

2020

Uw burgers, onze huurders
**Samen
kunnen we het
verschil maken!**

Wat vindt u van onze plannen?



Gemeentelijk jaarplan 2020

De plannen van Wooncompagnie, ter bespreking met gemeenten en huurders

woon Compagnie

Samen maken we het verschil

3

Onze afspraken

4

Plannen voor 2020

8

Wat wij volgend jaar belangrijk vinden

10

*Een huurwoning:
geen voorziening maar een thuis*

12

Bouwen en bewegen, daar draait het om

13

Maak verhuizen makkelijk

16

Eerst optimaal isoleren, daarna verder

18

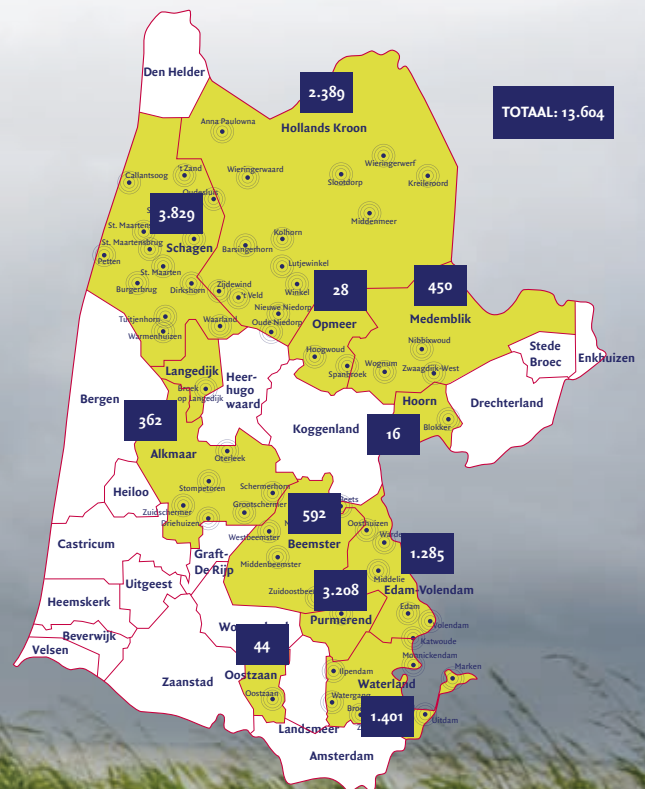
Samen optrekken in veranderende buurten

21

Samen maken we het verschil

Wooncompagnie is werkzaam in 12 gemeenten. In de meeste gemeenten werken wij op basis van meerjarige prestatieafspraken, die ieder jaar in een zogenaamde jaarschijf concreet worden gemaakt. Op de volgende pagina's lopen we ze langs. Daarbij citeren we uit de prestatieafspraken steeds een gezamenlijke wens: **er moet gebouwd worden**. Die hartenkreet staat wat ons betreft komend jaar centraal. Overal zien we behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen. Woningen die aansluiten bij de groeiende vraag van een veranderende doelgroep. We maken graag stevige afspraken over de gezamenlijke bijdragen aan die opgave.

In meerdere gemeenten lopen de prestatieafspraken in 2020 af. In nieuwe, aangescherpte overeenkomsten leggen we de koers en de doelen voor de komende jaren vast. Voor gemeenten ligt 2020 in het midden van de raadsperiode 2018-2022. Tijd om de woorden van het coalitieakkoord in herkenbare prestaties te vertalen. **Betaalbare en duurzame woningen in gevarieerde wijken waar het prettig wonen is: aan die prestatie draagt Wooncompagnie graag bij.** Samen maken we het verschil: dat heeft de afgelopen jaren mooie voorbeelden opgeleverd. We zijn ervan overtuigd dat we nóg meer uit de lokale samenwerking kunnen halen. Daagt u ons uit?



“We horen graag wat u van onze plannen vindt. Wat zijn volgens u de belangrijkste lokale volkshuisvestingsvraagstukken? Wat verwacht u van Wooncompagnie?”

STEFAN VAN SCHAIK - DIRECTEUR / BESTUURDER



Onze afspraken

SCHAGEN

Schagen wordt gevormd door een populaire stad - een oude marktplaats - met daar omheen een aantal grotere en kleinere kernen waar overwegend eengezinswoningen staan. In de stad is de druk op de woningmarkt een stuk hoger dan in de meeste kleinere kernen. De verhuisbeweging gaat grotendeels richting de stad Schagen.

Prestatieafspraken Schagen, 2016 tot en met 2020. Uitwerking in jaarschijven. Citaat: “De gemeente en Wooncompagnie zullen bij een aantoonbaar oplopende vraag naar huurwoningen in een bepaalde kern overgaan tot nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de doelgroep van beleid door Wooncompagnie in deze kern.” Samenwerking: uitstekend.

Gezamenlijke uitdaging: maatwerk bij woonruimteverdeling in kleinere kernen.

HOLLANDS KROON

De gemeente **Hollands Kroon** is opgebouwd uit 22 dorpen en kernen (waaronder 4 grotere kernen), zonder een hoofdkern. Hollands Kroon is ontzettend Hollands. Ruimte, water, wind, veelzijdig, groot en tegelijkertijd gericht op kleinschaligheid, waarbij de strijd tegen het water het landschap in hoge mate heeft gevormd.

Prestatieafspraken Hollands Kroon, kaderafspraken 2016-2021. Uitwerking in jaarschijven. Citaat: “Doelstelling is om de omvang van het deel van de sociale voorraad onder de hoogste aftoppingsgrens stabiel te houden op circa 4.500 woningen.” Samenwerking: steeds beter.

Gezamenlijke uitdaging: huisvesting spoedzoekers en aandachtsgroepen, afstemming wonen/zorg/welzijn.

LANGEDIJK

In de gemeente **Langedijk** is Wooncompagnie eigenaar van Oosterheem, een zorgtuinderij van de Raphaëlstichting in Broek op Langedijk. Op Oosterheem wonen twaalf mensen met een verstandelijke beperking. Zowel de architectuur van het gebouw als de opzet van het zorgconcept maken Oosterheem tot een project waar Wooncompagnie bijzonder blij mee is.

MEDEMBLIK

In **Medemblik** speelt Wooncompagnie met 450 huurwoningen een bescheiden rol. Het bezit bestaat uit woningen van het voormalige woningbedrijf van de gemeente Wognum en ligt in de kernen Nibbixwoud, Wognum en Zwaagdijk-West. Hoewel deze kernen een ‘eigenheid’ kennen, wordt er voor voorzieningen gebruik gemaakt van het nabijgelegen Hoorn.

Prestatieafspraken Medemblik, 2017 tot en met 2020. Uitwerking in jaarschijven. “De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 circa 100 betaalbare nieuwbouw huurwoningen te realiseren.” Samenwerking: constructief en praktisch.

OPMEER

In **Opmeer** is Wooncompagnie eigenaar van 28 woningen: 9 appartementen in Hoogwoud en 19 seniorenwoningen in Spanbroek. De overige huurwoningen zijn van het gemeentelijk woningbedrijf Opmeer.

HOORN

In de gemeente **Hoorn** heeft Wooncompagnie een gering aantal woningen. Het zijn er 16, alle gelegen in Blokker.

ALKMAAR

In de gemeente **Alkmaar** ligt het bezit van Wooncompagnie in een aantal kernen van de voormalige gemeente Schermer: Oterleek, Stompvoren, Schermerhorn, Zuidschermer, Grootchermer en Driehuizen. Het bezit bestaat uit ruim 200 eengezinswoningen, een paar zorgcomplexen, ruim 100 appartementen en een 40-tal gelijkvloerse woningen voor senioren.

Prestatieafspraken Alkmaar 2017-2020. Samen zorgen voor goede sociale huisvesting. Uitwerking in jaarschijven. Citaat: "Uitgangspunt: de gemeente bevordert dat 30% van het aantal woningen in nieuwbouwplannen wordt gerealiseerd als een sociale woning." Samenwerking: intensief.

Gezamenlijke uitdaging: voldoende aandacht voor landelijk gebied.

BEEMSTER

In **Beemster** verhuurt Wooncompagnie bijna 700 woningen. Er zijn veel verhuisbewegingen waar te nemen tussen Beemster en buurgemeente Purmerend. Beemster kent nog voldoende plancapaciteit om in de komende jaren uit te breiden en te groeien.

Prestatieafspraken Beemster, 2018-2021. Uitwerking in jaarschijven. Citaat: "Uitgangspunt: aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad van Beemster wordt nooit kleiner dan 20%." Samenwerking: open en eerlijk.

Gezamenlijke uitdaging: bouwmogelijkheden creëren (gemeente) en realiseren (Wooncompagnie).

PURMEREND

Purmerend is van oudsher een marktstad. Het bezit van Wooncompagnie concentreert zich in het Centrum, de Gors, de Purmer en Weidevenne. Ongeveer de helft van de woningen van Wooncompagnie is gebouwd in de periode 1976-1985. Inbreiding is lastig in verband met het beperkte aantal beschikbare locaties.

Prestatieafspraken Purmerend, 2017-2020. Uitwerking in jaarschijven. Citaat: "De gemeente werkt daar waar woningcorporaties locaties voor sociale woningbouw (gaan) ontwikkelen, actief mee om besluitvormings-, vergunningen- en RO-procedures zo efficiënt mogelijk te laten verlopen." Samenwerking: goed.

Gezamenlijke uitdaging: herziening woonruimteverdeling, bouwen/bouwen/bouwen.

WATERLAND

De gemeente **Waterland** bestaat uit de stad Monnickendam en een aantal kleinere kernen er omheen. De gemeente kenmerkt zich door een landelijke groene ligging aan het IJsselmeer onder de rook van Amsterdam. Dit veroorzaakt een forse druk op de woningmarkt. Een complicerende factor is de beperkte beschikbaarheid van uitbreidingslocaties.

Prestatieafspraken Waterland, 2017-2020 Uitwerking in jaarschijven. Citaat: “Voldoende sociaal aanbod is een voorwaarde: het is zaak hier nadrukkelijk op te sturen, zoals in de verdeling 30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector, bij elk te realiseren nieuwbouwproject.” Samenwerking: kan beter.

Gezamenlijke uitdaging: jaarschijf afspraken maken (en nakomen) en sociale huursector uitbreiden.

EDAM-VOLENDAM

In de gemeente **Edam-Volendam** verhuurt Wooncompagnie 1.300 woningen, waarvan 64% in Edam, 32% in Zeevang en 4% in Volendam. In Edam, Volendam en Oosthuizen bevinden zich de meeste voorzieningen. De kernen Middelle, Warder, Beets en Kwadijk zijn landelijker gelegen en hebben minder voorzieningen.

Prestatieafspraken Wonen Edam-Volendam, 2017-2021. Uitwerking in jaarschijven. Citaat: “Gemeente en corporaties spannen zich in om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden met 150-230 woningen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken.” Samenwerking: onder druk.

Gezamenlijke uitdaging: creëren nieuwbouwkansen in Oosthuizen en Edam, verbetering bestuurlijke relatie.

OOSTZAAN

In de gemeente **Oostzaan** verhuurt Wooncompagnie 44 woningen. Het betreft een complex uit 2014, aan de Burgemeester Swartstraat / Kerkstraat. Vanwege de jonge leeftijd van het complex zijn ingrepen nog niet aan de orde.

Geen prestatieafspraken. Oostzaan ligt niet in de aan Wooncompagnie toebedeelde kernregio Noord-Holland-Noord (op grond van de Woningwet 2015). Wooncompagnie heeft geen ontheffing van het ‘nieuwbouverbod’ dat hiermee is ontstaan. Dit maakt dat Wooncompagnie in Oostzaan helaas niet meer kan investeren nieuwbouw.



	Aantal	Aandeel	Netto huur (gem)	Streefhuur (gem)	Maximale huur (gem.)	Netto huur als % van max.	Oppervlakte (gem.)	WWS punten (gem.)	WOZ- waarde (gem.)
HOLLANDS KROON	2.389	18%	€464	€499	€730	63,50%	80m ²	146	€117.684
HOORN	16	0%	€552	€525	€797	69,30%	65m ²	159	€163.500
MEDEMBLIK	450	3%	€529	€530	€781	67,80%	84m ²	155	€131.831
OPMEER	28	0%	€445	€426	€725	61,40%	61m ²	145	€114.714
SCHAGEN	3.829	28%	€533	€542	€789	67,50%	81m ²	157	€146.253
ALKMAAR	362	3%	€505	€499	€728	69,40%	77m ²	145	€137.109
BEEMSTER	592	4%	€550	€570	€826	66,60%	83m ²	164	€190.736
EDAM - VOLENDAM	1.285	9%	€518	€523	€773	67,00%	78m ²	154	€159.759
OOSTZAAN	44	0%	€650	€608	€878	74,00%	83m ²	174	€196.364
PURMEREND	3.208	24%	€545	€537	€788	69,20%	82m ²	157	€156.354
WATERLAND	1.401	10%	€503	€535	€782	64,40%	79m ²	155	€174.391
TOTAAL	13.604	100%	€520	€530	€776	66,90%	81m²	154	€149.124



Plannen voor 2020

Wooncompagnie is met 13.600 sociale huurwoningen actief in een werkgebied dat een groot deel van de provincie Noord-Holland beslaat. Toch vinden we het belangrijk om dichtbij en in de buurt te zijn en te doen wat lokaal nodig is. In dit gemeentepan geven we aan wat op dit moment (juni 2019) onze lokale plannen voor 2020 zijn. Daarbij houden we rekening met de lokale omstandigheden en met de prestatieafspraken die we, samen met de huurdersorganisaties Huurderskoepel en Vijfhoek, in veel gemeenten hebben gemaakt. Dit plan bespreken we met gemeenten en huurdersorganisaties, op weg naar gezamenlijke afspraken.

‘We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.’

Onze visie

Wooncompagnie vindt dat de verschillen tussen mensen wat betreft hun woonsituatie niet te groot moeten worden. We zien liever gemengde wijken dan paleizen voor wie het kan betalen en achterbuurten ‘voor wie pech heeft’. Daarom vinden we een ruime en gevarieerde sociale huursector belangrijk, waar mensen met verschillende achtergronden een woning naar wens kunnen vinden. Wij zien de sociale huursector als een volwaardig onderdeel van de woningmarkt en niet als een laatste redmiddel voor wie verder nergens terecht kan.

Onze focus is gericht op de woningvraag van mensen met weinig koopkracht. We realiseren een woonaanbod dat past bij de vraag van mensen die zich geen koopwoning kunnen permitteren. De omvang en samenstelling van die groep is afhankelijk van de lokale woningmarktomstandigheden. Wel hanteert Wooncompagnie overal hetzelfde uitgangspunt: mensen met een bescheiden inkomen hebben op de woningmarkt steeds minder te kiezen, en bij die ontwikkeling willen we ons niet neerleggen. Onze ambitie is het verruimen van de keuzemogelijkheden in de sociale huursector. Zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen. Dat zorgt voor buurten en wijken waar mensen een positieve keuze voor maken. Zélf kunnen kiezen maakt van een afhankelijke huurder een zelfstandige klant.

Wat vindt u van onze visie?

Laat het ons weten via info@wooncompagnie.nl



FEMKE CORNELISSE - BESTUURSSECRETARIS

Wij dagen gemeenten uit om zo scherp mogelijk te formuleren welke volkshuisvestelijke prestaties zij van Wooncompagnie verwachten.





PETER SMIT - REGISSEUR REPORTING

“De huurders van Wooncompagnie brengen jaarlijks ruim 90 miljoen euro aan huur op. Daarvan gaat 18 miljoen rechtstreeks naar de schatkist in Den Haag. In de vorm van heffingen die door de vorige en de huidige regering zijn ingevoerd. Dit geld kunnen we veel beter lokaal gebruiken. Om huren te verlagen, meer woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen.”



De plannen van Wooncompagnie passen binnen een financieel raamwerk met een helder uitgangspunt: wij vragen niet meer huur dan nodig is voor een verantwoorde exploitatie. Wooncompagnie vindt dat de huuropbrengsten hooguit met de inflatie mogen stijgen. Anders wordt de huurvoorraad veel te duur om te doen wat ze doen moet: betaalbare huisvestingsmogelijkheden bieden aan mensen met een bescheiden inkomen. En bovendien: heel veel van onze huurders moeten rondkomen van een uitkering of een klein pensioentje. Zij zien hun koopkracht helemaal niet toenemen.

Een steeds groter deel van de huurinkomsten kunnen we niet inzetten voor de volkshuisvesting. Voornaamste oorzaak is de alsmaar stijgende verhuurderheffing. Help ons om deze desastreuze maatregel – aangekondigd als tijdelijk – definitief van tafel te krijgen.



Wat wij volgend jaar belangrijk vinden

Werkt u mee aan het beschikbaar maken van locaties?

Woningtekort

Het woningtekort neemt voorlopig nog niet af. De afgelopen jaren is de nieuwbouwproductie achtergebleven bij de toename van het aantal huishoudens. Dat zal de komende jaren niet veel anders zijn. Eén van de verklaringen (naast bekende patronen als vergijzing en gezinsverdunding) vormt de aanhoudende komst van arbeidsmigranten. Dat herkennen we in ons werkgebied. Het kwantitatieve tekort aan woningen zorgt ook voor spanning op de sociale huurmarkt. **Het is eigenlijk nergens mogelijk om snel aan een sociale huurwoning te komen.** En dat zal volgend jaar helaas niet veel anders zijn.

Wij doen een klemmend beroep op gemeenten om actief mee te werken aan het beschikbaar maken van locaties voor de bouw van sociale huurwoningen.

Bouwen

Bouwen, bouwen en nog eens bouwen blijft belangrijk. Makkelijker gezegd dan gedaan: het bouwtempo wordt bijna volledig bepaald door de beschikbaarheid van bouwlocaties. Precies daar wringt de schoen: er is bouwgrond nodig die betaalbaar (een acceptabele prijs) en beschikbaar (alle planprocedures doorlopen) is. **Als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen is bovendien een vasthoudende rol van de gemeente nodig.** Wooncompagnie bezit geen bouwgrond, de meeste gemeenten ook niet. Bouwgrond is vaak in handen van projectontwikkelaars, die er begrijpelijk een aantrekkelijk financieel rendement willen realiseren. **Nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft alleen kans van slagen als de gemeente consequent vasthoudt aan het afdwingen van een minimum aandeel sociaal.** Duidelijk moet worden dat plannen alleen doorgaan als er een vastgesteld percentage sociale huur wordt gerealiseerd. Die duidelijkheid hebben ontwikkelaars nodig om hun rekensommen op te baseren. Die duidelijkheid is ook nodig om woningcorporaties een stevige plek aan tafel te geven.



Meer verhuizingen

Er is ook goed nieuws. Het aantal woningen dat Wooncompagnie op jaarbasis verhuurt, is weer aan het toenemen. Nieuwbouw blijft de belangrijkste motor, als het gaat om het op gang brengen van verhuizingen. En het blijkt succesvol als we daar op inspringen, bijvoorbeeld door bij de verdeling van nieuwbouwwoningen voorrang te geven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Zulke treintjes gaan we zoveel mogelijk op gang brengen. En daarnaast gaan we een andere mogelijkheid om te verhuizen nóg actiever promoten: woningruil. De achterliggende gedachte: **we gaan mensen echt niet dwingen om te verhuizen, maar we wil maken we het zo makkelijk mogelijk.**

Beter verdelen

Op het gebied van de woonruimteverdeling is veel aan het bewegen. Meerdere gemeenten en corporaties in ons werkgebied zijn op zoek naar een andere verdeelsystematiek. Daarachter ligt de constatering dat de huidige verdeelwijze verstopt raakt. Een toenemend deel van het vrijkomend woningaanbod gaat – met goede redenen - naar urgenten en specifieke doelgroepen. Voor de ‘gewone’ woningzoekend blijft er relatief minder over, dalen de slaagkansen en verdwijnt de huursector soms uit beeld. Bijvoorbeeld voor jongeren die in hun eigen kern zelfstandig willen gaan wonen. Wooncompagnie werkt graag mee aan vernieuwing van de woonruimteverdeling. **Daarbij vinden we het wel belangrijk dat woningzoekenden zoveel mogelijk zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.** En geen nummers worden die ‘een woning toegewezen krijgen’.

Spanning neemt toe

De spanning op de sociale huurmarkt is deels een gevolg van de toenemende claims op dit segment. Wie ouder wordt gaat niet meer naar het verzorgingshuis, wie een lichte zorgindicatie heeft niet naar een zorginstelling. Van wie een psychische aandoening heeft of in een opvanghuis verblijft, wordt snel verwacht het weer zelfstandig te redden. Zo zijn er vele voorbeelden, die allemaal een beroep doen op de sociale huursector. Ze maken één ding duidelijk: **waar het landelijke overheidsbeleid berust op de gedachte dat de sociale huursector best wat kleiner kan, laat de lokale praktijk het tegenovergestelde zien.**



Buurten en wijken veranderen

Als het gaat om de buurten en wijken waar Wooncompagnie actief is, dan zien we veel veranderingen. Tegelijk zien we ook buurten met veerkracht, buurten die veranderingen kunnen opvangen. In het woonbelevingsonderzoek dat Wooncompagnie onder haar huurders heeft uitgevoerd, krijgt het woonklimaat gemiddeld een 7,5. Vanzelfsprekend zijn er ook uitschieters naar beneden, waar Wooncompagnie samen met bewoners en gemeenten mee aan de slag gaat. Verderop in dit plan vertellen we er meer over.



Verduurzamen

Wat zeker is: in 2020 blijven we doorgaan met het verduurzamen van onze woningen. Het belang van verduurzamingsopgave uit het klimaatakkoord van Parijs is onomstreden. Maar terecht is er discussie over de aanpak en bekostiging ervan. Het standpunt van Wooncompagnie daarin is helder: de kosten van die operatie leggen we niet onverkort op het bord van de huurders. Tegelijk is ook helder dat goed isoleren altijd loont. Daarom blijven we daar op inzetten. **Zonder huurverhoging en met meer wooncomfort en lagere woonlasten als resultaat.**

Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis

Bij Wooncompagnie maken we ons zorgen over het beeld dat van de sociale huursector wordt geschetst of, in modern taalgebruik, wordt geframed. In dat beeld, van een sector die alleen een tijdelijke verblijfsplek biedt aan mensen die verder nergens terecht kunnen, herkent Wooncompagnie zich totaal niet. Wij blijven geïnspireerd door het beeld van een sociale huursector die een thuis biedt aan iedereen die behoefte heeft aan een betaalbare woning en een betrouwbare verhuurder. En het beeld van een sector waarin je alleen maar mag wonen als je 'passend bent bevonden' is voor ons een schrikbeeld.

Volwaardig segment van woningmarkt

Het klinkt zo logisch als wat: geef lagere inkomens een lagere huur, vraag meer aan wie meer kan betalen, laat kleine huishoudens doorschuiven naar een kleine woning zodat er ruimte komt voor grote gezinnen. In hogedrukgebieden kunnen zulke noodmaatregelen op korte termijn misschien voor wat lucht zorgen. Maar op langere termijn zijn ze erger dan de kwaal. Want ze leiden tot een sociale huursector die louter een tijdelijk vangnet is voor wie verder niets te kiezen heeft. En dat is ver verwijderd van de sociale huursector die Nederland zo uniek maakt: **een volwaardig segment van de woningmarkt waar mensen zélf kunnen kiezen hoe ze willen wonen, ook als ze een bescheiden inkomen hebben.**

Wat vindt u van een sociale huursector die een thuis biedt aan iedereen?



EDITH ABBRING - ADVISEUR STRATEGIE

“Het huurbeleid van Wooncompagnie is vastgelegd in meerjarenafspraken met de SHO, de samenwerkende huurdersorganisaties Huurderskoepel en Vijfhoek. Deze meerjarenafspraken, waarin onder meer is vastgelegd dat de huren gemiddeld met de inflatie en maximaal met 2% en 12,50 euro stijgen, eindigen in 2019. Voor het eind van dit jaar maken we nieuwe afspraken. Daarin geven we aan op welke manier we de komende jaren de huurprijzen gematigd houden.”



ARJEN ZANDSTRA - REGISSEUR STRATEGIE

“De sociale huursector wordt in Nederland al heel lang niet meer gesubsidieerd. Integendeel zelfs: er loopt vanuit de sector een netto geldstroom richting de landelijke schatkist. Die geldstroom wordt opgebracht door huurders met een bescheiden inkomen.”

Toegankelijk voor velen

Vanuit de behoefte een positief en toekomstgericht verhaal over de sociale huursector te vertellen, heeft Wooncompagnie het initiatief genomen tot wat 'het pleidooi' is gaan heten. Daarin schetsen we twee visies op de sociale huursector: is het een tijdelijke voorziening voor doelgroepen of een betaalbaar marktsegment voor een breed publiek? We spreken onze zorgen uit over wat we menen te zien: aan de toegang tot een sociale huurwoning worden steeds meer eisen gesteld en dat leidt tot stigmatisering en uitsluiting. En we pleiten voor een alternatieve benadering, waarin huurders geen 'tijdelijk verblijfsgerechtigden' zijn maar gewoon mensen die een betaalbare woning zoeken. **In 2020 gaan we zeker verder met het bepleiten van een brede en gevarieerde sociale huursector, die toegankelijk is voor velen.**



Bouwen en bewegen, daar draait het om

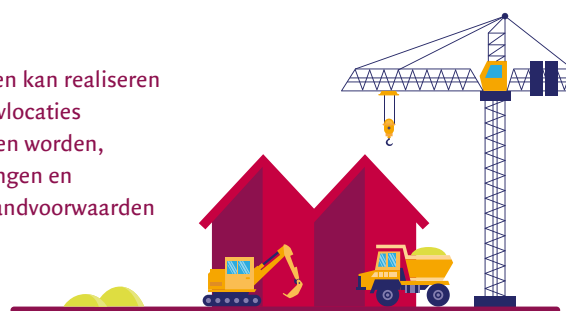
Wilt u
afspraken met
ons maken?

Wooncompagnie wil de nieuwbouwproductie graag opvoeren, zodat de spanning op de sociale huurmarkt af gaat nemen. De omvang en samenstelling van het nieuwbouwprogramma wordt bepaald door de lokale woningmarktsituatie. We zien dat de nieuwbouwbehoefte in kernen met een stevig voorzieningenniveau groter is dan elders. We voorzien ook dat het in en rond Purmerend veel langer gaat duren om de tekorten tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen dan in de Kop van Noord-Holland.



RENO MOL - MANAGER WONINGEN

“De snelheid waarmee Wooncompagnie nieuwbouwprojecten kan realiseren is 1 op 1 gekoppeld aan de snelheid waarin gemeenten bouwlocaties aanwijzen waar (ook) sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, gereduceerde grondprijzen hanteren voor sociale huurwoningen en onherroepelijke bestemmingsplannen vaststellen. Dit zijn randvoorwaarden waarbij de gemeente zélf aan het stuur zit.”



Wij willen harde afspraken maken over de condities waaronder een voortvarende nieuwbouwproductie in 2020 kan worden gerealiseerd.

Voor 2020 staat bij Wooncompagnie de start bouw van de volgende projecten gepland:

LOCATIE	AANTAL WONINGEN
Lambertus Huisengastraat in Purmerend	70
Westerweg Zuid in Schagen	35
Kievitstraat in IJpendam	8
Abbestederweg in Callantsoog	20
Herstructurering Sternstraat in Wieringerwerf	8
Herstructurering Patrijsstraat in Wieringerwerf	41
Denneweg / Duinroosweg in Callantsoog	17
Purmerend, Toon Dupuisstraat	26
Delftweg, Tuitjenhorn	12

We voorzien in 2019 / 2020 de oplevering van de volgende projecten:

LOCATIE	AANTAL WONINGEN
Prof Lorentzstraat / Schoolpad in Middenmeer	30
Kanaalweg / Schoolpad in Middenmeer	12
Verlengde Breestraat / Dr. Lovinkstraat in Middenmeer	12
Drontermeer in Purmerend	30
Woonzorgcomplex Broeckgouw in Volendam	77
Kohnstammlocatie Pierebaan in Monnickendam	20
Regioplein in Schagen	46
Herstructurering Noordeinde 21 in Monnickendam	12
Herstructurering Winkelmadepark in Winkel	48

In 2020 levert Wooncompagnie ruim 250 nieuwbouwwoningen op. De eerste paal gaat de grond in voor nog eens 235 woningen.

Op een aantal locaties is Wooncompagnie in overleg over de mogelijkheid om er sociale huurwoningente bouwen. Hierover willen we met de betrokken gemeenten nadere afspraken maken. Daarbij gaat het in ieder geval, maar zeker niet limitatief, om bouwplannen op de volgende locaties.

LOCATIE	OPMERKINGEN
Edam, Noorderstraat	Wooncompagnie denkt na over de mogelijkheden met deze verouderde woningen.
Edam, Hendric Dirkszstraat (locatie Botterschool)	In de prestatieafspraken is deze locatie aangemerkt voor 'mogelijke realisatie van sociale woningbouw'. Deze locatie biedt de mogelijkheid om nieuwe woningen te realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens. Tot onze teleurstelling hebben wij vernomen dat deze locatie aan een marktpartij zal worden verkocht, zonder garanties over de realisatie van sociale huurwoningen.
Oosthuizen, De Krommert (Cultureel Centrum)	In de prestatieafspraken is deze locatie aangemerkt voor 'mogelijke realisatie van sociale woningbouw'. Wij begrijpen dat inmiddels is besloten deze locatie te gebruiken voor (koop)woningen voor senioren. Wij benadrukken dat er ook senioren zijn zonder koopkracht. Wij willen graag voor deze doelgroep passende huurwoningen realiseren.
Oosthuizen, Kraaiennest	In de prestatieafspraken is deze locatie aangemerkt voor 'mogelijke realisatie van sociale woningbouw'. Gemeente, wij begrijpen dat u van plan bent de locatie te verkopen aan een marktpartij, waarbij er 'aandacht moet zijn voor betaalbare woningen voor starters en gezinnen'. Wij rekenen erop dat u met de ontwikkelaar afsprekt dat er daadwerkelijk sociale huurwoningen worden gerealiseerd, zodat ook woningzoekenden met minder koopkracht in Oosthuizen een thuis kunnen vinden.
Oosthuizen, Waterrijk	Wij zouden hier graag sociale huurwoningen willen realiseren. Zodat ook hier een gedifferentieerde wijk ontstaat, waar ook mensen met een lager inkomen een thuis kunnen vinden.
Monnickendam, Galgeriet	Galgeriet, centraler kan het bijna niet. Graag zouden wij hier dan ook invulling geven aan de gemaakte prestatieafspraken: 'zo groot mogelijk aantal huurwoningen in de geplande bouwprojecten'. Waterland, houdt u zich aan de prestatieafspraken?

LOCATIE	OPMERKINGEN
Marken, locatie voetbalvelden	Graag doen we mee in dit project om onze woningvoorraad te vernieuwen en eigentijds te bouwen in een monumentale omgeving.
Middenbeemster (De Keyzer)	Graag geven wij invulling aan de gemeentelijke woonvisie en nemen wij een flink aandeel sociaal voor onze rekening (meer dan 25%).
Zuidoostbeemster	Wij zijn nu in gesprek over 24-36 woningen. Ook hier willen wij graag invulling geven aan de gemeentelijke woonvisie en willen we een flink aandeel sociaal voor onze rekening nemen (meer dan 25%). Gemeente, er zijn mogelijkheden in dit plan, ook in de middenhuur, geef ze aan uw inwoners.
Zuidoostbeemster	Graag geven wij invulling aan de gemeentelijke woonvisie en nemen wij een flink aandeel sociaal voor onze rekening.
Gemeentehuis 'oud' Middenbeemster	Zo centraal, zo midden, zo voor iedereen. Mogen wij deze locatie kopen om hier sociale en middenhuur op te bouwen?
Purmerend (Algemeen)	Gelet op de enorme druk op de woningmarkt zoeken wij geschikte bouwlocaties voor sociale huur en middenhuur.
Purmerend, Torenmolen	Mogen wij bouwen op de oude Montessori locatie?
Purmerend, Stationsgebied (Waterlandlaan e.o.)	Wij willen graag op deze locatie huurwoningen afnemen. Gemeente gaat u hier meer vaart in brengen?
Purmerend, Hyacintenstraat	Kunnen we samen nadenken over hoe we dit stuk grond maximaal benutten?
Purmerend, Aletta Jacobslaan	De plannen zijn in de maak om hier een mooi project te realiseren.
Purmerend, Jaagweg / Verzetslaan (Vurige Staart)	Kansen om een flink aandeel sociaal te realiseren. Wij zijn er klaar voor! Gemeente helpt u ons om hier snelheid te maken?
Purmerend, golfterrein	Wij hebben interesse en willen graag betrokken worden bij de ontwikkeling.
Purmerend, Kromme Wijzend, Pleinbuurt, Kop van West	We zijn bijna rond en hopen spoedig aan de slag te kunnen.
Schagerbrug, Buitenvaart	Op langere termijn zien wij hier mogelijkheden.
Schagen, Waldervaart	Wij nemen graag woningen af op deze locatie. Fijn dat de gemeente de samenwerking zoekt!
Schagerbrug, P. Ottstraat	Vorbereiding start deze zomer.
Waarland, Bernadetteplantsoen	Wooncompagnie denkt na over renovatie, wie geeft ons inspiratie?
Warmenhuizen, Remmerdel, Dergmeerweg	Ook hier nemen wij graag woningen af.
Middenmeer, Brugstraat	Wooncompagnie denkt na over een goede invulling voor deze locatie.
Wieringerwerf, nieuwbouw Lelypark	We hebben medewerking van de gemeente nodig om te komen tot een goede invulling voor deze locatie.
Wieringerwaard, laagbouwwoningen Paludanusweg	Wooncompagnie denkt na over de mogelijkheden met deze woningen.
Wieringerwaard, Sportlaan	Wij denken na over de mogelijkheden op deze locatie.

We maken dit lijstje liefst nog een stuk langer. Daar hebben wij de medewerking van gemeenten voor nodig. Wij vragen van de gemeenten dat zij actief sturen op het realiseren van een minimum aandeel sociale huur in de nieuwbouwproductie. Afspraken over een gereduceerde grondprijs zijn daar ook bij nodig.

Maak verhuizen makkelijk

DOELSTELLINGEN 2020:

- Minimaal 950 woningzoekende huishoudens blij maken met een woning.
- Daarvan tenminste 700 in het betaalbare segment.
- Tenminste 400 verhuringen daar waar de spanning op de woningmarkt het grootst is: in het zuidelijk deel van ons werkgebied.
- Voluit inzetten op maatregelen die verhuisbewegingen opleveren.
- Woningruil stimuleren: minimaal 60 succesvolle matches.

*Wat vindt u
van onze
doelstellingen?*

*Laat het ons weten via
info@wooncompagnie.nl*

Verdeelsystemen

Wie een sociale huurwoning zoekt, meldt zich als woningzoekende aan bij een verdelingsstelsel. In het werkgebied van Wooncompagnie zijn vier van zulke systemen actief:

- Woonmatch Waterland (www.woonmatchwaterland.nl)
- Woonmatch Kop van Noord Holland (www.woonmatchkopnh.nl)
- Woonmatch West-Friesland (www.woonmatchwestfriesland.nl)
- SVNK Noord-Kennemerland (www.svnk.nl)

In alle verdeelsystemen geldt: de vraag is veel groter dan het aanbod, en de vraag komt steeds vaker van mensen met een urgente of bijzondere woningbehoefte. Overal wordt toegewezen op basis van inschrijfduur, en dat begint te piepen en te kraken. Vooral voor starters en spoedzoekers. Daarom wordt in alle verdeelregio's nagedacht over mogelijkheden om deze groepen extra kansen te geven.

Wooncompagnie onderstreept het belang van vernieuwing van de woonruimteverdeling. Daarbij vinden we het belangrijk dat de systematiek uitlegbaar en transparant blijft, op basis van objectieve volgordecriteria, en met voldoende mogelijkheden voor woningzoekenden om zelf te bepalen hoe en waar ze willen wonen.





ROELAND GRAVESTEIN - MANAGER BEWONERS

“Er zijn zeker mogelijkheden om niet alleen via nieuwbouw maar ook via de woonruimtebemiddeling de woningmarkt wat meer in beweging te brengen. Die kansen willen we graag samen bespreken en vervolgens in daden omzetten. En natuurlijk, het is en blijft verdelen van de schaarste. Maar alles wat verhuizen makkelijker maakt is welkom!”

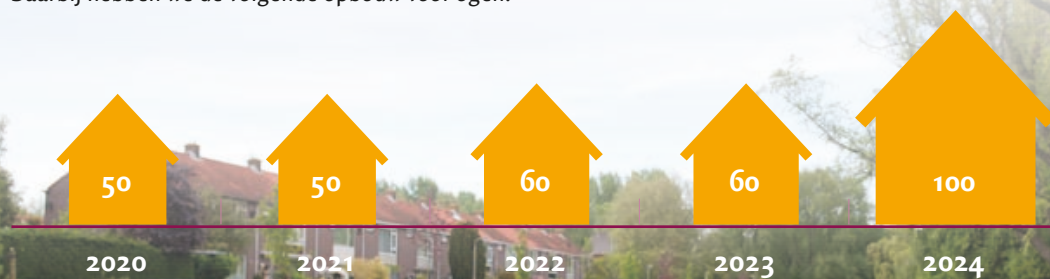


Verkoop van huurwoningen: waardevol, maar met mate

Wooncompagnie heeft de verkoop van huurwoningen al geruime tijd op een laag pitje gezet. Verkoop van huurwoningen is voor Wooncompagnie geen doel op zich. We verkopen huurwoningen omdat een deel van onze woningen als koopwoning een veel groter betekenis op de lokale woningmarkt heeft. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad van Wooncompagnie bestaat uit ruime eengezinswoningen. De vraag naar sociale huurwoningen komt echter steeds meer van één- en tweepersoonshuishoudens met een (zeer) laag inkomen. Deels heeft dat demografische oorzaken, deels komt het doordat gezinnen met een inkomen net boven modaal vanwege rijksregels helaas niet meer in de sociale huursector mogen. Het gevolg is dat vraag en aanbod niet goed meer bij elkaar passen. De ruime gezinswoning met een huur van 600 euro past niet goed bij de vraag van veel woningzoekende huurders. Maar als we deze woning voor stel 165.000 euro verkopen dan kan een jong gezin, geholpen door de hypotheekrenteaftrek, een betaalbare start op de koopmarkt maken.

In 2020 denkt Wooncompagnie een beperkt aantal woningen - 40 à 50, verspreid over het werkgebied - te verkopen.

Als de nieuwbouw verder op gang komt, willen we dat aantal stapsgewijs omhoog brengen. Daarbij hebben we de volgende opbouw voor ogen:



PAUL DE BAKKER - TEAMLEIDER VERHUIZINGEN EN HUURBETALINGEN

“Vanzelfsprekend maken we met gemeenten en huurdersorganisatie afspraken over hoe we verkoop van huurwoningen het beste kunnen vormgeven.”



Eerst optimaal isoleren, daarna verder

Eind 2019 bereikt de energieprestatie van de woningvoorraad van Wooncompagnie gemiddeld **Label B**. Daarmee voldoet Wooncompagnie aan de afspraken die we als corporatiesector gemaakt hebben met de Woonbond en de Rijksoverheid.

LABEL/INDEX	Alkmaar	Beemster	Edam-Volendam	Hollands Kroon	Hoorn	Medemblik	Oostzaan	Opmeer	Purmerend	Schagen	Waterland	Totaal
A ($\leq 1,20$)	77	97	297	502	16	98	43	28	1550	1250	332	4290
B ($1,21 \leq 1,40$)	83	163	287	422		147			1119	708	209	3138
C ($1,41 \leq 1,80$)	68	115	362	587		126	1		332	1342	470	3403
D ($1,81 \leq 2,10$)	59	95	160	430		43			50	371	135	1343
E ($2,11 \leq 2,40$)	19	81	75	212		19			71	119	153	749
F ($2,41 \leq 2,70$)	18	29	69	79		4			26	37	50	312
G ($> 2,70$)	36	31	58	116		12			65	35	61	414
Totaal	360	611	1308	2348	16	449	44	28	3217	3863	1411	13655

(Berekende labels, stand van zaken april 2019)

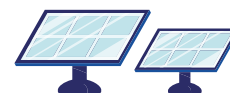
Geen prijsstijgingen

Van woningcorporaties wordt een grote bijdrage verwacht in het realiseren van de klimaatdoelstellingen. Vanzelfsprekend onderschrijft Wooncompagnie die doelstellingen. Maar over de financiering ervan maken we ons zorgen. Het mag niet zo zijn dat de rekening voor het verduurzamen van de woningvoorraad eenzijdig bij de huurders wordt gelegd. **Wooncompagnie vindt dat we huurders niet mogen overvallen met prijsstijgingen waar ze zelf geen invloed op hebben.**



“In 2020 investeren we 8 miljoen euro in de verduurzaming van 1.700 woningen. We versnellen het aanbrengen van zonnepanelen.”

MAAIKE SCHEPERS - ASSET MANAGER



Wooncompagnie kiest ervoor om eerst al haar woningen optimaal te isoleren. Daartoe gaan we tot 2024 nog 4.400 woningen aanpakken (waarvan 1.700 in 2020). Daarna gaan we verder met het CO²-neutraal maken van de woningvoorraad.

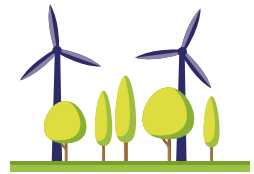
Goed isoleren

Wooncompagnie kiest voor een verduurzamingsstrategie waarin we eerst inzetten op het zo goed mogelijk isoleren van woningen. Dat is altijd verstandig. Pas daarna maken we de volgende stappen, op weg naar een CO²-neutrale woningvoorraad. Bij die volgende stappen gaat het namelijk vooral om het aanbrengen van energie- en warmteopwekkende installaties. Die installaties zijn op dit moment nog erg kostbaar, terwijl de innovatie ervan snel gaat. **Wel zal Wooncompagnie vanaf 2020 op veel meer daken zonnepanelen aanbrengen. Daarover maken we met gemeenten en huurdersorganisaties graag afspraken.**



“Gemeenten zijn druk bezig met het formuleren van een visie op de energietransitie. In 2021 zijn de gemeentelijke wijkplannen gereed. Wooncompagnie draagt graag bij aan de totstandkoming ervan. Nodigt u ons uit?”

WILLEM SMORENBURG - TREASURER



Voor 2020 staan op dit moment de volgende projecten van dak- vloer en/of gevelisolatie gepland:

GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	INVESTERING
Alkmaar	51	€422.495
Hollands Kroon	375	€1.906.925
Beemster	101	€612.865
Edam - Volendam	165	€834.295
Medemblik	88	€315.205
Purmerend	110	€380.545
Schagen	620	€2.910.000
Waterland	212	€743.060

Volgende klimaatbeheersing

In de Kop van Noord-Holland wordt onderkend dat het klimaat verandert. In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie gaat een groot aantal partijen met elkaar onderzoeken of de Noordkop in de toekomst voldoende klimaatbestendig is en zo niet, wat er nodig is om dit te worden. Wooncompagnie sluit zich daar graag bij aan. Wij zijn ervan overtuigd dat wij een partij van betekenis kunnen zijn in deze samenwerking.



“Met hele concrete en kleinschalige maatregelen, die wij samen met de gemeente en onze bewoners bedenken, kunnen wij een bijdrage leveren aan een klimaatbestendig Noord Holland. In 2020 willen wij dan ook een aantal pilots opstarten rondom dit thema.”

PAUL STEGERS - TEAMLEIDER BEHEER & ONDERHOUD



Stadsverwarming biedt vele mogelijkheden, als het gaat om de transitie naar een gasloze energievoorziening. Er geldt voor Wooncompagnie wel een belangrijke kanttekening: stadsverwarming mag voor de gebruikers niet duurder uitpakken dan andere vormen van energievoorziening. Over de ontwikkeling van de tarieven maken we ons zorgen.

Planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering

Planmatig onderhoud zorgt ervoor dat de woningen van Wooncompagnie in goede staat verkeren. Aanvullend investeert Wooncompagnie in kwaliteitsverbetering als woningen niet meer bij de eisen van de tijd of bij de woningvraag van vandaag passen. Dit combineren wij met isolerende maatregelen. In deze categorie zijn we met de volgende projecten bezig.

LOCATIE

Petten, Eriksstraat / Ir. de Vassystraat	Wooncompagnie denkt na over de mogelijkheden op deze locatie.
Monnickendam, Noordeinde 21 a t/m p	Wooncompagnie is druk bezig een fantastisch project te realiseren binnen een bestaand casco.
Purmerend, Chrysanthen / J v Egmondstraat	Wij willen deze woningen graag verbeteren. We realiseren ons dat er voldoende onderzoek gedaan moet worden naar de verzakkingen.
Winkel, Winkelmadepark	Er wordt hard gewerkt in Winkel om een mooie invulling aan deze locatie te geven.
Nibbixwoud, Korte Dres 1	Wij bouwen 2 of 3 appartementen aan het gebouw om zo een nieuwe invulling te geven aan de ruimte.
Schagen, Bachstr./ Beethovenln./ Wagnerstr.	Wooncompagnie gaat hier renoveren en isoleren. We pakken de woningen in, geven een nieuwe look. Bij verhuizing komt een nieuw binnenpakket.
Oosthuizen, Bredehoff	Wij denken na over de mogelijkheden fors te isoleren en innoveren in dit hofje.
Middelie, Gruttostraat / Reigerstraat	Wij maken momenteel plannen voor deze woningen.
Monnickendam, Burg. Versteegstraat	Wij denken na over de renovatiemogelijkheden van deze straat.
Schagerbrug, Burg. Siemersstraat	Wij denken na over de mogelijkheden van deze locatie.

Bij de uitvoering van deze projecten is een goede communicatie met de bewoners en afstemming met de gemeentelijke organisatie van groot belang. **Daar is Wooncompagnie op aanspreekbaar.**

In 2020 sluiten we De Rusthoeve op aan op het Purmerendse warmtenet. Voor een monumentaal pand is dat een bijzondere operatie.

Samen optrekken in veranderende buurten

Minder zelfredzame burgers

Gemeenten krijgen te maken met een toenemend aantal zelfstandig wonende maar minder zelfredzame burgers. Onder meer doordat minder mensen in een beschermde woonvorm kunnen wonen en gewoon 'in de buurt' hun draai moeten vinden. **Deze ontwikkeling vraagt de volle aandacht en inzet van gemeenten.** Wooncompagnie heeft daarbij een signaalfunctie. We weten wat er in buurten speelt en zien snel waar het mis kan gaan. We reiken de hand en bieden onze hulp en kennis aan om te zorgen dat de gemeente proactief kan handelen en er vroeg bij kan zijn om escalaties in de buurt te voorkomen.



Veranderende huurdersgroep

Bij de instroom van nieuwe huurders merken we dat een laag inkomen vaak gekoppeld gaat aan omstandigheden als gezondheidsproblemen, beperkte sociale behendigheid en een gering zelfvertrouwen. Veel nieuwe bewoners zijn gevlucht uit een ander land, voortijdig ontslagen uit een instelling, getraumatiseerd of gewoon soms in de war. Omdat sociale huurwoningen nu eenmaal vaak bij elkaar staan, wordt die veranderende huurdersgroep in sommige wijken en buurten zichtbaar en merkbaar.



ANGELO VAN RIJN - GEBIEDSREGISSEUR

“In 2020 gaat Wooncompagnie verder met het systematisch beoordelen van straten en buurten op schoon/heel/veilig. Niet omdat we vinden dat alle tuintjes netjes aangeharkt moeten zijn, maar om snel zicht te krijgen op buurten en complexen waar iets aan de hand is, waar extra aandacht nodig is. In aanvulling hierop, voeren we graag samen met bewoners en gemeente wijkshouwen uit.”



Gecoördineerde aanpak

Een passend antwoord op de veranderingen die we in buurten en wijken zien, vergt een gecoördineerde aanpak waarvan de gemeente de regie voert. Het groeiend aantal meldingen van overlast, bijvoorbeeld, is geen probleem van de sociale huursector dat aldaar maar moet worden opgelost. Het is een signaal van een veranderende bevolkingsopbouw, waar steeds meer mensen elkaar niet als burens hebben uitgezocht maar wel met elkaars eigenaardigheden worden geconfronteerd.

Actief sociaal beheer

In reactie op de toename van het aantal overlastgevallen voert Wooncompagnie een actief sociaal beheer. Daarin staat centraal dat we huurders ondersteunen bij het zélf vinden van een oplossing. Initiatieven die daar aan bij kunnen dragen, zoals voorlichting en buurtbemiddeling, blijven we samen met de gemeenten ondersteunen.

Signaalfunctie

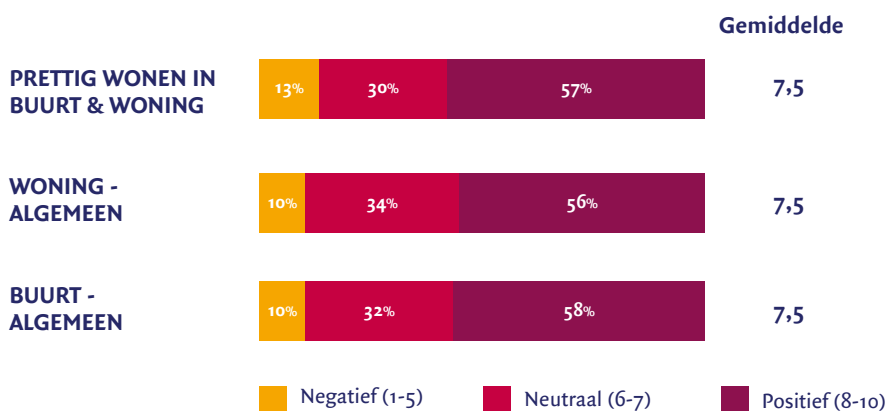
Om onze signalerende functie te versterken, voeren de buurtbeheerders van Wooncompagnie met alle nieuwe huurders een welkomstgesprek. Dat doen we na twee, drie maanden, als ze een beetje gesetteld zijn. De buurtbeheerders geven dan waar nodig uitleg, leggen contact met burens of Wonen Plus (Welzijn) en krijgen al snel een indruk van hoe het met de nieuwe huurder gaat.



Gemiddeld genomen prima buurten

Hoe waarderen onze huurders hun woning en woonomgeving?

Wooncompagnie is actief in 90 buurten. In de helft daarvan met meer dan 100 woningen. In deze buurten hebben we begin 2019 een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. De rapportcijfers zijn mooi.



Gemiddeld beoordelen de huurders zowel hun woning, als hun buurt als de combinatie daarvan met een 7,5.



IRIS HEIKOOP - GEBIEDSREGISSEUR

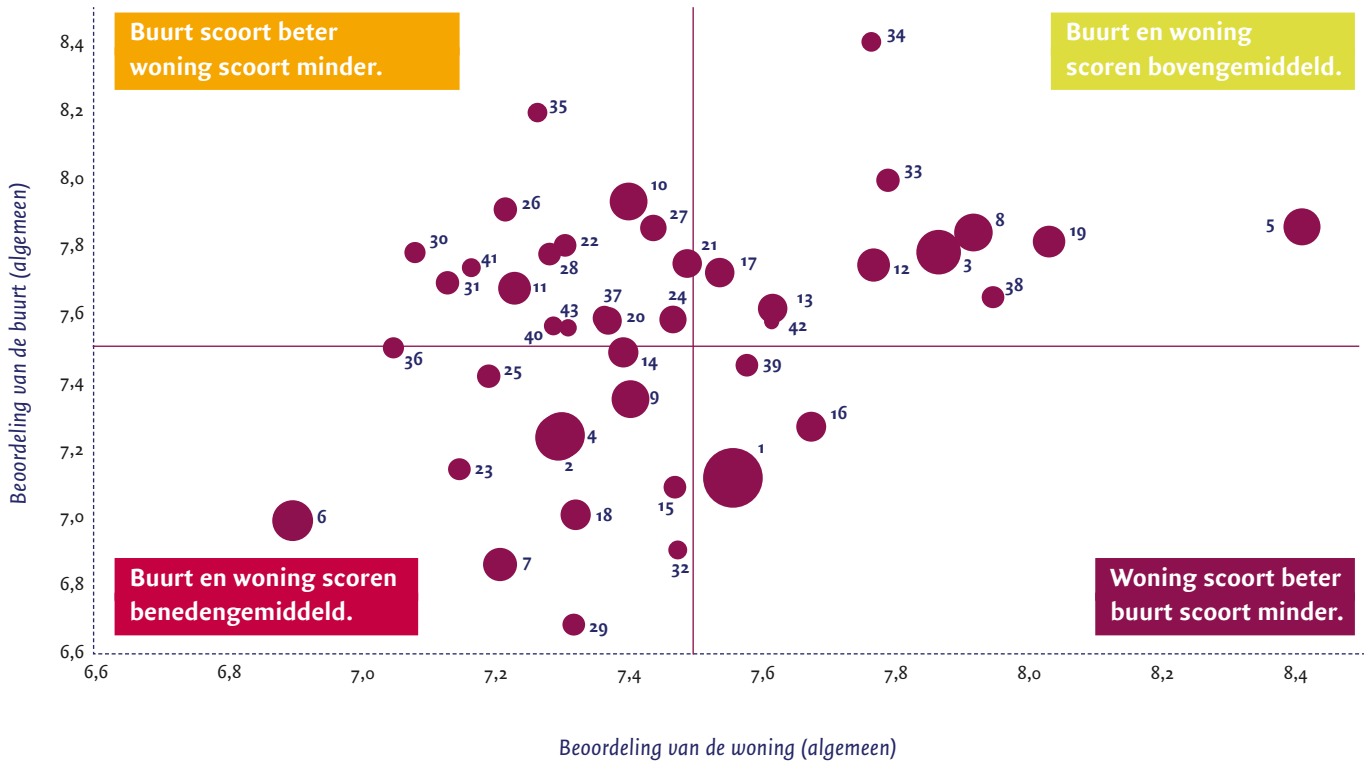
“Voor de buurten die, op onderdelen, achterblijven maken we verbeterplannen. Daarbij kunnen we de hulp van gemeenten en bewonersorganisaties goed gebruiken.”



Niet lager dan een 6,5

In geen enkele buurt scoort de woning of de woonomgeving lager dan een zes-en-een-half. Onvoldoendes komen we gelukkig niet tegen. Maar dat wil niet zeggen dat er niets te verbeteren is. In de figuur zijn de buurten in vier kwadranten verdeeld. In de buurten rechtsboven krijgen zowel de woning als de omgeving bovengemiddelde rapportcijfers. Linksonder zijn de scores nog ruim voldoende maar wel onder het gemiddelde.

De grootte van de bolletjes geeft de omvang van het bezit in de wijk weer. Hoe groter het bolletje hoe meer woningen.



LINKSBOVEN	RECHTSBOVEN	LINKSONDER	RECHTSONDER
10 Monnickendam-Markgouw	3 Schagen Midden	2 Wieringerwerf	1 Purmer-Noord
11 Warmenhuizen	5 Weidevenne	4 Gors-Noord	16 Nieuwe Niedorp
20 Purmerend Oude Stad	8 Schagen Centrum	6 Schagen Waldervaart	39 Middenbeemster Groene Poort
21 Wognum	12 Purmerend Centrum	7 Singelwijk	
22 Schagen Groeneweg	13 Purmer-Zuid	9 Middenmeer	
24 't Zand	17 Tuitjehorn	14 Oosthuizen	
26 Oud Edam	19 Schagen Hoep	15 Winkel	
27 Broek in Waterland	33 Petten	18 Schagen Muggenbrug	
28 Middenbeemster Oude Kern	34 Marken	23 Wieringerwaard	
30 Stompvoren	38 Wheermolen	25 Nibbixwoud	
31 Schagerbrug	42 Waarland	29 Molenbuurt	
35 IJpendam		32 Slootdorp	
37 Middenbeemster Leeghwater		36 Gors-Zuid	
40 Schermerhorn			
41 Monnickendam-Ooster Ee			
43 Monnickendam-Ringshemmen			

