

gemeente



opmeer

Volkshuisvestingsverslag 2023

**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	11
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	11
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking	12
2.3 Overige huishoudens	12
2.4 Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	13
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	14
3.1 Woningkwaliteit	14
3.2 VvE beheer	15
3.3 Kwaliteit dienstverlening	15
3.4 Energie en duurzaamheid	16
4 (Des)investeringen in vastgoed	18
4.1 Nieuwbouw	18
4.2 Verkoop	18
5 Kwaliteit van wijken en buurten	19
5.1 Leefbaarheid	19
5.2 Wijk- en buurtbeheer	19
5.3 Aanpak overlast	19
6 De organisatie	21
6.1 Governance	21
6.2 Personele inzet	21
7 Verklaring besteding middelen	22
Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2023	23

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet per 31 december 2023 in de gemeente in de exploitatie van 904 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) 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 Westfrieze gemeenten (verplicht). De gemeente Opmeer draagt bij met 825 woningen, waarvan 530 betaalbare en daarvan 250 sociale 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 naar € 575,03 in 2023 voor huishoudinkomens tot en met 120% van sociaal minimum.
- verdubbeling woningbouw t/m 2030: uiterlijk 31 december 2022 komen er 'regionale woondeals', waarin staan welke woningen in welke gemeente en op welke locaties komen
- 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 2023 zijn 57 bestaande woningen (2022: 65) en 0 nieuwbouwwoningen (2022: 0) beschikbaar gekomen voor verhuur. De mutatiegraad ligt in 2023 op 6,3% (2022: 7,1%).

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 31-12-2023 staan 143.468 mensen ingeschreven als woningzoekende in de regio. Het aantal actief woningzoekenden in Opmeer is 537 en in de regio is 21.824. Er zijn 57 woningen toegewezen in 2023 (2022: 65).

Toewijzing	Afspraak (%)	2023 (aantal)	2023 (%)	2022 (%)
Regulier (inclusief woningruil)	50	36	63,1	60,0
Doorstromer	15	9	15,8	16,9
Urgenten	20	2	3,5	10,8
Uitstromer MO/BW	10	3	5,3	3,1
Spoedzoeker	5			
Vergunninghouder (woning)		5	8,8	7,7
Nazorgwoning (op aanvraag)				
Overig		2	3,5	1,5
	100	57	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 € 44.035 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 48.625) en maximaal 7,5%¹ vrij wordt toegewezen.

In 2023 zijn 57 huurovereenkomsten (2022: 65 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 94,7% toegewezen aan de doelgroep en 5,3% toegewezen aan de middeninkomens². Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2023	2022
Doelgroep (t/m € 44.035 resp. € 48.625)	≥ 92,5%	94,7%	96,9%
Vrije toewijzing	≤ 7,5%	5,3%	3,1%
		100,0%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2023 bedraagt de woningvoorraad 909 woningen (2022: 911 woningen). In 2023 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 2 woningen (2022: 2) verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2023	2022
Jongerenwoning	65	65
Seniorenwoning	259	259
Standaardwoning	585	587
	909	911

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 € 44.036 t/m € 57.573 en meerpersoonshuishouden met een inkomen van € 48.626 t/m € 76.764)

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 3,53 jaar in 2023 (2022: 4,02 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van doorstromer (9), urgentie (2), maatschappelijke uitstroom (3), vergunninghouder (5), woningruil (1), en overig (2).

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	9	30	3,86	4,46	1
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	3	26	5,22	8,05	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	18	13	2,18	11,72	1
Standaardwoning	27	68	4,13	7,13	12
	57	43	3,53	8,21	14

Populariteit

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

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Pinksterbloem 26	Opmeer	Bovenwoning	204
Dr van Balen Blankenstraat 24	Spanbroek	Eengezinswoning	171
Pinksterbloem 8	Opmeer	Eengezinswoning	160
Kerkepad 1	Hoogwoud	Eengezinswoning	158
Fuik 19	Hoogwoud	Eengezinswoning	155
Zomertaling 25	Spanbroek	Bovenwoning	144
Oeverwal 87	Hoogwoud	Bovenwoning	143
Roerdomp 25	Spanbroek	Benedenwoning	130
't Vierkant 26	Hoogwoud	Benedenwoning	129
Planetenlaan 19	Opmeer	Eengezinswoning	110

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2023 zijn 10 aanvragen (2022: 20) voor een urgentie ingediend bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC). Hiervan zijn 3 aanvragen (2022: 5) toegekend, 7

aanvragen (2022: 10) afgewezen en 0 aanvragen (2022: 5) aangehouden. Van de 3 toekenningen in 2023 hebben 2 aanvragers (6 personen) een woning toegewezen gekregen en is 1 aanvrager in afwachting van de verbouwing van een woning tot WMO-woning. Regio breed zijn 358 aanvragen (2022: 331) ingediend, waarvan 94 zijn toegewezen (2022: 101), 165 afgewezen (2022: 145) en 99 aangehouden (2022: 85).

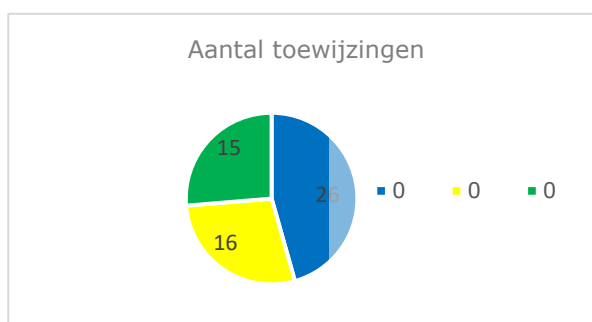
Leegstand

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 2023 is uitgekomen op 0,37% (2022: 0,28%) van de bruto huuropbrengsten als gevolg van mutatiewoningen waaraan veel moest gebeuren. Een derving van 0,13% (2022: 0,05%) 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 57 vrijgekomen woningen is 74% aan woningzoekenden binnen West-Friesland –waarvan 46% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 26% 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 1-1-2023	Eerste helft 2023	Tweede helft 2023
Taakstelling		15	10
Gehuisvest		9	6
Cumulatief saldo	6 voorstand	0 voorstand	4 achterstand

In 2023 zijn in totaal 15 personen (2022: 21) gehuisvest. Voor deze 15 personen zijn 5 woningen (2022: 5) beschikbaar gesteld.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli verhogen/verlagen. In 2023 is de reguliere huurverhoging maximaal 3,1% voor een sociale huurwoning en maximaal 4,1% (inflatie plus 1%) voor een vrijesectorwoning.

Per 1 juli 2023 is een gemiddelde huurverhoging van 1,48% (2022: 1,73%) vastgesteld (B&W 15 maart 2022), variërend van -24,68% tot 2,60%. Om onze woningvoorraad binnen het DAEB vastgoed te behouden, worden alle huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens van € 808,06 (2022: € 763,47) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen afgetopt op € 452,20 (2022: € 442,46). Huurders met een huishoudinkomen lager dan 120% van het sociaal minimum komen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging tot € 575,03. 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 Spanbroek en Hoogwoud bij mutatie tot 75% van de maximaal redelijke huur, komt de huurprijs uit boven de liberalisatiegrens.

Onze gemiddelde maandhuur per 31-12-2023 bedraagt € 586 in 2023 (2022: € 573). Volgens de Aedes-benchmark 2023 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 562 in 2022 (2021: € 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 2023 (%)
Kwaliteitskortingsgrens	t/m 452,46	74	8,1	11,6
Huurverlagingsgrens	452,47 t/m 575,03	351	38,6	
Lage aftoppingsgrens	575,04 t/m 647,19	255	28,1	
Hoge aftoppingsgrens	647,20 t/m 693,60	143	15,7	71,5
Liberalisatiegrens	693,61 t/m 808,06	81	8,9	11,2
Maximale middenhuurgrens	808,07 en 1.123,13	5	0,6	5,7
Boven maximale middenhuurgrens	1.123,14 en hoger	0		
		909	100,0	100,0

Onder de goedkope woningvoorraad vallen alle woningen met een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (2023: € 452,46). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de hoge aftoppingsgrens (2023: € 693,60). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 808,06. De huurverlagingsgrens (€ 575,03) en maximale middenhuurgrens (€ 1.123,13) zijn met ingang van 2023 toegevoegd aan huurprijsklassen. Het Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberaliseringsgrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2023 volgt in bovenstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2023 (rekening 2022) 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 2023 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 2023 is toegenomen tot 0,312% (2022: 0,15%). De toename is veroorzaakt door het toegenomen aantal betalingsregelingen in overleg met de huurders. Hierdoor bevinden meer vorderingen zich langer in het minnelijk traject en zijn er in 2023 uiteindelijk geen vorderingen overgedragen aan de deurwaarder. Dit leidt ertoe dat de achterstand in eerste instantie toeneemt, voordat deze langzaam afneemt.

Uitzettingen

In 2023 is in totaal 2 vonnissen (2022: 1) tot ontbinding huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. De uitzettingen volgen uit een situatie van huurachterstand en een situatie van overlast.

De landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen is verder gedaald sinds 2015. Uit de Corporatiemonitor van Aedes 2023 (rekening 2022) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is afgenomen met 23% tot 4.400 (2021: 5.200) en het aantal huisuitzettingen is afgenomen met 19% tot 1.200 (2021: 1.400).

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 258 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 2023 zijn 3 huurwoningen (2022: 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	2006-2023	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	68	317
Opmeer	3	2	24	155	53	0	0	237
Spanbroek	24	14	106	0	38	42	54	278
	45	32	238	235	171	66	122	909

De woningvoorraad per 31 december 2023 bedraagt 909 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2023 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
2 en 3	Driestedenweg	4	Buitenschilderwerk
32	Fuik	12	Buitenschilderwerk
33	Kaar en Fuik	20	Buitenschilderwerk
41	Kamille en Paardebloem	11	Buitenschilderwerk
46	Kwikstaart en Meeuwenstraat	20	Buitenschilderwerk
53	Oeverwal	16	Buitenschilderwerk
54	Oeverwal	6	Buitenschilderwerk
55	Overwal	8	Buitenschilderwerk
56	Gruttostraat	14	Zonneschermen en screens
57	Vuursteen	4	Rookmelders
58	Oeverwal	16	Rookmelders
102	Past. Tettersostraat	16	Buitenschilderwerk
Algemeen	Diverse complexen		Renovaties, mutatieonderhoud, elektrische kookaansluitingen, keukenvervanging, ledarmaturen algemene ruimten, CV-ketels, straatwerk, rookmelders en mechanische ventilatie

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 2023 heeft er een keer overleg plaatsgevonden over de jaarlijkse huurprijswijziging in 2023. 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 2023 is er geen bezwaar gemaakt tegen het Woningbedrijf.

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 2023 heeft de interne klachtencoördinator van de gemeente 5 klachten (2022: 4) over woningzaken (2) en medewerker (3) ontvangen. Een beknopte omschrijving en afhandeling van de klachten is als volgt:

- niet oppakken van een schimmelprobleem: klacht is ingetrokken nadat deze informeel is afgehandeld.
- niet serieus oppakken van overlast: er is bewonersavond georganiseerd naar tevredenheid van klager die wenst op de hoogte te worden gehouden over de aanpak van overlast door de gemeente.
- uit de hand lopen van burenruzie door betrokkenheid medewerkers van het Woningbedrijf: excuses aangeboden en klacht is informeel afgehandeld.
- onsympathieke uitlatingen over een bewoner door een medewerker van het Woningbedrijf: klacht is ingetrokken, nadat in gesprek is gebleken dat het niet te gaat om een medewerker van het Woningbedrijf.
- niet worden gehoord door medewerker: klacht is ingetrokken na gesprek met huurder.

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 heeft er geen klanttevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. In 2024 zal de uitkomst van de rapportage 2022 in combinatie met de uitkomst van het onderzoek 'Waar staat je gemeente 2023' nadere opvolging krijgen. Wij zijn voornemens in 2025 wederom een klanttevredenheidsonderzoek te laten uitvoeren.

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 2023 hebben 125 huurders (2022: 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 164,51 in 2023 (2022: 165,33) en de gemiddelde EI is 1,18 in 2023 (2022: 1,18), 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 2023 (aantal)	Woningen 2023 (%)	Woningen 2022 (%)
A+++++	≤ 0		20	2,20	2,20
A+++	0,01 – 50,00				
A++	50,01 – 75,00	< 0,61	39	4,29	4,28
A+	75,01 – 105,00	0,61 - 0,80	32	3,52	3,51
A	105,01 – 160,00	0,81 - 1,20	374	41,15	41,05
B	160,01 – 190,00	1,21 - 1,40	231	25,41	25,36
C	190,01 – 250,00	1,41 - 1,80	162	17,82	18,00
D	250,01 – 290,00	1,81 - 2,10	31	3,41	3,40
E	290,01 – 335,00	2,11 - 2,40	14	1,54	1,54
F	335,01 – 380,00	2,41 - 2,70	3	0,33	0,33
G	> 380,00	> 2,70	3	0,33	0,33
			909	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 186,8 in 2022 (2021: EP-2 van 198,4). 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 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 maart 2024 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 2023 zijn 2 woningen (complex 10 en 21) verkocht (2022: 2) aan huurders van het Woningbedrijf. De verkoopopbrengst bedraagt € 452.000.

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 2023. De bijdrage aan leefbaarheid is gelijk aan 2022 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 2023 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.090 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 (zoals Burgerzaken en BOA) 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 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 2023 zijn 12 casussen (2022: 12) besproken in OOG-overleggen, waarvan 8 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 2023 zijn er 1 ICO-overleggen geweest (2022: 2).

Overige overlastzaken

Bij de Bemiddelingskamer zijn 14 overlastzaken gemeld (2022: 22), waarvan 1 geschikt is. Van de 13 overlastzaken zijn 2 zaken in behandeling (2022: 4) en 11 afgehandeld (2022: 18). Van de afgehandelde zaken zijn 7 zaken (64%) opgelost (2022: 15 (85%)).

Naast de meldingen bij de Bemiddelingskamer zijn 36 overlastzaken (2022: 20) gemeld bij het Woningbedrijf. Hieronder vallen meldingen over woonfraude (3), tuinen (16) en sociale gevallen (17). Van de gemelde overlastzaken zijn 5 zaken afgehandeld, waarvan 1 woonfraude, 2 tuinen en 2 sociale gevallen.

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 afdeling Realisatie en beheer.

6.2 Personele inzet

De personeelsinzet van het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

Functie	Formatie 2023 (fte)	Bezetting 2023 (fte)	Bezetting 2022 (fte)
Management			0,20
Beleidsmedewerker verhuur- en bewonerszaken (incl. coördinatie)	1,00	1,00	1,00
Medewerker huisvesting	0,67	0,67	0,67
Medewerker woonoverlast ³	0,33	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 ⁴	0,50		
	5,46	4,85	4,83

Woningcorporaties hebben een bezetting van 8,8 fte in 2022 (bron: Aedes-benchmark 2023). 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.

³ Met ingang van mei 2023 is de functie van medewerker woonoverlast ingevuld door een vast medewerker en is de inhuur beëindigd per 31-12-2023. Deze inhuur is verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

⁴ 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.

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2023 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 31-12-2023

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, 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
			909