



PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024 GEMEENTE ALKMAAR

Jaarschijf 2021

**KENNEMER
WONEN**

**Woon
Compagnie**



**Woon
-
waard**

Huurderskoepel
Kennemer Wonen

Alckmaer
HUURDERS BELANGEN VERENIGING
VAN ALCKMAER
VOOR EN DOOR HUURDERS

van alckmaer
met hart voor wonen

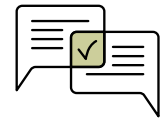
HUURDERS
BELANGEN
VERENIGING
HBV
Noord-Kennemerland



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 en zorg	15
Hoofdstuk 6 Huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen	18
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid en wijkgericht werken	21
Hoofdstuk 8 Samenwerking	25
Bijlage 1 Tekenblad	27
Bijlage 2 Nieuwbouwprojecten 2021	29
Bijlage 3 Verbetering woningkwaliteit en verduurzaming 2021	30
Bijlage 4 Verkooplijst lange termijn (> 10 jaar)	31

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Onze gezamenlijke ambitie en opgave

Alkmaar is een populaire stad om in te wonen. Het historische centrum heeft een grote aantrekkingskracht, via de A9 en goed openbaar vervoer ben je snel in de metropoolregio Amsterdam, er is veel werkgelegenheid in de regio en nabijheid van de duinen. Die aantrekkelijkheid van Alkmaar is tegelijkertijd een uitdaging: Alkmaar wil en kan fors groeien. Alkmaar wil in brede zin als stad groeien: toevoegen woningen, sturen op gedifferentieerde wijken, aantrekkelijk blijven voor jong en oud en toegerust raken op een duurzame toekomst. De gemeente Alkmaar werkt om dit te realiseren duurzaam samen met haar maatschappelijke partners, marktpartijen en inwoners. De Alkmaarse woningcorporaties -Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Wooncompagnie en Woonwaard- en haar bewonersvertegenwoordigers -Huurderskoepel Kennemer Wonen, Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland, Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer- vormen met de gemeente Alkmaar een cruciaal partnerschap. Samen staan we voor een duurzame sociale stad. 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 gemeente Alkmaar 2021-2024 zijn een belangrijke pijler van samenwerking binnen de volkshuisvesting in Alkmaar. Daarnaast vormen de ambities van de verschillende partijen pijlers voor de samenwerking:

- Voor de HBV Van Alckmaer, Huurderskoepel Kennemer Wonen, HBV Noord-Kennemerland en hun achterbannen hebben de volgende opgaven prioriteit: meer nieuwbouw, woonlastenneutrale verduurzaming, een diversiteit van inwoners in de wijken, inzet van energiecoaches en huismeesters en de realisatie van woonservicegebieden.
- Voor Woonwaard, Wooncompagnie, Van Alckmaer en Kennemer Wonen vormen de volgende stukken de kern van de strategie: het ondernemingsplan, de duurzaamheidsstrategie, de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting.
- De woonvisie van de gemeente vormt de basis voor prestatieafspraken. De Woonvisie 2013-2020 loopt af. De gemeente heeft nog niet besloten hoe en wanneer haar visie te actualiseren (en of de Alkmaarse Woonnorm ontwikkeld zal worden). Naast de woonvisie zijn voor de gemeente Alkmaar belangrijke kaders: het Coalitieakkoord 'Alkmaar aan zet' 2018-2022, de Transitievisie Warmte, de Huisvestingsverordening, de gebiedsgerichte samenwerkingsstrategie 'Samen maken we Alkmaar', de ontwikkeling van gebieden langs het Alkmaars Kanaal en het anticiperen op de nieuwe Omgevingswet.

Aan de hand van deze kaders zijn we samen tot prestatieafspraken 2021-2024 gekomen.

De financiële positie van partijen is randvoorwaardelijk voor deze prestatieafspraken. Indien deze in de toekomst ontoereikend blijkt om afspraken na te kunnen komen, treden partijen in overleg over de mogelijke oplossingen. De publiekrechtelijke omgeving van deze afspraken leidt tot het voorbehoud dat de prestatieafspraken moeten worden bijgesteld als gevolg van beleids- of wetwijzigingen. Indien een dergelijke situatie zich voordoet treden partijen in overleg over de mogelijke oplossingen.

Prestatieafspraken 2021 tot en met 2024, met jaarschijf

De prestatieafspraken tussen de gemeente Alkmaar, de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties kennen een looptijd van 2021 tot en met 2024. Ze zijn een vervolg op de Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020 'Samen zorgen voor goede sociale huisvesting'. De volgende acht partijen zijn partners in de realisatie van de prestatieafspraken in Alkmaar:

- Gemeente Alkmaar
- Huurderskoepel Kennemer Wonen
- Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland
- Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer
- Kennemer Wonen
- Van Alckmaer voor wonen
- Wooncompagnie
- Woonwaard.

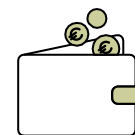
Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet in de vorm van een jaarschijf. Ook toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit. Als basis voor de jaarafspraken leveren de woningcorporaties, conform de Woningwet 2015, ieder jaar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

Leeswijzer

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Alkmaar voor de komende jaren. Ze zijn in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda. 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 en zorg
- Huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid en wijkgericht werken.

Tot slot volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken. In de bijlagen zijn de vastgoedplannen van Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie gespecificeerd. In elk hoofdstuk is onderscheid gemaakt tussen focusafspraken en reguliere afspraken. Beide type afspraken zijn opgesteld als meerjarige afspraken voor de komende vier jaar, van 2021 tot en met 2024. De focusafspraken verschillen van de reguliere afspraken; de focusafspraken vereisen extra aandacht, de reguliere afspraken betreffen voortzetting van reguliere activiteiten.



Hoofdstuk 2 EEN BETAALBARE WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere inkomens is de kerntaak van woningcorporaties. Veel huidige huurders in Alkmaar 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 gemeente Alkmaar zet zich in om de gemeentelijke lasten betaalbaar te houden. De woningcorporaties en de gemeente gaan vroeg af op bewoners met betalingsproblemen. Door een verstandige gezamenlijke aanpak gaan we samen voor woonlasten op een acceptabel niveau voor de verschillende doelgroepen binnen de sociale huurvoorraad en zetten wij ons in voor de lage middeninkomens.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Minimaal woonlastenneutraal verduurzamen Partijen sturen samen zoveel mogelijk op betaalbare woonlasten (de huur is hier slechts een component van).</p> <p>Woonwaard, Kennemer Wonen, Van Alckmaer en Wooncompagnie vragen huurders toestemming bij verduurzaming en aansluiting van een wijk/complex op een collectieve energievoorziening/warmtenet (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 is als belangrijke onderhandelingspartner van HVC medeverantwoordelijk om tot passende tarieven (vast en variabel) voor sociale huurders te komen.</p>	Betaalbare energietransitie voor de huurder.	Handelen in lijn met meerjarige afspraak wanneer vraagstukken omtrent woonlastenneutraal verduurzamen zich voordoen.	Woningcorporaties en gemeente Alkmaar

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Gematigd huurbeleid De woningcorporaties voeren een gematigd huurbeleid. Ze bepalen de huurverhoging in afstemming met de eigen huurdersorganisaties. Daarbij opereren ze conform landelijke wet- en regelgeving en bieden binnen die kaders maatwerkmogelijkheden voor huurbevrozing/huurverlaging.</p>	<p>Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.</p>	<p>Insteek per corporatie bij de huurverhoging 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Huurdersorganisaties en Kennemer Wonen zijn een meerjarig huurbeleid overeengekomen voor de periode 2020-2023. Uitgangspunt van dit beleid is een jaarlijkse huurverhoging gelijk aan inflatie, gemiddeld voor alle sociale huurwoningen (in lijn met Sociaal Huurakkoord). Mocht een huurverhoging van 1% boven inflatie noodzakelijk zijn, dan treedt Kennemer Wonen hierover in overleg met haar huurdersorganisatie en legt zij het voornemen ter advisering aan hen voor. Voorwaarde is dat Kennemer Wonen het hieraan ten grondslag liggende investeringsprogramma inzichtelijk maakt en aan de Huurdersorganisaties overlegt. Tevens is het mogelijk toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging een onderdeel van het meerjarig huurbeleid. ➤ Woonwaard hanteert een inflatievolgend huurbeleid. ➤ Van Alckmaer hanteert een inflatievolgend huurbeleid. ➤ Wooncompagnie voert een gematigd huurbeleid. Er worden gesprekken gevoerd om in 2021 weer tot een meerjarige afspraak te komen. 	<p>Woningcorporaties</p>
<p>Gedifferentieerd woningaanbod De woningcorporaties hanteren het volgende DAEB woningaanbod naar huurprijsklasse (streefhuurbeleid, prijspeil 2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 60% tot 1^e aftoppingsgrens (< € 619,01) • Minimaal 75% tot 2^e aftoppingsgrens (tot € 663,40) • Minimaal 95% tot liberalisatiegrens (tot € 737,14) 	<p>Betaalbaar en passend woningaanbod.</p>	<p>Bij doorontwikkeling van de eigen vastgoedstrategie gaan de woningcorporaties in gesprek met elkaar als dit impact heeft op de totaalafpraak over het aanbod.</p>	<p>Woningcorporaties</p>

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<ul style="list-style-type: none"> Maximaal 5% vanaf liberalisatiegrens (vanaf € 737,14)¹. 			

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Sturen op totale woonlasten Partijen sturen gezamenlijk op betaalbare totale woonlasten voor sociale huurders in Alkmaar. 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.</p>	Minimaliseren totale woonlasten.	<p>Partijen bepalen gezamenlijk of ze de VoorzieningenWijzer² (of een dergelijk instrument) willen inzetten onder sociale huurders in Alkmaar (of onder alle inwoners).</p> <p>Gemeente Alkmaar maakt de regelingen waar bewoners een beroep op kunnen doen voor de verlichting van de woonlasten inzichtelijk.</p>	<p>Kennemer Wonen</p> <p>Gemeente Alkmaar</p>
<p>Vroeg Eropaf Woningcorporaties Kennemer Wonen en Van Alckmaer en de gemeente Alkmaar werken samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen terug te dringen in het project 'Vroeg Eropaf'. Woonwaard houdt in Alkmaar een pilot met een commerciële partij.</p>	Terugdringen betaalbaarheidsproblemen.	Opstarten en evalueren van gezamenlijke inzet.	Woningcorporaties en gemeente Alkmaar
<p>Passend toewijzen De woningcorporaties geven uitvoering aan het landelijk beleid voor passend toewijzen (conform wet- en regelgeving) en bieden ruimte aan 1-2 persoonshuishoudens met een jaarinkomen tussen €35.000 en €42.000 volgens de afgesproken beleidsvrijheid.</p>		Als het wetsvoorstel 'wijzigingen inkomensgrenzen' aangenomen wordt, wordt de vrije beleidsruimte nog maar 7,5%. De woningcorporaties wensen deze beleidsruimte op te rekken tot 15%. In de praktijk verhoogt dit de kansen op een betaalbare huurwoning voor (jonge) eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tussen €35.000 en €42.000. De effecten bespreken partijen op basis van de monitor prestatieafspraken (zie HS3, werkgroep doorstroming).	Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie

¹ De huidige portefeuille van Kennemer Wonen en Van Alckmaer bestaat voor maximaal 5% uit een niet-DAEB woningaanbod.

² Zie voor informatie: <https://www.devoorzieningenwijzer.nl/>



Hoofdstuk 3 VOLDOENDE EN GESCHIKT AANBOD

Opgaven en ambitie

In Alkmaar is een schaarste aan sociale huurwoningen. We zien dat de gemiddelde actieve zoektijd toeneemt en een tendens van afnemende slaagkansen. Alkmaar wil en kan fors groeien. Toch kent de stad niet of nauwelijks uitleglocaties. De groei moet tot en met 2030 vooral plaatsvinden in de gebieden langs het Alkmaars Kanaal. Het gaat om zo'n 15.000 woningen in totaal, waarbij ingezet wordt op zo'n 5.000 sociale huurwoningen. De rest van de uitbreiding zal op andere binnenstedelijke locaties gestalte krijgen. Vooral binnenstedelijk woningen toevoegen betekent dat een forse inspanning en lange adem nodig is. Dat kan alleen als we de benodigde realisatiekracht in intensief partnerschap leveren. Samen zetten we alles op alles om realisatie te versnellen.

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 18de zelfstandig gaan wonen, mogelijk met een tijdelijk huurcontract. Voor ouderen betekent dat: levensloopgeschikt en nabij voorzieningen (idealiter in een woonservicegebied). Voor ouderen geschikte nieuwbouw realiseren is een win-win, hiermee kunnen we als we het goed doen de doorstroming verder op gang brengen.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Regie gemeente Alkmaar op woningbouwopgave Gemeente Alkmaar heeft de regierol op de woningbouwopgave. De gemeente Alkmaar en de woningcorporaties hebben samen de ambitie om – passend bij de lokale opgave - de voorraad sociale huurwoningen fors uit te breiden. De gemeente zorgt dat procedures snel doorlopen worden en vergunningen snel worden afgegeven om nieuwbouw van sociale huur op tempo realiseerbaar te maken. De grootste kans op groei van de voorraad ligt in de gebieden langs het Alkmaars Kanaal: hier zet de gemeente zich -in gesprek met ontwikkelaars- maximaal in voor realisatie van 1/3 sociale huur nieuwbouw door woningcorporaties of marktpartijen.	Corporaties verkrijgen voldoende grondposities om aan nieuwbouwopgave te voldoen.	In een gezamenlijke werkgroep van (specialisten van de) gemeente Alkmaar, Woonwaard, Kennemer Wonen en Van Alckmaer vindt regelmatig overleg plaats om nieuwbouwontwikkelingen te stroomlijnen en knelpunten in de realisatie zo snel mogelijk weg te nemen. Partijen sturen op realisatie bij harde en zachte plannen voor de komende vier jaar. Daarnaast inventariseren partijen wat er de komende jaren aan locaties nodig is en er aan projecten opgestart dient te worden om richting 2030/2040 aan de woningbehoefte te voldoen. Partijen stellen een lijst van locaties op en komen tot verbeteracties om realisatie per locatie verder te brengen.	Gemeente Alkmaar, i.s.m. woningcorporaties

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Gemeente Alkmaar maakt op projectniveau dwingende afspraken met commerciële ontwikkelaars over sociale huur en legt deze vast in een anterieure overeenkomsten. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over de sociale huurprijs, minimale kwaliteit, aanbieden via SVNK en een verbod op uitponden en liberaliseren voor minimaal 20 à 25 jaar.</p>			
<p>Groei voorraad sociale huurwoningen corporaties Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie werken toe naar een netto toevoeging van minimaal 500 woningen (een groei van circa 3,5%). Onderling hebben de woningcorporaties afspraken over wie welk deel van de totaalopgave voor haar rekening neemt. Ook in wijken waar weinig sociale woningbouw is voor het genereren van inclusieve wijken.</p>	<p>Groei sociale huurvoorraad naar behoefte en gedifferentieerde wijken.</p>	<p>In 2021 leveren de woningcorporaties 119 nieuwe sociale huurwoningen op. Naar verwachting worden 27 woningen gesloopt en verkopen de corporaties maximaal 23 woningen. Netto worden 69 sociale huurwoningen toegevoegd. Zie Bijlage 2 voor nadere toelichting.</p> <p>In 2021 worden de voorbereidingen getroffen voor oplevering van 38 woningen in 2022.</p>	<p>Woningcorporaties</p>
<p>Doorstroming Partijen zetten in op doorstroming om de match tussen woning en bewoner te verbeteren waar dit kan. De volgende instrumenten worden ingezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Woningcorporaties hebben een gezamenlijke inzet op doorstroming ('doorstroomvoorrang'), die ze in 2021 evalueren en waar nodig bijstellen. ▪ De huurdersorganisaties attenderen huurders op onder andere doorstroomvoorrang (van groot naar klein, van klein naar groot en bij sommige nieuwbouwprojecten), de huisvestingsindicatie en het zorgdragen voor eigen inschrijving bij SVNK. ▪ Gemeente Alkmaar continueert haar inzet in het op gang brengen van doorstroming en ondersteunt huurders daarbij. De gemeente denkt mee met corporaties en is bereid financiële ondersteuning te bieden. <p>Jaarlijks evalueert de werkgroep Huisvestingsverordening, met betrokkenen van de gemeente Alkmaar en de</p>	<p>Betere match tussen vraag en aanbod door gedeeld inzicht in effecten woonruimteverdeling, wat het mogelijk maakt samen bij te kunnen sturen.</p>	<p>De woningcorporaties komen uiterlijk in Q3 met een evaluatie van 'doorstroomvoorrang'. Er wordt onder andere gekeken naar een mogelijke afname van de gemiddelde actieve zoektijd en de mogelijke toename van slagingskansen.</p>	<p>Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en gemeente Alkmaar</p>

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
woningcorporaties, de effecten van de woonruimteverdeling binnen SVNK. Deze werkgroep evalueert tevens jaarlijks de effectiviteit van de Huisvestingsverordening.		Partijen evalueren de effecten van de woonruimteverdeling. Hierbij is specifieke aandacht voor het optimaliseren van de doorstroming. De uitkomsten worden besproken in de monitor voortgang prestatieafspraken.	Alle partijen
Flexwonen De woningcorporaties 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 nieuwbouwopgave, maar is enkel aanvullend: het is geen duurzame oplossing op de lange termijn. Woningcorporaties en gemeente Alkmaar zijn samen verantwoordelijk voor rendabele exploitatie van tijdelijke woonvormen.	Tijdelijk verlagen druk op de markt, voorzien in tijdelijke woonbehoeften.	Gemeente en woningcorporaties zoeken kansrijke locaties voor flexwonen en sturen op realisatie in de komende 5 jaar. Daarnaast kijken woningcorporaties naar de mogelijkheden voor flexwonen binnen de bestaande locaties en voorraad.	Woningcorporaties en gemeente Alkmaar

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Monitoring woningbehoefte Partijen monitoren continu de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Indien hier aanleiding toe is worden de doelen en inzet op realisatie bijgesteld.	Woningvoorraad die voldoet aan de behoefte van de toekomst.	Partijen verkrijgen helderheid over de gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad (inclusief woonwagens) en onderzoeken in hoeverre er behoefte is naar middenhuurwoningen. Bestaande (regionale) onderzoeken vormen hiervoor input. Partijen bespreken in Q1 of er een aanvullende onderzoeksbehoefte ligt en laten indien wenselijk onderzoek uitvoeren.	Gemeente en corporaties.
Uitbreiden woningaanbod voor jongeren De woningcorporaties zetten, aanvullend op voorrangsregels in de huisvestingsverordening, in op het vergroten van de slaagkansen voor jongeren. Groei van het aanbod voor	Vergroten slaagkansen voor jongeren.	De woningcorporaties stellen in Q2 gezamenlijke doelen over het vergroten van de slaagkansen van jongeren en komen tot een	Woningcorporaties

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
jongeren kan door nieuwbouw, flexwonen, doorstroming en werken met flexibele contractvormen (kamergewijze verhuur, woningdelen) gerealiseerd worden.		verbeteraanpak. De gemeente staat open voor inzet van flexibele contractvormen.	
Flexibilisering parkeernorm Gemeente Alkmaar hanteert een actuele parkeernormennota, die past bij de ambitie om meer gebruik te maken van duurzame vormen van mobiliteit en dat aansluit bij het werkelijke parkeergebruik van sociale huurders.	Parkeernorm afgestemd op werkelijk gebruik.	De woningcorporaties leggen aan de gemeente hun beargumenteerde perspectief op een reële parkeernorm neer (gebaseerd op het feitelijke autobezit, de doelgroep en de locatie). De gemeente beziet de haalbaarheid van deze parkeernorm.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties
Ruimte voor middeninkomens 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 het realiseren van middenhuurwoningen maar beperkt op. Woningcorporaties hebben voor mensen met een middeninkomen met name woningen met een huur vanaf € 737,14 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2020) beschikbaar. De maximale huurprijs bedraagt €950,- (prijspeil 2020).	Doorstroming en gedifferentieerde wijken.	Continueren huidige huurbeleid en inzetten op niet-DAEB-nieuwbouw (of projecten met ontwikkelaars die het middenhuur deel voor rekening nemen). Kennemer Wonen heeft circa 5% van de huidige portefeuille beschikbaar voor mensen met een middeninkomen. Dit geldt ook voor Van Alckmaer. Woonwaard start met de bouw van 51 middenhuurwoningen.	Kennemer Wonen, Van Alckmaer en Woonwaard
Grondprijs sociale huur Gemeente Alkmaar rekent een grondprijs voor sociale huur woningcorporaties die past bij de actuele marktomstandigheden en lager is dan de commerciële grondprijs. Gemeente Alkmaar betreft de woningcorporaties vroegtijdig bij actualisatie van de grondprijsbepaling.	Sociale grondprijs die realisatie mogelijk maakt.	Gemeente Alkmaar hanteert voor woningcorporaties een verlaagde grondprijs voor de nieuwbouw van sociale huur: - eengezinswoning onder Huurtoeslaggrens: € 31.500,- - eengezinswoning onder 1 ^e aftoppingsgrens: € 14.500,- - appartement onder Huurtoeslaggrens: € 21.800,- - appartement onder 1 ^e aftoppingsgrens: € 11.300,-	Gemeente Alkmaar
Verkoop sociale huurwoningen Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie verkopen beperkt sociale huurwoningen. Criteria die ze hiervoor hanteren:	Gedifferentieerde wijken, efficiënt beheer, versnellen	In 2021 verkopen de woningcorporaties circa 24 woningen. Zie bijlage 4 voor nadere toelichting.	Woningcorporaties

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Woningen die niet binnen de wensportefeuille passen. ➤ Een beperkt aantal woningen binnen bestaande VvE's. ➤ 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. <p>Daarnaast zijn de woningcorporaties in sommige gevallen voornemens woningen in bestaande VvE's met een hoog aandeel eigen bezit terug te kopen.</p>	realisatie vernieuwingsopgave.		
<p>Samenwerking met projectontwikkelaars bij nieuwbouw Gemeente Alkmaar geeft aan hoe ze de corporaties bij ontwikkeling van woningbouwplannen wil betrekken. Corporaties bezien de mogelijkheden om positie te krijgen voor nieuwe ontwikkelingen in gebieden waar zij bezit hebben. Bij initiatieven van particuliere ontwikkelaars worden partijen met elkaar in contact gebracht.</p>		<p>Gemeente geeft aan hoe ze de corporaties bij ontwikkeling van woningbouwplannen wil betrekken. Bij initiatieven van particuliere ontwikkelaars brengt de gemeente de ontwikkelaar en corporaties met elkaar in contact. Over de positie van corporaties bij gemeentelijke gronduitgifte worden nadere uitgangspunten vastgesteld.</p> <p>Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om positie bij nieuwbouwontwikkelingen te krijgen in de gebieden waar zij bezit hebben, bijvoorbeeld door te verdichten of door uitruil met ontwikkelingen elders in de stad.</p>	<p>Gemeente Alkmaar</p> <p>Woningcorporaties</p>



Hoofdstuk 4 SAMEN WERKEN AAN EEN ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

De gemeente Alkmaar, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen een gezamenlijk gevoel van urgentie om klimaatverandering tegen te gaan en daardoor CO₂-uitstoot te reduceren. De gemeente Alkmaar heeft haar ambities en activiteiten vastgelegd in het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024. De woningcorporaties werken in lijn met de Aedesdoelstelling toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Zij 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 de gemeente Alkmaar en de woningcorporaties is essentieel om massa te maken en om onder andere betaalbare aansluiting op een collectieve energievoorziening te realiseren. Essentieel voor alle partijen is het creëren van draagvlak onder 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 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

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Gemeente Alkmaar – regierol in energietransitie Gemeente Alkmaar hanteert de warmtevisie. De woningcorporaties zijn partners in de energietransitie. Partijen werken intensief samen en geven de opgave richting 2050 in partnerschap vorm. Op wijk- en complexniveau werken gemeente en woningcorporaties praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken.</p> <p>De planning van investeringen van corporaties en gemeente (o.a. verduurzaming en ruimtelijke inrichting) sluiten zoveel mogelijk op elkaar aan. De gemeente investeert in de inrichting van de openbare ruimte en klimaatadaptatie.</p>	<p>Gemeente motor van de lokale energietransitie.</p>	<p>Gemeente Alkmaar stelt met de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard een uitvoeringsprogramma gasloos wonen op. Hier betrekken de gemeenten de woningcorporaties en huurdersorganisaties bij. Gestart wordt met de wijken die het meest kansrijk zijn. De warmtevisie vormt daarbij de leidraad.</p>	<p>Gemeente Alkmaar</p>

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening</p> <p>De woningcorporaties en gemeente Alkmaar hanteren een strakke marsroute om wijken met veel sociale huurwoningen aan te sluiten op het warmtenet. Tot en met 2024 sluiten de woningcorporaties naar verwachting 1.461 aan op het warmtenet.</p> <p>Gemeente Alkmaar en de woningcorporaties dringen er bij HVC op aan om tot passende aansluitkosten op het warmtenet te komen en de duurzaamheid van de energiebronnen van het warmtenet bespreekbaar te maken. Insteek: een lage aansluitprijs en tarieven voor huurders die passen bij het karakter en doel van sociale woningbouw. Met garanties voor de woningcorporaties dat indien er later aansluitingen worden gerealiseerd buiten de corporaties om (bij particulieren voor een lagere prijs), de corporaties worden gecompenseerd voor eerdere investeringen in de aansluitkosten.</p>	<p>In partnerschap wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening; op tempo gestelde doelen realiseren.</p>	<p>Op basis van het gemeentelijke uitvoeringsprogramma maken de woningcorporaties, gemeenten en HVC concrete afspraken over aansluiting (aantallen, realisatie, tarieven).</p> <p>Woonwaard en HVC sluiten in de periode 2021 t/m 2024 1.000 woningen aan op het warmtenet.</p> <p>Van Alckmaer en HVC zijn voornemens om in de periode t/m 2024 181 woningen aan te sluiten op het warmtenet.</p> <p>Kennemer Wonen en HVC zijn voornemens om in de periode 2021 t/m 2024 280 woningen aan te sluiten op het warmtenet</p>	<p>Gemeente Alkmaar</p> <p>Woonwaard</p> <p>Van Alckmaer</p> <p>Kennemer Wonen</p>
<p>Zeer energiezuinige nieuwbouw</p> <p>De woningcorporaties realiseren zeer energiezuinige nieuwbouw die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (vanaf 2021 minimaal BENG).</p>	<p>Realisatie zeer energiezuinige en comfortabele nieuwbouw.</p>	<p>Realisatie nieuwbouw conform Bouwbesluit. Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over het al dan niet in een aantal wijken verplicht aansluiten van nieuwbouw op het warmtenet. Insteek: de technisch beste oplossing met zo laag mogelijke woonlasten voor de huurder. Tot nader order geldt de aansluitplicht in de betreffende wijken.</p>	<p>Woningcorporaties</p>

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Verduurzaming bestaande woningvoorraad 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"> ➤ Woningen worden voorbereid op aansluiting op een vorm van een collectieve energievoorziening; ➤ Het plaatsen van zonnepanelen op de woningen; ➤ Woningen renoveren zonder aardgasaansluiting; ➤ Woningen zo goed isoleren dat deze t.z.t. aangesloten kunnen worden op warmtenet of all-electric. Dit wordt altijd gecombineerd met goed ventileren en dus tegengaan van schimmel- en vochtproblematiek. <p>De corporaties delen met elkaar de gemiddelde Energie-Index (huidige methodiek) om tijdens de evaluaties dit te kunnen monitoren.</p> <p>Bij renovatie van bestaande woningen wordt gestreefd naar een maximale warmtevraag van 70kwh per m2. Dit is de grenswaarde waarbij woningen in principe in de toekomst met lage temperatuur (warmtenet of all electric) kunnen worden verwarmd. Uitgangspunt is evenwel dat de woningen een Energie Index hebben van maximaal 1,2 (huidige methodiek).</p>	<p>CO₂ reductie en woningvoorraad voorbereiden op aansluiting op vorm van collectieve energievoorziening.</p>	<p>De woningcorporaties investeren in 2021 € 23,6 miljoen in de verduurzaming van de voorraad. In totaal worden er 2.186 woningen energetisch verbeterd, zie voor de uitwerking bijlage 3.</p>	<p>Woningcorporaties</p>

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Investeren in energetische maatregelen in volle breedte 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>Zoveel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten en toename van het wooncomfort.</p>	<p>Woonwaard voert eind 2020 een hybride pilot uit van 10 eengezinswoningen met een hybride warmtepomp en zonnepanelen en monitort dat in 2021. Daarnaast plaatst Woonwaard na de pilot in de Plutostraat de Iwell accu op de collectieve voorziening meter bij tien complexen met lift en zonnepanelen.</p> <p>Van Alckmaer voert in 2021 een pilot uit om door middel van warmtepompen 74 eengezinswoningen gasloos te maken. Daarnaast voert Van Alckmaer een pilot uit om een monumentaal woonhuis te voorzien van zonnepanelen en een hybride warmtepomp.</p> <p>Kennemer Wonen voert eind 2020 een scan uit om vanaf 2021 bij complexen met liftinstallaties batterijen te kunnen plaatsen. In de Biesboschstraat wordt naar verwachting de halogeenverlichting in de algemene gangen vervangen door LED.</p>	<p>Gemeente Alkmaar en woningcorporaties</p>
<p>Gezamenlijk optrekken bij subsidieaanvragen 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>Gemeente Alkmaar en woningcorporaties</p>
<p>Bewonerscommunicatie en energiecoaching De gemeente Alkmaar, 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 informeren over en wijkgericht meenemen van de inwoners in de energietransitie.</p>	<p>Vergroten bewustwording energiezuinig gedrag en draagvlak creëren voor energietransitie.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties starten een pilot van een jaar waarin energiecoaches worden ingezet. Voor de organisatie wordt een externe partij ingehuurd (Duurzaam Bouwloket).</p> <p>Woningcorporaties en huurdersorganisaties haken aan op nieuwe initiatieven vanuit Aedes en de Woonbond.</p>	<p>Gemeente Alkmaar en woningcorporaties</p> <p>Woningcorporaties en huurdersorganisaties</p>

Hoofdstuk 5 WONEN EN ZORG



Opgaven en ambitie

Gemeente Alkmaar, woningcorporaties en huurdersorganisaties staan voor een zorgzaam Alkmaar. 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 Alkmaar vergrijst, net als de rest van het land. 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 lat om deze opgave zo goed mogelijk in te vullen. Het Pact Woonzorg is de basis voor ons handelen.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Sturen op totaalopgave</p> <p>In het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' (2018) zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van kleine betaalbare woningen bestemd voor de uitstroom uit de GGZ instellingen. De woningcorporaties richten zich in de periode 2021-2023 Alkmaar op de realisatie van de opgave uit het Pact naar rato van de regionale verdeelsleutel. Ze huisvesten de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uitstroom Volwassenen- Uitstroom Jongeren- Housing First- 1% PGA	<p>Match vraag en aanbod woonvormen voor kwetsbare doelgroepen.</p>	<p>Gemeente Alkmaar en de woningcorporaties bepalen de totaalopgave (zie HS2, 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.</p> <p>Gemeente Alkmaar actualiseert het woonzorgprogramma Alkmaar 2018-2023 op basis van het Pact en de woningbehoefte. Hierbij betreft de gemeente haar stakeholders.</p>	<p>Gemeente Alkmaar en woningcorporaties</p>

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Vastgoedontwikkeling voor zorgdoelgroepen Gemeente Alkmaar registreert, in de vorm van een centraal meldpunt, de actuele en toekomstige behoefte van zorgaanbieders aan zorgvastgoed. Bij deze centrale coördinatie van vraag en aanbod van zorgvastgoed is het aan de zorgaanbieders om de behoefte aan te tonen (o.a. op basis van wachtlijsten). Gemeente en woningcorporaties verkennen gezamenlijk met zorgorganisaties de mogelijkheden van ontwikkeling van woonvormen die geschikt zijn voor mensen met een zorgbehoefte.</p>	Match vraag en aanbod woonvormen zorgdoelgroepen.	De corporaties en gemeente voeren in 2021 een woonzorganalyse uit waarin de vraag en de opgaven in het kader van Weer Thuis en Langer Thuis inzichtelijk worden gemaakt.	Gemeente Alkmaar met woningcorporaties
<p>Wijksteunpunten en woonservicegebieden Partijen hebben 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 (al dan niet in een voor ouderen gelabeld complex) die aan deze criteria voldoet. We zien veel waarde in het realiseren van deze woonservicegebieden. Idealiter kent een woonservicegebied een centraal wijksteunpunt, met ruimte voor ontmoeting en gelegenheid om in contact te komen met de betreffende woningcorporatie, de gemeente, zorg en welzijn.</p>	Zelfstandig wonen bevorderen.	In 2021 zetten de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties een pilot woonservicegebied met wijksteunpunt op in Mieuwijd in Graft. Voorwaarde hierbij is de betrokkenheid van onze partner in welzijn en zorg.	Alle partijen

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Langer zelfstandig thuis in de bestaande voorraad Gemeente en woningcorporaties maken langer zelfstandig thuis wonen mogelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ De woningvoorraad meer toe- en doorgankelijk maken. ➤ Woningaanpassing bij renovatie of door middel van een Wmo-aanvraag te faciliteren. 	Zelfstandig wonen bevorderen.	Gemeente Alkmaar faciliteert het langer zelfstandig wonen via de Wmo en door het beschikbaar stellen van openbare ruimte voor stallingsruimte, scootmobielen en liften. Hierbij wordt per situatie naar de mogelijkheden gekeken (zie langetermijnafspraken).	Gemeente Alkmaar Woningcorporaties

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<ul style="list-style-type: none"> ➤ De gemeente faciliteert de realisatie van liften en stallingen voor scootmobielen door stukjes openbare ruimte beschikbaar te stellen onder door de gemeente gestelde voorwaarden (o.a. geen sprake van privaatrechtelijke belangen, ruimtelijke bezwaren en kabels en leidingen) conform de Nota Grondbeleid 2016 en de Nota Grondprijzen 2020.“ ➤ De woningcorporaties investeren in de brandveiligheid en in vluchtroutes. ➤ Diversiteit in complexen met aandacht voor dementie (jong en oud). ➤ Inzet van woongerelateerde diensten (Wonen Plus) om huurders zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. ➤ Voor individuele aanvragen om deuropeners delen de woningcorporatie en de gemeente de kosten. Woningcorporaties plaatsen bij renovatie van meergezinscomplexen met veel senioren automatische deuropeners. 		<p>De woningcorporaties zetten hun werkzaamheden voort om met name meergezinscomplexen veiliger en toegankelijker te maken.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Kennemer Wonen gaat in 2021 circa 100 woningen toegankelijk maken. ❖ Van Alckmaer brengt de geschiktheid van het bezit in beeld. Doelstelling: minimaal 20% van de voorraad levensloopbestendig. ❖ Wooncompagnie zet niet specifiek in op het geschikter maken van de bestaande voorraad in Alkmaar. 	<p>Woningcorporaties</p>

Hoofdstuk 6 HUISVESTING EN BEGELEIDING BIJZONDERE DOELGROEPEN



Opgaven en ambitie

De gemeente Alkmaar en woningcorporaties nemen – passend bij hun kerntaken – de 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 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 bijzondere doelgroepen zoveel mogelijk te spreiden en gezamenlijk alert te zijn op wijken en buurten waarin de spanning oploopt.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Pact 'Wonen met ondersteuning commitment op leefbaarheid' 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 de wijk niet wordt aangetast.	Ruimte voor kwetsbare doelgroepen in de bestaande voorraad in een veerkrachtige wijk.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties geven uitvoering aan het pact.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties
Housing First Gemeente Alkmaar en de woningcorporaties continueren met dnoDoen het project Housing First.	Goede woonoplossing en begeleiding voor daklozen met meervoudige problematiek.	De woningcorporaties stellen momenteel 15 woningen beschikbaar voor Housing First. Gemeente en woningcorporaties beogen dit aantal te vergroten naar 40 en bespreken realisatie in 2022.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties
Centraal punt bemiddeling: het Transferpunt Het Transferpunt functioneert als het centrale punt voor alle bemiddeling van bijzondere doelgroepen. Woningcorporaties bieden aan via het Transferpunt. Zorgorganisaties dragen bewoners aan bij het Transferpunt.	Effectieve bemiddeling bijzondere doelgroepen.	Evaluatie van de nieuwe werkwijze (winkelmodel) van het Transferpunt.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Centraal meldpunt/ één loket voor huisvestingsvragen Een groeiend aantal huisvestingsvragen, mede als gevolg van wachtlijsten, van o.a. Wet Langdurige Zorgorganisaties en particuliere initiatieven gaat buiten het Transferpunt om. Corporatie en afzonderlijke gemeenten worden benaderd. Partijen achten deze situatie onwenselijk. Een centraal meldpunt is noodzakelijk. Daarmee blijft de totale behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen zichtbaar. Een afwegingskader om verzoeken te beoordelen zorgt voor transparantie en eenduidigheid.</p>	De totale behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen wordt zichtbaar.	<p>Gemeenten verkennen het opzetten van één loket voor bijzondere huisvestingsvragen.</p> <p>Gemeente Alkmaar en de woningcorporaties zoeken naar een locatie voor huisvesting bijzondere doelgroepen met behoefte aan een prikkelarme omgeving (ook wel de 1% doelgroep).</p>	Gemeente Alkmaar
<p>Maximaal 25% toewijzen via directe bemiddeling Partijen sturen op het toewijzen van maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen via directe bemiddeling. Jaarlijks monitoren de partijen (via jaarrapportage SVNK) het aantal toewijzingen via directe bemiddeling, uitgesplitst naar subdoelgroepen.</p>	Acceptabele balans in slaagkansen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.	Partijen handelen conform afspraken over welke subdoelgroepen onder deze maximaal 25% vallen. Hier richten ze de monitoring met SVNK op in.	Woningcorporaties

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Kwaliteit begeleiding De gemeente is als regisseur verantwoordelijk voor de kwaliteit en passende duur van de begeleiding die zorgpartijen leveren aan cliënten in sociale huurwoningen.</p>	Waarborg kwaliteit begeleiding.	De gemeente heeft de regie op de leefbaarheid. De gemaakte Werkafspraken vanuit het Pact worden door alle betrokken partijen geïmplementeerd.	Gemeente Alkmaar
<p>Huisvesting en begeleiding vergunninghouders De gemeente heeft vanuit het Rijk een taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. De woningcorporaties leveren hier een bijdrage aan. De woningcorporaties verdelen de taakstelling naar rato van het aantal verhuureenheden. Vergunninghouders vallen in Alkmaar niet onder de urgenten maar onder de bijzondere doelgroepen. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van vergunninghouders. Partijen zorgen ervoor dat AMV's na hun 18e (met en zonder gezinshereniging) zo snel mogelijk passend gehuisvest worden.</p>	Goede huisvesting en begeleiding van vergunninghouders.	Woningcorporaties leveren een bijdrage om de gemeentelijke taakstelling te realiseren. Door de corona heeft de huisvesting van vergunninghouders in 2020 achterstand opgelopen, door het wegvallen van de begeleiding. Er wordt rekening mee gehouden dat de taakstelling in 2021 wordt verhoogd. Dat verhoogt ook de druk op de markt voor sociale huurwoningen. Gemeenten en corporaties trekken gezamenlijk op in de reactie naar het	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
		<p>Rijk in verband met de ophoging taakstelling huisvesting statushouders, in relatie tot de krapte op de woningmarkt. Gemeente Alkmaar draagt zorg voor adequate begeleiding.</p> <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>	<p>Gemeente Alkmaar</p> <p>Gemeente Alkmaar en woningcorporaties</p>



Hoofdstuk 7 LEEFBAARHEID EN WIJKGERICHT WERKEN

Ambitie

Alkmaar is een gemeente met aantrekkelijke wijken en buurten om in te 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

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Gebiedsgericht werken in gebiedsteams De gemeente Alkmaar werkt op basis van de stadsbrede aanpak 'Samen maken we Alkmaar' 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 samen te werken. Deze agenda kent strategische gezamenlijke doelen én is uitvoeringsgericht. Bewoners en huurdersorganisaties worden intensief betrokken. De Werkafspraken Woonzorg Pact worden door alle partijen geïmplementeerd, gevolgd en op gebiedsniveau geconcretiseerd (zie ook reguliere afspraak gegevensdeling).	Verbeteren leefbaarheid door doel- en gebiedsgericht werken in partnerschap.	Gemeente Alkmaar, Woonwaard, Van Alckmaer, bewoners en partners formuleren in de eerste helft van 2021 de gebiedsagenda voor Overdie. Daarna gaan ze concreet aan de slag; afstemming vindt om de 4 tot 6 weken plaats. Eind 2021 gaan gemeente Alkmaar, woningcorporaties en partners in gesprek over het formuleren van een gebiedsagenda en uitvoeringsprogramma voor de overige Alkmaarse wijken.	Gemeente Alkmaar, woningcorporaties en huurdersorganisaties

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Inzet woningcorporaties op goed beheer, schoon, heel en veilig Binnen de wettelijke kaders³ investeren Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie in Alkmaar in schoon, heel en veilig.</p>	Complexen en directe woonomgeving schoon, heel en veilig houden.	De woningcorporaties investeren in schoon, heel en veilig, bewonersinitiatieven, leveren een bijdrage aan buurtbemiddeling (en Bemiddelingskamer) en zetten in een aantal specifieke complexen/gebieden een huismeester in. Per verhuureenheid investeren ze het volgende: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kennemer Wonen: € 53,- ➤ Van Alckmaer: € 47,- ➤ Woonwaard: € 54,- ➤ Wooncompagnie: € 40,-. 	Woningcorporaties
<p>Monitoring leefbaarheid Partijen maken verschillen in leefbaarheidsscores op wijkniveau inzichtelijk en prioriteren op basis hiervan de gezamenlijke inzet.</p> <p>Gemeente Alkmaar en de woningcorporaties kijken integraal naar de balans in een wijk, onder andere naar zorgvuldige spreiding van kwetsbare bewoners. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke signalerende functie in de wijken en buurten en brengen signalen in bij de gemeente en woningcorporaties.</p>	Draagkracht wijken op peil houden.	Partijen gaan in Q1 in gesprek over welke data beschikbaar zijn, hoe deze tot sturingsinformatie kunnen worden verwerkt en of er een aanvullende data/onderzoeksbehoefte ligt. <p>Op basis van de sturingsinformatie gaan partijen in gesprek over hoe spreiding van kwetsbare huurders bij woningtoewijzing zou kunnen bijdragen aan de integrale inzet op wijken in balans.</p>	Alle partijen
<p>Aanpak overlast, verward gedrag en problemen achter de voordeur Vangnet & Advies (gemeente Alkmaar) pakt zorgwekkende woonsituaties (overlast, verward gedrag, problemen achter de voordeur) adequaat op. Huurders, de huurdersorganisaties en</p>	Snelle en effectieve aanpak zorgwekkende woonsituaties.	Continuering samenwerking conform afspraken en tot een aanpak komen om op wijkniveau een goede waakvlamfunctie te organiseren.	Gemeente Alkmaar

³ 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 (prijspeil 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.

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
de woningcorporaties kunnen snel signalen doorgeven en kunnen ervan op aan dat deze signalen adequaat worden opgepakt zodat situaties niet escaleren.			
<p>Buurtactiviteiten De gemeente stelt subsidie voor buurtactiviteiten beschikbaar voor en door buurtbewoners.</p> <p>Gemeente Alkmaar neemt de verantwoordelijkheid om ontmoetingsfuncties die voor een brede groep bewoners in de wijk van betekenis zijn te ondersteunen.</p>	Ontmoeting stimuleren en faciliteren.	De gemeente Alkmaar investeert € 206.000 in buurtactiviteiten middels het programma 'Samen maken we Alkmaar'.	Gemeente Alkmaar
<p>Handhaving Opiumwet Gemeente Alkmaar en woningcorporaties handhaven conform de 'beleidsregels handhaving Opiumwet'.</p>	Bewaken en verbeteren leefbaarheid.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties agenderen aanpassing van de 'beleidsregels handhaving Opiumwet' met als doel om de bestaande regels voor sociale huurwoningen te versoepelen met betrekking tot sluiting.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties
<p>Woonfraude De aanpak van woonfraude is wenselijk. Niet alleen omdat sprake is van onrechtmatige bewoning maar ook vanwege negatieve invloed op de leefbaarheid in wijken en buurten. Gemeente Alkmaar en de woningcorporaties werken samen aan het bestrijden van woonfraude en daarmee samenhangend veelal uitkerings- en toeslagenfraude. Jaarlijks brengen zij de woonfraude in beeld door een vergelijking te maken tussen de huurdersgegevens van de woningcorporaties en de inschrijvingen in de Basisregistratie Personen van de gemeente.</p>	Gezamenlijk optreden tegen woonfraude.	Woningcorporaties en gemeente stellen een Convenant Woonfraude op.	Gemeente Alkmaar en woningcorporaties
<p>Uitwisseling gegevens De gemeente Alkmaar 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"> ▪ armoedebestrijding en schuldhulpverlening ▪ signalering en aanpak van woonoverlast ▪ opsporen en bestrijden van woonfraude (incl. hennep) ▪ aanpak verstoring openbare orde en bedreiging van de veiligheid 	Efficiënte aanpak van ernstige overlast.	Woningcorporaties en gemeente stellen een Convenant Gegevensdeling op.	Woningcorporaties en gemeente Alkmaar

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
<ul style="list-style-type: none"> ▪ aanpak zorgmijders en personen met verward gedrag ▪ woonbegeleiding en laatstekansbeleid ▪ vroegsignalering schulden. <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.</p>			



Hoofdstuk 8 SAMENWERKING

Opgaven en Ambitie

De gemeente Alkmaar, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan een gemeenschappelijk doel: bestaande en toekomstige bewoners fijn te laten wonen in Alkmaar 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 Alkmaar.

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken Minimaal 2x per jaar vindt het bestuurlijk overleg prestatieafspraken plaats. De voorbereiding hiervoor vindt plaats in een ambtelijk overleg waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.	Regelmatig contact om regie te houden op de voortgang.	Ten minste tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg.	Alle partijen
Projectgroep Ambtelijk houdt de projectgroep de regie op de prestatieafspraken. Dit is een vertegenwoordiging van alle partijen, bestaand uit een afgevaardigde van de gemeente Alkmaar, afgevaardigden van de huurdersorganisaties en afgevaardigden van de vier woningcorporaties. Deze groep draagt zorg voor het monitoren van de afspraken en de voorbereiding op het bestuurlijk overleg. De projectgroep komt zo vaak als nodig bijeen, minimaal vier keer per jaar.	Regelmatig contact om regie te houden op de voortgang.	Ten minste viermaal per jaar een projectgroep. Eind 2021 evalueert de projectgroep de manier van met elkaar werken.	Alle partijen

Afspraak 2021-2024	Doel	Afspraak 2021	Uitvoerder/initiatiefnemer
Opstellen jaarschijf 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. Na bespreking met alle partijen komt in het najaar het definitieve concept tot stand.	Langetermijn-commitment, specificatie inzet en benodigde impuls per jaar.	In Q2 opstellen bod door de woningcorporaties, en evaluatie van de kader- en jaarafspraken, inclusief voorstellen tot aanpassing. In Q3 en Q4 opstellen jaarschijf 2022.	Alle partijen
Monitoren prestatieafspraken De realisatie van de prestatieafspraken elk kwartaal gemonitord en in het voorjaarsoverleg besproken.	Regie op de voortgang.	Realisatie elk kwartaal monitoren en bespreken.	Alle partijen
Voortzetten reguliere overlegstructuren/allianties <ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming (warmtevisie) en energietransitie • Stuurgroep en Werkgroep Pact Woonzorg • Sociale wijkteams • Andere vormen gebiedsgericht samenwerken • Woningmakers 		Bespreking van de stand van zaken in het Focusoverleg door de wethouders Wonen en Sociaal.	Alle partijen

Bijlage 1 TEKENBLAD

Handtekening: _____

Dhr. P.G.M. Verbruggen – wethouder Wonen
gemeente Alkmaar

Handtekening: _____

Dhr. A. Elst - voorzitter
Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer voor Wonen

Handtekening: _____

Mw. M. Oudewortel - bestuurslid
Huurderskoepel Kennemer Wonen

Handtekening: _____

Dhr. W.N.A. van der Eng - voorzitter
Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland

Handtekening: _____

Mw. G.M.C. Walter – directeur-bestuurder
Kennemer Wonen

Handtekening: _____

Dhr. S.J.T. van Schaik – directeur-bestuurder
Wooncompagnie

Handtekening: _____

Mw. J.A. van den Berg – directeur-bestuurder
Woonwaard

Handtekening: _____

Dhr. A.C.A. Köster – directeur-bestuurder
Van Alckmaer

Bijlage 2 NIEUWBOUWPROJECTEN 2021

In 2021 worden er 119 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. We verwachten 27 woningen te slopen en maximaal 23 woningen te verkopen. De netto toevoeging in 2021 is daarmee 69 woningen. In 2021 staat de start de bouw gepland van 38 woningen, die vanaf 2022 worden opgeleverd.

(Project)naam	Wijk/buurt	Aantal	(Des)inves- tering (in €)	Oplevering/ start bouw	Corporatie
Bloemwijk	Bloemwijk	-27	5,4 mln	Start sloop	Van Alckmaer
		28		Start bouw	Van Alckmaer
Spiegelstraat-Oost fase 2	Oud-Overdie	44	9,2 mln	Oplevering	Woonwaard
Vroonermeer-Noord Catshoek	Vroonermeer-Noord	15	3,2 mln	Oplevering	Woonwaard
Vroonermeer-Noord fase 3a	Vroonermeer-Noord	20	4,1 mln	Oplevering	Woonwaard
Vroonermeer-Noord fase 3b	Vroonermeer-Noord	40	8,3 mln	Oplevering	Woonwaard
Vroonermeer Noord	Vroonermeer-Noord	18	4,0 mln	Start bouw	Kennemer Wonen
Garages Rijnstraat e.o.	Oudorp	20	4,2 mln	Start bouw	Kennemer Wonen
Totaal		158	38,4 mln.		

Bijlage 3 VERBETERING WONINGKWALITEIT EN VERDUURZAMING 2021

Wijk/buurt	Straat	Aantal	Belangrijkste werkzaamheden	Investering	Corporatie
Oudorp	Rijnstraat e.o.	84	Energiezuinig en toegankelijk maken, aanbrengen externe bergingen	€ 7,2 mln	Kennemer Wonen
Diverse	Diverse	1.115	Plaatsing zonnepanelen (465), isolatie (20), aardgas aansluiting (350), warmtetransitie gereed (280)	€ 5,8 mln	Kennemer Wonen
De Hoef	Rochussenstraat e.o.	74	Dak vervanging, isolatie, PV panelen en vervanging Cv-ketels	€ 5,8 mln	Van Alckmaer
Diverse	Diverse	147	Aansluiting HVC / Hybride ketel, PV panelen (conform CO ₂ -routekaart)	€ 0,8 mln	Van Alckmaer
Diverse	Diverse	28	Aanbrengen energetische maatregelen aangebracht (vloer, spouwmuur en vloer) zonder huurverhoging	€ 0,2 mln	Wooncompagnie
Hoefplan	V.d. Veldelaan	130	Aansluiting warmtenet, isoleren, zonnepanelen, powernest	€ 0,9 mln	Woonwaard
Diverse	Diverse	350	Plaatsing zonnepanelen op eengezins- en meergezinswoningen	€ 1,0 mln	Woonwaard
Diverse	Diverse	258	Aansluitingen woningen op warmtenet HVC	€ 4,2 mln	Woonwaard
Diverse	Diverse	n.v.t.	Ledverlichting galerijen 53 complexen	€ 0,5 mln	Woonwaard
TOTAAL		2.186		€ 26,4 mln	

Bijlage 4 VERKOOPLIJST LANGE TERMIJN (> 10 JAAR)

Buurt/straat	Wijk	Aantal	Corporatie
VvE Vechtstraat	Oudorp	31	Kennemer Wonen
VvE Eggestraat	De Mare	11	Kennemer Wonen
Franse Buurt	Daalmeer/Koedijk	40	Kennemer Wonen
Diverse	Diverse	16	Kennemer Wonen
Belle van Zuylenplein e.o.	Daalmeer	53	Van Alckmaer
Merlijnstraat e.o.	Overdie	20	Van Alckmaer
Jongkindlaan	West	11	Van Alckmaer
Diverse	Diverse	51	Van Alckmaer
Diverse	Diverse	10	Woonwaard
Diverse	Schermer e.o.	3	Wooncompagnie

Verkoopstrategie per corporatie	Lijst Lange termijn	Verwacht in 2021	Opbrengst prognose
Kennemer Wonen	98	Circa 4 obv mutatie	€ 0,8 mln
Van Alckmaer	135	Circa 6 obv mutatie	€ 1,2 mln
Woonwaard	Obv passend	Max. 10 obv mutatie	€ 1,7 mln
Wooncompagnie	Obv passend	Circa 3 obv mutatie	€ 0,5 mln
TOTAAL		23	€ 4,4 mln