



JAARSCHIJF 2020

PRESTATIEAFSPRAKEN

Versie: definitief, 6 december 2019

Gemeente Alkmaar
Kennemer Wonen, Van Alckmaer voor Wonen,
Wooncompagnie, Woonwaard
Huurdersbelangenvereniging "de Vijfhoek"
Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland
Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer voor Wonen



woon
waard



KENNEMER
WONEN

woon Compagnie

INHOUDSOPGAVE

JAARPLAN 2020 HUURDEBEBELANGENVERENIGINGEN	P3
JAARPLAN 2020 GEMEENTE ALKMAAR	P6
➤ INZET GEMEENTE	P7
➤ BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID	P8
➤ WONINGKWALITEIT EN DUURZAAMHEID	P9
➤ SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN	P10
➤ SAMENWERKING	P12
JAARPLAN 2020 CORPORATIES	P13
➤ SAMENVATTING MAATREGELEN EN INVESTERINGEN	P14
➤ WAAROM DIT JAARPLAN?	P15
➤ BESCHIKBAARHEID	P16
➤ NIEUWBOUW/HERSTRUCTURERING	P17
➤ VERKOOP	P18
➤ ONDERHOUD & RENOVATIE	P19
➤ DUURZAAMHEID	P20
➤ HUURBELEID: DIFFERENTIATIE & STREEFHUREN	P21
➤ LEEFBAARHEID	P22
➤ BIJZONDERE BEMIDDELING	P23
➤ ONDERTEKENING	P24

COLOFON

Deze jaarschijf 2020 bestaat uit het jaarplannen 2020 van de gemeente Alkmaar, de corporaties in de gemeente Alkmaar (Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie) en hun huurdersorganisaties. Het is een uitvloeisel van de kaderafspraken 2017-2020 die we in het licht van de prestatieafspraken hebben gemaakt.

Bij de totstandkoming van het jaarplan hebben gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen om de tafel gezeten.

Auteurs: Frans van Vessem, Iris Heikoop, Marjoleine Alberse, Nancy van Dijk, Walter Volgers, Günther Weber

Activiteiten en bedragen onder voorbehoud van goedkeuring raden van commissarissen woningcorporaties.



JAARPLAN 2020

HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN



Huurdersvereniging
"De Vijfhoek"

INZET HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN

In 2020 spelen voor de HBV's de volgende punten:

- Maken zich zorgen om voldoende nieuwbouwlocaties, zeker voor wat betreft het realiseren van woningbouw in de sociale huursector.
- Zien er op toe dat nieuwbouwwoningen een huur hebben tot één van de aftoppingsgrenzen.
- Wij wijzen een Inkomensafhankelijke huur af. Geen huurverhoging voor slecht geïsoleerde woningen
- 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.



INZET HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN

- Maken afspraken over een overleg op complex- en buurniveau 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.
- De HBV's vinden een gezamenlijk Plan Duurzaamheid 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.
- In de werkgroep Duurzaamheid die volgend jaar weer wordt opgestart kunnen de details verder worden uitgewerkt.
- 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 corporaties en werken mee waar mogelijk.





JAARPLAN 2020

GEMEENTE ALKMAAR



INZET GEMEENTE

De prestatieafspraken in Alkmaar kennen de volgende hoofdthema's:

1. Beschikbaarheid sociale-huurwoningen
2. Betaalbaarheid
3. Woningkwaliteit en duurzaamheid
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven
5. Samenwerking

Hierna is de inzet van de gemeente voor het jaar 2020 beschreven aan de hand van deze thema's.



BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Beschikbaarheid

In 2019 is overleg gestart tussen de gemeente en de corporaties om na te gaan hoe woningbouwprojecten sneller tot realisatie kunnen worden gebracht. Tijdens deze Versnellingstafels zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over het gelijktijdig doorlopen van de benodigde procedures, zodat eerder het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en/of eerder de vergunning kan worden afgegeven. Deze werkwijze wordt in 2020 voortgezet.

In 2020 worden ook Initiatieftafels opgezet om na te gaan waar nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkeld kunnen worden. Dat kan in gesprekken tussen gemeente en corporaties of in groter verband binnen de overlegstructuur met de Woningmakers.

De gemeente kijkt samen met de corporaties de mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen in Alkmaar uit te breiden volgens de aantallen in de prestatieafspraken. De gemeente vraagt de corporaties om input voor de Alkmaarse Woonnorm waar het gaat om sociale woningbouw en bespreekt het concept met de corporaties.

In de Huisvestingsverordening die geldt sinds 1 juli 2019 is een nieuwe bepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om bij woningtoewijzing voorrang te geven aan bepaalde woningzoekenden in het kader van doorstroming faciliteren. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken eind 2019 een voorstel over de invulling hiervan. Na instemming kan dit begin 2020 op grond van de nieuwe bepaling worden toegepast.

Betaalbaarheid

De gemeente Alkmaar vindt het van belang dat inwoners betaalbaar kunnen wonen. Zij zorgt daarom dat de lasten voor heffingen en leges ook in 2020 laag blijven.

De gemeente bespreekt het huurprijsbeleid van de corporaties en gaat na of de woningvoorraad daarmee voldoet aan de opbouw zoals die is vastgelegd in de prestatieafspraken (minstens 75% onder 2e aftoppingsgrens, 60% onder 1e aftoppingsgrens en 95% onder Huurtoeslaggrens).



WONINGKWALITEIT EN DUURZAAMHEID

De gemeente Alkmaar werkt al jaren aan duurzaamheid en is op dit gebied een van de koplopers in Nederland.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn in 2019 in een stroomversnelling gekomen met het vaststellen van de Klimaatwet, het Klimaatakkoord, de Alkmaarse warmtevisie en de visie op de Kanaalzone. Daarom zijn we toe aan het volgende Programma Duurzaam Alkmaar.

Het hoofddoel van dit Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 is om met concrete maatregelen uitvoering te geven aan de reductie van CO₂ om de opwarming van de aarde te beperken en daarmee onze planeet te behouden voor de toekomst. Enkele middelen om dit doel te bereiken zijn energiebesparing en duurzaam opgewekte energie. Zo werken we aan een klimaatneutraal Alkmaar in 2050.

Voor het bereiken van deze doelen zijn wij afhankelijk van burgers, bedrijven, instellingen en medeoverheden. Wij kunnen het niet alleen. Conform de wens van de gemeenteraad probeert de gemeente de activiteiten zoveel mogelijk smart en tastbaar te maken.

Daarom wordt er jaarlijks een uitvoeringsprogramma gemaakt waaraan maatregelen ter uitvoering van de vastgestelde doelen zijn gekoppeld. In het voorjaar van 2020 moet het uitvoeringsplan 2020 en de daaraan gekoppelde doelstellingen en resultaten gereed zijn voor bespreking met het gemeentebestuur.

De gemeente houdt contact met de corporaties om input te leveren over de gemeentelijke warmtevisie en het programma duurzaamheid 2020-2024.



SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

De gemeente zet haar inzet in de wijken voort, met name gericht op 'schoon, heel en veilig' en gebaseerd op de afspraken met zorg- en welzijnsinstellingen.

De gemeente heeft op 25 januari 2018 de raadsnota Woonzorgopgave 2018 -2023 en het Jaarplan 2018 vastgesteld. De Woonzorgopgave richt zich op deze doelgroepen:

- Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen
- Beschermd wonen
- Jongeren tussen 18 – 23 jaar
- Ouderen

In februari 2018 is met corporaties en zorgaanbieders een Pact 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' opgesteld waarin de ambities voor 2018 en daarna breed zijn onderschreven. Verschillende opgaven zijn gerealiseerd, zoals de overheveling van het Transferpunt Wonen van corporaties naar gemeenten, de start van Beschermd thuis (begeleiding en toezicht van cliënten Beschermd wonen in de thuissituatie) en Kamertraining voor jongeren.

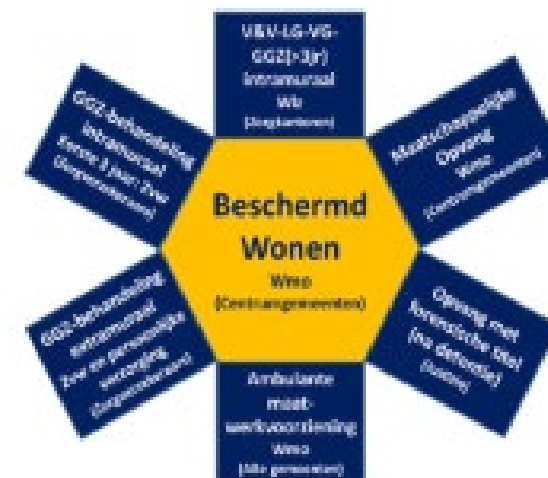


SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

De focus voor 2020 ligt op het substantieel verkleinen van de wachtlijst van het Transferpunt Wonen. Inzet is om regionaal, in de periode van 2018 – 2023, 100 kleinschalige woonunits/studio's voor jongeren beschikbaar te krijgen en 200 woningen voor andere doelgroepen (m.n. Beschermd Thuis). Realisatie is mogelijk door het uitbreiden van de woningvoorraad en het verhogen van het aantal bemiddelingen naar reguliere woningen via het Transferpunt.

Voor de doelgroep ouderen zijn regionale afspraken gewenst over het structureel beschikbaar houden van aangepaste woningen voor kwetsbare ouderen.

Als vervolg op het Pact worden in 2020 regionale Prestatieafspraken Wonen en zorgondersteuning voorbereid tussen corporaties, gemeenten en zorgaanbieders.



SAMENWERKING

De overlegstructuur tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging wordt in 2020 voortgezet. Dit betekent voorbereiding van stukken in de projectgroep en afstemming in het bestuurlijk overleg.

De huidige overeenkomst prestatieafspraken 2017-2020 loopt af. De gemeente bespreekt in 2020 met de corporaties en huurdersorganisaties in welke vorm de prestatieafspraken een vervolg kunnen krijgen.



JAARPLAN 2020

4 CORPORATIES IN DE GEMEENTE ALKMAAR

woon
waard

van ALCKMAER
voor wonen

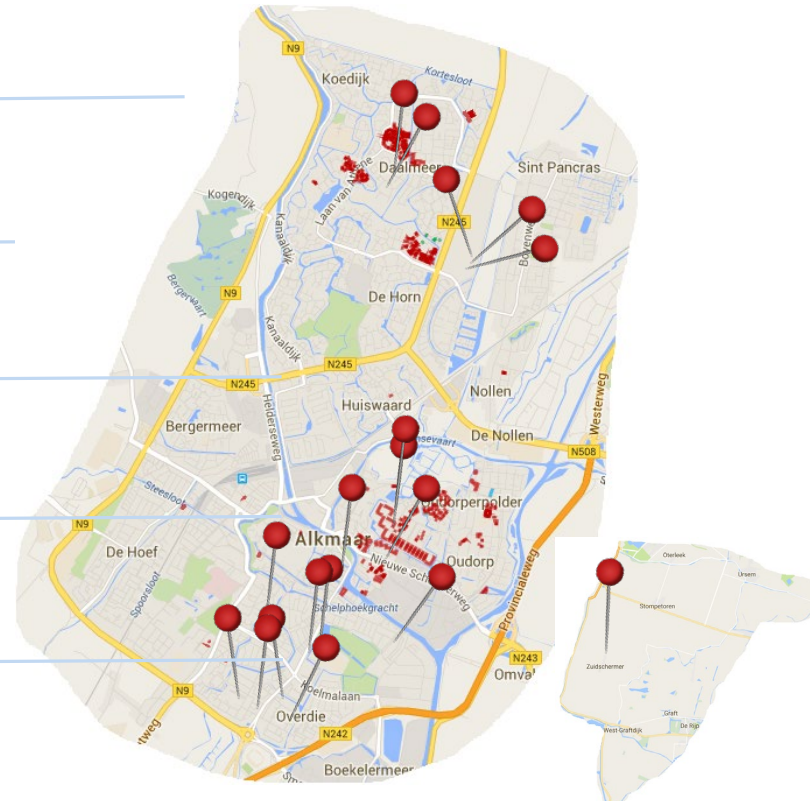
KENNEMER
WONEN

woon Compagnie

SAMENVATTING: MAATREGELLEN EN INVESTERINGEN

In het jaarplan 2020 van de Alkmaarse corporaties staan alle maatregelen en bijbehorende investeringen die in 2020 gepland zijn door de corporaties Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Wooncompagnie en Woonwaard. Op deze pagina een samenvatting van alle aparte onderdelen in dit bod.

- Nieuwbouw / Herstructurering:**
Oplevering 117 sociale huurwoningen en start bouw ca. 180 sociale huurwoningen.
- Verkoop:**
Verwachte verkoop van circa 23 woningen in 2020 op basis van mutatie.
- Onderhoud & Renovatie:**
Renovatie met energiematregelen in 158 woningen, verdeeld over 2 projecten.
- Energiezuinigheid:**
Losse energiematregelen in woningen, aanleg van zonnepanelen en aansluiting op warmtenet HVC.
- Leefbaarheid:**
(Budget voor) sociale en maatschappelijke projecten.



Type maatregel	Woningen	Investerings in 2019
Nieuwbouwoplevering	+ 117	€ 19,9 mln
Sloop	0	
Verkoop	- 23	- € 4,2 mln
SubTOTAAL	+ 94	€ 15,7 mln
Onderhoud regulier	divers	€ 13,1 mln
Renovatie	158	€ 11,6 mln
Duurzaamheid	n.v.t.	€ 9,1 mln
Leefbaarheid	n.v.t.	€ 0,7 mln
TOTAAL 2019	+ 94	€ 50,2 mln

WAAROM DIT JAARPLAN?

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Belangrijk onderdeel hiervan is de **lokale verankering van het volkshuisvestingsbeleid** door het maken van concrete prestatieafspraken tussen de gemeente Alkmaar, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De drie partijen voeren overleg vanuit een gelijkwaardige positie. **Dit jaarplan 2020 maakt onderdeel uit van de totstandkoming van de prestatieafspraken 2017-2020.**

De prestatieafspraken in Alkmaar bestaan uit **twee delen**:

1. De **PRESTATIEAFSPRAKEN 2017-2020** worden gemaakt voor een periode van 4 jaar. Deze afspraken gaan over wat de partijen gezamenlijk willen bereiken op de lange termijn. Er zijn concrete ambities en doelen benoemd die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen het werkgebied van de gemeente. De (oude) regionale woonvisie Alkmaar en de landelijke wet- en regelgeving vormen hiervoor de leidraad. Jaarlijks worden de afspraken gezamenlijk geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.
2. Het **JAARPLAN (2020)** gaat over hoe er concreet invulling wordt gegeven aan de realisatie van de ambities en doelen in de kaderafspraken. Per partij wordt omschreven welke concrete activiteiten en investeringen zijn gepland in het volgende jaar. Het is dus een concreet activiteitenprogramma.

Concept jaarplan: planning en procesafspraken

In de Woningwet staat dat woningcorporaties uiterlijk 1 juli een bod op de woonvisie van de gemeente moeten hebben gedaan. Na bespreking met gemeente en huurdersorganisaties wordt dat omgezet in de prestatieafspraken, die wat ons betreft een financieel en organisatorisch haalbaar en realistisch plan vormen, zodat wij ook waar kunnen maken wat wij afspreken. Dat is pas aan de orde wanneer de voorgestelde maatregelen en investeringen zijn doorgerekend en opgenomen in de begroting. Deze wordt jaarlijks in oktober/november vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Daarom hebben we in de kerngroep **aanvullende afspraken** gemaakt, die zijn vastgelegd in artikel 5.1.3 van de prestatieafspraken:

- In het Voorjaarsoverleg brengen corporaties hun meerjarenbegroting (vastgesteld einde van het jaar daarvoor) in als bod. Alle partijen kunnen hun reactie geven op de voorgestelde maatregelen in de begroting.
- Corporaties verwerken gedurende het jaar die input in hun concept jaarplannen en begroting. Die vormen de basis voor de bijdrage van corporaties in de gezamenlijke concept jaarschijf. Na bespreking van de bijdrage van alle partijen hebben we in het najaar een definitief concept.
- Na de vaststelling van de begroting bij corporaties en gemeente – en eventuele daaruit volgende aanpassingen in de jaarschijf – is de jaarschijf definitief.

BESCHIKBAARHEID

In de prestatieafspraken 2017-2020 hebben we vastgelegd dat er voldoende en geschikt aanbod moet zijn voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Voldoende in (vrijkomend) aantal en geschikt zodat de kenmerken van woningen passen bij de woningbehoefte van de huidige en toekomstige klanten. De woningvoorraad moet dan ook geschikt zijn voor huishoudens van alle leeftijden. Ook die met een beperkte zorgvraag of een specifieke of urgente woningbehoefte.

Om aan deze afspraken van beschikbaarheid te voldoen is de inzet van de woningcorporaties voor 2020 als volgt:

- We voegen woningen toe (zie pagina 4). Voor de toekomst is daarbij de beschikbaarheid van betaalbare locaties of kansen voor verwerving van betaalbare en kwalitatief goede woningen van ontwikkelaars cruciaal.
- We nemen proactief contact op met ontwikkelende partijen om de mogelijkheden te bespreken voor realisatie van sociale-huurwoningen in (gezamenlijke) (nieuwbouw)projecten.
- We gaan actief de slaagkansen van alle doelgroepen monitoren. Wij volgen daarin de rapportage van het SVNK. We gaan actief op zoek naar maatregelen om de slaagkans van jongeren te verhogen.
- We monitoren de toevoeging van sociale woningen door derden, en het effect daarvan op de slaagkans van de sociale doelgroep.
- We nemen ons voor de vrije toewijzingsruimte van 15% uit de Woningwet te gaan benutten. Over de invulling hiervan gaan corporaties, gemeenten en HBV's met elkaar in gesprek.

VERKOOP

Net als in voorgaande jaren bevriezen wij in 2020 grotendeels de verkoop van sociale huurwoningen in de gemeente. We behouden een beperkte verkoopportefeuille van woningen die niet passend zijn binnen de wensportefeuille op de langere termijn. Deze woningen worden verkocht wanneer de huidige huurder verhuist. In 2020 verwachten we circa 23 woningen te verkopen.

VERKOOPLIJST LANGE TERMIJN (> 10 jaar)

Bretagnestraat e.o.: 46 grondgebonden woningen

VvE Eggestraat: 12 appartementen

Versnipperd bezit: maximaal 10 woningen

VvE Vechtstraat: 34 appartementen

VvE De Havenmeester: 2 appartementen

Trompstraat e.o.: 36 grondgebonden woningen

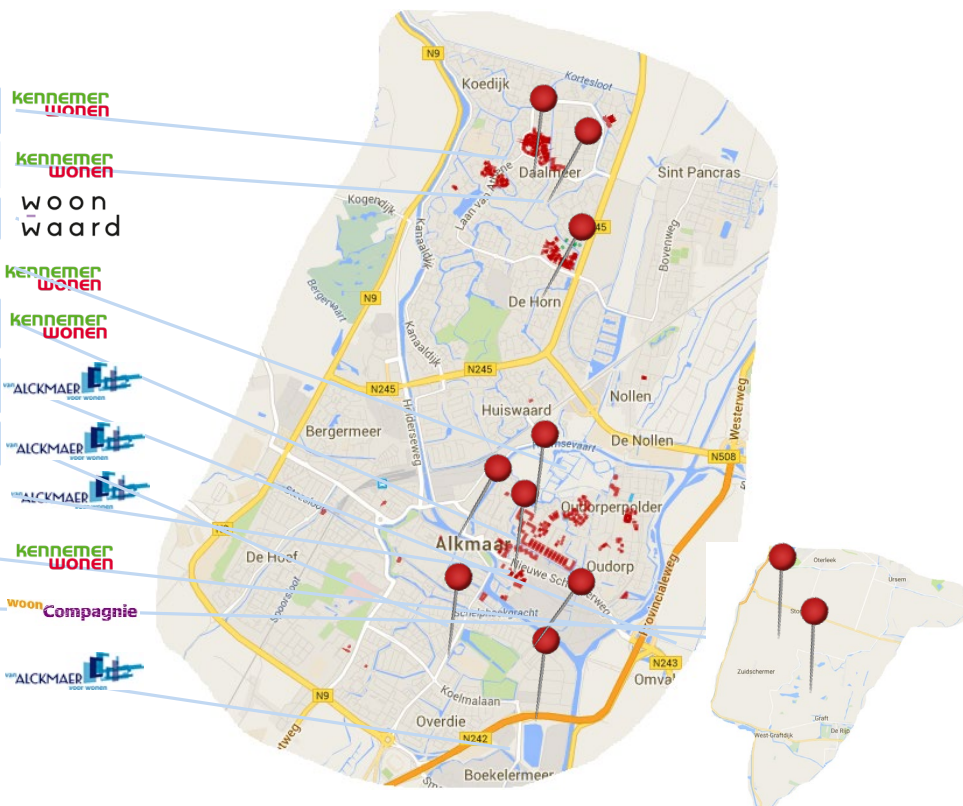
Merlijnstraat e.o.: 20 grondgebonden woningen

Belle van Zuylenplein e.o.: 53 ggb woningen

Graft-de Rijp: 10 grondgebonden woningen

Schermer eo: 3 grondgebonden woningen

Verder losse woningen



UITGANGSPUNTEN VERKOOP/AANKOOP:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020.
- Verkoop van alleen die woningen die niet binnen de wensportefeuille passen (voornamelijk grondgebonden groter dan 70 m²) en beperkt binnen bestaande VvE's.
- Terugkopen van woningen in bestaande VvE's met hoog aandeel corporatiebezit.

Verkoopstrategie per corporatie	Lijst Lange termijn	Verwacht in 2020	Opbrengst prognose
Kennemer Wonen	100	Circa 5 obv MJB	€ 0,8 mln
Van Alckmaer	137	Circa 6 obv mutatie	€ 1,0 mln
Woonwaard	Obv passend	Max. 10 obv mutatie	€ 1,9 mln
Wooncompagnie	Obv passend	Circa 3 obv mutatie	€ 0,5 mln
TOTAAL		24	€ 4,2 mln

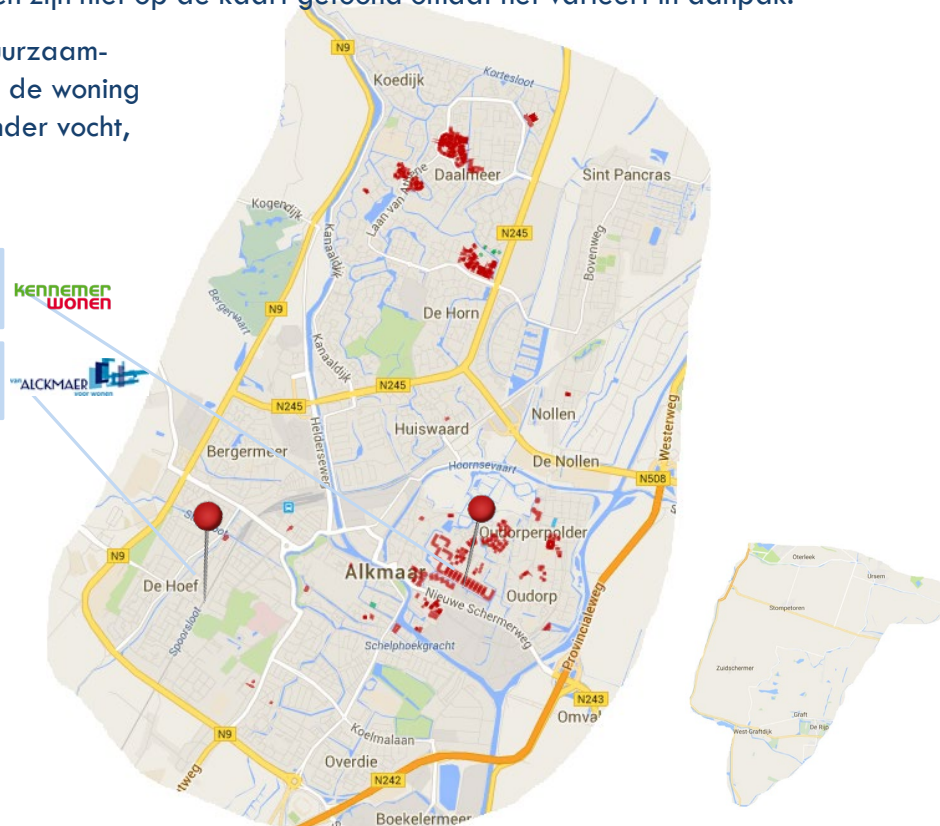
ONDERHOUD & RENOVATIE

In 2020 worden 2 projectmatige renovaties/woningverbeteringen uitgevoerd in de gemeente. Het gaat om 158 woningen met een investering van € 11,6 miljoen. In deze projecten worden alle woningen kwalitatief verbeterd en naar minimaal label B gebracht. Daarnaast wordt door de vier corporaties gedurende het jaar reguliere onderhoudsprojecten gedaan. Dat is een optelling van het planmatig onderhoud, het mutatieonderhoud en het VvE onderhoud. Hieraan besteden de corporaties in 2020 € 13,1 mln. Deze laatste punten zijn niet op de kaart getoond omdat het varieert in aanpak.

Bij onderhoud, renovatie en grote duurzaamheidsingrepen zorgen wij ervoor dat de woning een gezond binnenklimaat heeft, zonder vocht, tocht en schimmel.

Renovatie portiekflats Oudorp fase 4:
84 woningen

Hoefplan:
74 EGW



UITGANGSPUNTEN ONDERHOUD & RENOVATIE:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020.
- Projectmatige kwaliteitsverbetering van appartementengebouwen en/of rijen grondgebonden woningen.
- Verbetering van woningen en gebouwen om de kwaliteit en de energiezuinigheid voor huidige en toekomstige klanten te verbeteren.

Investering bestaand bezit per corporatie	Renovatie	Onderhoud regulier	Totaal
Kennemer Wonen	€ 7,2 mln	€ 1,9 mln	€ 9,1 mln
Van Alckmaer	€ 4,4 mln (prognose)	€ 3,6 mln	€ 8,0 mln
Woonwaard	€ 0,0 mln	€ 7,5 mln	€ 7,5 mln
Wooncompagnie	€ 0,0 mln	€ 0,1 mln	€ 0,1 mln
TOTAAL	€ 11,6 mln	€ 13,1 mln	€ 24,7 mln

DUURZAAMHEID

De investeringen in energiezuinigheid zijn voor het grootste deel onderdeel van de investeringen in nieuwbouw en renovatie:

- Alle woningen (met uitzondering van monumentale panden) die in het bestaande bezit worden gerenoveerd hebben na de investering minimaal energielabel B (zie de investeringen bij renovatie).
- Alle opgeleverd nieuwbouwwoningen hebben minimaal een energielabel A++ (zie de investeringen bij nieuwbouw) en een energie-index van maximaal 0,6.
- De corporaties werken aan routekaarten verduurzaming die inzichtelijk maken hoe we onze woningvoorraad verduurzamen en welke stappen we daarin zetten. Als de routekaarten voldoende zijn uitgewerkt, bundelen we die voor de deelnemers aan de prestatieafspraken.
- Verduurzamingsmaatregelen zijn voor de huurders kostenneutraal of leveren een besparing op.

Concrete investeringen per corporatie

Naast nieuwbouw en renovaties hebben we als corporaties eigen projecten die bijdragen aan de verbetering van de energiezuinigheid van de woningvoorraad:

- VA: Hoefplan: 74 EGW isolatie + zonnepanelen.
- VA: Aansluiten woningen op HVC.
- WW: plaatsen Powernest Van de Veldelaan (onderdeel Horizon2020).
- WW: via onderhoudsprojecten volgen we de sporen HVC e/o isolatie e/o zonnepanelen. Bij mutatie halen we woningen van het kookgas af, en plaatsen we waar mogelijk zonnepanelen.
- KW: Plaatsen van zonnepanelen op circa 100 woningen (projectmatig en op aanvraag).
- KW: Na-isoleren van eengezinswoningen op aanvraag van individuele bewoners.
- KW: Start met de renovatie van de laatste flat in Oudorperpolder (84 van 280 woningen).
- WC: Bij +/- 50 woningen wordt een isolerend pakket aan de schil van de woning aangebracht.

Graag zouden we samen met gemeente en HBV's bewoners op een creatieve manier bewuster maken van hun stookgedrag.

UITGANGSPUNTEN ENERGIEZUINIGHEID:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020.
- Verbeteren van de energiezuinigheid van de woningen voor meer wooncomfort en lagere woonlasten.
- Bijdrage aan de vermindering van de CO₂-uitstoot, in samenhang met de gemeentelijk warmtevisie.
- Verhogen van de omvang van de energieopwekking.

Investering bestaand bezit per corporatie	HVC	Zonnepanelen / na-isolatie	Totaal
Kennemer Wonen	€ 0 mln	€ 0,5 mln	€ 0,5 mln
Van Alckmaer	€ 0,6 mln	€ 1,8 mln	€ 2,4 mln
Woonwaard	€ 4,1 mln	€ 2,0 mln	€ 6,1 mln
Wooncompagnie	€ 0,1 mln	n.b.	€ 0,1 mln
TOTAAL	€ 4,8 mln	€ 4,3 mln	€ 9,1 mln

Van Alckmaer en Woonwaard nemen deel aan het Europese subsidieprogramma Horizon2020. Dit programma is gericht op het transformeren van de bebouwde omgeving naar een CO₂-neutrale, energiepositieve omgeving. We verwachten in 2020 daar in ieder geval de voorbereidende stappen in te nemen.

HUURBELEID: DIFFERENTIATIE & STREEFHUREN

De Alkmaarse corporaties hebben afgesproken minimaal 95% van hun woningen in de sociale voorraad te houden. Minimaal 75% valt onder de tweede aftoppingsgrens en 60% valt onder de eerste aftoppingsgrens. Deze uitgangspunten zijn leidend in de uitwerking van het huurbeleid, dat met de huurdersorganisatie besproken wordt. De corporaties gaan op hoofdlijnen als volgt om met het huurbeleid:

Woonwaard: We verhogen de huur geleidelijk tot de streefhuur, die in de meeste gevallen 75% van de maximale huur is. Het huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassingen bespreken we in het najaar eerst met onze HBV.

Van Alckmaer: Het huurprijsbeleid is gericht op meer differentiatie in huurprijzen, waardoor de samenstelling van bewoners diverser kan worden. De mensen met de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten. De huurprijs zal nooit meer zijn dan de gestelde huurprijsklasse (aftoppingsgrens) of wat we maximaal redelijk mogen vragen. We baseren de maximaal redelijke huurprijs op het woningwaarderingstelsel. We onderzoeken de wenselijkheid om de maximaal toegestane huurverhoging voor lage- en hoge middeninkomens te hanteren. Van Alckmaer heeft hier vooralsnog geen besluit over genomen en zal hierover nog in gesprek gaan met de HBVA.

Kennemer Wonen: Ons huurbeleid is opgesteld in de geest van het sociaal huurakkoord en is een voortzetting van het gematigd huurbeleid van de afgelopen jaren. Dit betekent dat wij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli inflatievolgend laten zijn, gemiddeld over alle sociale huurwoningen. Op individueel niveau variëren wij de huurstijging binnen wat wettelijk is toegestaan. De huursomstijging, die berekend wordt over het kalenderjaar, heeft een wettelijke ruimte van 1% boven inflatie, die wij deels benutten. Wij passen de mogelijkheid toe van een inkomensafhankelijke huurverhoging bij onze huurders die niet tot de sociale doelgroep behoren. Deze wordt benut voor investeringen in nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid, betaalbare huren en het verbeteren van de doorstroming.

Wooncompagnie: Met de huurdersorganisatie zijn we in gesprek om weer een meerjarige afspraak over de jaarlijkse huurverhoging te maken. Deze zal weer inflatievolgend zijn, niet inkomensafhankelijk en afgetopt op een maximaal bedrag.

UITGANGSPUNTEN DIFFERENTIATIE & STREEFHUREN:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020.
- Betaalbare huren voor huishoudens van alle leeftijden en samenstellingen.
- Voldoende woningen voor (niet-)huurtoeslaggerechtigden binnen de sociale doelgroep om te voldoen aan de regelgeving van passend toewijzen.
- Door differentiatie toe te passen vergroten van het aanbod aan goedkopere markthuurloningen voor de midden- en hogere inkomens
- Volgend op de wettelijke regelgeving van de landelijke huursombenadering.
- Volgend op de wettelijke regelgeving van de landelijk vastgestelde maximale huuraanpassingsregels.

Corporaties kunnen onafhankelijk van elkaar in overleg met hun huurdersorganisatie de noodzaak van een huursomstijging van 1% boven inflatie onderzoeken.

LEEFBAARHEID

PRETTIG WONEN VOOR IEDEREEN

Leefbaarheid

Wij zetten in op een woonomgeving die schoon, veilig en prettig is om te wonen en ook als zodanig door de bewoners wordt ervaren. Wij zijn voorstander van een integrale aanpak in de wijk waarbij door middel van samenwerking met bewoners, gemeente, maatschappelijke instanties en andere instanties wordt gekeken naar de meest optimale inzet voor de wijk. Om zo te komen tot levensloopbestendige wijken, waar een goede mix is van diverse woningtypen, mensen en (zorg)voorzieningen. De regie hiervoor ligt bij de gemeente, de corporaties hebben een rol in het vastgoed en de directe woonomgeving. 'Eigen verantwoordelijkheid' en 'zelfredzaamheid' zijn thema's die we belangrijk vinden, maar we zien ook dat dit niet bij al onze huurders lukt. We onderhouden actief de netwerken met maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties, om snel te kunnen schakelen wanneer zich vraagstukken voordoen rond de huisvesting van kwetsbare huurders of wanneer er overlast ontstaat als gevolg van het woongedrag van huurders die zelfstandig wonen met zorg of begeleiding. Ook willen we de participatie en de bijdragen van bewoners aan hun eigen leefomgeving vergroten.

Inzet corporaties

Alle corporaties zetten in op schone, hele en veilige buurten, het tegengaan van woonfraude en problematisch woongedrag.

De corporaties hebben hun eigen activiteiten en projecten die bijdragen aan de leefbaarheid. Een overzicht van de geplande activiteiten en projecten voor 2020 staan in de bijlage. Naast deze begrote activiteiten en projecten reserveren de corporaties budget voor bewonersinitiatieven op aanvraag van bewonerscommissies of individuele huurders.

Wijkstrategie Overdie

Woonwaard en Van Alckmaer werken gezamenlijk aan een integrale wijkstrategie voor Overdie. De leefbaarheid staat dermate onder druk dat een wijkstrategie hier noodzakelijk is.

UITGANGSPUNTEN LEEFBAARHEID

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Kaderafspraken 2017-2020.
- Een leefomgeving die schoon, heel en veilig is.
- Eigen verantwoordelijkheid van bewoners staat voorop, wij hebben een signalerende en faciliterende rol.

Leefbaarheidsbudget per corporatie	Projecten/activiteiten	Per woning gemiddeld
Kennemer Wonen	€ 0,12 mln	€ 54
Van Alckmaer	€ 0,08 mln	€ 33
Woonwaard	€ 0,5 mln	€ 50
Wooncompagnie	€ n.b. mln	€ n.b.
TOTAAL	€ 0,7 mln	€ 46

Onder woningzoekenden is er een groeiende groep met de laagste inkomens, waarvan een groot percentage kwetsbaar is. We zien dat deze huurders zich in de woonruimtebemiddeling concentreren in buurten met woningen met een lage huur. Hierdoor ontstaan kwetsbare buurten. We willen extra inzet plegen in de wijken die volgens metingen kwetsbaar (dreigen te) worden.

BIJZONDERE BEMIDDELING

Binnen onze doelgroep van huishoudens met een laag inkomen zetten wij ons ook in voor de huisvesting van mensen met een zorggerelateerde en/of urgente huisvestingsvraag.

Vergunninghouders

Wij voelen ons verantwoordelijk om bij te dragen aan de taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders. Wij zetten ons ook in 2020 in om voor deze doelgroep woningen uit de reguliere voorraad van vrijkomende woningen beschikbaar te stellen. De taakstelling voor het 1e half jaar 2020 is 34 personen. De prognose voor de tweede helft van het jaar is nog niet bekend. We houden rekening met een taakstelling van zo'n 70 personen voor heel 2020.

Zelfstandig wonen met begeleiding op afstand

Het Transferpunt bemiddelt woningen aan personen die uit een zorg- of welzijnsinstelling komen. 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 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 hebben woningen in bezit die we verhuren 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 denken dat het goed is dat er in de gemeente meer aanbod van dit woningtype wordt gerealiseerd. *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.*

UITGANGSPUNTEN BIJZONDERE BEMIDDELING:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Kaderafspraken 2017-2020
- Huisvesting voor specifiek urgente en zorgbehoevende huishoudens via directe bemiddeling
- Bijdragen aan de taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders

PACT VOOR UITSTROOM

Voor de uitstroom van jongeren (18-/18+) uit de jeugdzorg en de uitstroom van mensen uit beschermd en begeleid wonen hebben corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen een pact geschreven. Het ideaal is: regionale beschikbaarheid van woningen en woonvormen waarin niemand tussen wal en schip valt, waar kwetsbare inwoners zich welkom voelen en zich verzekerd weten van zorg, begeleiding en contact, en burens hun nieuwe burens met vertrouwen zien komen en blijven.

ONDERTEKENING

Namens gemeente Alkmaar

De heer P.G.M. Verbruggen, wethouder Wonen

Namens Kennemer Wonen

De heer H.J. Tromp, directeur-bestuurder

Namens Van Alckmaer

De heer A.C.A. Köster, directeur-bestuurder

Namens Wooncompagnie

De heer S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

Namens Woonwaard

Mevrouw J.A. van den Berg, directeur-bestuurder

Alkmaar, 25 november 2019

Namens de huurders van Kennemer Wonen

Mevrouw G. Willems

Namens Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer voor Wonen

De heer A. Elst, voorzitter

Namens Huurdersvereniging “De Vijfhoek”

De heer Th. Mulder

Namens Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland

De heer W.N.A. van der Eng, voorzitter