



## PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024

GEMEENTEN HEERHUGOWAARD EN LANGEDIJK,  
WONINGCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES

Jaarschijf 2021 definitief 10-12-2020

---



gemeente Langedijk



Heerhugowaard  
Stad van kansen

WOONSTICHTING  
**LANGEDIJK**

Huurdersraad

Woonstichting Langedijk



woon  
-  
waard

HUURDERS  
BELANGEN  
VERENIGING

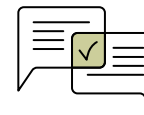
HBV

Noord-Kennemerland

# Inhoudsopgave

---

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Een betaalbare woningvoorraad	3
Hoofdstuk 3 Voldoende en geschikt aanbod	6
Hoofdstuk 4 Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad	11
Hoofdstuk 5 Wonen met zorg	16
Hoofdstuk 6 Huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen	19
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid en wijkgericht werken	22
Hoofdstuk 8 Samenwerking	25
Bijlage 1 Tekenblad	27
Bijlage 2 Nieuwbouwprojecten 2021 (en daarna)	28
Bijlage 3 Verbeteren woningkwaliteit en verduurzaming	29
Bijlage 4 Verkooplijst lange termijn	30
Bijlage 5 leefbaarheidsactiviteiten	32
Bijlage 6 aantallen pact Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid	34



# Hoofdstuk 1 INLEIDING

---

## **Onze gezamenlijke ambitie en opgave**

Heerhugowaard en Langedijk zijn gewilde gemeenten om in te wonen. De perifere woonomgeving, in combinatie met goede voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van grotere steden heeft een grote aantrekkingskracht. De partijen willen ook in de toekomst de kwaliteit van wonen en leefbaarheid garanderen en zorgen dat de gemeenten toegankelijk en aantrekkelijk blijven voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, middeninkomens en ouderen. Hoewel de prestatieafspraken van toepassing zijn tot 2024, speelt ook de huidige context een rol. De druk op de woningmarkt groeit en de pandemie door COVID-19 zorgt dat veel mensen zich zorgen maken over hun baan en inkomen. De gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties streven naar een toekomstbestendig woongebied en willen daarin vanuit ieders verantwoordelijkheid duurzaam samenwerken. De woningcorporaties in beide gemeenten, Woonwaard en Woonstichting Langedijk, en hun bewonersvertegenwoordigers HBV Noord-Kennemerland en Huurdersraad Langedijk, vormen met de gemeenten een cruciaal partnerschap. Dit partnerschap verankeren we in prestatieafspraken op middellange termijn (2021-2024) en uitvoeringsgerichte afspraken voor het komende jaar (2021). We maken afspraken om samen dingen voor elkaar te krijgen, maar ook om elkaar op aan te spreken indien nodig. De prestatieafspraken zijn in een zorgvuldig proces met betrokkenheid van specialisten per thema tot stand gekomen. Ze zijn dus breed gedragen binnen onze organisaties.

De prestatieafspraken van de gemeenten Heerhugowaard/Langedijk zijn een belangrijke pijler van samenwerking binnen de volkshuisvesting in beide gemeenten. Gemeente Heerhugowaard en gemeente Langedijk zijn voornemens om per 1 januari 2022 te fuseren tot de gemeente Dijk en Waard. Het is voor beide gemeenten dan ook logisch én wenselijk om de prestatieafspraken in gezamenlijkheid op te stellen. De huidige woonvisie van Langedijk loopt van 2014-2030, de woonvisie van Heerhugowaard loopt van 2018-2050 en de regionale Woonvisie Alkmaar loopt in 2020 af. Daarnaast vormen de ambities van de verschillende partijen pijlers voor de samenwerking. De bestaande woonvisies zijn de basis voor prestatieafspraken. Deze basis wordt verbreed met de ambities van Woonstichting Langedijk en Woonwaard. Voor de Huurdersraad Langedijk en HBV Noord-Kennemerland en hun achterbannen hebben de volgende opgaven prioriteit: meer nieuwbouw, woonlastenneutrale verduurzaming, diverse wijken, inzet van energiecoaches en de realisatie van woonservicegebieden. Voor Woonwaard en Woonstichting Langedijk vormen de volgende stukken de kern van de strategie: het ondernemingsplan, de duurzaamheidsstrategie, de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting. Aanvullend op de woonvisie zijn voor de gemeenten de Transitievisies Warmte, de Huisvestingsverordening, de lokale Energiestrategie en de rapportages Woningbehoefteonderzoek Heerhugowaard en Langedijk<sup>1</sup> belangrijke kaders. Tot slot houden de aangesloten partijen zich aan de gemaakte afspraken in het Henneconvenant Aan de hand van deze kaders zijn we samen tot prestatieafspraken 2021-2024 gekomen.

De prestatieafspraken gelden onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarbegrotingen door de Raden van Commissarissen van de woningcorporaties en borgingen financiering door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Het rapport Opgaven en Middelen (door ABF) laat zien dat de investeringscapaciteit van corporaties in de

---

<sup>1</sup> Woningmarktonderzoek Heerhugowaard (2020) en Woningbehoefte en planaanbod 2020-2030, gemeente Langedijk (2020)

komende jaren snel afneemt als het systeem van overheidsheffing en belasting onveranderd blijft. Hoewel de intentie in deze Prestatieafspraken onveranderd positief is, kan bovengenoemde ontwikkeling remmend werken op de mogelijkheden.

### **Prestatieafspraken 2021 tot en met 2024, met jaarschijf**

De prestatieafspraken tussen de gemeenten Heerhugowaard/Langedijk, de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties kennen een looptijd van 2021 tot en met 2024. Ze zijn een vervolg op de 'Prestatieafspraken 2020' van Heerhugowaard en de 'Prestatieafspraken Langedijk 2020'. Met het oog op de gemeentelijke fusie kan waar 'gemeenten' staat in deze kaderafspraken, in de Jaarschijf van 2022 'gemeente' worden benoemd. De volgende partijen zijn partners in de realisatie van de prestatieafspraken in Heerhugowaard en Langedijk:

- Gemeente Langedijk
- Gemeente Heerhugowaard
- Huurdersraad Woonstichting Langedijk
- HBV Noord-Kennemerland
- Woonstichting Langedijk
- Woonwaard

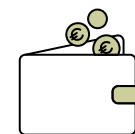
Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit. Als basis voor de jaarafspraken leveren de woningcorporaties, conform de Woningwet 2015, ieder jaar voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden aan in lijn met de vigerende woonvisie(s).

### **Leeswijzer**

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Langedijk en Heerhugowaard voor de komende jaren. Ze zijn in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda. In het document wordt onderscheid gemaakt tussen focusafspraken en reguliere afspraken. Reguliere afspraken betreffen acties die continue doorlopen en in de focusafspraken worden acties genoemd die dit jaar extra onze aandacht verdienen. Op de volgende thema's hebben de partijen samenwerkings- en uitvoeringsafspraken gemaakt:

- Betaalbare woningvoorraad
- Voldoende en geschikt aanbod
- Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad
- Wonen met zorg
- Huisvesting en begeleiding urgente doelgroepen
- Leefbaarheid en wijkgericht werken.

Tot slot volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken.



## Hoofdstuk 2 EEN BETAALBARE WONINGVOORRAAD

### Ambitie

Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere inkomens is de kerntaak van woningcorporaties. Veel huidige huurders in Heerhugowaard/Langedijk maken zich zorgen over hun woonlasten in relatie tot hun inkomen. De pensioenen van ouderen worden niet geïndexeerd, een deel van de huurders heeft geen inkomen uit werk en mede door COVID-19 hebben veel huurders onzekerheid over hun inkomen nu en in de nabije toekomst. Voor de huurdersorganisaties en hun achterbannen is het dan ook essentieel dat de energietransitie (onderhoud, verduurzaming, plaatsing zonnepanelen, van het gas af) minimaal woonlastenneutraal verloopt.

Daarnaast is de basis gematigd huurbeleid en voldoende aanbod van huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Een sociale huurvoorraad in balans, gebaseerd op behoefte en draagkracht. De gemeenten staan aan de lat om de gemeentelijke lasten betaalbaar te houden. De woningcorporaties en de gemeente willen gezamenlijk vroeg op bewoners met betalingsproblemen af. Door een verstandige gezamenlijke aanpak gaan we samen voor woonlasten op een acceptabel niveau voor de verschillende doelgroepen binnen de sociale huurvoorraad.

### Focusafspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Minimaal woonlastenneutraal verduurzamen</b> Partijen sturen samen zoveel mogelijk op betaalbare woonlasten (de huur is hier slechts een component van).</p> <p>Woonstichting Langedijk en Woonwaard vragen huurders toestemming bij verduurzaming en aansluiting van een wijk/complex op een collectieve energievoorziening (warmtenet of all-electric; tenzij ter vervanging van cv-ketels). De corporaties doen huurders een aanbod dat minimaal woonlastenneutraal is (met huidig energieverbruik gaan de woonlasten niet omhoog, deze worden wellicht lager). De woningcorporaties hanteren hierbij de <u>vergoedingentabel</u> van Aedes en de Woonbond. De gemeente draagt zorg om bij aansluiting op collectieve</p>	Betaalbare energietransitie voor de huurder.	Bij verduurzaming en in het komen tot plannen voor aansluiting van wijken op het warmtenet wordt in lijn met meerjarige afspraak gehandeld. Energiebesparing om te komen tot een vermindering van huidige en toekomstige woonlasten in verband met energie is hierbij een cruciaal onderdeel.	Gemeenten en woningcorporaties



Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>energievoorzieningen tot passende tarieven voor sociale huurders te komen.</p> <p>Partijen sturen op huishoudelijk verbruik van de energieopbrengsten van zonnepanelen op gebouwoppervlaktes om zo vaste woonlasten in verband met energie te verlagen.</p> <p>Partijen sturen samen om bij verduurzaming een business-case te ontwikkelen waarbij zo veel mogelijk energie bespaard wordt om vaste woonlasten in verband met energie verder te verlagen.</p>			
<p><b>Gematigd huurbeleid</b></p> <p>De corporaties hebben een inflatievolgend huurbeleid. Zij zijn bereid de huurverhoging tot onder inflatie te beperken of de huurverhoging op een later moment in te laten gaan als de omstandigheden hier om vragen.</p>	Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.	De woningcorporaties bepalen de huurverhoging in afstemming met de eigen huurdersorganisatie. Ze opereren conform landelijke wet- en regelgeving en bieden binnen die kaders maatwerkmogelijkheden voor huurbevrozing/huurverlaging.	Woningcorporaties
<p><b>Gedifferentieerd woningaanbod</b></p> <p>De woningcorporaties hanteren het volgende woningaanbod naar huurprijsklasse (streefhuurbeleid, prijspeil 2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 60% tot 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (&lt; € 619,01)</li> <li>• Minimaal 85% tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (tot € 663,40)</li> <li>• Minimaal 97% tot liberalisatiegrens (tot € 737,14)</li> <li>• Maximaal 3% vanaf liberalisatiegrens (vanaf € 737,14).</li> </ul>	Betaalbaar en passend woningaanbod.	Bij doorontwikkeling van de eigen vastgoedstrategie gaan de woningcorporaties in gesprek met elkaar als dit impact heeft op de totaalafpraak over het aanbod.	Woningcorporaties

## Reguliere afspraken

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Sturen op totale woonlasten</b></p> <p>Partijen sturen gezamenlijk op betaalbare totale woonlasten voor sociale huurders in Heerhugowaard/</p>	Minimaliseren totale woonlasten.	De gemeenten maken de regelingen waar bewoners een beroep op kunnen doen voor de verlichting van de woonlasten inzichtelijk.	Gemeenten

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Langedijk. De woningcorporaties hanteren gematigd huurverhogingsbeleid, zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod en zijn primair verantwoordelijk voor minimaal woonlastenneutrale verduurzaming. De gemeente zet in op beperking van de woonlasten van huurders en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen. De huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol in het voorlichten van de achterban over energiebewust woongedrag.			
<b>Vroeg Eropaf</b> Woningcorporaties en de gemeenten werken preventief samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen terug te dringen in het project 'Vroeg Eropaf'.	Terugdringen betaalbaarheidsproblemen.	Continueren gezamenlijke inzet.	Gemeenten en woningcorporaties
<b>Informatie over woonlastenverlagende initiatieven</b> De huurdersorganisaties wijzen hun achterban op initiatieven om de woonlasten van huurders te verlagen, zoals de Besparingsladder van de Woonbond, de kwijtscheldingsregelingen in de gemeente Heerhugowaard en Langedijk en het verlagen van de energielasten (zie ook energiecoach). Ook de gemeente zet zich in om de inwoners te informeren over besparingsmogelijkheden in relatie tot de energielasten.	Verlagen van woonlasten.	Continueren gezamenlijke inzet.	Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties
<b>Toewijzing</b> Woonstichting Langedijk en Woonwaard bieden ruimte aan inkomens en wijzen verder woningen toe conform landelijke wet- en regelgeving.	Ruimte voor middeninkomens	Als het wetsvoorstel 'wijzigingen inkomensgrenzen' aangenomen wordt, wordt de vrije beleidsruimte nog maar 7,5%. Woonwaard en Woonstichting Langedijk reserveren de ruimte om de vrije beleidsruimte via deze prestatieafspraken tot de 15% te vergroten.	Woningcorporaties



## Hoofdstuk 3 VOLDOENDE EN GESCHIKT AANBOD

### Ambitie

In Heerhugowaard en Langedijk is er druk op de woningmarkt. Uit woonbehoefteonderzoeken voor beide gemeenten (2020) blijkt dat er tot 2030 in Heerhugowaard circa 2.450-3.700 woningen en in Langedijk 880-1.380 woningen moeten worden toegevoegd om aan de behoefte te voldoen. Daarbij wordt er ook ingezet op een groei van de sociale huurvoorraad: tot 2030 is er een behoefte tot circa 650 extra woningen in Heerhugowaard en tot 350 extra woningen in Langedijk, afhankelijk van de welvaartsgroei. De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek nemen we als leidraad voor de opgave in de sociale huur. Hiervoor heeft het college van Heerhugowaard in de zomer van 2020 de Werkorganisatie Langedijk en Heerhugowaard opdracht gegeven om samen met Woonwaard en Woonstichting Langedijk een sociaal woningbouwprogramma uit te werken dat antwoord geeft op de urgente woonvragen en past bij de woningbehoefteontwikkeling. Een groei van de sociale huurvoorraad bereiken we immers alleen als we de benodigde realisatiekracht in intensief partnerschap leveren. Samen zetten we alles op alles om realisatie te versnellen.

We willen graag een geschikte voorraad voor huishoudens van alle leeftijden. Kwalitatief zien we vooral dat er een opgave ligt om meer woningen te bouwen voor jong en oud. Voor jongeren betekent dat: idealiter onder € 432,51 (prijspeil 2020), voor degenen die na hun 18e zelfstandig gaan wonen, misschien wel met een tijdelijk huurcontract. Voor ouderen betekent dat: levensloopgeschikt en nabij voorzieningen. Voor ouderen geschikte nieuwbouw realiseren is een win-win, hiermee kunnen we - als we het goed doen - de doorstroming verder op gang brengen. Aan de slag!

### Focusafspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<b>Regie gemeenten Heerhugowaard/Langedijk op woningbouwopgave</b> De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk hebben de regierol op de woningbouwopgave. De gemeenten zijn medeverantwoordelijk om de groei doelstellingen van de woningcorporaties te halen. De gemeente zet haar instrumentarium optimaal in en heeft de capaciteit om nieuwbouw van sociale huur op tempo realiseerbaar te maken. De gemeente zet hierbij grondposities in. De gemeente streeft er naar indien zij bij een ontwikkellocatie	Verkrijgen van voldoende grondposities om aan nieuwbouwopgave te kunnen voldoen.	Gemeenten gaan in gesprek met Woonstichting Langedijk om de mogelijkheden rondom het oude gemeentehuis Langedijk te verkennen. Uitgangspunten hierbij zijn een sluitende exploitatie en een goede mix in het woningaanbod  Woonwaard is eigenaar van het voormalige jeugdzorgcomplex Transferium. Indien geen koper wordt gevonden, wordt het	Gemeente Langedijk en Woonstichting Langedijk  Gemeente Heerhugowaard en Woonwaard



Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
geen grondpositie heeft, waar mogelijk in de anterieure overeenkomst af te spreken, dat de sociale huurwoningen bij eerste verhuring worden verhuurd tot maximaal de 1e of 2e aftoppingsgrens. De gemeente streeft er naar deze voorwaarde voor een periode van minimaal 25 jaar af te spreken in de anterieure overeenkomst.		getransformeerd naar woningbouw. De gemeente en Woonwaard werken samen voor een soepel proces en afstemming met de omliggende ontwikkelingen.  Gemeenten en corporaties vormen met elkaar een sociaal woningbouwprogramma met concrete doelen en acties.	Gemeenten, i.s.m. met Woonstichting Langedijk en Woonwaard.
<b>Groei voorraad sociale huurwoningen Woonwaard en Woonstichting Langedijk</b> Woonstichting Langedijk en Woonwaard werken toe naar minimaal 1.000 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030 (voorraad per 1-1-2021: circa 1.525 sociale huurwoningen voor Woningstichting Langedijk en circa 5.500 sociale huurwoningen van Woonwaard). Onderling hebben de woningcorporaties afspraken over wie welk deel van de totaalopgave voor rekening neemt.	Groei sociale huurvoorraad naar behoefte en gedifferentieerde wijken.	In 2021 levert Woonwaard naar verwachting 71 woningen op en worden 10 (afhankelijk van mutatie) woningen over het hele bezit verkocht. In 2021 worden er voorbereidingen getroffen voor de bouw van 104 woningen (totaal overzicht is te vinden in Bijlage 2).  In 2021 koopt Woonstichting Langedijk 14 Koopgarantwoningen terug. In 2021 worden voorbereidingen getroffen voor de bouw van 27 woningen.	Woningcorporaties
<b>Doorstroming</b> Partijen zetten fors in op doorstroming om de aansluiting tussen woning en bewoner te verbeteren waar dit kan. De volgende instrumenten worden ingezet: <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningcorporaties hebben een gezamenlijke inzet op doorstroming, die ze in 2021 afstemmen en evalueren.</li> <li>De huurdersorganisaties attenderen oudere bewoners op onder andere doorstroomvoorrang en het zorgdragen voor eigen inschrijving bij SVNK.</li> </ul>	Betere afstemming tussen vraag en aanbod.	De gemeenten en woningcorporaties monitoren de effecten van de huisvestingsverordening op de doorstroming. Daarbij wordt ook gekeken welk effect loting heeft op de slaagkansen van alle woningzoekenden.  De woningcorporaties en gemeenten stimuleren doorstroming en verbeteren de informatievoorziening.  De woningcorporaties en de gemeenten onderzoeken het inzetten van een Wooncoach voor senioren om doorstroming van een grotere naar een kleinere woning te vereenvoudigen.	Gemeenten en woningcorporaties  Gemeenten en woningcorporaties  Woningcorporaties en gemeenten

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Flexwonen</b> Woonstichting Langedijk en Woonwaard pakken kansen die zich aandienen om vormen van flexibel wonen te realiseren. Denkrichting: tijdelijke (verplaatsbare) woonunits en transformeren van maatschappelijk vastgoed naar tijdelijke woonruimte. Dit mag niet ten koste gaan van de bestaande nieuwbouwpoging, maar is enkel aanvullend: het is geen duurzame oplossing op de lange termijn.</p>	Tijdelijk verlagen druk op de markt, voorzien in tijdelijke woonbehoeften.	Gemeente en woningcorporaties werken in Q1 een sociaal woningbouwprogramma uit dat antwoord geeft op de urgente woonvragen en past bij de woningbehoefteontwikkeling. Bij de ontwikkeling van een dergelijk sociaal woningbouwprogramma wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor realisatie van flexwonen. Niet alleen als tijdelijke voorziening, maar ook als permanente voorziening voor tijdelijke bewoning (tijdelijke huurcontracten).	Gemeenten en woningcorporaties

## Reguliere afspraken

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Uitbreiden woningaanbod voor jongeren</b> De woningcorporaties zetten in op het vergroten van de slaagkansen voor jongeren. Groei van het aanbod voor jongeren kan door nieuwbouw, flexwonen en werken met flexibele contractvormen (kamergewijze verhuur, woningdelen) gerealiseerd worden.</p>	Vergroten slaagkansen voor jongeren.	De woningcorporaties stellen in Q1 gezamenlijke doelen over het vergroten van de slaagkansen van jongeren en komen tot een verbeteraanpak. De gemeente staat open voor inzet van flexibele contractvormen.	Woningcorporaties
<p><b>Woningmakers</b> Woonwaard en Woonstichting Langedijk overleggen periodiek in het samenwerkingsverband 'de Woningmakers' met lokale ontwikkelaars en makelaars.</p>	Versnellen realisatie nieuwbouwpoging.	Corporaties stellen in het overleg van het samenwerkingsverband 'de Woningmakers' aan de orde op welke manier corporaties positie kunnen krijgen binnen woningbouwprojecten van niet-corporaties om sociale huurwoningen te kunnen realiseren.	Woningcorporaties
<p><b>Flexibilisering parkeernorm</b> Gemeenten hanteren een actuele parkeernormnota die past bij de ambitie om meer gebruik te maken van duurzame vormen van mobiliteit (fietsen, openbaar vervoer) en aansluit bij het feitelijke parkeergebruik van sociale huurders.</p>	Parkeernorm afgestemd op doelgroep en locatie	De woningcorporaties leggen aan de gemeente hun beargumenteerde perspectief op een reële parkeernorm neer. De gemeente Heerhugowaard agendaert de parkeerstrategie incl. een parkeernormnota in 2021 bij de gemeenteraad, de input van de woningcorporaties hierin meenemend.	Gemeenten en woningcorporaties

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Ruimte voor middeninkomens</b> De partijen constateren dat middeninkomens op de woningmarkt in de knel zitten en dat deze doelgroep belangrijk is voor een gedifferentieerde wijk. De markt pakt middenhuur realiseren maar beperkt op. Woningcorporaties hebben voor middeninkomens met name woningen met een huur vanaf € 737,14 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2020) beschikbaar.</p>	Balans in slaagkansen en gedifferentieerde wijken.	Continueren huidig huurbeleid en eventueel ontwikkelen niet-DAEB-nieuwbouw, waar dat veerkracht toevoegt en doorstroming bevordert.	Woonwaard
<p><b>Grondprijs sociale huur<sup>2</sup></b> De gemeenten rekenen een grondprijs voor sociale huur door woningcorporaties die past bij de actuele marktomstandigheden en lager is dan de commerciële grondprijs.</p>	Sociale grondprijs die realisatie mogelijk maakt.	Gemeenten Heerhugowaard en Langedijk continueren het grondprijsbeleid waarbij een sociale grondprijs van toepassing is bij realisatie van sociale huurwoningen.	Gemeenten
<p><b>Verkoop sociale huurwoningen</b> Woonstichting Langedijk en Woonwaard verkopen beperkt huurwoningen. Daarbij blijft de sociale huurvoorraad minimaal gelijk. Criteria die ze verder hiervoor hanteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woningen die niet binnen de wensportefeuille passen.</li> <li>➤ Een beperkt aantal woningen binnen bestaande VvE's.</li> <li>➤ Complexgewijze verkoop, als daar goede argumenten voor zijn (bijv. gemengd complex of als er ook een kans is op overname ander complex of het verwerven van een positie op een andere locatie).</li> <li>➤ Woonstichting Langedijk heeft een verkoopprogramma dat in evenwicht is met de terugkopen van koopgarantwoningen</li> <li>➤ Versnipperd bezit wordt ook bij voorkeur verkocht.</li> </ul>	Doorstroming stimuleren.	In 2021 verkopen Woonstichting Langedijk en Woonwaard maximaal 24 woningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woonstichting Langedijk koopt in 2021 naar verwachting 14 koopgarantwoningen terug. We verwachten ook 14 woningen te verkopen.</li> <li>➤ Woonwaard verkoopt maximaal 10 woningen over het gehele bezit, afhankelijk van mutatie.</li> </ul>	Woningcorporaties

<sup>2</sup> Het grondprijsbeleid in Heerhugowaard is vastgelegd in de nota: 'Grondprijsbeleid 2009: Prijsvorming op gegronde basis'. Het grondprijsbeleid van de gemeente Langedijk is vastgelegd in de nota 'Grondprijsbeleid'. In aanloop naar de fusie wordt het grondprijsbeleid op elkaar afgestemd.

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woningen die in het verleden met Wvg- of Wmo-gelden zijn aangepast, kunnen alleen worden verkocht in overleg met de gemeente.</li> <li>➤ Gelijkvloerse rolstoelgeschikte woningen worden in principe niet verkocht.</li> </ul>			
<p><b>Toevoegen van woonwagens en woonwagenplaatsen</b>  Indien Woonstichting Langedijk en Woonwaard woonwagens (standplaatsen) toevoegen, dan geldt het uitgangspunt dat er gelijke condities voor deze locaties gelden als voor reguliere woningen.</p>	Voorzien in de behoefte voor woonwagenstandplaatsen.	Gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk gaan op basis van behoefteonderzoek uit 2020 naar woonwagenbewoning opdracht geven tot beleidsontwikkeling. Dat zal in 2021 moeten leiden tot nieuw (liefst regionaal) beleid op toewijzing en (nieuw) aanbod.	Gemeente



## Hoofdstuk 4 SAMEN WERKEN AAN EEN ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD

### Ambitie

De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen een gezamenlijk gevoel van urgentie om klimaatverandering tegen te gaan en daarvoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren. Immers: elk jaar dat er minder stappen worden gemaakt, resulteert in een grotere klimaatopgave. De woningcorporaties werken in lijn met de Aedesdoelstelling toe naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Woonstichting Langedijk en Woonwaard verduurzamen jaarlijks forse aantallen woningen, realiseren zeer energiezuinige gasloze nieuwbouw en maken de voorraad gereed voor aansluiting op een collectieve warmteoplossing (gasloos of all-electric) zoals een warmtenet. Samenwerking tussen gemeenten en de woningcorporaties is essentieel om massa te maken: een aansluiting op een collectieve energievoorziening met de minste maatschappelijke kosten. Essentieel is voor alle partijen draagvlak onder bewoners, dus ook eigenaar-bewoners, en de garantie dat de energietransitie voor de huurder minimaal woonlastenneutraal is. Dat wil zeggen: door isolatie, plaatsing van zonnepanelen en/of aansluiting op een collectieve warmteoplossing nemen de woonlasten bij gelijk energieverbruik op dat moment niet toe (en bij voorkeur af). We zijn samen principieel: de sociale huurder mag niet de prijs betalen door als startmotor van de energietransitie te fungeren. Die rol is voorbehouden aan het Rijk en de provincie.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Gemeenten Heerhugowaard/Langedijk – regierol in energietransitie</b></p> <p>Gemeenten Heerhugowaard/Langedijk werken momenteel aan warmtevisies, aangevuld door een concreet uitvoeringsprogramma. De woningcorporaties zijn partners in de energietransitie. Partijen werken intensief samen en geven de opgave richting 2050 in partnerschap vorm in regionaal verband. Op wijk- en complexniveau werken gemeenten, woningcorporaties en netbeheerders praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken.</p> <p>De plannings van investeringen van corporaties en gemeente (o.a. verduurzaming en ruimtelijke inrichting) sluiten zoveel mogelijk op elkaar aan. De gemeenten</p>	<p>Gemeente motor van de lokale energietransitie en CO<sub>2</sub>-reductie.</p>	<p>Gemeenten Heerhugowaard/Langedijk stellen samen met gemeente Alkmaar een uitvoeringsprogramma gasloos wonen tot en met 2030 op. Hier betrekken de gemeenten de woningcorporaties bij.</p> <p>Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Corporaties bouwen alle nieuwbouw conform het bouwbesluit en streven naar energie-neutraal (gebouwgebonden verbruik) of NOM op locaties waar dit geëigend is (gebouwgebonden + verbruik gebruiker)</li> <li>➤</li> </ul> <p>Klimaatrobustheid en circulariteit:</p>	<p>Gemeenten en corporaties</p>

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>investeren in de inrichting van de openbare ruimte en klimaatrobustheid. Daarnaast zetten gemeenten zich maximaal in dat eigenaar-bewoners worden aangesloten.</p> <p>De gemeenten communiceren breed en regelmatig naar de inwoners over de energietransitie. Wanneer nodig ook gericht over specifieke aspecten/maatregelen/projecten in het kader van de energietransitie.</p>		<p>➤ Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken een plan om klimaatrobustheid bij nieuwbouw/en bestaande bouw te stimuleren.</p>	
<p><b>Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening</b></p> <p>De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk zijn als belangrijke onderhandelingspartners van HVC medeverantwoordelijk om tot passende aansluitkosten op het warmtenet te komen en de duurzaamheid van de energiebronnen van het warmtenet bespreekbaar te maken. Insteek: een vaste aansluitprijs.</p>	<p>In partnerschap wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening; op tempo gestelde doelen realiseren.</p> <p>Aansluitingen op collectieve energievoorzieningen zijn altijd deel van een integrale energetische aanpak (isolatie, zonne-energieopwekking, collectieve oplossingen) en zo mogelijk zelfs van een gecombineerde energie-klimaat aanpak waar ook klimaatrobustheid en energievraagstukken een rol spelen.</p>	<p>Op basis van het gemeentelijke uitvoeringsprogramma maken de woningcorporaties, gemeenten en HVC concrete afspraken over aansluiting (aantallen, realisatie, tarieven). De Rivierenwijk dient als voorbeeld over hoe de warmtetransitie vormgegeven kan worden.</p> <p>De gemeenten bespreken met HVC de implementatie en planning van de aansluiting op het warmtenet. Woonstichting Langedijk en Woonwaard worden vroegtijdig betrokken bij de wijkvolgorde van de aansluiting op het warmtenet.</p> <p>Partijen gaan vroegtijdig met bewoners in gesprek over (mogelijke) aansluiting op het warmtenet.</p>	<p>Gemeenten en woningcorporaties</p> <p>Gemeenten</p> <p>Gemeenten en woningcorporaties</p>
<p><b>Zeer energiezuinige nieuwbouw</b></p> <p>De woningcorporaties realiseren zeer energiezuinige nieuwbouw die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (vanaf 2021 minimaal BENG). Aansluiting van nieuwbouw op het warmtenet is niet verplicht, mits het alternatief</p>	<p>Realisatie zeer energiezuinige en comfortabele nieuwbouw.</p>	<p>Realisatie nieuwbouw conform Bouwbesluit en kaderafspraken.</p>	<p>Woningcorporaties</p> <p>Woonwaard en gemeente Heerhugowaard</p>



Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>minimaal even duurzaam is. Woningcorporaties zien de all-electric-oplossing doorgaans als een alternatief, bij eengezinswoningen met voldoende en gunstig gesitueerd dakoppervlakte.</p> <p>Leidend is naast de nieuwbouwoopgave dat woningen toekomstbestendig zijn en dus zo min mogelijk energie verbruiken en waar mogelijk zo veel mogelijk energie opwekken. Opslag van CO<sub>2</sub> door materiaalkeuze en circulaire materialen kan hier voor de bredere opgaven rondom duurzaamheid ook een deel van uitmaken.</p>		<p>Woonwaard gaat in gesprek met de gemeente Heerhugowaard over realisatie op kleine schaal van houtbouw. Voorbeeld: Finch Buildings<sup>3</sup>.</p> <p>Nieuwbouw wordt opgenomen in Madaster<sup>4</sup> Circulair bouwen (m.u.v. De Overbrugging). De Madaster Circularity Indicator (CI) geeft inzicht in de mate van circulariteit op zowel gebouw- als productniveau en prikkelt eigenaren, financiers, ontwerpers, leveranciers, aannemers en verwerkers om circulair te bouwen.</p>	

## Reguliere afspraken

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Verduurzaming bestaande woningvoorraad</b></p> <p>De woningcorporaties verduurzamen de voorraad op basis van de eigen duurzaamheids- en portefeuillestrategie. Ze verduurzamen de voorraad langs de volgende lijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woningen voorbereiden op aansluiting op vorm van collectieve energievoorziening door isolatie. Woonwaard: 1.500 woningen isoleren in het hele werkgebied vanaf 2021. Woonstichting Langedijk: €0,25 miljoen euro investeren in verduurzaming van de voorraad.</li> <li>➤ Zoveel mogelijk zonnepanelen plaatsen op daken die daarvoor geschikt zijn. Het uitgangspunt van</li> </ul>	<p>Woningvoorraad voorbereiden op aansluiting op vorm van collectieve energievoorziening.</p>	<p>Woonwaard investeert in 2021 in totaal ca. € 13 miljoen in haar totale bezit. Daarbij worden er in 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ op 200 eengezinswoningen en 140 meergezinswoningen 2.100 zonnepanelen geplaatst (€1,1 miljoen)</li> <li>➤ 167 woningen aangesloten op het warmtenet in Heerhugowaard (€1.7 miljoen)</li> <li>➤ 100 woningen geïsoleerd (€4,5 miljoen)</li> <li>➤ Planmatig onderhoud verricht (€4,5 miljoen).</li> </ul>	<p>Woningcorporaties</p>

<sup>3</sup> <https://finchbuildings.com/>

<sup>4</sup> Madaster is het online register voor materialen, producten en elementen die in uw vastgoed zijn toegepast. Het verrijkt uw gegevens, genereert materiaalpaspoorten voor uw gebouw(en) en geeft inzicht in de financiële en circulaire waardering, toxiciteit en het hergebruik-potentieel van uw vastgoed. Via Madaster kunt u kiezen voor toegang tot applicaties en diensten van derden, zoals taxateurs, marktplaatsen voor herbruikbare materialen en vastgoedbeheerders. Alle informatie is veilig centraal opgeslagen en altijd gemakkelijk en online beschikbaar voor u en uw interne en externe relaties.

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Woonstichting Langedijk is zes zonnepanelen per eengezinswoning, Woonwaard plaatst 8-12 zonnepanelen op eengezinswoningen en 3-6 panelen per meergezinswoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woningen hebben na renovatie een Energie Index van 1,2 (Woonstichting Langedijk) of 1,25 (Woonwaard).</li> <li>➤ Onderhoud, verduurzaming en waarborgen van een gezond binnenklimaat combineren (tegenaan vocht, tocht en schimmel).</li> </ul>		<p>De 72 oud-Ymere woningen worden opgenomen in het 'isolatiespoor'.</p> <p>Woonstichting Langedijk investeert in 2021 €265.000 in het woningbezit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Na-isoleren van 10 woningen bij verhuizing</li> <li>➤ Plaatsen van 200 zonnepanelen op eengezinswoningen en appartementengebouwen</li> </ul>	
<p><b>Investeren in energetische maatregelen in volle breedte</b></p> <p>De woningcorporaties kiezen bewust voor het investeren in de verduurzaming van de gehele voorraad. Dat betekent dat er voor bewezen effectieve methodes (no-regret-maatregelen) wordt gekozen. De woningcorporaties staan open voor innovatieve experimenten, mits dit via gezamenlijke pilots (evenredige bijdrage aan hogere bouwkosten) gaat en niet als harde eis bij nieuwbouw wordt neergelegd. Denk aan Nul op de Meter-technieken, vormen van circulair bouwen en vernieuwende klimaatadaptieve oplossingen.</p>	<p>Minimaal neutrale woonlasten en toename van het wooncomfort.</p>	<p>Woonwaard plaatst na een pilot de Iwell accu op de collectieve voorziening meter bij tien tot vijftien complexen met lift en zonnepanelen in Alkmaar en Heerhugowaard.</p>	<p>Woonwaard</p>
<p><b>Gezamenlijk optrekken bij subsidieaanvragen</b></p> <p>Als zich kansen voordoen om rijkssubsidies te verzilveren, dan werken partijen hierin samen.</p>	<p>Energietransitie samen haalbaar maken.</p>	<p>Samen subsidies aanvragen als de gelegenheid zich voordoet.</p>	<p>Gemeenten en woningcorporaties</p>
<p><b>Bewonerscommunicatie en energiecoaching</b></p> <p>De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk, huurdersorganisaties en de woningcorporaties zetten energiecoaches in om bewoners te informeren over duurzaamheidsstappen in hun woning. De energiecoaches kunnen huurders zijn die hiervoor getraind worden en dit vrijwillig doen. Daarnaast investeert de gemeente in het</p>	<p>Vergroten bewustwording energiezuinig gedrag en draagvlak creëren voor energietransitie.</p>	<p>De partijen zetten in de eerste helft een gezamenlijke pilot op, in samenwerking met het Duurzaam Bouwloket om 6 energiecoaches op te leiden. Gemeenten gaat met huurders in gesprek die reeds de opleiding tot energiecoach hebben gevolgd om te kijken hoe zij ingezet kunnen worden.</p>	<p>Gemeenten</p>

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
informereren over en wijkgericht meenemen van de inwoners in de energietransitie.		Woonstichting Langedijk onderzoekt samen met de Huurdersraad of zij aan kan sluiten bij het initiatief 'Meters maken' van de Woonbond en Aedes. In deze pilot kunnen bewoners met een energiedisplay hun eigen energieverbruik monitoren en bijsturen.	Woonstichting Langedijk en Huurdersraad



## Hoofdstuk 5 WONEN MET ZORG

### Ambitie

Gemeenten Heerhugowaard/Langedijk, Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland, Huurdersraad Langedijk, Woonstichting Langedijk en Woonwaard staan voor een zorgzame gemeente. Een gemeente waarin ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen. Dat sluit aan op het rijksbeleid; mensen met een zorgvraag wonen zo lang mogelijk thuis. De doelgroep wordt groter omdat beide gemeenten vergrijzen. De opgave oppakken vereist meer levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen, in combinatie met nabijheid van zorg. Ouderen wonen graag in nabijheid van zorg, voorzieningen en ruimte om elkaar op een vertrouwde plek te ontmoeten. Samen streven we ernaar passende woonvormen in woonservicegebieden te realiseren en de bestaande voorraad (en woonomgeving) geschikter te maken. We staan samen - met onze andere maatschappelijke partners - aan de start om deze opgave zo goed mogelijk in te vullen. Het Pact 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' is de basis voor ons handelen.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<b>Sturen op totaalopgave</b> In het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' (2019) is becijferd dat in Heerhugowaard en Langedijk samen de komende 5 jaar 50 wooneenheden (zie ook bijlage 6) beschikbaar moeten worden gemaakt om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang. Daarnaast zijn 25 kamers/studio's nodig ten behoeve van de uitstroom van jongeren vanuit Jeugdzorg met verblijf. De woningcorporaties richten zich op realisatie van de totale nieuwbouwopgave in de sociale huur: de reguliere opgave en wonen met zorg opgave.	Afstemming vraag en aanbod van woonvormen voor kwetsbare doelgroepen.	Gemeenten en de woningcorporaties bepalen de totaalopgave (zie bijlage 6 en H2, monitoren woningbehoefte) en bespreken in Q2 hoe deze zich verhoudt tot de groeiopgave zoals besproken in het Pact. Op basis daarvan sturen partijen op realisatie.  Partijen hebben afspraken over het Uitvoeringsprogramma opgenomen in het Pact 'Wonen met Ondersteuning, commitment op leefbaarheid', Raamafspraken 2021-2023.	Gemeenten en woningcorporaties

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Vastgoedontwikkeling voor zorgdoelgroepen</b>  Gemeenten kanaliseren de behoefte van zorgaanbieders aan zorgvastgoed. Het is aan de zorgaanbieders op de behoefte aan te tonen (o.a. op basis van wachtlijsten). Gemeenten en woningcorporaties verkennen gezamenlijk met zorgorganisaties de mogelijkheden van ontwikkeling van nieuw zorgvastgoed (vernieuwende vormen wonen met zorg) bij kansrijke initiatieven. Concrete vastgoedvragen worden in het Pact behandeld.</p>	<p>Match vraag en aanbod woonvormen zorgdoelgroepen.</p>	<p>De gemeenten en de woningcorporaties zoeken naar een locatie voor huisvesting van bijzondere doelgroepen met behoefte aan een prikkelarme omgeving (de 1% doelgroep).</p> <p>Gemeenten en woningcorporaties werken een sociaal woningbouwprogramma uit dat antwoord geeft op de urgente woonvragen en past bij de woningbehoefteontwikkeling. Onderdeel hiervan is het organiseren van herhuisvesting van tijdelijke bewoners van Hugo-Oord.</p>	<p>Gemeenten en woningcorporaties</p> <p>Gemeente Heerhugowaard en woningcorporaties</p>
<p><b>Wijksteunpunten en woonservicegebieden</b>  Partijen zien een grote behoefte aan tussenvormen van wonen met zorg: combinatie jong en oud, ruimte voor ontmoeting en nabij voorzieningen (waaronder zorg). Veel oudere huurders willen graag in een dergelijke woonvorm of zo lang mogelijk thuis in een wijk wonen die aan deze criteria voldoet.</p>	<p>Ouderen faciliteren om in nabijheid van zorg, voorzieningen en gelegenheid tot ontmoeting zelfstandig te wonen.</p>	<p>Uitgangspunten hierbij zijn een sluitende exploitatie en een goede mix in het woningaanbod</p> <p>Als er geen mogelijkheid is voor een woonservicegebied in bijvoorbeeld een dorpskern, dan bekijken partijen de mogelijkheid voor wijksteunpunt, dat een paar dagdelen bemenst is.</p> <p>Vanuit het Pact zijn door partijen enkele wijken benoemd als kansrijke locaties. In Heerhugowaard gaat het om de Schilderswijk.</p>	<p>Alle partijen, afhankelijk van inhoud en doel wordt een trekker aangewezen</p>

## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Langer zelfstandig thuis in de bestaande voorraad</b> Gemeente en woningcorporaties maken langer zelfstandig thuis wonen mogelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woningaanpassing bij renovatie of door middel van een Wmo-aanvraag te faciliteren.</li> <li>➤ Beschikbaar stellen (overname) van gemeentelijke openbare ruimte voor stallingsmogelijkheden van scootmobielen en installeren van liften.</li> <li>➤ In de brandveiligheid en vluchtroutes te investeren.</li> <li>➤ Diversiteit in complexen met aandacht voor dementie (jong en oud).</li> <li>➤ Het plaatsen van automatische deuropeners, waar nodig.</li> </ul>	<p>Ouderen faciliteren om langer zelfstandig thuis te wonen.</p>	<p>De woningcorporaties zetten hun werkzaamheden om met name complexen met meergezinswoningen waar mogelijk veiliger en comfortabeler te maken voort. Partijen evalueren in 2021 de bestaande afspraken ten aanzien van verantwoordelijkheden en rollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woonstichting Langedijk gaat in 2021 afspraken maken met bewoners van appartementen over de stalling van scootmobielen en elektrische fietsen</li> <li>➤ Woonwaard continueert het huidige scootmobielbeleid.</li> </ul>	<p>Gemeenten en woningcorporaties</p> <p>Woningcorporaties</p>



# Hoofdstuk 6 HUISVESTING EN BEGELEIDING BIJZONDERE DOELGROEPEN



## Ambitie

De gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties nemen hun verantwoordelijkheid om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Deze doelgroepen zijn heel divers, hen kenmerkt wel vaak een vorm van kwetsbaarheid of behoefte aan begeleiding. Aan bijzondere doelgroepen wordt met urgentie of via directe bemiddeling een woning toegewezen. Een groot deel komt voort uit uitstroom uit zorginstellingen; het rijksbeleid is gericht op extramuralisering. Deze toestroom van huurders met een vorm van kwetsbaarheid en/of behoefte aan begeleiding leidt in bepaalde wijken tot afname van de veerkracht. Samen zetten we er dan ook op in om de wijken te versterken met bijvoorbeeld voorzieningen voor ontmoeting en een steunstructuur, waardoor ook kwetsbare mensen er een thuis vinden. In de uitstroom zijn we zorgvuldig, we bieden verspreid over de gemeente woningen aan en zijn gezamenlijk alert op wijken en buurten waarin de draagkracht afneemt en de spanning oploopt.

## Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<b>Pact 'Wonen met ondersteuning - commitment op leefbaarheid'</b> Voor de uitstroom van jongeren (18-/18+) uit de jeugdzorg en de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen, hebben corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen een pact ondertekend. De ambitie is: regionale beschikbaarheid van woningen voor mensen met een zorgbehoefte en dat de draagkracht van een wijk of kern niet wordt aangetast.	Ruimte voor kwetsbare doelgroepen in de bestaande voorraad in een veerkrachtige wijk.	De gemeentes en de corporaties bepalen de totaal opgave en bespreken hoe deze zich verhoudt tot de groeiopgave zoals besproken in het pact (zie ook bijlage 6). Op basis daarvan sturen we op realisatie.	Gemeenten en woningcorporaties
<b>Centraal punt bemiddeling: het Transferpunt</b> Het Transferpunt functioneert als het centrale punt voor alle bemiddeling van bijzondere doelgroepen. Woningcorporaties bieden huisvestingsmogelijkheden aan via het Transferpunt. Zorgorganisaties dragen bewoners aan bij het Transferpunt.	Coördinatie van zorgpartijen.	Handelen conform beschreven werkwijze. In Q1 of Q2 wordt door de partijen geëvalueerd of de nieuwe werkwijze (winkelmodel) van het Transferpunt passend is.	Gemeenten en woningcorporaties



Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
		<p>Per 1 juli 2021 treedt de nieuwe Wet Inburgering in werking. Woningcorporaties en huurdersorganisaties worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.</p> <p>Partijen maken uiterlijk in Q2 werkafspraken over passende huisvesting voor AMV's van tussen 18 en 21 jaar oud.</p>	Gemeenten en woningcorporaties
<p><b>Housing First</b> Partijen continueren met dnoDoen het project Housing First: een vorm van zelfstandig wonen aan de doelgroep dak- en thuislozen (Zie ook bijlage 6).</p>	Begeleiding voor dak- en thuislozen.	Partijen verkennen in hoeverre een vorm van zelfstandig wonen met ambulante, intensieve begeleiding een optie kan zijn voor dak- en thuislozen met multi-problematiek (bijvoorbeeld psychische - en verslavingsproblematiek).	Gemeenten en woningcorporaties



## Hoofdstuk 7 LEEFBAARHEID EN WIJKGERICHT WERKEN

### Ambitie

In Heerhugowaard en Langedijk is het goed wonen. We zien wel dat gezamenlijke inzet hard nodig is om de wijken en buurten gedifferentieerd en veerkrachtig te houden. We hebben daarbij ieder onze logische taken, rollen en verantwoordelijkheden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van de woningcorporaties is goed beheer van woningen en wooncomplexen en een schoon, heel en veilige directe woonomgeving. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol om bewoners te mobiliseren en signalen over (on)leefbaarheid vanuit de eigen achterban in te brengen. We kunnen niet alleen zelf aan de slag gaan, samen moet en kan het beter. We werken op basis van gezamenlijke wijkgerichte strategische doelen aan gezond, leefbaar en veilig wonen. We bundelen onze investeringen om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<b>Gebiedsgericht werken in gebiedsteams</b> De gemeenten werken gebiedsgericht aan het verbeteren van de leefbaarheid. De gebiedscoördinator van de gemeente heeft de regie, woningcorporaties zijn actief betrokken evenals allerlei andere maatschappelijke partners. Insteek is om per wijk op basis van een gebiedsagenda, of integrale wijkvisie samen te werken. Deze agenda kent strategische gezamenlijke doelen én is uitvoeringsgericht. Bewoners worden intensief betrokken.	Verbeteren leefbaarheid door doel- en gebiedsgericht in partnerschap.	Woonwaard heeft reeds een wijkvisie geformuleerd voor de Rivierenwijk. Woonwaard en gemeente Heerhugowaard verkennen of ervaringen en uitvoeringsplannen van deze wijkvisie ook meerwaarde bieden bij andere wijken.	Gemeente Heerhugowaard en Woonwaard.

### Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<b>Inzet woningcorporaties op goed beheer, schoon, heel en veilig</b>	Complexen en directe woonomgeving schoon, heel en veilig houden.	De woningcorporaties investeren in schoon, heel en veilig, bewonersinitiatieven, leveren een bijdrage aan buurtbemiddeling en zetten in een	Woningcorporaties

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Binnen de wettelijke kaders <sup>5</sup> investeren Woonstichting Langedijk en Woonwaard in 'schoon, heel en veilig.'		aantal specifieke complexen/gebieden een huismeester in. Per verhuureenheid investeren ze het volgende (zie ook bijlage 4): <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Woonstichting Langedijk: € 95,-</li> <li>➤ Woonwaard: € 136,-</li> </ul>	
<b>Zorgvuldige huisvesting kwetsbare huurders</b> De gemeenten en woningcorporaties ondersteunen waar mogelijk het wonen van kwetsbare bewoners. Corporaties bieden woningen verspreid over de gemeente aan. Gemeenten vervullen hun rol vanuit de WMO, met extra aandacht voor welzijn en eenzaamheid. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke signalerende functie in de wijken en buurten en brengen signalen in bij de gemeente en woningcorporaties.	Draagkracht wijken op peil houden.	Partijen (corporaties en gemeente) zetten preventief en doelgericht in op dreigende overlast. De corporaties en gemeenten houden de vinger aan de pols bij kwetsbare bewoners, ondernemen actie bij eerste signalen en zijn een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners.	Alle partijen
<b>Aanpak overlast, verward gedrag en problemen achter de voordeur</b> Vangnet & Advies (gemeenten) pakt zorgwekkende woonsituaties (overlast, verward gedrag, problemen achter de voordeur) adequaat op. Huurders, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties kunnen snel signalen doorgeven.	Snelle en effectieve aanpak zorgwekkende woonsituaties.	Continuering samenwerking conform kaderafspraken.	Gemeenten
<b>Regionaal Hennepconvenant</b> Partijen zetten zich conform het 'Hennepconvenant, Gezamenlijke aanpak binnen de eenheid Noord-Holland' in om met de partners uit dit convenant door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepwekerijen.	Voorkomen hennepwekerijen in woningen.	Het convenant wordt voortgezet.	Woningcorporaties en gemeenten

<sup>5</sup> Woningcorporaties mogen wettelijk bijdragen aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden. Hieraan mogen woningcorporaties gemiddeld maximaal € 131,37 per verhuureenheid per jaar (prijsspeil 2020) uitgeven. Een hoger bedrag is toegestaan als dit expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast mogen leefbaarheidsactiviteiten alleen uitgevoerd worden indien ze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Doel van deze maatregelen is de risico's voor het maatschappelijk vermogen te beperken en huurdersorganisaties en gemeenten goed te betrekken bij de besluitvorming omtrent leefbaarheidsactiviteiten die corporaties ondernemen. Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020.

Kaderafspraken 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Uitwisseling gegevens – overlastaanpak</b></p> <p>De gemeenten en de corporaties werken samen aan de leefbaarheid in de wijken, buurten en complexen waar de corporaties bezit hebben. Het gaat om de hierna genoemde woonmaatschappelijke (deel)gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ armoedebestrijding en schuldhulpverlening</li> <li>▪ aanpak van woonfraude en woonoverlast</li> <li>▪ aanpak verstoring openbare orde en bedreiging van de veiligheid</li> <li>▪ aanpak zorgmijders en verwarde personen</li> <li>▪ woonbegeleiding en laatstekansbeleid</li> <li>▪ vroegsignalering schulden.</li> </ul> <p>Om de gevraagde inzet en ondersteuning te kunnen verlenen is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg)instanties en -partijen uitgewisseld en gedeeld worden. Per woonmaatschappelijk deelgebied zijn of worden de verwerkingen van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) (privacy)wetgeving. Dit gebeurt veelal in de vorm van convenanten en de daarbij dan behorende verwerkersovereenkomsten. Wanneer er geen convenanten worden uitgewerkt en er wel verwerking van persoonsgegevens aan de orde is wordt toestemming aan betrokkenen verzocht conform voorbeeld formulieren van de Autoriteit Persoonsgegevens.</p>	<p>Efficiënte aanpak van ernstige overlast.</p>	<p>Gemeenten Heerhugowaard/Langedijk verbinden alle relevante partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken te komen.</p>	<p>Gemeenten</p>





## Hoofdstuk 8 SAMENWERKING

### Ambitie

De gemeenten Heerhugowaard en Langedijk, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan een gemeenschappelijk doel: bestaande en toekomstige bewoners fijn te laten wonen voor een betaalbare prijs. Basis voor een goede samenwerking is respect voor verschillende perspectieven en een constructieve houding wanneer de gemeente, woningcorporaties of huurdersorganisaties verschillen in hun visie. Dit vraagt om begrip voor elkaars situatie, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor een optimaal functionerende sociale huurwoningmarkt in Heerhugowaard en Langedijk.

### Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<b>Bestuurlijk overleg prestatieafspraken</b> Minimaal 2x per jaar (in Q2 en Q4) vindt het bestuurlijk overleg prestatieafspraken plaats. De voorbereiding hiervoor vindt plaats in een ambtelijk overleg waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.	Bespreken evaluatie en bod, vaststellen prestatieafspraken.	Ten minste tweemaal een bestuurlijk overleg. Ten minste vier maal een overleg van de projectgroep.	Alle partijen
<b>Opstellen jaarschijf</b> De jaarschijf wordt voor het daaropvolgende jaar opgesteld door de kaderafspraken te vertalen naar het volgende jaar en voort te bouwen op de afspraken uit de huidige jaarschijf. In het voorjaarsoverleg brengen de corporaties hun voorstel in als bod op de gemeentelijke woonvisie of ambities en opgaven. Na bespreking met alle partijen komt in het najaar het definitieve concept tot stand.	Langetermijncommitment, specificatie inzet en benodigde impuls per jaar.	In Q2 opstellen bod door de woningcorporaties, met betrokkenheid van de huurdersorganisaties.  In Q3 en Q4 opstellen jaarschijf 2022.	Alle partijen
<b>Monitoren prestatieafspraken</b> De realisatie van de focusafspraken worden elk kwartaal gemonitord en in het voorjaarsoverleg besproken.	Regie op de voortgang.	Realisatie elk kwartaal monitoren en bespreken.	Alle partijen

Kaderafpraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p><b>Voortzetten reguliere overlegstructuren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambtelijk overleg</li> <li>• Ten aanzien van de nieuwbouwwontwikkeling (bestuurlijk overleg gemeente en corporaties)</li> <li>• Ten aanzien van verduurzaming (Transitievisie Warmte, Stuurgroep Warmtetransitie HAL)</li> <li>• Werkgroepen Pact Woonzorg</li> <li>• Sociale wijkteams</li> <li>• Werkgroep Huisvestingsverordening</li> <li>• Andere vormen gebiedsgericht samenwerken</li> </ul>			Alle partijen

# Bijlage 1 TEKENBLAD

---

Handtekening: .....

Naam: .....

Organisatie: .....

Handtekening: .....

Naam: .....

Organisatie: .....

Handtekening: .....

Naam: .....

Organisatie: .....

Handtekening: .....

Naam: .....

Organisatie: .....

## Bijlage 2 NIEUWBOUWPROJECTEN 2021 (EN DAARNA)

Projectnaam	Gemeente	Aantal MGW 2021	Aantal EGW 2021	Aantal MGW 2022	Aantal EGW 2022	Investering	Corporatie
De Overbrugging	Langedijk			27		€ 5,6 mln	Wst. Langedijk
Gerard Dou fase 3	Heerhugowaard	-	6	16	0	€ 4,5 mln	Woonwaard
Gerard Dou Hugo Oord	Heerhugowaard	-	-	36	0	€ 7,6 mln	Woonwaard
Waterkersstraat (ER)	Heerhugowaard	-	-	0	42	€ 8,8 mln	Woonwaard
De Tuinfluiter/Kwikstaartstraat	Heerhugowaard	-	-	28	-	€ 5,5 mln	Woonwaard
De Goudvink	Heerhugowaard	-	-	38	0	€ 5,9 mln	Woonwaard
Krusemanlaan (ER)	Heerhugowaard	0	24	-	-	€ 6,3 mln	Woonwaard
Boterbloemerf (ER)	Heerhugowaard	0	25	-	-	€ 4,0 mln	Woonwaard
Draai Zuid (ER Merelweg; + DAC)	Heerhugowaard	0	16	-	-	€ 3,9 mln	Woonwaard
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>71</b>	<b>97</b>	<b>42</b>	<b>€ 46,2 mln</b>	
			<b>71</b>	<b>139</b>			

## Bijlage 3 VERBETEREN WONINGKWALITEIT EN VERDUURZAMING

---

### Woonwaard

- 200 eengezinswoningen en 150 meergezinswoningen voorzien van zonnepanelen: 2.100 panelen en 618.000 kWh (€ 1,1 mln).
- Aansluiten van 167 woningen Rivierenwijk op warmtenet HVC (€ 1,7 mln).
- Isoleren van 100 woningen (verdeling over bezit moet nog worden bepaald, € 4,5 mln).
- LED-verlichting in 15 complexen in Heerhugowaard (€ 0,15 mln).

### Woonstichting Langedijk

- Voor 2021 en volgende jaren hebben we een investeringsbudget van € 0,25 mln per jaar voor investeringen in duurzaamheid.
- Bij verhuur hebben woningen een energie-index onder de 1,4.
- Eengezinswoningen verhuren we met zes zonnepanelen.

## Bijlage 4 VERKOOPLIJST LANGE TERMIJN

Woonwaard verkoopt maximaal 10 woningen per jaar over het hele bezit, afhankelijk van mutatie. Het gaat om woningen die niet in de portefeuillestrategie passen.

### Woningstichting Langedijk

<b>Verkoop</b>		<b>huidige situatie</b>		
<b>Woonplaats</b>	<b>Straat</b>	<b>huur</b>	<b>koopgarant</b>	<b>Eindtotaal</b>
<b>Broek op Langedijk</b>	Keppelsloot		1	1
	Prins Bernhardstraat	4	2	6
	Prinses Margrietstraat	3		3
<b>Totaal Broek op Langedijk</b>		<b>7</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
<b>Noord-Scharwoude</b>	Amalia van Solmsstraat	3		3
	Anna van Saksenstraat	16	8	24
	Fred Hendrikstraat	18	4	22
	Gladiolenstraat	6	5	11
	Juliana van Stolbergstr	5	2	7
	Mauritsstraat	16	6	22
	Oosterstraat	7		7
	Rozenstraat	3	1	4
	Zonoord	1		1
<b>Totaal Noord-Scharwoude</b>		<b>75</b>	<b>26</b>	<b>101</b>
<b>Oudkarspel</b>	Brederodestraat	9	2	11
	Dorpsstraat	6	1	7
	Regthuisstraat	4	1	5
<b>Totaal Oudkarspel</b>		<b>19</b>	<b>4</b>	<b>23</b>
<b>Sint Pancras</b>	Blokkeel		4	4
	Hondsoor		4	4
	Koningsspil		1	1

	Molenwiek	1	3	4
	Spanring		3	3
	Wachtdeur	1	5	6
<b>Totaal Sint Pancras</b>		<b>2</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
<b>Zuid-Scharwoude</b>	Cederlaan	2		2
	Eikenlaan	2	4	6
	Elzenlaan	3	3	6
	Esdoornlaan	5		5
	Forel	1		1
	Glasaal	2	1	3
	Goudzeelt	4	4	8
	Iepenlaan	4	3	7
	Kastanjelaan	3	2	5
	Korteweide	32	36	68
	Lindenlaan	5	1	6
	Olmenlaan		2	2
	Populierenlaan		4	4
	Snoekbaars	3	6	9
	Sportlaan	4		4
<b>Totaal Zuid-Scharwoude</b>		<b>70</b>	<b>66</b>	<b>136</b>
<b>Eindtotaal</b>		<b>173</b>	<b>119</b>	<b>292</b>





Excelsiorhof verlichting & kunst	€ 4.000
VVE themabijeenkomst	€ 2.000
Tuinenproject	€ 2.500
Leefbaarheid handgeld	€ 10.000
<b>Totaal team</b>	<b>€ 125.000</b>


# Bijlage 6 AANTALLEN PACT WONEN MET ONDERSTEUNING, COMMITMENT OP LEEFBAARHEID

---

In onderstaande Tabel 3 is de regionale opgave voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen<sup>6</sup> nog eens samengevat. In Tabel 4 is deze opgave voor de corporaties beschreven en vervolgens in Tabel 5 uitgewerkt naar doelgroep en naar locatie. Tabel 6 toont tot slot de verdeling naar gemeente. Om te voorkomen dat door de uitstroom van deze cliënten de druk op de huurmarkt toeneemt, zal er naar toevoeging van woningen/woonconcepten gekeken moeten worden. Dat betekent dat deze opgave meegenomen moet worden in onze investeringsopgave. Daarbij gaan we uit van extra toevoegingen van woningen onder de eerste aftoppingsgrens en onder de kwaliteitskortingsgrens. De bewoners met behoefte aan welzijn-/zorg kunnen in de nieuwbouw gehuisvest worden maar dat hoeft niet. Ze kunnen evengoed via het Transferpunt in de bestaande bouw een woning krijgen.

	2020	2021	2022	Totaal
Uitstroom Volwassenen	~67	~67	~67	200
Uitstroom Jongeren	~33	~33	~33	100
Housing First	15 cl. in traject <sup>[1]</sup>	15 cl. in traject	10 cl. in traject	40 cliënten in traject
1% doelgroep	6	6	5	6 locaties – 17 cliënten
Totaal	121	121	115	357

**Tabel 3: Regionale opgave voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen**

---

<sup>6</sup> Dit is exclusief bemiddeling aan vergunninghouders, voor wie een halfjaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk van toepassing is.

<sup>[1]</sup> & <sup>6</sup> Woonwaard heeft al 12 cliënten gehuisvest de afgelopen jaren. Er zullen nog 3 cliënten gehuisvest moeten worden om het totaal op 15 te krijgen.

Tabel 4 toont de opgave voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, uitgesplitst naar de corporaties in deze regio. Woonwaard heeft een totale opgave van 182 woningen/eenheden. Omdat wij al 12 cliënten een woning bieden voor het Housing First-traject mag dit aantal van het totaal van 15 in mindering gebracht worden. Ook de totale opgave voor Woonwaard moet daarom met 12 in mindering gebracht worden en komt daarmee op 170 (resp. 182-12). In de tabellen is de huisvesting van de zogenoemde 1% doelgroep ook naar rato over de corporaties verdeeld en gelijkmatig over de jaren. Het type huisvesting dat voor deze doelgroep nodig is, zal maatwerk zijn. Per cliënt zullen keuzes gemaakt moeten worden welke woonlocatie het meest geschikt is, of er samengewoond kan worden of juist niet en wat voor specifieke eisen aan de woning gesteld moeten worden. De gemeente Alkmaar heeft aangegeven dat zij het beeld hebben dat 6 locaties voldoende zijn om 17 cliënten te huisvesten. Voor het inzichtelijk maken van de opgave is gekozen voor een verdeling naar rato gezien het maatwerk weten we ook dat dit anders zal uitpakken. Door afrondingen van getallen, maakt dat optellingen in de tabellen in sommige gevallen een afwijking hebben van 1.

<b>Corporaties</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Opgave totaal</b>
Woonwaard (51%)	60	61	61	182 <sup>[2]</sup>
Kennemer Wonen (36%)	42	43	43	128
Van Alckmaer (8%)	9	10	10	29
Woningstichting Langedijk (5%)	6	6	6	18
<b>TOTAAL</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>115</b>	<b>357</b>

**Tabel 4: Regionale opgave verdeeld over de corporaties**

<b>Corporaties</b>	<b>Uitstroom volwassenen</b>	<b>Uitstroom jongeren</b>	<b>Housing First</b>	<b>1% doelgroep</b>	<b>Opgave totaal</b>
Woonwaard (51%)	102	51	20	9	182
Kennemer Wonen (36%)	72	36	14	6	128
Van Alckmaer (8%)	16	8	3	1	29
Woonstichting Langedijk (5%)	10	5	2	1	18
<b>TOTAAL</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>357</b>

**Tabel 5: Opgave per corporatie naar doelgroep**

<b>Alkmaar (50%) 179</b>	<b>Dijk en Waard (25%) 89</b>	<b>BUCH (25%) 89</b>
Woonwaard 110	Woonwaard 71	Kennemer Wonen 89
Van Alckmaer 29	Woonstichting Langedijk 18	
Kennemer Wonen 40		

**Tabel 6: Regionale opgave verdeeld over gemeente/corporaties**