



Gemeenteplan 2024

Doen wat ter
plekke nodig is!

woonCompagnie

Inhoudsopgave

1 Een thuis voor iedereen	3
2 Opgaven voor de samenwerking	8
3 Bouwen, verhuren, verkopen, verduurzamen, beheren	14
4 Purmerend	22
5 Waterland	28
6 Edam-Volendam	34
7 Schagen	40
8 Hollands Kroon	46
Kengetallen per gemeente	52

1 Een thuis voor iedereen

Wooncompagnie is met 14.000 huurwoningen actief in een werkgebied dat zich uitstrekt van net onder Den Helder tot net boven Amsterdam.

We voelen ons thuis in elk dorp en elke stad daartussen, maar zien de gemeenten Schagen, Hollands Kroon,

Edam-Volendam, Waterland en Purmerend als onze kerngemeenten¹. Overall werken wij aan onze missie:

‘Samen zorgen wij voor fijne buurten met voldoende woonaanbod voor mensen met weinig koopkracht’.

¹ Wooncompagnie is in de gemeente Alkmaar een bescheiden speler, maar wel in het besef dat wij binnen de kernen van de voormalige gemeente Schermer een grote lokale verantwoordelijkheid hebben. In de gemeenten Hoorn en Dijk en Waard is het woningbezit van Wooncompagnie gering.

Ons werkgebied



Samen zorgen wij voor fijne buurten

In dit Gemeentepan 2024 vertelt Wooncompagnie over de plannen voor het volgend jaar. Soms zijn die al concreet, maar veel ligt nog open. Dit plan is vooral een uitnodiging tot overleg. Met de gemeenten, de huurdersorganisaties en al die andere partijen die samen zorgen voor fijne buurten met voldoende woonaanbod.

Dit plan kent drie bedoelingen:

1. Bijpraten over de Koers van Wooncompagnie en de accenten die we daar de komende periode in leggen
2. Een aanzet tot gesprek met gemeenten en huurdersorganisaties over de lokale aanpak, leidend tot afspraken
3. Achtergrondinformatie over de plannen en de woningen van Wooncompagnie

In een echte samenleving zijn verschillen overbrugbaar

Het is geen nieuws: op de woningmarkt gaat het niet goed. Te veel mensen kunnen hun verhuiscen niet waarmaken. De roep om snelle maatregelen – scherp de verdelingsregels aan, plaats flexwoningen waar mogelijk – is dan logisch. We ontkomen er niet aan. Maar we houden voor ogen dat volkshuisvesting meer is dan ‘veel bouwen’ en ‘passend toewijzen’. Volkshuisvesting gaat over de vraag hoe we in Nederland willen wonen. Wooncompagnie vindt dat, als het om wonen gaat, de verschillen tussen mensen niet te groot moeten worden. Een woningmarkt met overbrugbare verschillen en wijken waar mensen elkaar ontmoeten: pas dan zijn we een echte samenleving. Een gevarieerde en toegankelijke sociale huursector draagt daar aan bij. Met een thuis voor iedereen.



Kengetallen

Wooncompagnie totaal	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woonduur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	2.192	€ 585	€ 631	€ 887	€ 257.253	162	57	2002	6,8
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	2.399	€ 490	€ 510	€ 763	€ 211.180	141	51	1985	9,4
Duplexwoning	24	€ 129	€ 130	€ 674	€ 193.708	125	39	1959	2,5
Eengezinswoning	7.836	€ 583	€ 588	€ 970	€ 280.367	177	66	1976	20,1
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	172	€ 680	€ 736	€ 1.068	€ 361.994	194	70	2012	8,5
Seniorenwoning	750	€ 513	€ 519	€ 829	€ 214.167	152	56	1984	11,4
Wonen en Zorg	402	€ 873	€ 945	€ 384	€ 204.926	67	21	1989	14,1
Woonwagen	9	€ 562	€ 570		€ 51.641			2004	6,6
Standplaats	20	€ 178	€ 181		€ 45.950			1953	9,1
Maatschappelijk vastgoed	35	€ 2.713	€ 2.917	€ 487	€ 506.993	81	21	2001	8,8
Bedrijfsruimte	32	€ 1.261	€ 1.315	€ 0	€ 221.451	0	0	1995	6,3
Bergingruimte	4	€ 9	€ 10		€ 120.250			1978	
Garage	30	€ 45	€ 45		€ 17.167			1990	14,7
Kavel	24	€ 52	€ 52		€ 4.000			1965	14,6
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	10				€ 80.800			2008	
Parkeervoorziening	306	€ 6	€ 7		€ 4.399			2012	10,5
Totaal	14.245	€ 564	€ 581	€ 907	€ 253.201	166	61	1983	15,3



2 Opgaven voor de samenwerking

Een indrukwekkende stapel Haagse nota's maakt duidelijk dat volkshuisvesting terug is op de agenda.

Ze maken ook duidelijk dat van gemeenten de komende jaren veel wordt verwacht:

- Draag bij aan de uitvoering van provinciale en regionale woondeals
 - Ontwikkel een woningbouwprogramma dat tenminste 30% sociaal bevat
 - Maak een huisvestingsverordening met spelregels voor de woonruimteverdeling
 - Regel de toewijzing aan voorrangsgroepen in een urgentieverordening
 - Realiseer een verhoogde taakstelling rond de huisvesting van statushouders
 - Zorg voor een samenhangende visie op wonen en zorg voor ouderen
 - Stel een warmtevisie op die richting geeft aan de energietransitie
- Het zijn allemaal onderdelen van de oproep aan gemeenten om op meerdere fronten de regie (weer) te pakken. Een heuse Regiewet Volkshuisvesting onderstreept die oproep en zorgt ervoor dat landelijk, provinciaal en lokaal woonbeleid met elkaar verbonden zijn. We zijn weer terug bij het adagium van de Woningwet 1901: *volkshuisvesting is rijkszaak maar gemeentetaak*.

Meer dan ooit vraagt de volkshuisvesting om een stevige samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners. Drie opgaven staan voor Wooncompagnie in die samenwerking centraal:

1. Snel meer woningen bouwen
2. Vrijkomende woningen eerlijk verdelen
3. Zorgvuldig beheer van buurten en blokken

Snel meer woningen bouwen

Het verhaal is bekend maar moet toch herhaald worden: we hebben meer woningen nodig. Wooncompagnie is financieel en organisatorisch in staat om meer woningen te bouwen dan we nu doen. Maar meer woningen bouwen: dat lukt alleen maar in samenwerking met de gemeenten. De snelheid waarmee Wooncompagnie nieuwbouwprojecten kan realiseren is één op één gekoppeld aan de snelheid waarin a) gemeenten bouwlocaties aanwijzen waar (ook) sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, b) gereduceerde grondprijzen hanteren voor sociale huurwoningen en c) onherroepelijke bestemmingsplannen vaststellen. Dit zijn randvoorwaarden waarbij de gemeente zélf aan het stuur zit.

- **Wooncompagnie is financieel en organisatorisch in staat** om in de komende tien jaar meer dan 2.500 nieuwe woningen te bouwen. Vooral sociale huurwoningen, maar ook middenhuur en betaalbare koop.
- **Met een nieuwbouwproductie van die omvang kan Wooncompagnie** de afspraken uit de regionale Woondeals in alle gemeenten waarmaken.

- **De realiteit is echter** dat de daadwerkelijke hoeveelheid bouwplannen ver achterblijft bij de gewenste. De nieuwbouwproductie moet echt flink omhoog. Er is een veel hogere planvoorraad nodig, omdat er in de praktijk altijd wel een plan afvalt of doorschuift.
- **Dat lukt alleen** als er voldoende bouw mogelijkheden zijn. Geschikte locaties, redelijke grondprijzen en snelle procedures. Die bal ligt bij de gemeenten.

Daarnaast helpen de netcongestie (echt een groot probleem!), stikstofproblematiek, de sterk oplopende bouw- en rentekosten en het gebrek aan materiaal én menskracht de bouwproductie ook niet. Meer dan tevoren zullen we met elkaar naar creatieve oplossingen moeten zoeken. Het liefst met de kaarten op tafel om samen, dus met de gemeente en de commerciële ontwikkelaars, een plan (financieel) rond te krijgen. Waarbij het zoet en zuur op een faire en voor elke partij acceptabele wijze wordt verdeeld.

Vrijkomende woningen eerlijk verdelen

Er komen te weinig woningen beschikbaar voor nieuwe huurders. Het aantal verhuizingen ligt laag. Eigenlijk te laag en dat is al jarenlang zo. Deels doordat huurders ouder worden en langer zelfstandig blijven wonen. Oudere mensen verhuizen minder vaak dan jongere. Deels ligt de oorzaak in de stagnerende woningmarkt. Nieuwbouw is dé motor achter verhuizingen maar nieuwbouw blijft achter. En met de prijsexplosies in de koopsector is de stap van huren naar kopen voor velen te groot geworden.

Te weinig vrijkomend aanbod aan de ene kant en een groeiende vraag aan de andere kant. Heel veel mensen zoeken een betaalbare huurwoning, zo simpel is dat. Daarnaast is de vraag van specifieke groepen aanzienlijk toegenomen. Denk aan mensen die geen plek meer krijgen in een zorginstelling, aan economisch daklozen, vluchtelingen, aan mensen die uitstromen uit een tijdelijke opvangplek of mensen die niet kunnen wachten op een andere woning omdat ze zich in een onveilige situatie bevinden en ga zo maar door. Al die mensen zoeken een sociale huurwoning en ze horen er ook allemaal thuis. *Maar het gaat wel steeds meer wringen.*

De vraag van urgent woningzoekenden zal verder toenemen. Onder meer vanwege de verhoogde gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (de zogenaamde statushouders).

Wooncompagnie vindt dat de vraag welke woningzoekenden voorrang horen te krijgen ('urgent') op het bordje van de gemeenten ligt. Dat geldt ook voor de vraag welk deel van het aanbod naar urgenten gaat en welk deel naar 'reguliere' woningzoekenden. *Deze verdelingsvragen zijn politieke vragen en horen thuis in de gemeenteraad.*

Met doorstroommaatregelen probeert Wooncompagnie zoveel mogelijk woningen vrij te krijgen. Een doorstromer laat

immers een woning achter voor een nieuwe huurder. Maar met al die verdelingsmaatregelen, zoals voorrang voor lokaal woningzoekenden, ontstaan er wel steeds meer hokjes en vakjes. Die kunnen verhuizen juist moeilijker maken en zijn in tegenspraak met wat we eigenlijk willen: *dat mensen zélf kunnen kiezen waar ze wonen.*

- **Met de meeste gemeenten** heeft Wooncompagnie afspraken gemaakt over het maximale percentage toewijzingen aan urgent woningzoekenden. Deze afspraken maken we liefst overal.
- **Helaas is één ding zeker:** de huurmarkt zal niet binnen afzienbare termijn ontspannen. De wachtrijen worden waarschijnlijk langer. Dat maakt de vraag prangend wat een eerlijke verdeling van het schaarse woningaanbod is. De gemeente heeft hierin het laatste woord, in overleg met woningzoekenden, huurders en verhuurders.
- **Wooncompagnie maakt zich zorgen** over het groeiend aantal verdelingsregels. Ze zijn stuk voor

stuk verdedigbaar, maar alle regels bij elkaar opgeteld, heeft als risico dat verhuizen moeilijker in plaats van makkelijker wordt. Terughoudendheid is op zijn plaats. Tegelijk zijn verdelingsregels die doorstromers bevoordelen wél nuttig. Die maken de taart namelijk groter.

- **Wooncompagnie zoekt samen** met gemeenten en huurdersorganisaties naar maatregelen die 1) zorgen voor meer verhuizingen en 2) voor een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Meer woonmogelijkheden beschikbaar maken: daar gaat het om. Hier is maximale creativiteit voor nodig. Help ons zoeken!

Zorgvuldig beheer van buurten en blokken

Het woningbezit van Wooncompagnie ligt verspreid over tal van buurten, wijken, kernen. Meestal gaat het om overzichtelijke aantallen. Wooncompagnie is aanwezig in honderdtwintig buurten. In veertig daarvan met minder dan vijftig woningen, in vijftientig met minder dan honderd, in veertig met minder dan tweehonderd en in vijftien met meer dan tweehonderd. Dat ligt in lijn met onze opvatting dat je óveral gemengde wijken nodig hebt met voldoende aanbod voor mensen met weinig koopkracht. *Een ruime en gevarieerde sociale huurvoorraad is het beste recept.*

Met de meeste buurten gaat het 'gewoon'. Er is zo op het oog niet veel bijzonders aan de hand. Toch moeten we met die constatering voorzichtig zijn. Want langzaam maar verandert er in de buurt wel degelijk iets. Er komt veel samen in de sociale huursector. Veel maatschappelijke opgaven landen in een corporatiewoning. Extramuralisering van de zorg, uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang: het leidt allemaal tot meer vraag naar sociale huur. Illustratief is ook de huisvestingstaakstelling van vluchtelingen met een verblijfsstatus: die wordt over gemeenten verdeeld op basis van inwonertal maar landt uiteindelijk in een



corporatiebuurt. Te midden van huurders die moeite hebben de regie over hun eigen leven te nemen. Die geen sociaal netwerk hebben of zich bewust terugtrekken uit de lokale gemeenschap. We merken dat deze groep groeit en dat baart ons zorgen.

Dat veel maatschappelijke opgaven samenkomen in corporatiebuurten, betekent dat we daar als maatschappelijke partners een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben. Soms heeft zo'n buurt maar weinig veerkracht en ligt de vervalspiraal op de loer. Dat moment willen we voor zijn en dat kan ook – als we de handen ineenslaan.

- **Met de corporatiebuurten in de vijf kerngemeenten** van Wooncompagnie gaat het gemiddeld genomen goed. Toch naderen straten, woonblokken of buurten soms de grens van wat ze aankunnen. Een actief en samenhangend sociaal en fysiek beheer is dan nodig. Liefst onder regie van de gemeente.
- **Elke corporatiebuurt verdient een sluitend netwerk** van maatschappelijke partners die klaarstaan om kwetsbare bewoners (en hun burens!) te ondersteunen. Denk aan maatschappelijke opvang, politie, zorgorganisaties en welzijnsinstellingen, Vluchtelingenwerk, buurtorganisaties, GGD en andere gemeentelijke instanties.
- **De scheidslijn tussen de verantwoordelijkheid** van de corporatie en die van andere

partijen is soms dun. Dat maakt participeren in een netwerk met ketenpartners van groot belang. Daarom bespreken wij graag hoe we het lokale netwerk kunnen opbouwen waar het ontbreekt en kunnen verbeteren, versterken en vernieuwen waar het bestaat.

- **Aandacht voor de ruimtelijke inrichting**, goed onderhouden openbaar groen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken, intensief beheer zodat het opgeruimd en netjes blijft: op zulke punten horen corporatiebuurten minstens zo goed te scoren als 'koopwijken'.
- **Kortom:** laten we de kwetsbare buurten samen de aandacht geven die ze verdienen. Door aan de voorkant te investeren in een gezamenlijke aanpak.

3 Bouwen, verhuren, verkopen, verduurzamen, beheren

Bouwen

In de begroting van Wooncompagnie is de nieuwbouwproductie zo hoog mogelijk opgeschroefd. Maar de daadwerkelijke bouw mogelijkheden blijven daar bij achter. *Help ons zo snel mogelijk aan veel meer bouw mogelijkheden.*

Dit jaar – 2023 – start Wooncompagnie met de voorbereiding van de bouw van 255 nieuwbouwwoningen. Dat wil zeggen: Wooncompagnie neemt voor deze woningen een realisatiebesluit. Er ligt dan een ontwerp en een begroting op basis waarvan Wooncompagnie ‘ja’ zegt, de gemeente steunt het initiatief, de omgevingsvergunning is aangevraagd. Maar de bouw moet nog aanbesteed worden, vergunningtrajecten afgerond, de elektri-

citeitsaansluiting aangevraagd en zo nog honderd-en-een zaken. Als alles soepel loopt, staat er binnen twee jaar een huis. Maar steeds vaker treden er vertragingen op, variërend van snelle kostenstijgingen tot taaie procedures en lange aansluitijden voor nutsvoorzieningen.

In 2024 start de realisatiefase van nog eens 796 woningen, waarmee er eind volgend jaar 1051 woningen ‘in productie’ zijn. Dat gaat de goede kant op. Maar nogmaals: dit zijn nieuwbouwplannen die gerealiseerd gaan worden, maar het moment van oplevering kan door vele hobbels vertraagd worden. Om de vaart erin te houden en tegenvallers voor te zijn, is het nodig dat alle betrokken partijen zich committeren aan deze plannen, tijdig

de benodigde inzet leveren, de voortgang monitoren en bijsturen als dat nodig is.

Zonder tegenvallers worden in 2023 en 2024 290 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is de inschatting van dit moment medio 2023 – rond de nieuwbouwprojecten die al een eind op weg zijn. Ook hier geldt: scherpe monitoring, gezamenlijke bespreking van de voortgang en tijdige escalatie bij tegenslag is voorwaardelijk voor het realiseren van deze productie.

Verderop in dit gemeentepan is voor de afzonderlijke gemeenten opgenomen voor welke projecten een realisatiebesluit wordt genomen en welke richting oplevering gaan.

Verhuren en verkopen

Ook in 2024 blijft het belangrijk om te zorgen voor beweging op de woningmarkt. Hoe meer mensen er verhuizen, hoe makkelijker het wordt om de vraag van woningzoekenden te beantwoorden. Tegelijk is het wel zaak om de eigen keuzes van huurders en woningzoekenden voorop te stellen. Wie naar tevredenheid huurt, moet zich vooral niet gedwongen voelen om te gaan verhuizen. Van maatregelen die ‘scheefwoners’ een duw geven moeten we niets hebben. En ook niet van verdelingsregels die precies bepalen wie waar wel of niet mag wonen.

Onderstaande tabel laat de nieuwe verhuringen van 2022 zien. Onder ‘toevoegingen’ bedoelen we hier de nieuwbouw

2023	Start realisatiefase	255
2024	Start realisatiefase	796
Eind 2024	Woningen in productie	1051

2023	Aantal opleveringen	66
2024	Aantal opleveringen	224
Eind 2024	Woningen opgeleverd	290

De opleveraantallen moeten écht omhoog. Laten we samen op zoek gaan naar extra (tijdelijke) locaties en samen bekijken welke ontwikkelingen we kunnen versnellen. Door optimaal samen te werken kunnen we binnen twee jaar van idee tot oplevering komen.

In 2022 heeft Wooncompagnie net geen duizend woningen verhuurd.

Het beeld was als volgt.

2022	aantal woningen	toevoegingen	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen
Totaal	13.778	222	959	7%	167	17%	541



maar ook de aankoop van woningen. In 2022 heeft Wooncompagnie 161 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 61 woningen aangekocht (waarvan 56 in Edam – complex de Meermin). Oplevering van nieuwbouw is erg belangrijk voor het aanbod aan te verhuren woningen. Vorig jaar hebben we 959 woningen kunnen verhuren (7% van het totale aantal woningen). De nieuwbouwwoningen zitten daar op twee manieren in: ze worden verhuurd én ze starten een nieuwe verhuisketen. Er verhuist immers iemand die een woning achterlaat die door een volgende bewoner wordt betrokken. Dit maakt nieuwbouw tot motor van de woningmarkt.

In 2022 werden 167 woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden². Achter de term ‘urgent’ gaan verschillende groepen schuil, die met voorrang en buiten het reguliere verdeelsysteem worden gehuisvest. Vorig jaar ging het om 17% van het aantal verhuringen. Daar zitten tussen gemeenten aanmerkelijke verschillen in – zie verderop – maar gemiddeld is dit een overzichtelijk aandeel. Als we vooruit kijken, maken we ons echter zorgen. De trend in 2023 laat een andere beweging zien:

- Het aantal verhuringen is sterk afhankelijk van het aantal nieuwbouwwoningen. Die leveren zowel directe als indirecte verhuringen op omdat ze een verhuis-

² Exclusief urgenten van wie de huidige huurwoning gesloopt wordt. Deze zogenaamde stadsvernieuwings- of herstructureringsurgenten krijgen voorrang maar zoeken zelf.

treintje op gang brengen. Als in een gemeente de nieuwbouw stopt, daalt het aantal verhuizingen nog sterker.

- Het aantal verhuringen aan urgent woningzoekenden neemt toe. Daar komt in de tweede helft van 2023 nog een verhoogde gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders bij.

Het vrijkomend woningaanbod daalt en een toenemend deel is nodig voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dat vergt overeenstemming met gemeenten en huurdersorganisaties over:

- een eerlijke verdeling van het vrijkomend aanbod, die recht doet aan de belangen van regulieren én bijzondere woningzoekenden
- manieren om de doorstroming maximaal op gang te brengen, met zo lang mogelijke verhuisketens als resultaat
- manieren (als spoedzoekersregelingen, woningdelen en hospitaoverhuur) om de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten

Het klinkt misschien vreemd, maar Wooncompagnie wil doorgaan met het verkopen van huurwoningen. In 2022 heeft Wooncompagnie 474 ‘Westfriese’ woningen overgedragen aan collegacorporatie De Woonschakel. Dat past in de focus op vijf kerngemeenten. Aan particulieren werden 66 huurwoningen verkocht (84 in 2021). Dat past in de omvang van de verkoop die Wooncompagnie voor ogen heeft: jaarlijks tussen de 60 en 100 woningen. Hoeveel het er worden hangt af van de vrijkomst van woningen die op de verkooplijst staan.

Verkoop komt in 2023 naar verwachting uit rond 60 en in 2024 richting 70 woningen.

Verkoop van huurwoningen is één van de weinige manieren om jonge starters toegang tot de woningmarkt te bieden. Zij vallen nu te vaak tussen wal en schip: de koopsector is voor hen financieel onbereikbaar en de sociale huursector is ontoegankelijk. Verkoop van huurwoningen zorgt ervoor dat zij een betaalbare koopwoning kunnen bemachtigen. Daarnaast bereiken we met verkoop ook huurders die graag de stap naar kopen willen maken. Zij krijgen voorrang op andere koopgegadigden als zij een huurwoning achterlaten: verkoop leidt dan niet tot afname van het huuraanbod.

Wooncompagnie verkoopt huurwoningen bij voorkeur met terugkoopmogelijkheid en met een kortings- en waardedelingsregeling. De woning wordt dan met een korting (ten opzichte van de marktwaarde) verkocht. Bij latere verkoop door de bewoner wordt winst of verlies gedeeld. Ook heeft Wooncompagnie als eerste de optie om de woning weer terug te kopen. Op deze manier ontstaat er een sociale koopsector. Gevormd door woningen die tegen een gematigde prijs en beheersbare risico’s worden verkocht en die – ook op termijn – betaalbaar blijven

Woningen verduurzamen

De verduurzaming van het woningbezit verloopt bij Wooncompagnie bijzonder voorspoedig. Sneller dan verwacht en ook sneller dan elders. Gemiddeld is de energieprestatie van onze woningen label A (energie-index <1,2). **Daarmee hebben we inmiddels de doelstelling voor 2030 bereikt!**

Het aantal/aandeel 'slechte' energielabels (E, F en G, landelijk gemiddeld 11%) is bij Wooncompagnie heel klein. Het betreft goeddeels woningen waarvan de bewoner in het verleden heeft geweigerd mee te werken aan een isolatieprogramma. Voor deze woningen bestaan inmiddels verduurzamingsplannen; deze labels behoren binnenkort tot het verleden.

Overzicht energielabels



	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	?
2023	180	309	1014	5.558	3.019	2.522	477	121	58	38	33

Totaal: 13.329

Bij elkaar neemt Wooncompagnie in 2024 de volgende maatregelen:

Maatregel	Totaal
Dakisolatie	245
Hybride / all electric	754
Isolatieglas	504
Mechanische installatie	541
Vloerisolatie	96
Zonnepanelen	640
Totaal	2.780



Tot 2024 isoleren we de laatste woningen waar niet eerder een natuurlijk moment was om deze werkzaamheden uit te voeren. Inmiddels zijn we overgeschakeld naar de volgende fase, die van het aanbrenge van nieuwe installaties.

De aanpak bestaat uit het:

- Combineren van CV-ketels met hybride warmtepompen, in combinatie met zonnepanelen
- Aanbrengen van 'all electric' warmtepompen, in combinatie met zonnepanelen
- Aanbrengen van zonnepanelen op andere woningen
- Aansluiten van woningen op het warmtenet
- Woningen geschikt maken voor elektrisch koken

Binnen deze aanpak maken we in 2023 **een schaa sprong in het aanbrengen van warmtepompen**. Daarvan installeren we er de komende jaren meer dan **700 per jaar**. De voorkeur gaat daarbij uit naar een 'all electric' oplossing. Die is voor de bewoner ook financieel het meest interessant. Bij woningen waar dit technisch niet mogelijk is kiezen we voor de hybride variant. Deze lijn zet Wooncompagnie de komende jaren door.

In veel gevallen worden maatregelen gecombineerd. Zo wordt een (hybride of all electric) warmtepomp alleen aangebracht als er ook zonnepanelen worden gelegd (of al liggen).



Buurten beheren

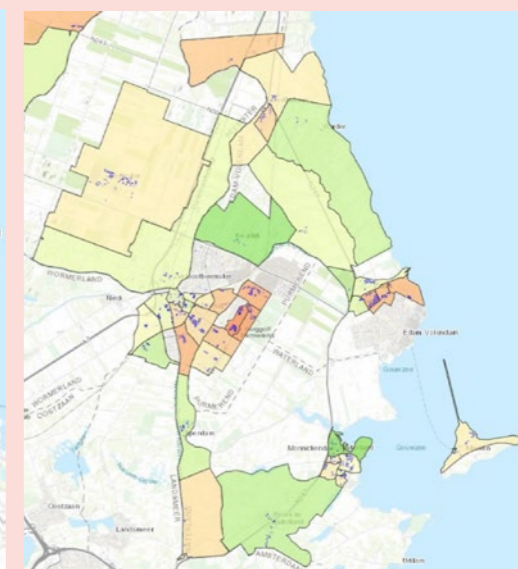
In dit Gemeentepan ligt de nadruk op de stenen, op de investeringen in nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Dat zijn de plannen waarvan de financiële kant de begroting in gaat. Over de uitvoering maken we met gemeenten en huurdersorganisaties afspraken. *Belangrijker dan de stenen zijn de mensen die er in wonen en de buurten waarin ze staan.* De plannen op dat punt gaan niet zozeer over geld, maar vooral over samenwerking. Wooncompagnie wil die samenwerking versterken. Samenwerking tussen alle partners die van een huis een veilig thuis in een fijne buurt maken. Dat doen we het liefst gebiedsgericht, met een focus op de buurten waar intensieve samenwerking nodig is en elders – waar dat volstaat – praktische werkafspraken.

Volgens onze buurtmonitor krijgt het woonklimaat in alle buurten tenminste een 6,1 als rapportcijfer (vijftig buurten scoren tussen de 6 en 7, zestig tussen de 7 en 8). Dat zijn rapportcijfers waarmee je thuis kunt komen. Ze verhullen dat er soms wel degelijk iets aan de hand is. Zo staan er in veel kernen vooral koopwoningen en vormt de sociale huurvoorraad maar een klein deel. Daar komt dan veel samen: mensen die er al jarenlang wonen, nieuwe bewoners die gewoon willen wonen maar niet zoveel met de buurt hebben, huurders die bij het zelfstandig wonen eigenlijk begeleiding nodig hebben, vluchtelingen en arbeidsmigranten, passanten en blijvers, mensen die investeren in de buurt maar ook mensen die er snel weer weg willen. En als al die ontwikkelingen zich afspelen in een straat met pak-em-beet dertig, veertig huurwoning-

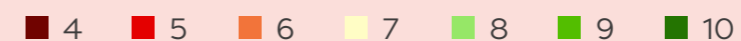
Scores Buurtmonitor Schagen en Hollands Kroon



Scores Buurtmonitor Purmerend, Waterland en Edam-Volendam



Buurtscore:



gen, dan ziet die straat er nu anders uit dan tien, twintig jaar geleden.

De ene buurt gaat makkelijker om met veranderingen dan de andere. Het landelijk onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' laat zien dat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners vaak samengaat met meer overlast en onveiligheid. Veerkracht zegt iets over hoe

een specifieke buurt weet om te gaan met deze toenemende concentratie. In een veerkrachtige buurt is de samenwerking van de bewoners en organisaties (zoals politie, onderwijs, welzijns- en zorgorganisaties) voldoende om te voorkomen dat de problemen toenemen bij een toename van het aandeel kwetsbare bewoners. Buurten die het aan veerkracht ontbreekt vragen nadere aandacht.

Beeld per gemeente

Verderop in dit plan zijn beelden opgenomen van de buurtmonitor van Wooncompagnie en de veerkracht-signaleringskaarten van Aedes (branche-organisatie woningcorporaties). Ze zijn bedoeld als uitnodiging om met gemeenten en maatschappelijke partners in gesprek te gaan over het woonklimaat in de buurten en wijken. Wat zien we gebeuren? Wat vraagt dat?

4 Purmerend

Het kader waarbinnen Wooncompagnie werkt wordt gevormd door de Prestatieafspraken 2021-2025 en het Sociaal Woonakkoord. In 2023 volgt een nieuwe gemeentelijke woonvisie. Waar hoort in de lokale samenwerking de komende tijd het accent te liggen? De **top drie** ziet er volgens Wooncompagnie als volgt uit.

- 1. Voor Wooncompagnie is de uitvoering van het Sociaal Woonakkoord topprioriteit.** Daarin is afgesproken dat de corporaties voor 2030 3.600 sociale huurwoningen en 1.200 middeldure woningen bouwen. De hoeveelheid bouwplannen blijft daar ver bij achter. Maximale inspanning, ook van de gemeente, is nodig om de aangewezen bouwlocaties snel in uitvoering te brengen.
- 2. De komende twee jaar levert Wooncompagnie in Purmerend weinig nieuwbouwwoningen op.** Het is hard nodig om snel extra woonmogelijkheden te creëren.

Bijvoorbeeld door, vooruitlopend op de hiervoor genoemde bouwopgave, op tijdelijke locaties (flex)woningen te realiseren. Afwachten is geen optie.

- 3. De krapte op de woningmarkt is volgend jaar echt nog niet weg.** Voor woningzoekenden valt er te weinig te kiezen. Dat betekent dat we creatief moeten zijn met het benutten van de bestaande woningvoorraad. Hoe kan die voor zoveel mogelijk mensen woonmogelijkheden bieden? En hoe kunnen we de nieuwe woonruimteverdelingsregels optimaal benutten?



Bouwen in Purmerend

De nieuwbouwopgave in Purmerend baart ons zorgen. Wooncompagnie hoopt dit en volgend jaar een redelijk aantal realisatiebesluiten te nemen, maar het betreft in veel gevallen projecten waar-

van een voorspoedige realisatie allerminst zeker is. Bovendien vormen de te bouwen aantallen slechts een flauwe afspiegeling van de ambities uit het gezamenlijk ondertekende Sociaal Woonakkoord.

Start realisatiefase in 2023		
Purmerend	Jan van Egmondstraat Purmerend	24
	Hyacinthenstraat Purmerend	16
Totaal 2023		40

Start realisatiefase in 2024		
Purmerend	Aletta Jacobslaan Purmerend	18
	Aletta Jacobslaan Purmerend zorgappartementen	32
	Jaagweg/Verzetslaan Purmerend	95
	Torenmolen Purmerend	21
	Torenmolen Purmerend middenhuur	14
	Trapveld Middenbeemster	12
	Trapveld Middenbeemster middenhuur/sociale koop	13
Totaal 2024		205

Waar de hoeveelheid plannen in voorbereiding al zorgwekkend is, geldt dat helemaal voor de projecten die binnenkort worden opgeleverd. We kunnen er

niet omheen: op korte termijn realiseert Wooncompagnie nauwelijks woningen in Purmerend.

Opleverjaar	2023	
Purmerend	Toon Dupuisstraat Purmerend	26
	Middenweg Middenbeemster	6
	Lisdoddestraat Purmerend	10
Totaal		42

Opleverjaar	2024	
Purmerend	Woonwagens Slaperdijk	2

Op diverse locaties is Wooncompagnie in overleg over de mogelijkheid om er sociale huurwoningen te bouwen. Onderstaand lijstje is zeker niet limitatief en het is de bedoeling dat het veel langer wordt. *Voor de Purmerendse woningmarkt is het cruciaal dat hier snel veel meters gemaakt worden.*

Ontwikkellocaties in Purmerend	
Purmerend, Oostflank	De grootste en belangrijkste uitbreidingslocatie waarmee snel zou kunnen worden gestart. Wij maken ons ernstig zorgen over het tempo dat nu wordt gemaakt. De bouwambitie richting 2030 staat of valt met het tempo dat de gemeente maakt met de Oostflank.
Zuidoostbeemster, ZOBII	Genoemd in de dorpsontwikkelingsvisie maar lijkt onvoldoende gemeentelijke prioriteit te krijgen. Zonde.
Zuidoostbeemster, Plomplocatie	Het voorgenomen programma bestaat uit sociale huur- en appartementen met zorg (Odion), een dagbestedingsruimte en betaalbare koop voor senioren en starters. Wij merken dat er meer draagvlak komt voor deze locatie.
Middenbeemster, veldje achter Gemeentehuis	We zijn in gesprek zijn over een hofje voor senioren, hopelijk kunnen we samen doorpakken.
Waterlandkwartier, locatie Noordster	Met de realisatie van nieuwe locaties voor Odion zorgen wij dat deze locatie beschikbaar komt voor nieuwbouw. Kunnen wij tot een intentie-overeenkomst komen?
Waterlandkwartier, vervolprojecten	Wij zien mogelijkheden om hier zowel sociale als middenhuur woningen toe te voegen. Het beeld kwaliteitsplan geeft goede handvatten om samen op te trekken.

Ontwikkellocaties in Purmerend	
Purmerend, De Koog	We waarderen het dat we betrokken worden bij de gebiedsvisie en de plannen. Wij nemen graag een gevarieerd aanbod af voor verschillende doelgroepen.
Purmerend, Wagenweg 12	We praten met deze ontwikkelaar over het afnemen van de sociale opgave. Een uitdaging met een voor Purmerend nieuw concept in mobiliteit. We hopen op een snelle ontwikkeling.

Verhuren en verkopen

In 2022 heeft Wooncompagnie in Purmerend 119 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat heeft zowel direct als indirect bijgedragen aan het aantal verhuringen (328). Dat aantal zal in 2023 en

2024 naar verwachting aanzienlijk lager uitkomen. Gecombineerd met het toenemend aantal urgent woningzoekenden, komt de afspraak om maximaal 33% van het vrijkomend aanbod aan urgenten toe te wijzen onder druk te staan.

Purmerend in 2022:

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
4.209	122	328	8%	69	21%	12	165

De sociale koopvoorraad, gevormd door woningen die onder de KoopGarant-formule zijn verkocht, omvat in Purmerend nu 165 woningen. Dit segment maken we graag groter. Het past echt bij een stad als Purmerend, een stad van midden-groepen die nu op de woningmarkt te vaak tussen wal en schip vallen (inkomen te hoog om te huren maar te laag om te kopen). De verkoop van huurwoningen zal in 2024 naar verwachting tussen 10 en 15 woningen uitkomen.

Verduurzamen

In 2024 beginnen we met het aansluiten van Middenbeemster op de Stadsverwarming van Purmerend. Hierdoor worden zo'n 600 woningen, waarvan een derde van Wooncompagnie, in de Leeghwaterwijk van het gas gehaald. Voor de Bloemenbuurt in het centrum van Purmerend maken we concrete plannen om de woningen aan te sluiten op het warmtenet. We hebben al afspraken om onze nieuwbouw in deze wijk aan te sluiten en zetten stappen om de hele wijk over te zetten.

De overige verduurzamingsmaatregelen hebben in 2024 de volgende kenmerken.

Maatregel	Totaal
Dakisolatie	85
Hybride / all electric	19
Isolatieglas	257
Mechanische installatie	-
Vloerisolatie	80
Zonnepanelen	277
Totaal	441

Energielabels Purmerend



A+++ A++ A+ A B C D E F G ?

2023 18 45 590 2123 767 337 54 14 15 1 14

Totaal: 3978

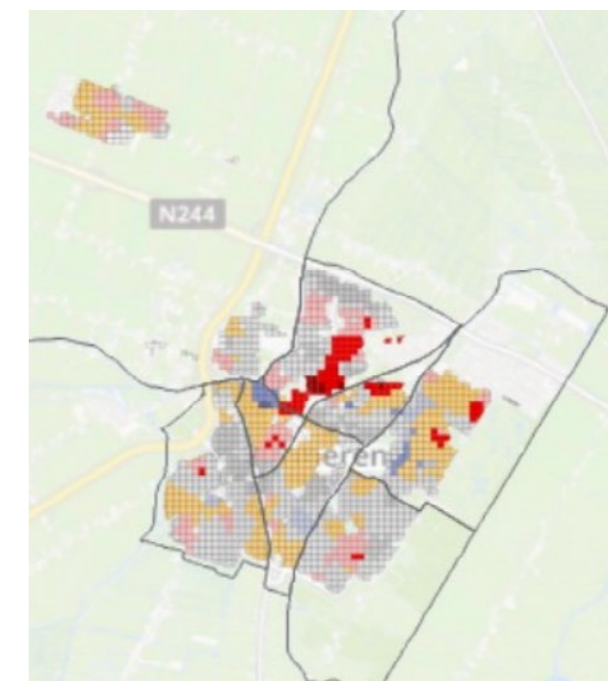
Buurten beheren

Eerder in dit Gemeentepan staan de rapportcijfers voor het woonklimaat in de Wooncompagniebuurten op de kaart. Hierna laten we voor elke gemeente de veerkracht-signaleringskaart zien. Die geeft een indicatie van de veerkracht: de mate waarin de buurt bestand is tegen de druk die een toename van het aantal kwetsbare bewoners teweegbrengt.

De kaart laat zien welke gebieden signalen tonen van veerkracht (blauw) en welke niet (rood). In beide gebieden is sprake van een toename van kwetsbare bewoners. In de gebieden die rood kleuren neemt, naast het aandeel kwetsbare bewoners, ook de overlast en onveiligheid toe. Dat is een signaal dat het gebied niet de veerkracht heeft om veranderingen op te vangen. Gebieden die weinig veerkracht hebben en waar al veel problemen zijn op het gebied van overlast en veiligheid, kleuren donkerrood. Gebieden die veerkracht tonen, kleuren blauw. Hier neemt het aandeel kwetsbare bewoners toe, maar dat geldt niet voor de problemen op het gebied van overlast en onveiligheid. Die nemen juist af. Bij de lichtgrijs of donkergrijs gekleurde gebieden is sprake van een stabilisatie of afname van het aandeel kwetsbare bewoners.

De kaart van Purmerend kleurt met name in delen van Overwhere rood. Daar heeft Wooncompagnie een beperkt aantal woningen. Ook in Purmer-Noord kleuren enkele buurten rood, zoals de omgeving van de Overlanderstraat en de Maten-

Veerkracht-signaleringskaart Purmerend



Buurtscore:

- Afname kwetsbare groepen
- Kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- Veerkracht en beperkte problemen
- Veerkracht, maar vrij veel problemen
- Veerkracht, maar veel problemen
- Ontwikkelingsproblemen gelijk aan die in gemeente
- Weinig veerkracht en beperkte problemen
- Weinig veerkracht en vrij veel problemen
- Weinig veerkracht en veel problemen

en Zuivelbuurt. We stellen voor om hier samen een gebiedsgerichte aanpak in te richten. De veiligheid in de buurt krijgt in de samenwerking met de gemeente Purmerend vanzelfsprekend overal bijzondere aandacht.

5 Waterland

De Prestatieafspraken 2021-2025 en de gemeentelijke Woonvisie Waterland 2025 vormen het kader voor de inzet van Wooncompagnie. Voor de samenwerking in 2024 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.

- 1. In Waterland is er een enorm tekort aan betaalbare woningen.** Vandaar de gemeentelijke wens om de sociale woningvoorraad fors te vergoten. De marges zijn echter smal. Wooncompagnie werkt van harte mee aan het gemeentelijk beleid om het aandeel sociaal en betaalbaar binnen de nieuwbouwproductie omhoog te brengen. De gemeente kan op ons rekenen, juist nu de haalbaarheid van nieuwbouw steeds meer onder druk staat
- 2. Starters hebben het in deze dure gemeente moeilijk** om de woningmarkt te betreden. We willen graag meer aanbod voor jongeren creëren en die vraag is er ook vanuit de lokale gemeen-

schap. Hoe, dat is een ander verhaal. 'Doorstroomtreintjes' eindigen niet zomaar met aanbod voor de lokale jonge starters. Aanvullende maatregelen (doelgroepgericht bouwen en labelen) en creatieve oplossingen zijn nodig.

- 3. De vergrijzing is in Waterland aanmerkelijk** en er zijn weinig mogelijkheden om door te stromen naar het door senioren gewenste aanbod. Zorgdragen voor langer zelfstandig wonen is een van de speerpunten uit de gemeentelijke woonvisie. Laten we er samen met de zorg- en welzijnspartners werk van maken. Wooncompagnie werkt van harte mee aan de uitvoering van de nieuwe woonzorgvisie.

Bouwen in Waterland

Het is in Waterland bijzonder moeilijk om woningen toe te voegen. Gelukkig staan er voor de komende jaren

meerdere projecten op de rol – het blijven echter beperkte aantallen.

Start realisatiefase in 2023		
Waterland	Nieuwpoortslaan Monnickendam	9
	Moordsteeg Monnickendam	4
Totaal 2023		13

Start realisatiefase in 2024		
Waterland	Pierebaan Monnickendam	19
	Walandweg Marken	15
	Westerstraat Marken	6
	Markgouw Monnickendam (optoppen)	6
	Eilandweg Broek in Waterland	11
Totaal 2024		57

Opleverjaar	2024	
Waterland	Bernhardlaan Monnickendam	16



Ontwikkellocaties in Waterland	
Algemeen	Wij waarderen het dat we open en transparant betrokken worden bij mogelijke bouwlocaties in de gemeente.
Broek in Waterland, KEBO-locatie	Wij zijn inmiddels in gesprek met de ontwikkelaar. Hopelijk kunnen we binnenkort overgaan tot definitieve plannen.
Marken, locatie voetbalvelden	We zijn in gesprek met de ontwikkelaar. Als de grond is opgehoogd en het plan concreter wordt, verwachten we nadere afspraken te maken.
Marken, Westerstraat/Havenstraat	We begrijpen dat er snelheid komt in het project, we verwachten dit jaar te kunnen tekenen om kleine appartementen voor starters af te kunnen nemen
Monnickendam, locatie Boom	Ook op deze centraal gelegen locatie nemen wij graag de sociale huur en middenhuur af. Wij hopen op een mooi plan en zijn in gesprek met de architect en ontwikkelaar.
Monnickendam, Galgeriet	De intentieovereenkomst is inmiddels getekend, mooi dat we waarschijnlijk zorgwoningen kunnen toevoegen voor Philadelphia in het centrum van Monnickendam. Zoals afgesproken in de intentieovereenkomst neemt Wooncompagnie op termijn het vastgoed aan de Oude Zijds Burgwal van Philadelphia over.
Broek in Waterland	Wij verwachten samen met de gemeente woningen te kunnen realiseren op het trainingsveld van de voetbalvereniging. Een mooie kans om sociale huur toe te voegen!
Monnickendam, optoppen	We zijn een haalbaarheidsstudie aan het doen om seniorenwoningen toe te voegen door middel van optoppen.

Verduurzamen

In 2024 zet Wooncompagnie een volgende stap in het aanbrengen van (hybride en all electric) warmtepompen en zonnepanelen, als nieuwe manieren van warmtelevering met lagere kosten voor de huurder en beperktere belasting van het milieu. In Waterland gaat het in 2024 om de volgende maatregelen.

Wooncompagnie werkt in een projectgroep met de gemeente, Intermaris, HVC en DWA samen om de wijk Markgouw in Monnickendam als bestaande wijk aan te sluiten op het nieuw aan te leggen warmtenet van Galgeriet. Een zogenaamde TEO. Dit betreft circa 900 woningen, waarvan 450 van Wooncompagnie en 100 van Intermaris.

De overige verduurzamingsmaatregelen hebben in 2024 de volgende kenmerken.

Maatregel	Waterland
Dakisolatie	12
Hybride / all electric	12
Isolatieglas	188
Mechanische installatie	4
Vloerisolatie	-
Zonnepanelen	12
Totaal	228

Verhuren en verkopen

Het is een gouden regel: waar weinig wordt gebouwd, wordt ook weinig verhuist. De mutatiegraad – die het aandeel verhuizingen laat zien – is in Waterland laag. Wooncompagnie blijft zoeken naar

manieren om ervoor te zorgen dat doelgroepen als jongeren, middeninkomens en (zorgvragende) senioren voldoende aan de beurt komen.

Waterland in 2022:

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
1.402	2	74	5%	8	11%	7	10

De verkoop van huurwoningen zal in 2024 naar verwachting rond 10 woningen uitkomen, bij voorkeur in KoopGarant.

Energielabels Waterland



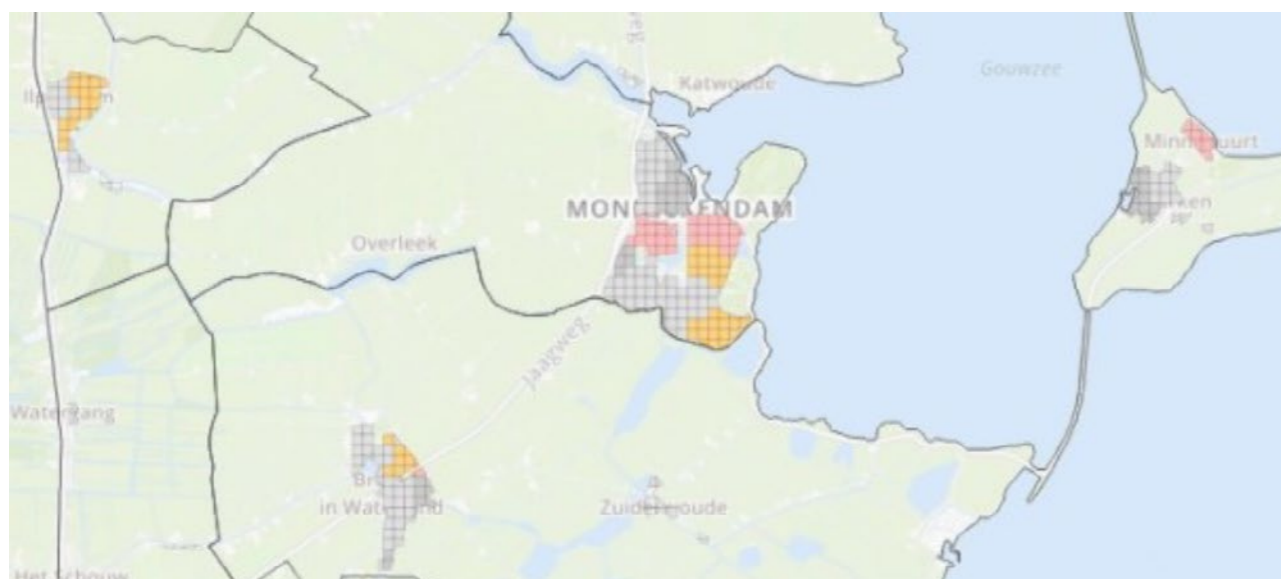
	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	?
2023	8	29	45	508	313	380	72	17	3	2	8

Totaal: 1385

Buurten beheren

De veerkrachtk kaart van Waterland laat geen buurten zien met een combinatie van een beperkte veerkracht en een toenemend aantal problemen. Dat houden we graag zo, samen met gemeente en maatschappelijke partners.

Veerkrachtsignaleringskaart Waterland



Buurtscore:

- Afname kwetsbare groepen
- Kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- Veerkracht en beperkte problemen
- Veerkracht, maar vrij veel problemen
- Veerkracht, maar veel problemen
- Ontwikkelingsproblemen gelijk aan die in gemeente
- Weinig veerkracht en beperkte problemen
- Weinig veerkracht en vrij veel problemen
- Weinig veerkracht en veel problemen



‘Ook inwoners met een zorgbehoefte geven we samen een plek’

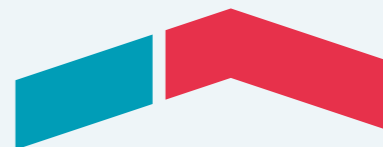
6 Edam-Volendam

De inzet van Wooncompagnie draagt bij aan de Prestatieafspraken 2022-2026, mede ondertekend door de zorg- en welzijnspartners, en de gemeentelijke Woonvisie 2022-2025. Voor de samenwerking in 2024 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.

- 1. De herontwikkeling van complex De Meermin in Edam,** samen met de gemeente en De Zorgcirkel, staat bij Wooncompagnie op nummer 1. Hier kunnen we met elkaar écht een aansprekende en beeldbepalende woonlocatie die geschikt is voor ouderen realiseren. Wooncompagnie legt het ambitieniveau bij dit project liefst zo hoog mogelijk. Dat verwachten we ook van onze partners.
- 2. Slechts 17% van de woningen is een corporatiewoning:** dat wringt en het aanbod aan sociale huurwoningen moet snel groter worden. Zowel door waar mogelijk tijdelijke woningen toe te voegen als door grotere gebiedsontwikkelingen snel

in uitvoering te brengen. Een voorspoedige ontwikkeling van De Lange Weeren is cruciaal. Wooncompagnie hoopt dat in 2024 de procedurele hobbels worden genomen, zodat er zo snel mogelijk gebouwd kan worden.

- 3. De integrale wijkaanpak van de Singelwijk in Edam vordert** maar we zijn er nog niet. We blijven werken aan een levendige en veilige wijk, die dit jaar haar vijftigste verjaardag viert. We investeren graag in een nieuw hart voor de Singelwijk en willen daar meer variatie in het woonaanbod aanbrenge. Zowel door herpositionering van bestaande woningen als door woonproducten toe te voegen die nu nog ontbreken.



Bouwen in Edam-Volendam

Op korte termijn levert Wooncompagnie geen nieuwbouw op in Edam-Volendam. Aan de Noorderstraat vindt vervangende nieuwbouw plaats, gevolgd door de herontwikkeling van locatie De Meermin. Daar verwachten we volgend jaar met plannen te komen. **Het is écht noodzakelijk dat er zo snel mogelijk meer plannen worden gemaakt voor de bouw van sociale huurwoningen.**

Start realisatiefase in 2024	
Paulus Pieterstraat Edam	80
Noorderstraat Edam	28
Totaal	108

Cruciaal is een voortvarende ontwikkeling van locatie De Lange Weeren. Niet alleen om de spanning op de lokale woningmarkt te verlichten. Ook om verhuisbewegingen op gang te brengen en ruimte te creëren voor nieuwe woonvormen. In het bijzonder gaat het daarbij om aantrekkelijke woningen die senioren verleiden tot een verhuizing, waaronder woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag.

Ontwikkellocaties in Edam-Volendam	
Edam, locatie De Meermin	Vorig jaar is de locatie aangekocht en trekken we samen met gemeente en zorgpartij op richting een ontwikkelvisie.
Oosthuizen, Waterrijk	Compliment dat de gemeente ons in positie brengt bij de ontwikkelaar en sociale huur in deze wijk verplicht stelt.
Volendam, De Lange Weeren	Een belangrijke nieuwe wijk voor de gemeente Edam-Volendam. Samen met de Vooruitgang zijn wij betrokken bij de ontwikkeling en afnemer van de sociale huurwoningen.
Edam, De Singelwijk	Een mooie wijk met uitdagingen en mogelijkheden. Wij denken graag mee in oplossingen en nemen hier zo mogelijk ook de schoollocatie in mee.
Diverse locaties	Samen met de gemeente verkennen we de mogelijkheden voor het benutten van (ook tijdelijke) locaties.



Verhuren en verkopen

In 2022 heeft Wooncompagnie De Meermin verworven. In het staatje zijn ze opgenomen als 'toevoeging' maar eigenlijk is er in Edam geen sociale huurwoning bijgekomen. De komende jaren wordt het (nog meer) dringen op de lokale

woningmarkt. De herhuisvesting van de bewoners van de aanleunwoningen bij De Meermin én die van de vluchtelingen uit Oekraïne zal een groot beslag doen op het beschikbare aanbod.

Edam-Volendam in 2022:

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
1.439	63	145	10%	18	12%	2	11

De verkoop van huurwoningen zal in 2024 naar verwachting rond 10 woningen uitkomen, bij voorkeur in KoopGarant.

Verduurzamen

In Edam-Volendam brengt Wooncompagnie in 2024 bij 189 een duurzame manier van warmteopwekking aan, in de vorm van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

Wooncompagnie maakt samen met de gemeente een plan om Oosthuizen-Noord van warmte te voorzien via een TEA (warmte vanuit de rioolwaterzuivering). Hierop worden dan circa 75 woningen van Wooncompagnie aangesloten, naast het particuliere woningbezit.

De volgende maatregelen maken deel uit van de verduurzamingsaanpak

Maatregel	Edam-Volendam
Dakisolatie	23
Hybride / all electric	189
Isolatieglas	38
Mechanische installatie	189
Vloerisolatie	16
Zonnepanelen	181
Totaal	636

Energielabels Edam-Volendam



	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	?
2023	0	14	44	644	355	253	45	14	2	10	

Totaal: 1381

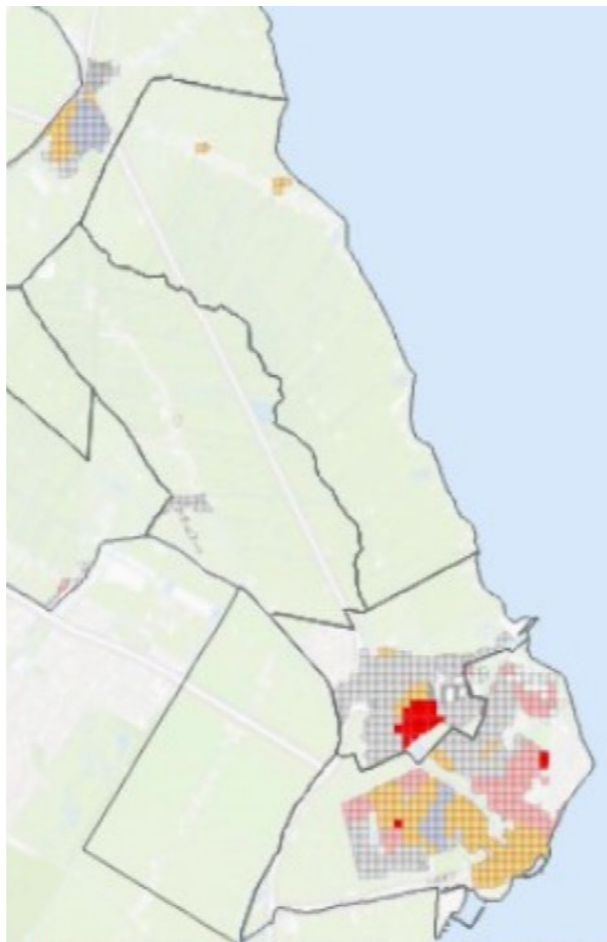
Buurten beheren

De veerkrachtsignaleringskaart van Edam-Volendam laat een bekende plek zien: de Singelwijk. De wijk verdient een combinatie van sociale én fysieke investeringen. Wooncompagnie blijft ook de komende jaren met overtuiging bijdragen aan de gezamenlijke aanpak van de wijk.

Buurtscore:

- Afname kwetsbare groepen
- Kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- Veerkracht en beperkte problemen
- Veerkracht, maar vrij veel problemen
- Veerkracht, maar veel problemen
- Ontwikkelingsproblemen gelijk aan die in gemeente
- Weinig veerkracht en beperkte problemen
- Weinig veerkracht en vrij veel problemen
- Weinig veerkracht en veel problemen

Veerkrachtsignaleringskaart Edam-Volendam



7 Schagen

In Schagen werkt Wooncompagnie aan de uitvoering van de Prestatieafspraken 2022-2026. De speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie uit 2021. Voor de samenwerking in 2024 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.

1. Het baart ons zorgen dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Schagen de komende jaren gaat teruglopen. De beschikbaarheid van voldoende ambtelijke capaciteit is helaas een beperkende factor. Er blijven kansrijke locaties liggen. We begrijpen de situatie maar we zouden ook graag zoeken naar oplossingen. Het is zonde als we samen niet snel de druk op de woningmarkt weten te verlichten.

2. In Schagen werkt Wooncompagnie op verschillende locaties aan de opgave om versneld woningen voor vluchtelingen en spoedzoe-

kers te realiseren. Dat vergt intensieve samenwerking met gemeente en andere partners, niet alleen tijdens de bouw maar zeker ook bij het beheer van deze woningen. Als we samen doorpakken gaat dat lukken.

3. Versterking van de samenwerking in het sociaal domein, gericht op adequate ondersteuning en begeleiding van kwetsbare bewoners, staat ook in de top drie. Aangevuld met nieuwe speerpunten voor het programma 'van vergrijzing naar vernieuwing', waarin de opgaven rond wonen & zorg worden opgepakt.



Bouwen in Schagen

In 2023 en 2024 levert Wooncompagnie in Warmenhuizen, Schagen en Oudesluis haar bijdrage aan de 'versnellingsopgave'. Richting oplevering van deze woningen verschuift ook de aandacht naar de volgende fase, waarin de bewoners hun intrek nemen. Of dat voor kortere of langere tijd is maakt niet uit, van belang is dat de bewoners de woning (en de buurt) als een thuis ervaren en niet als een tijdelijke verblijfsplek.

Intussen lijken de mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Schagen op te drogen. Voor de komende periode is het zaak om de planvoorraad op te schroeven. Onder meer door als gemeente nadrukkelijk te sturen op een aandeel van tenminste 30% sociale huur binnen de nieuwbouwproductie.

Start realisatiefase in 2023		
Schagen	Piet Ottstraat Schagen	44
	Melchiorhof Oudesluis	12
	Noorderlicht Tuitjenhorn	48
	Noorderlicht toevoeging fase 1	10
	Woningsplitsing	5
Totaal		119

Start realisatiefase in 2024		
Schagen	Bogtmanweg Tuitjenhorn	26
	Bogtmanweg Tuitjenhorn middenhuur/sociale koop	13
	Noorderlicht fase 2	60
	Bernadette-Plantsoen Waarland	14
	Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	25
	Siemersstraat Schagerbrug	18
	Zwanenbloem Schagerbrug	14
Totaal		170



Opleverjaar	2024	
Schagen	Woningsplitsing	5
	Veldwachter Schagen	28
	Piet Ottstraat Schagen	44
	Melchiorhof Oudesluis	12
	Remmerdel Warmenhuizen	34
	Noorderlicht Tuitjenhorn (Versnellingswoningen)	58
Totaal 2024		181

Ontwikkellocaties in Schagen	
Schagen, Muggenburg Zuid	Een mooie locatie waar wij graag de sociale opgave invullen. In gesprek met de ontwikkelaar. Wij waarderen het dat de gemeente het aandeel sociale huur heeft aangepast.
Schagen, Westerpark parkeerterrein	Wij zien hier verschillende mogelijkheden om woningen toe te voegen.
Petten, hoek bij de Bellisstraat	Wij hebben een plan ingediend, het betreft grond in eigendom van de gemeente. Zullen we samen aan de slag?
Petten, Woonvisie	In de Woonvisie wordt over verschillende locaties gesproken. Graag nemen wij het sociale deel af.
Petten, Singel	Wij nemen in Petten woningen van Woningstichting Anna Paulowna over.
Noorderlicht, fase 2	In de eerste fase hebben wij mooie eengezinswoningen kunnen toevoegen. Kunnen we samen optrekken voor fase 2?
't Zand	Nog niet in gesprek met ontwikkelaar, fijn dat gemeente het gewenste percentage sociaal aangeeft. Wij nemen hier graag woningen af en zullen binnenkort het gesprek aangaan.

Verhuren en verkopen

Vorig jaar zag het beeld van de verhueringen er in Schagen als volgt uit. Na het

eerste kwartaal van 2023 staat de teller van het aantal verhueringen op 55.

Schagen in 2022:

woningen	toevoeging	verhueringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
3.966	35	242	6%	29	12%	15	136

De verkoop van huurwoningen zal in 2024 naar verwachting tussen 10 en 15 woningen uitkomen.



Nieuwbouw wijk Landsheer Warmenhuizen

Verduurzamen

In Schagen brengt Wooncompagnie in 2024 bij 335 een duurzame manier van warmteopwekking aan, in de vorm van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Dat is een stevige bijdrage aan de verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Schagen.

Het pakket aan verduurzamingsmaatregelen ziet er als volgt uit.

Maatregel	Schagen
Dakisolatie	74
Hybride / all electric	335
Isolatieglas	-
Mechanische installatie	187
Vloerisolatie	-
Zonnepanelen	277
Totaal	873

Energielabels Schagen



A+++ A++ A+ A B C D E F G ?

2023 153 150 203 1286 949 940 168 54 17 2 5

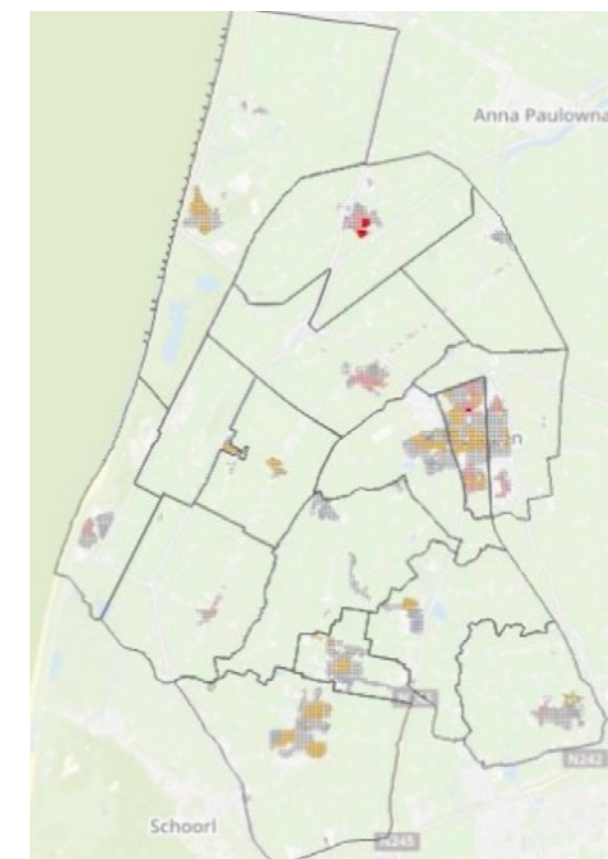
Totaal: 3927

Buurten beheren

De veerkrachtk kaart van Schagen laat (met uitzondering van 't Zand) geen buurten zien met een combinatie van een beperkte veerkracht en een toenemend aantal problemen. Ook de buurtmonitor van Wooncompagnie laat zien dat het woonklimaat in de gemeente Schagen doorgaans prima scoort.

De gemeente beschikt over een eigen buurtmonitor. We stellen voor om de gegevens van Wooncompagnie en gemeente over woonklimaat en leefbaarheid naast elkaar te leggen. Zo komen we tot een aanpak die recht doet aan de (soms subtiele) verschillen tussen buurten, wijken en kernen.

Veerkrachtsignaleringskaart Schagen

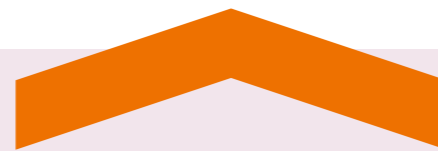


Buurtscore:

- Afname kwetsbare groepen
- Kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- Veerkracht en beperkte problemen
- Veerkracht, maar vrij veel problemen
- Veerkracht, maar veel problemen
- Ontwikkelingsproblemen gelijk aan die in gemeente
- Weinig veerkracht en beperkte problemen
- Weinig veerkracht en vrij veel problemen
- Weinig veerkracht en veel problemen

8 Hollands Kroon

In de gemeente Hollands Kroon vormen de Prestatieafspraken 2022-2026 het perspectief. Aan een nieuwe Omgevingsvisie wordt gewerkt. Voor de samenwerking in 2024 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.



1. In Middenmeer is

Wooncompagnie gestart met de herontwikkeling van de omgeving van de Torenstraat. Daar realiseren we samen met de gemeente en Woonzorggroep Samen een aantrekkelijk woongebied, dat ook plek biedt aan mensen met een woonzorgvraag. Hier steken we de komende tijd veel energie in.

2. Intensivering van de samenwerking in het sociale netwerk, met adequate ondersteuning en begeleiding voor bewoners die het zelfstandig niet meer redden, is voor Wooncompagnie een speerpunt. Hoewel de prak-

tijk mensen elkaar steeds beter weten te vinden, is er nog veel winst te halen met een samenhangende, preventieve, wijkgerichte aanpak.

3. Een groeiende groep mensen

is niet in staat een plek te vinden op de regulier woningmarkt, door een combinatie van persoonlijk gedrag, een levensgebeurtenis, druk op de woningmarkt en het ontbreken van opvangmogelijkheden. Er is behoefte aan woonvormen die het gat opvullen tussen buiten slapen en wonen in een regulier rijtjeshuis.

Bouwen in Hollands Kroon

De nieuwbouwplannen voor het gebied tussen de Torenstraat en de Havenstraat in Middenmeer krijgen steeds meer vorm. Dit wordt een woongebied voor verschillende groepen met een variatie aan woonvormen (eengezins, rug-aan-rug, levensloopbestendig, appartementen) en een accent op senioren, ook met een zorgvraag (in samenwerking met Woonzorggroep Samen). Intussen begeleiden we de huidige bewoners van de Torenstraat bij hun zoektocht naar een andere woning. Op deze locatie worden de komende jaren 43 woningen gesloopt en verrijzen er 106 nieuwe.

Aangevuld met de gebiedsontwikkeling in Lelypark (Wieringerwerf) en de start van de nieuwbouw in 't Veld en in Winkel, kan Wooncompagnie de komende periode de sociale huurvoorraad in Hollands Kroon uitbreiden én vernieuwen. In Lelypark start binnenkort de sloop van onze woningen. Hier kunnen we een divers woonprogramma realiseren. Op de hoek van Winkelmadepark in Winkel werken we aan een woonlocatie voor een specifieke doelgroep. In Nieuwe Niedorp zien we bouw-mogelijkheden op eigen grond.

Start realisatiefase in 2023		
Hollands Kroon	Sportlaan Wieringerwaard	16
	Lelypark Wieringerwerf	58
	Bosstraat Winkel	9
Totaal		83

Start realisatiefase in 2024		
Hollands Kroon	Paladanusweg/Trambaan Wieringerwaard	16
	Torenstraat Middenmeer	106
	Terdiekerweg Nieuwe Niedorp	8
	Dahliapark Winkel	54
	't Veld fase 2	32
	't Veld fase 3	30
	Knarrenhof Wieringerwerf	10
Totaal		256

Opleverjaar	2023	
Hollands Kroon	Brugstraat Middenmeer	24

Opleverjaar	2024	
Hollands Kroon	Bosstraat Winkel	9
	Sportlaan Wieringerwaard	16
Totaal 2024		25

Ontwikkellocaties in Hollands Kroon	
't Veld	Grootse plannen in 't Veld, waar we graag een gevarieerd aanbod aan huurwoningen afnemen in zowel fase 2 als 3. Mooi dat zowel de starter als de senior bediend gaat worden. Wij waarderen de gesprekken met de gemeente. Mooi om te zien dat het gewenste hofje een plek krijgt.
Winkel/ Nieuwe Niedorp	Twee kernen volop in ontwikkeling met veel mogelijkheden om sociale woningen toe te voegen. We zijn in gesprek met verschillende ontwikkelaars. Hopelijk gaat het eerste plan snel van start.

Verduurzamen

In 2024 installeert Wooncompagnie bij 133 woningen een combinatie van (hybride en all electric) warmtepompen en zonnepanelen, als nieuwe manieren van warmtelevering met lagere kosten voor de huurder en beperktere belasting van het milieu.

Maatregel	Hollands Kroon
Dakisolatie	30
Hybride / all electric	133
Isolatieglas	7
Mechanische installatie	124
Vloerisolatie	-
Zonnepanelen	115
Totaal	409

Verhuren en verkopen

Uitbreiding van de sociale huurvoorraad door middel van nieuwbouw is gewenst om het aantal verhuringen omhoog te krijgen. Dat is nodig want het aantal te

huisvesten urgenten zal toenemen, aangevuld met de huisvestingsopgave van de bewoners van de Torenstraat. Hier gaat de komende periode de kost voor de baat uit.

Hollands Kroon in 2022:

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
2.378	0	137	6%	35	26%	26	75

De verkoop van huurwoningen zal volgend jaar naar verwachting lager zijn dan vorig jaar en tussen 10 en 15 woningen uitkomen.

Energielabels Hollands Kroon



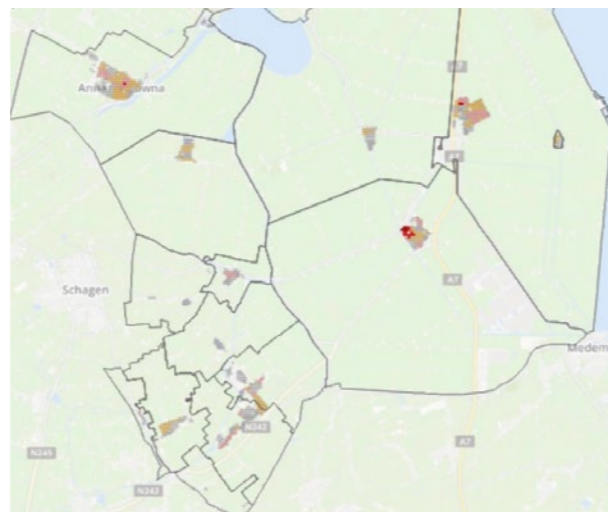
	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	?
2023	1	71	123	868	530	500	125	22	20	21	3

Totaal: 2284

Buurten beheren

De veerkrachtk kaart van Hollands Kroon laat de Torenstraat in Middenmeer als aandachtsgebied zien. Daar is Wooncompagnie inmiddels gestart met een herontwikkeling, in samenwerking met de gemeente Hollands Kroon en Woonzorggroep Samen. Aanvullend stellen we een gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak voor in de Waddenwijk in Wieringerwerf.

Veerkrachtsignaleringskaart Hollands Kroon



Buurtscore:

- Afname kwetsbare groepen
- Kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- Veerkracht en beperkte problemen
- Veerkracht, maar vrij veel problemen
- Veerkracht, maar veel problemen
- Ontwikkelingsproblemen gelijk aan die in gemeente
- Weinig veerkracht en beperkte problemen
- Weinig veerkracht en vrij veel problemen
- Weinig veerkracht en veel problemen



Kengetallen per gemeente

Alkmaar	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woontuur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	73	€ 549	€ 599	€ 869	€ 223.521	159	58	2001	8,2
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	49	€ 495	€ 502	€ 803	€ 209.388	148	51	1994	9,6
Eengezinswoning	192	€ 557	€ 562	€ 974	€ 283.042	178	67	1974	21,6
Seniorenwoning	40	€ 465	€ 473	€ 728	€ 201.750	135	52	1970	13,4
Wonen en Zorg	11	€ 2.469	€ 2.480	€ 887	€ 356.255	163	61	2003	13,3
Bedrijfsruimte	12	€ 495	€ 547		€ 109.917			2005	1,5
Totaal	377	€ 592	€ 607	€ 901	€ 249.944	165	61	1983	15,6

Dijk en Waard	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woontuur in jaren
Wonen en Zorg	3	€ 3.157	€ 3.157		€ 549.000			2009	13,8

Edam-Volendam	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woontuur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	235	€ 579	€ 653	€ 756	€ 228.285	132	45	2000	4,9
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	346	€ 470	€ 506	€ 775	€ 223.379	143	48	1980	10,0
Eengezinswoning	797	€ 584	€ 588	€ 1.032	€ 308.773	188	67	1973	22,0
Seniorenwoning	56	€ 528	€ 533	€ 852	€ 257.036	156	49	1985	10,0
Wonen en Zorg	9	€ 2.488	€ 3.614	€ 738	€ 401.556	136	52	1995	5,3
Maatschappelijk vastgoed	4	€ 2.874	€ 3.035	€ 1.015	€ 322.125	185	54	2004	11,8
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	4				€ 112.000			2020	
Parkeervoorziening	48				€ 28.042			2013	
Totaal	1.499	€ 552	€ 582	€ 915	€ 265.589	166	58	1981	15,9

Hollands Kroon	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woonduur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	209	€ 594	€ 639	€ 908	€ 215.220	166	63	2003	5,9
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	305	€ 473	€ 484	€ 675	€ 139.525	125	50	1983	8,1
Eengezinswoning	1.526	€ 553	€ 558	€ 939	€ 228.020	172	65	1974	19,4
Seniorenwoning	234	€ 463	€ 468	€ 805	€ 190.568	148	53	1982	9,1
Wonen en Zorg	92	€ 1.001	€ 1.046	€ 341	€ 163.371	58	13	2006	10,5
Standplaats	4	€ 174	€ 174		€ 57.500			1753	15,5
Maatschappelijk vastgoed	8	€ 1.723	€ 1.908	€ 208	€ 280.125	5	0	1989	8,2
Bedrijfsruimte	5	€ 1.597	€ 1.609		€ 155.600			1985	13,7
Bergingruimte	3	€ 10	€ 10		€ 55.000			1972	
Garage	16	€ 42	€ 42		€ 13.875			1989	18,0
Kavel	24	€ 52	€ 52		€ 4.000			1965	14,6
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	1				€ 315.000			1991	
Totaal	2.427	€ 551	€ 562	€ 880	€ 205.671	161	61	1980	15,6

Hoorn	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woonduur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	16	€ 574	€ 628	€ 894	€ 277.563	164	55	2009	8,7
Maatschappelijk vastgoed	2			€ 1.004	€ 1.392.500	183	51	2002	7,3
Totaal	18	€ 510	€ 558	€ 900	€ 401.444	165	54	2008	8,6

Purmerend	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woonduur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	860	€ 593	€ 639	€ 932	€ 311.998	170	60	2003	7,2
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	764	€ 522	€ 537	€ 839	€ 269.559	154	57	1990	9,8
Duplexwoning	20	€ 52	€ 53	€ 657	€ 182.850	122	40	1951	1,8
Eengezinswoning	2.191	€ 594	€ 599	€ 970	€ 319.869	177	67	1982	20,2
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	168	€ 681	€ 736	€ 1.071	€ 364.310	195	70	2012	8,5
Wonen en Zorg	236	€ 658	€ 717	€ 288	€ 204.209	53	18	1978	15,6
Woonwagen	3	€ 594	€ 600		€ 104.922			1992	5,0
Standplaats	3	€ 146	€ 146		€ 91.333			1984	9,0
Maatschappelijk vastgoed	12	€ 4.672	€ 4.997		€ 777.939			2010	9,4
Bedrijfsruimte	7	€ 2.225	€ 2.247		€ 298.917			1991	8,9
Garage	12	€ 55	€ 55		€ 24.417			1995	8,0
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	4				€ 11.250			2001	3,5
Parkeervoorziening	213	€ 7	€ 8		€ 0			2013	11,4
Totaal	4.493	€ 569	€ 589	€ 932	€ 289.451	170	63	1990	14,7

Schagen	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woonduur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	609	€ 573	€ 610	€ 870	€ 213.744	160	55	2004	7,6
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	518	€ 471	€ 481	€ 687	€ 165.873	128	46	1989	10,9
Eengezinswoning	2.363	€ 594	€ 599	€ 956	€ 252.367	175	67	1974	21,5
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	4	€ 654	€ 718	€ 958	€ 264.750	175	69	2013	8,5
Seniorenwoning	414	€ 544	€ 550	€ 850	€ 222.483	156	59	1986	12,6
Wonen en Zorg	51	€ 872	€ 882	€ 436	€ 195.627	72	21	2002	17,0
Standplaats	2	€ 141	€ 141		€ 71.000			1992	6,7
Maatschappelijk vastgoed	3	€ 505	€ 879	€ 208	€ 149.667	32		1997	7,5
Bergingruimte	1	€ 5	€ 7		€ 316.000			1994	
Garage	2	€ 11	€ 11					1972	38,7
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	1							2001	
Parkeervoorziening	31	€ 9	€ 10					2009	5,3
Totaal	3.999	€ 568	€ 579	€ 891	€ 229.179	163	61	1982	17,0

Waterland	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur	WOZ waarde	WWS	Oppervlak	Bouwjaar	Woonduur in jaren
Appartement met lift (<4 woonlagen)	190	€ 596	€ 635	€ 882	€ 242.226	162	57	1994	5,3
Appartement zonder lift (tm 4 woonlagen)	417	€ 486	€ 517	€ 766	€ 203.005	141	50	1977	7,4
Duplexwoning	4	€ 511	€ 517	€ 758	€ 248.000	140	37	1996	5,7
Eengezinswoning	767	€ 585	€ 590	€ 1.011	€ 327.751	184	63	1969	14,3
Seniorenwoning	6	€ 466	€ 473	€ 836	€ 243.333	154	35	1961	7,0
Woonwagen	6	€ 546	€ 554		€ 25.000			2010	7,4
Standplaats	11	€ 196	€ 201		€ 24.818			2010	7,1
Maatschappelijk vastgoed	6	€ 2.017	€ 2.017		€ 274.333			2001	7,5
Bedrijfsruimte	8	€ 1.357	€ 1.466		€ 362.125			1991	6,7
Parkeervoorziening	14							2012	
Totaal	1.429	€ 558	€ 576	€ 916	€ 272.554	168	58	1976	10,9



Meer informatie:

Wooncompagnie
088 17 18 190

wooncompagnie.nl

woonCompagnie