

# Jaarschijf 2021

**Gemeente Opmeer  
Woningbedrijf**




Postregistratienummer



20.0031073

# Jaarschijf 2021

## Jaarschijf 2021

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	<b>Definitief</b>		RB	S.C.M. Onneweer	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W					
Gemeenteraad					

# Jaarschijf 2021

Zoals is vastgesteld in de prestatieafspraken worden jaarlijks in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Partijen houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

## Hoofdstuk Organisatie en samenwerking

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het woningbedrijf zoekt waar nodig de samenwerking op met betrokken afdelingen binnen de gemeente. Het zal hier voornamelijk afdeling Zorg &amp; Welzijn zijn. Gezamenlijk pakken we diverse onderwerpen op als taakstelling statushouders, project vroeg erop af, overlast.</li> <li>Samenwerking met de bewonerscommissie is een voor 2021 een grote pijler. Met de inmiddels uitgebreide bewonerscommissie willen we in contact blijven over de lopende zaken. De speerpunten die we hebben afgesproken zijn duurzaamheid en communicatie.</li> </ul>
Gemeente	Nvt.
Bewonerscommissie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bewonerscommissie zal zich inspannen om gesprekspartner te zijn voor het woningbedrijf. Dit betekent dat zij opereren als gesprekspartner voor alle huurders en niet op individueel niveau.</li> </ul>
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Speerpunten bewonerscommissie; communicatie met betrekking tot extra voorzieningen bij huurders beter communiceren.</li> </ul>
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overleg bewonerscommissie; elk kwartaal.</li> </ul>
Monitoring/evaluatie	-

## Hoofdstuk Beschikbaarheid

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw: in 2021 worden 20 beneden-bovenwoningen opgeleverd en verhuurd.</li> <li>Vorbereiding nieuwbouw fase 3, oplevering 2022</li> <li>Op basis van de verschillende doelgroepen is onderstaande percentage bepaald; 50% reguliere toewijzingen, 30% urgenten en bijzondere toewijzingen en 20% doorstromers. In het hoofdstuk maatschappelijke opgaven staat specifiek aangegeven welke taakstellingen er zijn voor de bijzondere toewijzingen. Daarnaast leveren doorstromers weer woningen op voor de regulier woningzoekenden.</li> </ul>
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statushouders – taakstelling voor eerste half jaar - 10 plaatsingen.</li> <li>Inwoners die in 2021 18 jaar worden informeren en adviseren over inschrijven Woonmatch Westfriesland.</li> <li>Bepalen kernvoorraad: door een onderzoek zal bepaald worden wat de daadwerkelijke kernvoorraad aan woningen moet zijn om aan de woningbehoefte te voldoen.</li> </ul>
Bewonerscommissie	-
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statushouders – 10 plaatsingen voor 01-01-2021</li> <li>Bepalen kernvoorraad vaststellen</li> </ul>
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taakstelling statushouders – 10 plaatsingen voor 01-07-2021</li> <li>Bepalen kernvoorraad – uiterlijk 2<sup>e</sup> kwartaal 2021</li> </ul>
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taakstelling statushouders – monitoren in het 2<sup>e</sup> kwartaal</li> <li>Bepalen kernvoorraad – de verwachting is dat dit in het 2<sup>e</sup> kwartaal vastgesteld kan worden en geen evaluatie/monitoring behoeft.</li> </ul>

## Hoofdstuk Betaalbaarheid

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurverhoging volgens de wettelijke kaders, voor 2021 is dit inflatie met maximaal 1%. Wanneer de huurprijs al op het harmonisatiepercentage van 70% zit wordt alleen de inflatieverhoging doorgevoerd.</li> <li>De wet eenmalige huurverlaging uitvoeren voor de huurders waar dit van toepassing is.</li> <li>Subsidiabele huurprijzen worden afgetopt op de liberalisatiegrens zodat de bewoner altijd recht heeft op huurtoeslag.</li> <li>Huurprijzen van jongerenwoningen worden bij de jaarlijkse huurverhoging afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren, tenzij de huurder ouder is dan 23 jaar.</li> </ul>
Gemeente	-
Bewonerscommissie	-
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurverhoging inflatie verhogend en tot maximaal 1% daarboven doorvoeren.</li> <li>Check verhouding inkomen en huurprijs i.v.m. eenmalige huurkorting. Dit via portaal van belastingdienst.</li> </ul>
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurverhoging uiterlijk 8 weken voor ingang (01-07-2021) bij de huurders aankondigen.</li> <li>Tot uiterlijk 14 maart 2021 informatie opvragen bij belastingdienst voor de eenmalige huurkorting en uitvoering binnen 1 maand.</li> </ul>
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augustus 2021</li> </ul>

## Hoofdstuk Duurzaamheid en kwaliteit

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het woningbedrijf werkt doorlopend aan de duurzaamheidsopgave en de energietransitie. Dit in samenwerking met de gemeente.</li> <li>Bij elke mutatie wordt het de mogelijkheid van op gas koken verwijderd en vervangen voor een elektrische aansluiting.</li> <li>Om de kwaliteit van ons bezit op niveau te houden worden er in 2021 verschillende werkzaamheden uitgevoerd volgens planmatig onderhoud. In bijlage 1 is het activiteitenprogramma toegevoegd.</li> <li>Onderzoek doen naar renovaties van de Pastoor Meriusflat te Spanbroek. Hierin wordt ook de isolatiegraad van de buitenschil onderzocht. Insteek is dat het complex gasloos wordt.</li> </ul>
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente werkt samen met het woningbedrijf om de ambities met betrekking tot de energietransitie waar te maken.</li> </ul>
Bewonerscommissie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bewonerscommissie vindt duurzaamheid belangrijk en dan voornamelijk op het gebied van verouderde beglazing.</li> </ul>
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij elke mutatie de woning voorzien van een elektrische kook aansluiting.</li> <li>Uitvoering planmatig onderhoud, zie bijlage 1.</li> </ul>
Planning	Doorlopend
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elk kwartaal wordt het activiteitenprogramma gemonitord.</li> </ul>

## Hoofdstuk Maatschappelijke opgaven

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; op basis van de gewijzigde wet gemeentelijke schuldhulpverlening samenwerken met de preventiemedewerker van de gemeente.</li> <li>• Woonoverlast; onderzoeken welke aanpak werkt voor het oppakken van overlast. Hierin trekken wij samen op met de afdelingen OOV en Zorg en Welzijn van de gemeente.</li> <li>• Woningruimteverdeling; voor diverse categorieën zijn taakstellingen. Deze worden in bijlage 2 uitgesplitst. Voor de taakstelling statushouders geldt dat dit in samenwerking met de gemeente wordt uitgevoerd.</li> <li>• Voorlichting brandveiligheid; in samenwerking met de veiligheidsregio bij in ieder geval 2 seniorencomplexen (Pastoor Meriusflat en Graaf Willemstraat) voorlichting over brandveiligheid geven.</li> </ul>
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; de preventiemedewerker van de gemeente neemt actie bij elke melding die gedaan wordt van huurachterstanden. Dit in overleg met de financieel medewerker van het woningbedrijf.</li> <li>• Woonoverlast; in samenwerking met het woningbedrijf optrekken in het onderzoek naar een nieuw integrale aanpak voor het oppakken van overlast.</li> <li>• Woonruimteverdeling; taakstelling statushouders. Dit betreft een gezamenlijke opgave waar de gemeente en het woningbedrijf regelmatig contact hebben op de uitvoering hiervan.</li> </ul>
Bewonerscommissie	De bewonerscommissie heeft in deze vooral een signalerende rol. Indien zij binnen ons bezit signalen zien of horen dat er
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; indien gewenst; huurders met een achterstand van 2 maanden aanmelden bij de preventiemedewerker (via RIS systeem).</li> <li>• Woonoverlast; voor 2021 een nieuwe werkwijze introduceren.</li> <li>• Woonruimteverdeling; zie bijlage 2 voor de aantallen.</li> <li>• Voorlichting brandveiligheid; inplannen van bijeenkomsten of inloopspreekuur (een -of tweemaalig).</li> </ul>
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; doorlopend</li> <li>• Woonoverlast; 1e kwartaal afgerond zodat dit 2e kwartaal ingezet kan worden.</li> <li>• Voorlichting brandveiligheid; 2e kwartaal of zoveel later dat de COVID maatregelen dit toelaten.</li> </ul>
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; elk kwartaal evalueren. Partijen zijn er dagelijks mee belast en hebben regelmatig afstemming.</li> <li>• Woonoverlast; monitoring en evaluatie zal frequent plaatsvinden, minimaal 1x per maand.</li> <li>• Woonruimteverdeling; elk kwartaal.</li> <li>• Voorlichting brandveiligheid; na afloop van de bijeenkomsten.</li> </ul>

## Bijlage 1 Activiteitenprogramma planmatig onderhoud

Adressen	Aantal	Werkzaamheden
Albrecht van Beierenstraat 55 t/m 69, Beukenlaan 1 t/m 20 Hoogwoud	28	metselwerkreparaties, cv-vervangen
Alle complexen		goten leeghalen, dakkapellen schoonmaken
De glazen wagen 2 t/m 28 Opmeer	14	buitenschilderwerk
Fuik 11 t/m 33 Hoogwoud	12	cv-ketels, deel van het complex
Graaf Willemstraat 2 t/m 12, Raadhuisstraat 2 t/m 8, Radboudstraat 3 t/m 9 Hoogwoud	14	cv-ketel
Graaf Willemstraat 29 t/m 75 Hoogwoud	24	dakrand schilderen
Gruttostraat 4-8, Verzetsstraat 21- 25, Pastoor Meriusstraat 102-112 Spanbroek	12	loodaansluiting metselwerk bergingen
Kaar 1 t/m 9, 2 t/m 20, Fuik 35 t/m 43 Hoogwoud	20	cv-ketels, deel van het complex
Klaproos 17 t/m 43 Opmeer	14	buitenschilderwerk
Klaproos 1a t/m 1d, Zwanenbloem 10 t/m 18, Sleutelbloem 33 t/m 51 Opmeer	19	achterpaden
Koetenburg 6 t/m 12 Aartswoud	4	buitenschilderwerk
Meerkoet 20 t/m 42, Roerdomp 11 t/m 33 Spanbroek	24	privacy schermen balkons
Meeuwenstraat 6 t/m 54, Kwikstaart 7 t/m 25 Spanbroek	20	cv-ketels
Molenstraat 9 t/m 21 en 25 Hoogwoud	8	cv-ketel
Oeverwal 35 t/m 65 Hoogwoud (senioren)	16	bellentableau
Oeverwal 67 t/m 97 Hoogwoud	16	bestrating, gevelbeplating vastzetten
Pastoor Meriusstraat 5 t/m 99 Spanbroek	48	cv, boiler, dakbedekking, wtw, brandmeldinstallatie vervangen
Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 De Weere	16	goten vervangen
Pinksterbloem 20 t/m 74 Opmeer	28	keukens vervangen
Purmerlaan 2 t/m 16, Beemsterlaan 1 t/m 11 Hoogwoud	14	loodaansluiting metselwerk bergingen
Roozendaalstraat 47-53, 60-66, 76, 78 te Spanbroek	10	buitenschilderwerk
Schoolstraat 36 a t/m h Aartswoud	8	buitenschilderwerk
Verzetstraat 2 t/m 12 Spanbroek	6	achterpaden
Wuiver 35 t/m 49 Spanbroek	8	buitenschilderwerk
Wuiver 51 t/m 81 Spanbroek	16	buitenschilderwerk
Zomertaling 22 t/m 39 Spanbroek	18	keukens vervangen, cv-ketels vervangen

## Bijlage 2 Taakstellingen woningtoewijzing 2021

### *Regulier woningzoekenden en doorstromers*

Van de vrijkomende woningen bieden we om minimaal 50% en maximaal 70% aan regulier woningzoekenden en doorstromers.

### *Pilot spoedzoekers*

De pilot spoedzoekers wordt tot 1 juli 2021 voortgezet. In de tussentijd zullen de corporaties met elkaar afstemmen hoe we in de toekomst omgaan met deze categorie. Uit de evaluatie blijkt deze categorie niet succesvol. Tot die tijd blijft de taakstelling gehandhaafd.

### *Urgente*

Binnen het woonruimteverdeelsysteem hebben we regionaal besloten dat binnen de toewijzing bijzondere doelgroep in totaal 30% van de vrijkomende woningen beschikbaar worden gesteld. De doelgroep urgente vallen hieronder.

### *Uitstroom Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang*

Voor de bijzondere doelgroepen is afgesproken dat 30% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden aan bijzondere doelgroepen. De uitstroom Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang valt in deze doelgroep.

### *Nazorgwoningen*

In het in 2015 afgesloten convenant nazorgwoningen is geen taakstelling afgesproken. Vanuit de coördinator wordt indien van toepassing een aanvraag gedaan bij de corporatie waar de nazorg kandidaat bij voorkeur wil gaan wonen.

### *Statushouders*

De taakstelling voor het eerste half jaar van 2021 zijn 10 plaatsingen voor statushouders.

De aantallen zijn gebaseerd op een inschatting van 80 mutaties over 2021

Doelgroep	Afspraak	Percentages
Regulier	40	50%
Doorstromer	Circa 12	15%
Spoedzoekers	4 (taakstelling is 3)	5%
Urgenten	16	20%
Uitstroom BW/MO	8	10%
<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>
Statushouders (1 <sup>e</sup> halfjaar)	10	-
Nazorgwoningen	Op aanvraag	-