

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente



Woningcorporaties

woonCompagnie



Huurdersorganisaties



Jaarschijf 2022

Behorende bij prestatieafspraken 2021-2024

In het kader van de Woningwet stellen de woningcorporaties een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente kan inzien welke werkzaamheden in de gemeente zijn voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in Medemblik. Met de vaststelling van de prestatieafspraken 'Medemblik 2021-2024' is er voor de jaarcyclus afgesproken om de voortgang te bewaken met een zogeheten jaarschijf.

In de jaarschijf wordt het uitvoeringsprogramma van de prestatieafspraken nader vastgelegd. De jaarschijf biedt hiermee de mogelijkheid om de afspraken uit te voeren, te monitoren of waar nodig te actualiseren.

MEDEMBLIK

Datum : februari 2022



Bieding jaarschijf 2022		De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie	Gemeente	Huurdersorg.
Art. Organisatie & samenwerking						
4.4.3	Jaarschijf realisatie afgelopen kalenderjaar < 1 maart					nvt
4.4.3	Inzenden verhuurrapportage over voorgaande jaar < 1 maart					nvt
4.4.4	Bekendmaking speerpunten < 1 april	nvt	nvt	nvt		nvt
4.4.5	Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni					
4.4.6	Inzenden jaarverslag < 1 juni				nvt	nvt
4.4.7	Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli				nvt	nvt
4.4.8	Bestuurlijk overleg najaar < 1 november					
4.4.9	Ondertekenen prestatieafspraken < 1 december					
4.4.10	Indienen prestatieafspraken bij minister < 15 december				nvt	nvt
4.4.11	Opstellen jaarschijf komende kalenderjaar < 31 december				nvt	nvt
4.	Werkgroep sociaal domein & leefbaarheid					facultatief
4.	Werkgroep vastgoedsturing en verduurzaming					facultatief
4.	Deelname wijkteam(s)	-	Wijkteam Oost	-	Wijkteams	-
Beschikbaarheid						
5.2.1	Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen 2021-2025	116	65	4	185	-
5.2.1	Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen 2021-2030	300	nmb	4	400	-
1.	Totaal aantal woningen in gemeente	2.500	1.530	449	4.479	-
6.1.7	Min. voorraad betaalbare woningen < € 633,25	1.800	nvt	312	2.112	-
6.1.7	- waarvan goedkope woningen < € 442,46	280	nvt	66	346	-
5.3.1	Gelabelde woningen voor verkoop	90	200	76	366	-
5.1.4.a	Start nieuwbouw	0	59**	4***	63	-
5.2.1	Oplevering nieuwbouwwoningen	9*	0	4***	13	-
5.1.4.b	Prognose sloopwoningen	0	0	0	0	-
5.1.4.c	Verkoop van woningen	5	10	3 tot 5	20	-
5.	Min. duur eigen bewoning bij verkoop huurwoning	5 jr.	2 jr.	3 jr.	-	-
5.	Actieve zoekduur in maanden	24-36	24-36	24-36	24-36	-
5.4.3	Geschat aantal beschikbare won. voor verhuur incl. nbouw	170	100	30	300	-
5.1.2	Evaluatie regionale urgentieregeling	2022	2022	2022	2022	-
5.4	Normaanbod regulier woningzoekenden (min.)	50%	50%	50%	-	-
5.5	Normaanbod regionaal urgente woningzoekenden, incl. COA (max.)	20%	20%	20%	-	-
5.6	Normaanbod doorstromers (minimaal of bandbreedte)	15%	10%-20%	15%	-	-
5.7	Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Uitstroom W-Fr. (max.)	8%	10%	5%	-	-
5.8	Normaanbod overige bijzondere toewijzingen/pilots (max)	7%	10%	10%	-	-
Betaalbaarheid						
6.1.1	Inflatievolgend huurbeleid	ja	ja	ja	-	-
6.1.3	Invulling aanpak vroegtijdige schulden bij huurders	ja	ja	ja	-	-
6.1.4	Onderzoek betaalbaarheid sociale huur West-Friesland	2022	2022	2022	-	-
6.1.7	Aandeel woningen onder € 633,25 (lage aftoppingsgrens)	70%	90%	70%	-	-
Duurzaamheid & woonklimaat						
7.	Gemiddelde Energie-Index minimaal A-label	2025	2022	n.b.	-	-
7.1.1	Gemiddelde energie-index woningbezit einde jaar kWh p/m ²	174,0	158,0	192,0	-	-
7.1.1.	Max. aantal woningen E-F-G label	25	11	14	50	-
7.1.3	Min. aantal woningen zonder aardgas	70	90	0	160	-
7.1.2	Partijen werken samen aan uitvoering TVW	ja	ja	ja	ja	-
7.2.1	Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja	ja	ja	ja	-
7.1.5	Duurzame energieopwekking op daken woningen	ja	ja	ja	ja	-
Maatschappelijke opgave						
8.2	Overleg organisaties wonen-zorg-welzijn	1x	1x	1x	1x	-
8.3.2	Huisvesting vergunninghouders o.b.v. 2,5 bezetting	ja	ja	ja	-	-
8.3.2	Huisvesting vergunninghouders aantal woningen	12	8	2	-	-
8.3.4	Realisatie huisvesting personen uitstroom MO/BW (max.)	n.n.b.	7	2	-	-
8.1.1	Normaantal huissuitzettingen door huurschuld (max.)	5	2	0	-	-
9.1	Beschikbaar budget leefbaarheid <i>(excl. personeelskosten)</i>	€ 120.000	€ 60.000	nmb	-	-
Overige afspraken 2022						
5.1.2	Onderzoek naar de kernvoorraad sociale huur op langere termijn					
9.	Partijen werken samen aan buurt-, wijk- en kernvisies					
5.2.3	Oriëntatie op en afspraken over huisvesting/aanbod middeninkomens					
5.4.1	Extra aandacht om jongeren (starters 23-30 jaar) aan een woning te helpen					
9.	Jaarlijks vaststellen of wijkschouwen nodig/gewenst zijn					
5.2.2	Samenwerking alternatieve en flexibele nieuwbouw					

* Uitbreiding De Woonschakel

9 driekamerwoningen DEK-terrein

start 2021

oplevering 2022

** Uitbreiding Het Grootslag

16 appartementen Asoniaterrein Andijk

start 2022

oplevering 2023

6 eengezinswoningen Asoniaterrein Andijk

start 2023

oplevering 2024

32 appartementen Sorghvlietlaan Andijk

start 2022

oplevering 2023

3 levensloopbestendige woningen Slotlaan Wervershoof

start 2022

oplevering 2023

8 BeBo's Slotlaan Wervershoof

start 2022

oplevering 2023

*** Uitbreiding Wooncompagnie

4 appartementen Korte Dres / Dreef Nibbixwoud

start 2021

oplevering 2022

TOELICHTING JAARSCHIJF PRESTATIEAFSPRAKEN

Organisatie & samenwerking

Om de kwaliteit en voortgang van de prestatieafspraken te borgen wordt voorgesteld om met ingang van 2022 2x per jaar door werkgroepen afspraken te bewaken en met voorstellen te komen voor de volgende jaarschijf voor het bestuurlijk overleg. Het betreffen de werkgroepen 'sociaal domein en leefbaarheid' en 'vastgoedsturing en verduurzaming'.

Beschikbaarheid

Gemeente en corporaties spannen zich maximaal in om het aantal sociale huurwoningen via nieuwbouw te vergroten. Door partijen is de minimale omvang van goedkope en betaalbare huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag vastgelegd. In de regio West-Friesland wordt een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Dit onderzoek richt zich waarschijnlijk op de totale woningmarkt.

Voor de invulling van de woningtoewijzingen werken corporaties in 2022 met het woonruimteverdelingspakket Woonmatch. In 2022 wordt hiermee gewerkt op basis van de volgende toewijzingsbeginselen:

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 40.765	Minimaal 85%
	Meerpersoonshuishouden	Tot € 45.014	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%*

Bij de woonruimteverdeling heeft De Woonschakel een afwijkend standpunt ingenomen m.b.t. de toekomstige huisvesting van spoedzoekers en personen vanuit de Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland. Om die reden wordt door De Woonschakel vooralsnog vastgehouden aan de volgende onderverdeling bij de woonruimteverdeling. Voor de helderheid zijn die van Het Grootslag en Wooncompagnie ernaast gezet.

Categorie	Bandbreedte	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie
Reguliere woningzoekenden	n.v.t.	50% minimaal	50% minimaal	50% minimaal
Doorstromers	10 – 20%	15% -20%	10-20%	15% - 20%
Urgente woningzoekenden	10 – 20%	20% maximaal	20% maximaal	20% maximaal
Spoedzoekers + MO/BW*	0 – 10%	8% maximaal	10% maximaal	5% maximaal
Overige bijz. toewijzingen*	0 – 10%	7% maximaal	10% maximaal	10% maximaal
		100% totaal	100% totaal	100% totaal

* op 4 november 2021 is door de gemeentelijke portefeuillehouders geen overeenstemming bereikt rondom een perspectief voor huisvesting van spoedzoekers in de regio. De pilots spoedzoekers en uitstroom MO/BW (reservering 5% als bijzondere toewijzing) stoppen per 31 december 2021 in de regio West-Friesland. Personen uit beide categorieën kwalificeren zich als lokaal urgente woningzoekenden op de woningmarkt en vallen niet onder de urgentieregeling zoals vastgesteld door de gemeenten in West-Friesland. De Woonschakel beraadt zich over de ontstane situatie, ondertekent vooralsnog niet de Samenwerkings-overeenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland, zal vooralsnog handelen naar bevind van zaken in voorkomende gevallen van deze spoedzoekers (reservering 2022 8% maximaal) en komt in het 1^e kwartaal 2022 met een nader standpunt voor deze categorie woningzoekenden.

Betaalbaarheid

Corporaties en gemeente streven gezamenlijk naar een adequaat beleid voor de schuldenaankpak bij huurders en inwoners van de gemeente. De uitwisseling van gegevens tussen corporatie-gemeente (vice versa) moet met privacy gewaarborgd zijn. Doel van de corporaties is om huisuitzettingen op grond van een betalingsachterstand tot een minimum te beperken. In de regio West-Friesland wordt een onderzoek gedaan naar betaalbaarheid. Dit onderzoek richt zich mogelijk ook op andere segmenten, dan alleen het sociale huursegment.

Duurzaamheid & woonklimaat

Inzet van de corporaties is om zo snel mogelijk op een gemiddeld energielabel A (verbruik max. 160 kWh p/m²) te komen. Op basis van de in 2021 ingevoerde nieuwe berekeningssystematiek (NTA 8800) beschikken corporaties over circa 50 woningen met een E-F-G label. Ambitie is om in 2025 geen woningen met een E-F-G label meer in de verhuur te hebben. In de periode 2025-2030 werken corporaties aan de optimalisatie van woningen naar een betere energiescore tegen verantwoorde investeringskosten voor corporaties en een aanvaardbare energierekening voor huurders.

Maatschappelijke opgave

Woningcorporaties bieden woningen aan voor het huisvesten van vergunninghouders conform taakstelling gemeente. De taakstelling voor Medemblik voor de 1e helft van 2022 is de huisvesting van 26 vergunninghouders. Daarnaast is er sprake van een achterstand van 10 vergunninghouders uit 2021. De taakstelling voor de 2e helft van 2022 is de huisvesting van 25 vergunninghouders. De huisvesting van vergunninghouders geschiedt op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen per woning. Uit het beschikbare aanbod van vrijkomende woningen zijn per corporatie percentages gereserveerd voor urgente woningzoekenden waaronder vergunninghouders. Er is sprake van een toenemend spanningsveld tussen het aantal te plaatsen vergunninghouders in 2022 in relatie tot het aantal beschikbare woningen, mede doordat er steeds meer 1-persoonshuishoudens moeten worden geplaatst. De gemeente en woningcorporaties werken samen om de gestegen vraag van deze doelgroep op de krappe woningmarkt te huisvesten.

Realisatie personen uitstroom MO/BW: zie opmerking bij beschikbaarheid.

Het aangegeven budget is beschikbaar voor projectbijdragen (circa € 50 - € 125 per huurwoning) en ondersteuning van activiteiten. Een bijdrage wordt bepaald op basis van de meetlatten 'schoon – heel – veilig' en 'urgent – nodig – gewenst'.

Leefbaarheid / Woonoverlast

Gemeente en corporaties zien het aantal overlastdossiers in coronatijd stijgen. De samenwerking omtrent het gezamenlijk optrekken en samenwerken tussen ketenpartners (gemeente, wijkteam, wijkagent, corporatie, OGGZ, etc.) op het gebied van woonoverlast (zorgvragers en zorgmijders) moet versterkt worden. Het is belangrijk om goede werkafspraken op te stellen en vast te leggen. Dit doen wij door het vormgeven van een integraal woonoverlastproces. De eerste stap is het vormen van een kerngroep. Wij vragen bureau Woontalent om de kerngroep te begeleiden bij het opstellen van dit woonoverlastproces. Dit moet leiden tot heldere en duidelijke procesafspraken en duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden.

Overige afspraken

Binnen de wettelijke mogelijkheden onderzoeken corporaties, indien nodig, mogelijkheden tot verhuur van middeldure huurwoningen (< € 1.000 per maand) voor huishoudens met een middeninkomen. Investering en financiering hiervan kan niet plaatsvinden met borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en met achtervang van overheden.

Corporaties onderzoeken of het binnen het door de regio gehanteerde woonruimteverdelingsmodel Woonmatch mogelijk is starters in de leeftijdscategorie 23-30 jaar een ruimere slagingskans te geven op de woningmarkt bij voorkeur voor het huren van een woning op permanente basis in plaats van tijdelijke verhuur (5 jaar contract zonder zekerheid op woning na deze periode). Omdat sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen zal een verruiming van de slagingskans voor deze doelgroep ten koste gaan van andere woningzoekenden.

Bijlagen

- Procesoverzicht jaarschijf 2022

Ondertekening

Deze jaarschijf 2022 is tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen ondertekend op 15 februari 2022 te Wognum.

Namens de gemeente Medemblik

Mevrouw A. van Langen
wethouder

Namens de Huurdersraad De Driehoek

De heer R. Bakker
lid

Namens Huurderskoepel.com

De heer H. van Gameren
voorzitter

Namens Huurdersraad De Woonschakel

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten
voorzitter

Namens Woningstichting Het Grootslag

De heer J. Th. Kröger
directeur

Namens Wooncompagnie

de heer S. van Schaik
directeur

Namens De Woonschakel West-Friesland

De heer A.B.M. Gieling
directeur