

gemeente

opmeer



Volkshuisvestingsverslag 2022

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2022

Inleiding	4
Woningbedrijf	4
Lokale Woonvisie	4
Strategisch voorraadbeleid	4
Opbouw Volkshuisvestingverslag	5
1 Huisvesting primaire doelgroep	6
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	6
1.2 Betaalbaarheid	10
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	20
6 De organisatie	22
6.1 Governance	22
6.2 Personele inzet	22
6.3 Resultaat	22
7 Verklaring besteding middelen	23
 Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2022	 25

Volkshuisvestingsverslag 2022

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet per 31 december 2022 in de gemeente in de exploitatie van 909 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022) en 2 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.

Lokale Woonvisie

De lokale Woonvisie 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer' (vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 december 2018) is richtinggevend voor de activiteiten van het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer. Deze Woonvisie is de uitwerking van de op 8 juni 2017 vastgestelde Regionale Woonvisie West-Friesland en het Regionaal Actieprogramma West-Friesland (RAP) voor de periode 2017-2020.

Speerpunten van de Woonvisie zijn:

- kwaliteit bestaande voorraad
- betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen
- vitale kernen en buurtschappen
- aantrekkelijke nieuwbouw
- wonen en zorg en langer zelfstandig wonen

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 de komende 8 jaar. Uitgaande van de strategieën voor de woningvoorraad (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

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 2022 zijn 65 bestaande woningen (2021: 62) en 0 nieuwbouwwoningen (2021: 20) beschikbaar gekomen voor verhuur. De mutatiegraad ligt in 2022 op 7,1% (2021: 6,9%).

Woonruimteverdeling

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met alle verhuurders in de regio West-Friesland. Het gezamenlijke woningverdeelsysteem Woonmatch is 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

Er zijn 65 woningen toegewezen in 2022 (2021: 82). Over de toewijzing aan diverse doelgroepen bestaan regionale afspraken.

Toewijzing	Afspraak (%)	2022 (aantal)	2022 (%)	2021 (%)
Regulier	50	39	60,0	67,1
Doorstromer	15	11	16,9	13,4
Urgenten	20	7	10,8	8,5
Uitstromer MO/BW	10	2	3,1	2,4
Spoedzoeker	5			2,5
Vergunninghouder (woning)		5	7,7	4,9
Nazorgwoning (op aanvraag)				
Overig		1	1,5	1,2
	100	65	100,0	100,0

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 € 40.765 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 45.014) en maximaal 7,5%¹ vrij wordt toegewezen.

In 2022 zijn 65 huurovereenkomsten (2021: 82 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 96,9% toegewezen aan de doelgroep en 3,1% toegewezen buiten de doelgroep. Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2022	2021
Doelgroep (t/m € 40.765 resp. € 45.014)	≥ 92,5%	96,9%	94%
Middeninkomens			4%
Vrije toewijzing	≤ 7,5%	3,1%	2%
		100,0%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2022 bedraagt de woningvoorraad 911 woningen (2021: 913 woningen). In 2022 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 2 woningen (2021: 2) verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2022	2021
Jongerenwoning	65	65
Seniorenwoning	259	259
Standaardwoning	587	589
	911	913

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.

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.

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.

Wachttijst

De gemiddelde zoekduur is 4,02 jaar in 2022 (2021: 3,44 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van urgentie (7), woningruil (8), doorstromer (11), maatschappelijke uitstroom (2), vergunninghouder (5) 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	8	26	2,19	4,23	1
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	2	23	0,37	6,72	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	14	12	1,69	9,90	0
Standaardwoning	41	52	5,36	6,83	22
	65	39	4,02	7,17	23

Populariteit

Uit de top-10 reacties bij de vrijkomende woningen blijkt dat eengezinswoningen in Opmeer, Spanbroek en Aartsoud en bovenwoningen in Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek populair zijn.

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Pinksterbloem 16	Opmeer	Eengezinswoning	215
Wuiver 47	Spanbroek	Eengezinswoning	193
Schoolstraat 25	Aartsoud	Eengezinswoning	176
Oeverwal 18	Hoogwoud	Bovenwoning	158
Meibloem 1	Opmeer	Eengezinswoning	155
Pinksterbloem 26	Opmeer	Bovenwoning	155
Driestedenweg 86	De Weere	Eengezinswoning	143
Kerkepad 3	Hoogwoud	Eengezinswoning	139
Roerdomp 23	Spanbroek	Bovenwoning	138
Wuiver 53	Spanbroek	Eengezinswoning	117

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2022 zijn 20 aanvragen (2021: 21) voor een urgentie bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC) ingediend. Hiervan zijn 5 aanvragen (2021: 8) toegewezen, 10 aanvragen (2021: 8) afgewezen en 5 aanvragen (2021: 5) aangehouden. Van de 5 toewijzingen in 2022 hebben 5 personen een woning toegewezen gekregen.

Regio breed zijn 331 aanvragen (2021: 400) ingediend, waarvan 101 zijn toegewezen (2021: 132), 145 afgewezen (2021: 181) en 85 aangehouden (2021: 87).

Leegstand

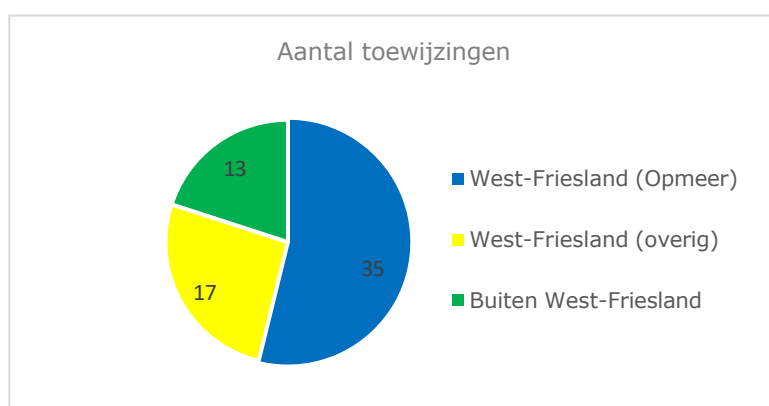
Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurderving geleden. De huurderving wegens leegstand in 2022 is uitgekomen op 0,28% (2021: 0,51%) van de bruto huuropbrengsten als gevolg van mutatiwoningen waaraan veel moest gebeuren. Een derving van 0,05% (2021: 0,30%) 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 65 vrijgekomen woningen is 80% aan woningzoekenden binnen West-Friesland – waarvan 54% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 20% aan woningzoekenden buiten West-Friesland toegewezen.



- 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 sprake van een achterstand.

Huisvesting statushouders	Tot 1-1-2022	Eerste helft 2022	Tweede helft 2022
Taakstelling		7	10
Gehuisvest		5	16
Cumulatief saldo	2 voorstand	0 voorstand	6 voorstand

In 2022 zijn in totaal 21 personen (2021: 20) gehuisvest. Voor deze 21 personen zijn 5 woningen (2021: 4) beschikbaar gesteld. Geen van hen is na-reiziger.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli verhogen/verlagen. In 2022 is de reguliere huurverhoging maximaal 2,3% (gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021) voor een sociale huurwoning en maximaal 3,3% (inflatie plus 1%) voor een vrijesectorwoning.

Per 1 juli 2022 is een gemiddelde huurverhoging van 1,73% (2021: -0,5%) vastgesteld (B&W 15 maart 2022), variërend van -7,45% tot 2,30%. Om onze woningvoorraad binnen het DAEB vastgoed te behouden, worden alle huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens van € 763,47 (2021: € 752,33) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen afgetopt op € 442,46 (2021: € 442,46). 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. Huren die boven de nieuwe streefhuur liggen, krijgen een huurverlaging over een periode van 3 jaren.

Onze gemiddelde maandhuur per 31-12-2022 bedraagt € 573 in 2022 (2021: € 562). Volgens de Aedes-benchmark 2022 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 548 in 2021 (2020: € 548) in de woningmarktregio Noord-Holland Noord.

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 2022 ² (%)
T/m kwaliteitskortingsgrens	t/m 442,46	80	8,8	13,5
T/m 1 ^e aftoppingsgrens	442,47 t/m 633,25	576	63,2	
T/m 2 ^e aftoppingsgrens	633,26 t/m 678,66	170	18,7	73,5
T/m huurtoeslaggrens	678,67 t/m 763,47	83	9,1	7,8
Boven huurtoeslaggrens	763,48 en hoger	2	0,2	4,9
		911	100,0	100,0

Onder de goedkope woningvoorraad vallen alle woningen met een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (2022: € 442,46). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de 2^e aftoppingsgrens (2022: € 678,66). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 763,47. Het

² Geen recente gegevens beschikbaar in benchmark 2021.

Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberaliseringsgrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2022 volgt in bovenstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2022 (rekening 2021) 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 2022 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.

Met ingang van 1 januari 2022 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening van kracht geworden. Deze vervangt de pilot Vroeg Erop Af. Inhoudelijk is de werkwijze gelijk. Hierbij 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. 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 2022 is verder afgenomen tot 0,15% (2021: 0,38%). Het strakke invorderingsbeleid in combinatie met het direct melden van een betalingsachterstand aan de preventiemedewerker (Wijkteam) blijkt in de praktijk goed te werken.

Uitzettingen

In 2022 is in totaal 1 vonnis (2021: 1) tot ontbinding huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. Dit vonnis is eind december 2021 betekend op basis van huurachterstand. De daadwerkelijke ontruiming heeft in 2022 plaatsgevonden. De huurder bevond zich al langere tijd in het buitenland en betaalde de huur niet.

De landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen is verder gedaald sinds 2015. Uit de Corporatiemonitor van Aedes 2022 (rekening 2021) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is afgenomen met 23% tot 5.200 (2020: 6.750) en het aantal huisuitzettingen is afgenomen met 19% tot 1.400 (2020: 1.720).

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 259 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 activiteitenaanbod: 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 7 aangepaste woningen in haar bezit voor huurders met een WMO-indicatie voor een gelijkvloerse of aangepaste woning. 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 7 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 11 appartementen aan de Graaf Florisstraat te Hoogwoud (2015) en de 19 appartementen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek (2015) 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 2022 zijn 2 huurwoningen (2021: 2) beschikbaar gesteld aan maatschappelijk uitstromers.

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	2006-2022	Totaal
Aartswoud	6	2	13	8	4	0	0	33
De Weere	4	2	17	4	18	0	0	45
Hoogwoud	8	13	78	68	58	24	68	317
Opmeer	3	2	25	155	53	0	0	238
Spanbroek	24	14	106	0	38	42	54	278
	45	33	239	235	171	66	122	911

De woningvoorraad per 31 december 2022 bedraagt 911 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2022 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
11	Van Roozendaalstraat	8	Buitenschilderwerk
12	Gr. Willemstraat	6	Buitenschilderwerk
25	Akkerwinde, Pinksterbloem en Planetenlaan	30	Buitenschilderwerk
30	Klaproos, Meibloem en Sleutelbloem	48	Buitenschilderwerk en kozijnreparatie
36	't Vierkant	12	Dakbedekking bergingen en dakkapellen
38	't Vierkant	4	Dakbedekking bergingen en dakkapellen
42	Koekoeksbloem en Paardebloem	16	Buitenschilderwerk en kozijnreparatie
43	Koekoeksbloem	12	Buitenschilderwerk en kozijnreparatie
Algemeen	Diverse complexen		Keukens, CV-ketels, elektrische kookaansluitingen, rookmelders, schoonmaak goten en dakkapellen, mechanische ventilatie en divers incidenteel onderhoud

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. In 2022 heeft er een keer overleg plaatsgevonden. De ambitie is om de bewonerscommissie zoveel mogelijk bij beleidsaanpassingen te betrekken.

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 2022 is nog geen informatie over bezwaren beschikbaar (2021: 2 bezwaren voorgelegd die beide ongegrond waren verklaard).

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. In 2022 heeft de interne klachtencoördinator van de gemeente 4 klachten (2021: 7) over woningzaken (3) en medewerker (1) ontvangen. Een beknopte omschrijving en afhandeling van de klachten is als volgt:

- werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd: in overleg met de huurder is afspraak gemaakt over het tijdpad van de werkzaamheden.
- overlast en werkzaamheden die niet zijn aangekondigd: zakken naast de vuilcontainer zijn opgehaald door HVC en contact is gezocht met huurder over werkzaamheden maar geen reactie ontvangen op achtergelaten bericht.
- verzoek om schadevergoeding: verzoek is in behandeling genomen maar niet gehonoreerd.
- opmerkingen van medewerker Woningbedrijf: opmerkingen zijn toegelicht in een gesprek en klacht is ingetrokken.

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:

- Op het onderdeel nieuwe huurder is de waardering 7,8 (landelijk:7,7). Er is gemeten op dienstverlening totaal (score 7,9), contact corporatie (score 7,8), bereikbaarheid medewerker (score 7,8), bezichtiging woning (score 8,0), informatie om beslissing te nemen of men de woning wil huren (score 8,2), uitleg huurcontract (score 8,2), duidelijkheid opleverstaat woning (score 7,4), opleverstaat woning (score 5,7) en resultaat reparaties (score 7,8). De informatie om beslissing te nemen of men de woning wil huren scoort met een 8,2 boven gemiddeld (landelijk: 7,7). De opleverstaat woning scoort met een 5,7 onder gemiddeld (landelijk: 7,1).
- Op het onderdeel reparaties is de waardering 7,5 (landelijk:7,9). Er is gemeten op dienstverlening totaal (score 7,3), gemak van melden (score 7,7), contact medewerker corporatie (score 7,3), contact medewerker aannemer (score 8,0), weten wat men kan verwachten (score 7,2), termijn waarbinnen reparatie is uitgevoerd (score 7,3), monteur (score 8,2), resultaat reparatie (score 8,3) en oplossing zaken die niet goed waren (score 8,0). Het resultaat reparatie scoort met een 8,3 gemiddeld (landelijk: 8,3). Het contact medewerker corporatie scoort met een 7,3 onder gemiddeld (landelijk: 8,0).

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 2022 hebben 111 huurders (2021: 111) 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 165,33 in 2022 (2021: 155,15) en de gemiddelde EI is 1,18 in 2022 (2021: 1,19),

hetgeen op label B uitkomt. Hiermee voldoet het Woningbedrijf aan de landelijke ambitie van gemiddeld label A-B in 2022.

Energielabel- klasse	EP-2 (kWh/m ² .jaar)	EI	Woningen 2022 (aantal)	Woningen 2022 (%)	Woningen 2021 (%)
A++++	≤ 0		20	2,20	2,19
A+++	0,01 – 50,00				
A++	50,01 – 75,00	< 0,61	39	4,28	5,91
A+	75,01 – 105,00	0,61 - 0,80	32	3,51	
A	105,01 – 160,00	0,81 - 1,20	374	41,05	32,42
B	160,01 – 190,00	1,21 - 1,40	231	25,36	33,19
C	190,01 – 250,00	1,41 - 1,80	164	18,00	20,81
D	250,01 – 290,00	1,81 - 2,10	31	3,40	3,29
E	290,01 – 335,00	2,11 - 2,40	14	1,54	1,53
F	335,01 – 380,00	2,41 - 2,70	3	0,33	0,33
G	> 380,00	> 2,70	3	0,33	0,33
			911	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 benchmark toont een verdere verbetering tot een gemiddelde EP-2 van 205,4 in 2021 (2020: EI van 1,51).

4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 een bouwkrediet beschikbaar gesteld voor de bouw van 28 appartementen op basis van het schetsontwerp (Heerenweide fase 3). Het bouwteam met architectenbureau Rietvink en aannemingsbedrijf Kuin is daarna gestart. In november 2021 is de omgevingsvergunning afgegeven voor het plan. De bouw is gestart in september 2022. De oplevering wordt in december 2023 verwacht.

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 2022 zijn 2 woningen (complex 11 en 21) verkocht (2021: 2) aan huurders van het Woningbedrijf. De verkoopopbrengst bedraagt € 456.500.

Op 12 december 2019 is het verkoopbeleid als onderdeel van het Strategisch voorraadbeleid 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.

5 Kwaliteit van wijken en buurten

5.1 Leefbaarheid

Het Woningbedrijf draagt financieel bij aan projecten die de leefbaarheid verbeteren. Dit 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 € 54 per woning bij aan leefbaarheid in 2022. De bijdrage aan leefbaarheid is gelijk aan 2020 en bestaat uit de volgende elementen:

- bijdrage van € 30.000 aan dorpsvernieuwing (maatschappelijk aspect);
- bijdrage van € 11.577 aan openbare verlichting van de voetgangerspaden bij de huurwoningen;
- bijdrage van € 7.500 aan speelvoorzieningen.

Een onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2022 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 19.077 besteed (zie paragraaf 6.3 bedrijfslasten van de Jaarrekening).

5.2 Wijk- en buurtbeheer

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

Daarnaast is voor 8 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. Ook is ingezet op het lopen van avondrondes. Dit doen wij samen met andere afdelingen binnen de Gemeente en andere partijen zoals Werksaam Westfriesland, Vangnet en Advies, politie en partijen die betrokken zijn bij de bekende adressen die aandacht vragen of nodig hebben.

5.3 Aanpak overlast

OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies

In 2022 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 2022 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 2022 zijn 12 casussen (2021: 10) besproken in OOG-overleggen.

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 2022 zijn er 2 ICO-overleggen geweest (2021: 0).

Overige overlastzaken

Bij de Bemiddelingskamer zijn 22 overlastzaken gemeld. Hiervan zijn 18 afgehandeld waarvan 15 (85%) opgelost. Naast de meldingen bij de Bemiddelingskamer zijn 20 overlastzaken gemeld bij het Woningbedrijf. Hieronder vallen meldingen over hoarders (1), woonfraude (10), tuinen (3), sociale gevallen (2), geluidsoverlast (2) en huisdieren (2). Van de gemelde woonfraude zijn 3 zaken opgelost en 7 zaken in behandeling.

Landelijke ontwikkeling

Er zijn geen recentere gegevens over woonoverlast beschikbaar dan de Corporatiemonitor van Aedes d.d. september 2019, waarin een toenemende trend isesignaleerd.

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 sector Grondgebiedzaken, waaronder de afdeling Realisatie en beheer valt.

6.2 Personele inzet

De personeelsinzet van het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

Functie	Formatie 2022 (fte)	Bezetting 2022 (fte)	Bezetting 2021 (fte)
Management	0,20	0,20	0,20
Beleidsmedewerker (o.m. verhuur- en bewonerszaken)	1,00	1,00	1,00
Medewerker huisvesting	0,67	0,67	0,67
Medewerker woonoverlast	0,22		
Technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	1,00	1,00	1,00
Technisch medewerker (planmatig onderhoud)	0,89	0,89	0,89
Medewerker huurincasso	0,41	0,41	0,41
Medewerker financiële administratie	0,66	0,66	0,66
Administrateur ³	0,50		
	5,55	4,83	4,83

Woningcorporaties van vergelijkbare omvang (categorie tot 1.000 woningen) hebben een bezetting van 8,5 fte in 2021 (bron: Aedes-benchmark 2022). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de overhead (zoals receptie en facilitaire diensten) in de bezetting is inbegrepen. Bij het Woningbedrijf wordt de bijdrage aan personeel en overhead van de gemeente Opmeer verantwoord in de overige bedrijfslasten van het Woningbedrijf (zie paragraaf 6.3 overige bedrijfslasten van de Jaarrekening). De invulling van medewerker overlast en administrateur is verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

³ Met ingang van 2017 zijn de werkzaamheden van de administrateur overgebracht van de afdeling Financieel beleid naar het gemeentelijk Woningbedrijf.

6.3 Resultaat

Onderstaand is de verantwoording van het bovenstaande resultaat in de gemeentelijke rekening 2022. In de gemeentelijke rekening worden de mutaties reserves pas verwerkt na vaststelling van de jaarrekening.

	Begroting na wijziging 2022	Rekening 2022	Verschil
Baten	6.904.500	6.826.590	-77.910
Lasten	-5.530.303	-5.027.923	502.380
Resultaat voor bestemming	1.374.197	1.798.667	424.470

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2022 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer zijn besteed.

de heer M. Winder
gemeente-secretaris

de heer G.J. van den Hengel
burgemeester

Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2022

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, 25	De Weere	2
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 5, 7	Opmeer	2
21	Mercuriusstraat 4 t/m 16, 20, 28, 32 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer	15
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, 111	Hoogwoud	3
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
102	Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16
			911