

# Betaalbaar wonen



Werkbijeenkomst voor raads- en commissieleden  
11 juni 2019

# Samen een nieuwe krantenkop maken!

## Afspraken over sociale huur in Beemster



**Annette Snaas**  
a.snaas@hollandmediacombinatie.nl

**Middenbeemster** ■ Wooncorporatie Wooncompagnie roept gemeente Beemster op het matje wegens de achterblijvende aantallen sociale huurwoningen.

Wooncompagnie en Woonzorg Nederland willen dinsdag 11 juni om de tafel met college en raadsleden van Beemster om te kijken hoe alsnog versnelling in de nieuwbouw tot stand kan worden gebracht. Dit meldt Wooncompagnie in een persbericht. Actie is nodig om de afspraken voor de bouw van sociale huurwoningen na te komen, vindt ze.

„Op het matje roepen is een te grote duiding”, zegt directeur Stefan van Schaik van Wooncompagnie. „Wel hopen we dat zoveel mogelijk raadsleden komen zodat we een goed gesprek kunnen hebben. Want de woningzoekenden in Beemster staan echt in de kou.”

„De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente is groot. Op elke vrijkomende sociale huurwoning in de gemeente komen meer dan 220 reacties van woningzoekenden binnen.” Van Schaik verwijst naar de ambities die Beemster heeft verwoord in de Woonvisie van 2017. „De gemeente wil tot aan 2030 1750 nieuwe woningen bouwen. Doel is dat 20 procent sociale huur moet zijn. Er zouden jaarlijks ongeveer 45 sociale huurwoningen moeten wor-

### Extra woningen voor mensen met weinig koopkracht

den gebouwd. Daar komen we nu lang niet aan.”

„In 2017 is in Beemster geen een sociale huurwoning gebouwd. In plan De Keyser in 2018 zijn er twintig gerealiseerd. En daar is het bij gebleven. Helaas komen er te weinig locaties voor sociale huur beschikbaar waardoor we geen invulling kunnen geven aan de gezamenlijke ambities.”

„Daarom slaan Wooncompagnie en Woonzorg Nederland de handen ineen en gaan we graag met de gemeente Beemster op zoek naar mogelijkheden om alsnog versnelling te brengen in de nieuwbouw.”

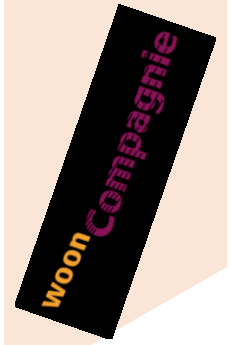
Een huurder van een sociale huurwoning betaalt huurprijzen tot 720,42 euro per maand. Een sociaal huurhuis is bedoeld voor mensen met een inkomen tot maximaal 36.798 euro per jaar.

### Somber

„Weet je wel hoe de gemeente Beemster er financieel voorstaat?”, reageert raadslid Gerard Groot (D66) somber op de uitnodiging van Wooncompagnie voor een gesprek om de nieuwbouw vlot te trekken. „We zakken door onze reserves

heen. Ik vrees dat we op dit moment het geld niet hebben om sociale woningbouw te realiseren.” Gemeenten moeten grond voor sociale huurwoningen voor een lagere prijs verkopen dan de marktprijs.

Ida Bregman (BPP) gaat het gesprek positiever in: „We hebben grote woningbouwplannen voor Zuidoostbeemster en Middenbeemster. 20 procent is bestemd voor sociale huurwoningen. Wanneer we de eerste paal slaan? Ik verwacht over een paar jaar: ik hoop 2021. Er zijn inderdaad te weinig sociale huurwoningen. Het is jammer als jongeren de polder uit moeten omdat ze hier geen woning kunnen vinden en alleen de rijken zich een woning kunnen veroorloven. We zitten er bovenop.”



# Programma



## De corporaties in Beemster

Wooncompagnie (Stefan van Schaik)  
Woonzorg NL (Menno Busman)

*Rolopvatting*  
*Visie en trends*



## De opgave

Wooncompagnie (Stefan van Schaik)

*Woonvisie*  
*De opgave samengevat*



## In de praktijk

Wooncompagnie (Paul Stegers)  
Woonzorg NL (Jacqueline Constandse)

*Betaalbaarheid*  
*Beschikbaarheid*  
*Kwaliteit (duurzaamheid)*



## Reflectie en discussie

Wooncompagnie (Stefan van Schaik)  
Woonzorg NL (Menno Busman)

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# De opdracht

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

WET VAN DEN 22<sup>sten</sup> JUNI 1901 (Staatsblad No. 158),  
*houdende wettelijke bepalingen betreffende de volkshuisvesting.*

WIJ WILHELMINA, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN  
DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ENZ.,  
ENZ., ENZ.

Allen, die deze zullen zien of hooren lezen, saluut! doen te weten:

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenschelijk is bepalingen vast te stellen betreffende de volkshuisvesting;

Zoo is het, dat Wij, den Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

§ 1. *Voorschriften betreffende aan woningen te stellen eischen.*

**Artikel 1.**

1. De gemeenteraad stelt voorschriften vast betreffende de eischen, waaraan moet worden voldaan:

- a. bij het bouwen van woningen,
- b. bij het geheel of voor een gedeelte vernieuwen van woningen,
- c. met betrekking tot bestaande niet onder b begrepen woningen.

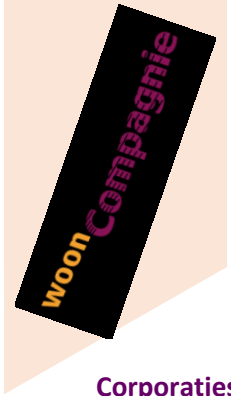
2. De gemeenteraad stelt voorschriften vast nopens behoorlijke bewoning.

**Artikel 2.**

1. De voorschriften, in artikel 1 bedoeld, kunnen verschillend zijn naar gelang van den aard en de bestemming der woningen, alsmede van hare ligging.

2. Bij die voorschriften kunnen eischen worden gesteld omtrent de zuivering van ongedierte, de afscheiding van slaappleatsen, het

- Woningwet sinds 1901
- Toegelaten instellingen
- 1 juli 2015, herziene Woningwet  
*Kerntaak: Het **bouwen, verhuren en beheren** van **sociale huurwoningen** aan **mensen met een laag inkomen** of aan **mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden***
- Woonvisie – raamwerkafspraken – ‘bod van de corporatie’-prestatieafspraken – verantwoording



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie

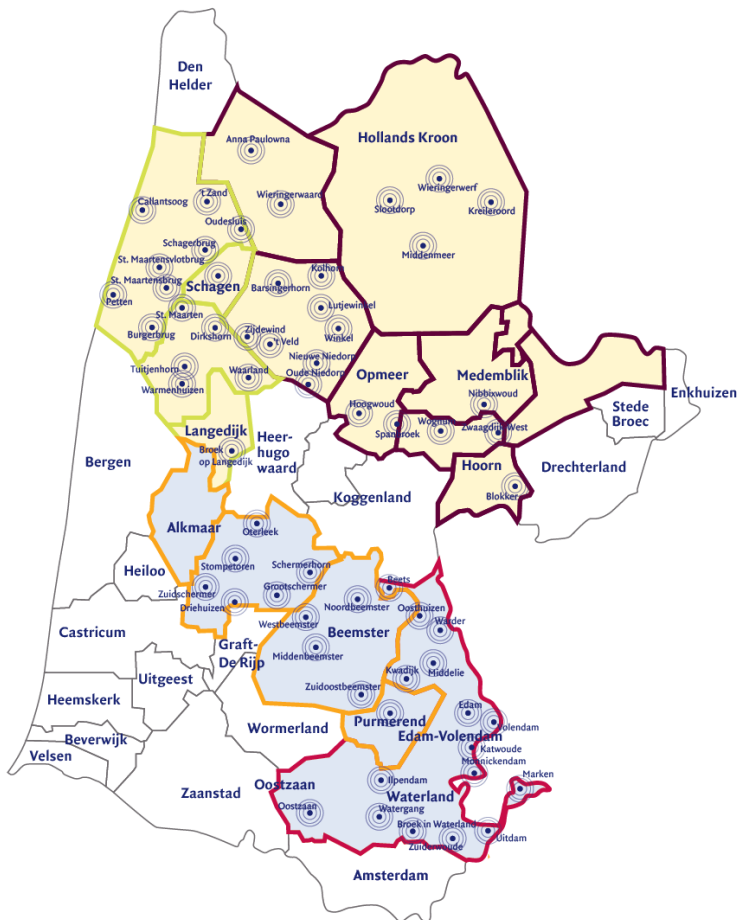


Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# Wooncompagnie in Beemster

# Over Wooncompagnie

- ❖ 14.000 woningen
- ❖ In 12 gemeenten, 60 kernen
- ❖ Opgericht op 20 maart 1916
- ❖ Bijna 150 medewerkers



Corporaties



Opgave



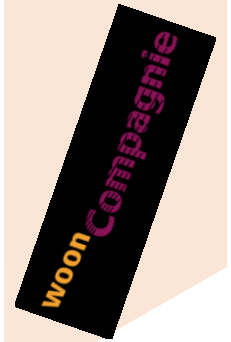
Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



# Over Wooncompagnie

Corporaties



Opgave



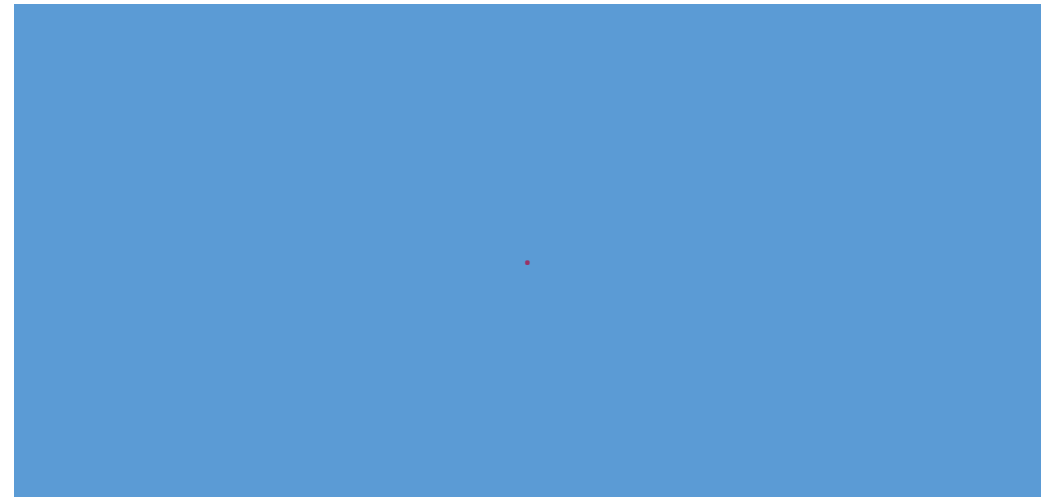
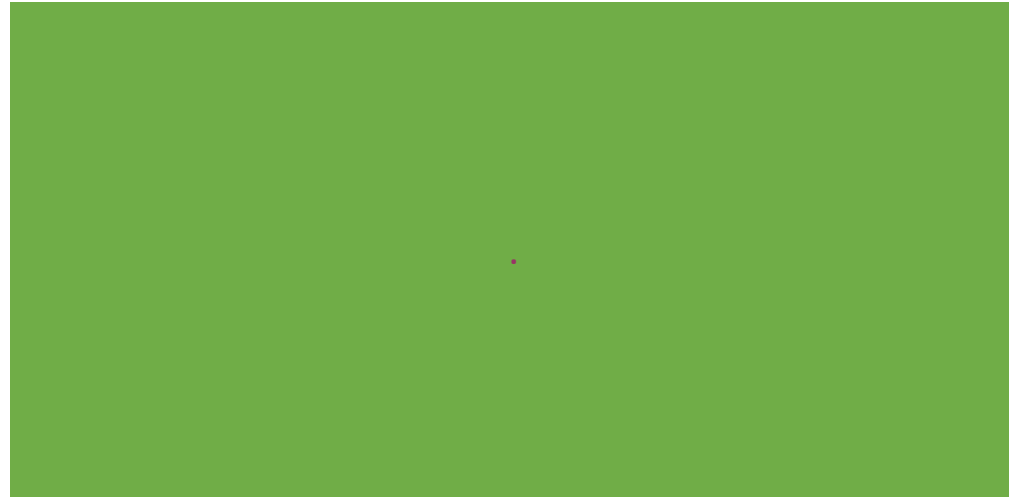
Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019





# Visie op sociale huur

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019





# Ontwikkelingen

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



# Wooncompagnie in Beemster

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

## Middenbeemster

108 appartementen zonder lift en 415 eengezinswoningen



## Zuidoostbeemster

81 eengezinswoningen



In **Noordbeemster** 1 en in **Westbeemster** 6 eengezinswoningen

# Huurders over wonen in Beemster

Corporaties



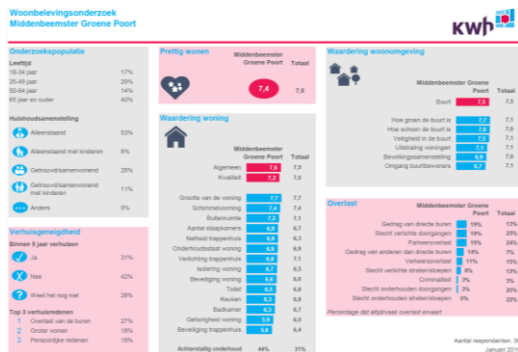
Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



## Prettig wonen



Middenbeemster Leeghwater

Middenbeemster Groene Poort

Middenbeemster Oude Kern

7,3

7,4

7,6

## Waardering woning



Middenbeemster Leeghwater

Middenbeemster Groene Poort

Middenbeemster Oude Kern

Algemeen 7,4

7,6

7,3

Kwaliteit 6,6

7,2

6,7

## Waardering woonomgeving



Middenbeemster Leeghwater

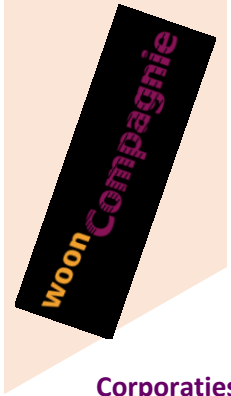
Middenbeemster Groene Poort

Middenbeemster Oude Kern

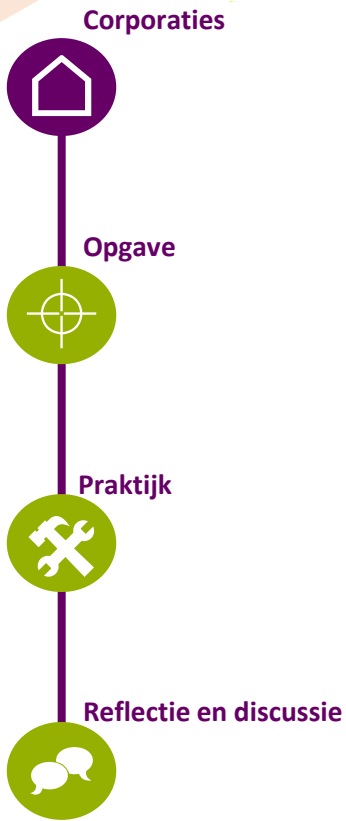
Buurt 7,6

Buurt 7,5

Buurt 7,8



# Opvallende woontrends bezit Wooncompagnie

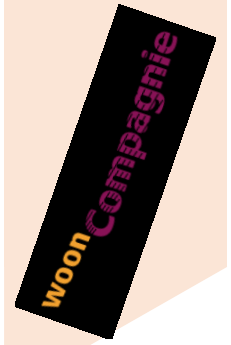


**235 actief woningzoekenden** in Beemster (vooral Middenbeemster en Zuidoostbeemster)

- ❖ t/m 30 jaar: 92 woningzoekenden (waarvan 52 jonger dan 26 jaar)
- ❖ 31-50 jaar: 90 woningzoekenden
- ❖ > 51 jaar: 53 woningzoekenden

**5.993 woningzoekenden** hebben een voorkeur voor Beemster

- ❖ Middenbeemster: 1.786 (waarvan 148 uit eigen plaats)
- ❖ Noordbeemster: 885 (waarvan 6 uit eigen plaats)
- ❖ Westbeemster: 917 (waarvan 19 uit eigen plaats)
- ❖ Zuidoostbeemster: 2.405 (waarvan 62 uit eigen plaats)



# Verhuisredenen van verhuisgeneigden in Beemster

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



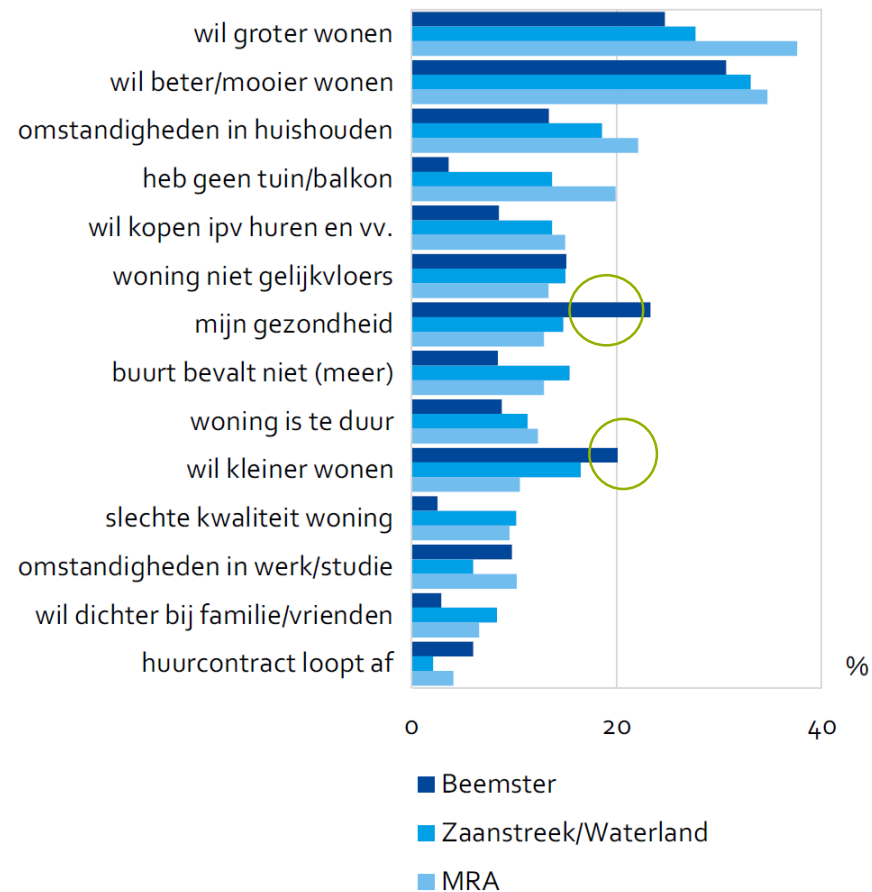
Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

Voornamelijk groter, beter, mooier

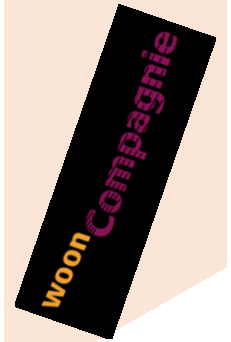
Maar opvallend is:

Wil kleiner wonen  
Vanwege gezondheid

Verhuisredenen van verhuisgeneigden in Beemster, 2017 (procenten)







# Opvallende woontrends bezit Wooncompagnie

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Vier- en vijfkamerwoning lang bewoond 26+ jaar

Senioren zien zichzelf 'oud' worden in de eigen woning (zowel in huur als koop)

Gemiddelde leeftijd:

❖ Eengezinswoning: 62 jaar

❖ Appartement: 46 jaar

Starter en kleine huishoudens komen moeilijk aan woning  
(ten opzichte van omliggende gemeentes wonen veel starters nog thuis)

Weinig mutatiebewegingen (in 2019 slechts 7 mutaties)

Aantal reacties op een huurwoning hoog en groeit: verdubbeling in 3 jaar tijd

Grote aantrekkingskracht vanuit omliggende gemeentes

Veelal gaat een huurwoning van Wooncompagnie naar een 'vestiger' (85%)

Nieuwbouw met voorrang Beemsterling in 2018 heeft voor veel mutaties gezorgd.

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

WOON  
ZORG

NEDERLAND

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# Woonzorg Nederland in Beemster

# Over Woonzorg Nederland

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



30.000  
woningen

190  
locaties

13.000  
eenheden

160  
zorglocaties

5%  
10%  
30%  
50%

65+ sociale huur  
zorgvastgoed  
zorgpartijen  
gemeenten

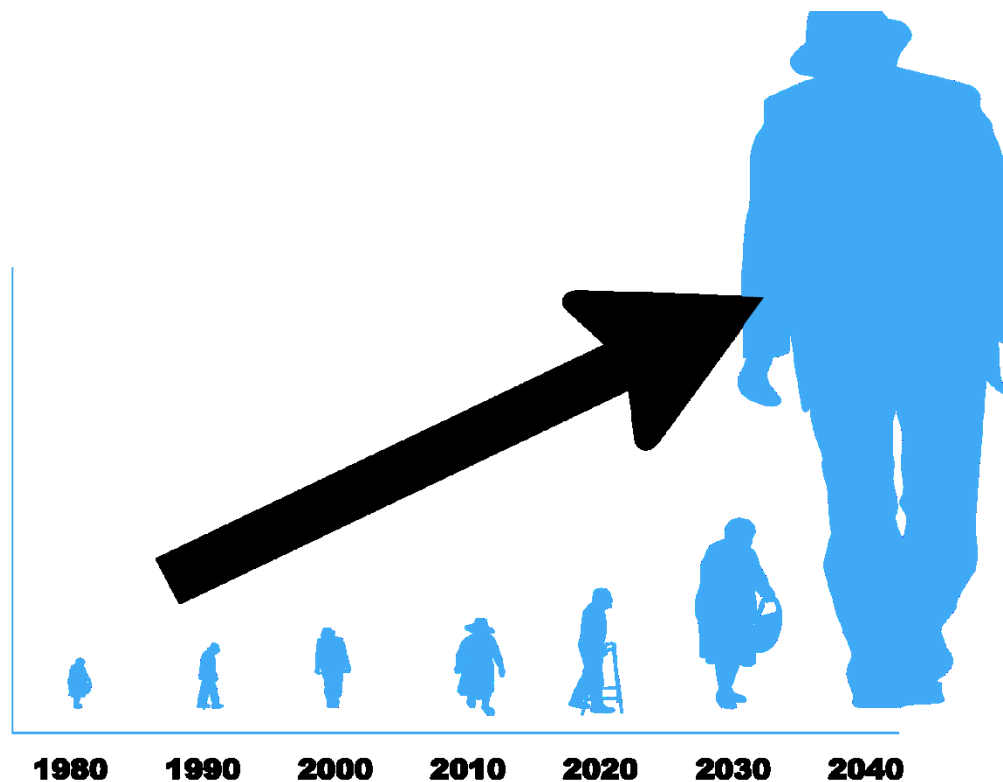


Blaue stippen: Zorgvastgoed  
Groene stippen: Zelfstandige woningen

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

## Groei in cijfers

Het aantal 65+ loopt op van 3,3 miljoen nu tot 4,8 miljoen in 2040



In 2040  
1 op de 4 = **65+**  
Waarvan 1 op de 3 = **80+**

Aantal dementerenden verdubbelt  
In 2040: 0,5 miljoen mensen

Verhuismobiliteit 65+: **5%**

Beleggingsvolume x 3  
in 3 jaar

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# WOON ZORG

NEDERLAND

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie

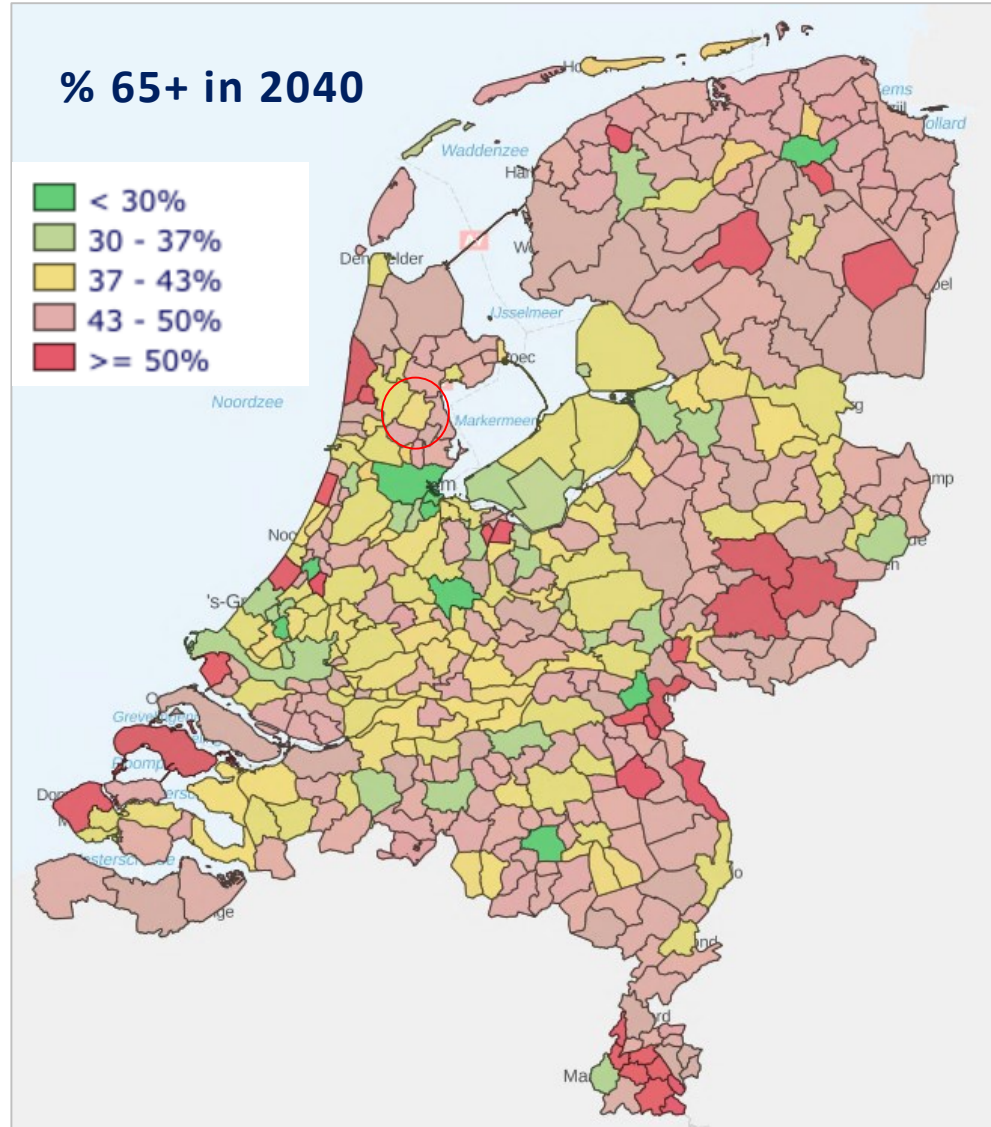
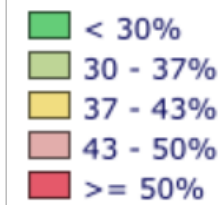


Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

2017



% 65+ in 2040





# Vergrijzing in de Beemster

Corporaties



Opgave



Praktijk

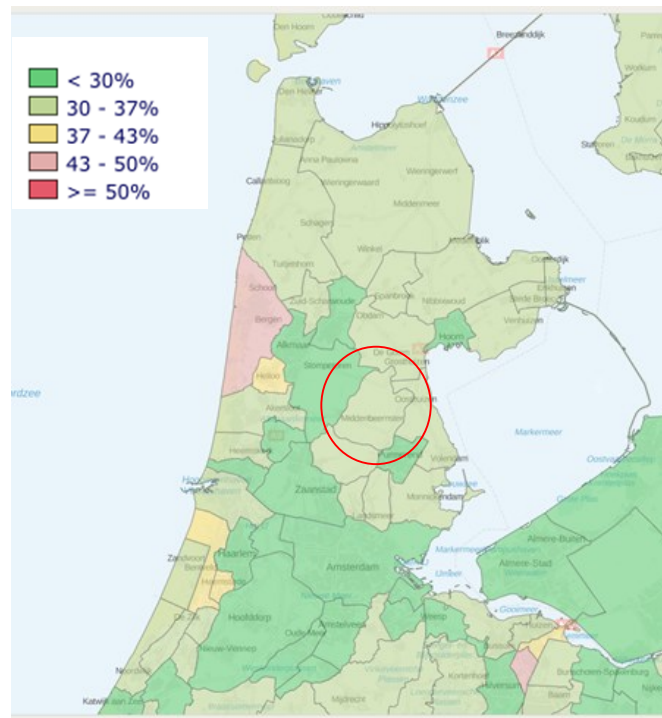


Reflectie en discussie

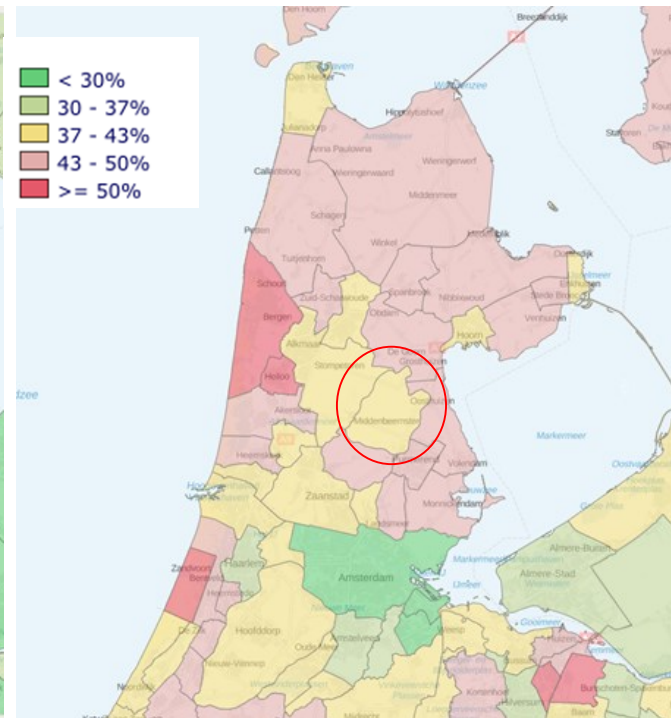


Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

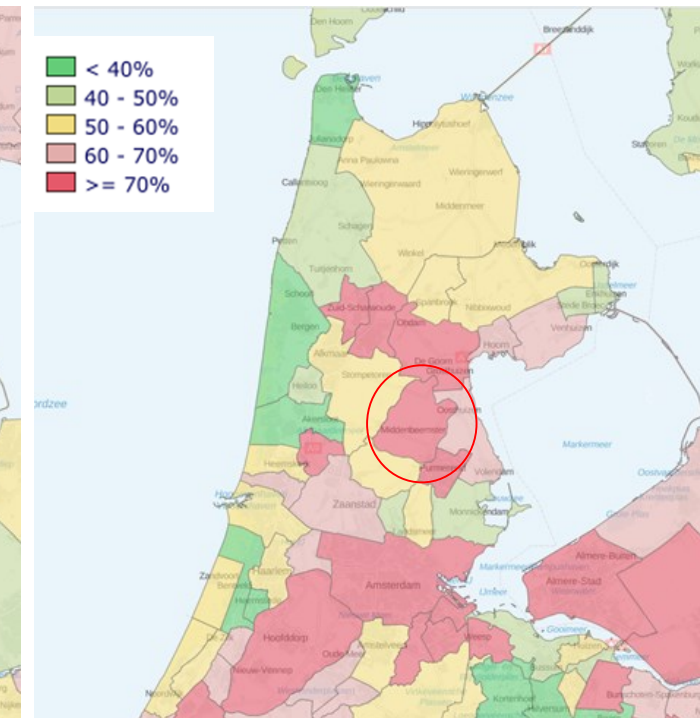
% huishoudens 65+ in **2017**



% huishoudens 65+ in **2040**



Toename **2017-2040**



# Vraag naar ware zwaardere zorg

Corporaties



Opgave



Praktijk

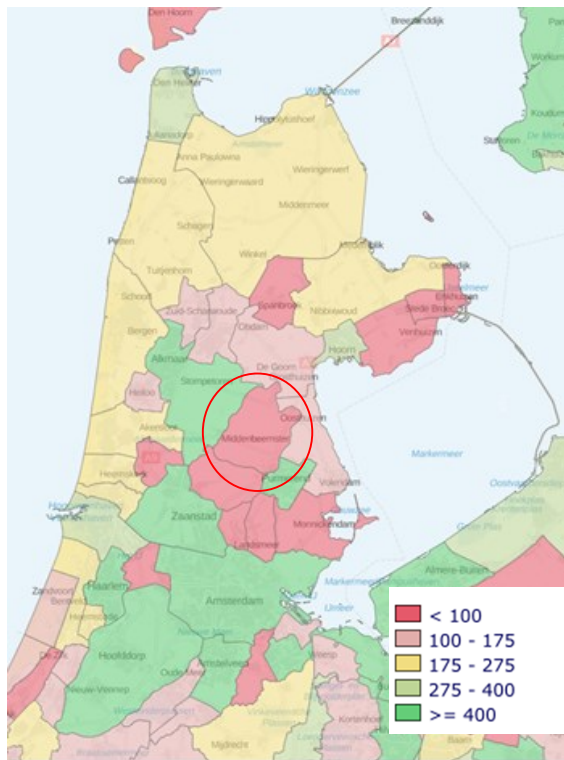


Reflectie en discussie

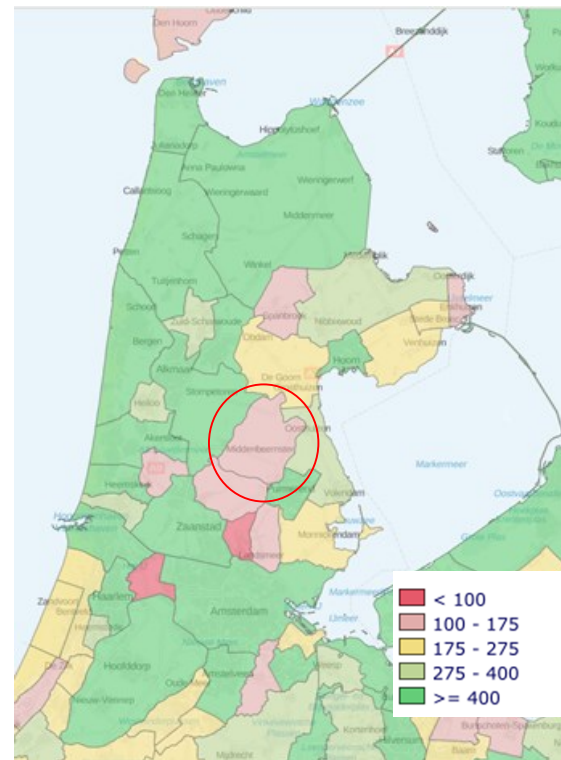


Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

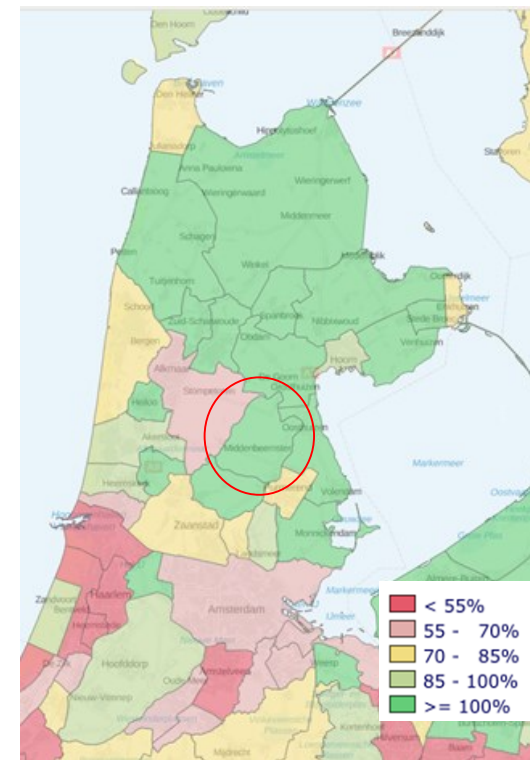
Behoefte 'intramuraal' 65+  
in 2017



Behoefte 'intramuraal' 65+  
in 2035



Toename 2017- 2035



# Onze visie op vergrijzing

- Van 'dank je wel' naar 'ik wil'
- Ouderen worden steeds ouder
- Toenemende verschillen groepen in de maatschappij
- Het gapende gat in de huidige seniorenhuisvesting



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



## Onze missie

Seniorenhuisvesting op een hoger plan brengen, samen met partners in wonen, zorg en dienstverlening

### Woon- en leefsituatie

- Betaalbaar & veilig
- Persoonlijke aandacht
- Verbinden wonen, diensten, zorg
- Gemeenschap – zorgzame buurt

### Nieuwe woonconcepten



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



# Woonzorg NL in de Beemster

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



## Zuiderhof – Zuidoostbeemster

68 zelfstandige huurwoningen

2, 3 of 4 kamer woningen

Gelijkvloers met lift

Ontmoetingsruimte

Bewonersconsulent

Gezamenlijke binnentuin (renovatie 2020)

Mogelijkheid 24-uurs zorg

Functie voor de wijk

Verduurzaming 2021 (naar label B)



## Middelwijk – Midden Beemster

48 zelfstandige huurwoningen

3-kamer woningen (62m<sup>2</sup>)

Gelijkvloers met lift

Ontmoetingsruimte

Bewonersconsulent

Gezamenlijke binnentuin

Mogelijkheid 24-uurs zorg



## Wat valt op

Corporaties



Opgave



Praktijk



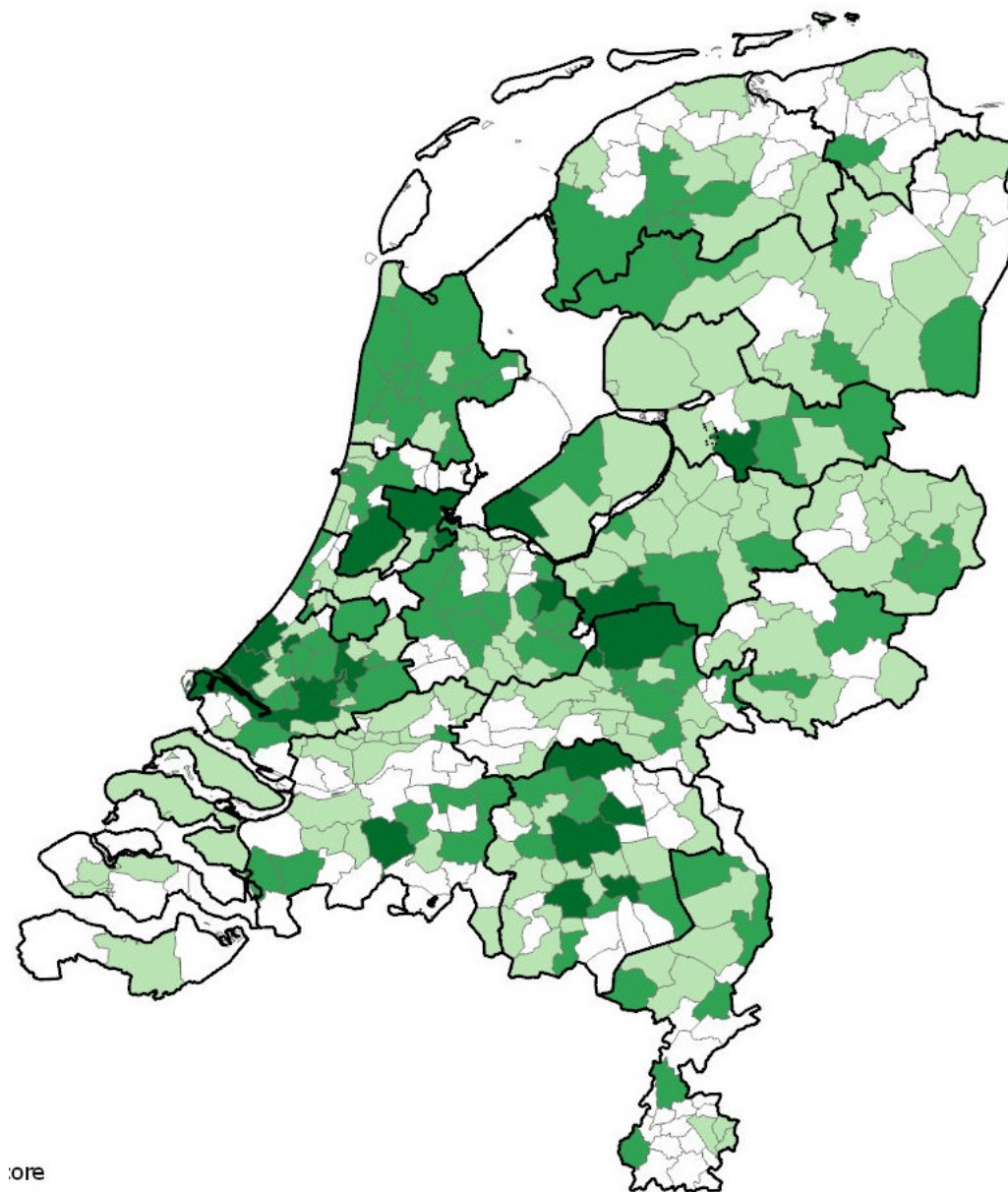
Reflectie en discussie



- Veel interesse > gemiddeld 40-50 aanmeldingen per woning
- 95% van buiten de Beemster
- Belangrijkste redenen voor interesse:
  - Gelijkvloers (afnemende mobiliteit)
  - Dicht bij (24-uurs)zorg (zekerheid)
  - Dichter bij kinderen (als niet uit Beemster)
- Voorkeur driekamerwoningen (grootte minder van belang)

# Speerpuntenkaart Woonzorg NL

## waar is toename vraag senioren naar sociale huur het grootst?



0  
1  
2  
3

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# De opgave in Beemster

# Woonvisie gemeente Beemster

Corporaties



Opgave



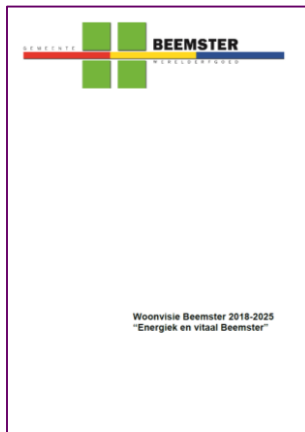
Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



## Ontwikkeling voorraad sociale huur

Hoe zit het met de vraag naar sociale huur?

De druk op de sociale voorraad in Beemster is minder groot dan elders in de regio. Maar ook de doelgroep voor de sociale voorraad verandert. Er komt steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. De voorraad sociale huurwoningen van Wooncompagnie in Beemster is met een groot aandeel relatief dure eengezinswoningen nu te eenzijdig.

Door verkoop van sociale eengezinshuurwoningen enerzijds en nieuwbouw van kleinere, betaalbare huurwoningen anderzijds kan de corporatie inspelen op de veranderende vraag. Zo ontstaat tevens een beperkt betaalbaar koopaanbod voor de middeninkomens. Verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen moeten wel gelijke tred houden met de groei van de woningvoorraad; het huidige aandeel sociale huurwoningen van corporaties op de totale woningvoorraad – nu 20% - is daarbij de ondergrens.

## 4.2 wat zijn onze doelstellingen

a) we streven naar een gedifferentieerd woningaanbod; naast koopwoningen is een aanvulling van de woningvoorraad met (middel) dure huurwoningen en betaalbare starterswoningen / appartementen noodzakelijk in koop en huur. Naast starters en jongeren richten we ons vooral op ouderen en mensen die zorg nodig hebben zodat iedereen in de Beemster kan (blijven) wonen;

h) wij nemen bij onderzoeken van de mogelijkheden voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyzer) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) gedurende 6 jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop als uitgangspunten.

- ➔ **Veranderende vraag**
- ➔ **Rollen van de woningvoorraad**
- ➔ **Tenminste 20% sociale huurwoningen**
- ➔ **Behoeftte aan vrije sector huurwoningen**
- ➔ **Focus op starters, jongeren, ouderen en mensen met zorgvraag**
- ➔ **In nieuwbouwprojecten De Keyzer en ZOB II minimaal 25% sociale huur**

# Woonvisie gemeente Beemster

Corporaties



Opgave



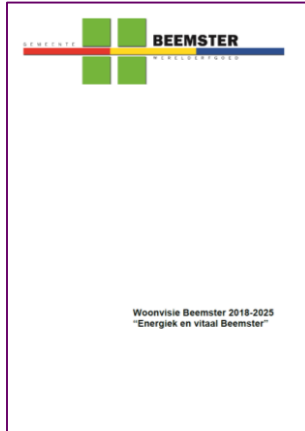
Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



## 4. Thema: nieuwbouw

### 4.1 Inzicht in de huidige situatie

*Toekomst: huishoudengroei en vergrijzing en 'vergroening' in het verschiet*

In de gehele regio houdt de huishoudengroei de komende decennia aan. Ook voor Beemster verwacht de provincie Noord-Holland een sterke groei: het aantal huishoudens zal tot 2035 stijgen met 18% tot zo'n 5.200. De regio als geheel groeit 8%. Beemster zal ook een deel van de huishoudengroei in andere regiogemeenten opvangen waar onvoldoende ruimte is om genoeg woningen bij te bouwen voor de eigen behoefte.

Beemster heeft in principe nog voldoende plancapaciteit om die verwachte huishoudengroei te faciliteren. Tot 2030 voorzien de nu bekende plannen in de bouw van zo'n 1.750 woningen, waarvan ruim tweederde in Zuidoostbeemster en eenderde in Middenbeemster.

### Ofwel de komende 10 jaar:

- ❖ **1.750 x 20% = 350 netto toename sociale huurwoningen**
- ❖ **Verkoop en sloop van sociale huurwoningen, stel 10 per jaar = 100 woningen**



**Bruto nieuwbouwopgave van:**

**450 sociale huurwoningen in 10 jaar tijd ofwel 45 sociale huurwoningen per jaar.**



# De opgave samengevat

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



- ❖ Woningmarkt zit op slot en er is veel vraag naar huurwoningen
- ❖ Gemeente heeft groeiambitie en grote nieuwbouwlocaties
- ❖ Sociale huursector moet meegroeien
- ❖ Kijkend naar de vraag moet er zeer gevarieerd bijgebouwd worden
- ❖ Uitgangspunt is de nieuwbouw van circa 45 (sociale) huurwoningen per jaar
- ❖ Ouderen zoeken een gelijkvloerse woning of appartement waarbij toegankelijkheid voorzieningen centraal staat
- ❖ Met nieuwbouw nabij voorzieningen kan doorstroming gestimuleerd worden
- ❖ Vrijkomende woningen zijn geschikt als betaalbare koop of sociale huur voor jongeren en/of jonge gezinnen
- ❖ Bij verkoop bestaande woningen wellicht onder kooptussenvorm zodat we de woningen betaalbaar kunnen houden
- ❖ Voorkeur om appartementen met lift, levensloopbestendige grondgebonden woningen en kleine eengezinswoningen nieuw te bouwen (met een luxe karakter zodat het aantrekkelijk is voor de doorstromer)

# De opgave samengevat

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

## Bouwen en transformeren

- ❖ Wij zijn **bereid te investeren** in de groei van de sociale woningvoorraad van de gemeente Beemster
- ❖ Wij hebben daarvoor de gemeente Beemster nodig: zonder beschikbare grond kunnen wij niet bouwen
- ❖ Wij vragen de gemeente Beemster dan ook om actief te sturen op het realiseren van een minimum aandeel sociale huur in de nieuwbouwproductie (met bijbehorende grondprijzen).

## Versnellen

- ❖ Daar waar mogelijk willen wij **projecten versnellen**.
- ❖ De snelheid waarmee wij dat kunnen doen is gekoppeld aan de snelheid waarin de gemeente in staat is onherroepelijke bestemmingsplannen vast te stellen, locaties voor sociale huur aan te wijzen en gereduceerde huurprijzen te hanteren.



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# De praktijk in Beemster

# De driehoek

- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie

- Sterk stijgende kosten
- Vooral door de verhuurderheffing
- Onredelijke greep in portemonnee huurders

**BETAALBAARHEID**



- Duurzaam verhuurmodel onder druk
- Tenzij de huurders de rekening betalen
- Of ... de verhuurderheffing verdwijnt!

- Bouwkosten stijgen hard
- Nieuwbouw afhankelijk van beschikbaarheid locaties

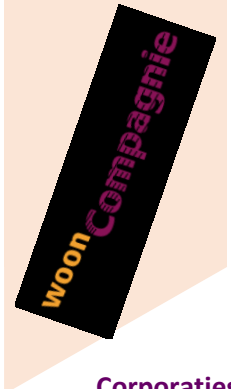
**BESCHAFFBAARHEID**



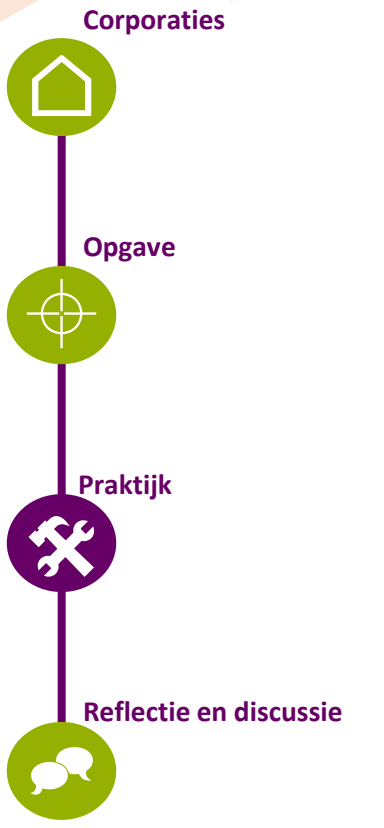
Wie betaalt 'CO2-neutraal in 2050'?



**KWALITEIT**  
Duurzaam & eigentijds

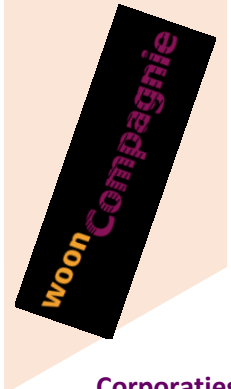


# Huurbeleid 2019 Wooncompagnie



- ❖ Niet inkomensafhankelijk
- ❖ Streefhuren indexeren met inflatie (1,6%)
- ❖ Gemiddelde huurverhoging van 1,2%
- ❖ Huurverhoging op individueel niveau maximaal 2%
- ❖ Huurverhoging op individueel niveau DAEB-woningen is niet meer dan € 12,50
- ❖ Aftoppen op de maximale huurgrens huurtoeslag (€ 720)
- ❖ Vrije sectorwoningen verhogen met inflatie (1,6%)

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



# Uitwerking in 2019

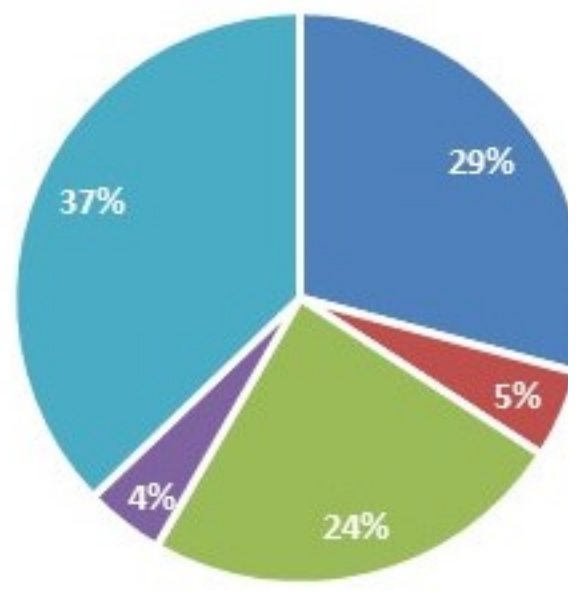
## Wooncompagnie totaal



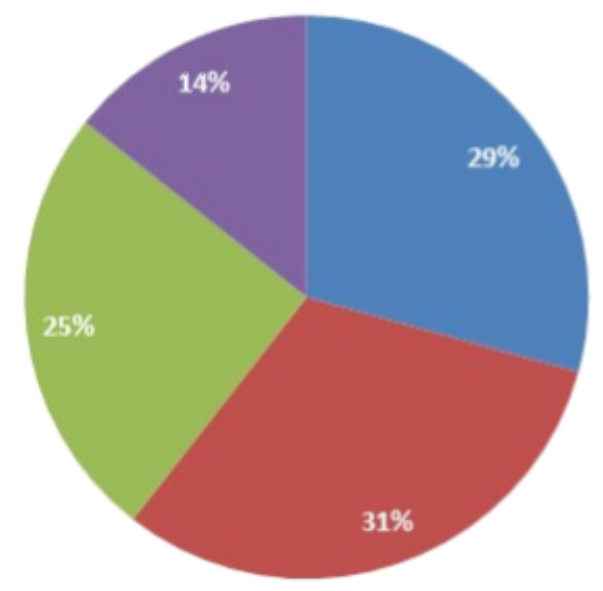
- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

### Huurverhoging 2019 naar percentage



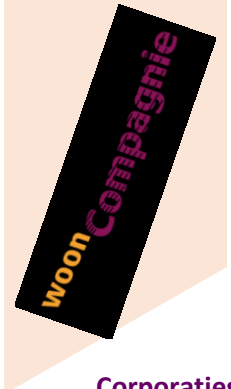
### Netto huur ten opzichte van streefhuur



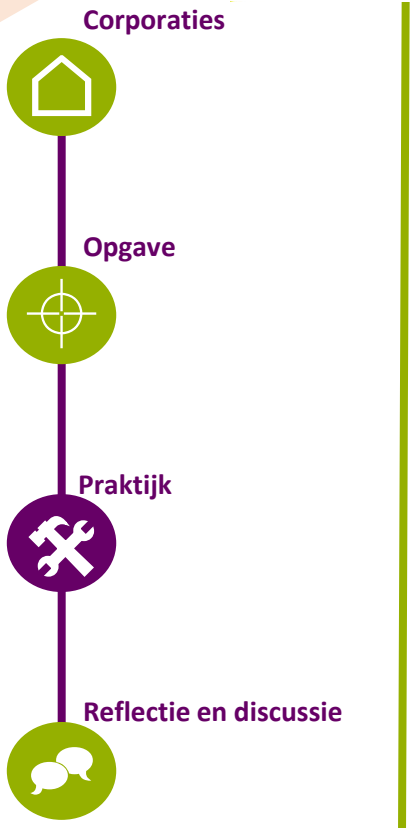
■ 0% ■ >0% en < 1,6% ■ 1,60% ■ > 1,6% en < 2,0% ■ 2,00%

■ 0 tot 50 euro boven streefhuur  
■ netto huur is streefhuur  
■ 0 tot 50 euro onder streefhuur  
■ meer dan 50 euro onder streefhuur





# Huurbevriezing uit sociaal huurakkoord



- ❖ Huurders die gezien het inkomen recht hebben op huurtoeslag en een huurprijs (gaan) betalen die hoger ligt dan de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens, hebben de mogelijkheid om huurbevriezing aan te vragen.

vereniging van  
woningcorporaties



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# Betaalbaarheid Woonzorg Nederland



- Prijsklassen afspiegeling vraag
- Gewenste prijsklassen per deelportefeuille kijkend naar vraag én kwaliteit WZN bezit
- Streefhuren
- Twee huren beleid
- Totale woonlasten van belang: huur + energielasten + servicekosten



Corporaties



Opgave



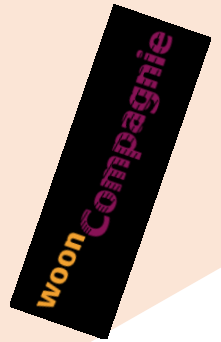
Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



# Nieuwbouw Wooncompagnie 20 woningen De Keyser (2018)



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019







# Portefeuillestrategie Woonzorg Nederland

## Beschikbaarheid



Corporaties



Opgave



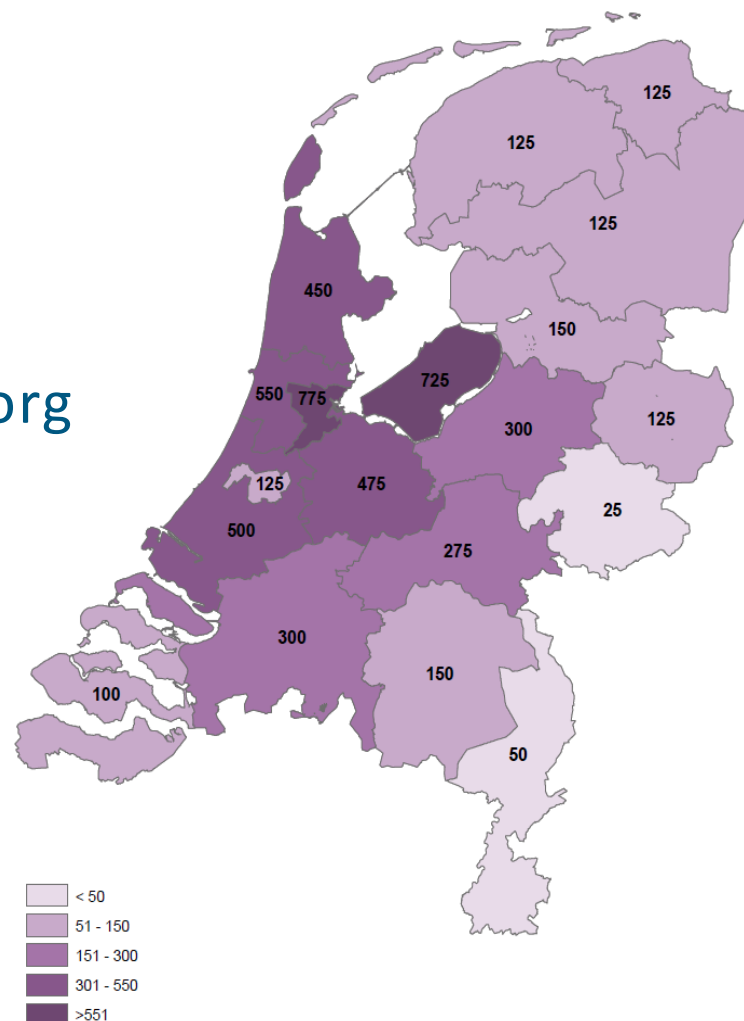
Praktijk



Reflectie en discussie



- + 5 tot 8.000 eenheden 2035
- 1/3 geschikt voor complexe zorg
- Integrale concepten
- Partnerselectie



# Portefeuillestrategie Woonzorg Nederland

## Woonconcepten



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

### Concepten Woonzorg Nederland

**Samen zelfstandig**

Jong en Oud

Woongroep

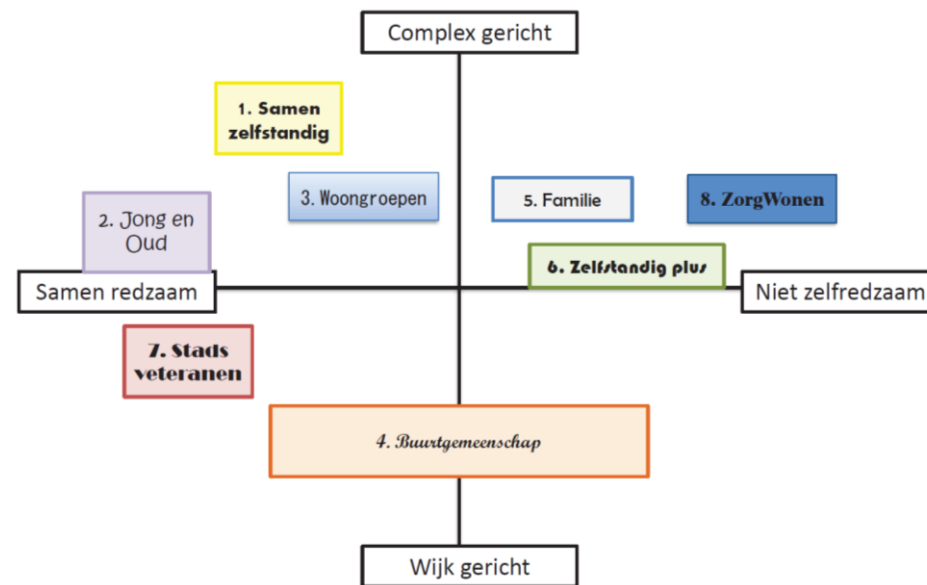
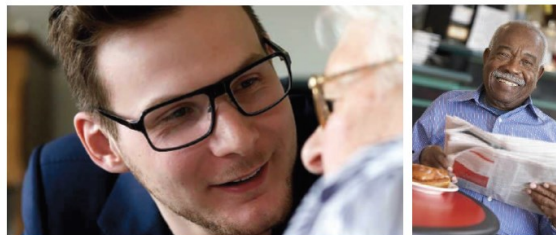
*Buurtgemeenschap*

Familie

**Zelfstandig plus**

**Stadsveteranen**

ZorgWonen





# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



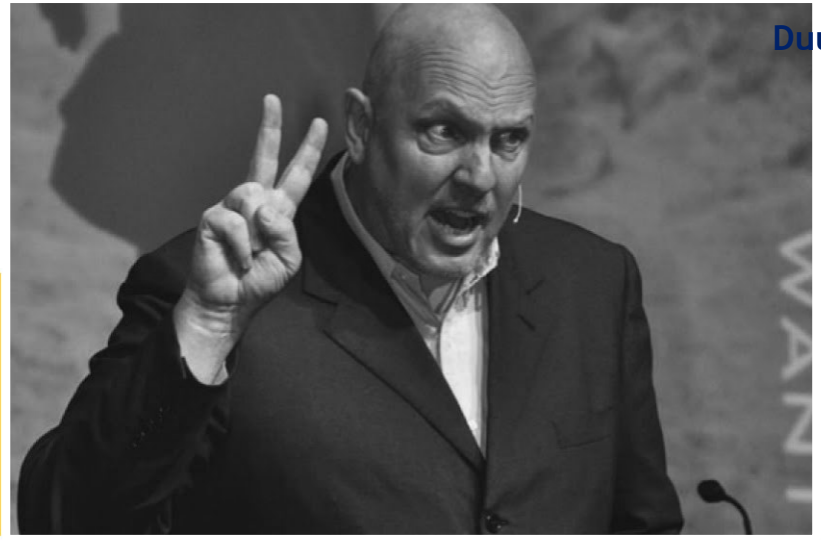
- Corporaties
  - Opgave
  - Praktijk
  - Reflectie en discussie
- Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

<b>1</b> NO POVERTY 	<b>2</b> ZERO HUNGER 	<b>3</b> GOOD HEALTH AND WELL-BEING 	<b>4</b> QUALITY EDUCATION 	<b>5</b> GENDER EQUALITY 
<b>6</b> CLEAN WATER AND SANITATION 	<b>7</b> AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 	<b>8</b> DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 	<b>9</b> INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE 	<b>10</b> REDUCED INEQUALITIES 
<b>11</b> SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 	 <b>THE GLOBAL GOALS</b> For Sustainable Development			<b>12</b> RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 
<b>13</b> CLIMATE ACTION 	<b>14</b> LIFE BELOW WATER 	<b>15</b> LIFE ON LAND 	<b>16</b> PEACE AND JUSTICE STRONG INSTITUTIONS 	<b>17</b> PARTNERSHIPS FOR THE GOALS 

# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

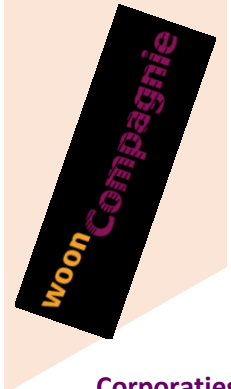


- Corporaties
  - Opgave
  - Praktijk
  - Reflectie en discussie
- Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



**THE GLOBAL GOALS**  
For Sustainable Development





Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

## Drie thema's

**CO<sub>2</sub>**

**C**irculariteit

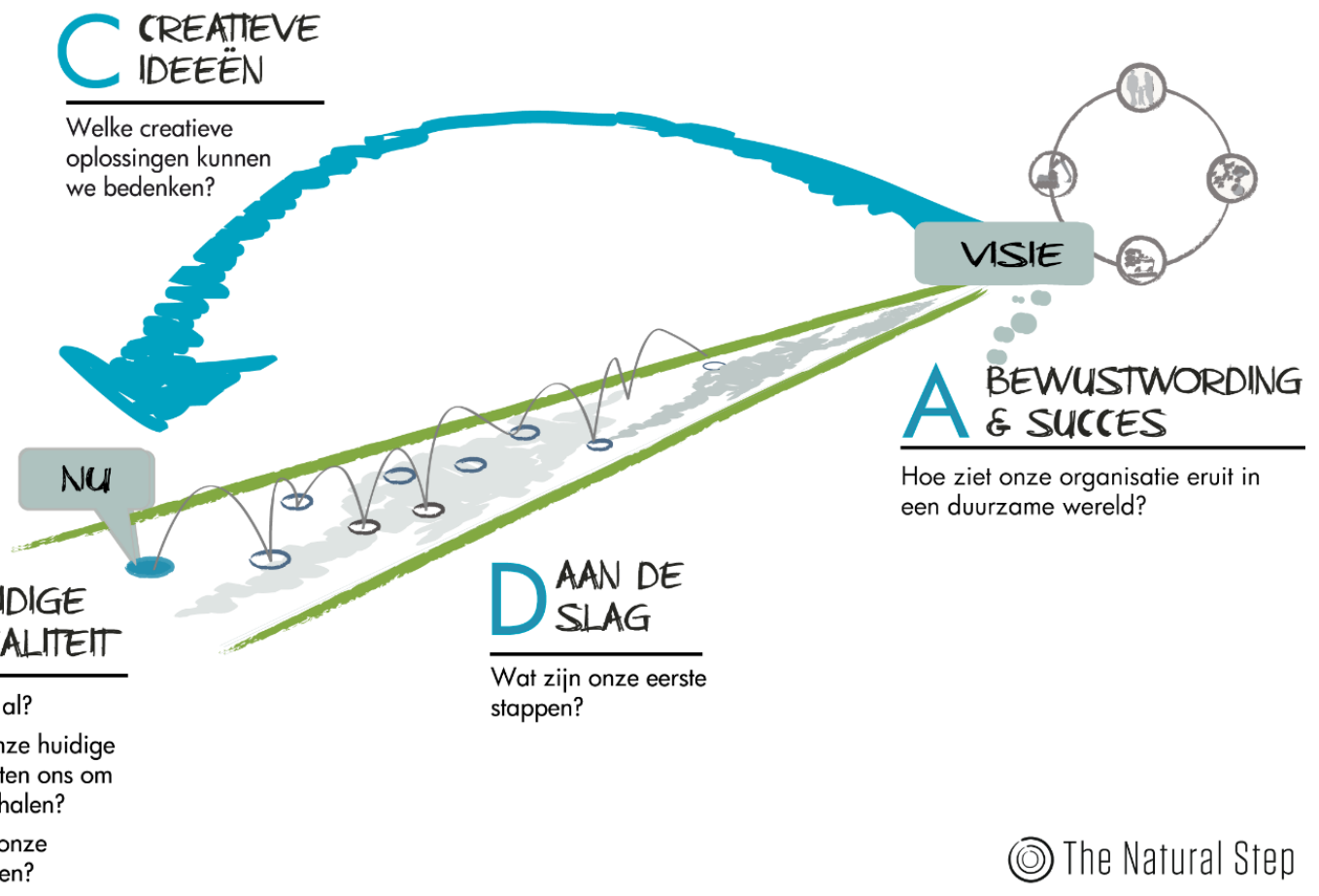
**K**limaatadaptatie



# Backcasting

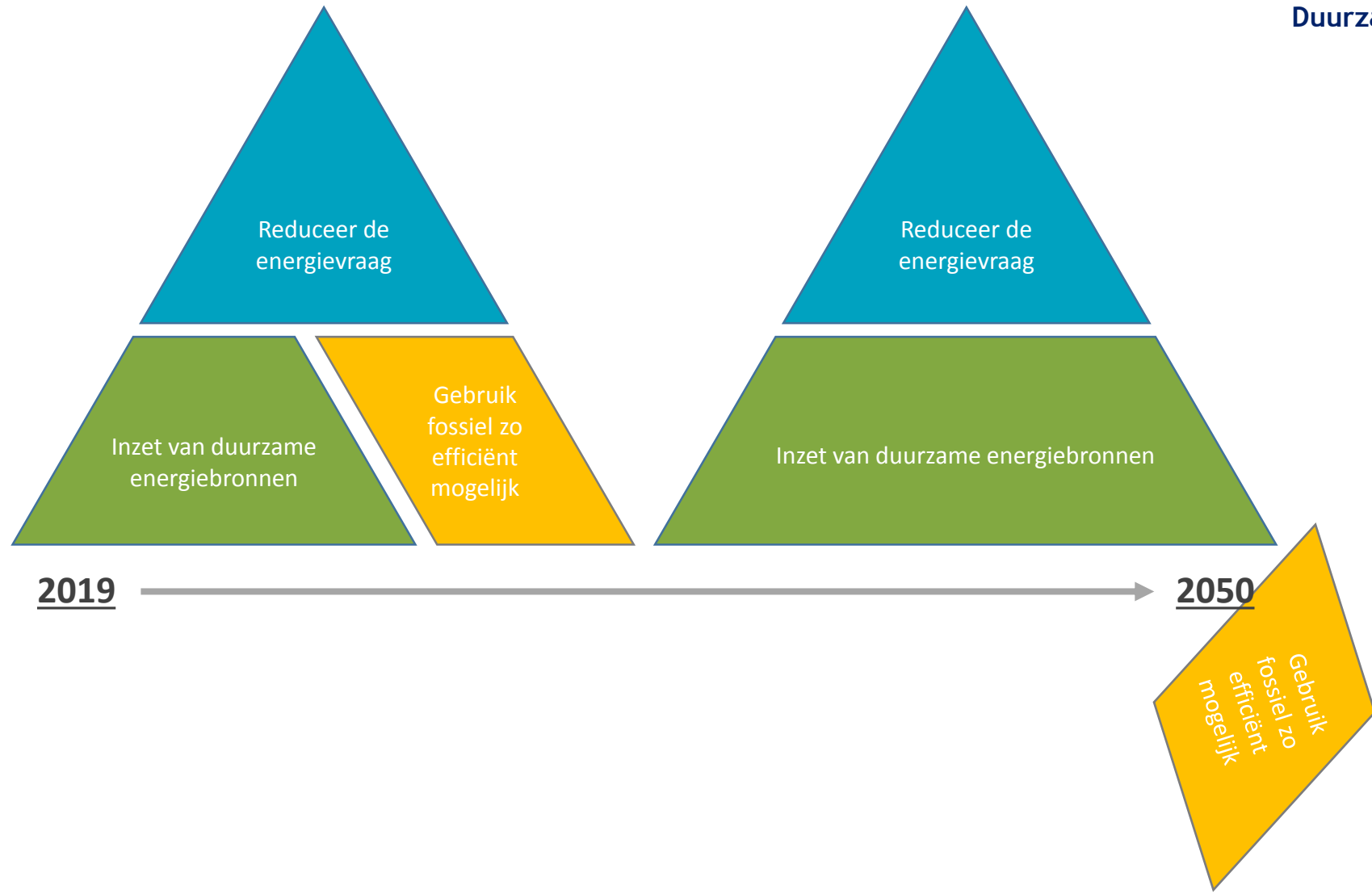
- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie

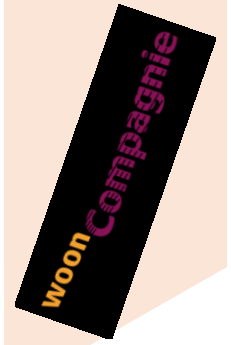
Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



# Hoe komen wij daar?

- Corporaties
  - Opgave
  - Praktijk
  - Reflectie en discussie
- Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

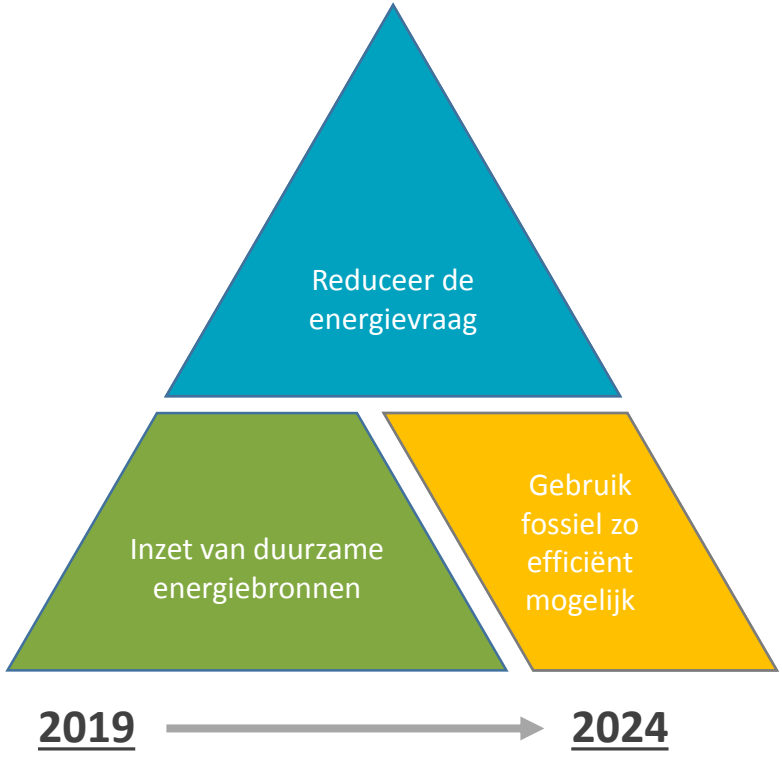




# En Wooncompagnie dan?

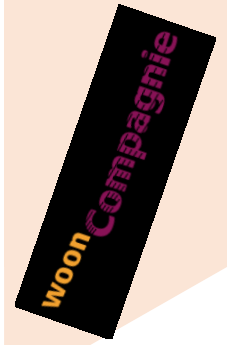


- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

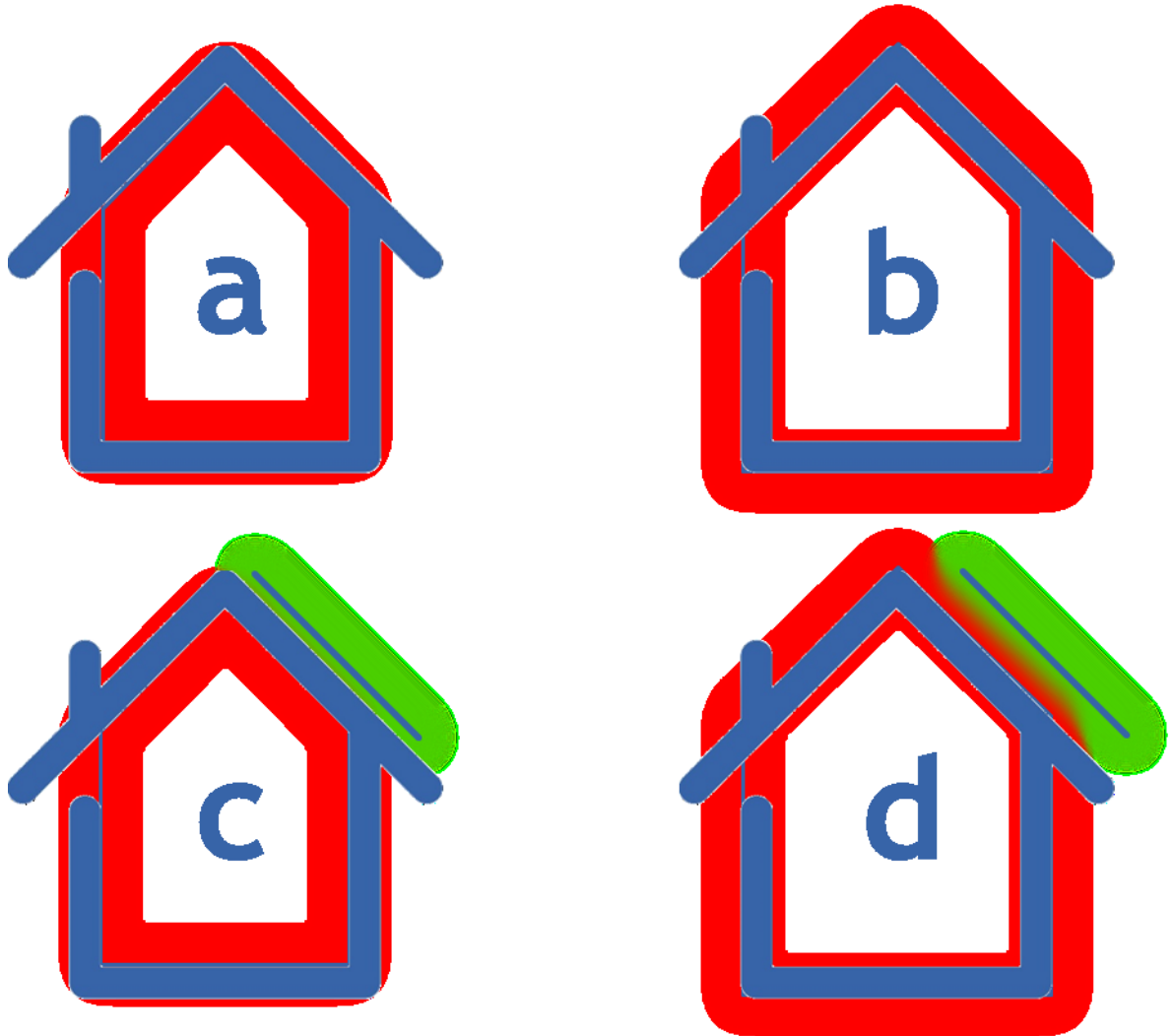




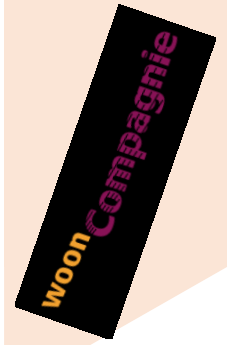
# Stappen in de routekaart



- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

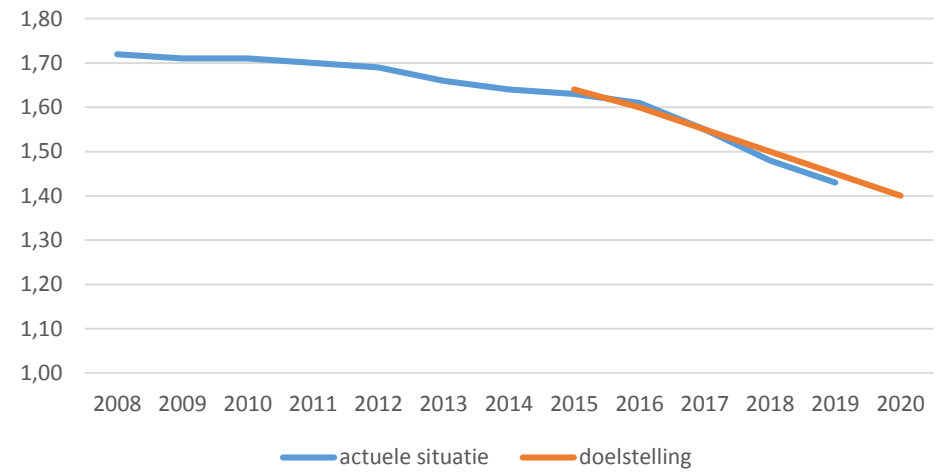


# Energielabels Wooncompagnie

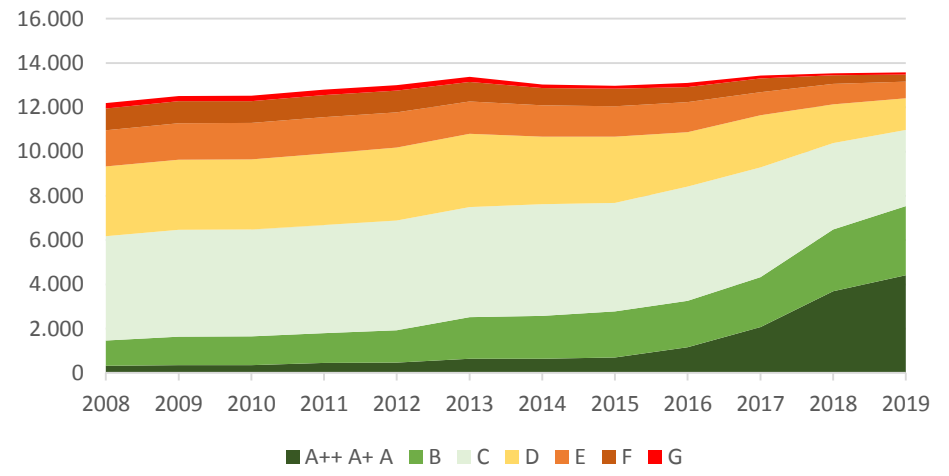
- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

### Energie index



### Labelverdeling Wooncompagnie



Corporaties



Opgave



Praktijk

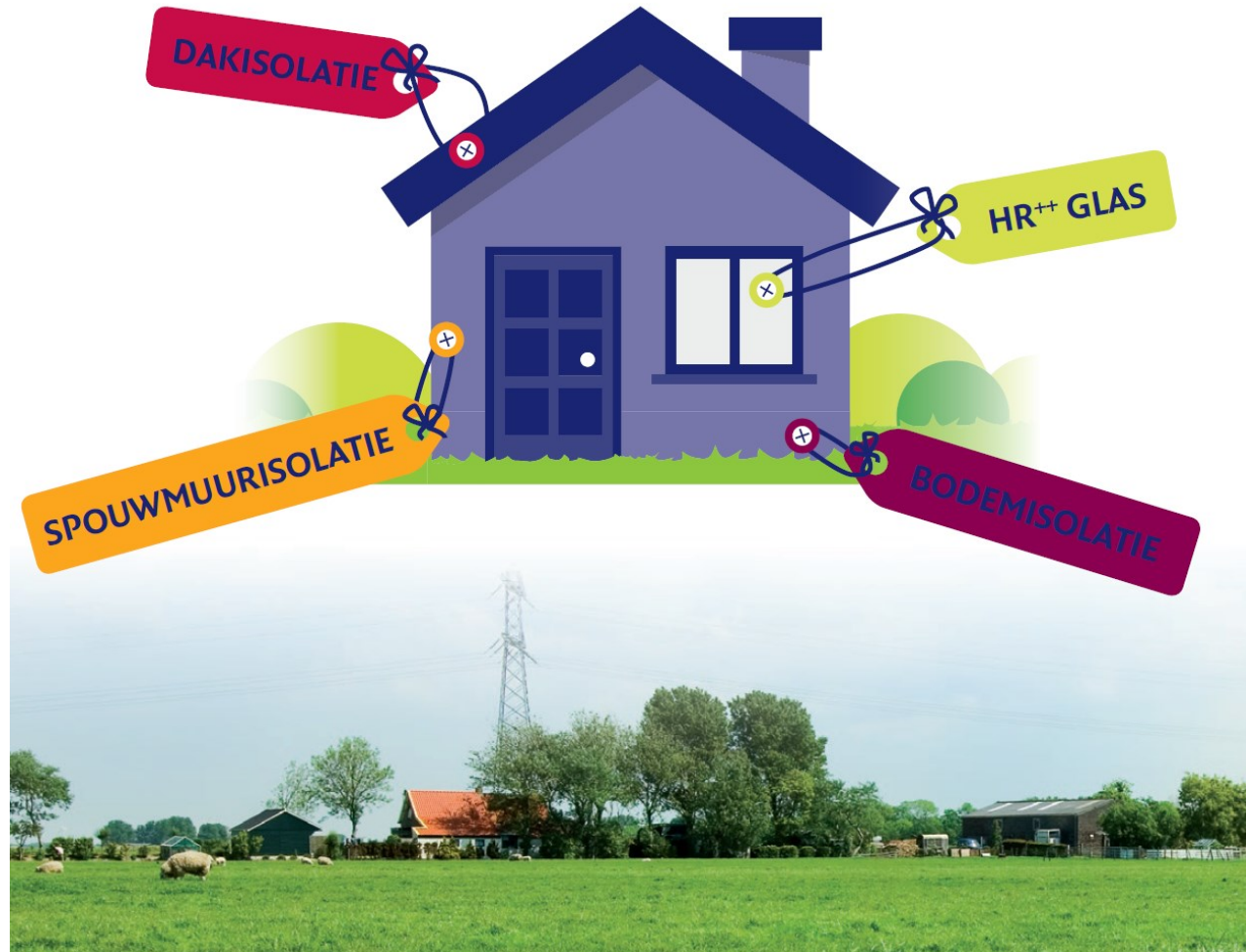


Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# Maatregelen in Beemster

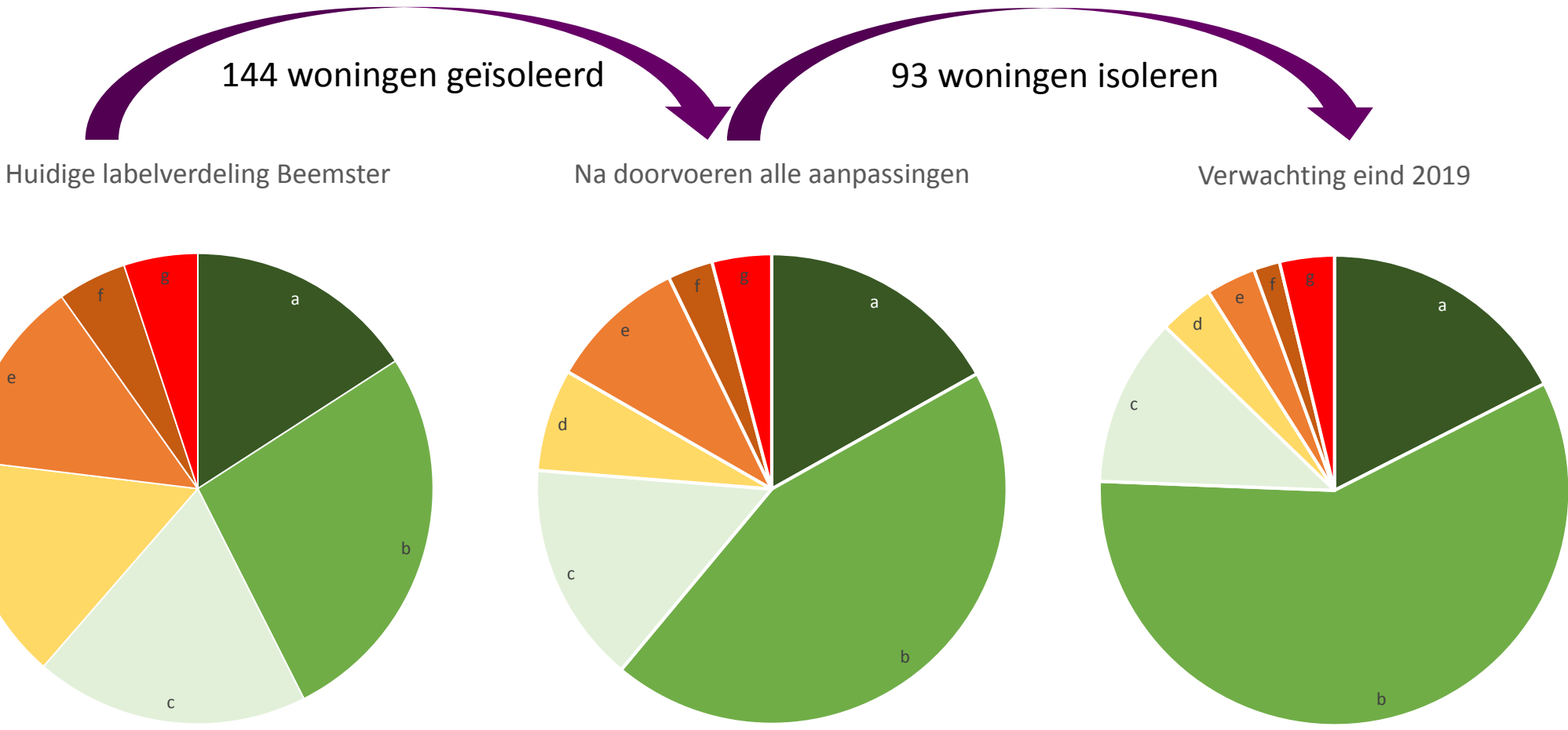


# Energielabels Beemster



- Corporaties
- Opgave
- Praktijk
- Reflectie en discussie

Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



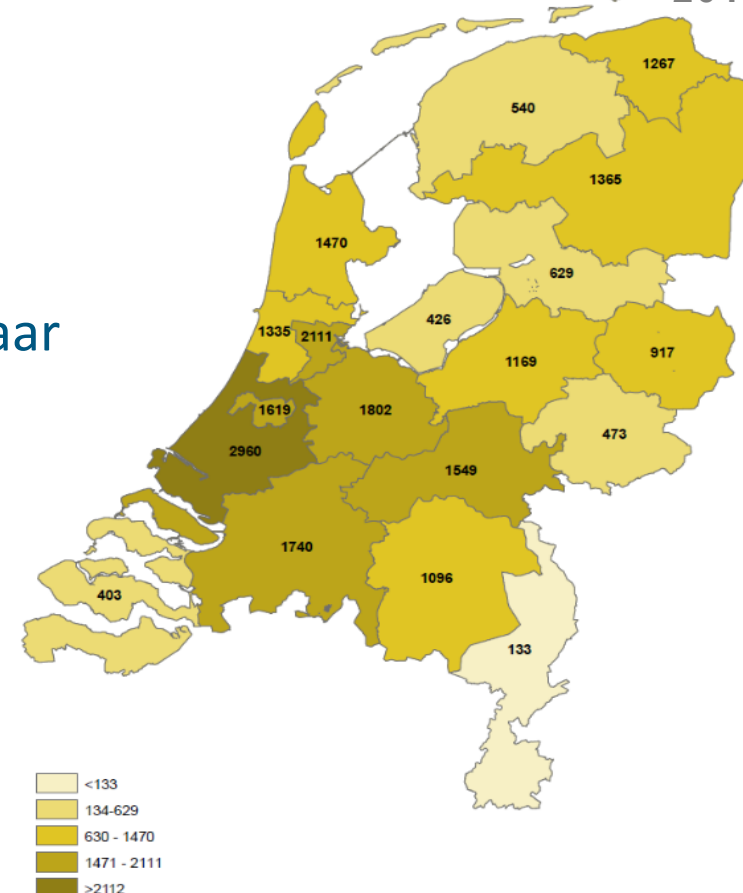
# Portefeuillestrategie Woonzorg Nederland

## Kwaliteit



Duurzaam & eigentijds

aantal woningen label C of slechter  
2018



- **Toegankelijk en zorggeschikt**
  - Alle wooneenheden nultreden
  - Ruimte voor ontmoeten
  - 1/3 geschikt voor complexe zorg
  - Zoveel mogelijk ook zelfstandig verhuurbaar
  - Nieuwe woonconcepten
- **Kwaliteit overig**
  - Veilig
  - Goed onderhouden
  - Duurzaam

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

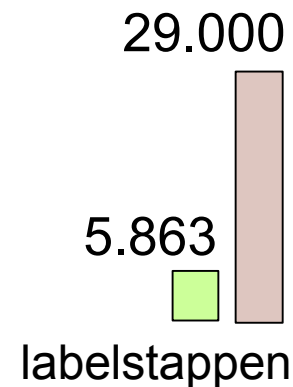
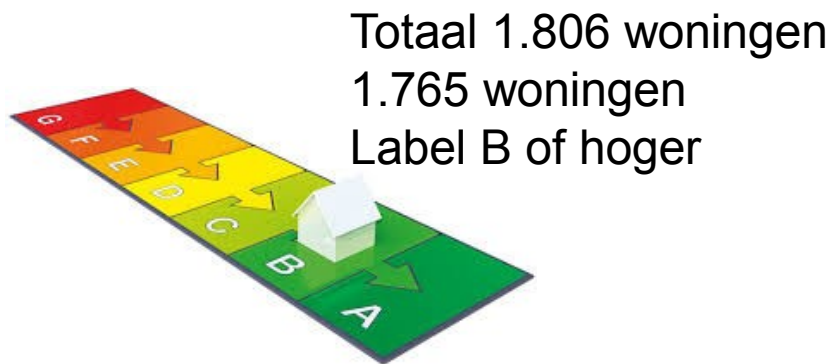


# Duurzaam wonen 2018/2019

10.000  
woningen met  
label D of  
slechter



Duurzaam & eigentijds



877 woningen  
3.508 panelen  
964.700 kWh

## Doel: uiterlijk 2023 gemiddeld label B

1.806 woningen



21.672 m<sup>2</sup>  
(1.806 woningen)

848 woningen



reductie CO<sub>2</sub>-  
uitstoot 1.281 ton/jr

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# Aanpak Duurzaam Wonen



Sociale kaart

Complex:  
Aantal bewoners:  
Veel voorkomende klachten:  
Bewonerscommissie:  
Migratieachtergrond:  
Mutatiegraad:  
Verwachte weerstand:



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

- 10.000 woningen van de 30.000 geselecteerd
  - Labels D, E, F en G
  - Niet op de renovatie/transformatieagenda
- Per project een specifiek projectplan
- Sociale, technische en financiële kaart
  - Bewonerscommissie of –afvaardiging, bew. consultant
  - Labels gevalideerd
- Regionale programmatische aanpak
- Aanbesteding op programmaniveau

Complex: 4201001, Windmolenbroek			
Huidige registratie		Na validatie 2017	
Aantal won.	Energie-label:	Aantal won.	Energie-label:
104	C	104	C
24	D	24	D
Gem. EI-index	1,88	Gem. EI-index	1,57

Complex: 4201001, Windmolenbroek	
Algemene gegevens:	
Bouw type:	Appartementen (wooncentrum)
Bouwjaar:	1986
Type dak:	Hellend/plat
Technische gegevens:	
Gevel:	Metselwerk, geïsoleerd
Kozijnen:	Kunststof, vervanging gepland
Beglazing:	Dubbelglas, vervanging gepland
BG-vloer:	Beton, geïsoleerd
Dak hellend:	Pannendak, geïsoleerd
Dak plat:	Bitumen met ballast, geïsoleerd
Verwarming CV:	Stadsverwarming
Tapwater:	Elektrische boiler
Ventilatie:	Mechanische afzuiging, tijdsturing

Corporaties



Opgave



Praktijk



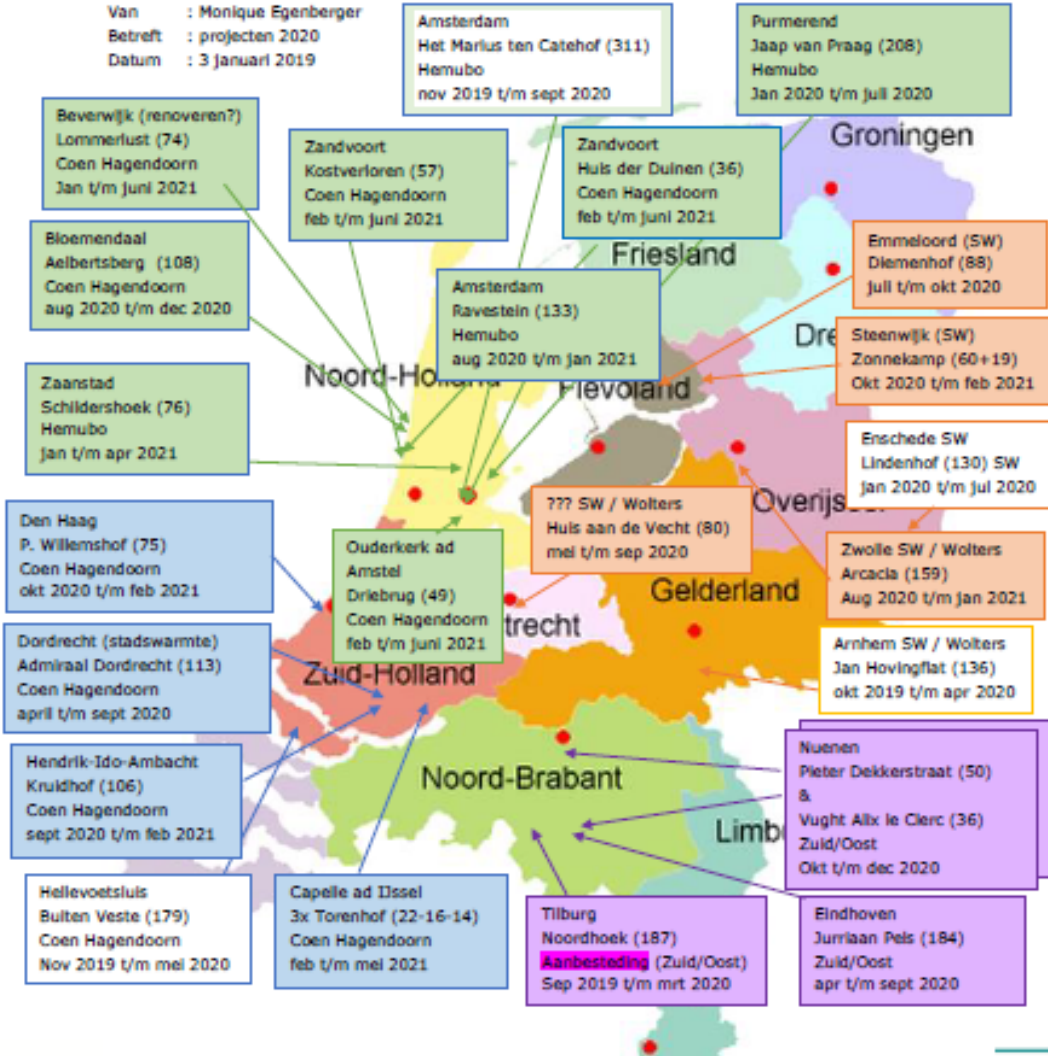
Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

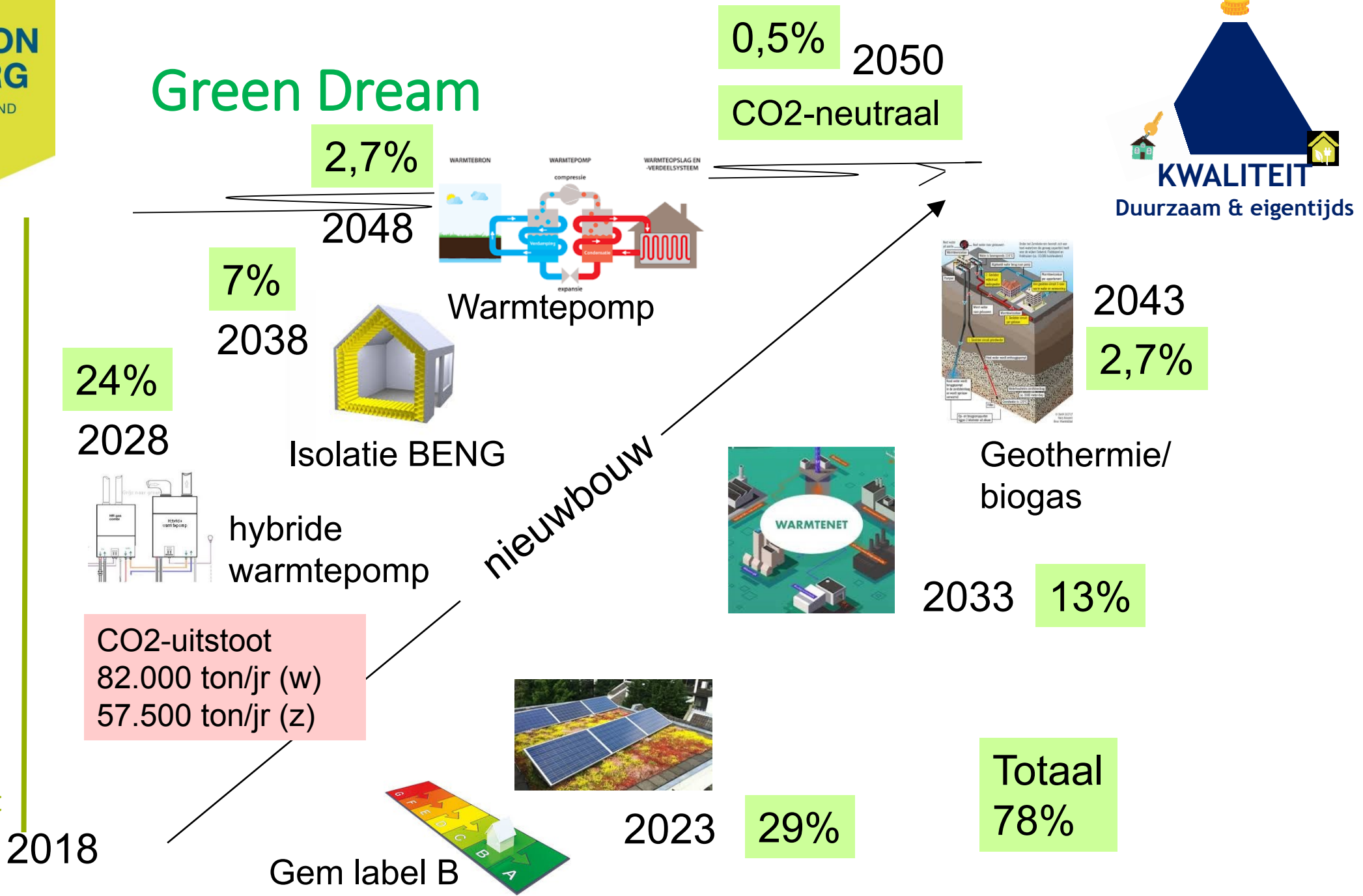
## 2020 concept prognose projecten

Aan : Stuurgroep Duurzaam Wonen  
Van : Monique Egenberger  
Betreft : projecten 2020  
Datum : 3 januari 2019



# Green Dream

- Corporaties
  - Opgave
  - Praktijk
  - Reflectie en discussie
- Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



# Woonzorg Duurzaam

Overheidsbeleid: CO2-neutraal 2050    Regelgeving: BENG, MPG, EED (Europa)

WZN Circulair

Green Dream  
CO2-neutraal 2050

WZN bedrijfsvoering  
CO2-neutraal

Label B won 2023

Zorg Vastgoed  
49% CO2-red 2030

PV-panelen beleid  
In 5 jaar alle daken

Van het gas af  
50% op warmtenetten

Status  
In uitvoering

Status  
PvA Q2 €..

Status  
Pva Q2 €..

In uitvoering  
PvA Q3 €.. (0)

Uitwerking Q3  
Uitrol 2020

Uitwerking Q3  
Uitrol 2020

Uitvoering en uitrol  
doorgaand

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

# Wat vindt u





Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

- Stelling -

“Het is verstandig dat betaalbaarheid en beschikbaarheid voorrang krijgen op het CO2-neutraal maken van het woningbezit.”



Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

- Stelling -

“Als de woningcorporaties bereid zijn meer sociale huurwoningen te realiseren dan moeten we het sociale programma uit ZOBII en De Keyzer versnellen.”

?

Corporaties



Opgave



Praktijk



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

- Stelling -

“Gezien de nabijheid van voorzieningen zou op de locatie ‘het gemeentehuis’ een programma moeten komen bestaande uit sociale, middeldure en zorghuurwoningen”





De opgave



Ouderenhuisvesting



Duurzame woningen



Reflectie en discussie



Werkbijeenkomst  
11 juni 2019

**Bedankt voor uw aandacht**