



Gemeentepan 2025

# De woningmarkt weer in beweging

woonCompagnie



# Inhoudsopgave

1 Een thuis voor iedereen	3
2 Opgaven voor de samenwerking	8
3 De inzet van Wooncompagnie	14
4 Purmerend	26
5 Waterland	34
6 Edam-Volendam	40
7 Schagen	46
8 Hollands Kroon	52
Kengetallen per gemeente	58

# 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 kerngemeenten<sup>1</sup>.  
Overal werken wij aan onze missie:

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

---

<sup>1</sup> 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.



## Samen zorgen wij voor fijne buurten

In dit Gemeentepan 2025 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.

## Een ruime en sociale huursector

Volkshuisvesting is meer 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
Appartement met lift	2219	€ 593	€ 639	€ 956
Appartement zonder lift	2455	€ 503	€ 522	€ 805
Duplexwoning	24	€ 381	€ 383	€ 713
Eengezinswoning	7892	€ 584	€ 589	€ 1.027
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	172	€ 669	€ 724	€ 1.131
Seniorenwoning	717	€ 534	€ 540	€ 897
Wonen met zorg*	390			
Standplaats	20			
Woonwagen	8			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	135			
<b>Totaal</b>	<b>14032</b>	<b>€ 566</b>	<b>€ 581</b>	<b>€ 963</b>

\* Betreft woningen die aan of via een zorgorganisatie worden verhuurd



% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woontuur (jaren)	Bouwjaar
62%	€ 253.993	159	58	7,3	2004
62%	€ 207.446	135	51	9,8	1985
53%	€ 193.708	121	39	6,7	1959
57%	€ 277.067	171	66	20,2	1976
59%	€ 361.994	187	70	9,0	2012
60%	€ 217.513	150	57	11,3	1984
59%	€ 256.325	160	61	15,4	1983



## 2 Opgaven voor de samenwerking

Volkshuisvesting vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners. Drie opgaven staan voor Wooncompagnie in die samenwerking volgend jaar centraal:

1. De woningmarkt weer in beweging
2. Betaalbare woonlasten
3. Wonen, welzijn en zorg in samenhang

### 1. De woningmarkt weer in beweging

Het verhaal is bekend: we hebben meer woningen nodig. Daarom werkt Wooncompagnie al jarenlang aan het op gang brengen van de nieuwbouw.

Dat levert steeds betere resultaten op. In 2024 levert Wooncompagnie bijna 250 nieuwbouwwoningen op, in 2025 gaan we richting 370 en in 2026 leveren we naar verwachting tussen 550 en 600 nieuwe woningen op.





De aanstaande oplevering van bijna duizend nieuwe sociale huurwoningen vormt een stevige bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort. Dat tekort verdwijnt er niet mee, maar de nieuwbouw kan de woningmarkt wel weer in beweging brengen. In de afgelopen jaren verhuurde Wooncompagnie jaarlijks ongeveer 900 woningen (750 bestaande en 150 nieuwe). Dat aantal is te laag: te veel mensen slagen er niet in om binnen een acceptabele tijd een woning naar wens te vinden. De oplevering van veel nieuwbouwwoningen biedt de kans om ook in de bestaande woningvoorraad ‘verhuistrentjes’ op gang te brengen. *Wooncompagnie streeft ernaar om in 2025 meer dan 1.200 en in 2026 meer dan 1.500 woningen te verhuren.* Zo komt de woningmarkt eindelijk weer in beweging.

Nieuwbouw als motor voor beweging op de woningmarkt, dat is de opgave voor de komende periode. Dat doen we bijvoorbeeld door vroegtijdig in gesprek te gaan met ouderen, als er in hun buurt nieuwbouwwoningen komen. Door met huurdersorganisaties te bespreken hoe we bewonersbetrokkenheid organiseren. Door met gemeenten afspraken te maken over de toewijzing van nieuwbouw, wellicht met voorrang voor de lokale doorstromers. Verderop in dit gemeentepan presenteren we de op te leveren nieuwbouwprojecten.

*Nu de nieuwbouw goed op gang komt, is het zaak die gang er ook in te houden.* Dat vergt een hoge planvoorraad,

omdat er in de praktijk altijd wel een plan afvalt of doorschuift. Daarom blijft het nodig dat gemeenten locaties aanwijzen waar sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, daarvoor gereduceerde grondprijzen hanteren, de plankosten zo laag mogelijk houden en verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. *Wooncompagnie doet een klemmend beroep op gemeenten om te blijven investeren in de bouw van sociale huurwoningen, ook als de gemeentebegroting onder druk komt te staan.*

- **Wooncompagnie levert in 2025 en 2026 circa 950 nieuwbouwwoningen op.** Dat is een stevige bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort
- **Wooncompagnie streeft ernaar** om in 2025 tenminste 1.200 en in 2026 tenminste 1.500 woningen te verhuren. Zo komt de woningmarkt weer in beweging
- **Een hoge nieuwbouwproductie** blijft nog jarenlang nodig. Geschikte locaties, redelijke grondprijzen en voldoende ambtelijke capaciteit: die bal ligt bij de gemeenten

## 2. Betaalbare woonlasten

Veel mensen zoeken een betaalbare huurwoning en daarvan komen er te weinig beschikbaar. Het aantal verhuizingen ligt te laag en dat is al jarenlang zo. Nieuwbouw is dé motor achter verhuizingen en gelukkig gaat die motor zorgen dat er meer huurwoningen beschikbaar komen. De betaalbaarheid ervan blijft echter zorgen baren.

In de sociale huursector is het merendeel (circa 70 procent) van de woningzoekenden alleenstaand, met een (zeer) laag inkomen (maximaal € 27.725). Deze woningzoekenden komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur van maximaal € 650. Het aanbod aan woningen in die categorie neemt echter snel af. Steeds meer woningen worden verduurzaamd en krijgen een hogere kwaliteit die een hogere huur rechtvaardigt. Maar de keerzijde is dat er door het verplicht passend toewijzen steeds minder goedkope huurwoningen overblijven.

*Wooncompagnie verlaagt medio 2024 de streefhuren van veel woningen. De streefhuur is de huurprijs die geldt als een woning opnieuw verhuurd wordt. Door deze streefhuren omlaag te brengen, zorgen we ervoor dat in alle gemeenten tenminste zeventig procent van het woningaanbod een huur onder de passendheidsgrens van € 650 heeft. Deze verlaging van de streefhuren past binnen de betaalbaarheidsvisie van Wooncompagnie. Daarin staat centraal dat de huren niet hoger zijn*

dan nodig, passen bij de kwaliteit van de woning, zich gematigd en voorspelbaar ontwikkelen en los staan van het inkomen van de bewoner.

*Wooncompagnie vindt het belangrijk dat mensen grip op hun bestaan hebben, hun eigen keuzes kunnen maken. Daarom draait onze strategie rond gematigde huurprijzen, die niet inkomensafhankelijk zijn en die de inzet van huurtoeslag beperken. Te veel mensen zitten vast aan woonlasten die het huishoudbudget bijna helemaal opeten. Of zijn zo afhankelijk van huurtoeslag dat werken nauwelijks loont – ze zitten vast in de armoedeval. De groep mensen die elke maand weer moeite heeft om rond te komen is groot en wordt groter. Daarom doen we een klemmend beroep op gemeenten om alle aan het wonen verbonden lasten zo laag mogelijk te maken.*

Tegelijk zijn we ons ervan bewust dat gemeenten in financieel opzicht een lastige tijd tegemoet gaan. Met in 2026 forse kortingen op het Gemeentefonds in het vooruitzicht. *Dat maakt het nóg belangrijker dat gemeenten en corporaties met open boeken samenwerken.*



- **Wooncompagnie verlaagt de streefhuren** zodat er in alle gemeenten voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn
- **Bij Wooncompagnie zijn de huurprijzen relatief laag.** Daar kiezen we bewust voor en dat blijven we ook doen
- **Wonen wordt steeds duurder.** Voor veel mensen zijn de woonlasten inmiddels te hoog. We vragen van gemeenten een maximale inspanning om de lokale lasten te beperken
- **Voor veel gemeenten komt er financieel zwaar weer aan.** Dat maakt een op wederzijds vertrouwen gebaseerde samenwerking nóg belangrijker

### 3. Wonen, welzijn en zorg in samenhang

Met de voortschrijdende vergrijzing en het afnemende zorgaanbod groeit de vraag naar nieuwe arrangementen. Arrangementen waarin mensen zelfstandig kunnen blijven wonen maar niet alleen. Waarin zorg aanwezig is zonder dat dit wonen in een instelling betekent. Deze vraag zal zich de komende jaren vooral in de koopsector aftekenen (de babyboomgeneratie bestaat immers uit veel eigenwoningbezitters), maar is ook in de sociale huursector zichtbaar.

Meer specifiek voor de huursector is de toename van het aantal huurders met behoefte aan ondersteuning op het gebied van zorg en welzijn. Denk aan de extramuralisering van de zorg, uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang of de huisvesting van vluchtelingen. Relatief vaak gaat het om mensen met beperkte woonvaardigheden of om mensen die moeite hebben de regie over hun eigen leven te nemen. Hier is samenwerking nodig tussen de aanbieders van wonen, zorg en welzijn, liefst onder regie van de gemeente.

Wat deze vraagstukken met elkaar verbindt is de noodzaak om wonen, welzijn en zorg in samenhang te bekijken en aan te pakken. Alle gemeenten waarin Wooncompagnie werkzaam is, zijn inmiddels bezig met het opstellen van een woon/welzijn/zorgvisie. *Wooncompagnie werkt van harte mee aan het opstellen maar vooral ook in praktijk brengen van deze visies.*



Van gemeenten verwachten we een heldere visie op de opgaven op het raakvlak van wonen en zorg en regie bij de aanpak daarvan. Welk aanbod is nodig, wat zijn daarvoor de aangewezen locaties, welke samenwerking past daarbij? Bijzondere aandacht vraagt de ondersteuning en begeleiding van mensen die – om wat voor reden ook – moeite hebben met zelfstandig wonen. Op dit punt verwachten we van de gemeenten een actieve rol, waarvoor ook middelen (mensen en geld) beschikbaar zijn.

Wooncompagnie wil, in samenwerking met gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen, een gevarieerd aanbod aan woonvormen realiseren. Met woonvormen voor ouderen die alleen, samen of met z'n allen willen wonen. Zelfstandig, met een beetje hulp of juist met intensieve zorg. En met een passend aanbod voor mensen die net wat anders dan het gemiddelde nodig hebben.

- **Samenhang aanbrengen** in het aanbod aan wonen, welzijn en zorg is de komende jaren één van onze speerpunten
- **Wooncompagnie werkt voluit mee** aan de uitvoering van gemeentelijke woon/welzijn/zorgvisies. Van gemeenten verwachten we helderheid

over de opgaven, regie bij de aanpak daarvan en een actieve ondersteuning en begeleiding van bewoners

- **De vraag van doelgroepen** met een ondersteuningsbehoefte is omvangrijk en veelzijdig. Er is een groter en vooral ook gevarieerder aanbod aan woonvormen nodig

In de komende periode komen twee grote woonzorgprojecten tot ontwikkeling: De Meermin in Edam en het gebied rond de Torenstraat in Middenmeer. In het verlengde hiervan ontwikkelen we graag kleinere initiatieven waarin wonen, welzijn en zorg worden geïntegreerd.





### 3 De inzet van Wooncompagnie

Dit hoofdstuk beschrijft de plannen van Wooncompagnie op het gebied van het bouwen, verhuren, verkopen, verduurzamen en beheren van woningen. Daarna volgt een uitsplitsing per gemeente.

#### **Nieuwbouw**

De nieuwbouw komt op gang. In de eerste helft van 2024 heeft Wooncompagnie 136 woningen opgeleverd. Daar komen er in de tweede helft nog 107 bij. De komende twee jaar stijgt het aantal opleveringen verder.

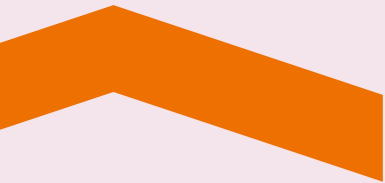
Volgens planning levert Wooncompagnie in 2025 en 2026 944 nieuwbouwwoningen op. Dat is de inschatting van dit moment medio 2024 – rond de nieuwbouwprojecten die al een eind op weg zijn. *Daarmee ontstaat er een ongekend hoge piek in de nieuwbouw van sociale huurwoningen.* Wel geldt: scherpe monitoring, gezamenlijke bespreking van de voortgang en tijdige escalatie bij tegenslag is voorwaardelijk voor het realiseren van deze productie.

Dit jaar – 2024 – start Wooncompagnie met de voorbereiding van de bouw van

463 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 en de omgevingsvergunning is aangevraagd. Maar de bouw moet nog aanbesteed worden, vergunningtrajecten afgerond, de elektriciteitsaansluiting 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 2025 start de realisatiefase van nog eens 486 woningen, waarmee er eind volgend jaar 949 woningen ‘in productie’ zijn, aanvullend op wat er al in de pijplijn zit. Dat gaat de goede kant op.





Wel geldt: 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 en bijsturen als dat nodig is.

Aantal opleveringen in 2024	
Eerste helft 2024	136
Tweede helft 2024	107
<b>Totaal</b>	<b>243</b>

Aantal opleveringen in 2025 en 2026	
2025	368
2026	576
<b>Totaal</b>	<b>944</b>

Het merendeel van de plannen waarvan de realisatie fase dit en volgend jaar start, wordt opgeleverd in de periode 2027-2029. Met de vooruitzichten van dit moment – en de wetenschap dat daarin nog veel zal veranderen – levert dit de volgende opleveringen op.

Start realisatiefase in 2024 en 2025	
2024	463
2025	486
<b>Totaal</b>	<b>949</b>

Aantal opleveringen in 2027-2029	
2027	379
2028	358
2029	245
<b>Totaal</b>	<b>982</b>

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



## Verhuren

Het is belangrijk om te zorgen voor meer 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. En van verdelingsregels die precies bepalen wie waar wel of niet mag wonen, moeten we niets hebben.

De verhuringen omvatten 5,6 procent van het totale aantal woningen. Dat is te laag. 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 bewo-

ner wordt betrokken. Dit maakt nieuwbouw tot motor van de woningmarkt.

In 2023 werden 190 woningen (25 procent) verhuurd aan urgent woningzoekenden<sup>2</sup>. Achter de term ‘urgent’ gaan verschillende groepen schuil, die met voorrang en buiten het reguliere verdeelsysteem worden gehuisvest. In 2022 ging het om 17% van het aantal verhuringen. Daar zitten tussen gemeenten verschillen in – zie verderop – maar de stijgende trend is zichtbaar. *Het aantal verhuringen aan urgent woningzoekenden neemt verder toe.*

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

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

## In 2023 heeft Wooncompagnie 765 woningen verhuurd.

Het beeld was als volgt.

2022	aantal woningen	toevoegingen	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen
Totaal	13.809	114	765	5,60%	190	25%	51

- 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 hospitaverhuur) om de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten

## Verkopen

Wooncompagnie continueert het verkopen van huurwoningen. *Verkoop van huurwoningen is één van de weinige manieren om 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

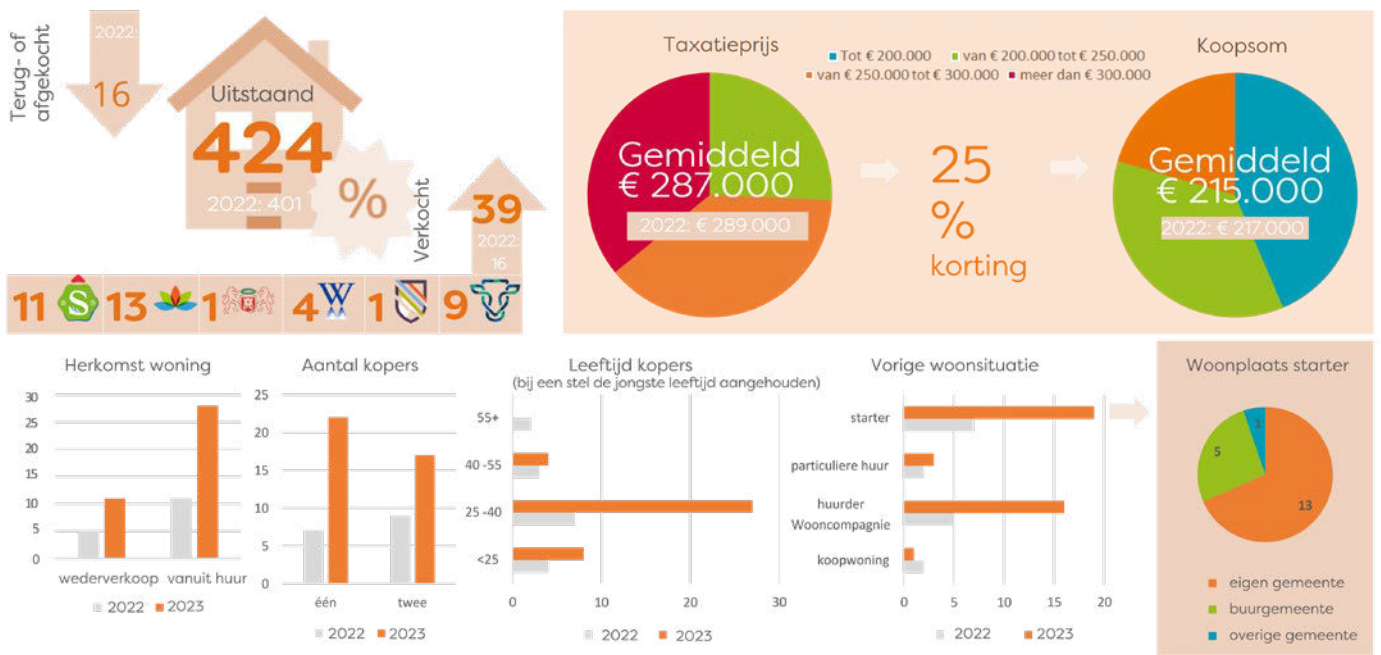
Wooncompagnie heeft ruim **420 woningen** onder voorwaarden verkocht. Deze sociale koopsector maken we graag een flink stuk groter. In beginsel verkopen we onder de KoopGarant-formule.

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.

In 2023 werden 51 huurwoningen verkocht (66 in 2022). Dat is aan de onderkant 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 2024 naar verwachting uit rond 60 en in 2025 richting 70 woningen.

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 worden winst of verlies gedeeld. Wooncompagnie is verplicht 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.





Figuur 1: Factsheet KoopGarant 2023

**Wooncompagnie verlaagt medio 2024 de streefhuren.** Daardoor komen er meer woningen beschikbaar voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen.

Type huishouden (kinderen tellen mee)	Huishoudinkomen per jaar (inkomen kinderen telt niet mee)	Maximale kale huurprijs
<b>EEN</b> persoons	tot en met € 27.725	€ 0,00 tot € 650,44
	vanaf € 27.725 tot en met € 52.671*	€ 0,00 tot € 879,67
<b>TWEE</b> persoons	tot en met € 37.625	€ 0,00 tot € 650,44
	vanaf € 37.625 tot en met € 52.671	€ 0,00 tot € 879,67
<b>DRIE</b> en meer persoons	tot en met € 37.625	€ 0,00 tot € 697,08
	vanaf € 37.625 tot en met € 52.671	€ 0,00 tot € 879,67

\*In de loop van 2024 kan het maximum inkomen verlaagd worden naar € 47.699,00

Prijspeil december 2023

Figuur 2: Illustratie passend toewijzen



De factsheet (figuur 1) laat enkele kenmerken van de KoopGarant verkopen in 2023 zien. In de praktijk zien we dat deze woningen vooral door woonstarters en doorstromers uit een sociale huurwoning worden gekocht. Ze vormen daarmee een nuttige bijdrage aan de lokale woningmarkt.

## Huurprijzen

De streefhuren zijn de huurprijzen die gelden als een woning opnieuw wordt verhuurd. Omdat we passend moeten toewijzen, mag niet iedereen op elke woning reageren. Woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, en dat geldt voor twee op de drie woningzoekenden, mogen alleen reageren op aanbod met een huurprijs onder de eerste of tweede aftoppingsgrens

(afhankelijk van de grootte van het huishouden). Figuur 2 geeft weer hoe passend toewijzen werkt.

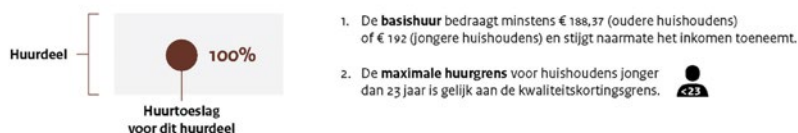
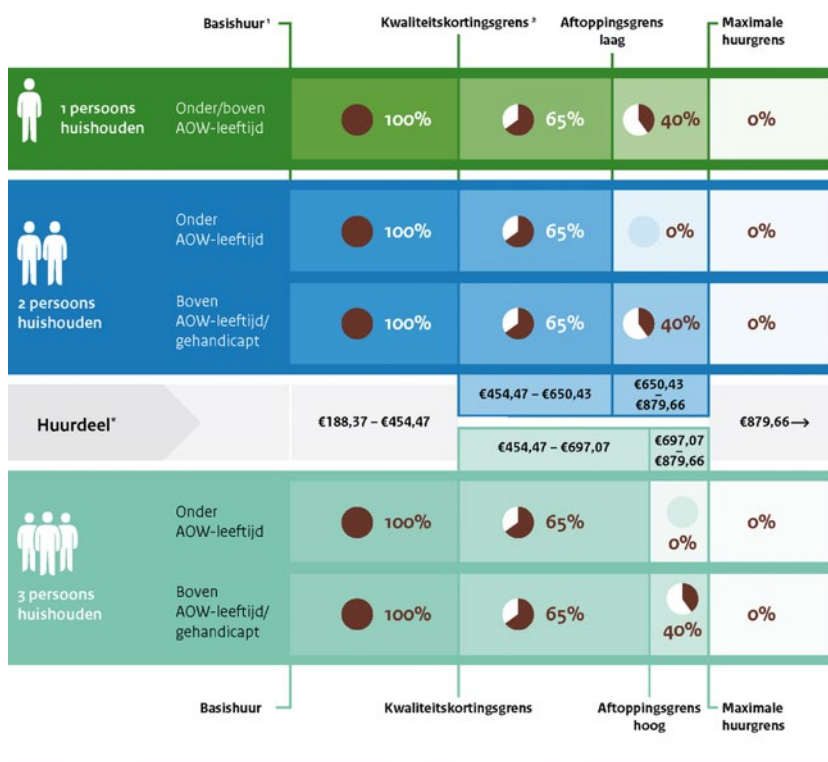
De disclaimer onder het schema heeft betrekking op de ruimte die corporaties hebben om toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Structureel gebruiken wij die ruimte voor eenpersoonshuishoudens, door de maximale inkomensgrens gelijk te stellen aan die van meerpersoonshuishoudens. Daarnaast gebruiken wij die ruimte incidenteel voor maatwerksituaties. Deze ruimte is maximaal 7,5 procent van de toewijzingen en maximaal 15 procent als dit is afgesproken met de gemeente en de huurdersorganisaties. In alle gemeenten hebben wij die afspraak gemaakt.

In alle gemeenten heeft minimaal **70 procent** van onze woningen een streefhuur lager dan 650 euro. Daarmee waarborgen we dat een voldoende aandeel van de vrijkomende woningen bereikbaar is voor lage inkomens.

teitskortingsgrens (circa 450 euro) niet meer het volledige huurbedrag wordt gecompenseerd met huurtoeslag. Zo moeten huurders voor de huur boven de kwaliteitskortingsgrens altijd minstens 35 procent zelf betalen. Het schema laat zien wanneer men recht heeft op huurtoeslag en op hoeveel.

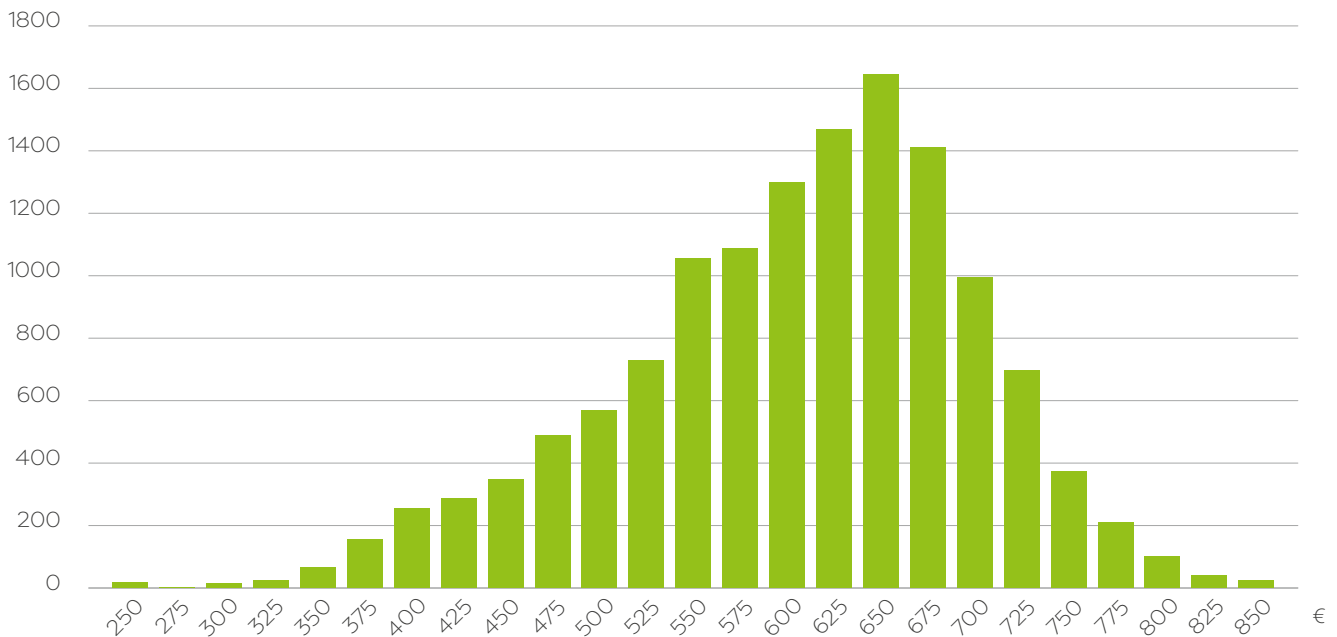
Wij zoeken met de huurprijs niet de grenzen van de huurtoeslag op maar bieden een breed palet aan huurprijzen, van goedkoop tot duurder. De prijsopbouw van de streefhuren van onze woningvoorraad ziet eruit als in figuur 4.

Daarnaast zorgen we voor een goede spreiding van huurprijzen. Dat vinden we belangrijk omdat vanaf de kwali-



Figuur 3: Werking huurtoeslag

Aantal woningen



Figuur 4: Opbouw streefhuren

Door onze streefhuren te verlagen hebben we meer aanbod met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Zo houden we ruimte om woningzoekenden met een iets hoger inkomen ook op dit aanbod te laten reageren. Daarnaast bieden we woningen aan met een breed palet aan huurprijzen, van goedkoop tot duurder. Zo hebben woningzoekenden optimaal de ruimte om zelf te bepalen wat zij aan wonen kunnen en willen besteden. Ook draagt dit bij aan gemêleerde wijken, wat in onze overtuiging de leefbaarheid ten goede komt.

### Woonruimteverdeling

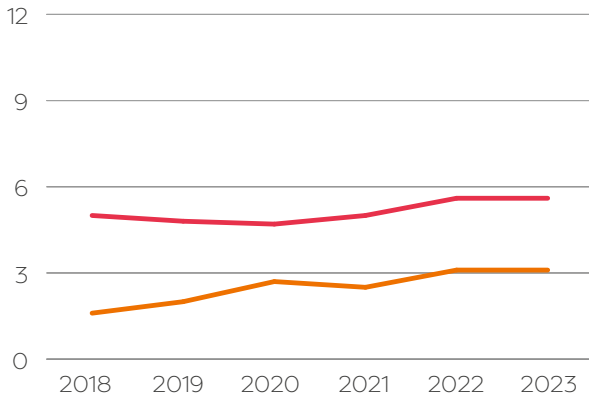
Door de komende jaren vol in te zetten op nieuwbouw doen we het enige dat écht helpt om de wachttijden in te korten: we vergroten het aanbod.

Daarnaast maken we met gemeenten afspraken om een deel van de woningen toe te wijzen aan (lokale) doorstromers in het algemeen en senioren in het bijzonder, om zo verhuistreintjes op gang te brengen en zoveel mogelijk woningzoekenden blij te maken per toegevoegde woning. In Purmerend, Waterland en Edam-Volendam continueren we, met enkele aanpassingen, de doorstroomberegeling voor senioren.

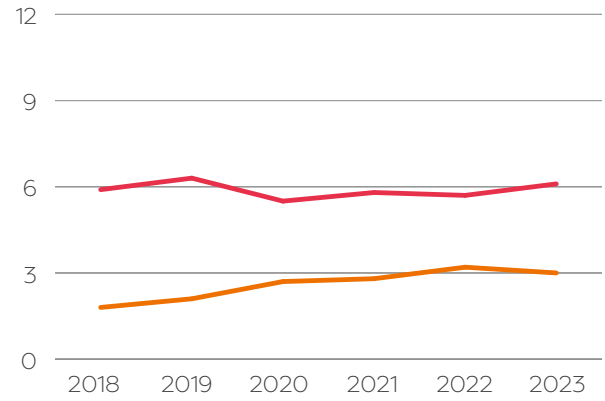
Hoe staat het met de wachttijden voor woningzoekenden? Die vraag is nauwelijks te beantwoorden. Een indicatie – en ook niet meer dan dat – geven de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur op het moment dat woningzoekenden een woning hebben gevonden. Deze gegevens laten het volgende beeld zien.



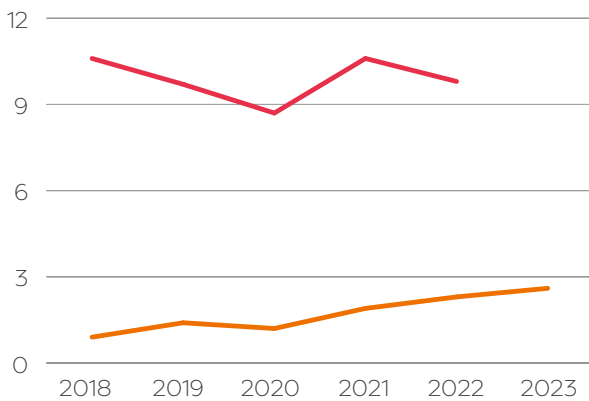
### Hollands Kroon



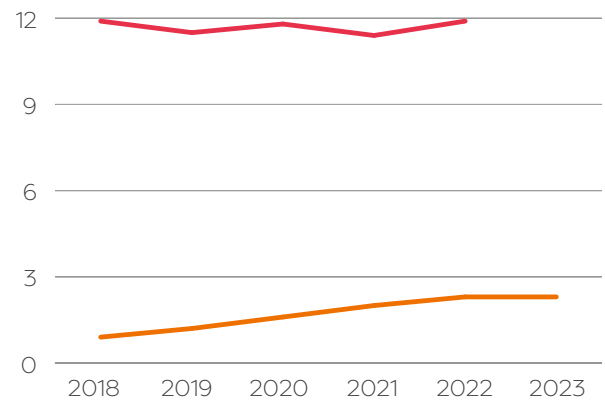
### Schagen



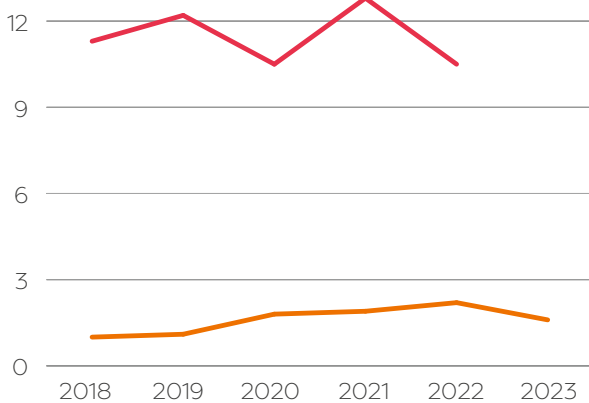
### Edam-Volendam



### Purmerend



### Waterland



- Woningzoekenden in Purmerend, Waterland en Edam-Volendam staan gemiddeld een jaar of tien ingeschreven voor ze aan de beurt zijn. Het daadwerkelijke zoeken, vanaf het moment van de eerste tot de succesvolle reactie, neemt daarvan gemiddeld zo'n twee jaar in beslag
- In Hollands Kroon en Schagen is de benodigde inschrijfduur lager, gemiddeld richting zes jaar. Woningzoekenden beginnen er wat eerder met zoeken en zijn daar gemiddeld circa drie jaar mee bezig

— Inschrijfduur in jaren  
— Reële zoekduur in jaren

In Purmerend, Waterland en Edam-Volendam ontbreken de gegevens over de inschrijfduur in 2023. Dit komt door een wijziging in de verdelingsregels: woonduur werd vervangen door wacht- en zoekpunten. Dit wijst op een manco: wachttijden meten vooral het effect van de achterliggende regels.

## Verduurzamen

De verduurzaming verloopt voorspoedig. De energieprestatie van onze woningen voldoet sinds 2023 jaar aan label A (energie-index <1,2). Daarmee heeft Wooncompagnie sneller dan verwacht de voor 2030 geplande doelstelling behaald. Het aantal en aandeel 'slechte' energielabels (E, F en G,) is klein en betreft vooral 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.

Wooncompagnie is een aantal jaren geleden gestart met een grootschalige aanpak ('isolatietreintjes') om de vloer, muren en daken te isoleren. In 2025 isoleren we de laatste woningen uit die aanpak. Er resteren dan nog wel losse woningen, bijvoorbeeld als de huurder niet mee wilde werken, waar de isolatie nog plaats moet vinden. Inmiddels zijn we overgestapt naar het aanbrengen van nieuwe installaties.

## Overzicht energielabels



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2024	12	292	287	1387	5570	2926	2359	392	101	52	19

De aanpak bestaat uit het:

- Vervangen van cv-ketels door hybride warmtepompen, in combinatie met zonnepanelen
- Aanbrengen van 'all electric' warmtepompen, in combinatie met zonnepanelen
- Aanbrengen van zonnepanelen op andere woningen
- Verkennen van aansluiten van bestaande woningen op het warmtenet
- Afsluiten van kookgas in woningen en geschikt maken voor elektrisch koken

Binnen deze aanpak hebben we vanaf afgelopen jaar een schaa sprong gemaakt in het aanbrengen van warmtepompen. Daarvan installeren we er volgend jaar ruim 800. De voorkeur gaat daarbij uit naar een 'all electric' oplossing. Die is voor de bewoner ook financieel het meest interessant. Bij veel woningen is dit technisch nog niet mogelijk. Hier kiezen we voor de hybride variant.

Het aanbrengen van een warmtepomp blijft één van de beste manieren om de energielasten omlaag te brengen. Helemaal als de woning daarmee van het gas gaat. Maar ook de hybride variant levert een kostenbesparing op, zeker in combinatie met zonnepanelen en ook als de salderingsregeling vervalt. Daarom blijft Wooncompagnie deze oplossing actief aanbieden. Wat ook blijft: het is een aanbieding en de huurder beslist zelf om al dan niet deel te nemen. Verreweg de meeste huurders – ongeveer 80 procent – doen dat.

### Wooncompagnie neemt in 2025 de volgende aantallen maatregelen:

Maatregel	Aantal woningen
Dakisolatie	273
Isolatieglas	86
Warmtepomp	821
Zonnepanelen	696
Spouwisolatie	24

Verduurzamingsmaatregelen worden meestal gecombineerd. Zo wordt een warmtepomp alleen aangebracht als er ook zonnepanelen liggen of worden gelegd en isolatie is of wordt aangebracht.



## Wonen

*Samen zorgen wij voor fijne buurten.* Zo staat het in onze missie. Die kunnen wij alleen maar invullen door goed te luisteren naar onze bewoners. Daarom heeft Wooncompagnie weer een *woon-belevingsonderzoek* uitgezet onder haar huurders. Net als twee en vier jaar geleden. Daarin vragen we bewoners hoe ze hun woning en woonomgeving beleven. De uitkomsten komen in de zomer van 2024 beschikbaar. We bespreken ze graag met gemeenten en huurdersorganisaties. Aan het eind van het jaar nemen we in Purmerend, Waterland en Edam-Volendam deel aan het grote bewonersonderzoek *Huurders In de Regio Amsterdam* (HIRA).

Er komen maar weinig woningen vrij en de vraag ernaar is groot. Van mensen die gewoon een andere woning zoeken tot mensen die gevlucht zijn, uit een opvang- of zorginstelling komen of die een vorm van ondersteuning nodig hebben. Ze verdienen allemaal een goede landing op hun nieuwe woonplek. En dat verdienen de mensen die daar al wonen ook. Meestal gaat dat goed, soms minder. *We staan open voor alle ideeën die zorgen voor een betere landing.*

Soms is het verstandig om een wijk op alle aspecten onder de loep te nemen. Dat doen we bijvoorbeeld in de Singelwijk in Edam en in de wijk Purmer Noord, samen met de betrokken gemeenten en maatschappelijke partners. Veel vaker hebben vragen over woonklimaat en leefbaarheid niet betrekking op de hele wijk

maar op een appartementencomplex, een portiek, een straat of een bouwblok. Op die schaal gaat het niet om organisaties maar om bewoners. Die meestal iets met elkaar willen maar ook soms last van elkaar hebben. En vaak prima weten hoe je die twee met elkaar kunt verbinden. Wooncompagnie wil die betrokkenheid van bewoners meer ruimte en aandacht geven. Daar maken we volgend jaar meer werk van.

In alle gemeenten is de druk op de woningmarkt groot. Daarom is het nodig om alle opties te verkennen. *Hoe kunnen we de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benutten?* Soms gaat het om bouwkundige oplossingen, zoals ‘split-sen en optoppen’. Dat is ingewikkeld en duur maar Wooncompagnie blijft zoeken naar mogelijkheden. Soms gaat het om ‘ruilen en delen’. Ook vaak ingewikkeld maar daar kunnen we samen wat aan doen. Soms met hulp, zoals in het geval van kamerverhuur. In Purmerend promoten we die mogelijkheid actief, ondersteund door organisatie Hospi Housing ([www.hospihousing.nl](http://www.hospihousing.nl)). We breiden dat graag uit naar de andere gemeenten.

De druk op de woningmarkt maakt ook dat woonfraude te vaak voorkomt. Sociale huurwoningen worden bijvoorbeeld onderverhuurd. In alle gemeenten staat het opsporen en aanpakken van woonfraude op de agenda. Met alle gemeenten hebben we daarover afspraken gemaakt. In 2024 scherpen we de spelregels die Wooncompagnie hanteert aan.



## 4 Purmerend

De woningmarkt in Purmerend is te krap en helaas blijft dat voorlopig zo. Wel gaat de nieuwbouwproductie van Wooncompagnie in Purmerend vanaf 2025 omhoog. Dat is ook hard nodig. Versnelling van het nieuwbouwproces is nodig om de woningmarkt weer in beweging te brengen en meer verhuizingen mogelijk te maken. Wooncompagnie steunt de ambities van het Sociaal Woonakkoord en is financieel en organisatorisch in staat om de afgesproken aantallen te realiseren. De **top drie** voor de lokale samenwerking in Purmerend is wat Wooncompagnie betreft als volgt:

**1. Voor Wooncompagnie blijft 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 nog bij achter. Maximale inspanning, ook van de gemeente, is nodig om de aangewezen bouwlocaties snel in uitvoering te brengen.

**2. Een middensegment op de huurmarkt past bij Purmerend, als stad van middengroepen.**

De (op)bouw ervan is echter niet

gemakkelijk en deze blijft achter bij de ambities. Daarom is het nodig om goed te kijken naar de condities waaronder corporaties nieuwe huurwoningen in het middensegment kunnen realiseren.

**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?

## Nieuwbouw

De nieuwbouw in Purmerend in een hogere versnelling: daar werken we samen met de gemeente aan en die verenigde inzet gaat zich uitbetalen. Succesvolle voorbeelden van die samenwerking - ook met marktpar-

tijen, zoals bij project Jacana - zijn er steeds meer. Maar we zijn er nog niet. Wooncompagnie neemt in 2024 en 2025 jaar startbesluiten voor de bouw van meer dan 200 woningen. De teller loopt op maar blijft nog wel achter bij de gezamenlijke ambities.

Purmerend	Start realisatiefase	2024	2025
	Jaagweg / Verzetslaan Purmerend		95
	Aletta Jacobslaan Purmerend	50	
	Torenmolen Purmerend	35	
	Hof Middenbeemster	32	
	Slaperdijk Purmerend woonwagens	2	
<b>Totaal</b>	<b>214</b>	<b>119</b>	<b>95</b>

Waar de hoeveelheid plannen in voorbereiding de goede kant op gaat, geldt dat niet voor de aantallen die binnenkort worden opgeleverd. We draaien er

niet omheen: op korte termijn realiseert Wooncompagnie nauwelijks woningen in Purmerend. Pas in 2026 komt die oplevering op stoom.

Purmerend	Oplevering nieuwbouw	2024
	Slaperdijk Purmerend woonwagens	2
<b>Totaal</b>		<b>2</b>

Purmerend	Oplevering nieuwbouw	2025	2026
	Jaagweg / Verzetslaan Purmerend		48
	Waterlandlaan Purmerend		84
	Aletta Jacobslaan Purmerend		50
	Chrysanthenstraat / Jan van Egmondstraat Purmerend	24	
	Hyacinthenstraat Purmerend	16	
	Holsteinstraat / Limousinstraat Middenbeemster	24	
	Torenmolen Purmerend		35
	Hof Middenbeemster		32
	Wolgalaan Purmerend	19	
<b>Totaal</b>	<b>312</b>	<b>63</b>	<b>249</b>

Op verschillende locaties ziet Wooncompagnie mogelijkheden om er sociale huurwoningen te bouwen. Dat leidt op dit moment tot hiernaast staand overzicht. Dat is zeker niet volledig en zeker nog niet lang genoeg. Het afgelopen jaar hebben we veel in onze samen-

werking geïnvesteerd, onder andere met de wei-dagen, het bouwberaad en de woningmakers. Hopelijk gaat deze investering de komende tijd leiden tot concrete versnelling van de woningbouw zodat we de ambities uit het sociaal woonakkoord kunnen waarmaken.



Purmerend	Voortgang ontwikkellocaties
Zuidoostbeemster ZOBII	Tot onze verbazing en teleurstelling is deze locatie doorgeschoven in de tijd. Wij zouden graag in gesprek gaan over hoe we toch tot versneling kunnen komen. Wooncompagnie wil hier graag haar bijdrage aan leveren omdat het een mooie kans is om veel woningen toe te voegen.
Zuidoostbeemster, Plomp-locatie	Het voorgenomen programma bestaat uit sociale huur- en appartementen met zorg (Odion), een dagbestedingsruimte en betaalbare koop voor senioren en starters. Helaas zijn wij niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de dorpsontwikkelingsvisie en ontbreekt dit plan daarin. Wij merken dat er meer draagvlak komt voor deze locatie en hopen dat de gemeente hier ook energie in wil gaan stoppen.
Middenbeemster, veldje achter Gemeentehuis	Er is een intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van een seniorenhof met een gemengd programma. Hopelijk kunnen we hier snel tot realisatie komen.
Purmerend, locatie Noordster	Met de realisatie van nieuwe locaties voor Odion zorgen wij dat deze locatie beschikbaar komt voor nieuwbouw. Kunnen wij tot een intentieovereenkomst komen?
Purmerend, Waterlandkwartier	De gemeente heeft met Heijmans een intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van het Waterlandkwartier en een eerste verkennend gesprek met de corporaties gevoerd. Hopelijk kunnen we snel concreet aan de slag.
Purmerend, De Koog	Een eerste visie is met de corporaties gedeeld. Hopelijk kunnen ook hier de eerste projecten snel van start.
Purmerend, Jaagweg/Verzetslaan (locatie Vurige Staart)	Tussen ontwikkelaar en gemeente is overeenstemming over de (bijdrage in de) ontsluiting. De aanleg infrastructuur wordt opnieuw getoetst.
Purmerend, Oostflank	De grootste en belangrijkste uitbreidingslocatie waarmee snel zou kunnen worden gestart. Zoals besproken in het bouwberaad zien wij graag dat we hier snelheid gaan maken. De bouwambitie richting 2030 staat of valt met het tempo dat de gemeente maakt met de Oostflank.

Wooncompagnie zoekt naar mogelijkheden om snel permanente woningen toe te voegen. In Purmer Noord bekijken we of op bestaande woongebouwen een extra verdieping kunnen plaatsen: *optoppen*.







## Verhuringen

In 2023 heeft Wooncompagnie in Purmerend slechts 47 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Aanzienlijk minder dan in het jaar daarvoor (119 in 2022) en dat vertaalt zich onmiddellijk in een veel lager aantal verhuringen: slechts 217 (328 in 2022). Dat zijn er veel te weinig om de

Purmerendse woningvraag fatsoenlijk te kunnen bedienen. Toevoeging van meer woningen is keihard nodig om het aantal verhuringen en resulterende verhuistrentjes weer op gang te brengen. Dat zal in 2024 zeker niet en ook volgend jaar nog maar nauwelijks lukken.

## Purmerend in 2023

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
4.245	47	217	5,10%	53	24%	5	168

In januari 2023 is in de MRA gestart met nieuwe spelregels rondom woonruimteverdeling. Naast de inschrijfduur (wachtpunten) kunnen woningzoekenden hun kans vergroten door de introductie van zoekpunten (minimaal vier reacties

per maand). Voor woningzoekenden die alleen in Woonmatch Waterland zijn ingeschreven is het lastig om zoekpunten te verzamelen omdat het aanbod te beperkt is.

Met de introductie van situatiepunten kunnen woningzoekenden in bijzondere situaties extra punten ontvangen. Deze kunnen alleen worden ingezet bij woningen die geadverteerd worden als woning waar situatiepunten van toepassing zijn. Het doel is dat corporaties 50 procent van de geadverteerde woningen met situatiepunten aanbieden. Wooncompagnie zorgt dat de situatiepunten van toepassing zijn bij alle woningcategorieën. De situatiepunten leiden tot een beperking van de kansen voor regulier woningzoekenden.

De sociale koopvoorraad, gevormd door woningen die onder de KoopGarant-formule zijn verkocht, omvat in Purmerend nu 168 woningen. Dit segment maken we graag groter, omdat het past bij Purmerend, een stad van middengroepen die nu op de woningmarkt tussen wal en schip vallen (inkomen te hoog om te huren maar te laag om te kopen). De verkoop van huurwoningen is momenteel heel beperkt. Met het op gang komen van de nieuwbouw wil Wooncompagnie ook de verkoop opkrikken. Die zal in 2025 naar verwachting tussen tien en vijftien woningen uitkomen.

In Purmerend is het tekort aan woningen aanzienlijk. Daarom is het belangrijk de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk te gebruiken. Dat is één van de motieven voor de pilot hospitaverhuur in Purmerend. We maken het huurders van Wooncompagnie die een kamer willen verhuren zo makkelijk mogelijk. Daarbij werken we samen met Hospi Housing.

Via deze organisatie komen aanbieders van een kamer in contact met kandidaat huurders. Het zal het woningtekort niet oplossen, maar alle beetjes helpen. Bovendien levert kamerverhuur voor de bewoner extra inkomsten én gezelligheid in huis op.

## Verduurzamen

In Purmerend hebben de woningen van Wooncompagnie gemiddeld energielabel A. De plannen voor het aansluiten van Middenbeemster op de Stadsverwarming van Purmerend vorderen langzaam. In deze plannen worden, vanaf niet eerder dan 2026, 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 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. Dit zal pas na 2026 gaan plaatsvinden.

De overige verduurzamingsmaatregelen zijn in Purmerend beperkt. Ze hebben in 2025 de volgende kenmerken:

Maatregel	Aantal woningen
Dakisolatie	5
Warmtepomp	22
Zonnepanelen	10

# Energielabels Purmerend



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2024	-	18	78	648	2189	702	315	50	7	11	1

## Buurten

Onder regie van de gemeente Purmerend kijken we samen met collega-corporaties, welzijnspartners en zorgorganisaties naar de opgaven in de wijk Purmer Noord, meer specifiek het gebied rond de Overlanderstraat. De sociale problematiek in dit gebied valt op en verdient een toegespitste aandacht. Daarbij kijken we ook naar de woningen en de woonomgeving. Dit jaar wordt de analyse aangescherpt, als basis voor een samenhangende visie en aanpak. We hopen die volgend jaar uit te kunnen rollen. Voor Wooncompagnie is dit een woongebied om met voorrang in te investeren.

Wooncompagnie vindt een goede 'landing in de buurt' van gezinnen met vluchtelingen erg belangrijk. Die landing is er niet altijd, en niet in alle buurten. Samen met collega-corporaties, wijkmanagers en de afdeling inburgering bespreken we hoe we deze route kunnen verbeteren. Ondermeer op het gebied van woonvaardigheden.

Het Buurtteam van Wooncompagnie bezoekt nieuwe vergunninghouders na twee maanden. Met uitleg over praktische zaken, nuttige tips en om vragen te beantwoorden. We maken kennis met de bewoners en onderhouden bij zorgen contact met Vluchtelingenwerk.

Om de nieuwe buurtbewoners vanuit hun eigen achtergrond te ondersteunen, maken we actief kennis met hun netwerkorganisaties. Denk hierbij aan de Eritrese, Syrische/Arabische, Turkse/Koerdische achtergrond. Dit pakken we samen op met Clup Welzijn. In dit netwerk zoeken wij partners om via het concept 'train de trainers' woonvaardigheden onder de aandacht te brengen bij de eigen achterban. Die aanpak heeft meerdere voordelen.





# 5 Waterland

De Prestatieafspraken 2021-2025 en de gemeentelijke Woonvisie Waterland 2025 vormen het kader voor de inzet van Wooncompagnie. Aanvullend is recent het Sociaal Woonakkoord Waterland 2030 ondertekend. Het akkoord laat zien dat gemeente en corporaties ambitieuze doelen hebben, als het gaat om het uitbreiden van het aantal betaalbare woningen. Aan de ambities zal het niet liggen. En ook niet aan de samenwerking tussen gemeente en Wooncompagnie: die is prima. Voor de samenwerking in 2025 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.

- 1. Zowel voor de gemeente als voor Wooncompagnie** staat het uitbreiden van de sociale woningvoorraad op nummer 1. De smalle handelingsmarges vragen om nauwe samenwerking en gezamenlijk optrekken. Ook richting provincie, die een verruiming van de bouw mogelijkheden heeft aangekondigd. De gemeente kan op ons rekenen.
- 2. In Waterland komen nog maar mondjesmaat sociale huurwoningen beschikbaar.** De woningmarkt staat bijna stil. En eerlijk gezegd weten we niet goed hoe

we die weer in beweging kunnen krijgen.

- 3. Wooncompagnie werkt van harte mee aan de uitvoering van de actuele woonzorgvisie.** Van de kant van senioren horen we dat er veel behoefte is aan ontmoetingsruimten. Die vormen een belangrijke schakel in het verbinden van mensen en initiatieven, het voorkomen van eenzaamheid en het zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarom stellen we voor om in 2025 daadwerkelijk extra ontmoetingsruimten te realiseren.

## Nieuwbouw

Het blijft in Waterland bijzonder moeilijk om woningen toe te voegen. Gelukkig staan er voor de komende jaren meerdere projecten op de rol.

Waterland	Start realisatiefase	2024	2025
	Eilandweg Broek in Waterland	11	
	Van Disweg Broek in Waterland		28
	Pierebaan Monnickendam	19	
	Walandweg Marken	15	
	Westerstraat/Havenstraat Marken		6
<b>Totaal</b>	<b>79</b>	<b>45</b>	<b>34</b>

Waterland	Oplevering nieuwbouw	2024
	Moordsteeg Monnickendam	4
	Bernhardlaan Monnickendam	16
<b>Totaal</b>		<b>20</b>

Waterland	Oplevering nieuwbouw	2025	2026
	Eilandweg Broek in Waterland	11	
	Nieuwpoortslaan Monnickendam	9	
	Van Disweg Broek in Waterland		28
	Pierebaan Monnickendam		19
	Walandweg Marken		15
	Westerstraat/Havenstraat Marken		6
<b>Totaal</b>	<b>88</b>	<b>20</b>	<b>68</b>

Op zoek naar extra bouw mogelijkheden heeft Wooncompagnie een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheid om flatgebouwen op te toppen.

Die optie – het toevoegen van een extra woonlaag – is in Monnickendam niet realistisch, zo blijkt helaas.

Wij waarderen het enorm dat we open en transparant betrokken worden bij mogelijke bouwlocaties in de gemeente Waterland, en dat we dit jaar samen het sociaal woonakkoord gesloten hebben. De komende tijd zullen we alles op alles

moeten zetten om de gewenste woning-aantallen uit het sociaal woonakkoord te realiseren. Hiervoor zullen we naast versnelling van huidige projecten ook moeten zoeken naar nieuwe ontwikkel-locaties.

Waterland	Voortgang ontwikkellocaties
Eilandweg (Kebo-locatie)	Wij zijn in gesprek met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is bezig met de voorbereidingen voor het indienen van de Omgevingsvergunning. Wij verwachten in het najaar de definitieve plannen.
Marken, Walandweg (locatie voetbalvelden)	We zijn in gesprek met de ontwikkelaar. De omgevingsvergunning is ingediend. We zijn in afwachting van de definitieve ontwerpen en prijzen.
Marken, Westerstraat/ Havenstraat	De plannen zijn concreet geworden. Zodra de V.O.N. prijs definitief is verwachten we dit jaar te kunnen tekenen om kleine appartementen voor starters af te nemen.
Monnickendam, Pierebaan (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 ontwikkelaar.
Monnickendam, Galgeriet	Fase 1 (o.a. onze zorgwoningen voor Philadelphia) en 2 (woningen Intermaris en supermarkt) zijn omgedraaid. Dat betekent een vertraging van ten minste een jaar. Fase 2 is relatief makkelijker te realiseren en er moet worden gestart vanwege de subsidievoorwaarden. De haalbaarheid van fase 1 staat nog steeds onder druk.
Broek in Waterland, Van Disweg (locatie voetbalvelden)	De intentieovereenkomst is getekend en er is een kwaliteitsteam met de gemeente opgezet. Hier is het plan goed ontvangen. We gaan het met de architect verder uitwerken. De ambitie is om grondgebonden woningen in hout te bouwen.
Monnickendam, New Monnickendam	Graag nemen we in deze ontwikkeling 30 procent sociaal en indien mogelijk ook middensegment woningen af. Een mooie kans om veel woningen toe te voegen.

## Verhuringen

Waar weinig wordt gebouwd, wordt ook weinig verhuurd. De mutatiegraad – die het aandeel verhuizingen laat zien – is in Waterland al lange tijd te laag. In 2023 is deze verder gedaald naar 3,8 procent. Gelukkig worden er vanaf dit jaar weer

nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Maar Wooncompagnie blijft zoeken naar aanvullende manieren om ervoor te zorgen dat doelgroepen als jongeren, middeninkomens en (zorgvragende) senioren voldoende aan de beurt komen.

## Waterland in 2023

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
1.396	0	54	3,8%	12	22%	7	14

In januari 2023 is in de MRA gestart met nieuwe spelregels rondom woonruimteverdeling. Naast de inschrijfduur (wachtpunten) kunnen woningzoekenden hun kans vergroten door de introductie van zoekpunten (minimaal vier reacties per maand). *Voor woningzoekenden die alleen in Woonmatch Waterland zijn ingeschreven is het lastig om zoekpunten te verzamelen omdat het aanbod te beperkt is.*

Met de introductie van situatiepunten kunnen woningzoekenden in bijzondere situaties extra punten ontvangen. Deze kunnen alleen worden ingezet bij woningen die geadverteerd worden als woning waar situatiepunten van toepassing zijn. Het doel is dat corporaties 50 procent van de geadverteerde woningen met situatiepunten aanbieden. Wooncompagnie zorgt dat de situatiepunten van toepassing zijn bij alle woningcategorieën. De situatiepunten leiden tot een beperking van de kansen voor regulier woningzoekenden.

De verkoop van huurwoningen zal in 2025 naar verwachting beperkt zijn.



## Verduurzamen

De woningen van Wooncompagnie in Waterland hebben gemiddeld nog label B. Wooncompagnie gaat door met het aanbrengen van 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 2025 om de volgende maatregelen:**

Maatregel	Aantal woningen
Dakisolatie	68
Isolatieglas	52
Warmtepomp	126
Zonnepanelen	126

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. Het besluitvormings-traject is nog niet afgerond.

# Energielabels Waterland



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2024	-	19	14	71	507	325	359	65	13	3	2





## Buurten

Een tuintje: lust en leven voor de één, een zorg voor de ander. Vanuit die constatering kijken we naar de mogelijkheden om volkstuintjes te realiseren. Het idee is dat bewoners aan elkaar worden gekoppeld: iemand die een tuin niet kan of wil onderhouden aan iemand die graag een tuin wil gebruiken, bijvoorbeeld als moestuin.

Daarnaast bedenken we opties voor het *vergroenen* van tuinen. Niet alleen mooi maar ook hard nodig. In Waterland en Edam-Volendam gaan we hier in 2025 mee aan de slag.

## 6 Edam-Volendam

De inzet van Wooncompagnie draagt bij aan de Prestatieafspraken 2022-2026 en de gemeentelijke Woonvisie 2022-2025. Momenteel werkt de gemeente aan een actuele visie op wonen, welzijn en zorg. Voor de samenwerking in 2025 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.

1. **De voorraad sociale huurwoningen** is in Edam-Volendam simpelweg veel te klein. Bijbouwen is hard nodig, in alle mogelijke vormen van kleinschalige inbreiding tot grotere uitbreidingslocaties, zoals De Lange Weeren.
2. **De herontwikkeling** van complex De Meermin, samen met de gemeente en De Zorgcirkel, tot een aansprekende woonlocatie krijgt steeds meer vorm. Deze gebiedsontwikkeling brengen we bij voorkeur samen met de

verdere ontwikkeling van de naastgelegen Singelwijk.

3. **Integratie van wonen, welzijn en zorg** staat in Edam-Volendam ook in de top 3. De geringe verhuismogelijkheden maken het belangrijk om goed te kijken naar arrangementen die ouderen ondersteunen bij het zelfstandig blijven wonen.



## Nieuwbouw

Dit jaar (2024) levert Wooncompagnie geen nieuwbouw op in Edam-Volendam. Aan de Noorderstraat vindt momenteel vervangende nieuwbouw plaats, de oplevering wordt in 2025 verwacht. Intussen gaat de herontwikkeling van locatie De Meermin (aan de Paulus Pietersstraat)

verder, maar het duurt nog even voor daar nieuwe woningen verschijnen (2027, 2028). Gelukkig kan het soms ook snel: in Oosthuizen hoopt Wooncompagnie met houtbouw een korte bouwtijd te realiseren.

Edam-Volendam	Start realisatiefase	2024	2025
	Noorderstraat Edam	28	
	De Meermin, Edam (fase 1)		41
	Oosthuizen, Waterrijk fase 3B		32
<b>Totaal</b>	<b>101</b>	<b>28</b>	<b>73</b>

Edam-Volendam	Oplevering nieuwbouw	2025	2026
	Noorderstraat Edam	28	
	Oosthuizen, Waterrijk fase 3B		32
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>28</b>	<b>32</b>

Fijn dat we het afgelopen jaar hebben geïnvesteerd in de samenwerking tussen gemeente en Wooncompagnie. We hopen hier het komende jaar verder invulling aan te geven. Graag gaan we samen op zoek naar meer mogelijkheden voor nieuwbouw. Een voortvarende ontwikkeling van locatie De Lange Weeren blijft cruciaal. 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.



Edam-Volendam	Voortgang ontwikkellocaties
Edam, locatie De Meermin	De samenwerking tussen de gemeente, Zorgcirkel en Wooncompagnie verloopt prettig. Inmiddels heeft de gemeenteraad ook een positieve zienswijze gegeven op de startnotitie. De gesprekken met de gemeente over de anterieure overeenkomst zijn gestart. De Nieuwe Meermin wordt een plek waar men vitaal oud kan worden.
Oosthuizen, Waterrijk fase 3B	We zijn in gesprek met de ontwikkelaar en bouwer om hier sociale huurappartementen in houtbouw te realiseren
Volendam, De Lange Weeren	Een belangrijke nieuwe wijk voor de gemeente Edam-Volendam. Goed om te zien dat de gemeente het voortouw heeft genomen om de ontwikkeling tot stand te brengen. Samen met De Vooruitgang zijn wij betrokken bij de ontwikkeling en afnemer van de sociale huurwoningen.
Edam, schoollocaties De Trimaran en De Piramide	Wooncompagnie zou graag daar waar mogelijkheden zijn nieuwe woningen realiseren op de schoollocatie(s) in Edam. De herontwikkeling van De Piramide kan tevens een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in de Singelwijk.



## Verhuringen

De woningvoorraad van Wooncompagnie in Edam-Volendam is ook in 2023 niet gegroeid. Dat leidt tot een te beperkt aantal verhuizingen. Opvallend is het hoge aantal verhuringen aan mensen met een indicatie voor een aangepaste

woning. Dit laat zien dat er in Edam-Volendam behoefte is aan geschikte woningen.

## Edam-Volendam in 2023

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
1.442	0	97	6,70%	52	54%	1	12

In januari 2023 is in de MRA gestart met nieuwe spelregels rondom woonruimteverdeling. Naast de inschrijfduur (wachtpunten) kunnen woningzoekenden hun kans vergroten door de introductie van zoekpunten (minimaal vier reacties per maand). *Voor woningzoekenden die alleen in Woonmatch Waterland zijn ingeschreven is het lastig om zoekpunten te verzamelen omdat het aanbod te beperkt is.*

Met de introductie van situatiepunten kunnen woningzoekenden in bijzondere situaties extra punten ontvangen. Deze kunnen alleen worden ingezet bij woningen die geadverteerd worden als woning waar situatiepunten van toepassing zijn. Het doel is dat corporaties 50 procent van de geadverteerde woningen met situatiepunten aanbieden. Wooncompagnie zorgt dat de situatiepunten van toepassing zijn bij alle woningcategorieën.

De situatiepunten leiden tot een beperking van de kansen voor regulier woningzoekenden.

Ook in Edam-Volendam is er vraag naar betaalbare koopwoningen, voor starters of middeninkomens. Die vraag kan deels worden beantwoord door huurwoningen onder de formule van KoopGarant te verkopen. De verkoop van huurwoningen zal in 2025 naar verwachting beperkt blijven tot vijf tot tien woningen.



## Verduurzamen

De woningen van Wooncompagnie in Edam-Volendam hebben gemiddeld nog label B maar zitten dicht bij label A. In Edam-Volendam brengt Wooncompagnie in 2025 bij 126 een duurzame manier van warmteopwekking aan, in de vorm van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

De volgende maatregelen maken deel uit van de verduurzamingsaanpak:

Maatregel	Aantal woningen
Dakisolatie	43
Warmtepomp	126
Zonnepanelen	107

Vorig jaar maakten we melding van het plan om Oosthuizen-Noord van warmte te voorzien via een TEA (warmte vanuit de rioolwaterzuivering). Dit plan is inmiddels van de baan.

# Energielabels Edam-Volendam



2024	-	40	43	59	567	359	238	50	11	3	10
------	---	----	----	----	-----	-----	-----	----	----	---	----



## Buurten

*Samen naar de Top*: de gezamenlijke aanpak (met gemeente en Opspoor) van de Singelwijk gaat ook in 2025 verder. We gaan door met het aanbrenge van meer diversiteit in het woningaanbod (met ook sociale koopwoningen en aanbod in verschillende huurklassen) en maken plannen voor de locatie van De Piramide, waar we ook woningen willen toevoegen.

Een tuintje: lust en leven voor de één, een zorg voor de ander. Vanuit die constatering kijken we naar de mogelijkheden om volkstuinjes te realiseren. Het idee is dat bewoners aan elkaar worden gekoppeld: iemand die een tuin niet kan of wil onder-

houden aan iemand die graag een tuin wil gebruiken, bijvoorbeeld als moestuin. Daarnaast bedenken we opties voor het vergroenen van tuinen. Niet alleen mooi maar ook hard nodig. In Waterland en Edam-Volendam gaan we hier in 2025 mee aan de slag.

# 7 Schagen

In Schagen levert de samenwerking tussen gemeente en Wooncompagnie mooie resultaten op. Het lukt om de nieuwbouw van huurwoningen te versnellen. Dat zal ook door gaan werken in het aantal verhuisbewegingen, dus in de mogelijkheden voor woningzoekenden om een woning naar wens te vinden. Voor de komende tijd is het zaak om het bouwtempo vast te houden. Extra accent vragen de met vergrijzing samenhangende woonzorgopgave en de behoefte aan specifieke woonvormen. Voor de samenwerking in 2025 stelt Wooncompagnie daarom de volgende **top drie** voor.

**1. De nieuwbouw van sociale huurwoningen** in Schagen lijkt de komende jaren terug te lopen. Dat is niet nodig. In vrijwel alle kernen is er behoefte aan aanvullingen, soms aan straatjes erbij, en daarvoor zijn er ook mogelijkheden.

**2. Een voortvarende uitvoering van het programma** ‘van vergrijzing naar vernieuwing’, waarin de opgaven rond wonen en zorg worden opgepakt.

**3. Samenwerking in het sociaal domein**, gericht op adequate ondersteuning en begeleiding van kwetsbare bewoners en op specifieke opgaven. Zoals de vraag naar hele grote woningen of de behoefte aan ‘skaeve huse’.

## Nieuwbouw

Wooncompagnie levert in Warmenhuizen, Schagen en Oudesluis nadrukkelijk haar bijdrage aan de 'versnellingsopgave'. Dat levert in 2024 een mooi aantal nieuwbouwprojecten op, met in totaal 148 woningen. In 2025 en 2026 blijft het aantal nieuwbouwopleveringen op niveau. Daarna 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 procent sociale huur binnen de nieuwbouwproductie.

Schagen	Start realisatiefase	2024	2025
	Jonkerstraat Waarland		8
	Muggenburg Zuid Schagen		50
	Bernadette-plantsoen Waarland		18
	Burg Siemersstraat Schagerbrug	18	
	Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	26	
	Bogtmanweg Tuitjenhorn		39
	Noorderlicht fase 1 bebo's Warmenhuizen	62	
	Appartementen Sint Maarten	12	
<b>Totaal</b>	<b>233</b>	<b>118</b>	<b>115</b>

Vanaf 2024 komt de oplevering van nieuwe sociale huurwoningen goed op stoom. De investeringen van de afgelopen jaren betalen zich uit.

Schagen	Oplevering nieuwbouw	2024
	Woningsplitsing	2
	De Veldwachter Schagen	28
	Piet Ottstraat Schagen	44
	Melchiorhof Oudesluis	12
	Zwanenbloem Schagerbrug	14
	Noorderlicht fase 1 rijwoningen Warmenhuizen	48
<b>Totaal</b>		<b>148</b>

Schagen	Oplevering nieuwbouw	2025	2026
	Woningsplitsing		8
	Jonkerstraat Waarland		8
	Muggenburg Zuid Schagen		50
	Noorderlicht fase 1 bebo's Warmenhuizen	62	
	De Kooiker Callantsog	17	
	Burg Siemersstraat Schagerbrug		18
	Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	26	
	Bogtman Tuitjenhorn		39
	Appartementen Sint Maarten		12
<b>Totaal</b>	<b>240</b>	<b>105</b>	<b>135</b>

Gelukkig heeft Wooncompagnie na wat personele wisselingen en ziekte bij de gemeente weer een vast aanspreekpunt voor nieuwe locaties. Naast eigen ontwikkelingen worden we door diverse

partijen benaderd voor het afnemen van sociale huurwoningen. De voortgang wordt belemmerd door het ontbreken van gemeentelijke projectleiders.





Schagen	Voortgang ontwikkellocaties
Schagen, Muggenburg Zuid	Een mooie locatie waar wij graag de sociale opgave invullen. We zijn in gesprek met de ontwikkelaar over de exacte invulling van de eerste bouwfase.
Schagen, Westerpark parkeerterrein	Wij zien hier verschillende mogelijkheden om woningen toe te voegen.
Petten, hoek bij de Bellisstraat	De plannen hebben stilgelegen door het ontbreken van een project-leider vanuit de gemeente. Inmiddels zijn hier positieve ontwikkelingen in waardoor we verwachten de samenwerking weer op te pakken.
Petten, Woonvisie	In de Woonvisie wordt over verschillende locaties gesproken. Graag nemen wij het sociale deel af.
Petten, Singel	De woningen zijn inmiddels afgenomen van Woningstichting Anna Paulowna. Wij hopen dit jaar de plannen voor de woningen te concretiseren.
Tuitjenhorn, Bogtmanweg	Op deze locatie ontwikkelen we graag een seniorenhof met levensloopbestendige woningen. Momenteel wacht de ontwikkeling op het opstellen van een omgevingsplan voor het nieuwe wijkje Bogtmanweg.
Tuitjenhorn, Nieuwe Glas fase 2	In de eerste fase hebben we mooie eengezinswoningen kunnen toevoegen. Graag nemen we van de nieuwe eigenaar in fase 2 ook de sociale huurwoningen af.
't Zand	Graag nemen wij hier sociale huurwoningen af.
Schagen, Spartahal	Aan de Piet Ottstraat hebben we binnen tien maanden een kwalitatief wooncomplex gerealiseerd. Een mooie kans om hier op de Spartahal locatie nog vergelijkbare complexen aan toe te voegen?
Sint Maartensbrug, Sint Maartensweg	Dit project lijkt vertraging op te lopen door een niet-sluitende grond-exploitatie. Graag denken wij met de gemeente mee over oplossingen om alsnog deze woningen snel te kunnen realiseren.
Waarland	Diverse initiatieven in Waarland waar wij graag de sociale huurwoningen realiseren.
Warmenhuizen, Noorderlicht fase 2	Na de versnellingswoningen in fase 1 start de gemeente volgend jaar met het definitieve bestemmingsplan voor fase 2. Ook hier realiseren we graag de sociale huurwoningen.



## Verhuringen

In 2023 zag het beeld van de verhuringen er in Schagen als volgt uit. Het aantal verhuringen kwam, met een beperkte nieuwbouwproductie, uit op 232. Het hogere aantal nieuwbouwopleveringen in 2024 en de ‘verhuistreintjes’ die daardoor

op gang komen, zullen dit jaar voor meer verhuizingen zorgen. Na het eerste kwartaal staat de teller al op 108.

## Schagen in 2023

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
3.996	43	232	5,80%	31	13%	14	136

De verkoop van huurwoningen zal in 2025 naar verwachting tussen tien en vijftien woningen uitkomen.

## Verduurzamen

De verdeling van de energielabels laat in Schagen het volgende beeld zien:

De woningen van Wooncompagnie in de gemeente Schagen hebben gemiddeld energielabel A. In de gemeente brengt Wooncompagnie in 2025 bij 282 woningen een duurzame manier van warmteopwekking aan, in de vorm van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Dat is een stevige bijdrage aan de verdere verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Schagen.

Het pakket aan maatregelen ziet er als volgt uit:

Maatregel	Aantal woningen
Dakisolatie	101
Isolatieglas	2
Spouwisolatie	24
Warmtepomp	282
Zonnepanelen	246

## Buurten

Niet iedereen is even *woonvaardig*. Steeds meer bewoners kunnen extra informatie en tips over zelfstandig wonen goed gebruiken. Daar willen we graag samen met de gemeente Schagen – of de gemeenten in de Noordkop – iets voor gaan organiseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een woonschool of een wooncoach.

Een nieuwe manier van wonen waar individuele vrijheid en collectieve zorgzaamheid elkaar naadloos aanvullen. In De Veldwachter in Schagen vind je precies dat. Van jongvolwassenen tot senioren, van alleenstaanden tot gezinnen, en voor degenen die lichte ondersteuning waarderen, zoals jongvolwassenen met autisme – iedereen vindt hier zijn plek. We starten in dit bijzondere woonconcept met

een Verbinder. Daarbij werken we samen met de gemeente Schagen en de stichting Wonen met een Z'tje. De Verbinder wordt betaald door Wooncompagnie en gemeente, en geeft de *bewonersbetrokkenheid* en het gebruik van de algemene ruimte een vliegende start. Graag verkennen we met de gemeente waar zulke concepten nog meer kansrijk zijn. Meer weten? Kijk op [wonenmeteenzetje.nl](http://wonenmeteenzetje.nl)

Zowel de jongere als de oudere doelgroepen vragen onze aandacht. De oudere doelgroepen krijgen die volop in de nieuwe regionale woonzorgvisie van de Noordkop. De positie van jongeren op de woningmarkt, en ook in de buurten en kernen waar ze nu wonen, verdient een soortgelijke aandacht.

# Energielabels Schagen



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2024	12	164	127	449	1271	888	841	137	55	20	2

# 8 Hollands Kroon

De nieuwe woonvisie van de gemeente Hollands Kroon – bijna gereed – kent een ambitieus bouwprogramma. Het geeft aan alle kernen ruimte voor een passende invulling, met overal een stevig aandeel betaalbare huurwoningen. Wooncompagnie werkt er graag aan mee. Met een voorkeur voor permanente oplossingen, met woningen die nu én op langere termijn van waarde zijn, niet alleen als tijdelijk dak boven het hoofd. Juist in Hollands Kroon is het zaak om recht te doen aan de verschillen tussen de kernen. De leefbaarheid in de bestaande buurten en wijken kan daarbij meer aandacht krijgen. Daar wonen immers de ouderen die zorg nodig hebben, de jongeren die het ouderlijk huis uit willen, de vluchtelingen die een nieuw bestaan opbouwen, de mensen die al sinds jaar en dag voor elkaar klaar staan of die juist begeleiding bij het wonen kunnen gebruiken. En natuurlijk al die andere mensen. Voor de samenwerking in 2025 stelt Wooncompagnie de volgende **top drie** voor.

1. **Nieuwbouw conform de woonvisie**, met een stevig accent op sociaal, eerst een straatje erbij voor de kleine kernen en dan pas de grote uitbreidingslocaties. Tempo maken met de bouw van permanente woningen en niet te snel kiezen voor tijdelijke oplossingen.
2. **Verder vormgeven aan de herontwikkeling van de omgeving** van de Torenstraat in Middenmeer. Daar realiseren

we samen met de gemeente en Woonzorggroep Samen een aantrekkelijk woongebied, dat ook plek biedt aan mensen met een woonzorgvraag.

3. **De praktische samenwerking in het sociale netwerk verloopt steeds beter**. Er is verdere winst te behalen met een preventieve, wijkgerichte aanpak voor bewoners die het zelfstandig moeilijk reddend.

## Nieuwbouw

De plannen voor het gebied tussen de Torenstraat en de Havenstraat in Middenmeer vergen een lange adem. Hier ontstaat een woongebied voor verschillende groepen met een variatie aan woonvormen en een accent op senioren, ook met een zorgvraag (in samenwerking met Woonzorggroep Samen). Intussen begeleiden we de bewoners van de Torenstraat naar een andere woning. Oplevering van de nieuwbouw zal pas na 2026 plaatsvinden.

Voor de nieuwbouw in Lelypark (Wieringerwerf), Winkel en 't Veld neemt Wooncompagnie binnenkort realisatiebesluiten. Dat geldt ook voor de vervangende nieuwbouw in Wieringerwaard en aan de Terdiekerweg in Nieuwe Niedorp. We hopen ook deel te kunnen nemen aan het Knarrenhof in Wieringerwerf.

Hollands Kroon	Start realisatiefase	2024	2025
	Trambaan / Paludanusweg Wieringerwaard		12
	Lelypark Wieringerwerf	58	
	Torenstraat Middenmeer		98
	Sternhof Wieringerwerf		9
	Schulpertuin (Terdiekerweg) Nieuwe Niedorp	8	
	Dahliapark Winkel EGW		12
	Dahliapark Winkel MGW	42	
	't Veld fase 2	24	
	't Veld fase 3		38
<b>Totaal</b>	<b>301</b>	<b>132</b>	<b>169</b>

Op dit moment – medio 2024 – worden aan de Hoornseweg in Middenmeer 48 tijdelijke woningen gebouwd voor Oekraïense vluchtelingen, spoedzoekers en statushouders. Trots zijn we op de aanstaande oplevering van De Dondriehoek op Winkelmadepark.

Hollands Kroon	Oplevering nieuwbouw	2024
	Sportlaan Wieringerwaard	16
	Bosstraat Winkel	9
	Hoornseweg Middenmeer (flexwoningen)	48
<b>Totaal</b>		<b>73</b>



Als er geen vertraging optreedt, levert Wooncompagnie de komende twee jaar ruim 200 nieuwe sociale huurwoningen op in Hollands Kroon.

Hollands Kroon	Oplevering nieuwbouw	2025	2026
	Trambaan Paludanusweg Wieringerwaard		12
	Lelypark Wieringerwerf	58	
	Sternhof Wieringerwerf		9
	Schulpertuin (Terdiekerweg) Nieuwe Niedorp	8	
	Dahliapark Winkel MGW	42	12
	't Veld fase 2	24	
	't Veld fase 3		38
<b>Totaal</b>	<b>203</b>	<b>132</b>	<b>71</b>

Hollands Kroon	Voortgang ontwikkellocaties
Diverse locaties	Met de ontwikkeling van de flexwoningen in Middenmeer zorgen we voor een dak boven het hoofd voor diegenen die daar urgent naar op zoek zijn. In vervolg hierop hopen we samen met de gemeente op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor permanente woningbouw. De concept Woonvisie Hollands Kroon biedt daar een goede basis voor.
Winkel / Nieuwe Niedorp	Twee kernen volop in ontwikkeling met veel mogelijkheden om sociale woningen toe te voegen. Met Dahliapark en eigen ontwikkeling van locatie Schulpertuin voegen we de eerste sociale huurwoningen toe. Hopelijk volgen er meer.
Wieringerwerf, Terpweg	Graag onderzoeken we de mogelijkheid om in dit project ook een sociaal huurprogramma te realiseren, Voortgang is mede afhankelijk van de ontwikkelingen rond het geluidsscherp.

## Verhuringen

De aanstaande oplevering van nieuwbouwwoningen zal zorgen voor meer verhuringen. Dat is ook nodig omdat Wooncompagnie in Hollands Kroon relatief veel vervangende nieuwbouw pleegt.

Dat betekent dus ook slopen en mensen herhuisvesten. Dat zorgt voor een extra huisvestingsopgave.

## Hollands Kroon in 2023

woningen	toevoeging	verhuringen	mutatiegraad	aantal urgenten	aandeel urgenten	aantal verkopen	sociale koop
2.348	24	146	6,20%	35	24%	22	87

De verkoop van huurwoningen zal volgend jaar naar verwachting rond vijftien woningen uitkomen.



## Verduurzamen

De woningen van Wooncompagnie in Hollands Kroon hebben gemiddeld nog label B maar zitten dicht bij label A. In 2025 installeert Wooncompagnie bij 227 woningen een combinatie van warmtepomp en zonnepanelen, als nieuwe manier van warmtelevering met lagere kosten voor de huurder en beperktere belasting van het milieu.

Het pakket aan maatregelen ziet er als volgt uit:

Maatregel	Aantal woningen
Dakisolatie	48
Isolatieglas	9
Warmtepomp	227
Zonnepanelen	169

# Energielabels Hollands Kroon



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2024	-	51	25	151	906	548	494	79	15	11	1

## Buurtten

We merken het steeds vaker: niet iedereen is even *woonvaardig*. Aardig wat bewoners kunnen extra informatie en tips over zelfstandig wonen goed gebruiken. Daar willen we graag samen met de gemeente Hollands Kroon – of de samenwerkende gemeenten in de Noordkop – iets voor gaan organiseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een woonschool of een wooncoach.

In samenwerking met de gemeente, politie en andere belanghebbende partijen willen we aan de slag met de aanpak van *woonfraude*. Die samenwerking willen we graag borgen met een convenant met goede afspraken over gegevens, taken en verantwoordelijkheden.

In straten of blokken waar de betrokkenheid hoog is voelen mensen zich meer thuis en zijn ze langer zelf- en samenredzaam. In navolging van de aanpak op Winkelmadepark staat betrokkenheid in de Torenstraat in Middenmeer op de agenda. Daar bouwen we aan een woongemeenschap. Met mensen die elkaar kennen en elkaar helpen als het eens een keertje tegenzit. Samen met de gemeente Hollands Kroon verkennen we graag op welke locaties we de *betrokkenheid van bewoners* een extra impuls gaan geven.

## Kengetallen per gemeente

Alkmaar	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	77	€ 555	€ 603	€ 924
Appartement zonder lift	49	€ 496	€ 503	€ 854
Eengezinswoning	186	€ 563	€ 567	€ 1.043
Seniorenwoning	40	€ 478	€ 486	€ 768
Wonen met zorg	7			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	12			
<b>Totaal</b>	<b>371</b>	<b>€ 542</b>	<b>€ 557</b>	<b>€ 959</b>

Dijk en Waard	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Wonen met zorg	1			

Edam-Volendam	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	182	€ 602	€ 692	€ 980
Appartement zonder lift	346	€ 481	€ 518	€ 822
Eengezinswoning	795	€ 583	€ 588	€ 1.094
Seniorenwoning	56	€ 536	€ 542	€ 898
Wonen met zorg	62			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	8			
<b>Totaal</b>	<b>1449</b>	<b>€ 555</b>	<b>€ 579</b>	<b>€ 974</b>



% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
60%	€ 223.909	154	59	8,1	2001
58%	€ 209.388	143	51	10,5	1994
54%	€ 283.102	173	67	21,4	1974
62%	€ 201.750	129	52	12,2	1970
<b>56%</b>	<b>€ 254.103</b>	<b>160</b>	<b>61</b>	<b>15,4</b>	<b>1983</b>

% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
					2009

% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
61%	€ 247.280	163	58	6,1	2007
59%	€ 223.379	138	48	10,4	1980
53%	€ 308.756	181	67	22,6	1973
60%	€ 257.036	150	49	9,7	1985
<b>57%</b>	<b>€ 273.702</b>	<b>161</b>	<b>58</b>	<b>16,5</b>	<b>1979</b>

Hollands Kroon	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	235	€ 615	€ 658	€ 902
Appartement zonder lift	305	€ 482	€ 494	€ 703
Eengezinswoning	1549	€ 551	€ 556	€ 1.004
Seniorenwoning	201	€ 530	€ 536	€ 913
Wonen met zorg	66			
Standplaats	3			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	56			
<b>Totaal</b>	<b>2415</b>	<b>€ 547</b>	<b>€ 557</b>	<b>€ 946</b>

Hoorn	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	16	€ 578	€ 631	€ 939
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	2			
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>€ 578</b>	<b>€ 631</b>	<b>€ 939</b>

Purmerend	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	860	€ 595	€ 641	€ 993
Appartement zonder lift	782	€ 535	€ 551	€ 885
Duplexwoning	20	€ 354	€ 354	€ 689
Eengezinswoning	2187	€ 593	€ 598	€ 1.025
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	168	€ 669	€ 725	€ 1.133
Wonen met zorg	220			
Standplaats	4			
Woonwagen	2			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	35			
<b>Totaal</b>	<b>4278</b>	<b>€ 578</b>	<b>€ 595</b>	<b>€ 986</b>

% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
68%	€ 219.213	150	57	6,9	2004
69%	€ 139.525	119	50	8,2	1983
55%	€ 222.320	167	65	19,1	1976
58%	€ 198.632	152	56	9,2	1985
<b>58%</b>	<b>€ 206.461</b>	<b>158</b>	<b>61</b>	<b>15,5</b>	<b>1981</b>
% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
62%	€ 277.563	157	55	8,8	2009
<b>62%</b>	<b>€ 277.563</b>	<b>157</b>	<b>55</b>	<b>8,8</b>	<b>2009</b>
% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
60%	€ 311.998	165	60	7,5	2003
60%	€ 264.197	148	56	10,2	1990
51%	€ 182.850	117	40		1951
58%	€ 319.878	170	67	20,6	1982
59%	€ 364.310	188	70	9,0	2012
<b>59%</b>	<b>€ 303.082</b>	<b>164</b>	<b>63</b>	<b>15,2</b>	<b>1989</b>

Schagen	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	650	€ 583	€ 620	€ 934
Appartement zonder lift	553	€ 488	€ 499	€ 727
Eengezinswoning	2414	€ 597	€ 602	€ 1.006
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	4	€ 643	€ 708	€ 1.016
Seniorenwoning	414	€ 542	€ 548	€ 902
Wonen met zorg	32			
Standplaats	2			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	7			
<b>Totaal</b>	<b>4076</b>	<b>€ 575</b>	<b>€ 586</b>	<b>€ 943</b>

Waterland	Aantal	Netto huur	Bruto huur	Maximale huur
Appartement met lift	199	€ 598	€ 640	€ 925
Appartement zonder lift	420	€ 494	€ 525	€ 814
Duplexwoning	4	€ 521	€ 527	€ 836
Eengezinswoning	761	€ 585	€ 591	€ 1.072
Seniorenwoning	6	€ 476	€ 483	€ 881
Standplaats	11			
Woonwagen	6			
Overig vastgoed (algemene ruimte etc.)	14			
<b>Totaal</b>	<b>1421</b>	<b>€ 559</b>	<b>€ 577</b>	<b>€ 972</b>

% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
62%	€ 201.643	156	55	7,5	2005
67%	€ 158.991	122	46	11,0	1990
59%	€ 246.428	167	67	21,2	1975
63%	€ 264.750	169	69	9,4	2013
60%	€ 222.483	151	59	12,4	1986
<b>61%</b>	<b>€ 224.672</b>	<b>157</b>	<b>61</b>	<b>16,7</b>	<b>1983</b>

% maximaal	WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Woonduur (jaren)	Bouwjaar
65%	€ 231.271	154	56	6,0	1996
61%	€ 201.555	137	50	8,0	1977
62%	€ 248.000	140	37	6,7	1996
55%	€ 328.085	178	63	14,9	1969
54%	€ 243.333	148	35	8,0	1961
<b>58%</b>	<b>€ 272.370</b>	<b>162</b>	<b>58</b>	<b>11,5</b>	<b>1976</b>







**Meer informatie:**

Wooncompagnie

088 17 18 190

[wooncompagnie.nl](http://wooncompagnie.nl)

**woonCompagnie**