



	<p>Gemeente Opmeer - Woningbedrijf</p>
	<p>Prestatieafspraken en activiteiten 2020</p>

Postregistratienummer	
	20.0000984

Gemeente Opmeer - Woningbedrijf

Prestatieafspraken en activiteiten 2020

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	Definitief	Grondgebiedzaken	RB	A. van Neure	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	10 maart 2020				
Gemeenteraad	Tkn				

Inhoud

Prestatieafspraken en activiteiten 2020	1
Gemeente Opmeer - Woningbedrijf.....	1
Gemeente Opmeer - Woningbedrijf.....	2
Prestatieafspraken en activiteiten 2020	2
Inleiding en aanleiding	4
Lokale Woonvisie gemeente Opmeer 2018-2022	4
Kwaliteit bestaande voorraad	5
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad	6
Pilot woonruimteverdeling 2020.....	7
Aantrekkelijke nieuwbouw	7
Aanbod in het middenhuur segment.....	8
Vitale kernen en leefbaarheid	8
Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen	8
Maatschappelijke opgaven	9
Schuldpreventie / Vroeg erop af	9
Woonoverlast en vroegsignalering.....	10
Urgentieregeling / Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	10
Pilot uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen.....	10
Monitoring	11
Duurzaamheid / Strategisch voorraadbeheer.....	11
Vastgoedstrategie	11
Onderzoek renovatie installaties Pastoor Meriusflat	12
Duurzaamheid	12
Verkoopbeleid	12
Huur(prijs)beleid	13
Activiteiten Woningbedrijf 2020.....	14
Planmatig onderhoudswerkzaamheden	14
Mutatie en gasloos	14
Luxe voorzieningen/Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	14
Service abonement	15
Vereniging van Eigenaren	15
Bewonerscommissie	15
Klachten	15
Jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag.....	15
Data op orde.....	15
Financieel beleid en beheer	15

Inleiding en aanleiding

In de gemeente Opmeer is het woningbedrijf met 876 woningen de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. In het kader van prestatieafspraken stelt het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer interne prestatieafspraken vast. De volgende onderdelen zijn hierin verwerkt:

- Positie woningbedrijf binnen de gemeente Opmeer
- Ambities en opgaven in de regio
- Ambities raad en college: coalitieakkoord 2018-2022
- Vermogen en middelen
- Strategisch Voorraadbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer 2020

De missie van het woningbedrijf: 'Voor mensen met een lager inkomen zorgen we dat er voldoende en betaalbare woningen zijn. Van starters tot senioren: wij bieden voor iedere doelgroep betaalbare woningen van een goede kwaliteit. We verhuren 876 woningen in Spanbroek, Opmeer, Hoogwoud, Aartswoud en De Weere. Het woningbedrijf is eigendom van de gemeente Opmeer. Het woningbedrijf sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie, het duurzaamheidsbeleid van gemeente Opmeer en stemt zaken als het planmatig onderhoud hier ook op af.'

Deze ambitie en het huurbeleid dienen als basis voor de 'prestatieafspraken' met de gemeente. Omdat het woningbedrijf geen toegelaten instelling is, zijn prestatieafspraken niet verplicht. Bovendien zijn het woningbedrijf en gemeente dezelfde organisatie.

Lokale Woonvisie gemeente Opmeer 2018-2022

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

Belangrijkste punten uit de woonvisie die worden meegenomen zijn:

- Streefportefeuille sociale voorraad
- Kwaliteit bestaande voorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad
- Aantrekkelijke nieuwbouw
- Vitale kernen en leefbaarheid
- Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen

Het woningbedrijf zet in op een woningvoorraad sociale huur conform de streefportefeuille.

	Huurprijsklasse per maand	Streefaandeel in de woningportefeuille van het GWB
Goedkoop	< € 417	Circa 10%
Betaalbaar 1	> € 417 < € 597	Circa 65%
Betaalbaar 2	> € 597 < € 640	Circa 15%
Duurder	> € 640 < € 710	Circa 10%
Totaal		100%

In de Woonvisie Opmeer is het proces voor het maken van (interne) prestatieafspraken vastgelegd.

Planning	Gemeente	Corporatie	Huurlersorganisatie
Voor 1 januari (eens in 4 / 5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari - juni		Opstellen jaarverslag	
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag
Januari - juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari - juni		Opstellen bod Afstemmen bod met eigen huurdersorganisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurlers-organisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dV ⁷ en toesturen naar Autoriteit	
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	
Voor 15 december		Opstellen dP ⁸ en toesturen naar Autoriteit	Afstemmen van dPi van Corporatie

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

Kwaliteit bestaande voorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. Het woningbedrijf heeft de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd en voldoet hier aan.

Om de Opmeerse woningvoorraad toekomstbestendig te houden, zetten we sterk in op verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan ingrepen als: energiezuinig maken, levensloopbestendig maken en de flexibiliteit van woningen vergroten. Duurzaamheid hangt ook samen met betaalbaarheid, aangezien de hoogte van het energielabel invloed heeft op de energielasten (en dus woonlasten).

De concrete acties van het woningbedrijf staan in het hoofdstuk activiteiten Woningbedrijf 2020.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad

Voor mensen met een lager inkomen zorgen we dat er voldoende en betaalbare woningen zijn. Van starters tot senioren: wij bieden voor iedere doelgroep betaalbare woningen van een goede kwaliteit. Het Woningbedrijf verhuurt 876 woningen in Spanbroek, Opmeer, Hoogwoud, Aartswoud en De Weere. We sluiten aan bij de gemeentelijke woonvisie, het duurzaamheidsbeleid van gemeente Opmeer en stemt zaken als het planmatig onderhoud hier ook mee af.

Betaalbaarheid

Corporaties en gemeentelijke woningbedrijven zijn ingesteld om de sociale doelgroep goed te kunnen huisvesten:

- Het woningbedrijf wil nu en in de toekomst de lasten voor de bewoner laag houden. Hiervoor voert zij een passend huurbeleid.
- Om de huurwoningen betaalbaar te houden is het streefhuurbeleid aangepast op de streefportefeuille zoals is benoemd in de lokale woonvisie. Zie de nuancering bij de kop huur(prijs)beleid.

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

	Huurprijsklasse per maand	Streefaandeel in de woningportefeuille van het GWB
Goedkoop	< € 417	Circa 10%
Betaalbaar 1	> € 417 < € 597	Circa 65%
Betaalbaar 2	> € 597 < € 640	Circa 15%
Duurder	> € 640 < € 710	Circa 10%
Totaal		100%

* huurprijzen 2018

Beschikbaarheid

In onderstaande tabel is het bezit van het Woningbedrijf opgenomen en afgezet tegen de verschillende andere partijen in Opmeer. Hieruit valt op dat het woningbedrijf relatief veel meergezinswoningen (73%) in het bezit heeft, ten opzichte van de totale woningvoorraad. Het bezit van (andere) woningcorporaties die actief zijn in Opmeer is zeer beperkt in aantal: slechts 65 stuks (bron: CBS 2019, cijfers over 2018).

Tabel 1: woningbezit GWB en eigendom andere partijen naar type in 2018

Woningtype	Bezit GWB (aantallen)	Bezit andere corporaties	Bezit particuliere	Koop-	Totaal	Aandeel bezit

			verhuurders**	Woningen		GWB**
Eengezinswoning	399	0			4.078	10%
Meergezinswoning (inclusief seniorenwoning)	478	64			669	73%
Totaal	877	64	208	3.598*	4.747	19%

Bron: SVB Opmeer 2019, CBS 2019, cijfers over 2018 *inclusief eigendom onbekend

Het Woningbedrijf verhuurt alleen zelfstandige huurwoningen. Van de woningtypes komt een eengezinswoning het meest voor. Daarnaast zijn de ouderenwoningen en de appartementen voor jongeren (HAT-eenheden) goed vertegenwoordigd.

Voldoende beschikbare woningen is van belang. De druk op de sociale huurwoningmarkt is toegenomen. Sociale huurwoningen worden in principe toegewezen op basis van de langste inschrijfduur van de woningzoekende. Daarnaast gelden de urgentieregels van de gemeentelijke verordening.

In 2020 wordt aandacht besteed aan het bewustzijn van de inwoners dat zij zich op leeftijd van 18 jaar kunnen inschrijven als woningzoekende.

Pilot woonruimteverdeling 2020

Per 01-01-2020 start de pilot woonruimteverdeling 2020, dat houdt een aanpassing van de woningtoewijzing in. Doel is meer lokaal maatwerk en bevorderen van doorstroming op de huurmarkt. Als uit de evaluatie begin 2021 blijkt dat het succesvol is, wordt deze manier van woonruimteverdeling voortgezet.

De volgende tabel is leidend voor de toewijzingen:

percentage	doelgroep	Toewijzing
50 % (min)	regulier aangeboden	via Woonmatch
30 %	urgent woningzoekenden & bijzondere toewijzingen	directe bemiddeling
20 % (max)	doorstromers	via Woonmatch

Het woningbedrijf Opmeer doet mee aan de Pilot Woonruimteverdeling 2020.

Aantrekkelijke nieuwbouw

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

Het woningbedrijf realiseert in de wijk Heerenweide diverse huurwoningen voor de doelgroep;
2020 In de 1e fase realiseert het woningbedrijf 20 woningen. Dat dat betreft 8 beneden-boven woningen en 12 jongerenwoning.

2021 In de 2e fase realiseert het woningbedrijf 20 beneden-boven woningen.

2022 In de 3e fase realiseert het woningbedrijf 28 seniorenappartementen.

Aanbod in het middenhuur segment

In het middensegment (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 850) worden na mutatie 16 huurwoningen aangeboden, voornamelijk in de hoofdkernen Spanbroek en Hoogwoud. De netto huurprijs bedraagt 75 % van de maximaal toegestane huur op basis van het Woningwaarderingstelsel.

Vitale kernen en leefbaarheid

Het Woningbedrijf draagt financieel bij aan projecten die de leefbaarheid verbeteren. Bij investeringen wordt een afweging gemaakt over een mogelijke bijdrage van het Woningbedrijf in het kader van de leefbaarheid.

De bijdrage van gemiddeld € 56 per woning aan leefbaarheid bestaat uit de volgende elementen:

- bijdrage van € 30.000 aan leefbaarheid algemeen (maatschappelijk aspect)
- bijdrage van € 11.577 aan openbare verlichting van de voetgangerspaden bij de huurwoningen
- bijdrage van € 7.500 aan speelvoorzieningen

Een onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2020 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 19.077 besteed aan leefbaarheid.

Om de gemeente Opmeer financieel gezond te houden, is eind 2019 door de gemeenteraad besloten om per ingang van 2020 jaarlijks € 580.000 uit de algemene reserve van het Woningbedrijf te gebruiken.

Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen

Sinds 2018 werken de Westfriese gemeenten samen vanuit het regionaal beleidskader 'Herstel en participatie; Toekomstvisie kwetsbare inwoners 2018-2023'.

De doordecentralisaties van middelen voor maatschappelijke opvang (MO), verslavingszorgbeleid (Vb), openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGz) en beschermd wonen (BW) moeten bijdragen aan de landelijk beweging om inwoners die nu in een instelling moeten verblijven in de toekomst vaker thuis de ondersteuning te bieden zij nodig hebben. Dat vraagt om het beter voorkomen van verergering van beginnende (psychische) problematiek en om intensievere vormen van ondersteuning bij mensen thuis (vroegsignalering en preventie), maar zeer zeker ook om een voldoende beschikbaar en divers aanbod van verblijfsvoorzieningen waarbinnen inwoners zo snel mogelijk hun zelfstandigheid kunnen hervinden.

Spreiding van intramurale voorzieningen is gewenst. Een betere spreiding van lichtere intramurale voorzieningen voor maatschappelijk opvang (zoals opvang in de wijk door dnoDoen) en de nieuwe tussenvorm beschermd thuis (BT) (start per 2020) is door en in enkele gemeenten gewenst. Gemeenten gaan onderling en met aanbieders en corporaties in gesprek om te kijken hoe de randvoorwaarden daartoe gerealiseerd kunnen worden.

Daarmee kunnen lichte vormen van maatschappelijk opvang en beschermd wonen op meer plekken in de regio dicht bij de inwoners zelf worden aangeboden.

Het woningbedrijf denkt in 2020 op verzoek mee over uitvoeringsplannen vanuit de Toekomstvisie kwetsbare inwoners 2018-2023.

Woonzorgcomplex De Schakel

Voor woonzorgcomplex De Schakel te Spanbroek wordt, conform het toewijzingsbeleid De Schakel, een aparte toewijzing gehanteerd: eerst komen zorgbehoevenden op grond van een zorg-indicatie in aanmerking voor een huurappartement.

Voor de exploitatie van woon-zorgcomplex De Schakel te Spanbroek vindt periodiek overleg plaats met de voorzitter van de VvE De Schakel en de Omring. Ook wordt de kascontrole door de gemeente uitgevoerd.

Renovatie

Bij renovatiewerkzaamheden wordt gekeken naar mogelijkheden om het langer zelfstandig wonen te bevorderen; denk bijvoorbeeld aan aanpassingen in de badkamer, de mogelijkheid om een 2^e toilet te realiseren.

Maatschappelijke opgaven

De maatschappelijke opgave die de gemeente Opmeer en daarmee ook het woningbedrijf heeft is groot. Binnen de gemeente worden de volgende opgaven dan ook integraal opgepakt:

- Vroegsignalering algemeen
- Schuldpreventie / Project Vroeg erop af
- Woonoverlast en vroegsignalering
- Urgentieregeling / Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Pilot uitstroom MO/BW
- Monitoring

Schuldpreventie / Vroeg erop af

Er is sprake van een toename van het aantal huurders dat in een problematische schuldsituatie verkeert of dreigt te verkeren, wat leidt tot tal van maatschappelijke problemen zoals armoede, sociale uitsluiting en gezondheidsproblemen. Problematische schuldsituaties dient zoveel mogelijk voorkomen te worden en schuldsituaties dienen in een zo vroeg mogelijk stadium gesignaleerd te worden, zodat passende ondersteuning aangeboden kan worden.

Persoonlijk contact bij betalingsachterstanden kan preventief werken. De partijen gaan deze pilot aan vanuit de gedachte dat een gecoördineerde aanpak een grotere kans geeft op het structureel oplossen van betalingsproblemen van huishoudens en daarmee ook in het belang is van de partijen en van de maatschappij.

Begin 2020 wordt het convenant 'Vroeg Eropaf Westfriesland' mede ondertekend door de gemeente, zowel vanuit de positie als gemeente als verhuurder. De incassomedewerker van het woningbedrijf gaat samen met een medewerker van het Wijkteam op huisbezoek om de huurder naar (schuld)hulpverlening te helpen. De looptijd van de pilot is twee jaar: 2020 en 2021.

Woonoverlast en vroegsignalering

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

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

De gemeente is bezig met het proces 'integrale aanpak woonoverlast' helder in kaart te brengen. Hiermee komt in 2020 een integrale en sluitende aanpak voor de (interne) ketenpartners zoals Wijkteam Opmeer, OOV, het Veiligheidshuis, Politie en het Woningbedrijf. Ook zijn voor de betrokkenen de mogelijkheden, verantwoordelijkheden (ook ten aanzien van de AVG) en bestuurlijke betrokkenheid duidelijk. Door te richten op preventie, zal het aantal meldingen uiteindelijk afnemen.

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

In de kop Vitale kernen en leefbaarheid staan de financiële bijdragen die het woningbedrijf doet op het gebied van leefbaarheid.

Urgentieregeling / Huisvesting bijzondere doelgroepen

In de 'Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland Gemeente Opmeer 2019' is vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. Denk daarbij aan woningzoekenden uit een blijf-van-mijn-lijfhuis, mantelzorg-verleners of ontvangers. Ook de groep vergunninghouders (overeenkomstig de voor gemeente geldende taakstelling) en woningzoekenden met medische indicatie of die vanwege sociale/psychische omstandigheden belemmering ondervinden in hun huidige woonsituatie, komen in aanmerking. Daarnaast woningzoekenden met kinderen die hun duurzame samenwoning verbreken of wanneer door grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene externe omstandigheden waardoor hun huidige woonruimte niet langer betaalbaar meer is. Ook wanneer sprake is van noodgedwongen verlaten van bestaande woonruimte wegens sloop of ingrijpende renovatie.

Het woningbedrijf zorgt voor voldoende huurwoningen voor mensen met een urgentie. Via directe bemiddeling wordt binnen 8 maanden een passend woningaanbod gedaan.

Pilot uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen

In de regio Westfriesland is een pilot gestart waarin op een andere wijze (gezamenlijk) gewerkt wordt om de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en de uitstroom van jongeren van achttienplus met een zorgbehoefte te bespoedigen. In de regio is afgesproken om

honderd reguliere sociale huurwoningen per jaar beschikbaar te stellen voor toewijzing aan deze doelgroep. Deze pilot loopt voor een periode van 2 ½ jaar van juli 2018 tot 1 januari 2021.

In de Pilot samenwerkingsovereenkomst regio West-Friesland is afgesproken dat het woningbedrijf Opmeer 5 personen op jaarbasis huisvest. Het woningbedrijf werkt mee aan de evaluatie in 2020.

Monitoring

Tweejaarlijks wordt onderzoek gedaan naar de tevredenheid en wensen van huurders van het woningbedrijf, ook in 2020. Onderzocht wordt om eventueel op onderdelen aan te sluiten bij de Aedes benchmark.

Duurzaamheid / Strategisch voorraadbeheer

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad het strategisch voorraadbeleid gemeentelijk woningbedrijf Opmeer 2020 vastgesteld. Dit beleidsstuk geeft de komende 5 jaar richting op het gebied van onze vastgoedstrategie, duurzaamheid, verkoopbeleid en ons huur(prijs)beleid.

Vastgoedstrategie

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

Beleidsafwegingen:

1. Woningen die zijn aangewezen voor verkoop betreffen versnipperd bezit, daarbij prevaleert verkoop boven de genoemde wensportefeuilles.
2. Woningen die liggen binnen een kern waar we een positief oordeel over hebben (gebaseerd op marktperspectief en over- of ondervetegenwoordiging) en door ons positief beoordeelde eigenschappen van de woning, houden we aan. Waar nodig, brengen we bij mutatie of groot onderhoud de woning weer op kwaliteit.
3. Woningen die liggen binnen een kern met een positief oordeel, maar door de eigenschappen van de woning een negatief oordeel hebben, renoveren we grondig als dit bijdraagt aan de verhuurbaarheid op de langere termijn.
4. We bezien of sloop-nieuwbouw interessant is voor deze locatie als de fysieke staat van de woningen benedengemiddeld is en de huidige eigenschappen van de woning op de middellange en langere termijn een minder sterk marktperspectief (ons oordeel) bieden.
5. Woningen die liggen binnen een kern met een iets benedengemiddelde beoordeling, houden we aan. Hier zijn we terughoudend in de aanpak van woningen. We bezien later of we deze woningen gaan verkopen.
6. In de kernen waar ons oordeel over het marktperspectief benedengemiddeld is, zetten we in op het verkleinen van ons bezit, met name als de fysieke eigenschappen van dat bezit door ons benedengemiddeld beoordeeld zijn.

7. Waar het warmtetransitieplan van de gemeente (vaststelling eind 2021) kansen biedt voor verduurzamingen van het woningbezit heeft dat invloed op het strategisch voorraadbeleid.

Onderzoek renovatie installaties Pastoor Meriusflat

In 2020 vindt onderzoek plaats naar de renovatie van de installaties van de Pastoor Meriusflat te Spanbroek. Hierin wordt ook de isolatiegraad van de buitenschil onderzocht. Insteek is dat het complex gasloos wordt.

Duurzaamheid

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

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

- Flink isoleren van de woningen (gevels, dak, glas, vloer) zoals voor all electric-woningen;
- Een all electric oplossing met meer zonnepanelen;
- Het aansluiten van de bestaande woningen op een hoog temperatuur warmtenet;
- Het aansluiten van de bestaande woningen op een laag temperatuur warmtenet (dit betekent echter weer meer isolatie om de woning voldoende behaaglijk warm te krijgen);
- Het verwarmen van bestaande woningen met waterstof of groen gas.

Verkoopbeleid

We hanteren de volgende argumenten voor verkoop:

- De netto winst van de verkoopopbrengsten wordt gebruikt ten behoeve van afboekingen onrendabele top bij nieuwbouw en kosten in verband met uitvoering strategisch voorraadbeheer.
- Verkoop draagt bij aan de wens om de algemene bedrijfsreserve op niveau te houden. Het inkomsten/uitgaven patroon vanaf 2003 geeft aan dat hier de stabiele gezonde financiële positie van het woningbedrijf wordt behouden.
- Woningen waarvan de bedrijfswaardeberekeningen de hoogste opbrengstwaarde tonen verkopen we om verzwakking van de financiële positie van het GWB als gevolg van toekomstige investeringen in nieuwbouw en woningverbetering te voorkomen.
- Om onderhoud efficiënter uit te kunnen voeren is versnipperd bezit niet wenselijk
- Wanneer blijkt dat sprake is van overschotten of langdurige leegstand in de kleine kernen, dan wordt hier ingezet op verkoop.
- In de bestaande voorraad bevinden zich relatief veel eengezinswoningen, terwijl de behoefte hier aan afneemt. Verkoop van woningen zal vooral hier op inzetten.

Het woningbedrijf verkoopt woningen die daarvoor zijn aangewezen. Daarbij krijgen huurders onder voorwaarden voorrang en een korting van 10 % op de getaxeerde waarde.

Huur(prijs)beleid

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

Dit betekent op hoofdlijnen het volgende:

- We sluiten aan bij de streefopbouw van het bezit naar prijsklassen conform de lokale woonvisie.
- We kijken naar woonlasten en niet sec naar huurlasten.
- De harmonisatiepercentages voor de streefhuren liggen op 70% van de maximaal redelijke huur op basis van het Woningwaarderingstelsel. Het harmonisatiepercentage van de appartementen in woon-zorgcomplex De Schakel Spanbroek ligt op 75%.
- Bij mutatie worden huurprijzen geharmoniseerd en afgetopt op de liberalisatiegrens. Huurprijs jongerenwoning wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens. Dat betekent dat de huurprijs omhoog of omlaag gaat.
- Bij toewijzing wordt het maximale bruto jaarinkomen van € 42.437 (prijspeil 2019) gehanteerd.
- Daarnaast gaan we in het middensegment (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 850) na mutatie circa 16 woningen aanbieden, voornamelijk in de hoofdkernen Spanbroek en Hoogwoud.

Naast deze uitgangspunten geldt bij de jaarlijkse huurverhoging het volgende:

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

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

Activiteiten Woningbedrijf 2020

Planmatig onderhoudswerkzaamheden

Adressen	Aantal woningen	Werkzaamheden
Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o) Aartswoud	4	Buitenschilderwerk
Molenstraat 9 t/m 21 en 25 Hoogwoud	8	CV-ketels
Driestedenweg 86-88-90 De Weere	3	CV-ketels
Zuiderzeestraat 31-33 Aarstwoud	2	Buitenschilderwerk
Wuiver 51 t/m 81 Spanbroek	16	CV-ketels
Zuiderzeestraat 27 - 33 Aarstwoud	4	Buitenschilderwerk
Dr. van Blankenstraat 24-30 Spanbroek	4	CV-ketels
Beatrixlaan 23 - 25 de Weere	2	CV-ketels
Van Roozendaalstr 10,14,18,24,32,36,42,48,50,23,25,31-39 Schoolstr. 5,12,14,15,16,18 Spanbroek	22	CV-ketels
Graaf Willemstraat 2 t/m 12, Raadhuisstraat 2 t/m 8, Radboudstraat 3 t/m 9 Hoogwoud	14	CV-ketels en metselwerkreparaties
Zuiderzeestraat 22-24-26, 36, 40 Aartswoud	5	Buitenschilderwerk, CV-ketels
Purmerlaan 2 t/m 16, Beemsterlaan 1 t/m 11 Hoogwoud	14	CV-ketels
Aardebaan 35,45,47 Marsstraat 3,5,7,13 Mercuriusstraat 4-16, 20, 28,32-40,44 Venusstraat 3,13,15,19,23 te Opmeer	27	Buitenschilderwerk, CV-ketels
Akkerwinde 31-51, Pinksterbloem 1-9, 2-18, Planetenlaan 15-23 Opmeer	30	Keukens vervangen
Boenluif 1 t/m 7, Burg. Heymansstr 41 t/m 47, 't Vores 5 Hoogwoud	9	Buitenschilderwerk
Dotterbloem 2 t/m 24, Zwanebloem 2 t/m 8 Opmeer	16	Keukens vervangen
Klaproos 17 t/m 43 Opmeer	14	Keukens vervangen, onderzoek schutting achterzijde
Beatrixlaan 9, 28 t/m 34 de Weere	5	Buitenschilderwerk
't Vierkant 1 t/m 9 en 35 t/m 47 Hoogwoud	12	CV-ketels
t Vierkant 26 t/m 40 Hoogwoud	8	CV-ketels
Boenluif 9 t/m 33 Hoogwoud	13	Buitenschilderwerk
De Glazen Wagen 2 t/m 28 Opmeer	14	Keukens vervangen
Pastoor Tetterodestraat 23 t/m 33, De Hooge Weere 1 t/m 15 De Weere	18	CV-ketels, keukens vervangen
Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 De Weere	16	CV-ketels

De nieuwbouwactiviteiten staan in de kop 'aantrekkelijke nieuwbouw'.

Mutatie en gasloos

Bij mutatie van een woning wordt onderzocht of de aansluiting van gas in de keuken verwijderd wordt en voldoende voorzieningen aanwezig zijn om de nieuwe huurder elektrisch te laten koken.

Luxe voorzieningen/Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Voor de huurders bestaat de mogelijkheid om in overleg met het Woningbedrijf luxe voorzieningen in woningen (badkamer, keuken en toilet) aan te brengen. Deze voorzieningen zijn dan in overeenstemming met het Zelf aangebrachte voorzieningenbeleid (ZAV-beleid). Het Woningbedrijf verleent hiervoor een ontheffing van de algemene huurvoorwaarden.

Bij renovatieprojecten van zowel badkamers als keukens bestaat de mogelijkheid om tegen een geringe huurverhoging luxe en energiezuinige voorzieningen te laten plaatsen.

Service abonnement

Sinds 2003 wordt het serviceabonnement aan de huurders van het Woningbedrijf aangeboden. Met een dergelijk abonnement neemt het Woningbedrijf voor € 5 per maand een deel van het onderhoud, dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt, over. Dit betreft voornamelijk geringe, dagelijkse reparaties welke betrekking hebben op veel voorkomende kleine beschadigingen die het gevolg zijn van normaal gebruik.

Het serviceabonnement wordt voornamelijk gebruikt door huurders die zichzelf niet kunnen redden en geen hulp van anderen kunnen of willen inroepen.

Vereniging van Eigenaren

Het Woningbedrijf heeft bezit in 2 gemengde koop-huurcomplexen: VvE De Schakel (Woonzorgcomplex te Spanbroek) en VvE Tromp (appartementencomplex aan de Oeverwal Hoogwoud). Het Woningbedrijf is lid van de VvE's en neemt deel aan de Algemene Ledenvergaderingen en in geval De Schakel voert het woningbedrijf de kascontrole uit.

Bewonerscommissie

Ten minste een maal per jaar heeft het Woningbedrijf overleg met de huurders of met hun vertegenwoordigers. In 2020 staat er een regulier overleg met de voorzitter van de bewonerscommissie gepland. Indien daar vraag danwel aanleiding toe is, kan vaker een bijeenkomst met de bewonerscommissie worden georganiseerd. De bewonerscommissie bestaat uit vier huurders. Ook wordt toepassing gegeven aan de per 1 januari 2009 gewijzigde Overlegwet, zodat bewoners worden gestimuleerd om hun inbreng en ideeën kenbaar te maken.

Omdat de bewonerscommissie de overige huurders (nog) niet vertegenwoordigd, worden de overige huurders via publicaties in het Weekblad voor West-Friesland, het tweejaarlijkse Bewonersblad en via www.woningbedrijfopmeer.nl op de hoogte gehouden.

Klachten

Klachten over het handelen of nalaten van het Woningbedrijf of klachten over personen die voor het Woningbedrijf werkzaamheden verrichten worden door de interne klachtencommissie behandeld. Vervolgstep is dat de klacht door de Ombudscommissie wordt behandeld.

Jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag

Het Woningbedrijf stelt de huurders in de gelegenheid kennis te nemen van de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag. Deze zijn te vinden op www.woningbedrijfopmeer.nl en worden op verzoek toegestuurd.

Data op orde

In 2020 geeft het Woningbedrijf wederom aandacht aan optimalisering van data in de meest brede zin van het woord. Denk bijvoorbeeld aan continue actualisering van gegevens van de huurders (telefoonnummer, mailadres), als aan actualisering van gegevens van de woning (wijziging in het energielabel, andere woningwaarderingpunten).

Financieel beleid en beheer

Het Woningbedrijf voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. In 2020 vinden de volgende activiteiten plaats:

- Actualisering van de financiële meerjarenbegroting (jaarlijks).
- Verwerking van de duurzaamheidsopgave daarin.
- Verwerking acties en plannen vanuit het Strategisch voorraadbeheer daarin.
- Discussie of het woningbedrijf Vennootschapsbelasting-plichtig is.
- Gebruik van subsidies.