

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN 2022-2026



GEMEENTE
Schagen

woon
Compagnie



WONINGSTICHTING
DEN HELDER



Inhoudsopgave

Préambule: prestatieafspraken Schagen 2022-2026	3
1 Organisatie en samenwerking	6
1.1 Overlegstructuur	6
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	7
1.3 Werkwijze jaarschijven	7
1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	8
1.5 Bijzondere omstandigheden	8
2 Beschikbaarheid	9
2.1 Bouwen, en wel zo snel mogelijk	9
2.2 Transformatie van de woningvoorraad	12
2.3 Woonruimteverdeling	14
3 Betaalbaarheid	15
3.1 Betaalbare woningen	15
4 Duurzaamheid	18
4.1 Energietransitie richting CO2-neutraal in 2050	18
4.2 Verduurzaming woningvoorraad	19
4.3 Bewustwording bij bewoners	20
4.4 Circulaire Economie	20
4.5 Klimaatadaptatie	21
4.6 Groen en biodiversiteit	21
5 Maatschappelijke opgave	23
5.1 Samenwerking	23
5.2 Wonen en zorg / ouderen	24
5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	26
6 Inzet in kernen, wijken en buurten	29
6.1 Algemeen	29
Bijlage 1 Begrippen en definities	32
Invulformat jaarschijf	33

Voor een overzicht van begrippen en definities wordt verwezen naar [bijlage 1](#).

De positie van en ontwikkelingen bij de partijen

Gemeente Schagen

De gemeente Schagen is gelegen in de Kop van Noord-Holland en bestaat uit 26 kernen waar in totaal circa 46.500 inwoners wonen. Van de inwoners woont bijna 40% in de stad Schagen. Duidelijk is dat er behoefte is aan woonruimte voor met name kleinere en oudere huishoudens. Dit blijkt onder andere uit de nog steeds te lange wachttijden voor sociale huurwoningen.

De gemeente Schagen zal in 2021 een omgevingsvisie vaststellen, waarin het onderwerp woningbouw ook een plek krijgt. De inhoud van de ontwerp omgevingsvisie is op het moment van het opstellen van deze prestatieafspraken bekend, maar de inhoud is nog niet vastgesteld.

De gemeente gaat door met burgerparticipatie en wijkgericht werken. Het is een groeiproces: de gemeente is samen een traject ingegaan om de inwoners, jong en oud, een actieve rol te geven in gemeentelijk beleid. De gemeente wil burgerinitiatieven stimuleren en omarmen. Uitgangspunt is loslaten in vertrouwen. Dit vraagt om een open houding van iedereen.

Wooncompagnie

Wooncompagnie is een sociaal maatschappelijke onderneming op het gebied van wonen.

- Wij vinden dat wij er zijn voor mensen met weinig koopkracht en niet alleen voor mensen met een laag inkomen;
- Wij vinden dat onze huurprijzen kostendekkend en zo laag mogelijk moeten zijn en niet marktconform met korting voor de laagste inkomens;
- We vinden dat we niet alleen een verantwoordelijkheid hebben voor onze woningen, maar ook voor de leefbaarheid in de wijk;
- Wij zijn een zelfstandige organisatie in het maatschappelijk middenveld en niet een taakorganisatie van de overheid.

Daarbij:

- Streven wij naar een ongedeelde samenleving zonder harde scheidslijnen en grote verschillen en;
- Werken wij aan een ruim en gevarieerd woonaanbod voor een gevarieerde groep bewoners en zijn niet uitsluitend een vangnet voor die mensen die niets te kiezen hebben.

Wooncompagnie is met ruim 14.000 sociale huurwoningen actief in een werkgebied dat een groot deel van de provincie Noord-Holland beslaat. In Schagen zijn dat 3.909 sociale huurwoningen.

De Huurdersbelangenvereniging 'De Onderste Steen'

In de gemeente Schagen is de Huurdersbelangenvereniging 'De Onderste Steen' actief.

Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland zet zich in voor bijna 45.000 senioren en mensen met een zorgvraag. Een enorme verscheidenheid aan mensen, qua culturele achtergrond, qua inkomenspositie en qua vitaliteit. Zoveel bewoners, zoveel wensen; onze uitdaging is dat iedereen betaalbaar, zelfstandig en prettig thuis kan wonen. Ook als ze door ouderdom of een beperking minder vitaal worden en meer zorg nodig hebben. Woonzorg Nederland heeft een bezit van ruim 43.000 wooneenheden (zelfstandig en intramuraal) en huisvest bijna 5% van de 65-plussers in de doelgroep sociale huur. In Schagen zijn dat 410 sociale huurwoningen.

De Huurdersbelangenvereniging 'Acaciaplein'

In de gemeente Schagen is de Huurdersbelangenvereniging 'Acaciaplein' actief.

Woningstichting Den Helder

Woningstichting Den Helder is een woningcorporatie die zich al ruim 100 jaar inzet voor de volkshuisvesting in Den Helder en omstreken. De Woningstichting Den Helder heeft een bezit van ruim 8.000 sociale huurwoningen en zorg-onroerend goed. In de gemeente Schagen zijn dat 126 sociale huurwoningen in de kern Callantsoog.

De Stichting 'Huurlersbelang Den Helder'

In de gemeente Schagen is de Stichting 'Huurlersbelang Den Helder' actief.

Tot de taken van de huurlersbelangenverenigingen behoren onder andere:

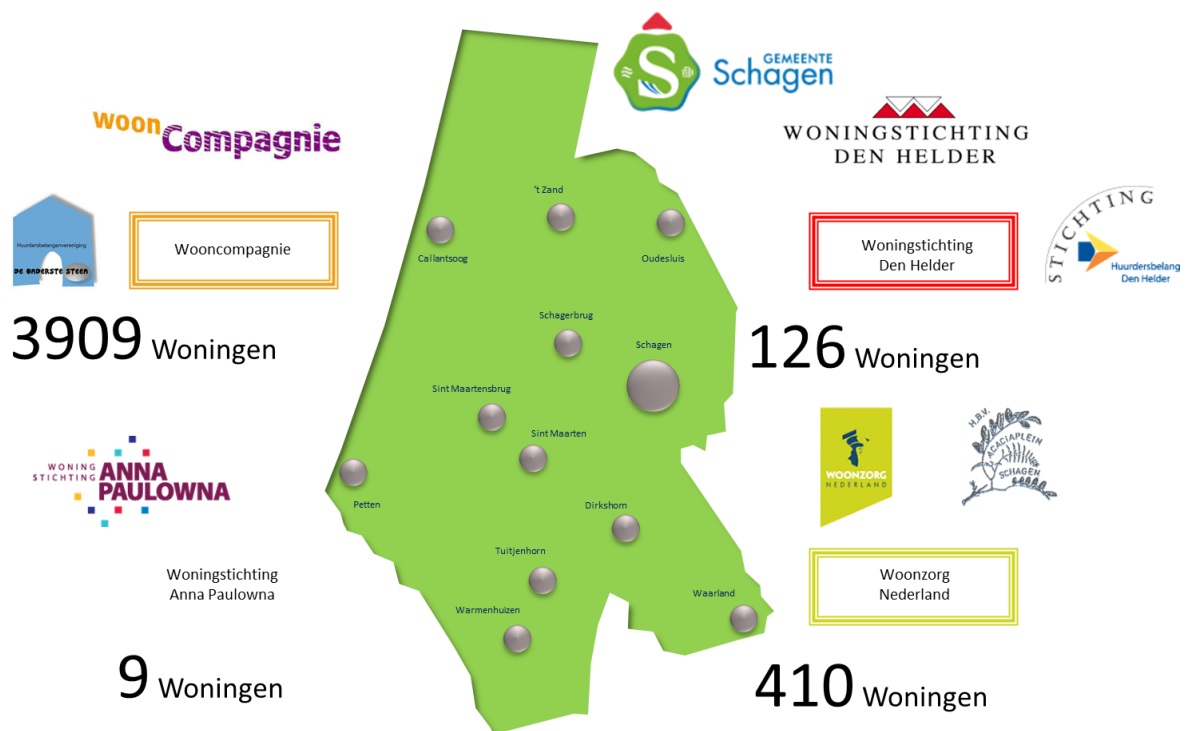
- Het uitbrengen van gevraagd en ongevraagd advies aan de directie van woningbouwcorporaties;
- Het ondersteunen van bewonerscommissies;
- Het verzorgen van huurlersraadplegingen (een voorbeeld hiervan is het in 2013 uitgevoerde woonlastenonderzoek);
- De constructie van de sociale plannen bij bijvoorbeeld sloop/herstructurering;
- Bemiddeling bij conflicten tussen huurler en verhuurler;
- En natuurlijk: het vertegenwoordigen van het huurlersbelang bij het opstellen van de Prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurlersorganisatie en corporatie.

De huurlersbelangenverenigingen leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurlers.

Woningstichting Anna Paulowna

Woningstichting Anna Paulowna bezit zo'n 1.400 woningen en garages in de gemeente Hollands Kroon. De woningen van onze stichting bevinden zich voornamelijk in Anna Paulowna, Breezand en Van Ewijcksluis. De corporatie is een kleine, actieve organisatie. Negen woningen zijn gelegen in de gemeente Schagen.

Gezien het beperkte bezit van de Woningstichting Anna Paulowna in de gemeente Schagen, in totaal negen woningen en waarbij de focus ligt op beheer en niet ontwikkeling is besloten om de corporatie wel te benoemen in deze prestatieafspraken, maar formeel geen onderdeel uit te laten maken van de afspraken.



1 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

Partijen willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Schagen de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Schagen voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk, in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Schagen.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat partijen:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

1.1 Overlegstructuur

- 1.1.1 Per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de woningbouwcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- 1.1.1.1 Twee keer per jaar vindt een bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken plaats tussen de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging 'De Onderste Steen'.
- 1.1.1.2 Twee keer per jaar vindt een bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken plaats tussen de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging 'De Onderste Steen', Woonzorg Nederland en de huurdersbelangenvereniging 'Acaciaplein', Woningstichting Den Helder en de huurdersbelangenvereniging 'Huurdersbelang Den Helder'.
- 1.1.2 Deze bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt minstens vier maal per jaar ambtelijk overleg plaats. Bij de voorbereiding van het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 1.1.1 worden de respectievelijke huurdersbelangenverenigingen betrokken.
- 1.1.3 Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zoals genoemd in afspraak 1.1.2 zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.
- 1.1.4 De afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

- 1.1.5 De woningbouwcorporaties en de gemeente informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid woningbouwcorporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. Dit brede afstemmingsoverleg vindt plaats in mei/juni en in november van elk jaar. Het eerste overleg volgt zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze prestatieafspraken. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar.
- 1.1.6 Eenmaal per jaar, in het tweede kwartaal, organiseren de gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging 'De Onderste Steen' een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Schagen over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief. Als deze actuele thema's gaan over zaken waar ook Woonzorg Nederland actief in is dan dragen zij graag bij aan deze informatieavond.
- 1.1.7 Minimaal vier keer per jaar vindt er overleg plaats over de stand van zaken omtrent nieuwbouw.
- 1.1.8 Minimaal vier keer per jaar vindt er overleg plaats over leefbaarheidsproblematiek.

1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 1.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.
- 1.2.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- 1.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

1.3 Werkwijze jaarschijven

- 1.3.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel de woningbouwcorporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersbelangenvereniging, houdt vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.
- 1.3.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juni-augustus wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.
- 1.3.3 Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de woningbouwcorporaties goed op elkaar afgestemd zijn, benutten we de periode juni-augustus om gezamenlijk de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken.

1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 1.4.1 Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026. Medio 2026 worden nieuwe afspraken opgesteld voor de periode na 31 december 2026.
- 1.4.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

1.5 Bijzondere omstandigheden

- 1.5.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.5.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere twee partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 1.5.3 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de woningbouwcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen zien het belang van een toename van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad. Hierbij wordt door de partijen benadrukt dat de kwaliteit van woningen niet uit het oog verloren mag worden. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Schagen fors te laten groeien, om in te kunnen spelen op de constante druk op deze voorraad. Om tot realisatie van deze ambitie te komen hebben partijen elkaar nodig, waarbij de gemeente zorgt voor voldoende bouwlocaties en gereduceerde grondprijzen en de corporaties woningen bouwen.

2.1 Bouwen, en wel zo snel mogelijk

- 2.1.1 De gemeente stelt woningcorporaties in staat om nieuwe *betaalbare* huurwoningen in de sociale sector te realiseren in de gemeente Schagen. Hierbij zal de gemeente een gereduceerde grondprijs en/of gereduceerde huurprijs van de grond aanbieden -conform afspraken 2.1.2, 2.1.3 en 2.1.9- zodat de bouw van betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid door woningcorporaties mogelijk wordt gemaakt.
- 2.1.2 De gemeente Schagen hanteert de hieronder genoemde gereduceerde grondprijzen voor betaalbare huurwoningen (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens laag van €633,25 voor één en tweepersoonshuishoudens en de aftoppingsgrens hoog van €678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens voeren partijen in 2022 een onderzoek uit naar de hoogte van de grondprijs voor deze woningen.
- a) Grondgebonden woning: € 16.100,- per grondgebonden woning, incl. bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2021;
 - b) Gestapelde woning: € 12.880,- per gestapelde woning, incl. bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2021.

Voorwaarden die hierbij gelden zijn als volgt:

- Partijen spannen zich gezamenlijk in om voorafgaand aan de vaststelling van de anterieure overeenkomst te komen tot locatieontwikkeling met een minimaal sluitend grondexploitatieresultaat;
- Het overleg is daarbij in eerste instantie gericht op financiële planoptimalisatie. Indien het exploitatieresultaat na optimalisatie nog steeds nadelig is, dan vindt heroverweging van de gereduceerde grondprijzen plaats om daarmee te komen tot een financieel minimaal sluitende grondexploitatie bij een acceptabel en evenwichtig risicoprofiel;
- De anterieure overeenkomst wordt vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad;
- De grondprijs wordt jaarlijks herzien met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens. Hierbij wordt de prijsstijging van september tot september genomen. De herziene grondprijzen worden jaarlijkse opgenomen in de gemeentelijke grondprijzenbrief;
- Gemeentelijke plankosten worden altijd separaat verhaald via de anterieure overeenkomst / koopovereenkomst.

2.1.3 Indien woningcorporaties binnen 20 jaar na oplevering van een huurwoning in de sociale sector waarvoor een grondprijs is gehanteerd zoals vastgelegd in afspraak 2.1.2 overgaat tot verkoop van deze woning, zal een nabetaling aan de gemeente Schagen verschuldigd zijn. Hiervoor geldt het volgende:

- a) Bij grondgebonden woningen geldt bij verkoop binnen 20 jaar na oplevering een nabetaling per woning van € 16.100,- exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2021);
- b) Bij gestapelde woningen geldt bij verkoop binnen 20 jaar na oplevering een nabetaling per woning van € 12.880,- exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2021).

De genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index conform de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief. Bij verkopen die hebben plaatsgevonden onder het nieuw vastgestelde prijzenbeleid zoals opgenoemd in artikel 2.1.2, moeten hier de nieuwe prijzen gelezen worden. In gezamenlijk overleg kan van deze afspraak afgeweken worden.

2.1.4 Woningcorporaties en de gemeente zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om indien nodig nog beter passende gereduceerde grondprijzen te hanteren voor sociale huurwoningen, in afwijking van het gestelde onder 2.1.2, hierbij kan ten bate van een sluitende businesscase ook gesproken worden over bijzonder maatwerk.

2.1.5 Woningcorporaties en de gemeente zoeken direct gezamenlijk naar de mogelijkheden als de verhuurderheffing (een belasting die vooral woningcorporaties raakt en die de sector inmiddels 10 miljard euro gekost heeft) wordt aangepast en er dus meer besteedbaar geld overblijft hoe dit ingezet kan worden voor realisatie van nieuwe woningen. Dit geldt ook voor andere oplossingen die door het Rijk worden aangedragen/aangeboden.

Wooncompagnie levert in de tweede helft van 2021 en het jaar 2022 52 nieuwbouwwoningen op. De eerste paal gaat de grond in voor nog eens 117 woningen. Op een aantal locaties is Wooncompagnie in overleg over de mogelijkheid om er sociale huurwoningen te bouwen. Hierover wil Wooncompagnie met de gemeente Schagen graag afspraken maken.

2.1.6 Wooncompagnie staat voor een toenemende sociale woningvoorraad in de gemeente Schagen. Wooncompagnie en de gemeente staan achter het gedeelde doel van het toevoegen van minimaal 330 woningen¹ aan de bestaande hoeveelheid van 3.909 woningen in 2026. De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging vinden realisatie van dit doel van belang gezien de toegenomen druk op de woningvoorraad in de sociale sector. Het betreft in ieder geval de volgende locaties:

In hard programma:

2022	35 woningen	Westerpark Schagen
2022	17 woningen	De Kooiker Callantsoog (Denneweg/Duinroosweg)
2023	44 woningen	Schagen, Piet Ottstraat
2023	28 woningen	Schagen, Zuiderweg Veldwachter
2023	12 woningen	Oudesluis, Melchiorstraat
2023	27 woningen	Sint Maartensbrug, Sint Maartensweg
Subtotaal	163 woningen	

¹ We passen adaptief programmeren toe, monitoring bepaalt definitief de hoeveelheid toe te voegen woningen, dat kan dus ook meer zijn.

- 2.1.7 Wooncompagnie, de huurdersbelangenvereniging en de gemeente zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om sociale huurwoningen te bouwen om het genoemde doel in 2.1.6 te bereiken, waarbij aanvullend geambieerd wordt om het genoemde aantal te overstijgen. Hierbij zijn de volgende locaties in ieder geval in beeld:

Callantsoog, Qurius locatie	Een prachtige locatie in Callantsoog. Wooncompagnie hoopt hier snel woningen te kunnen afnemen (circa 12 woningen).
Schagen, Muggenburg Zuid	Een mooie locatie in Schagen waar Wooncompagnie graag bouwkavels afneemt om betaalbare huurwoningen te realiseren. (circa 80 woningen)
Schagen, Waldervaart	Fijn dat de gemeente meedenkt en Wooncompagnie hier actief bij betreft. (circa 30 appartementen).
Schagen, Schoolpad 2	Transformatie schoolgebouw/noodlokalen heeft potentie voor toevoeging van enkele woningen (circa 3 woningen).
Warmenhuizen, Remmerdel	Wooncompagnie is in gesprek met de ontwikkelaar en verwacht hier mooie woningen te kunnen realiseren voor verschillende doelgroepen (circa 35 woningen).
Tuitjenhorn, Bogtmanweg	Wooncompagnie onderzoekt hier de mogelijkheden voor de realisatie van een seniorenhofje (circa 14 woningen).
Schagerbrug, Piet Ottstraat	Een mooie locatie om voor verschillende doelgroepen toe te voegen. Wooncompagnie wil graag meer woningen afnemen op deze locatie (circa 14 woningen).
Waarland, Bernadetteplantsoen	Wooncompagnie onderzoekt hier de mogelijkheden voor de realisatie van een seniorenhofje (circa 12 woningen).
	Potentieel: minimaal 200

- 2.1.8 Wooncompagnie, de huurdersbelangenvereniging en de gemeente zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.

- 2.1.9 De gemeente, Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging willen voorkomen dat wachttijden/zoektijden voor huurwoningen in de sociale sector oplopen en streven naar een vermindering van de wachttijd/zoektijd. De gemeente en Wooncompagnie zullen bij een aantoonbare oplopende vraag naar huurwoningen in een bepaalde kern overgaan tot nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie in deze kern. Hierbij kan de gemeente - indien de gemeente grond in eigendom heeft in de betreffende kern - grond aanbieden zodat de bouw van betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie mogelijk wordt gemaakt. Bij het aanbieden van grond met een gereduceerde grondprijs door de gemeente aan Wooncompagnie is Wooncompagnie - indien dit past binnen de mogelijkheden van Wooncompagnie - verplicht om tot nieuwbouw over te gaan. De gemeente en Wooncompagnie bepalen gezamenlijk, in afstemming met de huurdersbelangenvereniging, welke indicatoren worden gebruikt om een oplopende vraag naar huurwoningen in een bepaalde kern aan te tonen, zoals een oplopende wachttijd/zoektijd.

Woonzorg Nederland heeft nog geen concrete plannen tot nieuwbouw in de gemeente Schagen, maar wel de ambitie om woningen toe te voegen in de looptijd van deze prestatieafspraken. Woonzorg Nederland heeft een grondpositie in de gemeente Schagen, namelijk bij het complex de Hornhoeve in Dirkshorn, ten oosten van deze woningen aan de Dokter Koolhaashof. Indien er zich mogelijkheden voordoen voor het realiseren van nieuwbouw in de stad Schagen voor senioren (al dan niet met complexe zorg) staat Woonzorg Nederland hier zeer voor open.

- 2.1.10 Woonzorg Nederland heeft de ambitie het huidige aantal woningen (410) uit te breiden in de stad Schagen met 60 tot 100 sociale, geclusterde huurwoningen voor de doelgroep senioren. Woonzorg Nederland is hierin wel afhankelijk van de gemeente Schagen, omdat zij zelf geen grondposities bezit in de stad Schagen. Deze opgave overstijgt het aantal woningen (40) die Woonzorg Nederland reeds had laten opnemen om te realiseren in de intentieovereenkomst "Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland". Zie ook paragraaf 5.2.1.
- 2.1.11 Woonzorg Nederland en de gemeente treden in gesprek op het moment dat er plannen zijn voor nieuwbouw op de grondpositie van Woonzorg Nederland.

Woningstichting Den Helder heeft geen plannen tot nieuwbouw in de gemeente Schagen.

- 2.1.12 Het aantal woningen van Woningstichting Den Helder blijft gelijk, namelijk 126 sociale huurwoningen.

2.2 Transformatie van de woningvoorraad

De voornaamste redenen voor verkoop van woningen door Wooncompagnie zijn de volgende: Door verkoop van bestaande huurwoningen wordt Wooncompagnie in staat gesteld om te investeren in het betaalbaar houden van de woningvoorraad, in het verbeteren van de energieprestaties van de bestaande voorraad en in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. De noodzaak om woningen te verkopen om in de genoemde doelen te kunnen (blijven) investeren is groter geworden door de invoering van verhuurderheffing. Ook kan de verkoop van huurwoningen zorgen voor meer gemengde buurten of wijken. Door bestaande huurwoningen te verkopen, wordt voldaan aan de vraag van consumenten (waarmee de doorstroming kan worden bevorderd). Deels zijn dit huurders die hun huurwoning in eigen bezit wensen te hebben, deels betreffen dit starters op de woningmarkt die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning, en deels betreffen dit huishoudens met een middeninkomen die vanwege hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een huurwoning in de sociale sector.

- 2.2.1 Verkoop van huurwoningen in de sociale sector door Wooncompagnie in de gemeente Schagen kan plaatsvinden na overleg en formalisering in de jaarschijf. In het algemeen geldt de afspraak dat Wooncompagnie om de doelstelling van nieuwbouw te behalen een significant deel van de bestaande voorraad mag verkopen voor het genereren van de benodigde budgetten. Bij verkoop van huurwoningen wordt een eigen bewoningsplicht als eis aan de koper opgelegd, door Wooncompagnie.
- 2.2.2 Wooncompagnie ontwikkelt in de komende periode verschillende koopconstructies om het kopen van een woning voor personen met minder koopkracht mogelijk te maken. Hierbij valt te denken aan het verkopen van woningen met KoopGarant, maar andere koopconstructies zijn ook mogelijk.
- 2.2.3 Op het moment dat een woning van Wooncompagnie geormerkt voor verkoop na maximaal zes maanden niet is verkocht, neemt Wooncompagnie de woning opnieuw in verhuur. Dit om onnodige leegstand en afname van de leefbaarheid tegen te gaan.
- 2.2.4 Aan de woningen die door Wooncompagnie zijn opgenomen in het verkoopprogramma blijft het regulier en planmatig onderhoud plaatsvinden.

- 2.2.5 Op het moment dat na verkoop van een huurwoning door Wooncompagnie de resterende huurwoningen in bezit van Wooncompagnie gelegen in de betreffende straat of het betreffende complex worden verbeterd qua energieprestatie, zorgt Wooncompagnie ervoor dat de aannemer die de werkzaamheden uitvoert ook aan de nieuwe eigenaar-bewoners van de betreffende woning het aanbod doet om 'mee te doen' in de aanpak. Het betreft hier woonblokken of wooncomplexen waar Wooncompagnie gespikkeld bezit heeft.
- 2.2.6 Om in te kunnen spelen op de vraag naar huurwoningen per kern geeft Wooncompagnie ieder bestuurlijk overleg inzicht in de ontwikkeling van de huurmarkt per kern. Onder andere op basis van deze gegevens beziet Wooncompagnie samen met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging in het kader van het opstellen van gebiedsvisies van Wooncompagnie welke strategie per kern gevolgd wordt als het onder andere gaat om verkoop van bestaande huurwoningen en/of nieuwbouw. Hierbij wordt een relatie gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma en gebiedsvisies die worden geïnitieerd door de gemeente.
- 2.2.7 De gemeente en Wooncompagnie spannen zich gezamenlijk in om in het geval van leegstaande gebouwen die mogelijk interessant zijn voor transformatie van het betreffende gebouw naar woonruimte in de sociale sector, een gezamenlijk vooronderzoek uit te voeren naar de technische en financiële haalbaarheid hiervan.
- 2.2.8 Jaarlijks monitoren partijen de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse.²
- 2.2.9 Jaarlijks wordt in de jaarschijven behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het volgende vastgelegd:
- a) Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in de periode van de desbetreffende jaarschijf, naar kern, locatie en huurprijsklasse;
 - b) het totaal aantal voor verkoop geormerkte woningen, naar kern en naar prijsklasse;
 - c) het aantal woningen dat Wooncompagnie in het betreffende jaar verwacht te verkopen in de gemeente Schagen.
- 2.2.10 De dynamiek in de wereld is groot. Daar moeten we op in kunnen spelen. Dit vraagt om flexibiliteit en toekomstbestendigheid. We streven daarbij voortdurend naar een andere manier van bouwen en ontwikkelen, zoals nieuwe duurzame bouwtechnieken en nieuwe woonconcepten met veel aandacht voor toegankelijkheid of initiatieven zoals 'Statiegeld op jeugd'. Partijen spreken gezamenlijk af dat we hier de komende jaren mee aan de slag gaan en hierin samen optrekken.

² Woonzorg Nederland committeert zich graag aan de punten in 2.2.8 en 2.2.9, om te komen tot 1 overzicht voor alle woningcorporaties. Uiterlijk in oktober stuurt Wooncompagnie de kengetallen uit de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersbelangenvereniging. Dit betreft de gegevens uit Woonmatch voor de deelnemende corporaties ten aanzien van de gemeente Schagen. Waar mogelijk en relevant worden de gegevens op kernniveau aangeleverd.

2.3 Woonruimteverdeling

- 2.3.1 Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Schagen door:
- 2.3.1.1 Wooncompagnie verhuurd via het woonruimteverdelingsysteem 'Woonmatch'.
 - 2.3.1.2 Woonzorg Nederland verhuurd via eigen wachtlijsten per wooncomplex. Woonzorg Nederland wil in 2022 aansluiten op het woonverdeelsysteem Woonmatch (in 2021 aangesloten bij SVNK en in 2020 bij Woonmatch West Friesland).
 - 2.3.1.3 Woningstichting Den Helder verhuurd via het woonruimteverdelingsysteem 'Woonmatch'.
- 2.3.2 Het verslag over de woonruimteverdeling, met daarin informatie over wachttijden, aantal woningzoekenden, urgenties, et cetera.
- 2.3.2.1 Halfjaarlijks stuurt Wooncompagnie het verslag over de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersbelangenvereniging. Dit verslag wordt in het bestuurlijk overleg besproken.³
 - 2.3.2.2 Jaarlijks stuurt Woonzorg Nederland het verslag over de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersbelangenvereniging. Dit verslag wordt in het bestuurlijk overleg besproken.
 - 2.3.2.3 Jaarlijks stuurt Woningstichting Den Helder het verslag over de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersbelangenvereniging. Dit verslag wordt in het bestuurlijk overleg besproken.
- 2.3.3 Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in de woonruimteverdeling.
- 2.3.4 Om te kunnen voldoen aan de regels voor het 'passend toewijzen' hanteert Wooncompagnie in samenwerking met de corporaties binnen het woonruimteverdelingsysteem 'Woonmatch' een huurinkomentabel die de leidraad zal vormen voor nieuwe woningtoewijzingen per 1 januari 2016. Deze huurinkomentabel wordt opgenomen in de jaarschijf voor 2022 en zal in het geval van wijziging worden opgenomen in de eerstvolgende jaarschijf. Daarnaast wordt in de bestuurlijke overleggen per project de toewijzing van nieuwbouwwoningen besproken, waarbij de leidraad is doorstromers uit de kern voorrang te geven.

³ Uiterlijk in april stuurt Wooncompagnie het verslag over de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersbelangenvereniging. Dit verslag betreft de woningmarkt Kop NH (Schagen, Hollands Kroon en Den Helder) inclusief een uitgebreide toelichting voor de gemeente Schagen. Hierin zijn alle verhuringen die door de deelnemende corporaties via Woonmatch zijn gerealiseerd verwerkt. Waar mogelijk en relevant worden gegevens op kernniveau aangeleverd.

3 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente, woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar en vooral betaalbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders. Aanvullend willen partijen de invloed die zij hebben, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan, en maatwerk geboden waar nodig, op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten.

Per 2016 is de landelijke regeling voor het 'passend toewijzen' in werking getreden. De regeling bepaalt dat woningcorporaties 95% van de woningzoekenden die gezien hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, een woning moeten toewijzen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen (€ 633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens prijspeil 2021).

Om te voldoen aan de wet hanteren de woningcorporaties in de gemeente Schagen per 1 januari 2016 een huurinkomentabel. Concreet betekent dit dat woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag alleen een woning kunnen accepteren met een huurprijs tot de voor hun geldende aftoppingsgrens.

3.1 Betaalbare woningen

- 3.1.1 Jaarlijks wordt in de jaarschijven behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het huurprijsbeleid van woningcorporaties opgenomen zoals dat geldt voor het betreffende jaar.
- 3.1.2 Partijen spannen zich in om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege te hoge woonlasten. Op het moment dat de gemeente of een huurdersbelangenvereniging een signaal krijgt dat erop wijst dat een huishouden in de knel komt vanwege te hoge woonlasten, wordt dit doorgegeven aan desbetreffende woningcorporatie.
- 3.1.3 De gemeente hanteert kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens, zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners.
- 3.1.4 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van woonfraude of overlast), vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord. Om deze afspraak ook met Woningstichting Den Helder te borgen, sluiten de gemeente en de corporatie een convenant.
- 3.1.5 Woningbouwcorporaties brengen de gemiddelde totale woonlast van iedere te verhuren woning in het woonruimteverdelingssysteem blijvend in beeld, waarbij aan de woningzoekende het advies wordt gegeven of de betreffende woonlast wel of niet past bij het inkomen van de woningzoekende.

- 3.1.6 In 2022 gaat nieuwe wetgeving in die ruimte geeft om maximaal 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan kandidaten met een inkomen boven € 40.024 (prijspeil 2021) en minimaal 85% (voorheen 80%) van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep van beleid. In de gemeente Schagen kunnen corporaties gebruik maken van de maximale vrije ruimte van 15%.

Wooncompagnie heeft een wensvoorraad bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat het overgrote deel van de woningvoorraad in haar bezit in het Noordelijk deel van haar werkgebied (Hollands Kroon en Schagen) een huurprijs moet hebben onder de hoogste aftoppingsgrens. Daarnaast onderzoekt Wooncompagnie op basis van een gemeentelijke analyse of naast woningen onder de hoogste aftoppingsgrens ook woningen met een middeldure huur en/of koop toegevoegd moeten worden. En of Wooncompagnie hier een rol in kan of moet pakken.

Het invoeren van de huurinkomentabel maakt dat Wooncompagnie zich ervan bewust is dat een groot deel van het aanbod een huurprijs zal moeten hebben in het betaalbare segment tot de aftoppingsgrenzen. Daarmee wordt geborgd dat er voldoende aanbod blijft voor woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag.

- 3.1.7 Wooncompagnie investeert in de betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Schagen door ernaar te streven dat op langere termijn het overgrote deel van de woningvoorraad in haar bezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2022).

- 3.1.8 Wooncompagnie is voornemens maatwerk te bieden bij woonlastenondersteuning aan huurders en beziet hiertoe of het mogelijk is dat:

- a) op het moment dat er sprake is van een structureel te hoge woonlast, het betreffende huishouden naar een goedkopere huurwoning kan doorverhuizen.
- b) op het moment dat er sprake is van een tijdelijke te hoge woonlast, beoordeeld zal worden of het betreffende huishouden in aanmerking komt voor een tijdelijke verlaging van de huurprijs.

Bij het bieden van maatwerk wordt samengewerkt met de wijkteams van de gemeente.

- 3.1.9 De huurdersbelangenvereniging overweegt gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken samen met Wooncompagnie en de gemeente een nieuw woonlastenonderzoek (woonlastenenquête) uit te voeren, aansluitend bij eerdere onderzoeken.

Woonzorg Nederland heeft een woningvoorraad waarvan 95,5% van de woningen sociale huurwoningen zijn. Verder wordt het standpunt gehanteerd 'geliberaliseerde woningen blijven geliberaliseerd'. Van alle zelfstandige huurwoningen van Woonzorg Nederland in de gemeente Schagen valt 100% in de categorie sociaal (< € 752,33), waarvan 96% ook onder de eerste aftoppingsgrens (< € 633,25). Woonzorg Nederland heeft in de gemeente Schagen geen woningen in de vrije huursector.

- 3.1.10 Woonzorg Nederland investeert in de betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Schagen door ernaar te streven dat op langere termijn 90 tot 100% van de woningvoorraad in haar bezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2022).

- 3.1.11 Woonzorg Nederland investeert in de betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Schagen en streeft ernaar om zoveel mogelijk te blijven aansluiten bij de huidige huren, tenzij er ongewenste situaties ontstaan doordat bepaalde doelgroepen hierdoor buiten de boot vallen.

- 3.1.12 Woonzorg Nederland kiest ervoor om de jaarlijkse huurverhoging sociale huurwoningen af te toppen op de liberalisatiegrens. De overheid biedt woningcorporaties echter de mogelijkheid om boven deze grens uit te komen. Ondanks de bevroren liberalisatiegrens wordt het aftoppingsbeleid gehandhaafd.

3.1.13 Woonzorg Nederland hanteert een gemiddelde huuraanpassing van inflatie + maximaal 1% met het oog op investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

3.1.14 Woonzorg Nederland kijkt bij betaalbaarheid naar de totale door verhuurder te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten.

Meer dan ooit staat voor de Woningstichting Den Helder een efficiënte bedrijfsvoering, effectieve inzet van de schaarser wordende middelen en het bieden van kwalitatief goede en passende huisvesting aan de doelgroep centraal. De woningen in Callantsoog behoren tot het Daeb-bezit van Woningstichting en blijven daar ook in deze beleidsperiode toe behoren. Dat betekent dat deze woningen primair worden toegewezen aan huishoudens met een smalle beurs.

3.1.15 Woningstichting Den Helder investeert in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Schagen door in onderling overleg met de Stichting Huurdersbelang voor haar huurwoningen in de gemeente Schagen streefhuren vast te stellen die recht doen aan de kwaliteit van de woningen en tevens rekening houden met de draagkracht van de doelgroepen. Alle woningen behouden een huurprijs die lager is dan de liberalisatiegrens (€ 752,33 prijspeil 2021). De woningen in de straat Op Goeree te Callantsoog houden een huurprijs tot maximaal de laagste aftoppingsgrens (€ 633,25 prijspeil 2021). Voor de overige woningen te Callantsoog geldt dat de streefhuur, (alleen) voor zo ver deze slechts enkele euro's hoger is dan de hoogste aftoppingsgrens, wordt afgetopt op het niveau van de hoogste aftoppingsgrens.

3.1.16 Aanpassingen in het algemene huurbeleid vinden in overleg tussen Woningstichting Den Helder en Stichting 'Huurdersbelang Den Helder' plaats.

4 Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Schagen sluit aan bij de landelijk gestelde doelen vanuit het Klimaatakkoord en het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. De lange termijn doelen in het Duurzaamheidsprogramma 2020-2050 zijn hieronder weergegeven.

- A. Energietransitie: 49% CO₂-reductie in 2030 en 95% CO₂-reductie in 2050. Dat betekent dat dan alle benodigde energie voor elektriciteit, warmte en mobiliteit, duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik van fossiele brandstoffen.
- B. Circulaire Economie: een wereld zonder afval in 2050. Dat betekent dat grondstoffen behouden blijven tijdens de levensduur van producten, gebouwen en infrastructuur en dat alle restproducten hoogwaardig worden hergebruikt.
- C. Klimaatadaptatie: een klimaatbestendige en water robuuste leefomgeving in 2050. Dat betekent dat de leefomgeving dan zodanig is ingericht dat de gevolgen van klimaatverandering (heviger neerslag, hitte, langdurige droogte, verzilting en overstromingen) niet leiden tot onacceptabele schade.
- D. Groen en biodiversiteit: een forse vergroening van de leefomgeving en daarmee het herstellen van de biodiversiteit oftewel de verscheidenheid aan planten, dieren, micro-organismen en de samenhang hiervan.

Gemeente Schagen en Wooncompagnie zijn volkshuisvestelijke partners die de komende jaren voor een aantal uitdagingen staan. We streven naar een toekomstbestendig woongebied en willen daarin vanuit ieders verantwoordelijkheid duurzaam samenwerken. Wij zien dat een duurzame samenwerking ofwel intensief partnerschap, cruciaal is om de opgaven op te pakken en onze ambities te realiseren. Dit partnerschap verankeren we in prestatieafspraken. We maken afspraken om samen dingen voor elkaar te krijgen maar ook om elkaar op aan te spreken indien nodig. Het Duurzaamheidsprogramma 2020-2050 "Samen bouwen aan een duurzaam Schagen" vormt de basis voor de prestatieafspraken.

4.1 Energietransitie richting CO₂-neutraal in 2050

De komende jaren willen Schagen en Wooncompagnie forse stappen zetten richting deze ambities. Samenwerking is essentieel om massa te maken. Efficiënte duurzaamheidsinvesteringen kunnen een positieve invloed hebben op de woonlasten van de huurders van Wooncompagnie. De gemeenschappelijke inzet is om de totale woonlasten bij verduurzaamde woningen voor de huurders gelijk of lager te houden en niet te laten stijgen.

- 4.1.1 Schagen en Wooncompagnie werken samen bij het opstellen van de Transitievisie Warmte en de uitwerking van Wijkuitvoeringsplan(nen) pilots en haalbaarheidsonderzoeken naar alternatieve warmteoplossingen. Een wijk- of straatgerichte uitwerking kan daarbij noodzakelijk zijn.
- 4.1.2 Bij het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen, het plan waarin wordt vastgesteld wanneer en hoe de wijken van het aardgas afgaan is Wooncompagnie een belangrijke partner. Schagen zoekt op wijkniveau de samenwerking met Wooncompagnie om woningen aardgasvrij (ready) te maken.

- 4.1.3 Schagen en Wooncompagnie betrekken elkaar intensief bij onderzoek naar collectieve warmtealternatieven en aardgasvrije pilots, zowel in Schagen als in de andere gemeenten waar Wooncompagnie actief is. Daarbij is het uitgangspunt dat de woonlasten van huurders niet extra stijgen.
- 4.1.4 Woonzorg Nederland sluit zich graag – waar mogelijk - aan bij lokale initiatieven om de gezamenlijke doelen te realiseren.

4.2 Verduurzaming woningvoorraad

Omdat er vooralsnog geen concrete collectieve warmteoplossingen in Schagen in zicht zijn, richten de duurzaamheidsinvesteringen zich voornamelijk op het stap voor stap verduurzamen van de woningen.

- 4.2.1 Bij renovatie van bestaande woningen wordt gestreefd om de woningen aardgasvrij (ready) te maken, waarbij een reductie van de maximale warmtevraag een belangrijk doel is. Wooncompagnie committeert zich aan de doelen die Aedes met de corporaties heeft afgesproken. Daarin is afgesproken dat alle corporatiewoningen in 2030 een gemiddelde Energie Index van 1,2 hebben (label A).
- 4.2.2 Alle sociale huurwoningen met een geschikt dak worden op termijn voorzien van PV panelen, Wooncompagnie voorziet de komende vier jaar elk jaar 3% van haar woningen op deze manier van zonnepanelen.
- 4.2.3 Wooncompagnie stimuleert elektrisch koken (op inductie) bij keukenvervanging. Bij mutatie wordt de keuken zondermeer gasloos gemaakt. Op verzoek van de bewoner maken we de keuken ook gasloos.
- 4.2.4 Tijdens en na onderhoud, renovatie en grote duurzaamheidsingrepen heeft de woning een gezond binnenklimaat, zonder vocht, tocht en schimmel.

Woonzorg Nederland streeft in de volle breedte naar een duurzame vastgoedportefeuille en bedrijfsvoering en werkt toe naar een CO2-neutrale portefeuille in 2050. Daarnaast besteedt Woonzorg Nederland aandacht aan een gezond binnenklimaat en aan circulariteit. In dit verband wordt gekeken naar het gebruik van duurzame materialen, hergebruik van materialen, een spaarzaam watergebruik, afvalreductie en de mogelijkheden van modulaire en aanpasbare productontwerpen. Ook de toeleveranciers van Woonzorg Nederland worden langs de CO2-maatlat gelegd en kijkt Woonzorg Nederland naar de eigen bedrijfsvoering.

- 4.2.5 Woonzorg Nederland maakt plannen over hoe er kan worden bijgedragen aan de energietransitie van haar gebouwen en de mogelijkheden daarin van duurzame warmtenetten, fossiel- en gasloos verwarmen en koken en het duurzaam opwekken en opslaan van energie. Hiervoor is het programma Green Dream opgezet.
- 4.2.6 Woonzorg Nederland wil uiterlijk eind 2023 de gehele bestaande woningvoorraad naar gemiddeld energielabel B brengen.

Woningstichting Den Helder

- 4.2.7 In afwijking op het gestelde in 4.2.1 spreken we af met Woningstichting Den Helder dat het uitgangspunt minimaal energielabel B is.

- 4.2.8 In afwijking op het gestelde in 4.2.2 spreken we af met Woningstichting Den Helder dat maximaal 6 PV panelen op daken die daarvoor geschikt zijn en nog minimaal 20 tot 25 jaar meegaan worden geplaatst. Waarbij huurders die veel stroom gebruiken tegen betaling extra PV panelen geplaatst kunnen krijgen.
- 4.2.9 In afwijking op het gestelde in 4.2.3 spreken we af met Woningstichting Den Helder dat het afsluiten van kookgas bij keukenvervanging alleen op wens of verzoek van de huurder wordt gedaan. Bij mutatie wordt wel standaard de gastoevoer naar de keuken afgesloten en worden nieuwe huurders gedwongen tot elektrisch koken.

4.3 Bewustwording bij bewoners

Kleine ingrepen in de woning door de huurder en energiezuinig gedrag leveren een grote bijdrage aan energiebesparing. Schagen wil daarom sturen op bewustwording en gedrag bij zowel huurders als eigenaar-bewoners. Schagen is hier al mee bezig door o.a. de inzet van de energiecoaches.

- 4.3.1 Schagen en Wooncompagnie zetten zich ieder afzonderlijk, en zo mogelijk gezamenlijk, actief in om duurzaam gedrag van bewoners te stimuleren. Waarbij Woonzorg Nederland graag participeert in gezamenlijk acties voor het stimuleren en/of informeren van bewoners.
- 4.3.2 Schagen en Wooncompagnie werven gezamenlijk energiecoaches onder de huurders van Wooncompagnie, en dragen daarbij zorg voor een gedegen opleiding van deze coaches, zodat hun inzet aantoonbaar leidt tot energiebesparing bij huurders. Wooncompagnie stimuleert haar bewoners om actief hun energieverbruik te monitoren en zoekt naar manieren om bewonersgedrag op een positieve manier te beïnvloeden.
- 4.3.3 Schagen en Wooncompagnie ondersteunen bewonersinitiatieven. Bijvoorbeeld op het gebied van het grootschalig toepassen van zonnepanelen via een postcoderoos.
- 4.3.4 Investerings in duurzaamheid moeten bijdragen aan het verminderen van woonlasten van huurders.

4.4 Circulaire Economie

- 4.4.1 Gemeente en Wooncompagnie betrekken elkaar actief bij onderzoeken en pilots op het gebied van circulaire nieuwbouw en renovatie, ook in andere gemeenten waar Wooncompagnie actief is. Uitgangspunt is het gebruik van zoveel mogelijk hergebruikte en herbruikbare grondstoffen en bouwmaterialen.
- 4.4.2 Bij sloop/nieuwbouw worden woningen zodanig gesloopt dat zoveel mogelijk materialen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden.

4.5 Klimaatadaptatie

- 4.5.1 Schagen onderzoekt samen met Wooncompagnie welke maatregelen er in de bestaande woningvoorraad en in de omliggende openbare ruimte kunnen worden getroffen ten aanzien van klimaatadaptatie.
- 4.5.2 Wooncompagnie past zo veel mogelijk bij renovatie en nieuwbouw de basismaatregelen voor klimaatadaptatie toe zoals bijvoorbeeld een groen dak of gevel, opvang regenwater in de ton, afkoppeling regenwater, aanbrengen ontlastput, etc. t.b.v. klimaatadaptatie en ter voorkoming van wateroverlast en/of watertekort. Dit doet zij samen met de gemeente, om het daadwerkelijke effect te versterken.
- 4.5.3 Wooncompagnie en/of de huurdersbelangenvereniging streven in het kader van klimaatadaptatie naar zo min mogelijk verharding in de tuinen, zodat regenwater zoveel mogelijk plaatselijk in de bodem kan dringen. Wooncompagnie en/of de huurdersbelangenvereniging stimuleert haar huurders om ook zo min mogelijk verharding toe te passen. De gemeente doet dit op haar beurt bij particuliere woningeigenaren.
- 4.5.4 Gemeente en Wooncompagnie trekken samen op in de communicatie over klimaatadaptatie, waarbij Wooncompagnie graag wil participeren om huurders bewust te maken en gedrag te stimuleren. Publiekscampagnes die de gemeente (vaak in samenwerking met het Hoogheemraadschap) hierover voert, worden door Wooncompagnie actief onder de aandacht van de huurders gebracht. Ook rondom herinrichtings- en renovatieprojecten trekken we samen op om dat moment te benutten om de wijk en woningen klimaatadaptiever te maken.
- 4.5.5 Wooncompagnie wil graag aansluiten bij initiatieven van gemeente, Wooncompagnie en/of Woningstichting Den Helder als het gaat om klimaatadaptatie.

4.6 Groen en biodiversiteit

- 4.6.1 Wooncompagnie past bij renovatie en nieuwbouw zoveel als mogelijk standaard natuurinclusieve maatregelen toe, op een ecologisch functionele manier en in aansluiting op de plaatselijke natuur(structuur). De principes uit "Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën" worden hierbij toegepast.
- 4.6.2 Schagen onderzoekt samen met Wooncompagnie welke maatregelen er in de bestaande woningvoorraad en in de omliggende openbare ruimte kunnen worden getroffen ten aanzien van verhogen van de biodiversiteit.

Woningstichting Den Helder

- 4.6.3 Woningstichting Den Helder onderhoudt haar woningen op hoog niveau en verduurzaamt waar mogelijk de woningen door HR++glas aan te brengen (zoveel mogelijk op 'natuurlijke' momenten, bijv. tijdens vervanging van het dak of kozijnen), de modernste (zuinige) ketels te plaatsen en huurders de keuze voor zonnepanelen te bieden.
- 4.6.4 Woningstichting Den Helder past bij renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.
- 4.6.5 Bij gepland groot onderhoud stelt Woningstichting Den Helder particuliere eigenaren van vergelijkbare woningen, zijnde voormalig bezit van Woningstichting Den Helder, in de gelegenheid om tegen betaling ook de renovatie uit te laten voeren. Ook meldt Woningstichting Den Helder de voorgenomen renovatie aan de gemeente, zodat eventueel afstemming kan plaatsvinden op andere maatregelen in de straat.

- 4.6.6 Bij grootschalig onderhoud en gekoppeld aan een 'natuurlijk' moment dat zich in de komende 25 jaar voordoet, zal de Woningstichting Den Helder de woningen afsluiten van het gasnet wanneer er op dat moment goede alternatieven bestaan.
- 4.6.7 Woningstichting Den Helder zorgt in het kader van klimaatadaptatie voor zo min mogelijk verharding in de tuinen, zodat regenwater zoveel mogelijk plaatselijk in de bodem kan dringen. Woningstichting stimuleert haar huurders om ook zo min mogelijk verharding toe te passen.
- 4.6.8 Woningstichting Den Helder zal bij renovatie denken aan het toepassen van bijvoorbeeld een groen dak, opvang regenwater in de ton, etc. t.b.v. klimaatadaptatie en ter voorkoming van wateroverlast en/of watertekort.
- 4.6.9 Bij grootschalig onderhoud zal Woningstichting Den Helder met de gemeente in overleg treden over inrichting eigen terrein.

5 Maatschappelijke opgave

AMBITIE/DOEL

Partijen willen dat alle inwoners van Schagen goed wonen en goed kunnen blijven wonen, in het bijzonder ook kwetsbare huurders. Mede door:

- 1) het langer thuis blijven wonen van ouderen,
- 2) de coronacrisis en
- 3) de komst van vergunninghouders

zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor partijen zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

5.1 Samenwerking

De gemeente werkt met vier wijkteams (Noord, Oost, Zuid en West) en een team openbare orde en veiligheid (hierna OOV). Wooncompagnie werkt met buurtteams. Van belang is dat er goede werkafspraken worden gemaakt tussen (het buurtteam van) Wooncompagnie, de wijkteams en OOV van de gemeente. Het resultaat van de samenwerking tussen Wooncompagnie en gemeente Schagen is gericht op:

- a) het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetalings- en schuldenproblematiek. Er moet voor worden gezorgd dat huurders met betalingsproblematiek kunnen blijven wonen en dat tegelijkertijd een structurele oplossing gevonden wordt voor deze problematiek;
- b) een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties en organen.

Woningbouwcorporaties zijn de samenwerkingspartners van de wijkteams vanuit de rol van:

- a) 'signaleerder' vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van Wooncompagnie. Indien Wooncompagnie signaleert dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, geeft Wooncompagnie een signaal af aan de wijkteams en vice versa.
- b) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast).
- c) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

5.1.1 De wijkteams van de gemeente Schagen en de woningbouwcorporaties hebben werkafspraken vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetalings- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid. Hierbij zijn de volgende elementen/afspraken betrokken:

- a. Voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege te hoge woonlasten en bieden van maatwerk bij te hoge woonlasten;
- b. Communicatie over/bij de huisvesting van mensen met een zorgvraag;
- c. Communicatie over/bij de huisvesting van vergunninghouders;
- d. Actieve melding over (dreigende) huurachterstanden;
- e. Afstemming bij knelpunten rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het woningbezit van Wooncompagnie;
- f. Een sluitende aanpak van multiproblematiek afgestemd op zwaarte van de casus en met inzet van de benodigde expertise;

- g. In 2022 wordt een aanpak woonoverlast opgesteld door de gemeente in samenwerking met de ketenpartners. Doel is om vroegtijdig problematiek te signaleren en bespreken.

Waarbij ook afgesproken is dat een medewerker van de woningbouwcorporatie contact opneemt met het wijkteam van de gemeente, indien:

- a. tijdens het incassotraject het vermoeden ontstaat dat de achterstand in de betaling van de huur verband houdt met een psychische of psychogeriatrische problematiek, een problematische schuldensituatie dan wel een situatie waarin de veiligheid van minderjarige kinderen in het geding is;
- b. tijdens de afhandeling van een melding over woonoverlast het vermoeden ontstaat dat deze overlast wordt veroorzaakt door een psychisch kwetsbare persoon.

En tijdens dit contact tussen gemeente en de woningbouwcorporatie mogen alleen persoonsgegevens van de cliënt worden uitgewisseld als deze hiervoor expliciet zijn of haar toestemming heeft verleend. Als de cliënt dit weigert, dan vindt een uitwisseling van gegevens betreffende de cliënt alleen plaats indien:

- a. het niet delen van de persoonsgegevens met anderen ernstige schade of gevaar oplevert voor de persoon zelf of een ander;
- b. er geen andere manier is om het probleem op te lossen dan door de persoonsgegevens met anderen te delen; of
- c. het vrijwel zeker is dat door het delen van de persoonsgegevens met een ander schade aan de persoon zelf of een ander wordt voorkomen.

En de woningbouwcorporatie en de Gemeente dienen hierbij aan te tonen dat zij tot het uiterste te hebben ingespannen om toestemming van de cliënt te krijgen om zijn persoonsgegevens met anderen te delen.

Om deze afspraken ook met Woningstichting Den Helder te borgen, sluiten de gemeente en de corporatie een convenant.

5.2 Wonen en zorg / ouderen

Met de wijzigingen in het zorgstelsel is de nadruk komen te liggen op maatwerk per huishouden als het gaat om het bieden van zorg. Op het moment dat gesignaleerd wordt dat een huishouden hulp nodig heeft, kan de gemeente (afhankelijk van de situatie van de betreffende bewoner(s)) via de Wmo passende ondersteuning bieden, zoals een woningaanpassing. Vanwege dit maatwerk bestaat er geen noodzaak om prestatieafspraken te maken over het vooraf investeren in het 'geschikt' maken van de bestaande woningvoorraad. Wel is het nuttig om inzicht te hebben in de mate waarop de huidige woningvoorraad geschikt is voor ouderen.

Een gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is het langer thuis blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. Organisaties zoals 'Wonen Plus welzijn' zijn van groot belang voor het welbevinden van ouderen en zorgbehoevenden, reden dat Wonen Plus Welzijn door zowel de gemeente Schagen als Wooncompagnie financieel wordt ondersteund.

5.2.1 De gemeente Schagen en woningcorporaties organiseren eens per jaar een bestuurlijk overleg met de zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Schagen om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te bespreken. In 2020 hebben de gemeente Schagen, Wooncompagnie, Woonzorg Nederland en Woningstichting Den Helder de intentieverklaring "Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland" medeondertekend. De gemeente Schagen, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland nemen deel aan de regiotafels die uit de intentieverklaring zijn ontstaan, waarbij wordt gericht op het faciliteren van langer thuis wonen voor 75-plussers, het ontwikkelen van geclusterde ouderenwoningen en het vergroten van de capaciteit van wonen met 24-uurszorg.

5.2.2 De partijen die de intentieverklaring "Van vergrijzing naar vernieuwing" hebben getekend, waaronder de gemeente en woningcorporaties, werken de afspraken die zijn gemaakt in deze verklaring nader uit en gaan aan de slag met de uitkomsten van de georganiseerde regiotafels.

Huurders in de complexen van Wooncompagnie worden ouder en blijven steeds meer zelfstandig wonen. Mobiliteit is hierbij zeer belangrijk. Als gevolg hiervan neemt het aantal scootmobielen in de complexen toe. Dit vraagt om een veilige bergruimte voor de scootmobielen. Deze is in veel complexen niet voorhanden.

Ook de toegankelijkheid in de complexen is belangrijk. Er zijn verschillende complexen waar geen automatische toegangsdeuren zijn, maar waarmee het woongemak voor de inwoners wordt vergroot. Hun appartement wordt ook zo met een rollator goed toegankelijk en hierdoor stelt Wooncompagnie huurders in staat echt langer zelfstandig te blijven wonen.

- 5.2.3 Woningstichting Den Helder en Wooncompagnie hebben in de pilot "Langer zelf thuis wonen doe je samen" kleine woningaanpassingen aangebracht in drie kernen. Wooncompagnie gaat het aanbrengen van kleine woningaanpassingen onder 75+ huurders verder uitrollen in de gemeente Schagen.
- 5.2.4 Voor grote woningaanpassingen (zoals een aanbouw) wordt de huidige werkwijze gecontinueerd: in overleg met Wooncompagnie worden er per woningaanpassing afspraken gemaakt over mogelijk gedeelde financiering. De woningaanpassing wordt zoveel mogelijk meegenomen tijdens planmatig onderhoud. Indien sprake is van een woningverbetering kan dit leiden tot een huurverhoging.
- 5.2.5 Wooncompagnie is bereid om mee te denken en te onderzoeken wat mogelijk is in het beschikbaar stellen van een huurwoning in haar bezit voor de realisatie van een zorg- en welzijnssteunpunt, indien hier in één van de kernen van de gemeente Schagen bij bewoners en de gemeente behoefte aan bestaat.
- 5.2.6 In 2022 inventariseren de gemeente, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland waar geen of niet voldoende stallingsruimte is voor scootmobielen. Om zo inzicht te krijgen hoeveel aanpassingen noodzakelijk zijn en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Uitgangspunt vooraf is, om vanuit het oogpunt van gezamenlijke verantwoordelijkheid, de kosten die bij aanpassingen nodig zijn te delen. Ook het aspect duurzaamheid (o.a. klimaatadaptatie) alsmede brandveilig gebruik worden hierin meegenomen.
- 5.2.7 In 2022 inventariseren de gemeente, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland in welke seniorencomplexen de toegankelijkheid met automatische toegangsdeuren verbeterd kunnen worden en worden vervolgens door Wooncompagnie automatische deuren aangebracht.
- 5.2.8 Gemeente Schagen en Wooncompagnie continueren in 2022 het project "Senioren woonadviseur" en blijven tevens een bijdrage leveren aan de informatiebijeenkomsten. In samenwerking met de wijkteams, over langer zelfstandig thuiswonen.

5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De wijkteams van de gemeente worden steeds meer geconfronteerd met vragen voor woonruimte voor specifieke doelgroepen. Het gaat hierbij om:

- Cliënten vanuit Beschermd wonen
- Cliënten LVB (licht verstandelijke beperking)
- Cliënten NAH (niet aangeboren hersenletsel)
- Cliënten GGZ (geestelijke gezondheidszorg)
- Woningen met rolstoeltoegankelijkheid (ook voor jonge mensen)
- Senioren die uit hun eengezinswoning willen verhuizen, maar waarvoor niet voldoende keuze is voor gelijkvloerse appartementen

De wijkteams van de gemeente en de buurtteams van Wooncompagnie worden geconfronteerd met de gevolgen van illegale bewoning van vakantiewoningen en op bedrijventerreinen door mensen die uit elkaar zijn gegaan of door arbeidsmigranten. Woonproblemen en de benodigde ondersteuning als gevolg hiervan nemen een toevlucht.

Vergunninghouders

Iedere gemeente in Nederland krijgt, op grond van art. 28 van de Huisvestingswet, vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd in het huisvesten van vergunninghouders. Hierin werken de gemeenten samen met woningcorporaties. Wooncompagnie voert hoofdzakelijk de taakstelling van de gemeente Schagen uit, maar ook Woningstichting Den Helder en Woonzorg Nederland dragen hierin bij als er een juiste match is. De gemeente Schagen is verantwoordelijk voor de communicatie over (de uitvoering van) deze taakstelling.

De huurdersbelangenvereniging 'De onderste steen' heeft haar zorg uitgesproken over het effect van de toegenomen taakstelling op de wachttijden voor regulier woningzoekenden, en streeft een meer eerlijke woonruimteverdeling na tussen regulier woningzoekenden en vergunninghouders. De huurdersbelangenvereniging heeft tevens aangegeven dat Wooncompagnie voor een goede en evenwichtige spreiding qua huisvesting van vergunninghouders in de wijk moet zorgen. Dit om niet te veel te clusteren en de leefbaarheid in de wijk op peil te houden.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten die een huurwoning zoeken in de gemeente Schagen worden behandeld als regulier woningzoekende en kunnen zich via het woonruimteverdelingssysteem Woonmatch inschrijven voor een woning in de gemeente. Indien nodig of wenselijk biedt Wooncompagnie hierbij ondersteuning.

Huisvesting van mensen met een beperking

De gemeente en Wooncompagnie besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking. Wooncompagnie verzorgt op verzoek extramurale huisvesting van specifieke cliëntgroepen van zorginstellingen. Wooncompagnie heeft met deze zorginstellingen afspraken gemaakt over opvang, taakstelling en woonbegeleiding van deze specifieke cliëntgroepen. Met de wijkteams van de gemeente vindt afstemming plaats op het moment dat Wooncompagnie een cliënt van een van de zorginstellingen huisvest.

Opvang van dak- en thuislozen

Maatschappelijke opvang, de opvang van dak- en thuislozen, vindt in de regio Kop van Noord-Holland plaats in Den Helder. Binnen het 'Stedelijk Kompas' is geregeld dat Den Helder over de voorzieningen voor de opvang van dak- en thuislozen beschikt. Het Stedelijk Kompas is de overkoepelende naam van het plan van aanpak van gemeenten om de aantallen dakloze mensen te verminderen, hen te laten doorstromen naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan, hun kwaliteit van leven te verbeteren en de met dakloosheid gepaard gaande overlast te verminderen. Per 2016 zullen alle deelnemende gemeenten aan het Regionaal Kompas een taak krijgen in de opvang van dak- en thuislozen. De gemeenten in de

regio Kop van Noord-Holland zijn echter voornemens om de beschikbare middelen per gemeente in te (blijven) zetten voor centraal geregelde opvang van dak- en thuislozen in Den Helder.

- 5.3.1 Woningbouwcorporaties en de gemeente spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders.
- 5.3.2 Partijen dienen in principe na koppeling van een vergunninghouder aan de gemeente binnen 10 weken een passende woning aan te bieden, waarbij in minimaal 70% van de gevallen aan deze termijn wordt voldaan. En van die 30% die deze termijn niet halen mag niet meer dan 50% langer dan 20 weken duren.
- 5.3.3 Vanwege de verwachting dat het tekort aan huurwoningen in de sociale sector door de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders op korte termijn zal oplopen, onderzoekt de gemeente Schagen samen met de regiogemeenten welke mogelijkheden er zijn voor de huisvesting van vergunninghouders in de particuliere sector of voor realisatie van tijdelijke woningen en/of woonruimte. Hierbij is niet de intentie om de opvang te concentreren in één complex.
- 5.3.4 Gemeente Schagen verkent in 2022 welke mogelijkheden er zijn ten behoeve van het realiseren van circa 2 'Skæve Huse' en circa 1 'Housing first'. Voor 'Skæve Huse' wordt onderzocht welke plekken geschikt zijn. Gemeente Schagen treedt hierbij in overleg voor de realisatie met de woningbouwcorporaties.
- 5.3.5 Indien er rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het woningbezit van Wooncompagnie/Woonzorg Nederland een knelpunt ontstaat, nemen Wooncompagnie/Woonzorg Nederland en de wijkteams van de gemeente contact op met elkaar om het knelpunt te doen wegnemen.
- 5.3.6 In 2022 monitoren de gemeente en Wooncompagnie welke behoefte er aan woningen is voor de specifieke doelgroepen waarmee de wijkteams worden geconfronteerd. Gezamenlijk wordt gekeken hoe er voor 2022 maatwerk geleverd kan worden. Voor 2023 leggen we o.b.v. de monitoring van 2022 het aantal woningen vast.
- 5.3.7 Gemeente Schagen en Wooncompagnie stellen in het kader van spoedzoekers een document op waarin een definitie wordt gegeven van 'spoedzoekers' die in aanmerking komen voor een woning met een tijdelijk contract (maximaal 2 jaar). Tevens worden in dit document afspraken gemaakt over voorwaarden, toewijzingscriteria, procesafspraken en begeleiding. Partijen spreken af om per jaar maximaal 22 woningen in de gemeente aan spoedzoekers toe te wijzen.
- 5.3.8 De toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen, inclusief omvang en onderverdeling, wordt door Wooncompagnie bijgehouden in de jaarlijkse monitor. Indien er gedurende het jaar blijkt dat de toewijzing fors stijgt, gaan we met elkaar in gesprek over de oorzaak en zoeken we naar een passende oplossing.

Woningstichting Den Helder

- 5.3.9 Woningstichting Den Helder wil in de jaarschijf het aantal woningen vaststellen dat voor vergunninghouders beschikbaar wordt gesteld, dit op basis van de omvang van de taakstelling in relatie tot de relatieve omvang van haar bezit in de gemeente Schagen. Woningstichting Den Helder is bereid om één woning permanent te verhuren aan een maatschappelijke instelling, die in deze woning tijdelijk onderdak kan verschaffen aan mensen, behorend tot bijzondere doelgroepen, en die in die woning hulp en begeleiding bieden aan die tijdelijke bewoners. Die maatschappelijke instelling en die bewoners/gebruikers kunnen een gebruikers- en begeleidingsovereenkomst met elkaar aangaan. De bewoner/gebruiker kan vanuit die situatie zelfstandig een woning zoeken waar hij/zij zelf het huurcontract op naam heeft.

Woonzorg Nederland

- 5.3.10 Woonzorg Nederland is uiteraard bereid vergunninghouders op te nemen in haar woningen, mits zij uiteraard 55+ plus zijn en zonder inwonende kinderen. Een aantal van twee per jaar zou realistisch zijn, gezien het bezit van Woonzorg Nederland in de gemeente Schagen.

6 Inzet in kernen, wijken en buurten

AMBITIE/DOEL

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven.

6.1 Algemeen

- 6.1.1 Een leefbaar wooncomplex en een leefbare wijk zijn voor bewoners van groot belang. Veilig over straat, rust in het portiek, goede sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn basisvoorwaarden. Daarvoor zetten wij ons gezamenlijk in, zodat de gemeente Schagen een leefbare gemeente is en blijft.
- 6.1.2 Zowel de gemeente als woningcorporaties werken gebiedsgericht zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Gezamenlijk gaan we de komende periode in kaart brengen waar in de gemeente de leefbaarheidsproblemen het grootste zijn. We spreken af om daar, in overleg, gezamenlijk een aanpak voor te maken en uit te voeren.
- 6.1.3 Voor een sluitende aanpak om woonoverlast aan te pakken is het van belang om vroeg in het proces alle ketenpartners bijeen te brengen. Door bij de eerste signalen van woonoverlast de juiste acties uit te zetten, proberen we de woonoverlast te verminderen. Dit willen we doen door een structureel vroeg-signalerings-overleg op te zetten met de woningbouwcorporaties, politie en de gemeente (OOV). Indien nodig kunnen hierbij snel de juiste zorgpartijen worden ingezet. Door dit overleg zullen signalen eerder naar boven komen, en weten we elkaar sneller te vinden in overlast casuïstiek. Dit bevordert de samenwerking en zorgt ervoor dat we met alle partijen en ketenpartners een sluitend vangnet vormen.
- 6.1.4 Verder heeft Wooncompagnie een nauwe samenwerking met welzijnsorganisatie WonenPlusWelzijn. Deze welzijnsorganisatie voert (met een groot netwerk aan vrijwilligers) woon-gerelateerde diensten uit voor huurders van Wooncompagnie. Voor huurders van Wooncompagnie die lid zijn van WonenPlusWelzijn betaalt Wooncompagnie een deel van het lidmaatschap.
- 6.1.5 Zowel de gemeente als woningcorporaties zetten in op het verder verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners waarbij de insteek is dat partijen niet voor maar in samenwerking met bewoners werken. Partijen en andere ketenpartners streven gezamenlijk een sluitend vangnet na voor haar inwoners die zorg behoeven.
- 6.1.6 Partijen conformeren zich aan het Damoclesbeleid van de gemeente Schagen.
- 6.1.7 Partijen willen gaan experimenteren met een andere vorm van toewijzen van sociale huurwoningen. Nu vindt de toewijzing vooral plaats op basis van inschrijfduur. Degene die het langst staat ingeschreven komt als eerste aan de beurt. Om de leefbaarheid te waarborgen is in sommige gevallen toewijzing op basis van motivatie gewenst. Dit kan door middel van een pilot.

- 6.1.8 Partijen onderzoeken de mogelijkheden om gezamenlijk een 'informatiebus' aan te schaffen die voor diverse thema's ingezet wordt om plaatselijk met inwoners in gesprek te gaan. Thema's die hiervoor in aanmerking komen zijn bijvoorbeeld leefbaarheid, duurzaamheid, langer thuis wonen, maatschappelijke actualiteiten (zoals covid-19 en opvang asielzoekers) en woonkwaliteit.

De woningcorporatie(s) zorgen voor:

- 6.2.1 Leefbare, schone, hele en veilige wooncomplexen (laagbouw en hoogbouw);
- 6.2.2 Een evenwichtige spreiding van alle typen (huur)woningen, waarbij het uiteraard niet alleen gaat om huurwoningen. De ideale mix is huur, koop, diverse eigendomsvormen, etc. over het gebied zodat segregatie niet toeneemt en wijken gemengd, draagkrachtig en leefbaar zijn en blijven;
- 6.2.3 Delen van woonbelevingsonderzoeken als input voor gezamenlijke focusgebieden;
- 6.2.4 Samenwerking met wijkteams, politie en OOV bij ernstige overlast;
- 6.2.5 Langer thuis wonen maatregelen als extra service.

De gemeente Schagen zorgt voor:

- 6.3.1 Leefbare en schone, hele en veilige openbare ruimte in de gemeente;
- 6.3.2 Investerings in basisvoorzieningen voor iedere buurt/kern gericht op ontmoeten en activiteiten met het oog op bestrijding van eenzaamheid;
- 6.3.3 Een leefbaarheidsplan voor iedere kern in de gemeente. Het opstellen dan wel actualiseren gebeurt in overleg met betrokken partijen zoals corporatie(s), huurdersorganisaties en kernraden;
- 6.3.4 Periodiek overleg met ketenpartners over huisvesting en begeleiding statushouders, sociale beheercasuïstiek, et cetera;
- 6.3.5 Jaarlijkse netwerkbijeenkomst stakeholders "samenwerking".

	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen</p> <p>De heer J.C.J. Beemsterboer, wethouder Wonen</p>
	<p>Namens Wooncompagnie</p> <p>De heer S. van Schaik, directeur-bestuurder</p>
	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen</p> <p>De heer C.L. van der Voort</p>
	<p>Namens Woningstichting Den Helder</p> <p>De heer R.P. Waltmann</p>
	<p>Namens Stichting Huurdersbelang Den Helder</p> <p>De heer W. van der Ham</p>
	<p>Namens Woonzorg Nederland</p> <p>De heer A. Pureveen</p>
	<p>Namens Stichting Huurdersbelang Acaciaplein</p> <p>De heer G. Hemke</p>

Bijlage 1 Begrippen en definities

Begrip / definitie*											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 752,33										
Aftoppingsgrens hoog	€ 678,66										
Aftoppingsgrens laag	€ 633,25										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752,33										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 678,66 en de liberalisatiegrens van € 752,33										
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 442,46 en de aftoppingsgrens hoog van € 678,66										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46										
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden tot AOW</td> <td style="text-align: right;">€ 23.725,-</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoons huishouden</td> <td style="text-align: right;">€ 23.725,-</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden tot AOW</td> <td style="text-align: right;">€ 32.075,-</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoons huishouden</td> <td style="text-align: right;">€ 32.000,-</td> </tr> </tbody> </table>	Inkomensgrenzen		Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 23.725,-	Eenpersoons huishouden	€ 23.725,-	Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 32.075,-	Meerpersoons huishouden	€ 32.000,-
Inkomensgrenzen											
Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 23.725,-										
Eenpersoons huishouden	€ 23.725,-										
Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 32.075,-										
Meerpersoons huishouden	€ 32.000,-										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 40.024,-										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Lagere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder € 40.024,-										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-										
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.655,-										

*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend voor 2021.

Invulformat jaarschijf

Zoals is vastgelegd in paragraaf 1.3 worden jaarlijks in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken.

	Jaarschijf 2022							
	1-1-2022 31-3-2022	1-4-2022 30-6-2022	1-7-2022 30-9-2022	1-10-2022 31-12-2022				
1 Organisatie en samenwerking								
1.1 Overlegstructuur								
1.1.1								
1.1.1.1	februari		september					
1.1.1.2		mei		november				
1.1.5		juni		november				
1.1.6		juni						
2 Beschikbaarheid								
2.1 Bouwen, en wel zo snel mogelijk								
2.1.1	sta. 44 woningen	opl. 35 woningen	opl. 17 woningen	sta. 27 woningen				
2.1.2	stavaza	stavaza	stavaza	stavaza				
2.1.3		mei						
2.1.7	februari	april						
2.1.11		april						
2.2 Transformatie van de woningvoorraad : onttrekkingen								
2.2.1			augustus					
2.2.5	april	juni	augustus	december				
2.2.6	april	juni	augustus	januari				
2.2.7				november				
2.2.8	zie 2.1.1/2.1.2 x verkoop geomeerkt en x te verkopen							
2.2.9	afspraak: x							
3 Betaalbaarheid								
3.1 Betaalbare woningen								
3.1.1		april						
3.1.4				november				
3.1.8		UV						
4 Duurzaamheid								
4.1 Energietransitie richting CO2-neutraal in 2050								
4.1.1			pva WU					
4.3 Bewustwording bij bewoners								
4.3.2		wervingscampagne						
4.5 Klimaatadaptatie								
4.5.1		onder zoek combineren met 4.6.2						
4.5.4		communicatie campagne						
4.6 Groen en biodiversiteit								
4.6.2		onder zoek combineren met 4.5.1						
5 Maatschappelijke opgave								
5.2 Wonen en zorg / ouderen								
5.2.1			september					
5.2.5	afspraak: x							
5.2.6		inventarisatie						
5.2.7								
5.2.8		inventarisatie						
5.2.9		inventarisatie						
5.2.10		informatie bijeenkomsten						
5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen								
5.3.1					MO Rap.			
5.3.5								
5.3.7								
6 Inzet in kernen, wijken en buurten								
6.1 Algemeen								
6.1.1	afspraak: x							
6.1.2			pva opstellen					
6.1.3	februari	mei	september	november				