



JAARSCHIJF 2019

PRESTATIEAFSPRAKEN

Versie: bestuurlijk overleg 28 november 2018

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



**KENNEMER
WONEN**

Woonwaard

WoonCompagnie

INHOUDSOPGAVE

JAARPLAN 2019 HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN	P3
JAARPLAN 2019 GEMEENTE ALKMAAR	P5
➤ INZET GEMEENTE	P6
➤ BESCHIKBAARHEID SOCIALE HUURWONINGEN	P7
➤ BETAALBAARHEID, WONINGKWALITEIT EN DUURZAAMHEID	P8
➤ SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN	P9
➤ SAMENWERKING	P10
JAARPLAN 2019 CORPORATIES	P11
➤ SAMENVATTING MAATREGELEN EN INVESTERINGEN	P12
➤ WAAROM DIT JAARPLAN?	P13
➤ NIEUWBOUW/HERSTRUCTURERING	P14
➤ VERKOOP	P15
➤ ONDERHOUD & RENOVATIE	P16
➤ ENERGIEZUINIGHEID	P17
➤ HUURBELEID: DIFFERENTIATIE & STREEFHUREN	P18
➤ LEEFBAARHEID	P19
➤ BIJZONDERE BEMIDDELING	P20

COLOFON

Deze jaarschijf 2019 bestaat uit het jaarplan 2019 van de gemeente Alkmaar en de jaarplannen 2019 van de corporaties in de gemeente Alkmaar: Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie. 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, Marieke van den Helder, Marjoleine Alberse, Nancy van Dijk, Walter Volgers

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



JAARPLAN 2019

HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN



Huurdersvereniging
"De Vijfhoek"

INZET HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN

In 2019 zetten de huurdersbelangenverenigingen zich in voor de volgende punten:

- We zien er op toe dat nieuwbouwwoningen een huur hebben tot één van de aftoppingsgrenzen.
- We zien er op toe dat corporaties instrumenten gaan inzetten om de doorstroming te bevorderen. Afspraken over deze maatregelen worden gemaakt binnen de Stuurgroep Huisvestingsverordening. De HBV's nemen deel aan de Stuurgroep Huisvestingsverordening.
- De samenhang en samenwerking op het gebied van wonen en zorg moet worden bevorderd en bewaakt. In 2019 moet dit leiden tot een concrete aanpak.
- Om de doelstelling CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren wordt een stapsgewijze aanpak gemaakt. De huurdersbelangenverenigingen worden betrokken bij de uitwerking van deze aanpak.
- We zien er op toe dat verduurzamingsmaatregelen kostenneutraal zijn of een besparing opleveren voor huurders.
- We vragen aandacht voor de woonlasten van huurders in woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) en bekijken met elkaar of maatregelen nodig zijn om energiearmoede bij deze groep huurders te voorkomen.
- We willen het stookgedrag van bewoners positief beïnvloeden. In 2019 bespreken we de mogelijkheid tot het inzetten van energiecoaches.





JAARPLAN 2019

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 2019 beschreven aan de hand van deze thema's.



BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Beschikbaarheid

Corporaties en gemeente werken in 2019 actief samen om de doorlooptijd van woningbouwprojecten substantieel te verkorten. Doel is dat er snel extra aanbod komt van sociale-huurwoningen. De gemeente faciliteert dit door er voor te zorgen dat procedures snel doorlopen worden en vergunningen snel worden afgegeven. Voor de corporaties is dit van belang vanwege de afspraak in de prestatieafspraken dat zij in 10 jaar tijd 750 nieuwe sociale-huurwoningen bouwen.

In overleg met de corporaties en huurdersorganisaties wordt gezien of maatregelen kunnen worden ingevoerd die de doorstroming stimuleren. Dit is onderdeel van de voorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening die in werking moet treden per 1 juli 2019.

Betaalbaarheid

De gemeente wil dat inwoners betaalbaar kunnen wonen. Zij zorgt daarom dat de lasten voor heffingen en leges 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 wil dat er een omslag komt naar een groene en duurzame samenleving. Daarbij hoort het bouwen van duurzame woningen. De gemeente maakt met de bouwende partijen afspraken over het ambitieniveau. In het overleg met de corporaties is hierbij een belangrijk document de 'Routekaart' die de corporaties opstellen. In 2019 voert de gemeente de volgende acties uit op het gebied van Duurzaamheid:

1. Opstellen van de Transitievisie Warmte

In dit document is het tijdspad vastgelegd waarin wijken worden verduurzaamd. Eind 2018/begin 2019 start de participatie over deze visie met de inwoners van Alkmaar, met als doel vaststelling van de visie medio 2019.

2. Communicatiecampagne

Deze campagne wordt gehouden over wonen zonder aardgas en over de Transitievisie Warmte. De campagne is voor het onderwerp "wonen zonder aardgas" specifiek gericht op de wijken die als eerste van het aardgas af gaan.

3. Regionale Energie Strategie (RES)

Alkmaar stelt deze Strategie op samen met de regio en andere gemeenten. De RES richt zich voornamelijk op de opgave voor hernieuwbare elektriciteit op land en de opgave voor hernieuwbare warmte met de daarbij nodige infrastructuur, opslag (en gebouwde omgeving).

4. Alkmaar Klimaatneutraal

Dit is een traject samen met Stadswerk072 om de gevolgen van klimaatverandering in kaart te brengen voor Alkmaar en bijbehorende maatregelen vast te stellen.



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 in uitvoering, 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.

De focus voor 2019 ligt op het substantieel verkleinen van de wachtlijst vooral voor cliënten Beschermd wonen voor (verdien)woningen. Het beschikbaar gestelde aantal woningen zal vergroot moeten worden om de wachtlijst (60 cliënten gemiddeld in 2018) substantieel te verkleinen. Deze opgave geldt voor de gehele regio Alkmaar.



SAMENWERKING

De overlegstructuur tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging wordt in 2019 voortgezet. Dit betekent voorbereiding van stukken in de projectgroep en afstemming in het bestuurlijk overleg.

Het overleg dient om de voortgang van de werkzaamheden in 2019 te bewaken en om nieuwe afspraken te maken voor het jaar 2020. Deze worden vastgelegd in de Jaarschijf 2020.



JAARPLAN 2019

4 CORPORATIES IN DE GEMEENTE ALKMAAR

van **ALCKMAER**
voor wonen

**KENNEMER
WONEN**

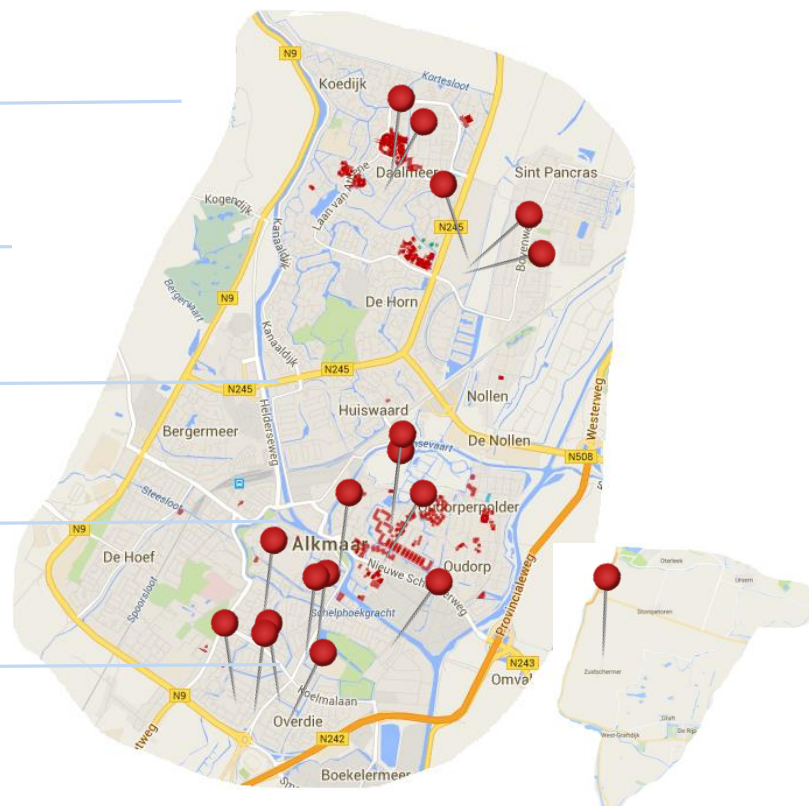
Woonwaard

woonCompagnie

SAMENVATTING: MAATREGELEN EN INVESTERINGEN

In dit bod staan alle maatregelen en bijbehorende investeringen die in 2019 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 149 sociale huurwoningen en start bouw 148 sociale huurwoningen.
- Verkoop:**
Verwachte verkoop van circa 25 woningen in 2019 op basis van mutatie.
- Onderhoud & Renovatie:**
Renovatie met energiemaatregelen in 282 woningen, verdeeld over 3 projecten.
- Energiezuinigheid:**
Losse energiemaatregelen in woningen, aanleg van zonnepanelen en aansluiting op warmtenet HVC.
- Leefbaarheid:**
(Budget voor) sociale en maatschappelijke projecten.



Type maatregel	Woningen	Investerings in 2019
Nieuwbouwoplevering	+ 149	€ 24,0 mln
Sloop	0	
Verkoop	- 25	- € 4,1 mln
SubTOTAAL	+ 124	€ 19,9 mln
Onderhoud regulier	divers	€ 20,4 mln
Renovatie	282	€ 22,5 mln
Energiezuinigheid	n.v.t.	€ 8,25 mln
Leefbaarheid	n.v.t.	€ 0,62 mln
TOTAAL 2019	+ 124	€ 71,67 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 2019 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 (2019)** 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 het concept jaarplan uiterlijk 1 juli verzonden moeten hebben aan de betreffende gemeente en huurdersorganisaties. Een definitief jaarplan omvat wat ons betreft een financieel en organisatorisch haalbaar en realistisch plan, 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 pas 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.

NIEUWBOUW/HERSTRUCTURERING

In de prestatieafspraken 2017-2020 hebben we vastgelegd 750 woningen in de komende 10 jaar op te leveren. In 2019 staat de oplevering van 149 nieuwbouw sociale huurwoningen op de planning. We verwachten geen woningen te slopen en maximaal 25 woningen te verkopen. De netto toevoeging in 2019 is daarmee 124 woningen.

In 2019 staat de start de bouw gepland van 148 woningen, die vanaf 2020 worden opgeleverd. Om deze projecten te kunnen starten, is de medewerking van de gemeente van groot belang.

Vanuit de regiogemeenten komt er een vervolgonderzoek op het RAP. Daarin staan de benodigde aantallen en typologie/prijsklassen van woningen voor de komende jaren, waarbij ook rekening wordt gehouden met de extramuralisering.

OPLEVERING 2019

VA: 57 woningen

WC: 0 woningen

KW: Vroonmeer Noord fase 3: 6 woningen

WW: Nieuwbouw: 86 woningen

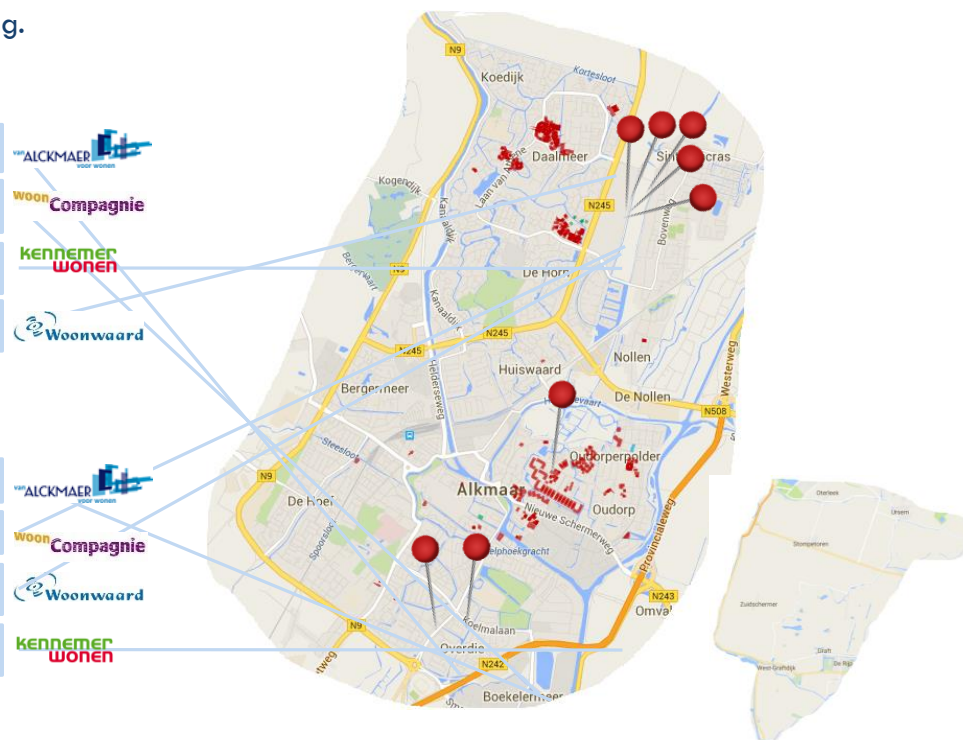
START BOUW 2019

VA: 35 woningen

WC: 0 woningen

WW, diverse projecten: 116 woningen

KW: 0 woningen



UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW/HERSTRUCTURERING:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020.
- Groei van het aanbod door toevoeging van betaalbare en nultredentogankelijke woningen voor kleine huishoudens van alle leeftijden in de sociale doelgroep.
- Ontwikkeling van de woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de huidige en toekomstige klanten: groei van kleine huishoudens, en een sterke vergrijzing.

Opleveringen 2019	Sloop	Nieuw- bouw	Investering
VA:	0	57	€ 10,0 mln
WC:	0	0	€ 0,0 mln
KW	0	6	€ 1,0 mln
WW	0	86	€ 13,0 mln
TOTAAL	0	149	€ 24 mln

VERKOOP

In 2019 bevriezen wij 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 2019 verwachten we circa 24 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

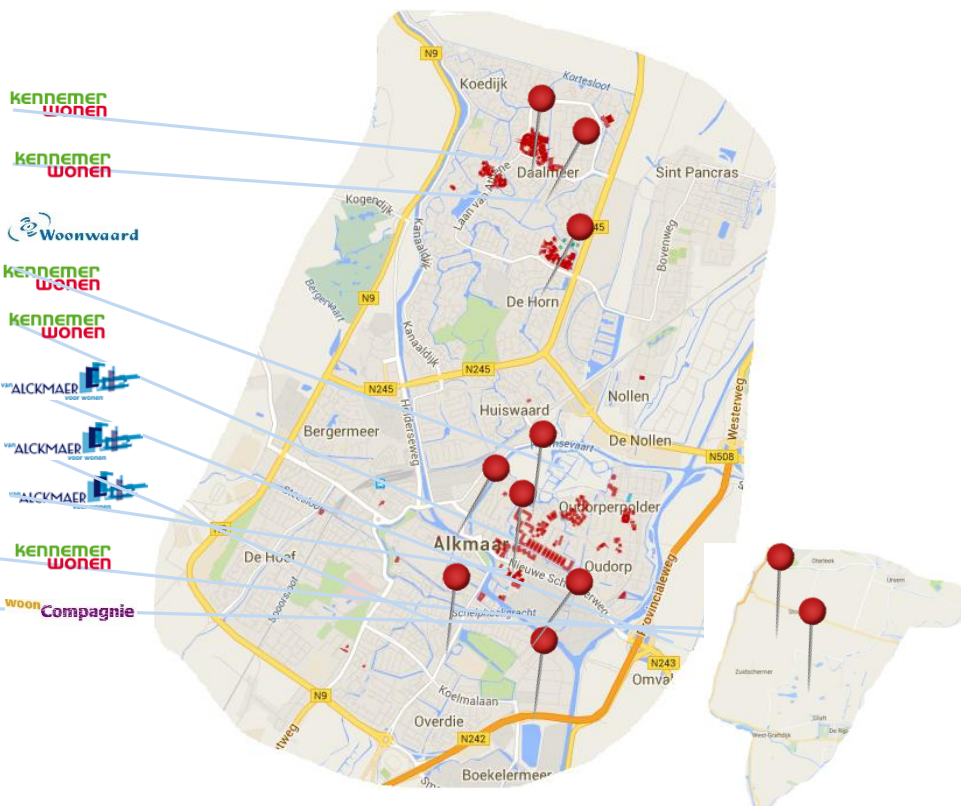
Trompstraat e.o.: 36 grondgebonden woningen

Merlijnstraat e.o.: 28 grondgebonden woningen

VvE Jongkindlaan: 15 appartementen

Graft-de Rijp: 10 grondgebonden woningen

Schermer eo: 32 grondgebonden 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.
- Aankoop van woningen in bestaande VvE's die geschikt zijn voor de wensportefeuille.

Verkoopstrategie per corporatie	Lijst Lange termijn	Verwacht in 2019	Opbrengst prognose
Kennemer Wonen	108	Circa 6 obv MJB	€ 0,9 mln
Van Alckmaer	92	Circa 6 obv mutatie	€ 1,0 mln
Woonwaard	Obv passend	Max. 10 obv mutatie	€ 1,7 mln
Wooncompagnie	32	Circa 3 obv mutatie	€ 0,5 mln
TOTAAL		25	€ 4,1 mln

ONDERHOUD & RENOVATIE

In 2019 worden 3 projectmatige renovaties/woningverbeteringen uitgevoerd in de gemeente. Het gaat om 282 woningen met een investering van € 22,5 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 onderhoudsinvesteringen gedaan. Dat is een optelling van het planmatig onderhoud, het mutatieonderhoud en het VvE onderhoud. Deze laatste punten zijn niet op de kaart getoond omdat het varieert in aanpak.

Renovatie portiekflats Oudorp fase 3:
84 woningen

Koelmalaan/Reinaertlaan:
48 woningen (uit 2018)

Kooimeerflats:
150 woningen



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	€ 8,2 mln	€ 2,4 mln	€ 10,6 mln
Van Alckmaer	€ 9,3 mln	€ 3,5 mln	€ 12,8 mln
Woonwaard	€ 5,0 mln	€ 14,4 mln	€ 19,4 mln
Wooncompagnie	€ 0,0 mln	€ 0,1 mln	€ 0,1 mln
TOTAAL	€ 22,5 mln	€ 20,4 mln	€ 42,9 mln

ENERGIEZUINIGHEID

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 maken een routekaart verduurzaming voor 2019 en verder. Die routekaart maakt inzichtelijk hoe we onze woningvoorraad verduurzamen en welke stappen we daarin zetten.
- 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: ca. 20 vhe's na-isolatie.
- VA: Fase 2 en 3 Kooimeerflats: 150 woningen HVC + isolatie + ventilatie + zonnepanelen.
- WW: diverse complexen aanbrengen op warmtenet HVC + isolatie en zonnepanelen.
- WW: diverse pilots en losse duurzaamheidsingrepen.
- KW: Plaatsen van zonnepanelen op circa 65 woningen (projectmatig en op aanvraag).
- KW: Na-isoleren van eengezinswoningen op aanvraag van individuele bewoners.
- KW: Start met de renovatie van de drie volgende flats in Oudorpolder (84 van 280 woningen).
- WC: Bij 26 woningen wordt een isolerend pakket aan de schil van de woning aangebracht.

NB: In de investering is alleen het bedrag voor de aanleg opgenomen.

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
- Verhogen van de omvang van de energieopwekking.

WARMTEVISIE

Om de benodigde stappen te maken in verduurzaming is het van groot belang dat de gemeente een warmtevisie heeft, die bespreekt met de betrokken partijen en dat die partijen samen optrekken om de ambities te realiseren. De corporaties denken daar graag over mee.

Investering bestaand bezit per corporatie	HVC	Zonnepanelen / na-isolatie	Totaal
Kennemer Wonen	€ 0 mln	€ 0,35 mln	€ 0,35 mln
Van Alckmaer	€ 0,4 mln	€ 3,3 mln	€ 3,7 mln
Woonwaard	€ 3,4 mln	€ 0,8 mln	€ 4,2 mln
Wooncompagnie	€ 0,1 mln	€ 0 mln	€ 0,1 mln
TOTAAL	€ 3,8 mln	€ 4,45 mln	€ 8,35 mln

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: De afgelopen jaren hebben we gewerkt met een standaardhuur, die we in 2015 hebben verlaagd en tot en met 2018 bevroren. In 2019 passen we de systematiek aan, en geldt voor het overgrote deel van ons bezit dat de streefhuur 75% is van de maximale huur (WSW-punten). Over het totale bezit betekent dat voor ruim 3.000 huurders een huurverlaging. De totale huursom daalt de eerste twee jaren en stijgt daarna geleidelijk. Daarbij blijven de percentages woningen onder de huurtoeslaggrenzen zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Het huurbeleid wordt eind 2019 met de huurdersorganisatie besproken.

Van Alckmaer: De basishuur (streefhuur) mag maximaal 80% van de maximale huur zijn én mag de huurprijsgrens van de klasse niet overschrijden. Indien de basishuur boven de huurprijsklassegrens uitkomt stellen we deze naar beneden bij tot maximaal de huurprijsgrens van de klasse. We zullen de netto huren bij mutatie aanpassen naar de basishuren. Wij zijn bezig met het herzien van het streefhuurbeleid voor 2019 en verder. Ten tijde van het maken van de Jaarschijf 2019 is dit nieuwe huurbeleid nog niet gereed.

Kennemer Wonen: De streefhuren zijn in 2016 verlaagd om te voldoen aan deze prestatieafspraken en worden bij mutatie gerealiseerd. De huurverhoging bij mutatie brengt de huur naar de gewenste streefhuur. Indien wij in 2019 kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging dan is deze gematigd. De inkomsten die hieruit voortkomen worden ingezet voor de investeringen om bij te dragen aan de realisatie van deze prestatieafspraken, zoals nieuwbouw, renovatie en verduurzaming en het verbeteren van toegankelijkheid.

Wooncompagnie: Begin 2016 heeft Wooncompagnie haar streefhuurbeleid geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een behoorlijke bijstelling naar beneden, in veel situaties. Bij mutatie wordt de huur naar het niveau van de streefhuur gebracht (zowel omhoog als omlaag). Wooncompagnie vraagt geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Er is een meerjarenafpraak met de huurdersvereniging gemaakt voor 2018 en 2019: niet meer dan 2% en niet meer dan €12,50.

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.
- 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.

LEEFBAARHEID

Leefbaarheid

We 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. Samenwerking met andere partijen dient altijd het belang van de huurder en betreft altijd woongerelateerde activiteiten (zoals bij Wonen Plus).

Ook willen we de participatie en de bijdragen van bewoners aan hun eigen leefomgeving vergroten.

Concrete investeringen per corporatie

De corporaties hebben hun eigen activiteiten en projecten die bijdragen aan de leefbaarheid. Een overzicht van de geplande activiteiten en projecten voor 2019 staan in de bijlage. Naast deze begrote activiteiten en projecten reserveren de corporaties budget voor bewonersinitiatieven op aanvraag van bewonerscommissies of individuele huurders.

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	€ 0,05 mln	€ 20
Van Alckmaer	€ 0,08 mln	€ 32
Woonwaard	€ 0,44 mln	€ 51
Wooncompagnie	€ 0,05 mln	€ 25
TOTAAL	€ 0,62 mln	€ 32

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 2019 in om voor deze doelgroep woningen uit de reguliere voorraad van vrijkomende woningen beschikbaar te stellen. De taakstelling voor het 1e half jaar 2019 is 50 personen. De prognose voor de tweede helft van het jaar is nog niet bekend. We houden rekening met een taakstelling van zo'n 100 personen voor heel 2019.

Zelfstandig wonen met begeleiding op afstand

Het Transferpunt draagt personen die uit een zorg- of welzijnsinstelling komen aan bij de corporaties voor een woning. Dit zijn mensen die een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen met begeleiding op afstand. De bewoners die hiervoor in aanmerking komen, worden aangedragen door de instellingen zelf. Voor deze bewoners en vergunninghouders samen kan in 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 zien een toenemende vraag naar specifieke woonvormen en willen de regie hierop met gemeenten organiseren. *Als de gemeente of andere partijen nieuwe locaties of projecten beschikbaar hebben waar zich dergelijke kansen voordoen, dan willen wij graag in gesprek over de mogelijkheden om betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens met een specifieke (zorg)vraag te realiseren.*

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 WONEN MET ONDERSTEUNING

Na de stelselwijzigingen in de zorg is de vraag naar 'Wonen met ondersteuning' toegenomen. Mensen blijven langer zelfstandig thuis wonen, jongeren 18-/18+ gaan zelfstandig wonen en de voorzieningen voor beschermd wonen worden gedeeltelijk afgebouwd. 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 begeleiding en contact, en burens hun nieuwe burens met vertrouwen tegemoet zien.

Sinds 2018 wordt tussen de benodigde partijen invulling gegeven aan dit pact.

ONDERTEKENING

Namens gemeente Alkmaar

De heer P. 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, 28 november 2018

Namens Stichting Huurdersbelangen Kennemer Wonen Alkmaar Heiloo

Mevrouw G. Willems, voorzitter

Namens Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer voor Wonen

De heer A. Elst, voorzitter

Namens Huurdersvereniging “De Vijfhoek”

De heer Th. Mulder

Namens Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland

Mevrouw M.J.A. Kriesch, bestuurslid

Leefbaarheidsactiviteiten 2019 Alkmaarse woningcorporaties

Dit overzicht is een bijlage bij de Jaarschijf 2019, als bedoeld op blz. 19 van de Jaarschijf.

Kennemer Wonen	Maatschappelijk	Projecten
	Buurtbemiddeling Wonen Plus Stichting Present	Schoonmaak en groenonderhoud Flexibel leefbaarheidsbudget Binnentuin Ravelijn/Rammekes Camerabewaking Herinrichten tuin Nyenburgh Koelkasten Otello Fidelio Extra schoonmaak galerijen Rivierenbuurt Vechtstraat springkussen

Van Alckmaer	Maatschappelijk	Projecten
	Wonen Plus Stichting Present Bemiddelingskamer	Project plastic recycling Kooimeer Montalbaen, Graalstraat, Roelantstraat (complex 249): bij bewoners op de koffie met als doel in beeld brengen leefbaarheid van de buurt/complex, en waar nodig opstarten van een leefbaarheidsproject. Mesdaglaan (complex 260): bij bewoners op de koffie met als doel in beeld brengen leefbaarheid van de buurt/complex, en waar nodig opstarten van leefbaarheidsproject. Anke van der Vliesstraat (complex 295): onderzoeken leefbaarheidsproblematiek + eventueel aanpak d.m.v. project. Budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven Gereedschap uitleenpunt Kooimeer Schoonmaak en groenonderhoud

Wooncompagnie	Maatschappelijk	Toelichting
	Wonen Plus Stichting Present Bemiddelingskamer Eigen buurtteam KWH	Alle 65+ huurders krijgen abonnement Wonen Plus een jaar aangeboden om vrijwilligers te vragen voor kleine woongerelateerde klusjes Op regiebasis doet Present kleine woongerelateerde klusjes. Bemiddeling bij conflicten tussen bewoners. Stimuleert bewonersinitiatieven, is met regelmaat aanwezig in seniorencomplex de Horn, checkt op schoon, heel, veilig, bezoekt alle nieuwe huurders na 3 maanden. Onderzoek naar de beleving van het woonklimaat per buurt/wijk

Woonwaard	Maatschappelijk	Projecten
	Buurtbemiddeling Stichting Present Wonen Plus Wonen plus Graft De Rijp Vrijwilligers Studentenbegeleiders	Team budget Alkmaar Noord <i>Braspenningstraat (uitstraling complex)</i> <i>Elgerweg (uitstraling complex)</i> <i>Kroosbrug/Vangstok (centrale hallen opknappen)</i> <i>Muiderwaard en Hofstaete (bijdrage aan beweegtuint)</i> <i>Project Laan van Bath</i> <i>Overdracht Mooiland, bewoners welkom</i> <i>Entree complex "de omloop"</i> <i>Rietdekkerstraat (achterkant slootgrens opknappen)</i> <i>Fietsenrekken Venator/Paterschiphorst</i> <i>Fietsenberging Albatrosweg opknappen</i> Team budget Alkmaar Zuid-West <i>Tuinproject WonenPlusAangenaam</i> <i>Portiekportiertjes Vooruitgang</i> <i>Fietsrekken de Hoef</i> <i>Project recycling kooimeer</i> <i>Camera's Koelmalaan en Bergerweg</i> Algemeen <i>Groen (onderhoud en reconstructies)</i> <i>Schoon (niet-bewoners onderhoud en extra opdrachten)</i>