

PRESTATIEAFSPRAKEN



Gemeente
Drechterland



WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



Jaarschijf 2023

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 van Drechterland. Met de vaststelling van de prestatieafspraken 'Drechterland 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.

DRECHTERLAND

Datum : 28 november 2022

WONINGSCHAKEL
HET GROOTSLAGGemeente
Drechterland

HUURDERSRAAD

Bieding jaarschijf 2022		De Woonschakel	Het Grootslag	Gemeente	Huurdersorg.
Organisatie & samenwerking					
4.4.3	Jaarschijf realisatie afgelopen kalenderjaar < 1 maart	X	X	X	nvt
4.4.3	Inzenden verhuurrapportage over voorgaande jaar < 1 maart	X	X	nvt	nvt
4.4.4	Bekendmaking speerpunten < 1 april	nvt	nvt	X	X
4.4.5	Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni	X	X	X	X
4.4.6	Inzenden jaarverslag < 1 juni	X	X	nvt	nvt
4.4.7	Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli	X	X	nvt	nvt
4.4.8	Bestuurlijk overleg najaar < 1 november	X	X	X	X
4.4.9	Ondertekenen prestatieafspraken < 1 december	X	X	X	X
4.4.10	Indienen prestatieafspraken bij minister < 15 december	X	X	nvt	nvt
4.4.11	Opstellen jaarschijf komende kalenderjaar < 31 december	X	X	X	nvt
4.	Werkgroep sociaal domein & leefbaarheid	X	X	X	facultatief
4.	Werkgroep vastgoedsturing en verduurzaming	X	X	X	facultatief
Beschikbaarheid					
5.2.1	Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen 2021-2025	17	64	81	-
5.2.1	Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen 2021-2030*	nmb	nmb	nmb	-
1.	Totaal aantal woningen in gemeente	513	1.187	1.700	-
6.1.7	Min. voorraad betaalbare woningen < € 633,25	420	875	420	-
6.1.7	- waarvan goedkope woningen < € 442,46	70	182	70	-
5.3.1	Gelabelde woningen voor verkoop	59	76	135	-
5.1.4.a	Start nieuwbouw	0	40	40	-
5.2.1	Oplevering nieuwbouwwoningen	0	0	0	-
5.1.4.b	Prognose sloopwoningen	0	0	0	-
5.1.4.c	Verkoop van woningen	3	3	6	-
5.	Min. duur eigen bewoning bij verkoop huurwoning	5 jr.	3 jr.	-	-
5.	Actieve zoekduur in maanden	36	36	nvt	-
5.4.3	Geschat aantal beschikbare won. voor verhuur incl. nbw	22	88	110	-
5.1.2	Evaluatie regionale urgentieregeling	2022	2022	2022	-
5.4	Normaanbod regulier woningzoekenden (min. 50%)	90	50%	-	-
5.5	Normaanbod regionaal urgente woningzoekenden, incl.COA (max. 20%)	-	20%	-	-
	- t.b.v. urgente woningzoekers RUC (max. 10%)	2	-	-	-
	- t.b.v. statushouders/COA (max. 10%)	2	-	-	-
5.6	Normaanbod doorstromers (max. 20% - voor 2023 min. 15%)	3	10%-20%	-	-
5.7	Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Uitstroom W-Fr. (max. 8%)	-	10%	-	-
	- t.b.v. spoedzoekers (o.b.v. 4%)	1	-	-	-
	- t.b.v. maatschappelijke uitstroom (o.b.v. 4%)	1	-	-	-
5.8	Normaanbod overige bijzondere toewijzingen/pilots (max. 7%)	2	-	-	-
Betaalbaarheid					
6.1.1	Inflatievolgend huurbeleid (gem. stijging cao lonen -/ - 0,5%)	ja	ja	-	-
6.1.3	Invulling aanpak vroegtijdige schulden bij huurders	ja	ja	-	-
6.1.4	Onderzoek betaalbaarheid sociale huur West-Friesland	2023	2023	2023	-
6.1.7	Aandeel woningen onder € 633,25 (lage aftoppingsgrens)	75%	90%	-	-
Duurzaamheid & woonklimaat					
7.1.1	Gemiddelde energie-index woningbezit einde jaar kWh p/m ²	176,0	165,0	-	-
7.1.1.	Max. aantal woningen E-F-G label	4	13	17	-
7.1.1.	Max. aantal woningen D-label	20	63	83	-
7.1.1.	Max. aantal woningen C-label	170	223	393	-
7.1.3	Min. aantal woningen zonder aardgas	18	195	213	-
7.1.2	Partijen werken samen aan uitvoering TVW	ja	ja	ja	-
7.2.1	Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja	ja	ja	-
7.1.5	Duurzame energieopwekking op daken woningen	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	-	-
8.3.2	Huisvesting vergunninghouders aantal woningen	2	7	rest	-
8.3.4	Realisatie huisvesting personen uitstroom MO/BW (max.)	2	6	rest	-
8.1.1	Normaantal huissuitzettingen door huurschuld (max.)	2	5	-	-
9.1	Beschikbaar budget leefbaarheid (excl. personeelskosten)	€ 29.000	€ 29.000	-	-
Overige afspraken					
5.1.2	Onderzoek naar de kernvoorraad sociale huur op langere termijn	-	-	X	-
5.2.3	Oriëntatie op en afspraken over huisvesting/aanbod middeninkomens	-	-	X	-
9.	Gezamenlijke wijkschouw in 2023 door gemeente - corporatie - HR	X	X	X	X
5.2.2	Onderzoek naar locatie/realisatie flexwoningen	X	X	X	-
5.3.2	Onderzoek naar verkoop (met voorrang) aan bepaalde doelgroepen	X	X	X	-

Organisatie & samenwerking

Om de kwaliteit en voortgang van de prestatieafspraken te borgen komen 2x per jaar werkgroepen bijeen om 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'.

5. Beschikbaarheid & 5.5 huisvesting statushouders

Om het aantal sociale huurwoningen te vergroten spant de gemeente zich in om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen voor de periode 2023-2030. Hier moeten nieuwe bestemmingsplannen voor worden gemaakt en vastgesteld door de gemeenteraad. In de matrix 2023 zijn door beide woningcorporaties alleen de 'harde' bouwplannen opgenomen.

De huisvesting van statushouders geschiedt op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen per woning. De Woonschakel zegt 2 woningen in 2023 toe voor de huisvesting van statushouders, het Grootslag 7 woningen. Dit aantal woningen is op basis van het gemiddelde huishoudgrootte toereikend voor de huisvesting van 23 personen.

Partijen constateren dat het aantal door de corporaties geboden woningen voor statushouders onvoldoende is om de taakstelling van 2023 te behalen. Corporaties geven aan dat het bieden van meer woningen ten koste gaat van het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Pas bij verruiming van het vrijkomend aanbod (bijv. flexwoningen) wordt door de corporatie onderzocht of er verhoudingsgewijs extra woningen voor deze bijzondere aandachtgroep beschikbaar worden gesteld.

Partijen onderzoeken daarom gezamenlijk de mogelijkheid om te komen tot de realisatie van ongeveer 40-80 flexwoningen, verdeeld over meerdere locaties in Drechterland, in 2023 en 2024. Daarbij levert de gemeente een maximale inspanningsverplichting bij het vinden van locaties en het faciliteren van de realisatie van flexwoningen op deze locaties. In het college uitvoeringsprogramma 2022-2026 staat opgenomen: "De woningnood is hoog en wij willen er alles aan doen om woningbouw te versnellen. Naast reguliere woningen zetten we daarom ook in op flexwoningen die sneller gebouwd kunnen worden." De corporaties leveren een inspanningsverplichting in de realisatie en exploitatie van de flexwoningen. In een pilot bepalen partijen gezamenlijk de (bijzondere) doelgroepen die verhoudingsgewijs gehuisvest worden en maken partijen afspraken over de invulling van elkaars rollen en verantwoordelijkheden.

Beschikbaarheid

Voor de invulling van de woningtoewijzingen werkt de corporatie met het woonruimteverdelingspakket Woonmatch. Na invulling van het minimaal gegarandeerd aanbod voor reguliere woningzoekenden en doorstromers (o.a. voor creëren maatschappelijk draagvlak woonruimteverdeling en vergroting vrijkomende woningaanbod) vinden afspraken plaats over de huisvesting van andere aandachtsgroepen die met voorrang een sociale huurwoning kunnen verkrijgen. In 2023 wordt bij de woonruimteverdeling gewerkt op basis van de volgende toewijzingsbeginselen (prijspeil 2022):

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

Voor 2023 worden circa 22 verhuizingen verwacht in het bestaande woningbezit. Bij het aanbod in Woonmatch worden hiervoor de volgende bandbreedtes/minimum/maximum aangehouden:

Categorie	Bandbreedte	Minimum/maximum 2023	Beschikbare won.
Reguliere woningzoekenden	n.v.t.	50% minimaal	11
Doorstromers	10 – 20%	15% minimaal	3
Urgente woningzoekenden (regio)	10 – 20%	20% maximaal	
- Urgente RUC			2
- Statushouders			2
Urgente woningzoekenden (lokaal)			
UBDW/spoedzoekers*	0 – 10%	8% maximaal	2
Bijzondere toewijzingen*	0 – 10%	7% maximaal	2

* 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 zijn gestopt per 31 december 2021 in de regio West-Friesland. De Woonchakel heeft de Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland (UBDW) niet ondertekend. De Woonchakel hanteert vanaf 2022 een eigen spoedzoekersregeling. Personen uit beide categorieën kwalificeren zich in de optiek van De Woonchakel als lokale urgente op de woningmarkt omdat zij niet vallen onder de urgentieregeling zoals vastgesteld door de gemeenten in West-Friesland. Huisvesting in deze categorie geschiedt op basis van inschrijvingsdatum/datum toekenning status spoedzoeker of aanmelddatum UBDG.

Betaalbaarheid

Corporatie en gemeente streven gezamenlijk naar een adequaat beleid voor de schuldenaankpak bij huurders en inwoners van de gemeente. Doel van de corporatie is om huisuitzettingen op grond van een betalingsachterstand tot een minimum te beperken maar uitzettingen zijn niet geheel uitgesloten. Partijen informeren elkaar en werken samen waar mogelijk m.b.t. de aanpak energiearmoede onder inwoners/huurders.

Duurzaamheid & woonklimaat

Inzet van de corporatie is om in 2025 een gemiddeld energielabel A (verbruik max. 160 kWh p/m²) te behalen. De ambitie is om in 2025 geen woningen met een E-F-G label meer in de verhuur te hebben. Op basis van de in 2021 ingevoerde nieuwe berekeningssystematiek (NTA 8800) beschikt de corporatie eind 2023 in Drechterland nog over maximaal 4 woningen met een E-F-G label. Aanpak van deze woningen zijn om meerdere redenen soms niet uitvoerbaar (bijv. geen medewerking huurder, rijksmonument, beschermd stads-/ dorpsgezicht zonder zonnepanelen etc.). De ambitie is om woningen met een D-label (circa 20 won. in de gemeente Drechterland uiterlijk in 2025 te verduurzamen. Dit is wel afhankelijk van de mogelijkheden m.b.t. een complexgewijze aanpak. In de periode 2025-2030 werkt de corporatie aan de verbetering van circa 1.700 woningen in de gemeente met een C-label naar een betere energiescore. Hiervan staan circa 170 woningen in de gemeente Drechterland.

Maatschappelijke opgave

De huisvesting van statushouders geschiedt op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen per woning. De Woonschakel zegt 2 woningen in 2023 toe voor de huisvesting van statushouders. Dit aantal woningen is op basis van het gemiddelde huishoudgrootte toereikend voor de huisvesting van minimaal 5 personen. Pas bij verruiming van het vrijkomend aanbod (bijv. door toevoeging van flexwoningen) wordt door de corporatie onderzocht of er extra woningen voor deze bijzondere aandachtsgroep beschikbaar worden gesteld. De Woonschakel staat op verzoek van de gemeente open voor nader overleg om, onder voorwaarden, woningen aan de gemeente Drechterland te verhuren die de gemeente (als hoofdhuurder) in de vorm van kamerverhuur met nadere afspraken ter beschikking kan stellen aan statushouders.

Realisatie personen uitstroom MO/BW: zie opmerking bij beschikbaarheid. Ook hier geldt dat door een lager vrijkomend aanbod door mutaties een lager aantal woningen beschikbaar wordt gesteld dan door de gemeente gewenst.

Ongeveer de helft van het budget leefbaarheid wordt door de corporatie ingezet voor de dekking van medewerkers leefbaarheid en de huismeester die in dienst zijn van de corporatie. 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'.

Overige afspraken

Vanaf 2023 vinden er wijkshouwingen plaats in Drechterland waaraan gemeente, corporatie en Huurdersraad actief deelnemen. Voorstel van De Woonschakel is om dat in 2023 voor de kern Hem en de omgeving Leeuwerik/Zanglijster/Putter (Venhuizen) te doen.

Organisatie & samenwerking

Om de kwaliteit en voortgang van de prestatieafspraken te borgen komen twee keer per jaar werkgroepen bijeen om 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 Het Grootslag 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. Verder conformeren wij ons aan de tekst zoals deze is opgenomen onder het kopje van de gemeente inzake de intentie en flexwoningen.

Voor de invulling van de woningtoewijzingen werkt Het Grootslag ook in 2023 met het woonruimteverdelingspakket Woonmatch. In 2023 wordt hiermee gewerkt op basis van de volgende toewijzingsbeginselen (bedragen prijspeil 2022):

	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 volgt Het Grootslag de verdeling die is vastgelegd in de Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland. De verdeling van Het Grootslag is hieronder in de tabel gezet.

Categorie	Bandbreedte	Het Grootslag
Reguliere woningzoekenden	n.v.t.	50% minimaal
Doorstromers	10 – 20%	10-20%
Urgente woningzoekenden	10 – 20%	20% maximaal
Spoedzoekers*	0 – 10%	10% maximaal
Bijzondere toewijzingen	0 – 10%	10% maximaal
		100% totaal

Betaalbaarheid

Het Grootslag en gemeente streven gezamenlijk naar een adequaat beleid voor de schuldenaankpak bij huurders en inwoners van de gemeente. Hierbij is samenwerking van groot belang. De uitwisseling van gegevens tussen corporatie-gemeente (vice versa) moet met privacy gewaarborgd zijn. Doel van de corporatie is om huisuitzettingen op grond van een betalingsachterstand tot een minimum te beperken.

Duurzaamheid & woonklimaat

Het woningbezit van Het Grootslag is gemiddeld energielabel A. Op basis van de in 2021 ingevoerde nieuwe berekeningssystematiek (NTA 8800) beschikt Het Grootslag over 13 woningen (binnen de gemeente Drechterland) 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 2023-2040 werkt Het Grootslag aan de optimalisatie van woningen door het aanbrengen van een betere isolatieschil (gevels en daken) tegen verantwoorde investeringskosten voor de corporatie. In 2023 hebben we een programma opgezet voor het plaatsen van extra hybride systemen, zonnepanelen en bodemisolatie voor huurders met een hoge energierekening boven de 1.100 M3. Dit alles voor een aanvaardbare energierekening voor huurders. Ook hebben we energiecoaches ingezet om mensen te ondersteunen in de woningen.

Maatschappelijke opgave

De huisvesting van statushouders 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 statushouders. Zie ook de tekst beschikbaarheid.

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

We starten in 2023 met een nieuw leefbaarheidsbeleid in het kader van de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken. Hierbij extra aandacht voor wonen met zorg en buurtkamers. Ook zijn we bereid 'Skeave huses' te bouwen voor verwarde personen. In 2023 wil Het Grootslag samen met gemeente, politie en zorgpartijen duidelijke en heldere afspraken om overlastzaken adequater te kunnen aanpakken om het woongenot van de overige huurders te beschermen. 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'.

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.

Ondertekening

Deze jaarschijf 2022 is tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen en ondertekend op december 2022 te Hoogkarspel.

Namens de gemeente

Gemeente Drechterland,
M. ten Have, wethouder

Namens de Huurdersraden

Huurdersraad De Driehoek
P. van Klaveren, voorzitter

Huurdersraad De Woonschakel,
M.J. Achterberg – Slooten, voorzitter

Namens de woningcorporaties

Wst. Het Grootslag
J.Th. Kröger, directeur-bestuurder

De Woonschakel
A.B.M. Gieling, directeur bestuurder