

gemeente

opmeer



Volkshuisvestingsverslag 2024

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Woningbedrijf	2
Ambities gemeente Opmeer	2
Opbouw Volkshuisvestingverslag	4
1 Huisvesting primaire doelgroep	5
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	5
1.2 Betaalbaarheid	9
2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	12
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking	13
2.3 Overige huishoudens	13
2.4 Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	14
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	15
3.1 Woningkwaliteit	15
3.2 VvE beheer	16
3.3 Kwaliteit dienstverlening	16
3.4 Energie en duurzaamheid	17
4 (Des)investeringen in vastgoed	19
4.1 Nieuwbouw	19
4.2 Verkoop	19
5 Kwaliteit van wijken en buurten	20
5.1 Leefbaarheid	20
5.2 Wijk- en buurtbeheer	20
5.3 Aanpak overlast	21
6 De organisatie	22
6.1 Governance	22
6.2 Personele inzet	22
6.3 Resultaat	23
6.4 Genormaliseerd resultaat	23
7 Verklaring besteding middelen	26
Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2024	27

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet per 31 december 2024 in de gemeente in de exploitatie van 934 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024) en 5 woningen boven liberalisatiegrens. Woningen onder de liberalisatiegrens worden gezien als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Op dit moment zijn er 5 gemeentelijke woningbedrijven actief in Nederland.

Ambities gemeente Opmeer

De ambities van de gemeente Opmeer vormen het kader waarbinnen het Woningbedrijf uitvoering geeft aan haar werkzaamheden.

Lokale Woonvisie

De lokale Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' (vastgesteld door de Gemeenteraad op 5 oktober 2023) is richtinggevend voor de activiteiten van het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer. Deze Woonvisie is gevormd door de input van landelijke en regionale opgaven als 'Nationale Woon- en Bouwagenda', Regionale woondeal 2.0 Noord-Holland Noord en Woonakkoord 2020-2025 voor de regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland.

Speerpunten van de Woonvisie zijn:

- toekomstbestendig wonen
- beschikbaar en betaalbaar
- aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
- wonen en zorg
- goed wonen voor iedereen

Strategisch voorraadbeleid

Afgeleid van de lokale Woonvisie heeft de Gemeenteraad op 12 december 2019 het Strategisch voorraadbeleid (SVB) 2020 vastgesteld. Het SVB 2020 omvat de koers van het Woningbedrijf voor 2020-2027. Uitgaande van de strategieën verkopen, aanhouden zonder verduurzamingsmaatregelen, verbeteren installatie, verbeteren isolatie, renoveren en slopen en opnieuw bouwen geven wij invulling aan ons beleid van:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- verkoop (versnipperde woningvoorraad)
- verduurzaming bestaande woningvoorraad (vooralsnog geen rekening gehouden met warmtetransitie)
- duurzaamheidstoepassingen in nieuwbouw
- inzet vermogen Woningbedrijf uitsluitend ten gunste van volkshuisvesting

Kernvoorraad gemeente Opmeer

De Kernvoorraad gemeente Opmeer is vastgesteld door het college van B&W op 16 februari 2021 en per brief geïnformeerd aan de Gemeenteraad. Op basis van de groeiverwachting voor de gemeente Opmeer is de inschatting dat de kernvoorraad wordt uitgebreid met 41 woningen tot 2035.

In het regionaal afstemmingskader VVRE (Verkeer, Vervoer, Recreatie en Economische zaken) van de Regio Westfriesland is opgenomen dat er volgens de 'woningbouwopgave naar gemeenten Westfriesland' 12.675 woningen worden gebouwd in 2022-2030 (februari 2024). Dit is vastgesteld door de Westfriesse gemeenten (verplicht). De gemeente Opmeer draagt bij met 825 woningen, waarvan 530 betaalbare en daarvan 250 sociale woningen. Hiermee komt de uitbreiding van de kernvoorraad uit op 291 woningen.

Toekomstvisie Opmeer 2030

De Toekomstvisie Opmeer 2030 'Thuis in Opmeer' is vastgesteld door de Gemeenteraad op 8 juli 2021. In samenwerking met inwoners, ondernemers, verenigingen en dorpsraden uit de gemeente is richting gegeven aan de ontwikkelingen in Opmeer tot 2030 in 5 ambities:

- vitale dorpen in een vitale gemeente
- een zorgzame gemeenschap
- een duurzame toekomst
- een aantrekkelijk landschap
- een bereikbaar bestuur

Transitievisie warmte

De Transitievisie warmte (TVW) is vastgesteld door de Gemeenteraad op 30 september 2021. Er komt geen centraal (hoog of laag temperatuur) warmtenet in de gemeente Opmeer. De uitvoering van de transitievisie warmte wordt gerealiseerd vóór 2040.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting ondertekend. In ruil voor het vervallen van de verhuurderheffing vanaf 2023 zijn bindende afspraken overeengekomen over:

- forse huurmatiging: beperkte huurstijging in 2023, 2024 en 2025 (maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling in voorafgaand jaar) en eenmalige huurverlaging in 2023 (prijspeil 2024: € 577,91) voor huishoudinkomens tot en met 120% van sociaal minimum.
- verdubbeling woningbouw t/m 2030: de bijdrage van de gemeente Opmeer aan de vastgestelde regionale woningbouwopgave in 2022-2030 is 825 woningen, waarvan 530 betaalbare en daarvan 250 sociale woningen. Het aandeel van het Woningbedrijf in deze woningbouwopgave is nog niet bekend.
- versnelde verduurzaming: geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel en versneld verduurzamen van woningen met slecht energielabel (E, F en G) t/m 2027.
- impuls op leefbaarheid: extra investeringen in fysieke en sociale leefbaarheid.

Vooralsnog gaan wij er vanuit dat de Nationale Prestatieafspraken niet leiden tot extra verduurzamingsmaatregelen bovenop de uitgangspunten van de meerjarenbegroting (installatie, isolatie, renovatie en sloop-nieuwbouw).

Opbouw Volkshuisvestingsverslag

Het Woningbedrijf maakt deel uit van de gemeente Opmeer en valt onder de richtlijnen van de Gemeentewet en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). In de verslaglegging van het Woningbedrijf maken wij de prestatie deels vergelijkbaar met die van woningcorporaties. Het Volkshuisvestingsverslag gaat uit van de volgende prestatievelden:

- huisvesting van de primaire doelgroep (woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid);
- huisvesting van de bijzondere doelgroepen (ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking, overige huishoudens, uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen);
- kwaliteit van woningen en woningbeheer (woningkwaliteit, VvE-beheer, kwaliteit dienstverlening, energie en duurzaamheid);
- (des)investeringen in vastgoed (nieuwbouw, verkoop);
- kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer, aanpak overlast).

Daarnaast wordt de organisatie van het Woningbedrijf toegelicht aan de hand van governance, personele inzet en resultaat.

Via het Volkshuisvestingsverslag leggen wij verantwoording af over het door ons gevoerde beleid en beheer. De huurders en het gemeentebestuur kunnen op basis hiervan zich een oordeel vormen over hetgeen wij behoren te doen gedurende het boekjaar.

1 Huisvesting primaire doelgroep

1.1 Woningtoewijzing en doorstroming

Strategisch Voorraadbeleid

Het geactualiseerde beleid geeft richting aan de strategie van onze woningportefeuille en houdt rekening met demografische ontwikkelingen, veranderende trends en financiële en juridische ontwikkelingen. Daarnaast gaat het in op het beheer van de bestaande voorraad, de verkoop en nieuwbouwactiviteiten. Verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk item. De wensportefeuille en het streefhuurbeleid spelen ook een belangrijke rol. Het gaat hierbij onder meer om veranderende woonwensen, huurprijsbeleid, demografie, kwaliteit, energie, economie e.d. Op basis van deze ontwikkelingen zijn de strategische doelen voor het Woningbedrijf geformuleerd.

Beschikbaarheid woningen

In 2024 zijn 73 bestaande woningen (2023: 57) en 28 nieuwbouwwoningen (2023: 0) beschikbaar gekomen voor verhuur. De mutatiegraad ligt in 2024 op 7,8% (2023: 6,3%).

Woonruimteverdeling

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met alle verhuurders in de regio West-Friesland. Het gezamenlijke woningverdeelsysteem Woonmatch is transparant en gebruiksvriendelijk voor zowel klant als verhuurder. Met het gebruik van dit systeem worden alle woningen in de regio via hetzelfde aanbodmodel aangeboden aan woningzoekenden. Het voordeel voor de woningzoekende is dat zij slechts in één systeem ingeschreven hoeft te staan om op vrijkomende huurwoningen in de regio te kunnen reageren.

Toewijzingen in relatie tot regionale afspraken

Op 31-12-2024 staan 140.752 mensen ingeschreven als woningzoekende in de regio. Het aantal actief woningzoekenden in de regio is 3.550 en in Opmeer is 96. Er zijn 101 woningen toegewezen in 2024 (2023: 57).

Toewijzing	Afspraak (%)	2024 (aantal)	2024 (%)	2023 (%)
Regulier (inclusief woningruil)	50	70	69,3	63,1
Doorstromer	15	18	17,8	15,8
Urgenten	20	5	5,0	3,5
Uitstromer MO/BW	10	1	1,0	5,3
Spoedzoeker	5			
Vergunninghouder (woning)		6	5,9	8,8
Nazorgwoning (op aanvraag)				
Overig		1	1,0	3,5
	100	101	100,0	100,0

Over de toewijzing aan diverse doelgroepen zijn regionale afspraken gemaakt met de 7 Westfriese gemeenten (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec). De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de regionale afspraken worden als volgt verklaard:

- De doorstroming is afhankelijk van het aanbod. Vooral seniorenwoningen zijn geschikt als doorstroomwoning, doordat veel ouderen in eengezinswoningen wonen.
- Er is minder urgentie toegekend of aangevraagd.
- De uitstroom maatschappelijke opvang (MO)/beschermd wonen (BW) bestaat vooral uit jongeren. De vrijkomende jongerenwoningen moeten ook beschikbaar worden gehouden voor reguliere uitstroom.
- De spoedzoekerregeling is vervallen per 1-2-2022.
- De huisvesting vergunninghouder volgt uit de halfjaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk (zie Maatregelen voor specifieke doelgroepen).
- Er is geen aanvraag ontvangen voor nazorgwoning.

Europese staatssteunregeling

In het kader van de staatssteunregeling geldt voor de verhuur van DAEB woningen dat minimaal 92,5% wordt toegewezen aan de doelgroep (eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 47.699 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 52.671) en maximaal 7,5%¹ vrij wordt toegewezen.

In 2024 zijn 101 huurovereenkomsten (2023: 57 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 97,0% toegewezen aan de doelgroep en 3,0% toegewezen aan de middeninkomens². Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2024	2023
Doelgroep (t/m € 47.699 resp. € 52.671)	≥ 92,5%	97,0%	94,7%
Vrije toewijzing	≤ 7,5%	3,0%	5,3%
		100,0%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2024 bedraagt de woningvoorraad 934 woningen (2023: 909 woningen). In 2024 zijn 28 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 3 woningen (2023: 2) verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2024	2023
Jongerenwoning	65	65
Seniorenwoning	284	256
Standaardwoning	585	588
	934	909

¹ Dit percentage van 7,5% mag in overleg met de gemeente en huurdersorganisatie worden verhoogd naar maximaal 15% en moet worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

² Eenpersoonshuishouden met een inkomen van € 47.700 t/m € 62.191 en meerpersoonshuishouden met een inkomen van € 52.672 t/m € 82.921)

Het uitrustingsniveau van de ouderen (55+) en senioren (65+) woningen is vergelijkbaar. Beide woningtypes hebben de slaap- en badkamer op hetzelfde niveau als de woonkamer. Het verschil tussen de beide types zit in de afstand van de woning tot de centrale voorzieningen. In de praktijk blijkt het moeilijk 65-plussers te huisvesten in woningen die verder zijn gelegen dan 500 meter van de centrale voorzieningen. Daarom worden deze (senioren)woningen ook aan 55-plussers aangeboden.

Wachtlijst

De gemiddelde zoekduur is 3,66 jaar in 2024 (2023: 3,53 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van doorstromer (18), urgentie (5), maatschappelijke uitstroom (1), vergunninghouder (6), woningruil (3), zorgwoning (2) en overig (1).

Woningtype	Huur- overeen- komsten (aantal)	Gemidd. reacties/ woning (aantal)	Gemidd. zoekduur (jaar)	Gemidd. inschrijf- duur (jaar)	Toewij- zing via bemid- deling (aantal)
Jongerenwoning t/m 22 jaar	11	28	3,07	4,02	2
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	34	20	3,96	9,11	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	21	13	1,65	17,88	4
Standaardwoning	35	95	4,75	7,85	12
	101	45	3,66	9,94	18

Populariteit

Uit de top-10 reacties bij de vrijkomende woningen blijkt dat eengezinswoningen en boven/benedenwoningen populair zijn.

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Berkenlaan 12	Hoogwoud	Eengezinswoning	215
Planetenlaan 17	Opmeer	Eengezinswoning	212
Meibloem 2	Opmeer	Eengezinswoning	205
Molenstraat 21	Hoogwoud	Eengezinswoning	193
Oeverwal 81	Hoogwoud	Bovenwoning	193
Radboudstraat 5	Hoogwoud	Eengezinswoning	180
K. Komensingel 61	Spanbroek	Bovenwoning	158
Roerdomp 11	Spanbroek	Benedenwoning	156
Van Roozendaalstraat 47	Spanbroek	Eengezinswoning	155
Berkenlaan 78	Hoogwoud	Eengezinswoning	155

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2024 zijn 17 aanvragen (2023: 10) voor een urgentie ingediend bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC). Hiervan zijn 4 aanvragen (2023: 3) toegewezen, 9

aanvragen (2023: 7) afgewezen en 4 aanvragen (2023: 0) aangehouden. Van de 4 toewijzingen in 2024 en 1 toewijzing in 2023 (in afwachting van verbouwing WMO-woning) hebben 5 aanvragers (12 personen) een woning toegewezen gekregen. Regio breed zijn 357 aanvragen (2023: 358) ingediend, waarvan 84 zijn toegewezen (2023: 94), 183 afgewezen (2023: 165) en 90 aangehouden (2023: 99).

Leegstand

Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurderving geleden. De huurderving wegens leegstand in 2024 is uitgekomen op 0,63% (2023: 0,37%) van de bruto huuropbrengsten. De toegenomen leegstand wordt toegeschreven aan mutatiewoningen waaraan veel moest gebeuren, woningen die vertraagd in verhuur worden genomen en vrijkomende woningen die lang leegstaan voordat ze in de verkoop worden genomen. Een derving van 0,22% (2023: 0,13%) is toe te schrijven aan de leegstaande verkoopwoningen gedurende het verkoopproces.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen

Onder deze doelgroep vallen Opmeerder versus niet-Opmeerder, jongeren of ouderen en statushouders.

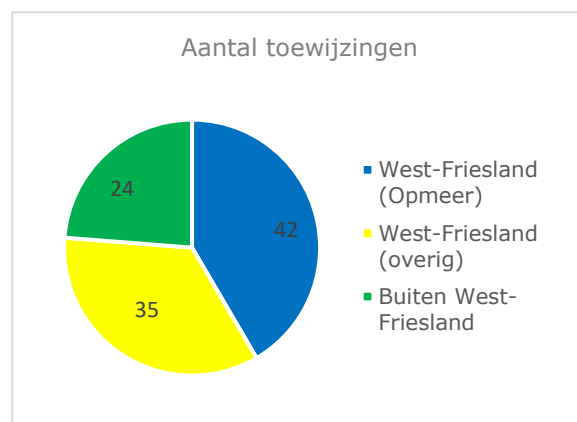
- Opmeerder versus niet-Opmeerder

Van de 101 vrijgekomen woningen is 76% aan woningzoekenden binnen West-Friesland –waarvan 42% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 24% aan woningzoekenden buiten West-Friesland toegewezen. Op basis van de Huisvestingswet 2014 wordt het college van B&W in staat gesteld om woningzoekenden met economische, maatschappelijke en lokale binding voorrang te verlenen bij de

woningtoewijzing, waarbij het totale toewijzingspercentage maximaal 50% mag zijn. Dit percentage is bedoeld om eigen inwoners kans te laten maken op een woning en er geen inbreuk wordt gemaakt op vrijheid van vestiging.

- Statushouders

Onder de Huisvestingswet en Vreemdelingenwet kunnen asielzoekers met status zich vrij in Nederland vestigen en zelfstandig woonruimte zoeken. Gemeenten zijn verplicht om mee te werken aan de huisvesting van deze groep mensen. Elk half jaar legt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een taakstelling op. Landelijk gezien is er sprake van een achterstand.



Huisvesting statushouders	Tot 1-1-2024	Eerste helft 2024	Tweede helft 2024
Taakstelling		13	12
Gehuisvest Woningbedrijf		2	4
Gehuisvest Woonschakel			5
Cumulatief saldo	4 achterstand	15 achterstand	18 achterstand

In 2024 zijn in totaal 6 personen (2023: 15) gehuisvest. Voor deze 6 personen zijn 6 woningen (2023: 5) beschikbaar gesteld. Er zijn geen andere aanvragen gedaan door de gemeente. Naast het Woningbedrijf zijn 5 personen gehuisvest door de Woonschakel. Hierdoor komt het cumulatief saldo voor de gemeente Opmeer uit op 18 achterstand per 31-12-2024.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli wijzigen. In 2024 is de maximum toegestaan individuele huurverhoging 5,8% voor een sociale huurwoning en 5,5% (inflatie plus 1%) voor een vrijesectorwoning. Voor 2024 is de maximale huursomstijging (maximaal gemiddelde huurverhoging over de woningvoorraad) 5,30% hetgeen overeenkomt met de loonontwikkeling over voorgaand jaar minus 0,5%. Alle netto huurprijzen worden afgetoet op de liberalisatiegrens van € 879,66 (2023: € 808,06) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen worden afgetoet op € 454,47 (2023: € 452,20). Bij mutatie worden alle huurprijzen geharmoniseerd op 70% van de maximaal redelijke huur (streefhuur), met uitzondering van de appartementen in woon-zorgcomplex De Schakel in Spanbroek en 16 woningen in Spanbroek en Hoogwoud (75% van de maximaal redelijke huur). Door de verhoging van de streefhuur van 16 woningen in Spanboek en Hoogwoud bij mutatie tot 75% van de maximaal redelijke huur, komt de huurprijs uit boven de liberalisatiegrens. Per 1 juli 2024 is een gemiddelde huurverhoging van 5,21% (2023: 1,48%) vastgesteld (B&W 15 maart 2022), variërend van 0,35% tot 5,30%.

Onze gemiddelde maandhuur per 31-12-2024 bedraagt € 624 in 2024 (2023: € 586). Volgens de Aedes-benchmark 2024 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 577 in 2023 (2022: € 578) in Nederland.

Kernvoorraad(beleid)

De omvang van de kernvoorraad (betaalbare huurwoningen) blijft een aandachtspunt van het rijksbeleid. Het behoud van deze voorraad is van groot belang en het is de taak van overheden en woningcorporaties/verhuurders om bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid expliciet aandacht te besteden aan een voldoende omvang van de kernvoorraad.

Huurprijsklasse	Huurprijs (€)	Opmeer (aantal)	Opmeer (%)	Aedes- benchmark 2024 (%)
Kwaliteitskortingsgrens	t/m 454,47	41	4,4	10,7
Huurverlagingsgrens	454,48 t/m 577,91	225	24,1	
Lage aftoppingsgrens	577,92 t/m 650,43	301	32,2	
Hoge aftoppingsgrens	650,44 t/m 697,07	152	16,3	73,2
Liberalisatiegrens	697,08 t/m 879,66	210	22,5	10,8
Maximale middenhuurgrens	879,67 en 1.157,95	5	0,5	
Boven maximale middenhuurgrens	1.157,96 en hoger			4,9
		934	100,0	100,0

Onder de goedkope woningvoorraad vallen alle woningen met een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de hoge aftoppingsgrens (€ 697,07). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 879,66. De huurverlagingsgrens (€ 577,91) en maximale middenhuurgrens (€ 1.157,95) zijn met ingang van 2023 toegevoegd aan de huurprijsklassen. Het Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2024 volgt in bovenstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) weergegeven.

Overige woonlasten

In het kader van beperking van de woonlasten treft het Woningbedrijf energiebesparende maatregelen die voor 50% worden doorbelast aan de huurders. Op deze manier wordt bijgedragen aan een verlaging van de woonlasten. In 2024 zijn geen energiebesparende ingrepen uitgevoerd.

Aanpak huurachterstanden

De huurachterstanden worden nauwlettend gevolgd. Maandelijks beoordelen wij de niet ontvangen huren en benaderen actief de huurders met een betalingsherinnering, aanmaning en zo nodig een sommatie. Indien mogelijk wordt een betalingsregeling getroffen.

In navolging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening wordt een huurachterstand van 1 maand of een betalingsregeling die niet wordt nagekomen gemeld aan de preventiemedewerker (schuldhulpverlening) van het Wijkteam. Dit om te voorkomen dat betalingsachterstanden uitmonden in schuldenproblematiek. Maandelijks worden deze huurders bezocht door de preventiemedewerker en de medewerker huurincasso van het Woningbedrijf door middel van een huisbezoek. De preventiemedewerker krijgt 30 dagen de tijd om contact te leggen met de huurder en concrete betalingsafspraken te maken óf door te leiden naar de schuldhulpverlening. Indien er geen contact kan worden gemaakt óf de huurder geen hulp wenst, dan wordt de vordering overgedragen aan een incassobureau. Indien dit alsnog niet tot betaling van de verschuldigde huur leidt, wordt het gerechtelijke traject gestart.

De huurachterstand ultimo 2024 is afgenomen tot 0,25% (2023: 0,31%). De afname is toe te schrijven aan het effect dat het Woningbedrijf sinds maart 2022 in samenwerking met het Wijkteam geen vorderingen meer heeft overgedragen aan de deurwaarder en in overleg met de huurders betalingsregelingen is aangegaan. Hierdoor bevinden meer vorderingen zich in eerste instantie langer in het minnelijk traject, maar neemt de achterstand vervolgens langzaam af.

Uitzettingen

In 2024 is er geen vonnis (2023: 2) tot ontbinding huurovereenkomst en/of ontruiming van de woning uitgesproken. Een lopend vonnis uit 2023 vanwege het niet-bewonen van de woning is in afwachting van de bodemprocedure alsnog in 2024 opgezegd door de huurder.

De dalende landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen sinds 2015 lijkt gestagneerd. Uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is toegenomen met 9% tot 4.800 (2022: 4.400) en het aantal huisuitzettingen is gelijkgebleven op 1.200 (2022: 1.200).

2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De decentralisatie in het Sociaal Domein leidt ertoe dat onder meer de zorg voor ouderen een gemeentelijke verantwoordelijkheid is geworden. In de prestatieafspraken met de gemeente Opmeer is aandacht voor wonen in combinatie met zorg. Voor de beschikbare huisvesting van ouderen heeft het Woningbedrijf 284 ouderen- en seniorenwoningen beschikbaar (zie paragraaf 1.1 keuzevrijheid voor doelgroepen). Daarnaast beschikken wij over de volgende ouderenvoorzieningen.

De Lindehof (Hoogwoud)

De voorzieningen die in het Wijksteunpunt De Lindehof aan de Graaf Willemstraat te Hoogwoud zijn ondergebracht, geven een positieve impuls aan zelfstandig wonende ouderen die op enigerlei wijze behoefte hebben aan een vorm van ondersteuning en begeleiding. Hierdoor kan bij ouderen de behoefte aan de langdurige 24-uurs verzorging bij huisvesting in een intramurale voorziening (zorginstelling) afnemen c.q. worden uitgesteld. In het Wijksteunpunt zijn diverse activiteiten opgenomen: een algemene ruimte voor recreatieve en educatieve activiteiten, dagopvang, (kantoor)ruimte voor zorgaanbieders, paramedische voorzieningen en maaltijdverstrekking.

De Schakel (Spanbroek)

In Spanbroek vervult wijksteunpunt De Schakel een belangrijke rol. Jong en oud zijn welkom voor ontmoeting, ondersteuning of activiteiten. In De Schakel is een gevarieerd activiteiten aanbod: van muzikale bijeenkomsten en workshops tot soos-middagen en cursussen. Er is bijvoorbeeld op de dinsdag een inloopochtend, waar men elkaar kan ontmoeten, een praatje kan maken, een kopje koffie/thee kan drinken of een spelletje kan doen. Het consultatiebureau bevindt zich ook in het wijksteunpunt.

Vanwege de zorgfunctie van het gebouw zijn de 14 huurappartementen van het Woningbedrijf bestemd voor 65-plussers met een zorgbehoefte. De zorgplaatsen (4 woongroepen), die door De Omring worden geëxploiteerd, zijn bestemd voor mensen met vergaande dementie die vanwege deze ziekte, handicap of ouderdom continu extra zorg nodig hebben.

Pastoor Meriusflat (Spanbroek)

In Spanbroek vervult de Pastoor Meriusflat op bescheidener schaal een rol voor ouderen. Zo worden spelletjes- en kaartmiddagen gehouden. Ook paramedische voorzieningen zoals een pedicure en kapper, komen regelmatig langs.

Graaf Florisstraat (Hoogwoud) en Van Roozendaalstraat (Spanbroek)

Deze 2 in 2015 opgeleverde seniorencomplexen hebben een ontmoetingsruimte die toegankelijk is voor de bewoners. Bewoners worden gestimuleerd om gezamenlijk deze ruimte te gebruiken. Regelmatig ontvangen we leuke berichten over de activiteiten die plaatsvinden.

2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Het Woningbedrijf heeft 9 aangepaste woningen in haar bezit voor huurders met een WMO-indicatie voor een gelijkvloerse of aangepaste woning, waarvan 2 zijn gerealiseerd in 2024. Bij mutatie wordt – conform de procedurebeschrijving woningmutatie aangepaste woning – een geschikte woningzoekende binnen de gemeente Opmeer gezocht bij de aangepaste woning. Wanneer dit geen geschikte kandidaat oplevert, wordt de woning op Woonmatch aangeboden, waarbij wordt aangegeven dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met een WMO-indicatie.

Naast de 9 bestaande aangepaste woningen is een aantal woningen relatief eenvoudig aan te passen voor mensen met een WMO-indicatie. Denk aan de seniorenwoningen op de Boenluif en 6 appartementen aan de Zomertaling te Spanbroek (begane grond). De 16 senioren-appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud (2007), de 16 appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud (2010), de 10 appartementen aan de Graaf Florisstraat te Hoogwoud (2015), de 18 appartementen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek (2015) en de 28 appartementen aan de Johan van Gheelborg (2024) zijn al geschikt voor mensen met een beperking.

Individuele aanvragen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO worden behandeld door het Wijkteam. Een aantal voorzieningen – zoals een verhoogd toilet (6+) en thermostatische douchemengkraan – wordt door het Woningbedrijf aangebracht, mits de aanvrager huurder is van een seniorenwoning van het Woningbedrijf. Bij keukenvervanging in een seniorenwoning worden standaard ladekasten geplaatst. Deze voorzieningen gelden als minimale kwaliteitseisen voor seniorenwoningen.

2.3 Overige huishoudens

Van woningcorporaties en woningbedrijven wordt een inspanning gevraagd ten aanzien van wonen en zorg. Zo moet worden gedacht aan de realisatie van woon-zorgcomplexen en vormen van begeleid wonen. Ook op kleinere schaal kunnen woningcorporaties en woningbedrijven aandacht besteden aan wonen en zorg, zoals aan de toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen en woongebouwen.

Per 1 januari 2015 zijn er op landelijk niveau veel regels rondom zorg veranderd: ook wel 'de kanteling' genoemd. In Opmeer is het Wijkteam actief. Hun taken zijn het bieden van toegang tot jeugdzorg, bieden van (ambulante) lokale zorg, het bieden van consultatie aan de professionals, het activeren en versterken van eigen kracht en netwerk, het werken met één-gezin-één-plan, het inzetten van specialistische zorg voor jeugdzorg, begeleiding volwassenen en kortdurend verblijf volwassenen en het beschikken van de 'oude' WMO-voorzieningen.

Inwoners van Opmeer komen zowel met kleine als met grote vragen naar het Wijkteam. Het Woningbedrijf verwijst door en vice versa, waar nodig weet men elkaar te vinden. Indien het Woningbedrijf zorgen heeft over huurders, dan stuurt het Woningbedrijf aan dat contact wordt

gelegd tussen de betrokken huurder en het Wijkteam Opmeer dan wel met het OGGZ-Meldpunt Vangnet en Advies.

2.4 Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen

Per 1 juli 2021 is de samenwerkingsovereenkomst 'Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen' van kracht. De samenwerkingsovereenkomst is getekend door de gemeenten, woningcorporaties en een aantal zorginstanties. Deze overeenkomst is opgesteld na een positief verlopen pilot.

Aanleiding is dat partijen signaleren dat de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en uit beschermd wonen stagneert. Het uitstroomproces wordt versneld zodat geen kostbare plekken bezet worden gehouden in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het voorkomt dakloosheid door jongeren (18+) met een zorgbehoefte, waaronder oud-Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (oud-AMV'ers).

De Westfriese woningcorporaties hebben toegezegd 100 woningen in totaal per jaar beschikbaar te stellen voor de genoemde doelgroepen. De woningen worden onder de corporaties verdeeld op basis van inwonertal per gemeente. Het Woningbedrijf Opmeer stelt jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar.

In 2024 is 1 huurwoning (2023: 2) beschikbaar gesteld aan maatschappelijk uitstromers. Van een beschikbaar gestelde woning in 2023 is het tijdelijk huurcontract niet verlengd in verband met overlast.

3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

3.1 Woningkwaliteit

De samenstelling van de voorraad naar bouwjaar is als volgt:

Geografische kern	1946-1955	1956-1965	1966-1975	1976-1985	1986-1995	1996-2005	2006-2024	Totaal
Aartswoud	6	2	13	8	4	0	0	33
De Weere	4	1	17	4	18	0	0	44
Hoogwoud	8	13	78	68	58	24	95	344
Opmeer	3	2	22	155	53	0	0	235
Spanbroek	24	14	106	0	38	42	54	278
	45	32	236	235	171	66	149	934

De woningvoorraad per 31 december 2024 bedraagt 934 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2024 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
8	Kerkepad en Plantsoen	11	Buitenschilderwerk
17	Pastoor Meriusstraat	48	Buitenschilderwerk en badkamer
18	Gruttostr en Past Meriusstraat	9	Buitenschilderwerk
19	Purmerlaan en Beemsterlaan	14	Buitenschilderwerk
20	Beemsterlaan en Schemerlaan	16	Buitenschilderwerk
24	Beukenlaan en A v Beierenstr	28	Buitenschilderwerk
28	Dotterbloem en Zwanebloem	16	Buitenschilderwerk
35	Klaproos, Sleutelbl en Zwanebl	19	Buitenschilderwerk
36	't Vierkant	12	Buitenschilderwerk
37	't Vierkant	8	Buitenschilderwerk
38	't Vierkant	4	Buitenschilderwerk
39	't Vierkant	8	Buitenschilderwerk
45	Past Tettersostr en De Hooge Weere	18	Buitenschilderwerk
48	Dr Poolstraat	13	Buitenschilderwerk
50	Meerkoet en Roerdomp	24	Buitenschilderwerk
52	Zomertaling 22 t/m 3	18	Buitenschilderwerk

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
Algemeen	Diverse complexen		Voegwerk, vervanging keukens, isolatieglas bij slecht energielabel, vervanging platdak, vervanging CV-ketels en zonneboilers, elektrische kookaansluitingen, ledarmaturen en sensoren.

3.2 VvE beheer

Het Woningbedrijf heeft bezit in 2 woningcomplexen waar sprake is van gemengde koop en huur: woon-zorgcomplex De Schakel te Spanbroek en appartementencomplex aan de Oeverwal te Hoogwoud. De gemeente verzorgt de controle van de kascommissie van De Schakel. Het Woningbedrijf levert voor beide complexen een actieve bijdrage aan de periodieke ledenvergaderingen van de Verenigingen van Eigenaren.

3.3 Kwaliteit dienstverlening

Informatievoorziening aan huurders

Twee maal per jaar komt het bewonersblad uit. Huurders worden via het bewonersblad en via de website www.woningbedrijfopmeer.nl op de hoogte gebracht van de onderwerpen die voor hen van belang zijn. Ook is het Woningbedrijf op werkdagen bereikbaar voor huurders.

Bewonerscommissie

Sinds 2004 is voor het Woningbedrijf een bewonerscommissie actief. De bewonerscommissie bestaat uit 3 leden. De ambitie is om de bewonerscommissie zoveel mogelijk bij beleidsaanpassingen te betrekken. In april 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024. In november 2024 heeft één van de drie commissieleden de samenwerking opgezegd in verband met het ontbreken van contact en betrokkenheid van de bewonerscommissie bij het Woningbedrijf.

Bezwaren Commissie Urgentie voor de behandeling van bezwaarschriften (op grond van de Huisvestingsverordening)

De woningzoekenden kunnen zich wenden tot de Bezwaren Commissie Urgentie (BCU). Deze commissie adviseert het College van burgemeester en wethouders over de afwikkeling van een bezwaarschrift dat is gericht tegen het al dan niet verstrekken van een urgentie voor een sociale huurwoning. In 2024 is er geen bezwaar gemaakt tegen het Woningbedrijf. Regionaal is het aantal bezwaren toegenomen met 25% tot 25 (2023: 20).

Interne klachtenregeling/Huurcommissie

Men kan zich beroepen op de interne klachtenregeling van de gemeente als men zich niet kan verenigen met het handelen of nalaten van handelingen door het Woningbedrijf. De klachtenafhandeling wordt bewaakt door de interne klachtencoördinator van de gemeente.

Waardering door huurders (KWH)

In 2022 is een klanttevredenheidsonderzoek onder de huurders van het Woningbedrijf uitgevoerd door KWH. Het onderzoek omvat de onderdelen nieuwe huurder en reparaties. De uitkomst is geëvalueerd met de medewerkers van het Woningbedrijf. In 2023 en 2024 heeft er geen klanttevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. De geplande opvolging in 2024 van de rapportage 2022 in combinatie met de uitkomst van het onderzoek 'Waar staat je gemeente 2023' heeft niet plaatsgevonden.

Service-abonnement

In 2003 is het service-abonnement ingevoerd. Met dit abonnement kan het Woningbedrijf tegen een maandelijkse betaling van € 5,00 een deel van het onderhoud uitvoeren, dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt. Dit betreft voornamelijk geringe en dagelijkse reparaties die vaak betrekking hebben op veel voorkomende kleinere beschadigingen die het gevolg zijn van normaal gebruik. Overigens is het serviceabonnement niet alleen bedoeld voor de oudere huurders maar voor alle huurders. Per 31 december 2024 hebben 135 huurders (2023: 125) een serviceabonnement.

3.4 Energie en duurzaamheid

Met ingang van 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor het berekenen van de energieprestatie van een gebouw, namelijk de NTA 8800. Met de NTA 8800 wordt voldaan aan de Europese richtlijn om de energieprestatie van een gebouw uit te drukken in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m².jaar). Deze methodiek vervangt de rekenmethode Nader voorschrijft dat de energetische prestatie van een woning uitdrukt in Energie-Index (EI). De nieuwe methodiek kent een nieuwe labelklassenindeling, waarbij eveneens geldt dat hoe lager de waarde hoe beter de energieprestatie is.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Dus ieder jaar worden woningen opgenomen, waarvan de label is verlopen. Door de jaarlijks wijzigende meetmethode kan het voorkomen dat een label wordt gewijzigd terwijl de woning hetzelfde is gebleven. In onderstaande tabel is de energielabelklasse op basis van EP-2 en EI opgenomen.

De energielabel van het Woningbedrijf is uitgedrukt in deels EP-2 en deels EI. De gemiddelde EP-2 is 156,88 in 2024 (2023: 164,51) en de gemiddelde EI is 1,21 in 2024 (2023: 1,18), hetgeen op label B uitkomt. Het Woningbedrijf voldoet aan de landelijke ambitie van gemiddeld label A-B in 2022.

Energielabel- klasse	EP-2 (kWh/m ² .jaar)	EI	Woningen 2024 (aantal)	Woningen 2024 (%)	Woningen 2023 (%)
A+++++	≤ 0		33	3,53	2,20
A+++	0,01 – 50,00		15	1,61	
A++	50,01 – 75,00	< 0,61			4,29
A+	75,01 – 105,00	0,61 - 0,80	3	0,32	3,52
A	105,01 – 160,00	0,81 - 1,20	335	35,87	41,15
B	160,01 – 190,00	1,21 - 1,40	282	30,19	25,41
C	190,01 – 250,00	1,41 - 1,80	216	23,13	17,82
D	250,01 – 290,00	1,81 - 2,10	31	3,32	3,41
E	290,01 – 335,00	2,11 - 2,40	14	1,50	1,54
F	335,01 – 380,00	2,41 - 2,70	2	0,21	0,33
G	> 380,00	> 2,70	3	0,32	0,33
			934	100,00	100,00

De leden van Aedes hebben afgesproken eind 2021 hun woningen te verbeteren naar gemiddeld energielabel B. Dit is een Energie-Index (EI) van 1,40 onder het Nader Voorschrift (NV). De Aedes-benchmark 2024 toont een verdere verbetering tot een gemiddelde EP-2 van 176,8 in 2023 (2022: EP-2 van 186,8). De afstand tot de gemiddelde doelstelling Standaard (maximale warmtevraag per woning) is 39,1 kWh/m².jaar.

4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

De nieuwbouw van 28 appartementen (Heerenweide fase 3) is opgeleverd in juni 2024.

De bouw van deze woningen past in de investeringsvoornemens van het Woningbedrijf en de gemaakte afspraken in de grondexploitatieopzet Heerenweide. Alle nieuw te bouwen huurwoningen in Heerenweide worden aardgasvrij gebouwd. Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen al niet meer worden aangesloten op het gasnet. Het Woningbedrijf geeft hiermee tevens invulling aan de voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.

4.2 Verkoop

In 2024 zijn 3 woningen (complex 21 en 59) verkocht (2023: 2) aan huurders van het Woningbedrijf. De verkoopopbrengst bedraagt € 788.500.

Op 12 december 2019 is het verkoopbeleid als onderdeel van het Strategisch voorraadbeleid (SVB) vastgesteld. Bij het vrijkomen van de voor verkoop aangewezen woning hebben alle huurders van het Woningbedrijf voorrang bij de aankoop van de woning. Levert dat geen koper op dan krijgen inwoners van gemeente Opmeer voorrang op de aankoop en daarna wordt de woning in de vrije verkoop gebracht. Naast de verkoopvijver (55 woningen) in het SVB is in de verduurzamingsmaatregelen voorgesteld de verkoopvijver uit te breiden met 44 woningen die zijn versnipperd of lastig zijn te verduurzamen. Deze uitbreiding van de verkoopvijver wordt formeel vastgesteld in het Bedrijfsplan Woningbedrijf dat begin 2025 wordt voorgelegd aan het College van B&W.

5 Kwaliteit van wijken en buurten

5.1 Leefbaarheid

De leefbaarheid bestaat uit bijdragen aan de Algemene dienst voor dorpsvernieuwing, openbare verlichting en speeltuinen en uitgaven door het Woningbedrijf ten behoeve van sociale leefbaarheid (schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt).

De bijdrage aan de Algemene dienst volgt uit een raadsbesluit dat bij toekomstige investeringen telkens een afweging wordt gemaakt over een mogelijke bijdrage van het Woningbedrijf in het kader van de leefbaarheid. Het Woningbedrijf draagt gemiddeld € 57 per woning bij aan:

- dorpsvernieuwing (maatschappelijk aspect) (€ 30.000);
- openbare verlichting van de voetgangerspaden bij de huurwoningen (€ 11.600);
- speelvoorzieningen (€ 7.500).

De leefbaarheidsuitgaven door het Woningbedrijf zijn overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken (ondertekend 30-6-2022) voor de jaren 2023 t/m 2030. Met ingang van de begroting 2024 is extra budget (€ 34 per DAEB-woning) beschikbaar gesteld voor sociale leefbaarheid in verband met toenemende problematiek met leefbaarheid. Hieronder valt bijvoorbeeld de aanpak van gezamenlijke pleinen, straatwerk, tuinafscheiding, fietsenrekken en activiteiten met huurders. Het Woningbedrijf heeft € 4.273 besteed in 2024.

Een onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2024 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 23.373 besteed.

5.2 Wijk- en buurtbeheer

De integrale aanpak woonoverlast wordt sinds 2021 door de Bemiddelingskamer uitgevoerd.

Daarnaast is voor 12 uur per week capaciteit vanuit het Woningbedrijf beschikbaar, zodat meer sturing komt op wijk- en buurtbeheer. De volgende taken krijgen extra aandacht: tuinonderhoud van huurwoningen, (vroeg)tijdige signalering van bijvoorbeeld vervuilde woningen, woonfraude, multi-problematiek en verwarde personen. Door meer aanwezig te zijn in de wijken kan de medewerker woonoverlast signalen oppakken met als doel het inperken van woonoverlast.

5.3 Aanpak overlast

OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies

In 2023 is er op individueel casusniveau overleg geweest met het OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies van GGD Hollands Noorden (verder: het Meldpunt). Meldingen over een zorgwekkende situaties kunnen worden doorgegeven aan het Meldpunt.

Overlast Overleg Gemeente breed

In 2023 heeft het Overlast Overleg Gemeente breed (OOG) periodiek plaatsgevonden. Dit overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. Hierbij zijn aanwezig de afdelingen Openbare Orde en Veiligheid, Zorg en Welzijn, politie en het Woningbedrijf. Op uitnodiging worden ook andere betrokken partijen (ketenpartners) uitgenodigd om deel te nemen aan een specifieke casus. Deze partijen zijn dan al betrokken bij de bewoner. In 2024 zijn 21 casussen (2023: 12) besproken in OOG-overleggen, waarvan 13 casussen huurders van het Woningbedrijf betreffen.

Individueel Casus Overleg

In aanvulling op het OOG is er een gemeente breed Individueel Casus Overleg (ICO), waarin zware overlastzaken op individueel niveau worden besproken. Eveneens dit overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. In dit overleg worden duidelijke afspraken gemaakt over de te behalen doelen en wordt een behandelplan opgesteld. In 2024 zijn er 2 ICO-overleggen geweest (2023: 1).

Overige overlastzaken

Bij de Bemiddelingskamer zijn 19 overlastzaken (10 Woningbedrijf, 7 koopwoning en 2 particulier) gemeld (2023: 14), waarvan 1 is geschikt. Van de 19 overlastzaken zijn 2 zaken in behandeling (2023: 2) en 17 afgehandeld (2023: 11). Van de afgehandelde zaken zijn 15 zaken (88%) opgelost (2023: 7 (64%)).

Naast de meldingen bij de Bemiddelingskamer zijn 38 overlastzaken (2023: 36) gemeld bij het Woningbedrijf. Hieronder vallen meldingen over woonfraude (3), tuinen (6) en sociale gevallen (29). Van de gemelde overlastzaken zijn 6 zaken afgehandeld, waarvan 2 woonfraude, 2 tuinen en 2 sociale gevallen.

6 De organisatie

6.1 Governance

Het Woningbedrijf is een van de 5 gemeentelijke woningbedrijven die in Nederland actief zijn. Voor het Woningbedrijf wordt een separate administratie gevoerd met een eigen begroting en jaarrekening, die vervolgens wordt geïntegreerd in de financiële administratie van de gemeente Opmeer.

De Gemeenteraad fungeert als toezichthouder van het Woningbedrijf. Het College van burgemeester en wethouders is belast met het dagelijkse beleid en beheer. De taken die samenhangen met het gemeentelijk woningbezit zijn ondergebracht bij de afdeling Realisatie en beheer.

6.2 Personele inzet

De personeelsinzet van het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

Functie	Formatie 2024 (fte)	Bezetting 2024 (fte)	Bezetting 2023 (fte)
Beleidsmedewerker verhuur- en bewonerszaken (incl. coördinatie) ³	0,80	1,00	1,00
Medewerker huisvesting	0,67	0,67	0,67
Medewerker woonoverlast ⁴	0,50	0,33	0,33
Technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	1,00	1,00	1,00
Technisch medewerker (planmatig onderhoud)	0,89	0,89	0,89
Medewerker huurincasso	0,42	0,42	0,42
Medewerker financiële administratie	0,67	0,67	0,67
Administrateur ⁵	0,50		
	5,45	4,98	4,98

In vergelijking met woningcorporaties is de bezetting 9,5 fte in 2023 (bron: Aedes-benchmark 2024). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de overhead (zoals receptie en facilitaire diensten) in de bezetting is inbegrepen, terwijl dit wordt doorbelast aan het Woningbedrijf in de bijdrage tbv overhead. Bij het Woningbedrijf wordt de bijdrage aan personeel en overhead van de gemeente Opmeer verantwoord in de overige bedrijfslasten van het Woningbedrijf.

³ Met ingang van 2023 zijn de beleidstaken volkshuisvesting vanuit het Woningbedrijf overgeheveld naar Ruimtelijke ordening. Bijgevolg is de formatie van beleidsmedewerker verlaagd met 0,20 fte.

⁴ Met ingang van mei 2023 is de functie van medewerker woonoverlast ingevuld door een vast medewerker en deels uitbesteed aan de Bemiddelingskamer. Deze laatste verzorgt de integrale aanpak woonoverlast en is verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

⁵ Met ingang van 2017 zijn de werkzaamheden van de administrateur overgebracht van de afdeling Financieel beleid naar het gemeentelijk Woningbedrijf. Deze kosten zijn verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

6.3 Resultaat

Het resultaat na bestemming bedraagt € 2.216.335 positief in 2024 (2023: € 1.933.364 positief). Ten opzichte van de rekening 2023 is dit € 282.971 hoger en ten opzichte van de begroting 2024 is dit € 405.835 hoger. Een nadere toelichting van de afwijkingen wordt gegeven in het onderdeel Jaarrekening.

6.4 Genormaliseerd resultaat

Het genormaliseerd resultaat is het resultaat uitgezonderd de (buitengewone) baten en lasten die geen deel uitmaken van de feitelijke bedrijfsvoering (verkoopresultaat, waardeveranderingen van het vastgoed en belastingen). Hiermee wordt de onderlinge vergelijkbaarheid van de reguliere bedrijfsvoering bevorderd.

	Begroting 2024	Rekening 2024	Rekening 2023
Bedrijfsopbrengsten	6.941.300	6.968.788	6.500.840
Bedrijfslasten			
- afschrijvingen	-1.058.700	-1.058.803	-1.088.827
- onderhoud	-2.136.000	-1.670.867	-1.152.475
- overige bedrijfslasten ⁶	-2.580.500	-2.610.446	-2.603.257
- sanerings- en verhuurderheffing	0	0	0
- financiële baten en lasten	-70.000	-69.976	-76.868
	-5.845.200	-5.410.093	-4.921.427
Genormaliseerd resultaat	1.096.100	1.558.696	1.579.413
Correcties			
- netto verkoopresultaat MVA	689.000	632.239	432.751
- waardeveranderingen MVA	0	0	0
- belastingen	0	0	0
Resultaat voor bestemming	1.785.100	2.190.935	2.012.164
Mutaties reserves	25.400	25.400	-78.800
Resultaat na bestemming	1.810.500	2.216.335	1.933.364

Het genormaliseerd resultaat van het Woningbedrijf bedraagt € 1.558.696 in 2024 (2023: € 1.579.413). Dit is € 20.717 dan in 2023 en wordt vooral veroorzaakt door hogere onderhoudslasten naast hogere huuropbrengsten.

⁶ De lonen en salarissen van het Woningbedrijf wordt doorbelast door de gemeente Opmeer (bijdrage aan personeel) en verantwoord in de overige bedrijfslasten.

Niet-beïnvloedbare lasten

Onder de niet-beïnvloedbare lasten vallen de belastingen en heffingen waar een organisatie geen invloed op heeft, zoals verhuurderheffing, onroerendezaakbelasting (OZB) en overige gemeentelijke belastingen. Voor het Woningbedrijf zijn de niet-beïnvloedbare lasten per verhuureenheid (vhe) als volgt:

	<i>Woningbedrijf</i>	<i>Aedes-benchmark 2024</i>
2024	373 (+5,9%)	
2023	352 (-44,8%)	439 (-49,9%)
2022	638 (-31,1%)	877 (-21,4%)
2021	925 (-12,8%)	1.116 (+0,6%)
2020	1.061 (+1,7%)	1.109 (+9,5%)
2019	1.043 (-1%)	1.013 (-6,5%)
2018	1.052 (+5%)	1.084 (+16,1%)
2017		934 (+7,6%)
2016		868 (+5,7%)
2015		821 (-12,8%)
2014		941 (+78,2%)
2013		528

De niet-beïnvloedbare lasten (€ 348.126) beslaan ruim 0,5 maand huuropbrengst van het Woningbedrijf. Na de afname tot 2023 zijn deze in 2024 toegenomen met 6% (2023: -45%) tot € 373 per vhe (2023: € 352) als gevolg van toegenomen onroerende zaakbelasting en waterschapsbelasting.

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) van woningcorporaties gepresenteerd. De lagere lasten uit de Aedes-benchmark komt in belangrijke mate door het vervallen van de verhuurderheffing (€ 495). Tegelijkertijd nemen andere kosten juist weer toe. Over de periode 2013-2023 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van die woningcorporaties afgenomen met 17%.

Vennootschapsbelasting

Een ander onderdeel van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes-benchmark 2024 is de vennootschapsbelasting. Het gemeentelijk Woningbedrijf is niet vennootschapsbelastingplichtig.

Beïnvloedbare bedrijfslasten

De beïnvloedbare bedrijfslasten komt tot uiting in de overige bedrijfslasten. Deze lasten staan onder druk door de bijdrage aan de Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave en toenemende niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en veranderende wet- en regelgeving. Ter vergelijking wordt de beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf gepresenteerd naast de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023)⁷ van woningcorporaties.

⁷ In verband met het hanteren van het categoriaal model van de winst- en verliesrekening door het Woningbedrijf zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten in omvang beperkt maar in ontwikkeling redelijk vergelijkbaar met die van woningcorporaties (functioneel model).

	<i>Woningbedrijf</i>	<i>Aedes-benchmark 2024</i>
2024	2.795 (-2,4%)	
2023	2.864 (+18,9%)	1.018 (+9,7%)
2022	2.049 (-10,2%)	928 (+5,9%)
2021	2.683 (+17,7%)	876 (+1,4%)
2020	2.279 (+22,9%)	864 (+4,3%)
2019	1.854 (+0,2%)	828 (+5,5%)
2018	1.850 (+33,6%)	785 (+2,7%)
2017	1.385 (-3,2%)	764 (-2,9%)
2016	1.431 (-41,7%)	787 (-7,7%)
2015	2.456 (+43,9%)	853 (-7,6%)
2014	1.707 (+13,4%)	923 (-8,9%)
2013	1.505	1.013

De beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf (€ 2.610.446) zijn toegenomen met bijna 90% vanaf 2013. De grootste stijging (57%) volgt uit de bijdrage aan Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave vanaf 2018 (2023: € 858 per vhe, hetgeen overeenkomt met 1,5 maand huuropbrengst). Het Woningbedrijf toont een afwijkende trend ten opzichte van de Aedes-benchmark.

Uit de Aedes-benchmark 2024 is naar voren gekomen dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in omvang (2023: € 1.018 per vhe) en in ontwikkeling (2023: +10%) toenemen. De stijging in 2023 bij woningcorporaties komt met name door de flinke toename van externe inhuur, formatie-uitbreiding, CAO-verhoging, ICT-kosten, beheer en administratiekosten en overige personeelskosten zoals wervings- en opleidingskostenkosten.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten (€ 1.670.867) zijn in 2024 toegenomen met 41% (2023: -13%) tot € 1.789 per vhe (2023: € 1.268). Dit hangt vooral samen met oplopend reparatieonderhoud en mutatieonderhoud door de verslechterde staat van de woningen. Daarnaast is er meer planmatig onderhoud in uitvoering genomen.

	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>Aedes- benchmark 2024</i>
Reparatieonderhoud	359	234	494
Mutatieonderhoud	255	66	427
Preventief onderhoud	94	91	
Planmatig onderhoud	1.081	877	1.394
Onderhoud	1.789	1.268	2.314
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	+41,1%	-13,1%	+14,0%

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) van woningcorporaties gepresenteerd. De toename van onderhoud bij woningcorporaties is na een dip in 2020 (Covid) weer in lijn met de jaren daarvoor. Verder blijven woningcorporaties hun woningen verduurzamen. Het Woningbedrijf is een deel van de verduurzamingsopgave aan het uitwerken, dat naar verwachting in 2025 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het College van B&W en de Gemeenteraad, voordat het in uitvoering wordt genomen in de komende jaren.

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2024 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer zijn besteed.

mevrouw B. Göransson
gemeentesecretaris

de heer G.J. van den Hengel
burgemeester

Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2024

Een specificatie van het vastgoed in exploitatie is als volgt. De aantallen woningen worden weergegeven in verhuurbare eenheden (vhe).

Complex-nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
1	Middelweg 16, 18, 20	Opmeer	3
1	Wuiver 35 t/m 49 (o)	Spanbroek	8
2	Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o)	Aartswoud	4
2	Driestedenweg 101	De Weere	1
3	Zuiderzeestraat 31, 33	Aartswoud	2
3	Driestedenweg 86, 88, 90	De Weere	3
3	Molenstraat 9 t/m 21 (o) en 25	Hoogwoud	8
4	Wuiver 51 t/m 81(o)	Spanbroek	16
5	Middelweg 30, 32	Opmeer	2
6	Zuiderzeestraat 27, 29	Aartswoud	2
7	Dr. van Balen Blankenstraat 24 t/m 30 (e)	Spanbroek	4
8	Burg. Breebaartstraat 6, 8	Hoogwoud	2
8	Kerkepad 1 t/m 6	Hoogwoud	6
8	Plantsoen 9 t/m 13	Hoogwoud	5
9	Van Roozendaalstraat 47 t/m 53 (o) en 60 t/m 66 (e)	Spanbroek	8
9	Van Roozendaalstraat 76, 78	Spanbroek	2
10	Beatrixlaan 23	De Weere	1
11	Schoolstraat 12 t/m 18 (e)	Spanbroek	5
11	Schoolstraat 5	Spanbroek	1
11	Van Roozendaalstraat 14, 18, 24, 32, 36, 42, 48, 50 (e)	Spanbroek	8
11	Van Roozendaalstraat 23, 25, 31 t/m 39 (o)	Spanbroek	7
12	Beatrixlaan 9	De Weere	1
12	Graaf Willemstraat 2 t/m 12 (e)	Hoogwoud	6
12	Raadhuisstraat 2 t/m 8 (e)	Hoogwoud	4
12	Radboudstraat 3 t/m 9 (o)	Hoogwoud	4
13	Schoolstraat 19 t/m 27 (o)	Aartswoud	5
13	Schoolstraat 27a t/m 27c	Aartswoud	3
14	Verzetstraat 2 t/m 12 (e)	Spanbroek	6
15	Graaf Florisstraat 2 t/m 6 b	Hoogwoud	11
16	Zuiderzeestr 22 t/m 26, 36, 40 (e)	Aartswoud	5
17	Pastoor Meriusstraat 5 t/m 99	Spanbroek	48
18	Gruttostraat 4 t/m 8 (e)	Spanbroek	3
18	Pastoor Meriusstraat 102 t/m 112 (e)	Spanbroek	6
18	Verzetstraat 21 t/m 25 (o)	Spanbroek	3
19	Beemsterlaan 1 t/m 11 (o)	Hoogwoud	6
19	Purmerlaan 2 t/m 16 (e)	Hoogwoud	8

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
20	Beemsterlaan 18 t/m 24 (e) en 29 t/m 35 (o)	Hoogwoud	8
20	L.H. van Catzstraat 30 t/m 34 (e)	Hoogwoud	3
20	Pieter Bossenstraat 31 t/m 33 (o)	Hoogwoud	3
20	Schermerlaan 1 t/m 15 (o)	Hoogwoud	8
21	Aardebaan 35, 45, 47 (o)	Opmeer	3
21	Marsstraat 7	Opmeer	1
21	Mercuriusstraat 4 t/m 16, 28, 32 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer	13
21	Venusstraat 3, 13, 15, 19 en 23 (o)	Opmeer	5
22	Van Roozendaalstraat 17 t/m 21 g	Spanbroek	19
23	Albr. van Beierenstraat 47 t/m 53 (o)	Hoogwoud	4
23	Berkenlaan 1 t/m 12	Hoogwoud	12
23	Beukenlaan 21 t/m 24	Hoogwoud	4
23	Radboudstraat 52 t/m 66 (e)	Hoogwoud	8
24	Albr. van Beierenstraat 55, 61, 63, 69 (beneden)	Hoogwoud	4
24	Albr. van Beierenstraat 57, 59, 65, 67 (boven)	Hoogwoud	4
24	Beukenlaan 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20 (beneden)	Hoogwoud	10
24	Beukenlaan 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19 (boven)	Hoogwoud	10
25	Akkerwinde 31 t/m 51 (o)	Opmeer	11
25	Pinksterbloem 1 t/m 10 en 12 t/m 18 (e)	Opmeer	13
25	Pinksterbloem 9	Opmeer	1
25	Planetenlaan 15 t/m 23 (o)	Opmeer	5
26	Pinksterbloem 20, 26, 28, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 58, 60, 66, 68, 74	Opmeer	14
26	Pinksterbloem 22, 24, 30, 32, 38, 40, 46, 48, 54, 56, 62, 64, 70, 72	Opmeer	14
27	Boenluif 1 t/m 7	Hoogwoud	4
27	Burg. Heymansstraat 41 t/m 47	Hoogwoud	4
28	Dotterbloem 2 t/m 24 (e)	Opmeer	12
28	Zwanebloem 2 t/m 8	Opmeer	4
29	Klaproos 17 t/m 43	Opmeer	14
30	Klaproos 3 t/m 15 (o)	Opmeer	7
30	Meibloem 1 t/m 12 (e/o) en 13 t/m 39 (o)	Opmeer	26
30	Sleutelbloem 2 t/m 30 (e)	Opmeer	15
31	Beatrixlaan 28 t/m 34 (e)	De Weere	4
32	Fuik 11 t/m 33	Hoogwoud	12
33	Fuik 35 t/m 43 (o)	Hoogwoud	5
33	Kaar 1 t/m 9 (o), 2 t/m 12 (e) en 16 t/m 20 (e)	Hoogwoud	14
33	Kaar 14	Hoogwoud	1
34	Schoolstraat 36 a, c, e, g (beneden)	Aartswoud	4
34	Schoolstraat 36 b, d, f, h (boven)	Aartswoud	4
35	Klaproos 1A	Opmeer	1
35	Klaproos 1b t/m 1d	Opmeer	3

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
35	Sleutelbloem 33 t/m 51 (o)	Opmeer	10
35	Zwanebloem 10 t/m 18 (e)	Opmeer	5
36	't Vierkant 1 t/m 9 (o) en 35 t/m 47 (o)	Hoogwoud	12
37	't Vierkant 26 t/m 40 (beneden)	Hoogwoud	4
37	't Vierkant 26 t/m 40 (boven)	Hoogwoud	4
38	't Vierkant 27 t/m 33	Hoogwoud	4
39	't Vierkant 11 t/m 25 (beneden)	Hoogwoud	4
39	't Vierkant 11 t/m 25 (boven)	Hoogwoud	4
40	Boenluif 9 t/m 33	Hoogwoud	13
41	Kamille 1 t/m 9 (o)	Opmeer	5
41	Paardebloem 1 t/m 11 (o)	Opmeer	6
42	Koekoeksbloem 16, 22, 24, 30, 32 (boven)	Opmeer	5
42	Koekoeksbloem 18, 20, 26, 28, 34 (beneden)	Opmeer	5
42	Koekoeksbloem 33, 35, 37 en Paardebloem 13, 15, 17	Opmeer	6
43	Koekoeksbloem 11, 13, 19, 21, 27, 29 (boven)	Opmeer	6
43	Koekoeksbloem 9, 15, 17, 23, 25, 31 (beneden)	Opmeer	6
44	De Glazen Wagen 2 t/m 28 (e)	Opmeer	14
45	De Hooge Weere 2 t/m 8 (e) en 1 t/m 15 (o)	De Weere	12
45	Pastoor Tetterodestraat 23 t/m 33 (o)	De Weere	6
46	Kwikstaart 7 t/m 25 (o)	Spanbroek	10
46	Meeuwenstraat 36 t/m 54 (e)	Spanbroek	10
47	Wielewaal 1 t/m 18	Spanbroek	18
48	Dr Poolstraat 76	Hoogwoud	1
48	Dr Poolstraat 78 (hoekwoning)	Hoogwoud	1
48	Dr Poolstraat 80 t/m 94 (e) en 98, 100	Hoogwoud	10
48	Dr Poolstraat 96 (hoekwoning)	Hoogwoud	1
49	Koetenburg 6 t/m 12 (e)	Aartswoud	4
50	Meerkoet 20, 26, 28, 34, 36, 42 (beneden)	Spanbroek	6
50	Meerkoet 22, 24, 30, 32, 38, 40 (boven)	Spanbroek	6
50	Roerdomp 11, 17, 19, 25, 27, 33 (beneden)	Spanbroek	6
50	Roerdomp 13, 15, 21, 23, 29, 31 (boven)	Spanbroek	6
51	Graaf Willemstraat 29 t/m 51 (beneden)	Hoogwoud	12
51	Graaf Willemstraat 53 t/m 75 (boven)	Hoogwoud	12
52	Zomertaling 22 t/m 39 (o)	Spanbroek	18
53	Oeverwal 35 t/m 65	Hoogwoud	16
54	Oeverwal 30 t/m 34 (e) en 54 t/m 58 (e)	Hoogwoud	6
55	Kreekrug 17, 19 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Kreekrug 21, 23 (boven)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 14, 16 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 18, 20, 26, 28 (boven)	Hoogwoud	4
55	Oeverwal 22, 24 (beneden)	Hoogwoud	2
56	Gruttostraat 49 t/m 75 (o)	Spanbroek	14

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
57	Vuursteen 5 t/m 11 (o)	Hoogwoud	4
58	Oeverwal 67 t/m 97 (o)	Hoogwoud	16
59	Oeverwal 103, 105	Hoogwoud	2
60	Heerensingel 1 t/m 23 (o)	Spanbroek	12
61	Weidehof 14 t/m 28 (e)	Spanbroek	8
62	K. Komensingel 25 t/m 63 (o)	Spanbroek	20
63	Johan van Gheelborg 20 t/m 74 (e)	Spanbroek	28
102	Pastoor Tetterrodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16
			934