




Jaarschijf 2022

**Gemeente Opmeer
Woningbedrijf**



Jaarschijf 2022

Jaarschijf 2022

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	Definitief		RB	S.C.M. Onneweer	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	23-11-2021				

Jaarschijf 2022

Vanuit de prestatieafspraken 2021-2022 ontstaat er elk jaar een jaarschijf. In de jaarschijf worden 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"> Het woningbedrijf zoekt waar nodig de samenwerking op met betrokken afdelingen binnen de gemeente. Het zal hier voornamelijk afdeling Zorg & Welzijn zijn. Gezamenlijk pakken we diverse onderwerpen op als taakstelling statushouders, integrale aanpak overlast. Samenwerking met de bewonerscommissie is voor 2022 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.
Gemeente	Nvt.
Bewonerscommissie	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> Speerpunten bewonerscommissie; communicatie met betrekking tot extra voorzieningen bij huurders beter communiceren.
Planning	<ul style="list-style-type: none"> Overleg bewonerscommissie; 3x per jaar.
Monitoring/evaluatie	-

Hoofdstuk Beschikbaarheid	
Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Statushouders- het woningbedrijf zet zich in om de taakstelling die door het rijk is bepaald (nog niet bekend) te realiseren. Hierbij proberen we ook collega corporatie die bezit hebben in gemeente Opmeer te betrekken. Inwoners die in 2022 18 jaar worden informeren en adviseren over inschrijven Woonmatch Westfriesland.
Bewonerscommissie	-
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> Statushouders – taakstelling voor 2022 behalen. Inwoners die 18 worden via sociale media en het bewonersblad informeren over inschrijven Woonmatch Westfriesland.
Planning	<ul style="list-style-type: none"> Taakstelling statushouders – nog niet bekend.
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> Taakstelling statushouders – doorlopend monitoren.

Hoofdstuk Betaalbaarheid

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none">• Huurverhoging volgens de wettelijke kaders. Indien mogelijk sturen we op ons huurprijsbeleid wat beschreven staat in de prestatieafspraken.• Subsidiabele huurprijzen worden afgetopt op de liberalisatiegrens zodat de bewoner altijd recht heeft op huurtoeslag.• Huurprijzen van jongerenwoningen worden bij de jaarlijkse huurverhoging afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren, tenzij de huurder ouder is dan 23 jaar.• Verkennend onderzoek uitvoeren naar het invoeren van passend toewijzen.
Gemeente	-
Bewonerscommissie	-
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none">• Huurverhoging volgens de wettelijke kaders en volgens het huurprijsbeleid zoals vermeld in de prestatieafspraken.
Planning	<ul style="list-style-type: none">• Huurverhoging uiterlijk 8 weken voor ingang (01-07-2022) bij de huurders aankondigen.• Advies verkennend onderzoek passend toewijzen 3^e kwartaal aanbieden aan college.
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none">• Augustus 2022

Hoofdstuk Duurzaamheid en kwaliteit

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none">• Het woningbedrijf werkt doorlopend aan de duurzaamheidsopgave en de energietransitie. Dit in samenwerking met de gemeente.• Bij elke mutatie wordt het de mogelijkheid van op gas koken verwijderd en vervangen voor een elektrische aansluiting.• Om de kwaliteit van ons bezit op niveau te houden worden er in 2022 verschillende werkzaamheden uitgevoerd volgens planmatig onderhoud. In bijlage 1 is het activiteitenprogramma toegevoegd.
Gemeente	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente werkt samen met het woningbedrijf om de ambities met betrekking tot de energietransitie waar te maken.
Bewonerscommissie	<ul style="list-style-type: none">• De bewonerscommissie vindt duurzaamheid belangrijk en dan voornamelijk op het gebied van verouderde beglazing.
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none">• Bij elke mutatie de woning voorzien van een elektrische kook aansluiting.• Uitvoering planmatig onderhoud, zie bijlage 1.
Planning	Doorlopend
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none">• Elk kwartaal wordt het activiteitenprogramma gemonitord.

Hoofdstuk Maatschappelijke opgaven

Woningbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> • Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; op basis van de gewijzigde wet gemeentelijke schuldhulpverlening samenwerken met de preventiemedewerker van de gemeente. • 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. • Voorlichting brandveiligheid; in samenwerking met de veiligheidsregio bij in ieder geval 2 seniorencomplexen (Pastoor Meriusflat en Graaf Willemstraat) voorlichting over brandveiligheid geven.
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Woonoverlast; gemeentebreed de samenwerking met elkaar opzoeken om overlast casussen op een zo adequate manier op te lossen. • Woonruimteverdeling; taakstelling statushouders. Dit betreft een gezamenlijke opgave waar de gemeente en het woningbedrijf regelmatig contact hebben op de uitvoering hiervan.
Bewonerscommissie	De bewonerscommissie heeft in deze vooral een signalerende rol. Indien zij binnen ons bezit signalen zien of horen dat er overlast is kunnen zij dat bij ons melden.
Concrete afspraken	<ul style="list-style-type: none"> • Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; huurders met een achterstand van 2 maanden aanmelden bij de preventiemedewerker (via RIS systeem). • Woonoverlast; voor 2022 integrale samenwerking evalueren. • Woonruimteverdeling; zie bijlage 2 voor de aantallen. • Voorlichting brandveiligheid; inplannen van bijeenkomsten of inloopspreekuur (een -of tweemaalig).
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; doorlopend • Woonoverlast; evalueren. • Voorlichting brandveiligheid; 1e kwartaal of zoveel later dat de COVID maatregelen dit toelaten.
Monitoring/evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> • Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; elk kwartaal evalueren. Partijen zijn er dagelijks mee belast en hebben regelmatig afstemming. • Woonoverlast; monitoring en evaluatie 1x per kwartaal • Woonruimteverdeling; elk kwartaal. • Voorlichting brandveiligheid; na afloop van de bijeenkomsten.

Bijlage 1 Activiteitenprogramma planmatig onderhoud

Adressen	Aantal	werkzaamheden
Akkerwinde 31-51, Pinksterbloem 1-9, 2-18, Planetenlaan 15-23 Opmeer	30	buitenschilderwerk, stadsuitloop maken goot
Albrecht van Beierenstraat 55 t/m 69, Beukenlaan 1 t/m 20 Hoogwoud	28	stadsuitloop maken goot
Dr. Poolstraat 76 t/m 100 Hoogwoud	13	cv ketels vervangen
Graaf Willemstraat 2 t/m 12, Raadhuisstraat 2 t/m 8, Radboudstraat 3 t/m 9 Hoogwoud	14	buitenschilderwerk
Graaf Willemstraat 29 t/m 75 Hoogwoud	24	dakbedekking berging repareren
Gruttostraat 4-8, Verzetsstraat 21- 25, Pastoor Meriusstraat 102-112 Spanbroek	12	cv ketels vervangen
Klaproos 1a t/m 1d, Zwanenbloem 10 t/m 18, Sleutelbloem 33 t/m 51 Opmeer	19	cv ketels vervangen
Klaproos 3 t/m 15, Meibloem 1 t/m 12 e.o, 13 t/m 39, Sleutelbloem 2 t/m 30 Opmeer	48	buitenschilderwerk, mechanische ventilatie vervangen
Koekoeksbloem 33 t/m 37 + 16 t/m 34, Paardebloem 13 t/m 17 Opmeer	16	dakbedekking vervangen
Koekoeksbloem 9 t/m 31 Opmeer	12	dakbedekking vervangen
Meerkoet 20 t/m 42 Roerdomp 11 t/m 33 Spanbroek	24	Diverse dakramen vervangen
Oeverwal 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 Kreekrug 17, 19, 21, 23 Hoogwoud	12	aanpassen gemeenschappelijke buitenruimte
Oeverwal 34,32,30,58, 56,54 Hoogwoud	6	achterplein wijzigen
Oeverwal 35 t/m 65 Hoogwoud	16	watertmeters vervangen door PWN
Oeverwal 67 t/m 97 Hoogwoud	16	Automatische schuifdeur vervangen
Pastoor Meriusstraat 5 t/m 99 Spanbroek	48	vervangen mechanische ventilatie
Pinksterbloem 20 t/m 74 Opmeer	28	staduitloop maken goot
Schoolstraat 19 t/m 27c Aartswoud	8	voegwerk bergingen vervangen
Schoolstraat 36 a t/m h Aartswoud	8	mechanische ventilatie vervangen
't Vierkant 1 t/m 9 en 35 t/m 47 Hoogwoud	12	dakbedekking vervangen
't Vierkant 11 t/m 25 Hoogwoud	8	dakbedekking vervangen
't Vierkant 27-33 Hoogwoud	4	dakbedekking vervangen
Van Roozendaalstr 10,14,18,24,32,36,42,48,50,23,25,31-39 Schoolstr. 5,12,14,15,16,18 Spanbroek	21	buitenschilderwerk
Wielewaal 1 t/m 18 Spanbroek	18	cv ketels vervangen
Wuiver 51 t/m 81 Spanbroek	16	Bestrating herstellen
Zomertaling 22 t/m 39 Spanbroek	18	mechanische ventilatie vervangen
Alle complexen		mechanische ventilatiemotoren reinigen / goten schoonmaken

Bijlage 2 Taakstellingen woningtoewijzing 2022

Regulier aanbod (via advertentie op Woonmatch Westfriesland) bestaat uit:

Doorstromers

Het inzetten van doorstroomwoningen is een groot succes. Deze vorm van aanbieden van woningen zetten we door. In 2022 gaan we minimaal 20% van ons bezit adverteren als doorstroomwoning.

Regulier woningzoekenden

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

Direct bemiddelen (direct toewijzen via Woonmatch Westfriesland) bestaat uit:

Nazorgwoningen

In het in 2015 afgesloten convenant nazorgwoningen is geen taakstelling afgesproken. Het betreft hier het toewijzen van woningen aan personen die veelal uit detentie komen. Vanuit de coördinator wordt indien van toepassing een aanvraag gedaan bij de corporatie waar de nazorg kandidaat bij voorkeur wil gaan wonen.

Spoedzoekers

De categorie spoedzoekers is bestemd voor woningzoekende die niet voor urgentie in aanmerking komen en acuut een woning nodig hebben. Spoedzoekers vallen dus tussen wal en schip.

Statushouders

Het gemeentelijk Woningbedrijf zet zich in om de taakstelling zoals deze is gesteld door het Rijk te voldoen. Indien hierin problemen ontstaan zoekt het Woningbedrijf de samenwerking op met collega corporaties die bezit hebben in de gemeente. Voor 2021 was de taakstelling, het plaatsen van 18 personen. Deze taakstelling is behaald.

Uitstroom Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang

Voor de doelgroep 'uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang' is een aantal te leveren uitstroomwoningen gesproken. Dit is 6% van de vrijkomende woningen welke worden aangeboden aan deze bijzondere doelgroep.

Urgentie

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.

De (geschatte) aantallen zijn gebaseerd op een inschatting van 80 mutaties over 2022.

Doelgroep	Afspraak	Percentages
<i>Regulier aanbod</i>		
Regulier woningzoekenden	40	50%
Doorstromer	16	20%
<i>Direct bemiddelen</i>		
<i>Nazorgwoningen</i>	<i>Op aanvraag</i>	-
Statushouders	Volgens taakstelling (aantal personen) Taakstelling 2021 18 personen	-
Spoedzoekers	3	4%
Urgenten	16	20%
Uitstroom BW/MO	5	6%
Totaal	80 woningen	100%