

Jaarschijf 2020

Behorende bij Prestatieafspraken Drechterland 2017-2020

Met doorkijk naar 2021 -2024

Gemeente Drechterland

Het Grootslag

–

De Woonschakel

De Driehoek

–

Huurdersraad

03 december 2019



Gemeente
Drechterland

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



huurdersvereniging
DE DRIEHOEK



*Deze Jaarschijf volgt bijlage 2 uit de prestatieafspraken Drechterland (2017 t/m 2020).
Bij elk thema staat een verwijzing naar de relevante punten uit de prestatieafspraken.
Het eerste deel vormt de thermometer op de Jaarschijf 2019 en kijkt hiermee terug op het afgelopen jaar.*

Thema 1 ORGANISATIE EN SAMENWERKING

Bestuurlijk overleg met corporaties en huurders

2020 Ter bevordering van de organisatie en bestuurlijke samenwerking spant de gemeente zich actief in om de bestuurlijke samenwerking te verbeteren en de regie te bewaken op het proces en de uitvoering van de prestatieafspraken.

(prestatieafspraken punt 1.1.1.)

Voortouw: gemeente. Afstemming vindt plaats op initiatief van en via secretariaten. Partijen zijn het erover eens dat 1,5 uur het minimum is voor de duur van een overleg. Bijzondere of urgente onderwerpen verdienen aparte bespreking buiten de reguliere overleggen.

Los van de gezamenlijke overleggen biedt de gemeente de mogelijkheid tot afzonderlijk overleg met partijen in een kleinere samenstelling. Dit kan op verzoek van een ieder worden gedaan.

2020 In voor- en najaar, met als aanvulling de afspraak dat de portefeuillehouder sociaal domein aansluit bij het bestuurlijk overleg.

Proces

2020 De planning en globale agenda voor de bestuurlijke overleggen van dat jaar wordt gedurende de maand januari in overleg met betrokken partijen gemaakt, zodat partijen voldoende de gelegenheid hebben om de concept afspraken te kunnen bespreken met de achterban. Uiterlijk veertien dagen voorafgaande aan het bestuurlijk overleg ontvangen partijen de daartoe bestemde agenda en notulen van de vorige vergadering. De gemeente draagt zorg voor de verslaglegging.

Afstemmen grootschalige werkzaamheden

(prestatieafspraken punt 1.1.4.)

Voortouw: gemeente (openbare ruimte) en corporaties (woningen).

2020 Partijen stemmen dergelijke plannen op elkaar af, zodat bewoners maar een keer hinder ondervinden. Actiepunt: Aanstellen van drie contactpersonen, vaste aanspreekpunten vanuit de twee corporaties en de gemeente vanuit de SED afdeling Leefomgeving.

Participeren visie sociaal domein

2020 De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van visies op het sociaal domein. Wij streven ernaar om in 2020 concrete werkafspraken te laten maken door de afdeling Samenleving over een integrale schuldaanpak (uitwerking convenant schuldhulpverlening), de uitvoering van de taakstelling en de integratie van vergunninghouders en de re-integratie van uitstromers MO en BW. Gemeente is in samenwerking met de woningcorporaties bezig met het opstellen van een convenant

Vroeg signalering in de schuldhulpverlening (waaronder woningontruimingen). Deze is in concept gereed.

2021-2024 Ongewijzigd. Verdere uitwerking/verdieping van de sociale routekaart (bijlage 1) waarin naast taken, namen, contactgegevens verder wordt ingegaan op de *rollen* (wie staat waarvoor aan de lat, specifiek m.b.t. sociale vraagstukken).

Participeren leefbaarheidsplan

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid. Vaste aanspreekpunten benoemen vanuit de twee corporaties vanuit de SED afdeling Leefomgeving.

2020 De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van kernvisies.

2021-2024 Ongewijzigd.

Thema 2

BESCHIKBAARHEID

De gemeente Drechterland zet in op een beleid waarbij de *reële zoektijd* (dus de tijd tussen de reactie op de eerste woning en de toewijzing van een woning) voor actief woningzoekenden gemiddeld maximaal 2 jaar bedraagt. Deze reële zoektijden worden nauwlettend gevolgd. Voor de periode 2017 t/m 2020 is de inzet om minimaal 100 tot 150 betaalbare huurwoningen extra te realiseren (saldo toevoegingen – onttrekkingen). Deze nieuwbouw draagt bij aan de verlaging van de reële zoektijd. De gemeente draagt indien mogelijk zorg voor het aanbieden van bouwlocaties binnen de gemeente voor sociale woningbouw. Hieronder staan de plannen van de corporaties voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Nieuwbouw

(prestatieafspraken punt 2.1.6.a)

		Aantal woningen	Oplevering Kern en locatie
Terugblik op de Jaarschijf 2019			
	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag	39	12 bebo's RB Noord 3 27 appartementen begeleid wonen LeekerweideGroep Hoogkarspel
2020	De Woonschakel	29	nadere plannen worden uitgewerkt voor Wijdenes – Kerkbuurt (10) Hoogkarspel – Reigersborg Zuid (9) Westwoud – Dr. Nuijenstr. 72a (10)
	Het Grootslag	20	Reigersbord-Zuid 5
	Gemeente		Doet locatievoorstellen waar nieuwe sociale woningbouw kan plaatsvinden. De uitnodigingen zijn generiek en worden aan corporaties gelijkelijk gedaan. Van corporaties wordt een positieve grondhouding verwacht bij het invullen van locaties. Voor de basisafspraken over nieuwbouw wordt verwezen naar de oorspronkelijke prestatieafspraken 2017-2020.

2021-2024	De Woonschakel	NNTB ¹	Ontwikkeling gemeentelijke bouwlocaties en kwalitatieve invulling nog niet bekend.
	Het Grootslag	74	11 appartementen MFA Westwoud 20 appartementen RB Zuid *(betreft een bieding; nog geen formele afspraken over vastgelegd) - 25 herstructureren Julianastraat/Tuinstraat - 18 herstructureren Woudlust
	Gemeente		De gemeente ziet herontwikkeling als een onmisbaar instrument tot het vormen dan een toekomstbestendige sociale woningvoorraad. Extra inzet zal daarom moeten worden gepleegd middels transformatie van bestaand vastgoed/bezit. Hiertoe werken gemeente en corporaties in 2020 nadere plannen uit, onder andere via een toekomstvisie voor de buurten en wijken waar herstructurering plaatsvindt.

Sloop / Overige onttrekkingen

Terugblik op de Jaarschijf 2019

	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag	0	
(prestatieafspraken punt 2.1.6.b)			
2020	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag	0	
2021-2024	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag	15	herstructureren Julianastraat/Tuinstraat te Hoogkarspel
		17	herstructureren Woudlust te Westwoud

Verkoop

Terugblik op de Jaarschijf 2019

	De Woonschakel	3	
	Het Grootslag	3	(door het Grootslag teruggekocht: 2MGB-woningen in Hoogkarspel)

(prestatieafspraken punt 2.1.6.c)

¹ De Woonschakel heeft geen plannen t/m 2025 om bestaand woningbezit te slopen/herontwikkelen met als doel meer woningen terug te bouwen op dezelfde locatie. Binnenstedelijke herontwikkeling van 'niet woon locaties' tot woningbouwlocaties lijkt een beter alternatief.

2020	De Woonschakel	12	Gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizing zittende huurder, raming gemeente Drechterland circa 4 per jaar. Aantal label verkoop 70 woningen: Hem 5x, Schellinkhout 8x, Venhuizen 45x, Wijdenes 12x
	Het Grootslag	raming 3 a 4	Totale verkoopportefeuille Drechterland 78 woningen volgens actuele vastgoedbeleid (oktober 2019); effectuering afhankelijk van de mutaties en staat van de woningen
2021-2024	De Woonschakel	48	Gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizing zittende huurder, raming gemeente Drechterland circa 4 per jaar. Verkoop afhankelijk van huuropzegging.
	Het Grootslag	raming 12 a 16	Verkoop afhankelijk van huuropzegging.

Het Grootslag alsmede De Woonschakel verkopen mondjesmaat in Drechterland vanwege de grote vraag. Waar mogelijk koopt Het Grootslag wel verkoopwoningen die verkocht zijn onder MGB-voorwaarden (Maatschappelijk Gebonden Eigendom als Koopzeker- en Slimmer Kopenwoningen) terug voor de verhuur.

Aankoop

2021-2024	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag		Wanneer mogelijk kopen we woningen die onder MGB voorwaarden zijn verkocht terug (afhankelijk van staat van de woning en verhuizingen) – verwachting is dat zal mondjesmaat tot resultaat leiden

Saldo sociale woningvoorraad

Woningportefeuille De Woonschakel		Woningportefeuille Het Grootslag	
01/01/2019	515	01/01/2019	1.138
31/12/2019	512	31/12/2019	1.177

Omvang sociale huursector gemeente Drechterland

01/01/2018	495+ 1.120 = 1.615
01/01/2019	515 + 1.138 = 1.653
31/12/2019	512 + 1.177 = 1.689

Thema 3

BETAALBAARHEID

In de prestatieafspraken is een gematigde huurverhoging vastgelegd. Zo houden we de woonlasten voor mensen met een laag inkomen beheersbaar.

Huurverhoging

2020	De Woonschakel	inflatievolgend bij mutatie naar streefhuur
	Het Grootslag	hoogstens inflatievolgend bij mutatie naar streefhuur (prijsplafond streefhuur: gemiddeld 65% van maximaal toegestaan)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	inflatievolgend, bij mutatie naar streefhuur
	Het Grootslag	hoogstens inflatievolgend bij mutatie naar streefhuur (prijsplafond streefhuur: gemiddeld 65% van maximaal toegestaan)

Starthuren nieuwbouw

2020	De Woonschakel	geen oplevering nieuwbouw
	Het Grootslag	gemiddeld \leq € 607,46 (prijspeil 2019)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	€ 500 - € 720. – geen nieuwbouwplannen (prijspeil 2019)
	Het Grootslag	gemiddeld \leq € 607,46 (prijspeil 2019)

Onroerende zaakbelasting

2020	De gemeente	Het OZB tarief blijft in 2020 ongewijzigd en wordt niet verhoogd/geïndexeerd op basis van inflatie.
------	-------------	---

Thema 4

DUURZAAMHEID, ONDERHOUD & WOONKLIMAAT

In de prestatieafspraken staat dat we inzetten op gemiddeld een energielabel B in 2020. Hierop wordt doorgezet.

De gemeente wenst inzicht in de energie index van de voorraad en de beoogde stappen die in het komende jaar worden gezet om te komen tot de gemiddelde energie index van 1,40. De hernieuwde verregaande klimaatdoelstellingen vanuit het Rijk zijn groeiend punt van aandacht, waarbij de gemeente en corporatie samen naar de reële haalbaarheid moeten kijken.

Verbeteren energielabel

(prestatieafspraken punt 4.1.2.)

		Aantal woningen	Kern en straat
2020	De Woonschakel	3	Noorder Sluisstraat, Hem
2020	De Woonschakel	2	Pastoor Suidgeeststraat, Venhuizen
2020	De Woonschakel	2	't Wuiver, Wijdenes
2020	De Woonschakel	2	Wester Meeweg, Schellinkhout
2020	De Woonschakel	2	Ravenstraat, Schellinkhout
2021-2024	De Woonschakel	93	Hem
2021-2024	De Woonschakel	101	Venhuizen
2021-2024	De Woonschakel	8	Wijdenes

In 2020 is de routeplanner verder vertaald in de portefeuillestrategie. Hierin zijn de strategische besluiten voor de aanpak van het woningbezit. Bekend is dat in 2030 het woningbezit gemiddeld label A zal zijn. In 2025 worden geen E/F/G woningen meer verhuurd behoudens de te slopen woningen voor 2030. Het in grote aantallen afkoppelen van woningen van het gasnet wordt vooralsnog tot 2028 niet voorzien. Het beleid van De Woonschakel ten aanzien van keukenrenovaties is aangepast. De woningen worden bij renovatie of renovatie bij mutatie voorzien van een inductiekookplaat. Daarmee maakt De Woonschakel de eerste stap naar gasloos.

Het Grootslag

Vanaf begin 2019 voldoen we aan het convenant energiebesparing huursector (max. Energie-index 1,4). We verduurzamen volgens de elementenaanpak. Onze woningvoorraad heeft in 2025 gemiddeld een A-label. Nieuwbouw is gasloos (in 2019 hebben we 57 woningen opgeleverd die gasloos zijn). Bij keukenrenovatie wordt een inductiekookplaat aangebracht en de gasleiding naar de keuken verwijderd. Bij de vervanging van cv-ketels passen we hybride verwarmingssystemen toe.

Renovatie

Punt 4.1.2.

2020	De Woonschakel:	0
	Het Grootslag:	20

Woningen Dahliastraat 1 t/m 19 en Hyacintenlaan 1 t/m 19 in Hoogkarspel:

- renoveren van het dak
- isoleren van de buitengevel
- isoleren van de begane grondvloeren
- vervangen van de verwarmings- en ventilatiesystemen

2021-2024	De Woonschakel:	0	
	Het Grootslag:	div.	verschillende dakrenovaties

Investeringsbudgetten

Punt 4.1.2.

		Planmatig Onderhoud	& Verduurzaming
2020	De Woonschakel	€ 222.000 € 66.000	(planmatig onderhoud Drechterland) (duurzaamheid Drechterland)
	Het Grootslag	€ 2.577.000 € 942.000	(planmatig onderhoud Drechterland) (duurzaamheid Drechterland)
2021-2024	De Woonschakel	€ 929.000 € 14,4 mln	(planmatig onderhoud Drechterland) (planmatig onderhoud corporatie)
	Het Grootslag	P.M.	(planmatig onderhoud) (duurzaamheid)

Monitoren energielabel

Punt 4.1.5.

2020	Corporaties stellen een verslag op over het afgelopen jaar. Aandachtspunten zijn o.a.:
	<ul style="list-style-type: none">- het aantal woningen met een verbeterd label;- de sprong van het vorige naar het nieuwe label;- kern en straat waar de woningen liggen;- signalen voor beleid.

2021-2024	Ongewijzigd.
------------------	--------------

Op weg naar aardgasloos

Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen en/of start bouwplannen vanaf 2019 gaan de corporaties uit van het principe energieneutraal en aardgasloos bouwen. Bij afwijkingen hiervan legt de betrokken corporatie dat gemotiveerd uit aan de gemeente.

Thema 5

MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

Door de decentralisaties in de zorg moeten ouderen en kwetsbare inwoners langer zelfstandig blijven wonen. Om dat in banen te leiden is afstemming tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen nodig. Het gaat dan om de (technische) geschiktheid van woningen, de beschikbaarheid van zorg- en welzijnsdiensten, dagbesteding, faciliteiten voor mantelzorg en begeleiding. Aandachtspunten zijn voorts het voorkomen van huisuitzettingen ten gevolge van schulden en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Samenwerking sociaal domein, team inzet en corporaties

2020	Continueren ambtelijk afstemmingsoverleg voor verbreding en verdieping nieuwe set prestatieafspraken 2021-2024
2021-2024	Samenwerking sociaal domein – corporaties verder intensiveren. Voorgestelde vorm is ambtelijke afstemmingsoverleg voorafgaand aan bestuurlijk overleg.

Bestuurlijk overleg met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties

Punt 5.2.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid. Uitbreiding van het overleg m.b.t. prestatieafspraken op het terrein van zorg en maatschappelijke dienstverlening met zorgpartijen.

2020	Overleg over langer zelfstandig blijven wonen voor oudere mensen en kwetsbare inwoners. Oriëntatie op strategische vraagstukken (knelpunten in beeld brengen en oplossing zoeken). Opstellen convenant woningontuimingen.
2021-2024	Ongewijzigd.

Verslag woonruimteverdeling

Punt 5.3.

Corporaties stellen een verslag op over het afgelopen jaar. Aandachtspunten zijn o.a.:

- de huisvesting van regulier woningzoekenden;
- de huisvesting van vergunninghouders;
- de huisvesting van andere urgenten;
- de mate van verdringing van regulier woningzoekenden;
- de reële gemiddelde zoektijd in de gemeente Drechterland voor actief woningzoekenden;
- signalen voor beleid.

2020	Monitoring ontwikkeling vraag en aanbodontwikkelingen in 2019, met voortgang in vermindering reële zoektijd, zoals afgesproken in prestatieafspraken. Graag met een identieke indeling van de twee corporaties of een gezamenlijk verslag.
2021-2024	Ongewijzigd.

Huisvesting vergunninghouders

Punt 5.3.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid. Vast aanspreekpunt op afdeling Samenleving van de SED is gevonden maar continuïteit blijft een voortdurend punt van aandacht. Tevens is er de wens tot praktijkafspraken en overleg m.b.t. de implementatie van de Wet inburgering 2021.

2020 100 % huisvesting van alle vergunninghouders (conform taakstelling gemeente o.b.v. 2,5 huishoudengrootte per woning, incl. eventuele achterstand uit vorige jaren).
Voortouw gemeente: In 2020 vindt er periodiek overleg over de voortgang plaats van de taakstelling en de implementatie van de Wet inburgering 2021 plaats.

2021-2024 Afspraak ongewijzigd. Mogelijkheid verkennen draagvlak opnemen plan van aanpak hoe in de taakstelling wordt voorzien, en dit plan van aanpak op te nemen in de bieding van dat betreffende kalenderjaar. Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn i.s.m. maatschappelijke begeleiding om de begeleiding van vergunninghouders inhoud te geven i.o.m. Wet inburgering 2021. Verder uitwerking hiervan vindt plaats in de nieuwe set prestatieafspraken.

Maatschappelijke opgave

2021-2024 Gemeente en corporatie ontwikkelen visie op langer zelfstandig wonen, maken verdere afspraken over integratie van vergunninghouders, uitwerking regionale convenant schuldhulpverlening, duidelijke afspraken over uitwisselen persoonsgegevens.

Thema 6

LEEFBAARHEID: INZET IN KERNEN, WIJKEN EN BUURTEN

Opschoonacties

Punt 6.2.1.

Voortouw gemeente IBOR (integraal beheer openbare ruimte).

2020 Opschoonacties zijn een aspect in de gemeentelijke aanpak. Afhankelijk van de daarbij te maken afspraken vindt een schoonmaakactie plaats.

2021-2024 Ongewijzigd voortzetten.

Leefbaarheid

Punt 6.2.

		Budget	
2020	De Woonschakel	€ 300.000 4 gemeenten	(inclusief loonsom huismeesters, consulenten leefbaarheid, exclusief loonsom consulenten)
	Het Grootslag	€ 318.000 2 gemeenten	Naast organisatiekosten die zijn toe te wijzen aan leefbaarheidsactiviteiten stelt Het Grootslag financiële middelen ter beschikking voor activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving. Hieronder zijn begrepen de ondersteuning van het werk van bewonerscommissies, het Beste Buurt Idee, het Grootslag Ondersteuningsbudget en € 25.000 per gemeente voor leefbaarheidsprojecten. Bij de uitvoering hiervan zijn de regels en normen van Woningwet en Btiv leidend.
2021-2024	De Woonschakel	€ 1,2 mln 4 gemeenten	(inclusief loonsom huismeesters, consulenten leefbaarheid) (exclusief loonsom consulenten)
	Het Grootslag	€ 1.272.000	Idem als in 2020

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Hoogkarspel op dinsdag 03 december 2019

 <p>Gemeente Drechterland</p>	Mevrouw Y. (Yvonne) Roos-Bakker, wethouder
<p>WONINGSTICHTING HET GROOTSLAG</p> 	De heer J.Th. (Hans) Kröger, directeur-bestuurder
 <p>huurdersvereniging DE DRIEHOEK</p>	De heer P. (Piet) van Klaveren, secretaris
 <p>DE WONSCHAKEL</p>	De heer A.B.M. (Albert) Gieling, directeur-bestuurder
 <p>HUURDERSRAAD</p>	Mevrouw M.J. (Marianne) Achterberg-Slooten, voorzitter