



PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024

GEMEENTE DIJK EN WAARD, WONINGCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES

Jaarschijf 2023

definitief, 7 december 2022

DIJK EN
WAARD

WOONSTICHTING
LANGEDIJK

Huurdersraad

Woonstichting Langedijk



woon
waard

HUIRDERS
BELANGEN
VERENIGING
HBV
Noord-Kennemerland

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Een betaalbare woningvoorraad	4
Hoofdstuk 3 Voldoende en geschikt aanbod	6
Hoofdstuk 4 Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad	8
Hoofdstuk 5 Wonen met zorg	10
Hoofdstuk 6 Huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen	12
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid en wijkgericht werken	14
Hoofdstuk 8 Samenwerking	16
Bijlage 1 Tekenblad	18
Bijlage 2 Nieuwbouwprojecten 2022 (en daarna)	19
Bijlage 3 Verbeteren woningkwaliteit en verduurzaming	21
Bijlage 4 Verkooplijst lange termijn	22
Bijlage 5 Leefbaarheidsactiviteiten	23
Bijlage 6 Aantallen pact Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid	24



Hoofdstuk 1 INLEIDING

Onze gezamenlijke ambitie en opgave

Dijk en Waard is een gewilde gemeente om in te wonen. De perifere woonomgeving, in combinatie met goede voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van grotere steden heeft een grote aantrekkingskracht. De betrokken partijen willen ook in de toekomst de kwaliteit van wonen en leefbaarheid garanderen en zorgen dat de gemeente toegankelijk en aantrekkelijk blijft voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, middeninkomens en ouderen. Hoewel de prestatieafspraken van toepassing zijn tot 2024, speelt ook de huidige context een rol. De druk op de woningmarkt is enorm, zeker waar het gaat om betaalbare woningen. Ook ligt er nog een grote opgave in het (verder) verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties streven naar een toekomstbestendig woongebied en willen daarin vanuit ieders verantwoordelijkheid duurzaam samenwerken. De woningcorporaties in de gemeente, Woonwaard en Woonstichting Langedijk, en hun bewonersvertegenwoordigers HBV Noord-Kennemerland en Huurdersraad Langedijk, vormen met de gemeente een cruciaal partnerschap. Dit partnerschap is verankerd in prestatieafspraken op middellange termijn (2021-2024) en uitvoeringsgerichte afspraken voor het komende jaar (2023). We maken afspraken om samen dingen voor elkaar te krijgen, maar ook om elkaar op aan te spreken indien nodig. De prestatieafspraken zijn in een zorgvuldig proces met betrokkenheid van specialisten per thema tot stand gekomen. Ze zijn dus breed gedragen binnen onze organisaties.

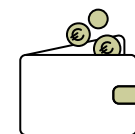
De prestatieafspraken van de gemeente Dijk en Waard zijn een belangrijke pijler van samenwerking binnen de volkshuisvesting in de gemeente. De bestaande woonvisies van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk, het coalitieakkoord Meedoen in Dijk en Waard 2022-2026, het collegeprogramma Gezonde Groei 2022-2026 en de Nationale Prestatieafspraken zijn de basis voor deze lokale prestatieafspraken. Deze basis wordt verbreed met de ambities van Woonstichting Langedijk en Woonwaard. Voor de Huurdersraad Langedijk en HBV Noord-Kennemerland en hun achterbannen hebben de volgende opgaven prioriteit: meer nieuwbouw, woonlastenneutrale verduurzaming, diverse wijken, inzet van energiecoaches, uitwerking en formalisering wijkaanpak en het inventariseren van bestaande woonservicegebieden. Voor Woonwaard en Woonstichting Langedijk vormen de volgende stukken de kern van de strategie: het ondernemingsplan, de duurzaamheidsstrategie, de portefeuillestrategie en de (meerjaren)begroting. Aanvullend op de woonvisies zijn voor de gemeenten de Visie sociaal domein, de Transitievisies Warmte, de Huisvestingsverordeningen, de lokale Energiestrategie en de rapportages Woningbehoefteonderzoek Heerhugowaard en Langedijk¹ belangrijke kaders. Tot slot houden de aangesloten partijen zich aan de gemaakte afspraken in het Henneconvenant en het Pact Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid. Aan de hand van deze kaders zijn we samen tot prestatieafspraken voor 2021-2024 en een jaarschijf voor 2023 gekomen.

De prestatieafspraken gelden onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarbegrotingen door de Raden van Commissarissen van de woningcorporaties en de borging van de hierbij behorende financiering door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

¹ Woningmarktonderzoek Heerhugowaard (2020) en Woningbehoefte en planaanbod 2020-2030, gemeente Langedijk (2020)

Leeswijzer

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Dijk en Waard voor de komende jaren. Ze zijn in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. De hoofdstukken 2 tot en met 7 bevatten de inhoudelijke thema's waarover we afspraken hebben gemaakt. Ieder thema start met een inleiding, gevolgd door de afspraken voor 2023. Daarna volgen de meerjarige afspraken. Meer details over die afspraken vindt u in de prestatieafspraken van voorgaande jaren. In hoofdstuk 8 staat de samenwerking tussen de huurdersorganisaties, gemeente en corporaties beschreven. Hierna volgen de bijlagen, die bestaan uit het tekenblad en de doelen en/of investeringen voor 2023 op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid, verkoop en bemiddeling aan woningzoekenden vanuit het Pact.



Hoofdstuk 2 EEN BETAALBARE WONINGVOORRAAD

Ambitie

Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere inkomens is de kerntaak van woningcorporaties. Veel huidige huurders in Dijk en Waard maken zich zorgen over hun woonlasten in relatie tot hun inkomen. De pensioenen van ouderen zijn jaren niet geïndexeerd en een deel van de huurders heeft geen inkomen uit werk. Daarnaast zijn er veel financiële onzekerheden. Voor de huurdersorganisaties en hun achterbannen is het dan ook essentieel dat de energietransitie (onderhoud, verduurzaming, plaatsing zonnepanelen, van het gas af) minimaal woonlastenneutraal verloopt.

Daarnaast is de basis gematigd huurbeleid en voldoende aanbod van huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Een sociale huurvoorraad in balans, gebaseerd op behoefte en draagkracht. De gemeente staat aan de lat om de gemeentelijke lasten betaalbaar te houden. De woningcorporaties en de gemeente willen gezamenlijk vroeg op bewoners met betalingsproblemen af. Door een verstandige gezamenlijke aanpak gaan we samen voor woonlasten op een acceptabel niveau voor de verschillende doelgroepen binnen de sociale huurvoorraad.

Prestatieafspraken 2023

Afspraak	Initiatiefnemer
Huurverhoging op basis van loonindex Conform de Nationale Prestatieafspraken verhogen de corporaties de huren in 2023 niet inflatievolgend, maar indexeren die met maximaal de CAO loonindex -0,5%.	Woningcorporaties
Check op betaalbaarheid De betaalbaarheid van de woningvoorraad is gedefinieerd als percentages onder verschillende huurtoeslaggrenzen. Deze zijn ongewijzigd t.o.v. de meerjaarlijkse prestatieafspraken 2021-2024. De corporaties bekijken of deze percentages overeenkomen met waar woningzoekenden voor in aanmerking komen volgens de regels van passend toewijzen en de afspraken die daarbinnen zijn gemaakt. Zo nodig komen de corporaties met voorstellen tot wijziging.	Woningcorporaties
Preventie schulden We hebben een goede samenwerking op het gebied van vroegsignalering bij financiële problemen. Partijen verkennen hoe ze deze samenwerking kunnen uitbreiden naar preventieve hulp.	Gemeente Dijk en Waard en woningcorporaties
Gebruik voorzieningenwijzer Partijen verkennen in 2023 hoe een voorzieningenwijzer er uit kan zien en welke partijen daarbij aan moeten sluiten. Uitvoering in 2024.	Gemeente Dijk en Waard en woningcorporaties

Afspraken 2021-2024

Focusafspraken	Reguliere afspraken
Minimaal woonlastenneutraal verduurzamen	Sturen op totale woonlasten
Gematigd huurbeleid	Vroeg Eropaf
Gedifferentieerd woningaanbod	Informatie over woonlastenverlagende initiatieven
	Toewijzing conform landelijke wet- en regelgeving
	Passend toewijzen



Hoofdstuk 3 VOLDOENDE EN GESCHIKT AANBOD

Ambitie

De druk op de woningmarkt is enorm groot. Uit woningbehoefteonderzoeken (2020) blijkt dat er tot 2030 in Dijk en Waard 3.330-5.080 woningen moeten worden toegevoegd om aan de behoefte te voldoen. Daarbij wordt er ook ingezet op een groei van de sociale huurvoorraad: tot 2030 is er een behoefte tot 1.000 extra woningen in Dijk en Waard, afhankelijk van de welvaartsgroei. De uitkomsten van deze woningbehoefteonderzoeken nemen we als leidraad voor de opgave in de sociale huur. Een groei van de sociale huurvoorraad bereiken we alleen als we de benodigde realisatiekracht in intensief partnerschap leveren. Samen zetten we alles op alles om realisatie te versnellen.

We willen graag een geschikte voorraad voor huishoudens van alle leeftijden. Kwalitatief zien we vooral dat er een opgave ligt om meer woningen te bouwen voor jong en oud. Voor jongeren betekent dat: idealiter onder € 442,46 (prijspeil 2022), waarbij – als de woning daartoe is gelabeld – een tijdelijk huurcontract geldt. Voor ouderen betekent dat: levensloopgeschikt en nabij voorzieningen. Voor ouderen geschikte nieuwbouw realiseren is een win-winsituatie. Hiermee kunnen we - als we het goed doen - de doorstroming verder op gang brengen. Aan de slag!

Prestatieafspraken 2023

Afspraak	Initiatiefnemer
Oplevering en start nieuwbouw De woningcorporaties leveren 170 nieuwbouwwoningen op in 2023 en hebben de start bouw van 272 woningen op de planning staan die in 2024 worden opgeleverd (zie bijlage 2).	Woningcorporaties
Herijking afspraken nieuwbouw sociale huur² De staande afspraak dat er 1.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties op de aangewezen urgentielocaties wordt verder tot uitvoering gebracht via de woningbouwprogrammering in de jaren tot 2030. De afspraak in de Nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, de Woonbond en Aedes dat 30% van de nieuwbouwplannen in de sociale huur door woningcorporaties wordt gerealiseerd, wordt in 2023 onderdeel van de woondeal en daarmee ook richtinggevend voor lokale kaders. Deze kaders worden in 2023 lokaal vertaald in de woningbouwprogrammering en verankerd in de woonvisie.	Gemeente Dijk en Waard

² In de Nationale Prestatieafspraken is het streven 30% sociale huur per gemeente. Op dit moment is het aandeel gereguleerde huur 20,4% en particuliere huur 8,6%. Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl)

Afspraak	Initiatiefnemer
Locaties voor flexwoningen De regiogemeenten willen de komende jaren 1.000 flexwoningen bouwen. De gemeente wijst (een) locatie(s) aan in Dijk en Waard en betreft de woningcorporaties hier vroegtijdig bij.	Gemeente Dijk en Waard
Toevoegen woonwagendplaatsen De gemeente stelt in overleg met de corporaties haar woonwagen- en standplaatsenbeleid op. Corporaties spannen zich in voor nieuw aanbod aan sociale huurwoningen op door de gemeente aangewezen locaties.	Gemeente en woningcorporaties
Nieuwe woonvisie Dijk en Waard De gemeente Dijk en Waard maakt een nieuwe woonvisie, mede op basis van nieuw woningmarktonderzoek. De woonzorgvisie levert hiervoor input. Corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij als stakeholders betrokken.	Gemeente Dijk en Waard
Instrumentarium doorstroming Gemeente en woningcorporaties werken samen aan een instrumentarium om de doorstroming te faciliteren. Dit wordt vervolgens opgenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening 2023.	Gemeente en woningcorporaties

Afspraken 2021-2024

Focusafspraken	Reguliere afspraken
Regie gemeente Dijk en Waard op woningbouwopgave	Uitbreiden woningaanbod voor jongeren
Groei voorraad sociale huurwoningen corporaties	Periodiek overleg met de Woningmakers ³
Inzet op doorstroming	Flexibilisering parkeernorm
Kansen pakken om vormen van Flexwonen te realiseren	Ruimte voor middeninkomens
	Gemeente hanteert sociale grondprijs voor sociale huur
	Beperkte verkoop sociale huurwoningen
	Toevoegen van woonwagens en woonwagendplaatsen

³ In 2022 is de naam gewijzigd in Woongangmakers.



Hoofdstuk 4 SAMEN WERKEN AAN EEN ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD

Ambitie

De gemeente Dijk en Waard, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen een gezamenlijk gevoel van urgentie om klimaatverandering tegen te gaan en daarvoor de CO₂-uitstoot te reduceren. Immers: elk jaar dat er minder stappen worden gemaakt, resulteert in een grotere klimaatopgave. De woningcorporaties werken in lijn met de Aedesdoelstelling toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Woonstichting Langedijk en Woonwaard verduurzamen jaarlijks forse aantallen woningen, realiseren zeer energiezuinige gasloze nieuwbouw en maken de voorraad gereed voor de overstap naar (deels) gasloos door middel van individuele of collectieve warmtepompen of het warmtenet. Samenwerking tussen gemeenten en de woningcorporaties is essentieel om stappen te zetten richting energieneutraal 2050. Belangrijk daarbij voor alle partijen is draagvlak onder bewoners, dus ook eigenaar-bewoners, en de garantie dat de energietransitie voor de huurder minimaal woonlastenneutraal is. Dat wil zeggen: door isolatie, plaatsing van zonnepanelen en/of aansluiting op een collectieve warmteoplossing nemen de woonlasten bij gelijk energieverbruik op dat moment niet toe (en bij voorkeur af). We zijn samen principieel: de sociale huurder mag niet de prijs betalen door als startmotor van de energietransitie te fungeren. Die rol is voorbehouden aan het Rijk en de provincie Noord-Holland.

Prestatieafspraken 2023

Afspraak	Initiatiefnemer
Verduurzaming bestaande woningvoorraad De woningcorporaties investeren in 2023 ruim 19 miljoen euro in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In totaal worden er zo'n 1.000 woningen energetisch verbeterd. Zie bijlage 3 voor een nadere specificatie.	Woningcorporaties
Vergunningverlening warmtepomp Wanneer de buitenunit van de warmtepomp goed zichtbaar is voor de omgeving, is een vergunning nodig. Ook worden er akoestische eisen gesteld om geluidsoverlast te voorkomen. De gemeente onderzoekt, in overleg met de woningcorporaties, of het mogelijk is een standaard op te stellen waaraan de vergunningverlening moet voldoen. Hiermee ontstaat duidelijkheid aan de voorkant en kan de verduurzaming worden versneld. De gemeente besteedt aandacht aan het informeren van de woonconsument over deze vergunningplicht.	Gemeente Dijk en Waard
Inzet energiecoaches Partijen spannen zich in om (vrijwillige) energiecoaches te werven en in te zetten, om bewoners uit corporatiewoningen te informeren over te nemen duurzaamheidsstappen in hun woningen. De coaches richten zich specifiek op het woongedrag van de huurder. Gemeente verzorgt coördinatie en training van energiecoaches. De corporaties zijn aan zet om bouwkundige gebreken op te pakken.	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties

Afspraak	Initiatiefnemer
Inzet fixbus De gemeente spant zich in om, als aanvulling op de energiecoaches, ook klussers te leveren die energiebesparende maatregelen bij bewoners aanbrenen.	Gemeente Dijk en Waard
Stimuleren energiezuinig gedrag Partijen zetten in op stimulering van energiezuinig gedrag bij huurders, bijvoorbeeld op het moment van oplevering nieuwbouw en het moment dat woningen energetisch verbeterd worden, met bijvoorbeeld energiedisplays.	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties
Communicatie over duurzaamheid Gemeente en corporaties zetten zich in om samen de communicatie over duurzaamheid aan bewoners te verbeteren.	Gemeente en woningcorporaties
Meenemen particuliere huishoudens Aandacht voor het meenemen van particuliere huishoudens bij duurzaamheidsmaatregelen (denk aan isoleren) in gespikkeld bezit, in lijn met de Nationale prestatieafspraken.	Woningcorporaties
Aandacht voor verkoeling Aandacht voor de toenemende behoefte aan het koel houden van woningen in warme zomers. Denk aan het aanbrenen van zonwering. Daarnaast spannen corporaties zich in voor bewustwording bij huurders over het juiste gebruik van (de techniek in) de woning.	Woningcorporaties
Transitievisie Warmte Gemeente levert een nieuwe Transitievisie Warmte op, corporaties en huurdersorganisaties worden als stakeholder betrokken.	Gemeente Dijk en Waard
Aansluitingen warmtenet De gemeente en corporaties bespreken met HVC de implementatie en planning van de aansluiting op het warmtenet. De corporaties worden vroegtijdig betrokken bij de wijkvolgorde van de aansluiting op het warmtenet.	Gemeente en woningcorporaties
Onderzoeken mogelijkheden financiële vergoeding bij duurzaamheidsmaatregelen De gemeente en de corporaties onderzoeken de mogelijkheden om een financiële vergoeding te geven bij duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld voor de overgang van koken op gas naar elektrisch koken.	Gemeente en woningcorporaties

Afspraken 2021-2024

Focusafspraken	Reguliere afspraken
Gemeente Dijk en Waard – regierol in energietransitie	Verduurzaming bestaande woningvoorraad
Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening	Investeren in energetische maatregelen in volle breedte
Zeer energiezuinige nieuwbouw	Gezamenlijk optrekken bij subsidieaanvragen
	Bewonerscommunicatie en energiecoaching



Hoofdstuk 5 WONEN MET ZORG

Ambitie

Gemeente Dijk en Waard, woningcorporaties en huurdersorganisaties staan voor een zorgzame gemeente. Een gemeente waarin ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen. Dat sluit aan op het Rijksbeleid; mensen met een zorgvraag wonen zo lang mogelijk zelfstandig (thuis). De doelgroep wordt groter, omdat beide gemeenten Dijk en Waard vergrijsd. De opgave oppakken, vereist meer levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen, in combinatie met nabijheid van zorg. Samen streven we ernaar passende woonvormen in woonservicegebieden te realiseren en de bestaande voorraad (en woonomgeving) geschikter te maken. We staan samen - met onze andere maatschappelijke partners - aan de start om deze opgave zo goed mogelijk in te vullen. Het Pact 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' is de basis voor ons handelen.

Prestatieafspraken 2023

Afspraak	Initiatiefnemer
Wijksteunpunten en woonservicegebieden Er worden kaarten ontwikkeld die bestaande wijksteunpunten en ontmoetingsplekken per wijk weergeven. Aan de hand van deze kaarten wordt afgewogen wat voor steun- en ontmoetingsplekken er al zijn en op welke locaties, en in welke wijken er behoefte is aan meer steun- en ontmoetingsplekken.	Gemeente Dijk en Waard
Senioren De corporaties organiseren een pilot informatiemarkt gericht op bewustwording bij 55-plussers over onder andere het belang van een SVNK-inschrijving en doorstroming. Ook de welzijnsorganisaties worden hierbij betrokken. Ook onderzoeken we welke rol de huurdersorganisaties kunnen leveren aan het stimuleren van de bewustwording.	Woningcorporaties en huurdersorganisaties
Woonzorgvisie De gemeente stelt een woonzorgvisie op en betreft hierbij zorgpartijen, woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Op basis van de visie op wonen en zorg, worden in 2023 samenwerkingsafspraken gemaakt, die tevens integraal worden overgenomen in de prestatieafspraken 2024 en verder.	Gemeente Dijk en Waard

Afspraken 2021-2024

Focusafspraken	Reguliere afspraken
Sturen op totaalopgave (realisatie opgave uit het Pact)	Langer zelfstandig thuis in de bestaande voorraad mogelijk maken
Vastgoedontwikkeling voor zorgdoelgroepen	
Wijksteunpunten en woonservicegebieden	

Hoofdstuk 6 HUISVESTING EN BEGELEIDING BIJZONDERE DOELGROEPEN



Ambitie

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties nemen hun verantwoordelijkheid om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Deze doelgroepen zijn heel divers, hen kenmerkt wel vaak een vorm van kwetsbaarheid of behoefte aan begeleiding. Aan bijzondere doelgroepen wordt met urgentie of via directe bemiddeling een woning toegewezen. Een groot deel komt voort uit uitstroom uit zorginstellingen; het Rijksbeleid is gericht op extramuralisering. Deze toestroom van huurders met een vorm van kwetsbaarheid en/of behoefte aan begeleiding leidt in bepaalde wijken tot afname van de veerkracht. Samen zetten we er dan ook op in om de wijken te versterken met bijvoorbeeld voorzieningen voor ontmoeting en een steunstructuur, waardoor ook kwetsbare mensen er een thuis vinden. In de uitstroom zijn we zorgvuldig, we bieden verspreid over de gemeente woningen aan en zijn gezamenlijk alert op wijken en buurten waarin de draagkracht afneemt en de spanning oploopt.

Prestatieafspraken 2023

Afspraak	Initiatiefnemer
Uitvoering aan het Pact Gemeente Dijk en Waard en woningcorporaties geven uitvoering aan het Pact 'Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid' en de nieuwe Raamafspraken 2023-2024. Daarnaast geven we uitvoering aan de acties die voortkomen uit de evaluatie van de Raamafspraken die in 2022 is gedaan.	Gemeente en woningcorporaties
Verdiencontracten De verdiencontracten worden vanuit het Pact geëvalueerd. Eventuele bevindingen en voortvloeiende acties worden door de gemeente en corporaties opgepakt.	Gemeente en woningcorporaties
Huisvesting vergunninghouders Woningcorporaties bieden de woningen aan voor het huisvesten van vergunninghouders conform taakstelling gemeente. Gemeente en corporaties gaan hiervoor een bestuurlijke alliantie aan, zorgen samen voor de organisatie van adequate begeleiding en zoeken hiervoor de samenwerking met o.a. de welzijnsorganisaties. De alliantie onderzoekt tevens alternatieve mogelijkheden om vergunninghouders te huisvesten en kijkt naar maatwerkoplossingen voor grote huishoudens en alleenstaande vergunninghouders.	Gemeente en woningcorporaties

Afspraken 2021-2024

Focusafspraken	Reguliere afspraken
Pact 'Wonen met ondersteuning commitment op leefbaarheid'	Reguliere verhuur aan zorgorganisaties
Centraal punt bemiddeling: het Transferpunt	Kwaliteit begeleiding
Maximaal 10% toewijzen via directe bemiddeling ⁴	Huisvesting en begeleiding vergunninghouders
Centraal meldpunt/ één loket voor huisvestingvragen	Housing First

⁴ Deze afspraak is achterhaald; wordt aangepast in nieuwe Huisvestingsverordening 2023.



Hoofdstuk 7 LEEFBAARHEID EN WIJKGERICHT WERKEN

Ambitie

In Dijk en Waard is het goed wonen. We zien wel dat gezamenlijke inzet hard nodig is om de wijken en buurten gedifferentieerd en veerkrachtig te houden. We hebben daarbij ieder onze logische taken, rollen en verantwoordelijkheden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van de woningcorporaties is goed beheer van woningen en wooncomplexen en een schoon, heel en veilige directe woonomgeving. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol om bewoners te mobiliseren en signalen over (on)leefbaarheid vanuit de eigen achterban in te brengen. We kunnen niet alleen zelf aan de slag gaan, samen moet en kan het beter. We werken op basis van gezamenlijke wijkgerichte strategische doelen aan gezond, leefbaar en veilig wonen. We bundelen onze investeringen om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Prestatieafspraken 2023

Afspraak	Initiatiefnemer
<p>Community builder De pilot community building die is ontwikkeld, wordt uitgevoerd en geëvalueerd en indien positief verder uitgerold. Community building heeft als doel om samenwerking tussen partijen rondom kwetsbare inwoners te coördineren en bewoners in de wijk aan elkaar te verbinden.</p> <p>Toelichting: In 2023 zal Woonwaard twee nieuwbouw appartementencomplexen opleveren. Een deel van de appartementen wordt bestemd voor jongeren en volwassenen die uitstromen uit intramurale instellingen en extra begeleiding nodig hebben. Uit evaluatie van andere projecten (o.a. Start me Up, Titaniaaan en Hugo Oord) is gebleken dat het van belang is iemand aan te stellen die zorgdraagt voor de coördinatie tussen alle werkzame partijen alsmede zorgdraagt voor sociale cohesie in de wijk. Community building wordt uitgevoerd door een community builder/opbouwwerker.</p>	Gemeente en woningcorporaties
<p>Wijkgerichte aanpak Rivierenwijk Gemeente en woningcorporaties geven prioriteit aan een wijkgerichte aanpak in de Rivierenwijk om de leefbaarheid en de veerkracht te versterken.</p>	Gemeente en woningcorporaties

Afspraken 2021-2024

Focusafspraken	Reguliere afspraken
Gebiedsgericht werken in kracht- en expertteams	Inzet woningcorporaties op goed beheer, schoon, heel en veilig
	Zorgvuldige huisvesting kwetsbare huurders
	Aanpak overlast, verward gedrag en problemen achter de voordeur
	Inzet conform Regionaal Hennepconvenant
	Uitwisseling gegevens bij zorgwekkende woonsituaties



Hoofdstuk 8 SAMENWERKING

Ambitie

De gemeente Dijk en Waard, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan een gemeenschappelijk doel: bestaande en toekomstige bewoners fijn te laten wonen voor een betaalbare prijs. Basis voor een goede samenwerking is respect voor verschillende perspectieven en een constructieve houding wanneer de gemeente, woningcorporaties of huurdersorganisaties verschillen in hun visie. Dit vraagt om begrip voor elkaars situatie, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor een optimaal functionerende sociale huurwoningmarkt in Dijk en Waard.

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken Minimaal 2x per jaar (in Q2 en Q4) vindt het bestuurlijk overleg prestatieafspraken plaats. De voorbereiding hiervoor vindt plaats in een ambtelijk overleg waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.	Bespreken evaluatie en bod, vaststellen prestatieafspraken.	Ten minste tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg. Ten minste vier maal per jaar een overleg van de projectgroep.	Alle partijen
Opstellen jaarschijf De jaarschijf wordt voor het daaropvolgende jaar opgesteld door de kaderafspraken te vertalen naar het volgende jaar en voort te bouwen op de afspraken uit de huidige jaarschijf. In het voorjaarsoverleg brengen de corporaties hun voorstel in als bod op de gemeentelijke woonvisie of ambities en opgaven. Na bespreking met alle partijen komt in het najaar het definitieve concept tot stand.	Lange termijncommitment, specificatie inzet en benodigde impuls per jaar.	In Q2 opstellen bod door de woningcorporaties, met betrokkenheid van de huurdersorganisaties. In Q3 en Q4 opstellen jaarschijf 2024.	Alle partijen
Monitoren prestatieafspraken De realisatie van de focusafspraken worden elk kwartaal gemonitord en in het voorjaarsoverleg besproken.	Regie op de voortgang.	Realisatie monitoren en bespreken in projectgroep en bestuurlijk voorjaarsoverleg.	Alle partijen

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2023	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Voortzetten reguliere overlegstructuren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ambtelijk overleg • Ten aanzien van de nieuwbouwwontwikkeling (bestuurlijk overleg gemeente en corporaties) • Ten aanzien van verduurzaming (Transitievisie Warmte, Stuurgroep Warmtetransitie HAL) • Werkgroepen Pact Woonzorg • Sociale wijkteams • Werkgroep Huisvestingsverordening • Andere vormen gebiedsgericht samenwerken 			Alle partijen

Bijlage 1 TEKENBLAD

Handtekening: _____

Naam: Nils Langedijk, wethouder

Organisatie: gemeente Dijk en Waard

Handtekening: _____

Naam: Joke van den Berg, directeur-bestuurder

Organisatie: Woonwaard

Handtekening: _____

Naam: Wim van der Eng, voorzitter

Organisatie: HBV Noord-Kennemerland

Handtekening: _____

Naam: Tim van Ruiten, directeur-bestuurder

Organisatie: Woonstichting Langedijk

Handtekening: _____

Naam: José van der Vliet, voorzitter

Organisatie: Huurdersraad woonstichting Langedijk

Bijlage 2 NIEUWBOUWPROJECTEN 2022 (EN DAARNA)

Geplande opleveringen

We breiden onze voorraad sociale huurwoningen uit door nieuwbouw en aankoop. Incidenteel verkopen we woningen of hevelen we woningen over van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak (of andersom). Hieronder een overzicht.

Corporatie	Projectnaam	Locatie	Investering	Aantal woningen
Woonstichting Langedijk	De Overbrugging	Noord-Scharwoude	€ 2.250.000	27
Woonstichting Langedijk en Woonwaard	De Klamp	Krusemanlaan Noord	€ 4.600.000	(eengezinswoningen) 20
Woonwaard	Gerard Dou	Hugo Oord	€ 15.000.000	(appartementen) 59
Woonwaard	Kwikstaartstraat	De Draai	€ 6.808.000	(appartementen) 34
Woonwaard			€ 7.650.000	(appartementen) 30
Verwachte aankoop				
Woonstichting Langedijk*			€ 2.300.000	12
Woonwaard			€ 650.000	3
Verwachte verkoop				
Woonstichting Langedijk			- € 3,100.000	-12
Woonwaard**			- € 1.280.000	-4
TOTAAL			€ 43.638.000	169

* Het gaat hierbij om terugkoop van woningen die we weer in verhuur brengen.

** Afgelopen jaren werkte Woonwaard met een maximum van 10 woningen over ons hele bezit op basis van mutatie. We hebben begin 2022 een nieuwe verkoopvijver van zo'n 300 woningen vastgesteld. Het gaat om 62 woningen in de gemeente Dijk & Waard. Bij mutatie worden deze woningen verkocht. Op basis van de actuele mutatiegraad (6,5%) zouden er 4 woningen in Dijk & Waard worden verkocht. Het aantal verkochte woningen kan hoger uitvallen, als er meer woningen muteren binnen deze verkoopvijver.

Geplande start bouw

Naast bovenstaande geplande opleveringen, staat de start bouw van de volgende projecten op de planning.

Corporatie	Projectnaam	Locatie	Investering	Aantal woningen
Woonstichting Langedijk	Gildestraat	Gildestraat HHW	€ 19.000.000	95
Woonstichting Langedijk	L. Bogtmanstraat	Oudkarspel	€ 2.800.000	11
Woonstichting Langedijk	Cederlaan	Zuid-Scharwoude	€ 1.000.000	6
Woonwaard	Waterkersstraat (Esdégé)	De Draai	€ 13.759.000	42
Woonwaard	Goudvink	De Draai	€ 8.146.000	32
Woonwaard	Urban Connection	Abe Bonnemaweg	€ 17.175.000	86
TOTAAL			€ 61.880.000	272

Bijlage 3 VERBETEREN WONINGKWALITEIT EN VERDUURZAMING

Via onderhoud en specifieke duurzaamheidsingrepen verduurzamen we onze woningvoorraad. Hieronder de duurzaamheidsingrepen die voor 2023 zijn begroot.

Corporatie	Locatie	Ingreep	Investering	Aantal woningen
Woonstichting Langedijk	Oranjebuurt e.o.	Vervangen van alle begane grond vloeren	€ 1.100.000	48 woningen
Woonstichting Langedijk	diverse	Plaatsen van zonnepanelen op appartementen voor cvz	€ 400.000	
Woonstichting Langedijk	Diverse	Extra isolatie maatregelen bestaande voorraad	n.t.b.	n.t.b.
Woonwaard	Diverse	HVC-aansluitingen	€ 985.000	60 woningen
Woonwaard	Diverse	Isoleren (isolatiespoor)	€ 14.570.000	173 woningen
Woonwaard	Diverse	Zonnepanelen(spoor)	€ 661.000	200 woningen
Woonwaard	Diverse	Verduurzaming bij planmatig onderhoud	€ 935.000	Ca. 230 woningen
Woonwaard	Diverse	Verduurzaming bij mutatie	€ 250.000	Ca. 250 woningen
Woonwaard	Diverse	(Hybride) warmtepomp	€ 365.000	35 woningen
TOTAAL			€ 19.266.000	Ca. 996 woningen

Dankzij het wegvallen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 hebben we de volgende extra investeringen gepland.

Corporatie	Extra investering
Woonstichting Langedijk	<ul style="list-style-type: none"> • Alle EF- label woningen verduurzamen • Plaatsen van hybride warmtepompen • Bouwen van 20 woningen extra • Krusemanlaan 20 woningen • Woonbelevingsonderzoek en uitwerking veerkrachtkarten Aedes • Vervangen van bgg-vloeren van alle woningen in de Oranjebuurt e.o.
Woonwaard	<ul style="list-style-type: none"> • Het versneld aanbrengen van 193 hybride warmtepompen (2023 e.v.) • Het uitbreiden van het isolatiespoor (mogelijk pas in uitvoering na 2023) • Het versneld wegwerken van de EFG-labels • Nieuwbouw Krusemanlaan: € 20 mln extra

Bijlage 4 VERKOOPLIJST LANGE TERMIJN

Woonwaard en Woningstichting Langedijk

Woonstichting Langedijk verkoopt woningen uit de DAEB-tak over het hele bezit, afhankelijk van mutatie. Het gaat om woningen die niet in de portefeuillestrategie passen. Woonwaard heeft in 2022 een geactualiseerde verkooplijst van zo'n 300 woningen, waarvan er 62 in Dijk & Waard liggen. De lijst met postcode/huisnummer is op verzoek verkrijgbaar.

Bijlage 5 LEEFBAARHEIDSACTIVITEITEN

Woonwaard	
Begroting Maatschappelijk	
Buurtbemiddeling Wonen Plus Welzijn	€ 20.000
Stichting Present HHW en Langedijk ⁵	€ 5.000
Wonen Plus	€ 3.000
Wonen Plus (vrml Langedijk)	€ 2.500
Subtotaal maatschappelijk	€ 30.500
Begroting team Dijk en Waard	
Uitstraling	€ 37.500
Participatie / samenwerking	€ 20.000
Leefbaarheid	€ 40.000
Vergroenen	€ 20.000
Subtotaal team	€ 117.500
Algemeen	
Groen onderhoud en aanleg	€ 75.000
Schoon extra	€ 25.000
Subtotaal algemeen	€ 100.000
TOTAAL	€ 248.000

Woonstichting Langedijk	
Wijkdagen	
Wonen plus Welzijn Langedijk	
Leefbaarheidsconsulent	
Groenstroken en tuinen	
Project achterpaden en stegen	
Bewonersinitiatieven woonomgeving	
Leefbaarheid handgeld	
Totaal	€ 150.000

⁵ Als de organisatie doorstart onder een andere vlag.

Bijlage 6 AANTALLEN PACT WONEN MET ONDERSTEUNING, COMMITMENT OP LEEFBAARHEID

Op moment van schrijven is de regionale opgave 2023 nog niet vastgesteld.

Opgave Pact

De opgave voor het Pact voor de periode 2023 tot 2025 is opgesteld op basis van gesprekken met de zorgaanbieders. Het aantal personen dat jaarlijks uitstroomt en gehuisvest moet worden in Alkmaar, is vergelijkbaar met de eerdere opgave. In de stuurgroep Pact van 23 november worden de aantallen besproken en toegelicht, waarna deze raamafspraken samen met de jaarplanning naar alle colleges worden gezonden.