Gemeente Opmeer - Woningbedrijf

Prestatieafspraken

2021 - 2022



Postregistratienummer	20.0031071

Gemeente Opmeer - Woningbedrijf

Prestatieafspraken

2021 - 2022

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	Definitief		RB	S.C.M. Onneweer	

Vastgesteld door	Datum		Gecontroleerd
B&W			
Gemeenteraad			

Inhoud

Inleiding en aanleiding 4

1. Organisatie en samenwerking 5

1.1 Woonvisie gemeente Opmeer 2018 – 2022 5

1.2 Positie Woningbedrijf 5

1.3 Rol bewonerscommissie en overlegstructuur 7

1.4 Werkwijze jaarschijven en monitoring 7

2. Beschikbaarheid 8

2.1 Woningaanbod- en behoefte 8

2.2 Pilot woonruimteverdeling 2020 8

2.3 Ontwikkeling woning voorraad 9

3 Betaalbaarheid 10

3.1 Huur(prijs)beleid 10

4 Duurzaamheid en kwaliteit 12

4.1 Vastgoedstrategie en duurzaamheid 12

4.2 Planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering 13

5. Maatschappelijke opgaven 14

5.2 Woonoverlast en vroegsignalering 15

5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen 15

5.4 Wonen en zorg – langer zelfstandig wonen 16

6. Jaarschijf 16

Inleiding en aanleiding

In de gemeente Opmeer is het woningbedrijf met 894 woningen de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. In het kader van prestatieafspraken stelt het college van Burgemeesters en wethouders van de gemeente Opmeer interne prestatieafspraken vast. Deze prestatieafspraken betreffen een beschrijving van meerjarige afspraken (tot en met 2022) en zullen jaarlijks vertaald worden in concrete jaarplannen.

De missie van het woningbedrijf: 'Voor mensen met een lager inkomen zorgen we dat er voldoende en betaalbare woningen zijn. Van starters tot senioren: wij bieden voor iedere doelgroep betaalbare woningen van een goede kwaliteit.

We verhuren 894 woningen in Spanbroek, Opmeer, Hoogwoud, Aartswoud en De Weere. Het woningbedrijf is eigendom van de gemeente Opmeer. Het woningbedrijf sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie, het duurzaamheidsbeleid van gemeente Opmeer en stemt zaken als het planmatig onderhoud hier ook op af. Omdat het woningbedrijf geen toegelaten instelling is, zijn prestatieafspraken niet verplicht. Bovendien zijn het woningbedrijf en gemeente dezelfde organisatie.

1. Organisatie en samenwerking

Ambitie
Gemeente Opmeer en het Woningbedrijf Opmeer werken intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Met het vastleggen van deze prestatieafspraken 2018 – 2022 concretiseren en verdiepen we de samenwerking rond het wonen.

1.1 Woonvisie gemeente Opmeer 2018 – 2022

In december 2018 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2018 – 2022 Gelukkig wonen in Opmeer' vastgesteld, verder woonvisie Opmeer. In de woonvisie Opmeer staat dat de gemeente prestatieafspraken maakt met sociale verhuurders.

De onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en maatschappelijke opgaven zoals die beschreven staan in de Woonvisie Opmeer zullen in de meerjarige prestatieafspraken opgenomen zijn.

1.2 Positie Woningbedrijf

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer is geen corporatie in de zin van de Woningwet. Desondanks volgt het gemeentelijk woningbedrijf zoveel mogelijk de procedure tot het maken van prestatieafspraken zoals beschreven in onderstaand overzicht. Dit houdt concreet in dat het gemeentelijk woningbedrijf jaarlijks voor 1 juli aangeeft welke activiteiten het komend jaar uitgevoerd gaan worden (jaarschijf) en jaarlijks in het volkshuisvestingsverslag en jaarverslag voor 1 juni verantwoording aflegt over de uitvoering van het programma van het voorgaande kalenderjaar.

Planning	Gemeente	Woningbedrijf	Huurdersorganisatie
Voor 1 januari (eens in 4/5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari - juni		Opstellen jaarverslag	
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen voor jaarverslag
Januari - juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeenten en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari - juni		Opstellen bod afstemmen met eigen huurdersorganisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurdersorganisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi's en toesturen autoriteit	
Juli – 15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 december	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	
Voor 15 december		Opstellen dPi en toesturen naar autoriteit	Afstemmen van dPi van corporatie

Proces voor het maken van (interne) prestatieafspraken.

1.3 Rol bewonerscommissie en overlegstructuur

Ambitie
Het Woningbedrijf en de bewonerscommissie willen met elkaar samenwerken om de huurders op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt.

Op dit moment bestaat de bewonerscommissie uit 4 leden. Deze leden betrekken wij zoveel mogelijk bij de tot standkoming van de prestatieafspraken. Ten minste een maal per jaar heeft het Woningbedrijf overleg met de bewonerscommissie. Indien daar vraag danwel aanleiding toe is, kan vaker een bijeenkomst met de bewonerscommissie worden georganiseerd.

Huurders worden tweejaarlijkse via het Bewonersblad en via www.woningbedrijfopmeer.nl op de hoogte gehouden.

1.4 Werkwijze jaarschijven en monitoring

Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen, zo mogelijk met tijdsplanning per kwartaal en partij die hier het initiatief neemt. De partijen gaan hier in dat jaar (gezamenlijk) aan werken. De gemeente en eventueel de bewonerscommissie houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

In het overleg met de bewonerscommissie en de wethouder dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In het najaar wordt het concept jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld en vastgelegd.

2. Beschikbaarheid

2.1 Woningaanbod- en behoefte

Ambitie
We verhuren 894 woningen in Spanbroek, Opmeer, Hoogwoud, Aartswoud en De Weere. Voldoende beschikbare woningen is van belang. De behoefte van woningen in de dorpskernen is groot en het woningbedrijf zal dit aanbod ook behouden. Het woningbedrijf streeft er naar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector aansluit bij wat de markt vraagt.

In onderstaande tabel is het bezit van het Woningbedrijf opgenomen en afgezet tegen de verschillende andere partijen in Opmeer. Hieruit valt op dat het woningbedrijf relatief veel meergezinswoningen in bezit heeft, ten opzichte van de totale woningvoorraad. Het bezit van (andere) woningcorporaties die actief zijn in Opmeer is zeer beperkt in aantal: slechts 54 stuks.

Woningtype	Bezit GWB (aantal)	Bezit andere corporaties	Bezit particuliere verhuurders	Totaal aantal huurwoningen	Aandeel bezit GWB
Eengezinswoning	410	0			
Meergezinswoning (inclusief seniorenwoning)	484	54			
Totaal	894	54	212	1160	77%

*peildatum 31-12-2020

Het Woningbedrijf verhuurt alleen zelfstandige huurwoningen. Voldoende beschikbare woningen is van belang. De druk op de sociale huurwoningmarkt is toegenomen. Sociale huurwoningen worden in principe toegewezen op basis van de langste inschrijfduur van de woningzoekende. Daarnaast gelden de urgentieregels van de gemeentelijke verordening. Er wordt aandacht besteed aan het bewustzijn van de inwoners dat zij zich op leeftijd van 18 jaar kunnen inschrijven als woningzoekende.

2.2 Pilot woonruimteverdeling 2020

Op 01-01-2020 is de pilot woonruimteverdeling 2020 van start gegaan. Deze pilot houdt een aanpassing van de woningtoewijzing in. Doel is meer lokaal maatwerk en bevorderen van doorstroming op de huurmarkt. In de pilot krijgen spoedzoekers en doorstromers meer aandacht.

Inmiddels is de pilot geëvalueerd en kan geconcludeerd worden dat het inzetten van doorstroomwoningen in de regio een boost aan de woningmarkt heeft gegeven. Door woningen als doorstroomwoning aan te bieden en mogelijk ook actief hierin huurders te benaderen levert dit verhuisbewegingen op welke anders niet waren ontstaan. Voor de gemeente Opmeer zijn in 2020 drie woningen met het label doorstromer verhuurd. De pilot spoedzoekers is verlengd tot 1 juli 2021.De volgende tabel is leidend voor de toewijzingen:

Percentage	Doelgroep	Toewijzing
70% (min)	Regulier aanbieden waarvan maximaal 20% aan doorstromers	Via Woonmatch
30%	Urgent woningzoekenden en bijzondere toewijzingen	Directe bemiddeling en via Woonmatch

2.3 Ontwikkeling woning voorraad

Aantrekkelijke nieuwbouw

In het woningbouwprogramma is ingezet op het bouwen voor starters en doorstromers en voegen we kwaliteit toe op bijzondere locaties. De sociale nieuwbouw vindt gefaseerd plaats binnen het plan Heerenweide in Spanbroek. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar het sociale huursegment.

Het woningbedrijf heeft in de wijk Heerenweide nieuwbouwplannen voor diverse huurwoningen voor de doelgroep:

2020 In fase 1 zijn 8 beneden-boven woningen en 12 jongerenwoningen gerealiseerd.
2021 In fase 2 realiseert het woningbedrijf 20 beneden-bovenwoningen.
2022 In fase 3 realiseert het woningbedrijf 28 appartementen.

Aanbod in het middenhuur segment

In het middensegment (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 850) worden na mutatie 16 huurwoningen aangeboden, vooralsnog in de hoofdkernen Spanbroek en Hoogwoud.

Verkoopbeleid

Het woningbedrijf heeft woningen aangewezen welke bij mutatie of bij behoefte verkocht worden. Dit betreffen woningen in versnipperd gebied, met veel onderhoud in aantocht en lastige eigendomsconstructies.

3 Betaalbaarheid

Ambitie
Voor mensen met een lager inkomen zorgen dat we er voldoende en betaalbare woningen zijn. Van starters tot senioren: wij bieden voor iedere doelgroep betaalbare woningen van een goede kwaliteit. Het woningbedrijf wil nu en in de toekomst de lasten voor de bewoner laag houden. Hiervoor voert zij een passend huurbeleid. Om de huurwoningen betaalbaar te houden is het streefhuurbeleid aangepast op de streefportefeuille zoals is benoemd in de lokale woonvisie.

3.1 Huur(prijs)beleid

In onderstaande tabel is door het woningbedrijf gewenste verdeling van de woningportefeuille weergegeven naar huurprijsklassen. Ook is de verdeling naar huidige huurprijs weergegeven

	Huurprijsklasse per maand*	**Streefaandeel in de woningportefeuille van het GWB**
Goedkoop	< € 442,46	Circa 10%
Betaalbaar 1	> € 442,46 < € 633,25	Circa 65%
Betaalbaar 2	> € 633,25 < € 678,66	Circa 15%
Duurder	> € 678,66 < € 752,33	Circa 10%
Totaal		100%

*prijspeil 2021

Het woningbedrijf wil met het woningbezit en de toekomstige woningplannen voorzien in betaalbare en voldoende beschikbare woningen. Anderzijds gaat het huurprijsbeleid om het effectief en efficiënt inzetten van middelen. Dit betekent op hoofdlijnen het volgende:

Wensportefeuille

- We sluiten aan bij de streefopbouw van het bezit naar prijsklassen conform de lokale woonvisie.
- We kijken sec naar huurlasten.
- Naast de sociale huurwoningen gaan we in het middensegment (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 850,-) na mutatie circa 16 woningen aanbieden, vooralsnog in de hoofdkernen Spanbroek en Hoogwoud.

Harmonisatiepercentages

- De harmonisatiepercentages voor de streefhuren liggen op 70% van de maximaal redelijke huur op basis van het Woningwaarderingsstelsel. Het harmonisatiepercentage van de appartementen in woon-zorgcomplex De Schakel te Spanbroek ligt op 75%.
- Bij mutatie worden huurprijzen geharmoniseerd en afgetopt op de liberalisatiegrens. De huurprijs voor jongerenwoningen wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens. Dat betekent dat de huurprijs omhoog of omlaag gaat.

Toewijzing

- Bij toewijzing wordt het maximale bruto jaarinkomen van € 44.655 (prijspeil 2021) gehanteerd.

- Ondanks dat we niet tot een toegelaten instelling behoren willen we daar wel zoveel mogelijk naar handelen.

Huurprijsbeleid

- De jaarlijkse huurverhoging vindt inflatie verhogend plaats waarbij de jaarlijkse extra ruimte wordt benut voor zover de huurprijs niet boven het harmonisatiepercentage uitkomt.
- De huurprijs wordt niet verhoogd wanneer deze op het harmonisatiepercentage van 70% van de maximaal redelijke huur (streefhuurprijs) ligt.
- De huurprijs wordt verlaagd wanneer deze boven het harmonisatiepercentage van 70% van de maximaal redelijke huurprijs (streefhuurprijs) ligt. Daarbij is de streefportefeuille leidend. Verlaging wordt als volgt toegepast: het verschil tussen de feitelijke huurprijs en de streefhuurprijs wordt in drie jaarlijkse termijnen verlaagd.
- Als het Sociaal Huurakkoord is uitgewerkt in landelijke regelgeving dan wordt dat toegepast.
- Er wordt geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.
- Subsidiabele huurprijzen worden afgetopt op de liberalisatiegrens zodat de bewoner altijd recht heeft op huurtoeslag.
- Huurprijzen van jongerenwoningen worden bij de jaarlijkse huurverhoging afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren, tenzij de huurder ouder is dan 23 jaar.
- Elk jaar onderzoekt het college bij de jaarlijkse huurverhogingsronde of het harmonisatiepercentage toereikend is voor het nastreven van de wensportefeuille.

Dit betekent dat er een goede balans in de voorraad van goedkope, betaalbare en iets duurdere huurwoningen in Opmeer is. Hiermee verwachten we de woningportefeuille vanuit de huidige verdeling naar huurprijsklassen meer richting de gewenste/streefverdeling naar prijsklassen te bewegen.

4 Duurzaamheid en kwaliteit

Ambitie
Duurzaamheid is van belang voor een beter milieu maar draagt ook bij aan meer wooncomfort en een lagere energierekening (woonlasten). Partijen zien het al een gezamenlijk belang om de bestaande huurwoningenvoorraad te verduurzamen om daarmee de energiezuinigheid van deze woningen te verbeteren. Er is behoefte aan afstemming en samenwerking op dit gebeid, waarbij aansluiting gezocht is in de regio.

4.1 Vastgoedstrategie en duurzaamheid

Het woningbedrijf heeft ervoor gekozen om de huidige positie op het niveau van de gemeente te behouden en alleen nieuwbouw in Spanbroek in Heerenweide te plegen. De strategie per dorp of kern is gebaseerd op de marktaantrekkelijkheid, over- of ondervertegenwoordiging en verwachte behoefte per kern. In alle kernen is in feite behoefte / noodzaak om te verduurzamen en het labelen van woningen specifiek voor ouderen zal bij voorkeur plaatsvinden op die locaties binnen de grote kernen, waar voorzieningen in de nabijheid zitten. Nieuwbouw (en uitbreiding) zal plaatsvinden in de grotere kernen (Spanbroek/Opmeer/Hoogwoud).

Het gemeentelijk woningbedrijf moet verduurzamen en gaat daarin mee met de algemene ontwikkelingen. Dit wordt steeds lastiger, omdat sprake is van een zekere wet van de remmende meeropbrengst: de eerste ingrepen om energie te besparen zoals het aanbrengen van tochtstrippen, dubbel glas etc. zijn relatief goedkoop en zorgen voor de grootste besparingen. Extra energiebesparingen kosten echter steeds meer. Bovendien is het rendement op deze maatregelen op termijn onzeker. Desondanks neemt het woningbedrijf haar verantwoordelijkheid.

In de energietransitie (gasloos in 2050) zijn de volgende opties die moeten worden onderzocht voor de bestaande woningen van het woningbedrijf (en de rest van de gemeente):

- Flink isoleren van de woningen (gevels, dak, glas, vloer);
- Het aansluiten van de bestaande woningen op een hoog temperatuur warmtenet;
- Het aansluiten van de bestaande woningen op een laag temperatuur warmtenet;
- Het verwarmen van bestaande woningen met waterstof of biogas.

Het gasloos maken van bestaand bezit zal naar verwachting pas op grotere schaal na 2030 plaatsvinden als technologische ontwikkelingen en kostenreducties zich hebben voorgedaan waardoor de financierbaarheid van de transitie een realistische kans van slagen maakt. In 2050 is het doel om een energieneutraal woningbezit te hebben.

De routeplanner voor duurzaamheid is een voortschrijdend project/traject. Technologische ontwikkelingen en nieuwe inzichten, gebruik door verbruikers en financiële middelen zullen jaarlijks tot veranderingen kunnen leiden. Hierin wordt gezamenlijk met de gemeente en regio

opgetrokken. In 2021 is het energietransitieplan gereed en daar sluit het gemeentelijk woningbedrijf bij aan.

Wat doen we al

- Bij mutatieonderhoud maken we een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken en verwijderen we de bestaande gasaansluiting;
- Bij planmatig onderhoud; keukenvervanging maken we ook een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken;
- Op verzoek van de bewoner maken we een aansluiting voor elektrische koken.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf:

- voldoet bij nieuwbouw aan de laatste duurzaamheids-eisen en –normen.
- biedt huurders zoveel mogelijk keuzevrijheid voor hun energieleverancier: collectieve warmtesystemen worden zoveel mogelijk vermeden.
- blijft betaalbaarheid, toegankelijkheid van het woningbezit en een doelmatige exploitatie vooropstellen.
- vraagt geen energieprestatievergoeding (EPV) boven op de netto huurprijs.
- is terughoudend met grootschalige initiatieven en investeringen voor het gasloos maken van het bestaande bezit. Kostenreducties worden afgewacht voordat op grote schaal ingezet wordt op de afkoppeling van complexen van het gasnet. Mogelijk dat, als kansen zich voordoen, er eerder aangesloten kan worden op netwerken die eerder worden gerealiseerd.

Op dit moment voldoet het GWB aan de eisen ten aanzien van de normen voor energielabels vanuit het landelijke en regionale beleid. Wat betreft het energielabel valt 70% van het bezit in de categorie B en C. circa 22% heeft een energielabel van A of hoger. De minder zuinige categorieën D, E en F komen weinig voor (8%). Wel ligt er een opgave wat betreft de warmtetransitie. Alle Nederlandse woningcorporaties hebben afgesproken om in 2020 te zorgen dat het gemiddelde label van hun woningbezit een label B is. Hier voldoen wij inmiddels aan.

4.2 Planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering

Planmatig onderhoud zorgt ervoor dat de woningen van het gemeentelijk woningbedrijf in goede staat verkeren. Aanvullend investeert het woningbedrijf 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 de jaarschijf staat beschreven wat voor planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering per jaar uitgevoerd gaat worden.

5. Maatschappelijke opgaven

Ambitie

Voor de gemeente, het woningbedrijf en een groot aantal andere organisaties (zoals politie, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders –en vrijwilligersorganisaties) zijn een aantal maatschappelijke opgaven een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Partijen hebben daarin ieder hun eigen specifieke verantwoordelijkheid.

De gemeente, het woningbedrijf en de bewonerscommissie willen dat alle huurders van het woningbedrijf goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. We krijgen in meerdere mate te maken met het huisvesten van diverse kwetsbare doelgroepen. Een groep waarvoor de gemeente, het woningbedrijf en andere organisaties zich vanuit de verschillende verantwoordelijkheden optimaal voor wil inspannen.

De gemeente, het woningbedrijf en de bewonerscommissie streven daarin naar betrokkenheid van de bewoners bij hun woonomgeving. Dit zien we als een gezamenlijke opgave. Initiatieven daartoe willen we stimuleren en ondersteunen.

5.1 Wet gemeentelijke schuldhulpverlening

Er is regelmatig sprake van betalingsachterstanden. Dit heeft verschillende oorzaken wat leidt tot tal van maatschappelijke problemen zoals armoede, sociale uitsluiting en gezondheidsproblemen. Problematische schuldsituaties dient zoveel mogelijk voorkomen te worden en schuldsituaties dienen in een zo vroeg stadium gesignaleerd te worden, zodat passende ondersteuning aangeboden kan worden.

Vanaf 1 januari 2021 treedt de wijziging Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) in werking. Deze wet vervangt de pilot 'Vroeg Eropaf Westfriesland'. De Vaste Lasten Partners (woningcorporaties, energiebedrijven, drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars) geven een melding bij een betaalachterstand.

De gemeente is vanaf dat moment verplicht om bij elke melding hulp aan te bieden. Het blijkt dat deze gecoördineerde aanpak (i.s.m. gemeente Opmeer) goed werkt en een grotere kans geeft op het structureel oplossen van betalingsproblemen van huishoudens en daarmee ook in het belang is van de partijen en de maatschappij. Het woningbedrijf kan net als in de pilot 'Vroeg Eropaf Westfriesland' zelf blijven bepalen welke casussen in welk stadium worden doorgegeven aan de gemeente.

5.2 Woonoverlast en vroegsignalering

Woonoverlast is hinder die in, vanuit en rondom een woning kan worden veroorzaakt. De overlastgever en of degenen voor wie hij verantwoordelijk is vertonen overlast gevend gedrag en of laten juist na bepaald gedrag te vertonen waardoor een onplezierige ervaring bij omwonenden wordt veroorzaakt. Denk daarbij aan geluidsoverlast, fysieke verloedering, vervuiling, intimiderend gedrag, brandgevaar en drugsoverlast. Aanhoudende overlast kan het woongenot en gevoel van veiligheid van omwonenden verlagen.

De huidige maatschappij vraagt steeds eerder om vroegsignalering. De medewerkers van het woningbedrijf komen bij de mensen thuis. De signaleringsfunctie is groot. Dat komt door grote inzet op het gebied van leefbaarheid en periodiek complexcontroles.

De gemeente is bezig met het proces 'integrale aanpak woonoverlast' helder in kaart te krijgen. Dit proces is gericht op zowel de koop als huurwoningen in gemeente Opmeer. Hier willen we mee bereiken dat er een integrale en sluitende aanpak voor de (interne) ketenpartners zoals wijkteam Opmeer, OOV, het Veiligheidshuis, Politie en het woningbedrijf komt. Ook zijn voor de betrokkenen de mogelijkheden, verantwoordelijkheden (ook ten aanzien van de AVG) en bestuurlijke betrokkenheid duidelijk. Door te richten op preventie en sturen op eigen kracht, zal het aantal meldingen afnemen.

Het woningbedrijf geeft input op het proces 'integrale aanpak overlast'. Daarnaast neemt het woningbedrijf deel aan overleggen onder de vlag van het veiligheidshuis; ICO (casusniveau) en het OSD (overleg sociaal domein – periodiek overleg).

5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de 70% toewijzing van woningen aan regulier woningzoekenden (inclusief doorstroomwoningen) wordt de resterende 30% toegewezen aan bijzondere doelgroepen. De bijzondere doelgroepen zijn;

- Spoedzoekers
- Urgente
- Pilot uitstroom beschermd wonen en maatschappelijk opvang -

Tevens hebben we met nog een aantal doelgroepen te maken, te weten;

- Nazorgwoningen (ex-gedetineerden)
- Statushouders (taakstelling per half jaar)

Voor een aantal doelgroepen is een taakstelling gesteld, deze staat vermeld in bijlage 2 van de jaarschijf.

5.4 Wonen en zorg – langer zelfstandig wonen

Het Woningbedrijf heeft een aantal seniorencomplexen. Deze seniorencomplexen zijn erop ingericht om zo lang mogelijk zelfstandig in deze woning te kunnen blijven wonen. Zorgpartijen verlenen bij deze seniorencomplexen extramurale zorg en daarvoor zijn de woningen geschikt.

Een aantal seniorencomplexen voorzien ook in centrale voorzieningen waar huurders gebruik van kunnen maken. Te denken valt aan inpandige ontmoetingsruimtes waar spreekuren van instanties plaatsvinden en het voor de bewoner laagdrempelig is om naar toe te gaan. Tevens worden er ook activiteiten georganiseerd waardoor de eenzaamheid beperkt kan worden.

Voor een seniorencomplex, De Schakel in Spanbroek, hanteren we een apart toewijzingsbeleid; eerst komen zorgbehoevenden op grond van een zorgindicatie in aanmerking voor een woning. De toewijzing van deze woningen verloopt via directe bemiddeling en worden in eerste instantie niet aangeboden via een advertentie Woonmatch. Kandidaat-huurders moeten zich hiervoor apart aanmelden bij het Woningbedrijf om in aanmerking te komen.

Voor de seniorendoelgroep is brandveiligheid een belangrijk aandachtspunt. Zeker omdat de intentie is dat men zo lang mogelijk zelfstandig blijft wonen, behoeft dit zeker de aandacht. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met de veiligheidsregio om hier actief over te gaan voorlichten.

6. Jaarschijf

De jaarschijf bevat concrete werkzaamheden die in dat betreffende jaar plaatsvinden. De jaarschijf is ingedeeld naar de thema’s zoals deze beschreven zijn in de prestatieafspraken. De jaarschijf is als bijlage bij de prestatieafspraken toegevoegd.