



Gemeenteplan 2027

Sterk in elke buurt

woonCompagnie



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	De beweging die we de komende jaren maken	8
3	‘Aan de slag’ in 2027	13
4	Purmerend	14
5	Waterland	21
6	Edam-Volendam	26
7	Schagen	31
8	Hollands Kroon	38



1 Inleiding

Gemeenteplan 2027

Voor u ligt het gemeenteplan 2027 van Wooncompagnie. Dit plan bevat een algemeen deel over onze Koers en waar wij voor staan. Daarna geven we per gemeente aan welke kansen en uitdagingen wij zien, welke activiteiten wij in het kader van de prestatieafspraken in uw gemeente in 2027 oppakken en wat wij daarbij van u nodig hebben.

Op het moment van schrijven hebben de gemeenteraadsverkiezingen net plaatsgevonden en wordt gestart met het vormen van een coalitie en het opstellen

van een collegeakkoord. Wij hopen dat u wonen hoog op de agenda zet, zodat we met de nieuwe gemeenteraden en colleges samen ruimte kunnen maken voor wonen, leven en ontmoeten. In het najaar van 2025 hebben we alle partijleden in uw gemeente uitgenodigd voor een bijeenkomst waarbij we onszelf nader hebben voorgesteld, het huishoudboekje van een corporatie hebben gepresenteerd en een open gesprek hebben gevoerd over het wonen in uw gemeente. Na de zomer organiseren we graag weer zo'n avond, waarbij we ook willen reflecteren op het collegeakkoord.

Koers2026+

In 2026 heeft Wooncompagnie haar Koers geactualiseerd. Onze kijk op onze rol, onze visie en onze missie blijft overeind:

Onze kijk op de rol van een corporatie

- Wij zijn er voor mensen met weinig koopkracht en niet alleen voor mensen met een laag inkomen.
- Wij vinden dat onze huurprijzen kostendekkend én zo laag mogelijk moeten zijn en niet marktconform met korting voor de laagste inkomens.
- Wij vinden dat wij niet alleen een verantwoordelijkheid hebben voor onze woningen maar ook voor de leefbaarheid in de wijk.
- Wij zijn een zelfstandige organisatie tussen markt en overheid en geen taakorganisatie van de overheid.

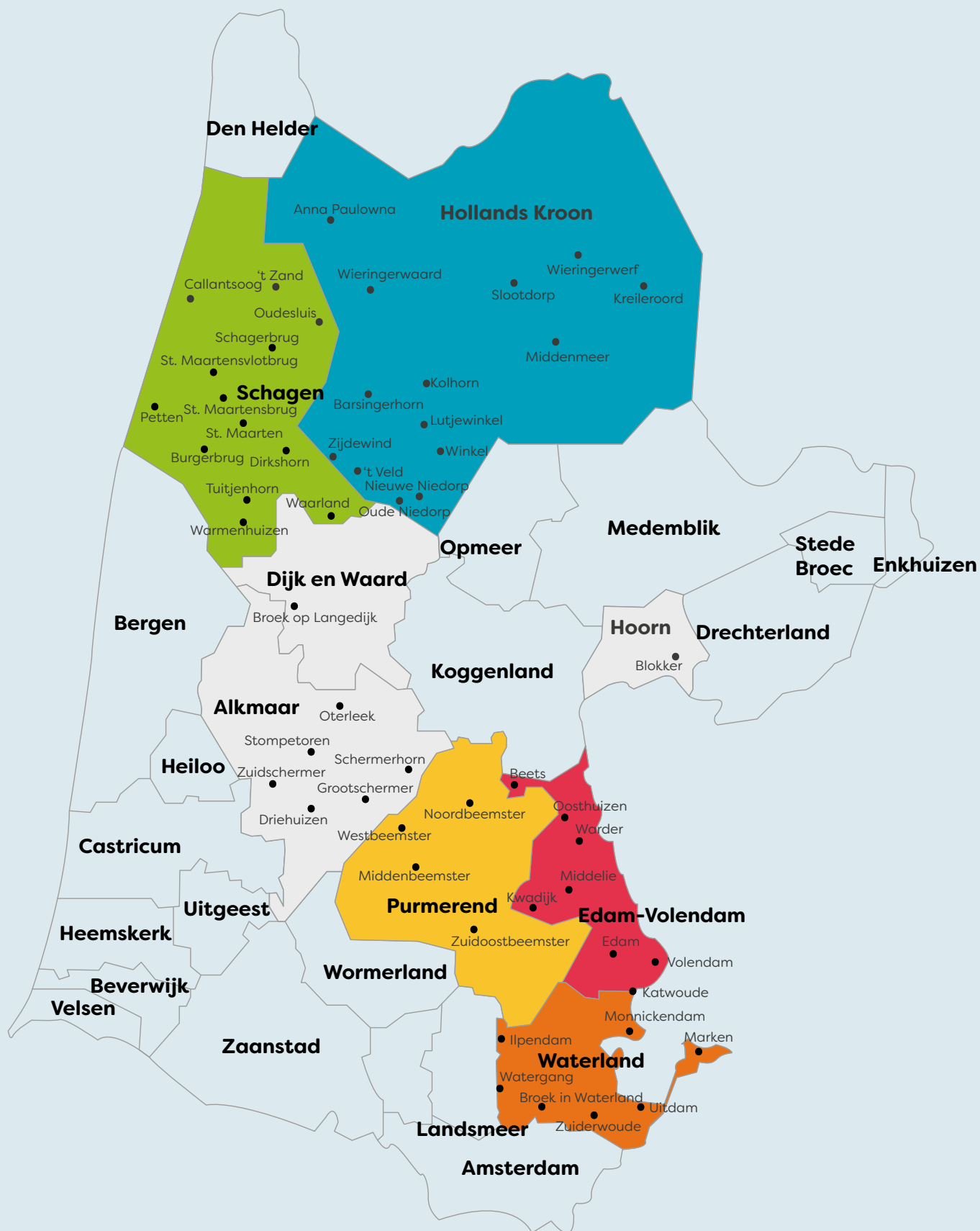
Onze visie

- Wij streven naar een ongedeelde samenleving zonder harde scheidslijnen en grote verschillen.
- Wij werken aan een ruim en gevarieerd woonaanbod voor een gevarieerde groep bewoners en zijn niet uitsluitend een vangnet voor die mensen die niets te kiezen hebben.

Onze missie:

‘Samen zorgen wij voor fijne buurten met voldoende woonaanbod voor mensen met weinig koopkracht’

Ons werkgebied





Overzicht bezit per 1 april 2026

Categorie	Aantal	Netto huur	Bruto huur
Appartement met lift (<4 woonlagen)	2441	€ 643,63	€ 692,26
Appartement zonder lift (t/m 4 woonlagen)	2738	€ 552,83	€ 572,45
Duplexwoning	4	€ 559,58	€ 565,53
Eengezinswoning	8003	€ 647,64	€ 654,58
Maatschappelijk vastgoed	37	€ 2.930,90	€ 3.097,82
Overig vastgoed	139	€ 335,42	€ 357,54
Seniorenwoning	721	€ 590,67	€ 601,08
Standplaats	19	€ 198,66	€ 201,59
Woon en Zorg	59	€ 5.939,40	€ 6.191,55
Woonwagen	8	€ 635,05	€ 643,18
Hoogbouw (> 4 woonlagen)	172	€ 724,43	€ 781,46
Eindtotaal	14341	€ 650,92	€ 669,72



WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m ²)	Bouwjaar	Woonduur in jaren
€ 278.212	153	54	2003	7,2
€ 230.173	131	49	1988	9,4
€ 263.500	139	37	1996	8,5
€ 305.234	168	65	1978	19,9
€ 498.577			2002	9,1
€ 40.640			1995	12,3
€ 242.889	151	57	1985	11,9
€ 48.263			1976	10,9
€ 1.171.584	153	44	2006	13,3
€ 48.875			2007	8,4
€ 378.895	187	70	2012	10,0
€ 285.056	158	60	1985	15,1



2 De beweging die we de komende jaren maken

Op weg naar 2030 maakt Wooncompagnie wel een duidelijke beweging. Met een aanpak die aansluit bij wat ter plekke nodig is benutten we de kracht van de verschillen in ons werkgebied. We bieden verschillende mogelijkheden voor ondersteuning voor minder zelfredzame bewoners. En we bouwen aan een volwaardige sociale huursector, die beter aansluit bij de veranderende woningvraag. Deze beweging vertalen we in drie programmalijnen:

1. Niemand staat er alleen voor
2. Meer en andere woningen
3. We doen wat ter plekke nodig is

Niemand staat er alleen voor

We maken deze beweging omdat grip hebben op je bestaan essentieel is. Hoe je woont en of die plek als een thuis voelt, beïnvloedt dat in grote mate. Daarom vinden we dat bewoners zoveel mogelijk zelf keuzes moeten kunnen maken en regie houden over de eigen situatie. Maar we zien ook dat steeds meer bewoners het moeilijk hebben om zelfstandig hun weg te vinden. Soms zien we daar de gevolgen van in de vorm van overlast, agressie, vereenzaming, huurachterstanden, verwilderde tuinen of afgeplakte ramen. Ook de vergrijzing in combinatie met het zo lang

mogelijk zelfstandig thuis wonen maakt dat het bieden van passende aandacht en hulp aan bewoners een belangrijke opgave is voor de komende periode. Onze mogelijkheden als verhuurder zijn daarbij beperkt. Onze partners zijn daarin gespecialiseerd, maar ook de beschikbaarheid van professionele zorg en ondersteuning neemt af. Mensen hebben dus ook elkaar nodig. Onze inzet om ervoor te zorgen dat niemand er alleen voor staat, richt zich op:

- We intensiveren het sociaal beheer van buurten en woongebouwen: bewoners merken dat Wooncompagnie overlast adequaat aanpakt.

- Iedere huurder maakt een goede start: Wooncompagnie biedt nieuwe huurders passende ondersteuning.
- We bieden ruimte voor laagdrempelig contact tussen bewoners: in 2030 is in elke wijk en kern een plek voor ontmoeting.
- Het woningaanbod bestaat uit herkenbare woongemeenschappen: de meeste bewoners voelen zich thuis in hun buurt.

Meer en andere woningen

Wooncompagnie breidt haar woningvoorraad de komende jaren verder uit. We creëren zoveel mogelijk verhuismogelijkheden en vernieuwen het woonaanbod zodat meer mensen in een woning kunnen wonen die bij hen past. Met nieuwbouw en verbouw zorgen we voor een diversere woningvoorraad voor uiteenlo-

pende doelgroepen. De uitbreiding vindt vooral plaats in Purmerend en Edam-Volendam, terwijl in Waterland, Schagen en Hollands Kroon onze woningvoorraad per saldo stabiel blijft.

De demografische prognoses afkomstig van de provincie Noord-Holland laten zien dat het aantal huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) veel harder groeit dan in Noord-Holland Noord (NHN). Om een indruk daarvan te geven: tussen 2024 en 2041 zijn er in de MRA maar liefst 97.000 woningen extra nodig om de groeiende bevolking te huisvesten terwijl het in NHN om 17.700 woningen gaat. Ook nu al is de druk in de MRA groter dan in NHN. Daar is de benodigde zoekduur beduidend korter en het aantal reacties lager dan in de MRA.

Gemiddeld aantal reacties per woning, gemiddelde zoekduur en slaagkans

	Reacties			Zoekduur in jaren			Slaagkans		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Alkmaar*	458	412	266	2,4	2,2	2,9	0,3%	0,5%	0,3%
Edam-Volendam	593	738	417	5,6	5,3	5,2	0,6%	0,4%	0,6%
Hollands Kroon	210	189	218	3,4	3,6	3,7	4,6%	3,7%	4,4%
Purmerend	437	372	385	5,8	5,6	5,6	4,3%	3,7%	3,0%
Schagen	242	209	184	3,4	3,7	3,9	4,0%	3,8%	3,6%
Waterland	629	377	296	5,6	5,4	5,5	0,9%	1,1%	0,8%

* Vanwege het beperkte bezit in de gemeente Alkmaar hebben de kengetallen uitsluitend betrekking op de verhueringen in de voormalige gemeente Schermer.



We vernieuwen onze voorraad in deze gemeenten wel, maar nieuwbouw, sloop en verkoop houden het aantal sociale huurwoningen stabiel terwijl de totale woningvoorraad groeit. Daarnaast zetten we vol in op het beter gebruiken van bestaande woningen, door woningdelen en hospitaverhuur actief te promoten en meer woningen te splitsen.

We verduurzamen onze bestaande woningvoorraad verder en daarmee verlagen de CO₂-uitstoot. Woningen en buurten maken we klimaatadaptiever, met minder risico op hittestress en wateroverlast. We vergroenen de ruimte om de woongebouwen zodat deze meer uitnodigt om elkaar buiten te ontmoeten. Dit versterkt de sociale verbinding en draagt positief bij aan de gezondheid en het welzijn. Onze inzet voor meer en andere woningen richt zich op:

- We groeien naar meer woningen: eind 2030 is de sociale huurvoorraad van

Wooncompagnie minstens 500 woningen groter dan eind 2025.

- We bieden meer woonmogelijkheden: eind 2030 hebben wij 5.000 nieuwe huurcontracten afgesloten.
- We bieden meer verschillende woonvormen: in 2030 is het aantal toegankelijke woningen met meer dan 10 procent toegenomen.
- We werken aan duurzame woningen in gezonde buurten: in 2030 heeft gezondheid in alle complexplannen een vanzelfsprekende plek.

En groei van 500 woningen in 2030 betreft een netto groei, dus de afname door sloop en verkoop is verrekend met de toevoeging van woningen. Onze nieuwbouwproductie betreft in die periode 1000 woningen, waarmee we ons aandeel volgens de Nationale Prestatieafspraken realiseren.

Ons toekomstig bezit

Dit betreft het aantal woningen van de lopende projecten in de jaarrekening.

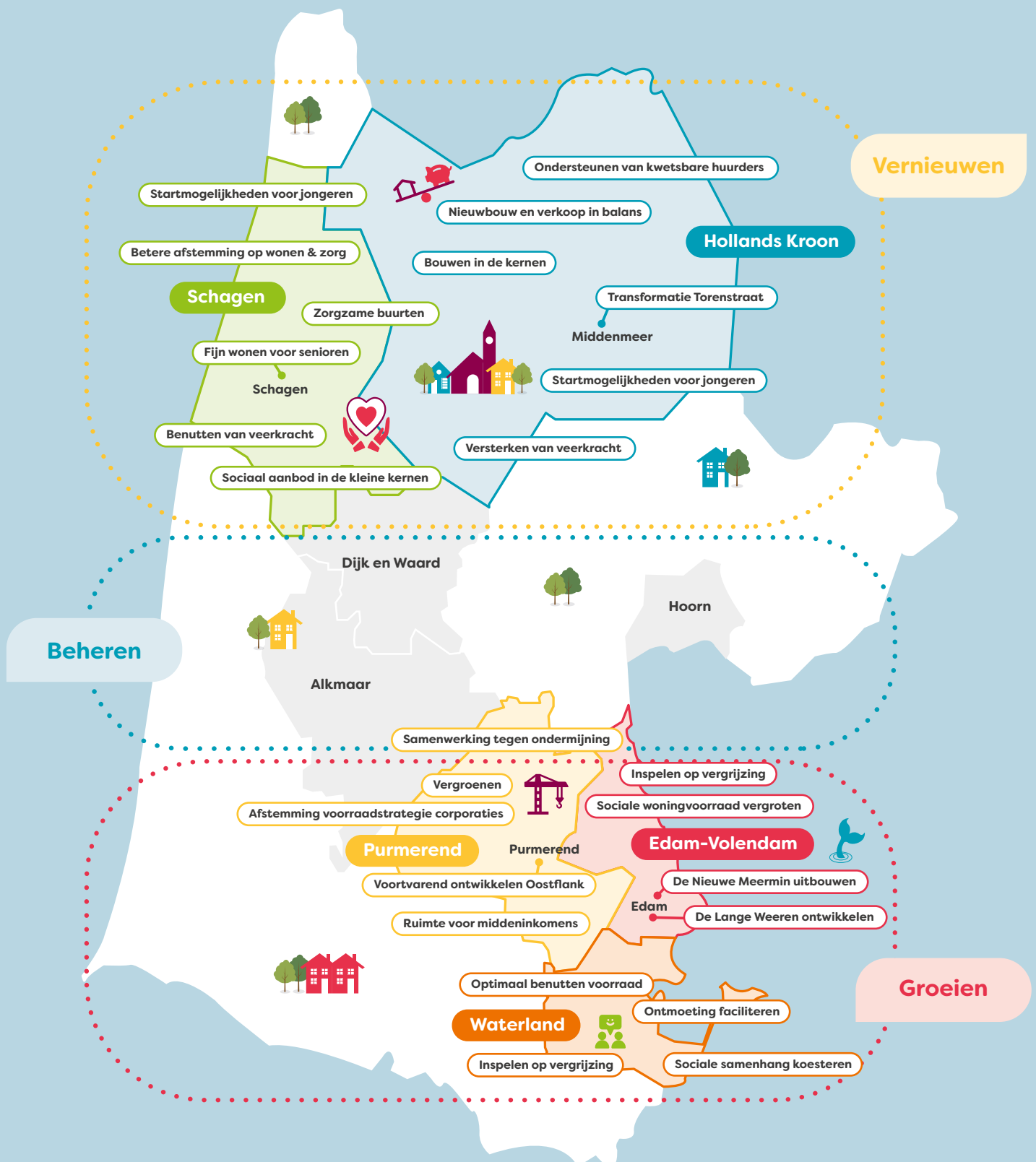
Jaar van oplevering	Purmerend	Waterland	Edam-Volendam	Schagen	Hollands Kroon	Overige gemeenten	Totaal	NPA
2026	124	-	28	52	88	-	292	160
2027	112	6	32	55	182	21	408	178
2028	-	44	137	-	17	-	198	198
2029	75	27	-	-	-	-	101	224
2030	-	-	-	-	-	-	-	224
Eerste 5 jaar	311	77	197	107	287	21	1000	983
In het zuidelijk gebied stijgen wij met 585 woningen				In het noordelijk gebied stijgen wij met 415 woningen		De nieuwbouw inspanningen zetten zich om in resultaten		

102%

We doen wat ter plekke nodig is

Ons werkgebied kent een grote diversiteit aan woongemeenschappen die samen het karakter van een groot deel van de provincie Noord-Holland bepalen. Langs het IJsselmeer en in de poldergebieden wonen veel gezinnen en ouderen die de rust en ruimte waarderen, terwijl jongere bewoners zich juist aangetrokken voelen tot het levendiger, stedelijk gebied. Deze verschillen maken het een werkgebied waar modern en traditioneel wonen hand in hand gaan. Die verschillen gaan we de komende jaren benutten en versterken. Met een aanpak die aansluit bij wat ter plekke nodig is.

Samen vormen deze vijf gemeenten het hart van ons werkgebied – elk met hun eigen uitdagingen, maar met één gezamenlijke koers: duurzaam, betaalbaar en verbonden wonen voor iedereen.



3 ‘Aan de slag’ in 2027

Zoals gezegd biedt elke gemeente in ons werkgebied andere kansen en uitdagingen. Hierna volgt daarom per gemeente een verdere toelichting op onze voornemens voor 2027. Een aantal zaken geldt echter voor al onze vijf kerngemeenten:

Houd betaalbaar wonen mogelijk

Een zo laag mogelijke sociale grondprijs betekent zo betaalbaar mogelijk wonen. Denk goed na welke kosten aan corporaties worden doorgerekend. En leg niet automatisch de spelregels voor commerciële initiatiefnemers één op één door aan de corporaties.

Samen optrekken bij verduurzaming

Verduurzamen vraagt om samenwerking. Door onvoorspelbaar overheidsbeleid daalt het vertrouwen van bewoners in duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en warmtepompen. Het verdienmodel staat ter discussie. Als gemeente en corporatie moeten we geen verschillende taal en boodschap hanteren, want dat komt de verduurzamingsopgave én de eindafrekening van onze bewoners aan energiemaatschappijen niet ten goede.

Integrale aanpak wonen, welzijn en zorg

Wonen, welzijn en zorg is een integrale opgave. De vergrijzing zet door en het voorbereiden van woningen, voorzieningen en zorgaanbod op de juiste plekken

kost veel tijd. Het vraagt in alle gebieden intensieve inspanning om dit goed te coördineren.

Continuering voorrang statushouders

Wij helpen uw gemeente graag bij het realiseren van de aan u opgelegde taakstelling van het huisvesten van statushouders. Om dat te kunnen doen, is het essentieel dat voorrang voor statushouders in uw gemeente behouden blijft. Zonder die voorrang hebben we geen gereedschap om de taakstelling van uw gemeente uit te voeren. Wij gaan als corporatie geen extra tijdelijke woningen bouwen voor statushouders; voor een goede start is het essentieel dat statushouders in reguliere woningen en in reguliere buurten en wijken een plek krijgen.

4 Purmerend

Prestatieafspraken 2026-2030

Begin 2026 zijn de nieuwe meerjarige prestatieafspraken ondertekend. Deze afspraken gelden voor de periode 2026-2029 en geven richting aan de bouw van betaalbare woningen, verduurzaming, leefbare wijken en passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag in Purmerend. De prestatieafspraken richten zich op zes samenhangende thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg en samenwerking. Partijen werken aan het toevoegen van voldoende en betaalbare woningen, evenwichtig verdeeld over wijken en doelgroepen. Er wordt ingezet op toekomstbestendig bouwen, verduurzaming en het beperken van hittestress. Er is extra aandacht voor leefbare en veilige buurten, met ruimte voor ontmoeting en passende ondersteuning. Voor inwoners met een zorgvraag worden passende woonvormen gerealiseerd, met goede begeleiding.

Jaarschijf 2026 en 2027

Begin 2026 is ook de jaarschijf 2026/2027 opgesteld. De meerjarenafspraken omvatten 69 afspraken, waarvan 37 doorlopende afspraken zijn. De overige afspraken zijn verdeeld over de jaarschijf 2026/2027 en de jaarschijf 2028/2029. In 2026/2027 gaan we aan de slag met 18 afspraken naast de doorlopende afspraken. Daarvan zijn drie afspraken voor ons van groot belang:

- **Werken met driehoekscontracten**
Om aandachtsgroepen (zoals uitstromers uit de opvang) goed te laten landen, hebben we de gemeente als partner nodig. Zij kunnen samen met een zorgpartij middels een driehoekscontract ervoor zorgen dat deze huurders een goede start maken en overlast in de toekomst wordt vermindert.
- **Bouwen voor iedereen**
Om de doorstroming te stimuleren en de bouwambities te halen, is het van groot belang dat we snel van start gaan met de ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid.
- **Samenwerking aan de leefbaarheid in buurten**
Wij zien in sommige wijken de leefbaarheid achteruitgaan door het gebrek aan voorzieningen en verminderde kansen voor bewoners. Wij willen graag samen met u optrekken om buurten te verbeteren.



Aanvullende aandachtspunten uit onze Koers

- **Aandacht voor middeninkomens**

De stad trekt nieuwe bewoners en dat brengt kansen én uitdagingen met zich mee. Vooral voor mensen met een middeninkomen is het steeds moeilijker om een passende woning te vinden. Hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning, maar te laag om te kopen. Daarom vergroten we in Purmerend ons aanbod in het middenhuursegment. Ook verkopen we onze woningen met Koopgarant, zodat meer mensen een eigen woning kunnen kopen zonder de volle marktprijs te hoeven betalen. Wooncompagnie heeft een terugkoopplicht, waardoor we een duurzaam sociaal koopsegment creëren.

- **Afstemmen portefeuillestrategie**

Purmerend kent een breed woningaanbod en een ambitieuze nieuwbouwvisie, zowel in de stad als in de Beemster. Juist daarom is het belangrijk dat corporaties duidelijke keuzes maken. Samen met Intermaris, Rochdale en Woonzorg Nederland stemmen we onze portefeuillestrategieën op elkaar af. Zo benutten we elkaars kracht en zorgen we ervoor dat Purmerend een gevari-

eerd en betaalbaar woonaanbod kan (blijven) bieden.

- **Tegengaan van verharding**

We werken intensiever samen met onze partners in de gemeente om toenemende ondermijning en criminaliteit tegen te gaan. Door krachten te bundelen, informatie te delen en daadkrachtig op te treden dragen we bij aan veilige en leefbare buurten.

We willen dat verdichten en vergroenen hand in hand gaan. Purmerend bouwt veel, en dat is nodig, maar het moet ook prettig blijven om er te wonen. Daarom investeren we in het vergroenen van bestaande én nieuwe buurten, zodat de stad niet alleen groeit, maar ook op adem kan komen en blijven.

In dat kader onderzoeken we momenteel de haalbaarheid om huurders die niet in staat zijn om hun eigen tuin te onderhouden, een betaalbaar tuinabonnement aan te bieden. Dit doen we omdat de druk op vrijwilligersorganisaties groter wordt en de aanvraag voor hulp bij de tuin groter is dan zij kunnen bieden.

Kengetallen

Categorie	Aantal	Netto huur	Bruto huur
Appartement met lift (<4 woonlagen)	1052	€ 657,39	€ 703,39
Appartement zonder lift (t/m 4 woonlagen)	917	€ 592,60	€ 609,05
Eengezinswoning	2387	€ 656,46	€ 662,89
Maatschappelijk vastgoed	9	€ 6.252,33	€ 6.637,55
Overig vastgoed	80	€ 304,88	€ 318,41
Seniorenwoning	35	€ 519,68	€ 564,76
Standplaats	4	€ 164,56	€ 164,56
Woon en Zorg	18	€ 9.362,74	€ 10.094,57
Woonwagen	2	€ 653,98	€ 660,13
Hoogbouw (>4 woonlagen)	168	€ 725,25	€ 782,12
Eindtotaal	4672	€ 683,47	€ 706,52

Onze bouwproductie

Gemeente	Project	Realisatie besluit	Oplevering 2027	Oplevering 2028
Purmerend	Slaperdijk / woonwagens	JA	2	
Purmerend	Torenmolen	JA	35	
Middenbeemster	Rijpzicht	2026	32	
Purmerend	Aletta Jacobslaan	2026		50
Totaal			69	50

- Zuidoostbeemster ZOB2**
 Wooncompagnie wil hier graag haar bijdrage aan leveren omdat het een mooie kans is om veel woningen toe te voegen. We hebben op korte termijn investeringsmogelijkheden om in te zetten in de Beemster.
- Middenbeemster trapveldje**
 De intentieovereenkomst is getekend voor de ontwikkeling van een seniorenhof. Wij verwachten hier snel tot realisatie te komen.

WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m ²)	Bouwjaar	Woonduur in jaren
€ 320.213	146	50	2001	6,6
€ 290.916	136	51	1992	9,4
€ 337.097	162	62	1983	19,2
€ 926.294			2013	10,2
€ 37.696			2006	11,6
€ 247.000	137	50	1988	10,1
€ 93.250			1984	12,5
€ 2.742.859			1997	14,9
€ 120.500			1997	3,2
€ 381.077	187	70	2012	10
€ 330.113	154	58	1990	13,8

- **Middenbeemster Tobias Coeneplein**
De intentieovereenkomst is getekend en de schetsontwerpen zijn gepresenteerd aan de buurt. We zitten goed op schema.
- **Purmerend De Koog**
Wij zijn voor een specifieke locatie in gesprek met een ontwikkelaar. De locatie kent echter de nodige uitdagingen.
- **Purmerend Vurige Staart**
Mooie locatie, we zijn volop in gesprek met de ontwikkelaar en tekenen binnenkort de intentieovereenkomst.

- **Purmerend Oostflank Zuid Zuid**
De grootste en belangrijkste uitbreidingslocatie waarmee snel zou kunnen worden gestart. De bouwambitie richting 2030 staat of valt met het tempo dat de gemeente maakt met de Oostflank; van twee kanten bouwen en naar elkaar toe werken om meer snelheid te maken. Wij krijgen graag kavels van de gemeente om in Zuid Zuid te starten.



Verhuringen

2025	Totaal
Aantal woningen	4725
Toevoegingen	584
Verhuringen	302
Mutatiegraad	6,4%
Aantal directe bemiddelingen	30
Aandeel directe bemiddelingen	9,9%
Aantal verkopen	9

In 2025 heeft Wooncompagnie in Purmerend 75 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat vertaalt zich onmiddellijk in een flink hoger aantal verhuringen: 302 (150 in 2024 zonder nieuwbouwwoningen). Daarnaast is onze voorraad in Purmerend per 1 januari 2025 gegroeid door het aankopen van 509 huurwoningen van Rochdale. Ook dit heeft effect gehad op het hogere aantal verhuringen ten opzichte van 2024.

Verkoop

Wooncompagnie verkoopt huurwoningen in Purmerend bij voorkeur met Koopgarant. De woning wordt dan met een korting (ten opzichte van de marktwaarde) verkocht. Bij latere verkoop door de bewoner worden winst of verlies gedeeld. Wooncompagnie koopt de woning dan weer terug. Op deze manier ontstaat een duurzame, sociale koopsector. Gevormd door woningen die tegen een gematigde prijs en beheersbare risico's worden verkocht en die, ook op termijn, betaalbaar blijven.

Huurders van een sociale huurwoning in Purmerend die graag de stap naar koop willen maken, krijgen voorrang. Daarna geldt voorrang voor andere inwoners van Purmerend. Hiermee bevorderen we de doorstroom uit de sociale huur en geven we lokale starters meer kans om een woning te kunnen kopen.

In 2027 verwachten we ongeveer 10 woningen in Purmerend te verkopen.

Energietransitie

In 2027 voeren we de volgende energetische maatregelen door:

Verduurzaming	Aantal woningen
Vloerisolatie	114
Dakisolatie	80
Hybride warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	29
All electric warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	35

Over ons hele bezit zijn wij zo goed als klaar met isoleren. Het hoge aantal vloerisolaties in Purmerend heeft te maken met de renovatiewerkzaamheden die door Stadsverwarming Purmerend (SVP) uitgevoerd worden. We hebben in het verleden afgesproken geen vloerisolatie aan te brengen bij woningen met stalen leidingen. Wanneer deze door SVP vervangen zijn door kunststof leidingen, brengen wij isolatie aan. De warmtepompen concentreren zich nu met name op de Beemster.

Energielabels Purmerend



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2026	-	89	164	844	2.792	548	259	20	3	2	3



5 Waterland

Onze Koersspeerpunten

- **We zijn er ook voor de kleine kernen**

In Waterland en bij nieuwbouw in dit gebied is ingewikkelde (provinciale) regelgeving aan de orde. Daarom zoeken we extra creatief naar nieuwe kansen. En soms nemen we bewust wat meer risico om iets mogelijk te maken. We overwegen optoppen, transformeren van bedrijfslocaties, kleine uitbreidingen met weinig rendement en de realisatie van relatief kleine woningen. Een lager rendement is niet onbespreekbaar in deze gemeente.

- **De sociale samenhang in de Waterlandse kernen is sterk**

Die willen we koesteren en waar nodig en mogelijk verder versterken. We ondersteunen bewonersinitiatieven en zorgen voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Soms doen we dat letterlijk door een ruimte beschikbaar te stellen. Soms brengen we partijen met elkaar in contact, zodat goede ideeën sneller werkelijkheid worden.

Prestatieafspraken

We hebben gezamenlijk besloten dat we de prestatieafspraken, die liepen tot eind 2025, met twee jaar verlengen tot eind 2027. In 2027 gaan we nieuwe meerjarige afspraken opstellen die dan per 1 januari 2028 van kracht zijn.

Jaarschijf 2027

In de tweede helft van 2026 stellen we gezamenlijk de jaarschijf 2027 op. Wij zien daar graag afspraken in terug met betrekking tot ontmoeten, community building, vergroening en klimaatadaptatie. Uiteraard blijft de zoektocht naar bouwlocaties een belangrijk punt en ook woningdelen zien wij graag terug in de jaarschijf 2027.

Kengetallen

Categorie	Aantal	Netto huur	Bruto huur
Appartement met lift (<4 woonlagen)	202	€ 641,21	€ 689,39
Appartement zonder lift (t/m 4 woonlagen)	432	€ 536,39	€ 568,39
Duplexwoning	4	€ 559,58	€ 565,53
Eengezinswoning	748	€ 640,70	€ 647,33
Maatschappelijk vastgoed	5	€ 3.792,68	€ 3.707,19
Overig vastgoed	3	€ 665,43	€ 665,43
Seniorenwoning	6	€ 507,50	€ 514,26
Standplaats	11	€ 215,81	€ 220,87
Woonwagen	6	€ 628,73	€ 637,53
Eindtotaal	1417	€ 616,00	€ 635,95

Onze bouwproductie

Gemeente	Project	Realisatie besluit	Oplevering 2027	Oplevering 2028
Broek in Waterland	Dr. J. Van Disweg	2026		28*
Broek in Waterland	Eilandweg / Kebo	2026		8
Marken	Westerstraat	JA	6	
Marken	Walandweg	JA		16
Totaal			6	52

***Toelichting Broek in Waterland:** Wij wachten op de getekende anterieure overeenkomst. Pas daarna kunnen wij een realisatiebesluit nemen.

- Broek in Waterland La Vie (Kebolocatie)**

In Broek in Waterland aan de Hellingweg/hoek Eilandweg komen in totaal 21 woningen. Hiervan zijn acht

appartementen sociale huur. Deze appartementen komen in één gebouw, met eronder een commerciële ruimte. We zijn in gesprek met de ontwikkelaar om deze woningen aan te kopen.

WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m ²)	Bouwjaar	Woonduur in jaren
€ 264.797	156	56	1996	6,8
€ 224.167	138	50	1979	8,6
€ 263.500	139	37	1996	8,5
€ 360.654	178	63	1969	16,1
€ 467.558			2003	10,6
€ 88.069			1950	7,9
€ 263.500	148	35	1961	9,8
€ 24.909			2010	9
€ 25.000			2010	10,2
€ 300.465	162	58	1976	12,3

- **Monnickendam locatie Boom**

Centraal gelegen locatie die al jaren opschuift om diverse redenen. We hopen dit jaar tot een overeenkomst te komen met de ontwikkelaar.

- **Monnickendam**

Waar we eerder zonder positief resultaat optoppen hebben onderzocht, onderzoeken we nu alleen het inplinten en het bijplaatsen van liften. Wanneer dit financieel haalbaar blijkt, komen we met onze plannen bij de gemeente langs.

- **Monnickendam Galgeriet**

We zijn sneller dan verwacht in onderhandeling met de ontwikkelaar voor de woningen voor Philadelphia. We hopen er voor de zomer uit te zijn en de handtekeningen te kunnen zetten.

- **Monnickendam buslus locatie**

De wensen zijn te groot voor deze kavel. Zodra de definitieve wensen vanuit de gemeente bekend zijn pakken we deze locatie graag weer op.

- **Broek in Waterland Van Disweg**

Hele mooie samenwerking met de gemeente waarbij we naar verwachting 28 woningen kunnen toevoegen.

- **Westerstraat op Marken**

Helaas zit deze locatie in een procedurebezwaar. Hopelijk komt men snel met een datum en kan de planning weer worden opgepakt.

- **Diverse kleine locaties**

We overwegen elke locatie in deze gemeente, ook met kleinere oppervlaktes en kleinere aantallen.



Verhuringen

2025	Totaal
Aantal woningen	1410
Toevoegingen	9
Verhuringen	76
Mutatiegraad	5,4%
Aantal directe bemiddelingen	6
Aandeel directe bemiddelingen	7,9%
Aantal verkopen	9

Waar weinig wordt gebouwd, wordt ook weinig verhuisd. De mutatiegraad, die het aandeel verhuizingen laat zien, is in Waterland al lange tijd te laag. Wooncompagnie blijft zoeken naar aanvullende manieren om ervoor te zorgen dat doelgroepen als jongeren, middeninkomens en (zorgvragende) senioren voldoende aan de beurt komen.

Verkoop

Wooncompagnie verkoopt huurwoningen in Waterland bij voorkeur met Koopgarant. De woning wordt dan met een korting (ten opzichte van de marktwaarde) verkocht. Bij latere verkoop door de bewoner worden winst of verlies gedeeld. Wooncompagnie koopt de woning dan weer terug. Op deze manier ontstaat een duurzame sociale koopsector. Gevormd door woningen die tegen een gematigde prijs en beheersbare risico's worden verkocht en die, ook op termijn, betaalbaar blijven.

Huurders van een sociale huurwoning in Waterland die graag de stap naar koop willen maken, krijgen voorrang. Daarna geldt voorrang voor andere inwoners van Waterland. Hiermee bevorderen we de doorstroom uit de sociale huur en geven we lokale starters meer kans om een woning te kunnen kopen.

In 2027 verwachten we ongeveer 8 woningen in Waterland te verkopen.

Energietransitie

In 2027 voeren we de volgende energetische maatregelen door:

Verduurzaming	Aantal woningen
Isolatieglas	3
Hybride warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	4



Energielabels Waterland



A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
------	-----	----	---	---	---	---	---	---	---

2026	-	48	25	45	534	333	319	51	14	3	-
------	---	----	----	----	-----	-----	-----	----	----	---	---

6 Edam-Volendam

Onze Koersspeerpunten

- **In Edam-Volendam ligt de druk op de woningmarkt hoog**

Het aandeel sociale huurwoningen is klein en de plannen voor nieuwbouw bieden nog te weinig perspectief. Dit heeft consequenties in de toewijzing van woningen aan mensen met urgente woningnood. Samen met woningcorporatie De Vooruitgang en de gemeente zetten we daarom stevig in op het vinden van nieuwe kansen.

- **We kijken verder dan de gebaande paden**

Zoeken locaties waar ruimte is en benutten elke mogelijkheid om te bouwen aan een leefbare toekomst voor iedereen. Een mooi voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van De Nieuwe Meermin:

een plek waar sociaal wonen, ontmoeting en zorg samenkomen. In een gemeente waar de vergrijzing sterk is, zijn projecten als deze van groot belang. We zorgen ervoor dat nieuwe bewoners er niet alleen prettig kunnen wonen, maar ook snel hun plek vinden in de gemeenschap, met aandacht voor elkaar en oog voor samenleven.

- **In de Singelwijk blijven we actief aanwezig**

De samenwerking met onze partners heeft beweging en voorzichtig positieve resultaten opgeleverd. We bouwen daarop voort met initiatieven die bijdragen aan een gemengde, samenredzame en hechte wijk.

Prestatieafspraken

In 2025 is gezamenlijk besloten de lopende meerjarige afspraken met een jaar te verlengen tot eind 2026. Na de zomer van 2026 starten we met het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken onder begeleiding van BMC. We hopen, en gaan ervan uit, dat we dit voortvarend met elkaar oppakken en eind 2026 een mooie set aan ambitieuze, wederkerige en concrete afspraken hebben opgesteld. Van onze kant zien we in ieder geval de bovengenoemde onderwerpen daarin terug. Het is belangrijk om een eventuele relatie met initiatieven opgestart vanuit G'oud daarbij niet uit het oog te verliezen. Ook is het belangrijk om intensiveringsmogelijkheden via de Regiodeal Waterland maximaal te benutten.

Jaarschijf 2027

Bij het opstellen van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken in de tweede helft van 2026, stellen we tevens een concrete jaarschijf 2027 met elkaar op. Bovengenoemde speerpunten uit onze Koers zijn we daar graag in terug komen. Ook gaan we er vanuit dat we acties koppelen aan de WonenWelzijnZorgvisie die de gemeente opstelt, waaronder de doorstroommakelaar / senioren woonadviseur. Ook het vasthouden aan een maximaal percentage toewijzen aan urgente groepen vinden wij van groot belang. Voldoende aanbod voor reguliere woningzoekenden is nodig om doorstroming op gang te krijgen en om jongeren en starters ook kansen te bieden.



We merken bij de uitvoering dat we meer commitment van de gemeente nodig hebben op het gebied van vergroening. Het is lastig de samenwerking met de gemeente te krijgen op de uitvoering in projecten die wij, of met welzijn samen, opstarten. Ook hier maken wij graag concrete afspraken over.

Daarnaast ervaren we in de uitvoering veel druk vanuit de gemeente om woningen te leveren ten behoeve van de taakstelling van de gemeente. We verwachten dat de gemeente ook zelf alle mogelijkheden onderzoekt die zij heeft. Ook hier maken wij graag een (inspannings) afspraak over.

Kengetallen

Categorie	Aantal	Netto huur	Bruto huur
Appartement met lift (<4 woonlagen)	182	€ 644,63	€ 738,27
Appartement zonder lift (t/m 4 woonlagen)	370	€ 529,69	€ 563,42
Eengezinswoning	768	€ 645,30	€ 652,42
Maatschappelijk vastgoed	3	€ 3.220,23	€ 3.165,55
Overig vastgoed	1	€ 4.104,49	€ 4.791,51
Seniorenwoning	56	€ 588,20	€ 596,08
Woon en Zorg	2	€ 7.515,82	€ 7.542,69
Eindtotaal	1382	€ 629,98	€ 656,04

Onze bouwproductie

Gemeente	Project	Realisatie besluit	Oplevering 2027	Oplevering 2028
Oosthuizen	Fase 3C	JA	32	
Edam	Meermin, rechts	2026		57
Edam	Meermin, midden	2026		35
Edam	Meermin, links (Zorgcirkel)	2026		45
Totaal			32	137

- Edam de Meermin**

De oude panden zijn gesloopt, we zijn klaar om een mooi nieuw woonconcept neer te zetten. Een plek waar men fijn kan wonen en ook vitaal oud kan worden. Met de gemeente en de Zorgcirkel onderzoeken we of we via de Regiodeal Waterland de buitenruimte dementievriendelijk kunnen inrichten.

- Volendam de Lange Weeren**

Een belangrijke nieuwe wijk voor de gemeente Edam-Volendam. Goed om te zien dat de gemeente het voortouw heeft genomen om de ontwikkeling tot stand te brengen. Samen met De Vooruitgang zijn wij betrokken bij de ontwikkeling en afnemer van de sociale huurwoningen.



WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m²)	Bouwjaar	Woonduur in jaren
€ 276.956	162	58	2007	6,7
€ 244.943	138	48	1982	9,9
€ 337.346	182	67	1973	23,3
€ 339.000			2007	9,2
€ 297.000			1994	30,8
€ 274.589	151	49	1985	10,0
€ 560.000			2003	12,6
€ 302.408	167	60	1981	16,9

Verhuringen

2025	Totaal
Aantal woningen	1.356
Toevoegingen	0
Verhuringen	74
Mutatiegraad	5,5%
Aantal directe bemiddelingen	29
Aandeel directe bemiddelingen	39,2%
Aantal verkopen	8

In Edam-Volendam is de mutatiegraad laag. Het aandeel directe bemiddelingen bedroeg bijna 40 procent. Dit is echter inclusief de verhuringen in de Friese Vlaak. Zonder deze verhuringen ligt het aandeel directe bemiddelingen op 20 procent. Dit past binnen het afgesproken percentage van 25 procent in de Prestatieafspraken. We hopen dat we met de oplevering van de Meermin in 2028 echt de gewenste verhuistreintjes op gang krijgen die de woningmarkt in Edam-Volendam echt

goed zal doen. Intussen geven we lokale senioren en lokale jongeren voorrang. Daarmee zijn hun kansen iets groter, al is een ruimere sociale huurvoorraad uiteraard de enige oplossing om het woningtekort aan te pakken.

We proberen via de Regiodeal Waterland een verhuismakelaar voor de gehele regio te organiseren, om de doorstroming te bevorderen.

Verkoop

Wooncompagnie verkoopt circa 10 huurwoningen in Edam-Volendam bij voorkeur met Koopgarant. De woning wordt dan met een korting (ten opzichte van de marktwaarde) verkocht. Bij latere verkoop door de bewoner worden winst of verlies gedeeld. Wooncompagnie koopt de woning dan weer terug. Op deze manier ontstaat een duurzame sociale koopsector. Gevormd door woningen die tegen een gematigde prijs en beheersbare risico's worden verkocht en die, ook op termijn, betaalbaar blijven.

Huurders van een sociale huurwoning in Edam-Volendam die graag de stap naar koop willen maken, krijgen voorrang. Daarna geldt voorrang voor andere inwoners van Edam-Volendam. Hiermee bevorderen we de doorstroom uit de sociale huur en geven we lokale starters meer kans om een woning te kunnen kopen.

Energietransitie

In 2027 voeren we de volgende energetische maatregelen door:

Verduurzaming	Aantal woningen
Isolatieglas	1
Hybride warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	38

Het relatief hoge aantal slechte labels in deze gemeente heeft betrekking op de Nieuwehaven in Edam, een monumentaal pand. Het verduurzamen van dit pand is ingewikkeld en valt buiten de regels van het uitfaseren van de EFG-labels per 2029. We hebben deze woningen wel voorzien van een energielabel, wat sinds kort ook verplicht is. Met de gemeente werken we aan het warmteprogramma. We merken terughoudendheid bij de gemeente om de aanwijsbevoegdheid te benoemen in dit programma. Vanuit het oogpunt om duidelijkheid te creëren richting bewoners, benadrukken wij het belang van deze mogelijkheid, niet noodzakelijkerwijs met een termijn van slechts acht jaar.

Energietabel Edam-Volendam



	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺	A ⁺	A	B	C	D	E	F	G
2026	-	145	57	68	507	360	210	23	7	4	7



7 Schagen

Onze Koersspeerpunten

- **In Schagen is een grote behoefte aan woningen waar mensen prettig en zelfstandig oud kunnen worden**

De vergrijzing is hier sterk. Daarom stemmen we onze nieuwbouw en bestaande buurten nadrukkelijker af op de regionale visie op wonen en zorg. Zo dragen we ons letterlijke steentje bij aan een omgeving waar ouderen zich thuis voelen. Daarbij trekken we samen op met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties om te zorgen dat voorzieningen en de sociale infrastructuur goed blijven aansluiten bij wat bewoners nodig hebben.

- **We blijven actief in de kleine kernen**

Deze dorpen hebben een sterke identiteit en sociale samenhang en het is belangrijk dat er sociaal aanbod is. Juist op plekken waar het voorzieningenniveau beperkt is maken we ruimte voor ontmoeting. We zorgen dat in elke kern minstens één plek is waar mensen elkaar kunnen treffen, praten en meedoen aan het dorpsleven. Want een buurt leeft pas echt als mensen elkaar kennen.

Prestatieafspraken

Dit jaar starten we met het maken van nieuwe prestatieafspraken. Het lijkt ons verstandig om snel te starten met de voorbereidingen daarvan. Als wij ons extern laten begeleiden bij dit traject, dan is het verstandig om de selectie voor een adviesbureau snel op te starten.

Jaarschijf 2027

In het traject om te komen tot meerjarige nieuwe prestatieafspraken, stellen we tevens de jaarschijf voor 2027 op. Bovengenoemde punten uit onze Koers zien we daar graag in terugkomen.

Kengetallen

Categorie	Aantal	Netto huur	Bruto huur
Appartement met lift (<4 woonlagen)	677	€ 623,63	€ 665,13
Appartement zonder lift (t/m 4 woonlagen)	618	€ 528,45	€ 540,02
Eengezinswoning	2410	€ 660,30	€ 667,26
Maatschappelijk vastgoed	3	€ 560,95	€ 934,77
Overig vastgoed	1	€ 5,70	€ 7,70
Seniorenwoning	398	€ 607,03	€ 615,34
Standplaats	2	€ 157,25	€ 157,25
Woon en Zorg	23	€ 1.947,35	€ 1.963,93
Hoogbouw (>4 woonlagen)	4	€ 690,35	€ 753,76
Eindtotaal	4136	€ 636,19	€ 649,99

Onze bouwproductie

Gemeente	Project	Realisatie besluit	Oplevering 2027	Oplevering 2028
Sint Maartensbrug	De Brug	JA	26*	
Schagerbrug	Burg. Siemerstraat	2026		18**
Waarland	Jonkerstraat			
Sint Maarten	Keuvel	JA	13	
Waarland	Bernadette plantsoen	2026		20
Petten	Singel	2027		24**
Tuitjenhorn	Bogtmanweg	2026		50**
Petten	Bellisstraat / Jan van Gent	2027		24**
Schagen	Kiem van Schagen	2026		69
't Zand	Korte Bosweg	JA		6
Callantsoog	Denneweg Duinroos	2026		
Totaal			39	211

* **Toelichting Sint Maartensbrug:** We halen oplevering 2027 alleen als de gemeente de grond op tijd woonrijp maakt.

** **Toelichting Schagerbrug, Petten, Tuitjenhorn:** Zolang er geen overeenstemming is over de anterieure overeenkomst kunnen wij geen realisatiebesluit nemen.

WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m²)	Bouwjaar	Woonduur in jaren
€ 234.103	156	54	2006	8,0
€ 192.540	122	46	1993	10,4
€ 274.171	167	67	1976	21,3
€ 152.000			1997	10,3
€ 0			1994	4,8
€ 249.093	154	60	1986	13,3
€ 71.000			1992	9,5
€ 266.304	202	72	2005	16,2
€ 287.250	168	69	2013	11,3
€ 252.718	158	62	1985	16,6

- **Schagen algemeen**

Helaas hebben we vier projecten moeten doorschuiven omdat de raad heeft besloten om deze projecten te willen agenderen. Mede door de gemeenteraadsverkiezingen betekent dit een vertraging van acht maanden. De anterieure overeenkomst van de gemeente is eenzijdig aangepast. We vertrouwen erop dat de samenwerking weer voorspoedig wordt opgepakt en dat we de projecten snel naar een realisatie kunnen brengen.

- **Schagen Muggenburg**

De onderhandelingen voor de eerste 69 sociale huurwoningen zijn afgerond. We hopen dat er snel gestart wordt en de bouwstroom wordt aangesloten. We gaan einde van het jaar starten met de voor ons volgende fase.

- **Petten Belisstraat**

Helaas ervaren we veel vertraging. De anterieure overeenkomst wordt vanuit de gemeente eenzijdig anders ingestoken en de behandeling in de gemeenteraad vertraagt enorm. We hopen dat de gemeente zijn verantwoordelijkheid pakt en we snelheid kunnen maken.

- **Petten Singel**

De bewoners zijn bijna allemaal uitgeplaatst; dit proces gaat voorspoedig. Helaas ervaren we ook hier vertraging vanwege de anterieure overeenkomst en de behandeling in de gemeenteraad.

- **Tuitjenhorn Bogtmanweg**

Een project wordt een mooi seniorenhof en een aantal benedenbovenwoningen voor een diverse doelgroep. We hopen snel tot een overeenkomst te komen.



- **Warmenhuizen Noorderlicht fase 2**
In de eerste fase hebben we mooie woningen kunnen neerzetten. Graag nemen we in de volgende fase ook weer woningen af. We blijven hierover graag in gesprek.
- **'t Zand Korte Bosweg**
Dit project bevat zes appartementen, waarvan de benedenwoningen geschikt zijn voor senioren. Mooie plek; hopelijk wordt er snel gestart. De intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is getekend; wij hebben akkoord gegeven.
- **Waarland Bernadetteplantsoen**
We starten binnenkort met de sloop. Hoewel we niet tevreden zijn over de anterieure overeenkomst, tekenen we deze om de voortgang te waarborgen. We verwachten snel tot bouw te komen.
- **Waarland algemeen**
Er ligt een aantal plannen waarbij wij graag woningen afnemen. Na het vaststellen van de visie kunnen we hopelijk snel in gesprek met ontwikkelaars voor de afname van woningen.
- **Schagerbrug Siemerstraat**
Alle bewoners zijn uitgeplaatst. Ook hier ervaren we vertraging vanwege discussie rond de parkeernorm en het feit dat het, ondanks andere afspraken, toch in de raad behandeld moet worden. Binnenkort start de sloop. Hopelijk kunnen we snel tot bouwen komen.
- **Callantsoog diversen**
In Callantsoog praten we met ontwikkelaars. We hopen dat er snel iets tot ontwikkeling komt. We willen graag woningen toevoegen in deze kern.
- **Dirkshorn**
De gesprekken zijn gestart voor de locatie in Dirkshorn. We kunnen niet de 30% afnemen, maar we willen wel graag afnemen in deze kern. Omdat het gemeenteground is verwachten we hier snel tot afspraken te kunnen komen.





Verhuringen

2025	Totaal
Aantal woningen	4126
Toevoegingen	76
Verhuringen	289
Mutatiegraad	7,0%
Aantal directe bemiddelingen	40
Aandeel directe bemiddelingen	13,8%
Aantal verkopen	35

Eind 2025 zijn we gestart met het experiment loten voor spoedzoekers. Met dit experiment proberen we zicht te krijgen op de omvang van de groep spoedzoekers en wie de spoedzoekers zijn. In 2027 evalueren we het experiment en bezien we of een spoedzoekeregeling noodzakelijk is en hoe we dat het beste kunnen vormgeven.

In 2026 start de 55+ verhuisvoordeelregeling. Met deze regeling hopen we senioren te verleiden om naar een passender woning te verhuizen. In Woonmatch staat bij de advertentie vermeld dat de regeling van toepassing is. Dit houdt in dat de kandidaat een verhuisvergoeding krijgt van 1000 euro en daarnaast is er huurgenning van toepassing. In 2027 evalueren we de 55+ verhuisvoordeelregeling.

Verkoop

Wooncompagnie is in 2026 in Schagen gestopt met verkopen met Koopgarant. De verplichte reservering op de balans beperkt onze investeringsruimte teveel. Daarom hebben we ervoor gekozen om Koopgarant alleen nog in te zetten in de gemeenten Purmerend, Waterland en Edam-Volendam omdat woningen daar zonder korting niet bereikbaar zijn voor middeninkomens. Bewoners

in Schagen die in het verleden een Koopgarantwoning van Wooncompagnie hebben gekocht, krijgen de mogelijkheid om de constructie af te kopen.

In Schagen verkoopt Wooncompagnie de huurwoningen dus zonder voorwaarden en zonder korting. Huurders van een sociale huurwoning in Schagen die graag de stap naar koop willen maken, krijgen voorrang. Daar wordt ook veelvuldig gebruik van gemaakt. Daarna geldt voorrang voor andere inwoners van Schagen. Hiermee bevorderen we de doorstroom uit de sociale huur en geven we lokale starters meer kans om een woning te kunnen kopen.

In 2027 verwachten we ongeveer 40 woningen in Schagen te verkopen.

Energietransitie

In 2027 voeren we de volgende energetische maatregelen door:

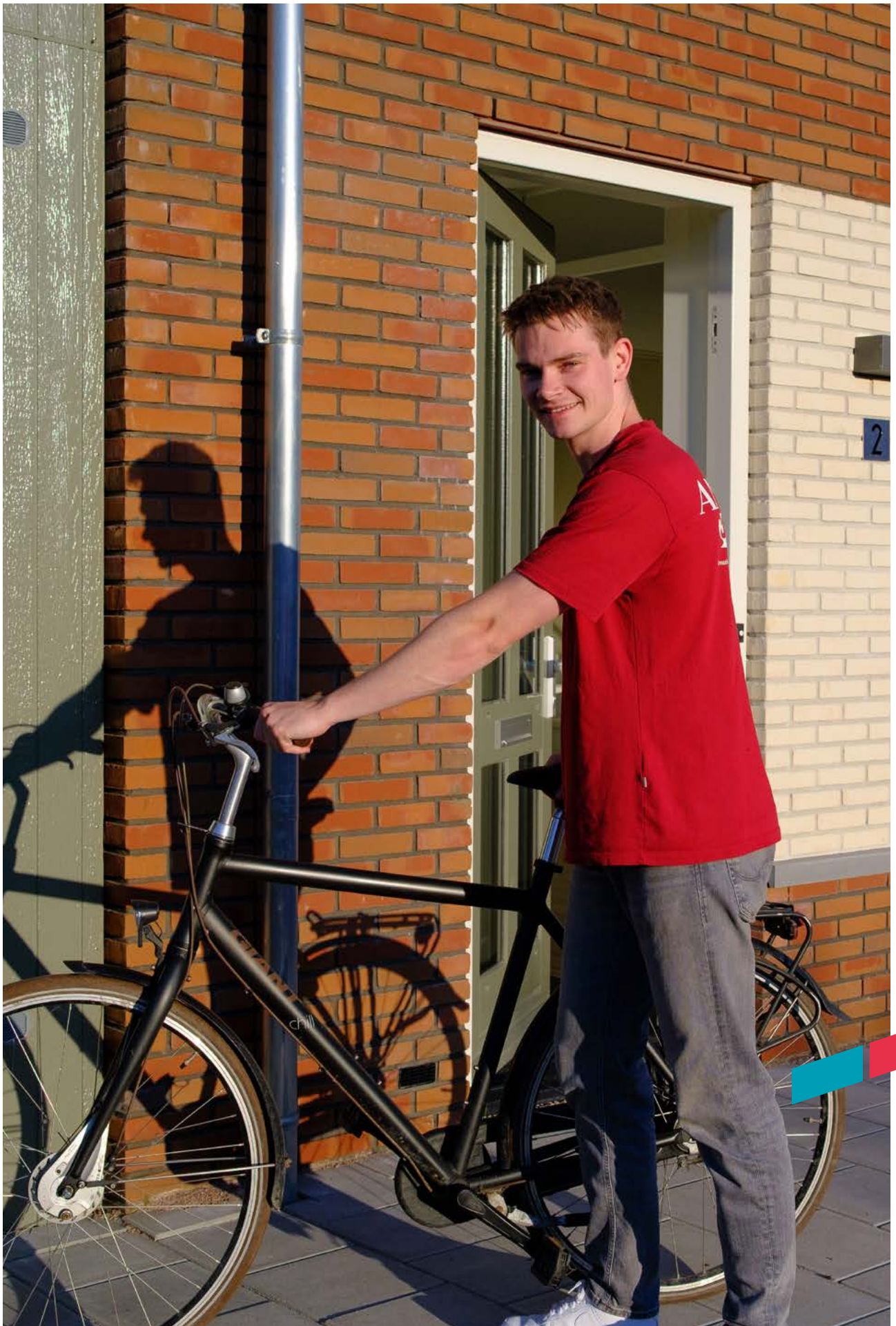
Verduurzaming	Aantal woningen
Hybride warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	67
All electric warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	40

Wij zijn nauw betrokken bij het opstellen van het warmteprogramma, waarin de gemeente kiest voor een duidelijke en pragmatische koers. Dat werkt prettig en zal straks duidelijkheid verschaffen aan bewoners.

Energielabels Schagen



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2026	31	364	344	365	1.377	876	588	35	19	10	5



8 Hollands Kroon

Onze Koersspeerpunten

- **In Hollands Kroon werken we intensief samen**

Met de gemeente en de corporaties Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna werken we aan een ambitieus nieuwbouwprogramma. Samen bouwen we aan prettige buurten voor de lange termijn. Daarbij kiezen we voor permanente bouw in de kernen waar de meeste voorzieningen zijn. Zo zorgen we voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de regio.

- **De komende jaren is onze voorraadstrategie in Hollands Kroon gericht op stabiliteit en het vernieuwen van de woningvoorraad**

Nieuwe woningen worden verhuurd terwijl we oudere woningen verkopen. Huurders die de stap naar de koopmarkt willen maken krijgen zo de kans om een woning in de regio te bemachtigen.

- **Meer dan in andere gemeenten moeten wij onze dienstverlening aanpassen op mensen die een steuntje in de rug nodig hebben**

We zien fraude en criminaliteit, vaak samen met kwetsbaarheid en complexe problematiek. Samen met onze partners reageren we snel en adequaat wanneer het nodig is en zetten we steviger in op het versterken van de veerkracht en leefbaarheid in de wijken. Juist in Hollands Kroon is dat nodig. Daar zien we met name in de kleinste kernen de minste veerkracht.



Daarnaast onderzoeken we of we in Hollands Kroon een pilot kunnen starten met het inkorten van individuele tuinen en het creëren van een collectieve tuin. We merken dat een toenemend aantal huurders minder in staat is om de tuin goed te onderhouden. Een kleinere privé-tuin maakt het eenvoudiger om de tuin netjes te houden. Het inkorten van de tuin doen we alleen als de bewoner dit zelf graag wil. We gaan dus aan de slag als we een blokje hebben gevonden waar alle bewoners mee willen doen aan de pilot. Samen met de bewoners geven we vervolgens invulling aan de collectieve tuin, op basis van hun wensen. We hopen met name op wensen in het kader van ontmoeten en vergroening. Als dit collectieve stuk tuin grenst aan gemeentegroen

dan gaan we graag met u in overleg of en hoe we van één plus één samen drie kunnen maken.

In perspectief

De voornemens op het gebied van nieuwbouw en verkoop maken deel uit van de voorraadstrategie van Wooncompagnie. In de periode 2026-2035 gaat Wooncompagnie verder met het bouwen van zoveel mogelijk woningen, zodat de sociale huursector groeit. Dat doen we in de wetenschap dat nieuwbouw van sociale huurwoningen een verlieslatende activiteit is. Er moet geld bij. Omdat de nieuwbouw van sociale huurwoningen helaas al lange tijd niet meer door de overheid wordt gesubsidieerd, moet dat geld uit de huur- of uit

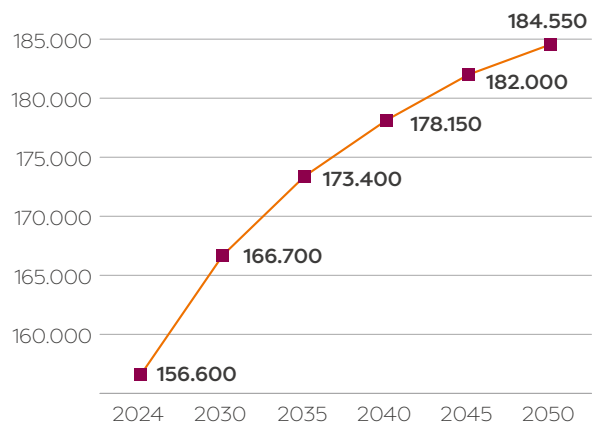
de verkoopopbrengsten van bestaande woningen komen. Dat beperkt de groeimogelijkheden. De huren worden immers opgebracht door huishoudens met een laag tot zeer laag inkomen. De rek is er vrijwel uit. Verkoop van huurwoningen kan geld opbrengen (de verkoopwaarde is de afgelopen jaren flink gestegen) maar het nadeel van verkoop is evident: het levert wel geld op maar je raakt een woning kwijt. Aanvullend kan Wooncompagnie geld lenen om de nieuwbouwinvestering te financieren, maar ook daar zit een grens aan: je kunt niet meer lenen dan een gemaximeerd percentage van de waarde van het woningbezit. Wooncompagnie bereikt deze grens over enkele jaren.

In de voorraadstrategie 2026-2035 zoekt Wooncompagnie naar balans tussen voornoemde ingrediënten. In deze periode is Wooncompagnie financieel in staat om circa 750 miljoen euro te investeren in de bouw van nieuwe woningen. Dat investeringsvolume komt voor circa 25% uit het

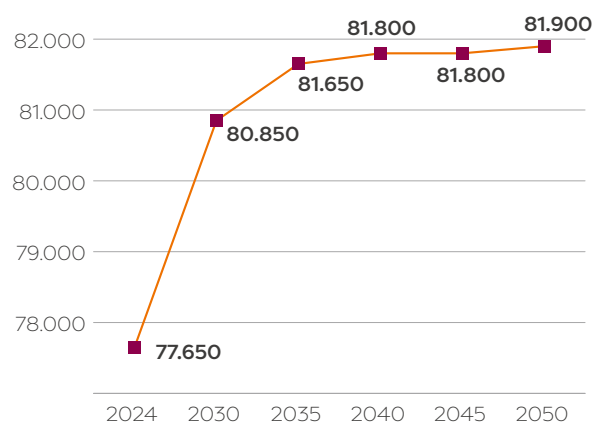
exploitatieresultaat (de huurinkomsten minus alle kosten), voor circa 38% uit de verkoopopbrengsten (van 1.000 woningen) en voor nog eens circa 38% uit extra leningen (waardoor de schuld per woning stijgt van ruim 40.000 naar ruim 60.000 euro per woning). Met de 750 miljoen die Wooncompagnie op deze manier kan investeren, kunnen we 2.100 woningen bouwen. Omdat we er in dezelfde periode ook 1.000 verkopen en er ongeveer 300 slopen, groeit de sociale huurvoorraad van Wooncompagnie dan netto met circa 800 woningen.

Wooncompagnie is actief in vijf kerngemeenten. Twee in de Noordkop (Schagen en Hollands Kroon) en drie in de Metropoolregio Amsterdam (MRA, Purmerend, Waterland, Edam-Volendam). In beide regio's is er een tekort aan sociale huurwoningen. De omvang en groei van dat tekort is echter niet gelijk. In de subregio net boven Amsterdam is het actuele woningtekort groter dan in de Noordkop. In beide gebieden neemt het

Zaanstreek-Waterland



Kop van Noord-Holland



aantal huishoudens, en dus de woningbehoefte, de komende jaren nog toe. Maar in de Kop is de verwachte demografische groei minder groot en of die groei ook in het volgend decennium doorzet, is de vraag. De recente demografische prognoses van de provincie Noord-Holland geven aan dat dit niet het geval zal zijn.

De uitbreidingsbehoefte ligt dan ook nadrukkelijk aan de zuidkant van ons werkgebied. Daar zijn zowel het actuele woningtekort als de additionele behoefte het grootst. In dat perspectief maakt Wooncompagnie in haar voorraadstrategie de keuze om de beperkte mogelijkheden die we hebben om te groeien (netto 800 woningen bij een bruto productie van 2.100 woningen) te richten op de gemeenten in het zuidelijk deel van ons werkgebied.

In de voorraadstrategie 2026-2035 verwoorden we dit als volgt. In de MRA-gemeenten zien we een kwantitatieve opgave: groei naar tenminste 8.250 huurwoningen in 2031 en zo mogelijk naar 8.500 woningen in 2036. In de Noordkop zien we primair een kwalitatieve opgave: handhaving van tenminste 6.500 sociale huurwoningen, die beter dan nu aansluiten bij de veranderende woningvraag. Daartoe bouwt Wooncompagnie de komende tien jaar 2.100 woningen, verdeeld over 1.400 in de komende vijf jaar en 700 in de periode daarna. In de eerste vijf jaar verdelen we dit in 900 woningen in 'zuid' en 500 in 'noord'. De totale woningvoorraad in de Noordkop gaat hierdoor groeien: er komen 500 woningen

bij. Het betaalbare koopsegment neemt met 500 woningen toe (verkoop van sociale huur). Het sociale huursegment blijft even groot maar wordt wel 'jonger en beter' (500 verkoop, 500 nieuwbouw).

De keuzes die Wooncompagnie in haar voorraadstrategie maakt, zijn beperkt door de financiële mogelijkheden. Kijkend naar de opgaven op de woningmarkt, is er in alle gemeenten en regio's behoefte aan een veel groter aantal sociale huurwoningen. Ook in de Noordkop, ook in Hollands Kroon. Omdat nieuwbouw van sociale huur onrendabel is (een rendabele huur zou al snel 1.100-1.200 euro bedragen), er geen nieuwbouwsubsidies beschikbaar zijn en corporaties zelfs 'winstbelasting' afdragen aan de rijksoverheid, zijn de groeimogelijkheden uiterst beperkt. Het is dan ook in het gezamenlijk belang van gemeenten en corporaties om bij het Rijk te pleiten voor het instellen van nieuwbouwsubsidies en het afschaffen van de vennootschapsbelasting.

Prestatieafspraken

Er is veel gesproken over nieuwe prestatieafspraken voor Hollands Kroon. We hebben afspraken gemaakt voor 2026, waarin veel aandacht is voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en aandacht voor bijzondere doelgroepen en leefbare buurten. We hebben afgesproken in de 2e helft van 2026 te bespreken of we meerjarige afspraken maken.

Kengetallen

Categorie	Aantal	Netto huur	Bruto huur
Appartement met lift (<4 woonlagen)	235	€ 658,74	€ 704,15
Appartement zonder lift (t/m 4 woonlagen)	352	€ 538,99	€ 552,54
Eengezinswoning	1514	€ 620,84	€ 628,66
Maatschappelijk vastgoed	8	€ 1.914,43	€ 2.114,86
Overig vastgoed	49	€ 318,26	€ 345,28
Seniorenwoning	186	€ 587,23	€ 596,92
Standplaats	2	€ 213,94	€ 213,94
Woon en Zorg	13	€ 6.541,26	€ 6.637,26
Eindtotaal	2359	€ 640,13	€ 654,23

Onze bouwproductie

Gemeente	Project	Realisatie besluit	Oplevering 2027	Oplevering 2028
Wieringerwaard	Paludanusweg	JA	12	
Wieringerwerf	Sternhof	NEE	9*	
't Veld	Korenbloem 2.3	JA		17
Middenmeer	Torenstraat	2026		98**
Wieringerwerf	Versnellingslocatie	JA		55***
Totaal			21	170

* **Toelichting Wieringerwerf Sternhof:** April 2026 is het besluit genomen dat Wooncompagnie zich terugtrekt uit het Knarrenhof.

** **Toelichting Middenmeer:** Als de gemeente geen snelheid maakt met het bestek dan halen we oplevering 2028 niet. En dat kan door bouwrijp en woonrijp uit elkaar te halen. Bouwrijp is klaar.

*** **Toelichting Wieringerwerf Versnellingslocatie:** We halen oplevering 2028 alleen als de gemeente de grond op tijd bouwrijp maakt. De grond is nog steeds niet voorbelast en de gemeente moet bouwrijp nog aanbesteden.

WOZ-waarde	WWS (punten)	Oppervlakte (m ²)	Bouwjaar	Woonduur in jaren
€ 234.723	163	63	2004	7,6
€ 126.974	115	48	1988	7,8
€ 259.474	168	65	1979	19,0
€ 288.500			1989	11,0
€ 38.122			1978	14,2
€ 220.720	154	57	1986	9,4
€ 64.000			1753	20,0
€ 582.923	137	35	2019	5,7
€ 231.299	158	61	1984	15,2

- **Winkel en Nieuwe Niedorp**

Twee kernen in ontwikkeling en volgens de woonvisie ligt hier nog een groei-opgave. In 2026 krijgen we Dahliapark opgeleverd, en komen er nog een aantal rug aan rug woningen bij in dit project. Er zijn plannen aan de rand van de kern; we horen graag wat hier de plannen zijn zodat we kunnen bepalen wat voor ons de mogelijkheden zijn.

- **Kolhorn**

Er is een ontwikkeling achter aan de kern. We verkennen de mogelijkheden voor ons.

- **Wieringerwerf versnellingslocatie Dorsmolen-Oost**

We hebben tegen elkaar gezegd: “We zetten alles op alles om het op tijd te realiseren. In 2026 staat het er.” Inmiddels is de oplevering van deze 56 woningen doorgeschoven naar 2028. Wat moet er gebeuren om dit weer te versnellen?

- **'t Veld**

Binnenkort leveren we het seniorenhof op, daarna starten we met de rug aan rug en eengezinswoningen waar we overeenstemming over hebben. De volgende fase gaan we binnenkort over in gesprek.

- **Middenmeer Torenstraat**

De sloophamer zit erin. Wat een mooie divers project is dit! Hopelijk kunnen we snel gaan bouwen. We werken in het komende jaar het sociale concept uit in nauwe relatie met de samenwerkingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn in de regio.

- **Wieringerwerf**

We zijn gestart met de verkoop van de boven benedenwoningen aan de Hoeker. Verkoop is onderdeel van de gebiedsgerichte samenwerking om deze buurt veerkrachtig en veilig te maken. Er is enorm veel belangstelling. Ook van huurders die de eigen woning willen kopen. Blij dat we hier zoveel mensen hun eerste koopwoning kunnen bieden. Hopelijk krijgt dit deel van de wijk nu een andere dynamiek.

Verhuringen

2025	Totaal
Aantal woningen	2382
Toevoegingen	66
Verhuringen	185
Mutatiegraad	7,8%
Aantal directe bemiddelingen	47
Aandeel directe bemiddelingen	25,4%
Aantal verkopen	40

In 2026 start de 55+ verhuisvoordeelregeling. Met deze regeling hopen we senioren te verleiden om naar een passender woning te verhuizen. In Woonmatch staat bij de advertentie vermeld dat de rege-

ling van toepassing is. Dit houdt in dat de kandidaat een verhuisvergoeding krijgt van 1000 euro en daarnaast is er huurgenning van toepassing. In 2027 evalueren we de 55+ verhuisvoordeelregeling.

Verkoop

Wooncompagnie is in 2026 in Hollands Kroon en Schagen gestopt met verkopen met Koopgarant. De verplichte reservering op de balans beperkt onze investeringsruimte teveel. Daarom hebben we ervoor gekozen om Koopgarant alleen nog in te zetten in de gemeenten Purmerend, Waterland en Edam-Volendam, omdat de woningen daar zonder korting niet bereikbaar zijn voor middeninkomens.

Enige uitzondering daarop is de verkoop van complex de Hoeker. Hier is verkoop juist als leefbaarheidsinterventie ingezet. Door met Koopgarant te verkopen houden we grip op het complex en zijn de woningen goed bereikbaar voor (lage) middeninkomens.

Bewoners in Hollands Kroon die in het verleden een Koopgarantwoning van Wooncompagnie hebben gekocht, krijgen de mogelijkheid om de constructie af te kopen. Dit geldt niet voor de kopers in complex de Hoeker.

In Hollands Kroon verkoopt Wooncompagnie de huurwoningen bij voorkeur dus zonder voorwaarden en zonder korting. Huurders van een sociale huurwoning in Hollands Kroon die graag de stap naar koop willen maken, krijgen

voorrang. Daarna geldt voorrang voor andere inwoners van Hollands Kroon. Hiermee bevorderen we de doorstroom uit de sociale huur en geven we lokale starters meer kans om een woning te kunnen kopen.

In 2027 verwachten we ongeveer 50 woningen in Hollands Kroon te verkopen.

Energietransitie

In 2027 voeren we de volgende energetische maatregelen door:

Verduurzaming	Aantal woningen
Gevel- en spouwisolatie	6
Hybride warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	48
All electric warmtepomp i.c.m. zonnepanelen	24

Het warmteprogramma van de gemeente krijgt steeds meer vorm. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de buurgemeente Schagen worden in Hollands Kroon de mogelijkheden voor warmtenetten nadrukkelijk benoemd. Gezien de samenstelling van de woningvoorraad is de haalbaarheid hiervan gering.

Energielabels Hollands Kroon



	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2026	-	132	85	189	944	483	364	54	7	2	2



Meer informatie:

Wooncompagnie
088 17 18 190

wooncompagnie.nl

woonCompagnie