling van het nieuwbouwprogramma wordt bepaald door de lokale woningmarktsituatie. We zien dat de nieuwbouwbehoefte in kernen met een stevig voorzieningenniveau groter is dan elders. We voorzien ook dat het in en rond Purmerend veel langer gaat duren om de tekorten tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen dan in de Kop van Noord-Holland.

De snelheid waarmee Wooncompagnie nieuwbouwprojecten kan realiseren is één op één gekoppeld aan de snelheid waarin gemeenten bouwlocaties aanwijzen waar (ook) sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, gereduceerde grondprijzen hanteren voor sociale huurwoningen en onherroepelijke bestemmingsplannen vaststellen. Dit zijn randvoorwaarden waarbij de gemeente zélf aan het stuur zit.

Daarnaast merken we bij alle bouwprojecten dat Flora & Fauna een enorm effect hebben op de doorlooptijden.

De wet is erop ingericht dat de habitat op totaalniveau verbetert. Wanneer we snelheid willen maken dan kunnen gemeenten overwegen om de noodzakelijke onderzoeken als gemeente uit te voeren. Sommige gemeenten in ons werkgebied hebben dit ook gedaan, maar een aantal ook niet. Daar moet elke initiatiefnemer op projectniveau onderzoek doen en maatregelen nemen. Dat kan dus doelmatiger op gemeenteniveau geregeld worden en daarin willen wij partner zijn.



Tot eind 2021 staat bij Wooncompagnie de start bouw van de volgende projecten gepland:

LOCATIE	AANTAL WONINGEN
Purmerend, Lambertus Huisengastraat	70
Schagen, Westerweg	35
Ilpendam, Kievitstraat	8
Wieringerwerf, Sternstraat	14
Wieringerwerf, Patrijsstraat	42
Monnickendam, Kohnstammlocatie	20
Callantsoog, Denneweg / Duinroosweg	17
Purmerend, Toon Dupuisstraat	26
Tuitjenhorn, Delftweg	12
Middenbeemster, Middenweg (Raphaelstichting)	6
Purmerend, Kromme Wijzend / Kop van West	25
Zuidoostbeemster, Elsantapad	24
Winkel, herstructurering Winkelmadepark	34
Middenmeer, Brugstraat	24
Monnickendam, Moordsteeg	4

Tot eind 2021 voorzien wij in de oplevering van de volgend projecten:

LOCATIE	AANTAL WONINGEN
Volendam, Friese Vlaak	75
Schagen, Regioplein	46
Callantsoog, Abbestederweg	20
Westerweg Zuid, Schagen	35
Kievitstraat, Ilpendam	8
Kohnstammlocatie, Monnickendam	20
Wieringerwerf, Sternstraat	14
Wieringerwerf, Patrijsstraat	42
Denneweg Duinroosweg, Callantsoog	17
Monnickendam, Moordsteeg / Noordeinde	4
Zuidoostbeemster, 24 woningen / Tuinderij Elsantapad	24
Winkel, herstructurering Winkelmadepark	92
Nibbixwoud, transformatie Korte Dres	3
Tuitjenhorn, Delftweg 15 / Koolzaad	12
Middenbeemster, Middenweg	5

In de tweede helft van 2020 en 2021 levert Wooncompagnie 417 nieuwbouwwoningen op. De eerste paal gaat de grond in voor nog eens 361 woningen. Op een aantal locaties is Wooncompagnie in overleg over de mogelijkheid om er sociale huurwoningen te bouwen. Hierover willen we met de betrokken gemeenten graag afspraken maken.

LOCATIE	OPMERKINGEN
Oosthuizen, Kraaiennest	De locatie is toegezegd aan een marktpartij. Onduidelijk nog is of in de definitieve programmering ruimte voor sociale huurwoningen komt. Wij hopen dat de gemeente hierover afspraken heeft gemaakt met de ontwikkelaar.
Oosthuizen, Cultureel Centrum	Een uitstekende locatie waar een programma geschikt voor senioren ontwikkeld gaat worden. Wij zijn in gesprek met de ontwikkelaar om een deel van de woningen in de verhuur te nemen. Daar is veel behoefte aan.
Oosthuizen, Waterrijk	We nemen graag woningen af op de verschillende locaties in dit gebied en zijn hierover in gesprek met de ontwikkelaar en de gemeente.
Edam, De Meermin	Wooncompagnie onderzoekt of het mogelijk is het verzorgingshuis te verwerven en om op termijn deze locatie een nieuwe invulling te geven.
Edam, locatie voor verplaatsbare woningen	Wij zoeken naar een locatie in Edam om, vooruitlopend op een definitieve en permanente locatie, alvast verplaatsbare woningen te realiseren. Helpt u ons mee zoeken?
Marken, locatie voetbalvelden	Graag doen we mee in dit project om onze woningvoorraad te vernieuwen en eigentijds te bouwen in een monumentale omgeving.
Marken, De Oude Kroeg, Westerstraat	We bieden graag een oplossing voor de vele jongeren die graag op Marken willen blijven wonen. Gemeente, help dit proces te versnellen! Laten we ons niet teveel afleiden door allerlei verschillende meningen?
Middenbeemster (De Keyzer)	In de prestatieafspraken is de afspraak niet onder de 20% sociaal in de Beemster. We zijn nu op 19% sociaal gekomen. Met de komende hoeveelheid opleveringen van koopwoningen, zal dit nog verder zakken. We verwachten dat de gemeente een groot aandeel sociaal in haar nieuwbouw realiseert zodat de afspraak wordt nagekomen en er ook voldoende aanbod blijft voor mensen met weinig koopkracht.
Zuidoostbeemster, locatie naar de oprit A7	"Wat een top locatie! Zoals het er nu uitziet heeft deze locatie de dorpsvisie niet weten te halen. Wat ons betreft een gemiste kans omdat we hiermee samen met Odion en de grondeigenaar een bijdrage konden leveren om weer richting de ondergrens van 20% sociale te komen en een mogelijkheid zorgwoningen toe te voegen in de Beemster. Zonder dat dit de gemeente geld zou hoeven kosten. Wij vragen u dan ook deze locatie te heroverwegen."
Middenbeemster, oud gemeentehuis	Een mooie locatie, dicht bij alle voorzieningen. Mogen wij appartementen -geschikt voor senioren- bouwen in en om het gemeentehuis? Daarbij hebben wij de bereidheid om, desgewenst, een programma te realiseren in verschillende (huur)prijscategoriën. Zodat er een gedifferienteerd aanbod in prijs ontstaat.
Purmerend, Stationsgebied	Belangrijke ontwikkeling met veel ruimte voor toevoegen. Het helpt wanneer gemeente in deze ontwikkeling een minimum norm stelt voor de prijs/ kwaliteitsverhouding.
Purmerend, Waterlandlaan	Wij willen graag op deze locatie sociale huurwoningen afnemen. Gesprekken over een anterieure overeenkomst zijn reeds opgestart.
Purmerend, driehoek Odion	Wij zijn volop bezig met het realiseren van nieuwe locaties voor Odion. Daarmee komt de locatie nabij het spoor vrij. Wij willen hier graag nieuwe woningen realiseren.

LOCATIE	OPMERKINGEN
Purmerend, Hyacintenstraat	Een verdichting zou mogelijk zijn. Mogelijk zelfs een verdubbeling. Maar gemeente, geeft u ons deze mogelijkheid? Kunnen we wat grond van de gemeente kopen? En belangrijker nog: welke parkeernorm krijgen de seniorenwoningen die we dicht tegen de trein, bus en stad aan bouwen?
Purmerend, Aletta Jacobslaan	De plannen zijn in de maak om hier samen met Odion een mooi project te realiseren.
Purmerend, Jaagweg / Verzetslaan (Vurige Staart)	Kansen om een flink aandeel sociaal te realiseren. Wij zijn er klaar voor! Gemeente helpt u ons om hier snelheid te maken?
Purmerend, golfterrein	Wij hebben interesse en willen graag betrokken worden bij de ontwikkeling.
Schagerbrug, Buitenvaert	Op langere termijn mogelijkheden.
Schagen, tijdelijk permanente woningen handbalveld	We zijn met elkaar in gesprek om hier een voorziening te realiseren voor mensen die snel een betaalbare woonruimte nodig hebben, als eerste stap naar rust en stabiliteit.
Schagen, Waldervaart	Fijn dat de gemeente meedenkt en ons in een vroeg stadium bij de plannen betrekt.
Schagerbrug, P. Ottstraat	Een mooie locatie om voor verschillende doelgroepen woningen toe te voegen. Graag nemen we wat meer woningen af op deze locatie en verkopen we woningen vanuit onze bestaande voorraad.
Waarland, Bernadetteplantsoen	Een mooi nieuw hofje zou hier één van de mogelijkheden zijn.
Warmenhuizen, Remmerdel, Dergmeerweg	Bijzonder hoe de samenwerking tussen gemeente, de projectontwikkelaar en Wooncompagnie gaat. Wij voelen ons echt gehoord bij dit project. We mogen in een zo vroeg stadium meepraten en aangeven wat wij graag willen. We nemen graag woningen af in dit project.
Wieringerwerf, nieuwbouw Lelypark	Een mooi plan, wij willen wel. Gemeente, geef ons de ruimte te mogen bouwen.
Wieringerwaard, laagbouwwoningen Paludanusweg	Een mooie hoek om op te knappen en met de veranderende vraag mee te gaan. We hebben de gemeente nodig om dit gedeelte aan te pakken; een deel van de grond is van de gemeente. Gaan we er samen voor?
Wieringerwaard, Sportlaan	Eindelijk is de sloopkogel door dit oude project gegaan. Nu is het snel tijd voor iets nieuws waar de wijk weer van gaat bloeien. Wij nemen dit jaar de tijd te onderzoeken, maar komen snel met de plannen.
Middenmeer, Brugstraat	Wooncompagnie denkt na over een goede invulling voor deze locatie.
Wieringerwerf, nieuwbouw Lelypark	We hebben medewerking van de gemeente nodig om te komen tot een goede invulling voor deze locatie.
Wieringerwaard, laagbouwwoningen Paludanusweg	Wooncompagnie denkt na over de mogelijkheden met deze woningen.
Wieringerwaard, Sportlaan	Wij denken na over de mogelijkheden op deze locatie.



We maken dit lijstje het liefst nog een stuk langer. Daar hebben wij de medewerking van gemeenten voor nodig. Wij vragen van de gemeenten dat zij actief sturen op het realiseren van een minimum aandeel sociale huur in de nieuwbouwproductie, waarbij tevens een minimale kwaliteitsnorm wordt gesteld. Afspraken over een gereduceerde grondprijs zijn daar ook bij nodig.

Verkoop van huurwoningen: waardevol, maar met mate

Wooncompagnie heeft de verkoop van huurwoningen al geruime tijd op een laag pitje gezet. We verkopen huurwoningen omdat een deel van onze woningen als koopwoning een veel groter betekenis op de lokale woningmarkt heeft. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad van Wooncompagnie bestaat uit ruime eengezinswoningen. De vraag naar sociale huurwoningen komt echter steeds meer van één- en tweepersoonshuishoudens met een (zeer) laag inkomen. Deels heeft dat demografische oorzaken, deels komt het doordat gezinnen met een inkomen net boven modaal vanwege rijksregels helaas niet meer in de sociale huursector mogen. Het gevolg is dat vraag en aanbod niet goed meer bij elkaar passen. De ruime gezinswoning met een huur van 600 euro past niet goed bij de vraag van veel woningzoekende huurders. Maar als we deze woning voor stel 165.000 euro verkopen dan kan een jong gezin, geholpen door de hypotheekrenteaftrek, een betaalbare start op de koopmarkt maken.

In 2021 denkt Wooncompagnie een tussen de 40 en 80 woningen, verspreid over het werkgebied, te verkopen. Als de nieuwbouw verder op gang komt, willen we dat aantal stapsgewijs omhoog brengen. Een aantal woningen wordt met Koopgarant aangeboden. Deze woningen komen op een bepaald moment weer terug in onze portefeuille en kunnen we dan weer in diezelfde vorm aanbieden aan koopstarters. Wooncompagnie gaat graag met u in gesprek om te bezien of we een sociaal koopsegment kunnen creëren, waar niet alleen en eenmalig de eerste koper van profiteert.

Vanzelfsprekend maken we met gemeenten en huurdersorganisaties afspraken over hoe we verkoop van huurwoningen het beste kunnen vormgeven.

'Het tekort aan goede, betaalbare huurwoningen blijft groot, de wachttijden te lang. Zonder actieve sturing van gemeenten op het toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen van voldoende omvang en kwaliteit, gaan we dat tij niet keren.'

Woonruimteverdeling **in beweging**

In het werkgebied van Wooncompagnie zijn vier woonruimteverdeelsystemen actief:

- **Woonmatch Waterland** (www.woonmatchwaterland.nl)
- **Woonmatch Kop van Noord Holland** (www.woonmatchkopnh.nl)
- **Woonmatch West-Friesland** (www.woonmatchwestfriesland.nl)
- **SVNK Noord-Kennemerland** (www.svnk.nl)

Wat vindt u van onze verdeelsystemen?

Laat het ons weten via info@wooncompagnie.nl

Verdeelsystemen

Tot voor kort werd in alle systemen verdeeld op basis van inschrijfduur. Maar de huidige verdeelwijzen raken verstopt. Een toenemend deel van het vrijkomend woningaanbod gaat – met goede redenen - naar urgenten en specifieke doelgroepen. Voor de 'gewone' woningzoekende blijft er relatief minder over, dalen de slaagkansen en verdwijnt de huursector soms uit beeld. Bijvoorbeeld voor jongeren die in hun eigen kern zelfstandig willen gaan wonen. Wooncompagnie werkt graag mee aan vernieuwing van de woonruimteverdeling. Daarbij vinden we het wel belangrijk dat woningzoekenden zoveel mogelijk zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen. En geen nummers worden die 'een woning toegewezen krijgen'.

Gelukkig is op het gebied van de woonruimteverdeling veel aan het bewegen. In West-Friesland is dit jaar gestart met een pilot, waarbij spoedzoekers meer aandacht krijgen en gelabeld wordt voor doorstromers. Door met name nieuwbouwappartementen te labelen voor doorstromers, verbeteren we de slaagkans van huurders die door willen stromen ten opzichte van seniore huiseigenaren die hun eengeszinswoning verkopen en de veelal zeer lange inschrijfduur verzilveren voor een nieuwbouw appartement in de sociale huur.

In het zuidelijk deel van ons werkgebied, onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam (MRA), ligt een voorstel om de woonruimteverdeling te hervormen. De inschrijfduur blijft een belangrijk element voor de volgordebepaling, maar daarnaast vergroot actief zoeken de kans op een woning. Spoedzoekers krijgen met extra situatiepunten een grotere kans op een woning. Als dit voorstel eind dit jaar definitief wordt vastgesteld door alle MRA-gemeenten dan zal de implementatie plaatsvinden in 2021 en de nieuwe systematiek per 1 januari 2022 operationeel zijn.

In de Kop experimenteren we met gerichter toewijzen waarbij ook 'het samen wonen en leven' een rol speelt. Voormalig verzorgingshuis 'Winkelmadepark' in Winkel wordt volledig getransformeerd. De 92 woningen worden gefaseerd opgeleverd en is een afwisselende mix: er zijn eengezinswoningen, één- en tweekamerappartementen. Wonen in het project Winkelmadepark is straks ánders wonen. We selecteren de toekomstige bewoners bij de toewijzing niet zozeer op inschrijf- of woonduur maar we zoeken vooral huurders van jong tot oud met dezelfde instelling. Mensen die midden in het leven staan en vérder kijken dan de eigen voordeur. Bewoners die er graag samen voor willen zorgen dat het prettig wonen is in Winkelmadepark. Een handje helpen bij het tuinonderhoud van het park. Een boodschap voor iemand doen. Even met de buurman meegaan naar de huisarts of een schilderij ophangen voor de buurvrouw. Binnen Winkelmadepark zal dit heel gewoon zijn om dat voor elkaar te doen. En juist dat maakt het project zo bijzonder.



Doe maar duurzaam... **maar doe het verstandig**

In 2014 zijn we gestart met het op grote schaal verbeteren van de energetische kwaliteit door het optimaal isoleren van de buitenschil van de woningvoorraad. Dit programma loopt nog tot en met 2024, met in de komende jaren extra aandacht voor de woningen in onze voorraad die onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren. Eind 2019 realiseerden we reeds een gemiddeld energielabel B. Daarmee voldoet Wooncompagnie aan de afspraken die we als corporatiesector gemaakt hebben met de Woonbond en de Rijksoverheid.

LABEL/INDEX	Alkmaar	Beemster	Edam-Volendam	Hollands Kroon	Hoorn	Medemblik	Opmeer	Purmerend	Schagen	Waterland	Totaal
A++ (<= 0,60)			1	57					67	1	126
A+ (0,60 <= 0,80)	2	3	45	44		1	2	27	46	50	220
A (0.80 <= 1,20)	145	200	616	822	16	178	26	1612	1431	546	5592
B (1,21 <= 1,40)	88	163	230	411		147		1164	674	258	3135
C (1,41 <= 1,80)	41	119	235	540		80		330	1178	363	2886
D (1,81 <= 2,10)	34	52	99	311		27		23	331	109	986
E (2,11 <= 2,40)	27	61	32	91		8		45	84	56	404
F (2,41 <= 2,70)	14	10	39	33		1		17	31	12	157
G (> 2,70)	8	3	9	12		5		1	9	8	55
Totaal	**359**	**611**	**1306**	**2321**	**16**	**447**	**28**	**3219**	**3851**	**1403**	**13561**

(Berekende labels, stand van zaken april 2020)



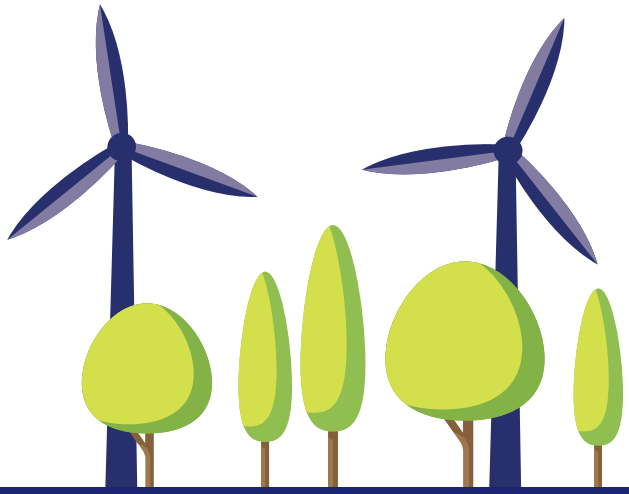
Voor 2021 staan op dit moment de volgende projecten van dak-, vloer- en/of gevelisolatie gepland:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	BEDRAG
ALKMAAR	10	12.100,00
BEEMSTER	12	54.450,00
EDAM-VOLENDAM	177	601.975,00
HOLLANDS KROON	378	1.372.140,00
MEDEMBLIK	43	191.785,00
PURMEREND	89	358.039,00
SCHAGEN	470	1.698.537,50
WATERLAND	285	702.405,00
Eindtotaal	1464	4.991.431,50



Betaalbaarheid en duurzaamheid

Van woningcorporaties wordt een grote bijdrage verwacht in het realiseren van de klimaatdoelstellingen. Vanzelfsprekend onderschrijft Wooncompagnie die doelstellingen. Maar over de financiering ervan maken we ons zorgen. Het mag niet zo zijn dat de rekening voor het verduurzamen van de woningvoorraad eenzijdig bij de huurders wordt gelegd. Wooncompagnie vindt dat we huurders niet mogen overvallen met prijsstijgingen waar ze zelf geen invloed op hebben. Met onze huurdersorganisaties hebben we hier dan ook afspraken over gemaakt en vastgelegd in de 'overeenkomst duurzaamheid periode 2018-2022'.



Actualisatie duurzaamheidsbeleid

Wooncompagnie heeft in 2020 haar duurzaamheidsbeleid geactualiseerd. We blijven kiezen voor een verduurzamingsstrategie waarin we eerst inzetten op het zo goed mogelijk isoleren van woningen (tot 2024). Dat is altijd verstandig. Daarnaast brengt Wooncompagnie vanaf 2020 op veel meer daken zonnepanelen aan. Als onze woningen allemaal zo goed mogelijk zijn geïsoleerd, maken we de volgende stappen, op weg naar een CO_2-neutrale woningvoorraad. Bij die volgende stappen gaat het vooral om het aanbrengen van energie- en warmteopwekkende installaties. Die installaties zijn op dit moment nog erg kostbaar, maar de innovatie ervan gaat snel. Middels een aantal pilots gaan we in 2021 wel ervaring opdoen met deze vervolgstappen.

'We hebben de afgelopen jaren al grote beslissingen genomen en flinke investeringen gedaan. Dit heeft ons versneld tot gemiddeld label B gebracht. Wij zijn een plattelandscorporatie en onze poten staan in de klei, maar we hebben inmiddels wel warme schoenen aan.'

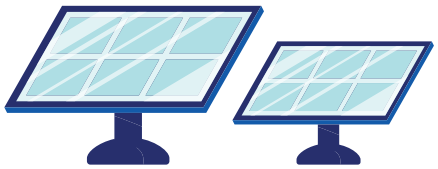
Wooncompagnie sluit aan bij de definitie van duurzame ontwikkeling van de VN-commissie Brundt-land uit 1987: 'Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.' Met de thema's klimaatadaptatie en circulariteit hebben we ons duurzaamheidsbeleid verbreed. Ook in de afspraken met de gemeenten willen wij die verbreding zien terugkomen.

Transitievisies

Het Klimaatakkoord van juni 2019 geeft aan dat uiterlijk 2021 een transitievisie warmte met uitwerking per buurt of wijk door de gemeenteraden moet zijn vastgesteld. Wat is de warmtevoorziening van de toekomst, wat is het tijdpad, is het financierbaar en hoe worden burgers hierbij betrokken?
We weten nog niet overal hoe de warmtevisie eruit gaat zien, en of die voldoende richtinggevend zal zijn. We sluiten in de verschillende gemeenten aan bij de warmtevisie ontwikkelingen. Dat doen we als samenwerkingspartner van de gemeente.

Zonnepanelen

Wooncompagnie plaatst in 2020 voor 1 miljoen euro zonnepanelen. Hierbij geven wij onze huurders de keuze uit twee pakketten. Wij zetten dit in 2021 voort door 400 woningen te voorzien van zonnepanelen.



Van het gas af

Wooncompagnie is gestart met het uit de woningen halen van kookgas. Bij vrijwel elke mutatie halen we het kookgas uit de woning. In 2021 is de doelstelling om 700 woningen van het kookgas af te halen. Daarnaast geven we de meterkast een update zodat deze geschikt is voor elektrisch koken en mogelijk in de toekomst voor zonnepanelen.

Klimaatadaptatie

In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie is een groot aantal partijen in 2020 gestart met het onderzoeken of de Noordkop in de toekomst voldoende klimaatbestendig is en zo niet, wat er nodig is om dit te worden. Ook in de overige delen van ons werkgebied zijn dergelijke samenwerkingsverbanden tot stand gekomen.
Wooncompagnie denkt actief mee in dit proces. Wij zijn ervan overtuigd dat wij een partij van betekenis zijn in deze samenwerking en merken gelukkig ook dat andere partijen dat ook zo zien.
Met hele concrete en kleinschalige maatregelen, die wij samen met de gemeente en onze bewoners bedenken, kunnen wij een bijdrage leveren aan een klimaatbestendig Noord Holland. In 2021 willen wij dan ook een aantal pilots opstarten rondom dit thema.



'De gevolgen van klimaatverandering zijn helaas ook al merkbaar in ons werkgebied. Scheuren in muren door aanhoudende droogte. Risico op een te hoge of te lage waterstand. Hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingsrisico zijn nadelige effecten van een leefomgeving die uit balans is.'

Planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering

Planmatig onderhoud zorgt ervoor dat de woningen van Wooncompagnie in goede staat verkeren. Aanvullend investeert Wooncompagnie in kwaliteitsverbetering als woningen niet meer bij de eisen van de tijd of bij de woningvraag van vandaag passen. Dit combineren wij met isolerende maatregelen. In deze categorie zijn we met de volgende projecten bezig.

LOCATIE	
Petten, Eriksstraat / Ir. de Vassystraat	We onderzoeken de mogelijkheden met deze locatie. Isoleren en een nieuw binnenpakket is een van de mogelijkheden.
Edam, Noorderstraat	Er ligt een mooi plan. We hopen dat gemeente en bewoners er ook zo over denken!
Purmerend, Chrysanthen / J v Egmondstraat	De verzakkingsonderzoeken zijn bijna afgelopen. We verwachten dit jaar klaar te zijn met plannen maken en volgend jaar te starten.
Winkel, Winkelmadepark	Op het terrein van het voormalig verzorgingshuis komen zelfstandige woningen voor jong, oud, alleenstaanden, stellen of gezinnen die verder kijken dan hun eigen woning. Bewoners van Winkelmadepark hebben straks namelijk zorg voor de woonomgeving en zorg voor elkaar. Iedereen heeft zijn eigen voordeur en zijn eigen plek. Wonen in Winkelmadepark is wonen 'in gezamenlijkheid'. Hoe dat precies wordt ingevuld, bepalen de bewoners zelf. Zij denken nu al mee en geven het woonconcept vorm. Uiteindelijk vormen alle bewoners een vereniging van bewoners, die de handen uit de mouwen steekt. De 92 woningen in Winkelmadepark worden gefaseerd opgeleverd en er is een afwisselende mix: er zijn eengezinswoningen, één- en tweekamerappartementen.
Nibbixwoud, Korte Dres 1	We gaan dit jaar starten met het verbouwen van de ruimte zodat er nieuwe woningen ontstaan.
Schagen, Bachstr./ Beethovenln./ Wagnerstr.	Wooncompagnie gaat hier renoveren en isoleren. We pakken de woningen in, geven een nieuwe look. Bij verhuizing komt een nieuw binnenpakket.
Oosthuizen, Bredehoff	We weten wat we willen, nu wachten op de verschillende flora en fauna onderzoeken voordat we kunnen starten.
Middelie, Gruttostraat / Reigerstraat	Wij maken momenteel plannen voor deze woningen.
Monnickendam, Burg. Versteegstraat	Wij denken na over de renovatiemogelijkheden van deze straat.
Schagerbrug, Burg. Siemersstraat	Wij denken na over de mogelijkheden van deze locatie.
Stompetoren, Buurtplein	We onderzoeken de mogelijkheden met deze woningen.



Samen optrekken in **veranderende wijken**

Minder zelfredzame burgers

Gemeenten krijgen te maken met een toenemend aantal zelfstandig wonende maar minder zelfredzame burgers. Onder meer doordat minder mensen in een beschermde woonvorm kunnen wonen en gewoon 'in de buurt' hun draai moeten vinden. Deze ontwikkeling vraagt de volle aandacht en inzet van gemeenten. Wooncompagnie heeft daarbij een signaalfunctie. We weten wat er in buurten speelt en zien snel waar het mis kan gaan. We reiken de hand en bieden onze hulp en kennis aan om te zorgen dat de gemeente proactief kan handelen en er vroeg bij kan zijn om escalaties in de buurt te voorkomen. Om onze signalerende functie te versterken, voeren de buurtbeheerders van Wooncompagnie met nieuwe huurders een welkomstgesprek. Dat doen we na twee, drie maanden, als ze een beetje gesetteld zijn. De buurtbeheerders geven dan waar nodig uitleg, leggen contact met buren of Wonen Plus (Welzijn) en krijgen al snel een indruk van hoe het met de nieuwe huurder gaat.

Veranderende huurdersgroep

Bij de instroom van nieuwe huurders merken we dat een laag inkomen vaak gekoppeld gaat aan omstandigheden als gezondheidsproblemen, beperkte sociale behendigheid en een gering zelfvertrouwen. Veel nieuwe bewoners zijn gevlucht uit een ander land, voortijdig ontslagen uit een instelling, getraumatiseerd of gewoon soms in de war. Omdat sociale huurwoningen nu eenmaal vaak bij elkaar staan, wordt die veranderende huurdersgroep in sommige wijken en buurten zichtbaar en merkbaar.





'De veranderende samenstelling van buurten en wijken, met meer fricties tussen bewoners, vergt ook in 2021 onze aandacht. Thuisblijven met beperkte beweegvrijheid kan de spanning behoorlijk doen oplopen, zowel binnen het huishouden als tussen buren.'

Gecoördineerde aanpak

Een passend antwoord op de veranderingen die we in buurten en wijken zien, vergt een gecoördineerde aanpak waarvan de gemeente de regie voert. Het groeiend aantal meldingen van overlast, bijvoorbeeld, is geen probleem van de sociale huursector dat aldaar maar moet worden opgelost. Het is een signaal van een veranderende bevolkingsopbouw, waar steeds meer mensen elkaar niet als buren hebben uitgezocht maar wel met elkaars eigenaardigheden worden geconfronteerd. Met behulp van samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen en zorg voor mensen die uitstromen uit de zorg of opvang, kunnen we er met elkaar (gemeente, collega corporaties, zorg- en welzijnspartijen) voor zorgen dat deze mensen goede begeleiding en ondersteuning krijgen. Want het is echt noodzakelijk om de eerste stappen in het zelfstandig wonen intensief te begeleiden. Daarnaast willen wij het wijkgericht samenwerken organiseren en intensiveren. Tot nu toe werken wijkteams vooral vraaggericht, terwijl er grote behoefte is aan een signaleringsfunctie (waakvlam) in de wijk.

Schoon, netjes en veilig

In 2021 gaat Wooncompagnie verder met het systematisch beoordelen van straten en buurten op schoon/heel/veilig. Niet omdat we vinden dat alle tuintjes netjes aangeharkt moeten zijn, maar om snel zicht te krijgen op buurten en complexen waar iets aan de hand is, waar extra aandacht nodig is. In aanvulling hierop voeren we graag samen met bewoners en gemeente wijkschouwen uit.

Actief sociaal beheer

In reactie op de toename van het aantal overlastgevallen voert Wooncompagnie een actief sociaal beheer. Daarin staat centraal dat we huurders ondersteunen bij het zélf vinden van een oplossing. Initiatieven die daar aan bij kunnen dragen, zoals voorlichting en buurtbemiddeling, blijven we samen met de gemeenten ondersteunen.



Contact met je buren en eenvoudig een reparatieverzoek doorgeven - dat doen bewoners van Drontermeer via deze app.

'De anderhalvemetersamenleving zal zeker impact hebben op de omgang tussen bewoners, de vereenzaming en andere problematiek achter de voordeur, de behoefte aan ondersteuning en de mogelijkheden om die ondersteuning te bieden. Samen optrekken is dus belangrijker dan ooit'.

Area of People

Wooncompagnie is recentelijk twee pilots gestart met de app 'Area of People'. Drontermeer in Purmerend is één van de complexen die deel uitmaakt van de pilot. Met de app is het voor bewoners mogelijk om gemakkelijk met elkaar in contact te komen en te blijven. In de app kunnen bewoners bijvoorbeeld aangeven dat ze in het bezit zijn van een EHBO-diploma, zodat ze kunnen helpen als er wat is gebeurd met één van de medebewoners. Allerlei informatie, vragen of klusjes kunnen worden aangeboden of gevraagd. Verder is de app ingericht om een reparatieverzoek en overige servicevragen bij Wooncompagnie in te dienen en de voortgang daarvan bij te houden. Na het verlopen van de garantietermijn van de installaties, kan de bewoner via de app rechtstreeks contact opnemen met de servicepartners.
Het andere complex dat deel uitmaakt van de pilot is Winkelmadepark in Winkel. Daar wordt in verband met de Vereniging van Eigen Bewoners juist geëxperimenteerd hoe de app kan bijdragen aan verbinding.

Scootmobielen



Ze zijn niet meer uit het straatbeeld weg te denken; de scootmobielen. Het is ontzettend fijn dat mensen die slechter ter been zijn met een scootmobiel zelf hun boodschappen kunnen blijven doen en actiever mee kunnen blijven doen in de maatschappij. En het is ook erg fijn dat mensen met en bescheiden inkomen via WMO een scootmobiel kunnen krijgen. Maar met een vergrijzende bevolking en een toenemend aantal huurders met een scootmobiel lopen wij als eigenaar van het vastgoed steeds vaker tegen problemen aan als het gaat om het stallen en het opladen van scootmobielen. Lang niet ieder complex heeft voldoende stallingsruimte en daarnaast stelt de brandweer ook allerlei eisen als het gaat om stallingsruimten en oplaadpunten. Soms is dat wel te realiseren, maar dat kan een grote investering zijn. En soms is het technisch helemaal niet mogelijk. Graag gaan wij in gesprek hoe wij hiermee om kunnen gaan en maken we daar met ingang van 2021 concrete afspraken over.

Wonen, zorg en ouderen: **naar een inclusieve buurt**

Toenemende vraag naar zorg

Met de vergrijzing neemt het aantal (kwetsbare) ouderen sterk toe. Daarnaast stijgt het aantal alleenstaande ouderen en is er sprake van meer dementie en eenzaamheid. Met al deze ontwikkelingen neemt de vraag naar zorg sterk toe. Een extra uitdaging daarbij is de ontwikkeling op de arbeidsmarkt. Het aantal werkenden neemt af en de vraag naar zorgpersoneel is enorm. Per 100 75-plussers zijn er nu 26 banen in de ouderenzorg. Als je die verhouding gelijk wilt houden in de toekomst dan moet het aantal zorgbanen verdubbelen. Dat is een onmogelijke opgave.

Alternatieve woonvormen

Met de toename van de (zware) zorgvraag, de groei van het aantal thuiswonende 85- en 95-plussers, de hoge aanpassingskosten van veel woningen en de toename van de wachttijd voor een plek in het verpleeghuis, is de tijd rijp voor alternatieve woonvormen waarin wonen, zorg en welzijn worden gecombineerd. Wooncompagnie experimenteert al volop met dergelijke alternatieven. De Friese Vlaak in Edam is daar een mooi voorbeeld van. Dit jaar start ook het Thuishuis in Winkel (project Winkelmadepark), daarnaast zijn we betrokken bij de ontwikkeling van een 'Knarrenhof'. Graag werken we samen met gemeenten aan de ontwikkeling van een gevarieerd en betaalbaar aanbod aan woonvormen die de kloof tussen zelfstandig en intramuraal wonen overbruggen.

Integrale visie op wonen en zorg

Hoewel partijen elkaar soms wel weten te vinden als het gaat om het realiseren van alternatieve woonvormen, ontbreekt het nog aan een integrale visie op wonen en zorg. Wooncompagnie ziet dan ook graag dat gemeenten hun Woonvisie uitbreiden tot een Woonzorgvisie. Wij dragen daar graag actief aan bij! Samen met de zorg- en welzijnspartijen kunnen wij daarbij met elkaar een visie ontwikkelen voor een inclusieve wijk, waarin ouderen kunnen blijven wonen en naar behoefte gebruik kunnen maken van diverse (zorg)voorzieningen. Lokaal kan de opgave daarbij sterk verschillen: daar waar in stedelijk gebied vooral het gebrek aan geschikte woningen de grootste uitdaging is, is een ongeschikte woonomgeving veelal de grootste uitdaging op het platteland.

De Friese Vlaak: hét voorbeeld van de lange adem en niet opgeven.

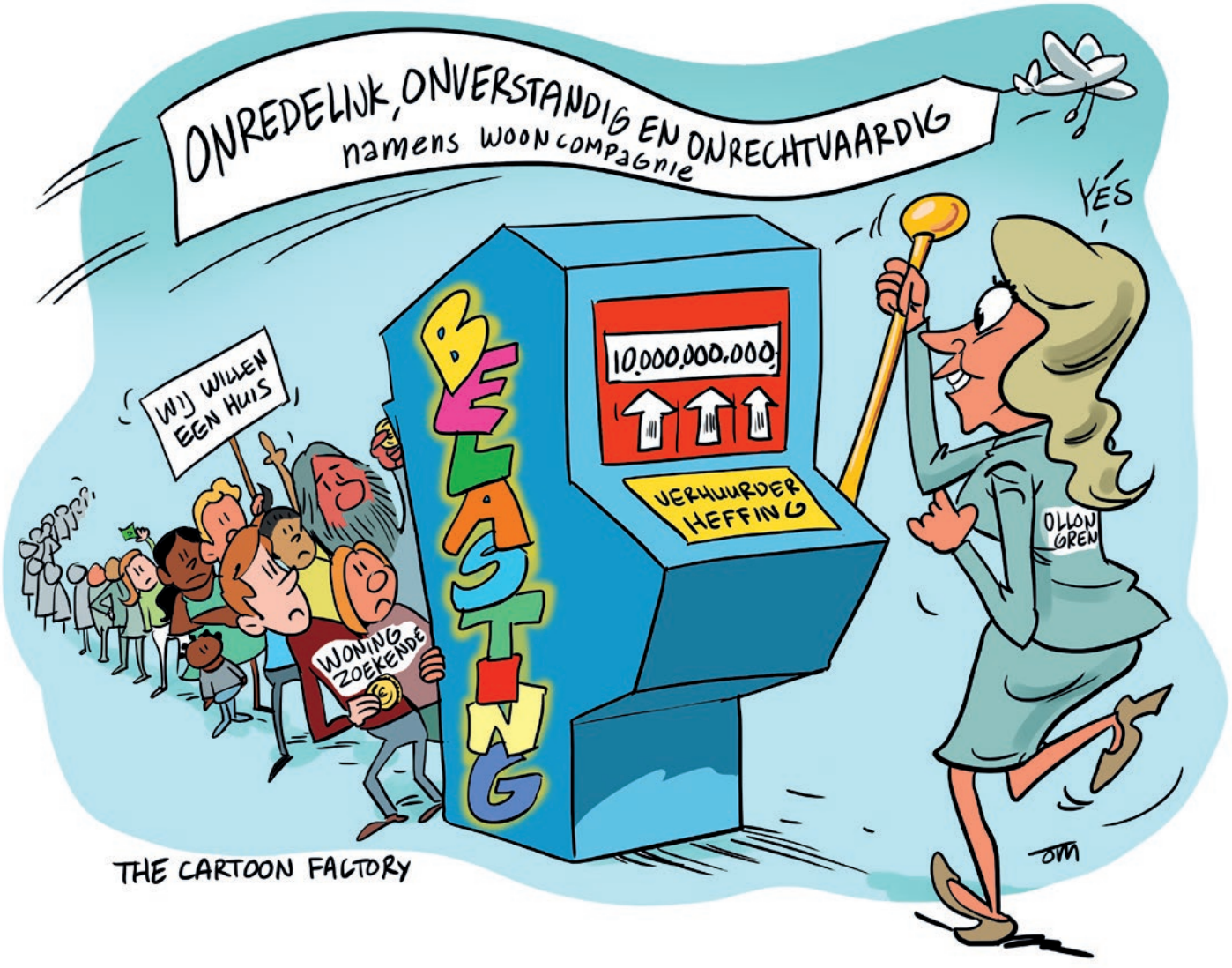
Gedurende meerdere collegeperiodes en meerdere bestuurderswisselingen hebben we gepraat maar uiteindelijk heeft het in gesprek blijven geleid tot een prachtig nieuw complex dat in het najaar 2020 wordt opgeleverd in de Broeckgouw in Volendam. De Friese Vlaak is tot stand gekomen door de samenwerking tussen de gemeente Edam Volendam, de Vooruitgang, de Zorgcirkel en Wooncompagnie.

Er staan straks 3 woongebouwen met in totaal 102 appartementen. Hiervan zijn 40 2 kamer-appartementen gesitueerd in het middelste blok bestemd voor ''Beschermd Wonen''. Hier wordt de permanente zorg geleverd door de Zorgcirkel maar alle bewoners beschikken over een zelfstandig appartement. Per etage is er daarnaast een zitkamer waar bewoners kunnen samenkomen.

De andere 2 gebouwen zijn van respectievelijk van Wooncompagnie en de Vooruitgang. Hier zijn de appartementen ruimer, hebben een extra slaapkamer en worden bewoond door 1 of 2 senioren. Zolang men vitaal is woont men onafhankelijk. Mochten huurders met het verstrijken van de tijd toch zorg-gerelateerde professionele ondersteuning nodig hebben dan is die al in het complex aanwezig en op afroep te leveren. Verhuizen hoeft dus niet. In de plint van 1 van de woongebouwen is een wijkontmoetingsruimte waar zowel de huurders van de Friese Vlaak als andere buurtbewoners gebruik van kunnen maken.

'Mensen in een kwetsbare positie hebben een herkenbare, betrouwbare ondersteuner nodig op wie ze kunnen terugvallen. Juist nu er steeds meer psychisch kwetsbare mensen in de wijken wonen, is het noodzakelijk om een sterke ondersteuningsstructuur in te richten. Die is er nu nog onvoldoende.'




ONREDELIJK, ONVERSTANDIG EN ONRECHTVAARDIG
namens WOONCOMPAGNIE
YES!
BELASTING
10.000.000.000
VERHUURDER HEFFING
WIJ WILLEN EEN HUIS
WONING ZOEKENDE
OLLONGREN
THE CARTOON FACTORY