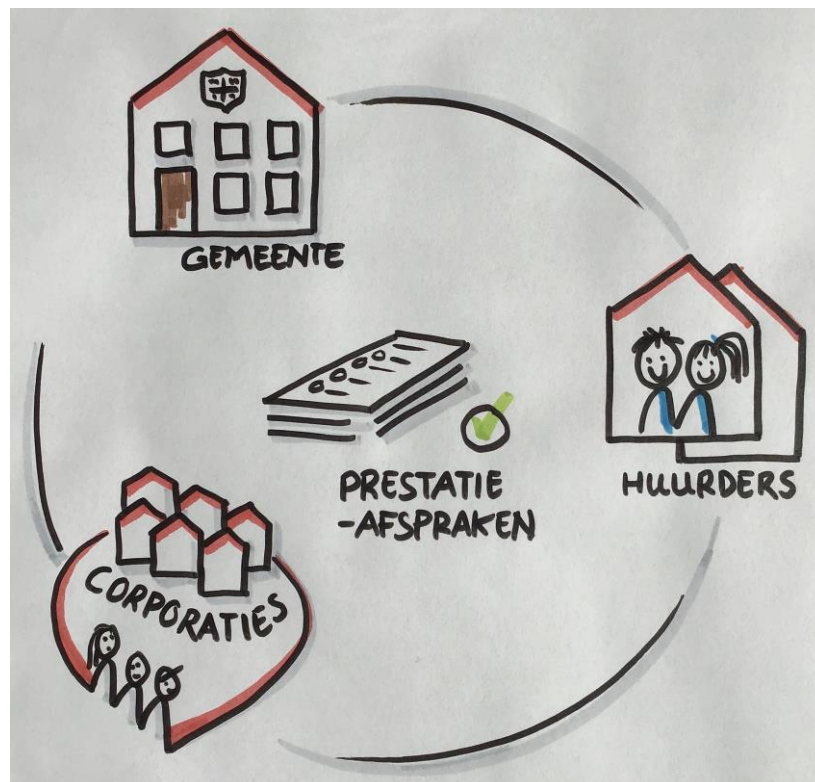


Gemeente Medemblik

Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen

Rolinvulling door de raad



Rapport- Deel 2: Nota van bevindingen

Voorwoord

Waarom dit rapport?

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor en hebben een belangrijke rol bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Prestatieafspraken kunnen een krachtig middel zijn om bij te dragen aan gemeentelijke doelen en er kan maatwerk op lokaal niveau geleverd worden. Periodiek maken gemeenten met woningcorporaties afspraken over prestaties voor de volkshuisvesting. Door de wijze waarop een gemeente haar woonvisie opstelt en haar prestatieafspraken maakt vult zij haar gemeentelijk beleid in en kan zij invloed uitoefenen op woningcorporaties die werkzaam zijn in haar gemeente. Dit rapport belicht vanuit deze optiek de doeltreffendheid van prestatieafspraken in de gemeente Medemblik.

Welke aspecten worden belicht?

Om de doeltreffendheid van de prestatieafspraken te beoordelen, bekijken we hoe de woonvisie en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en in hoeverre doelstellingen zijn gerealiseerd. We onderzoeken wie er bij betrokken zijn. We kijken in het bijzonder naar de positie en invloed van de raad en de veranderende rol van de raad. Inhoudelijk gaat het om de concrete afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die woningcorporaties gaan leveren¹. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen en kwaliteit en duurzaamheid. Als onderdeel van de lokale jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties kunnen afspraken worden gemaakt over de nadere woonruimteverdeling voor de categorieën spoedzoekers, doorstromers en bijzondere toewijzingen (dat betekent: lokaal maatwerk).

Voor wie is het rapport bestemd en hoe kan het worden gebruikt?

Het onderzoeksrapport - bestemd voor de gemeenteraad, het college en de organisatie van de gemeente Medemblik- bestaat uit twee delen:

Deel 1, de bestuurlijke nota met de resultaten op hoofdlijnen, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie.

Deel 2, de nota van bevindingen met bijlagen bevat de onderzoeksgegevens, nadere analyses en achtergrondinformatie.

Met de conclusies en aanbevelingen kan de raad zijn kaderstelling en controle meer richten op de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het college en de organisatie kunnen samen met woningcorporaties en maatschappelijke instellingen de totstandkoming en inhoud van de prestatieafspraken verbeteren.

Woord van dank

De RKC bedankt alle betrokken medewerkers van de gemeente Medemblik voor de gehouden interviews en de verkregen informatie.

De Rekenkamercommissie

Henk Wokke (voorzitter)

Nelleke Domburg

Edwin Westphal

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

Inhoudsopgave

<u>Nota van Bevindingen</u>	4
1 Inleiding onderzoek	4
1.1 Onderzoek: doelstelling, probleemstelling en afbakening	4
1.2 Normenkader en factoren van belang bij woonvisie en prestatieafspraken	5
2 Context van woonvisie en prestatieafspraken	6
2.1 Wettelijke kaders voor woonvisie en prestatieafspraken	6
2.2 Landelijke richtlijnen bij totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken	7
2.3 Provinciale en regionale woonvisie en afspraken	8
2.4 Overzicht belangrijkste regionale en lokale beleidsdocumenten en afspraken	9
3 Beleid: totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken	10
3.1 Totstandkoming doelen woonvisie als basis voor prestatieafspraken	10
3.2 Totstandkoming prestatieafspraken	12
3.3 Positie en invloed raad bij doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken	15
4 Uitvoering: doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken	18
4.1 Behalen doelen woonvisie in relatie tot prestatieafspraken	18
4.2 Behalen doelen prestatieafspraken	20
4.3 Informatie voor en bijsturing door de raad en de mogelijkheden daarvoor	22
<u>Bijlagen</u>	26
Bijlage 1 Verantwoording en literatuuroverzicht	26
Bijlage 2 De veranderende rol van de raad	28
Bijlage 3 Stappenplan Prestatieafspraken	29
Bijlage 4 Locaties besproken met woningcorporaties 16 oktober 2018	30
Bijlage 5 Overzicht behaalde doelen van woonvisies	31
Bijlage 6 Overzicht behaalde doelen van jaarschijven	35

Nota van Bevindingen

1 Inleiding onderzoek

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op het doel van het onderzoek, de bijbehorende probleemstelling en de scope (paragraaf 1.1). Daarna volgt een beschrijving van het normenkader (paragraaf 1.2).

1.1 Onderzoek: doelstelling, probleemstelling en afbakening

De doelstelling en de bijbehorende probleemstelling, conform de onderzoeksopzet², zijn als volgt:

Doelstelling: Inzicht geven in de doeltreffendheid van beleid en uitvoering op het gebied van het huisvestingsbeleid met betrekking tot de prestatieafspraken.

Probleemstelling: Hoe is de doeltreffendheid van de prestatieafspraken als invulling van de lokale woonvisie? Wat betekent dit voor de rolinvulling (kaderstelling, volksvertegenwoordiging en controle) door de raad op het gebied van het huisvestingsbeleid bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?

Met inzicht in doeltreffendheid willen we de raad ondersteunen bij de invulling van hun verantwoordelijkheid (kaderstellen, controleren, volksvertegenwoordiging) bij de woonvisie en de prestatieafspraken. We willen daarbij mogelijkheden aangeven om de rolinvulling van de raad te verbeteren gezien de veranderende rol van de raad. De nadruk voor gemeenten komt steeds meer te liggen op sturen in dienstbaarheid en sturen in netwerken en samenwerkingen). Dit heeft ook effect op de (veranderende) rol van de raad bij de vormgeving van het beleid en de controle op de uitvoering van de prestatieafspraken op het gebied van wonen/huisvesting. In bijlage 2 zijn de belangrijkste veranderingen voor de raad weergegeven.

Voor dit onderzoek is de afbakening gericht op vier samenhangende hoofdvragen

De scope van dit onderzoek is de doeltreffendheid van beleid en uitvoering op het gebied van de woonvisie en de daarbij behorende prestatieafspraken. Het onderzoek is daarom afgebakend tot de samenhang van volgende vier hoofdonderzoeksvragen:

1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
3. Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?



Bij de beleidsonderdelen (oranje) kijken we daarbij vooral naar de volksvertegenwoordigende en kaderstellende rol van de raad (zie § 3.3). Bij de uitvoering (blauw) kijken we naar de informatieverschaffing aan en de controlerende rol van de raad (zie § 4.3).

Figuur 1.1. Schematisch overzicht samenhang onderdelen onderzoek

² RKC Medemblik-Opmeer (2020). Onderzoeksopzet Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen.

RKC Medemblik – Opmeer

Het onderzoek heeft vooral betrekking op de huidige woonvisie van Medemblik en de prestatieafspraken voor het jaar 2017 tot en met 2019. Naast dit ex post gedeelte kijken we ook naar de aansluiting van de visie en de afspraken bij toekomstige ontwikkelingen (ex durante). Voor deze vier hoofdvragen zijn deelvragen geformuleerd. De deelvragen bij deze vier hoofdvragen en de rol van de raad zijn uitgewerkt in het normenkader (zie 1.2).

1.2 Normenkader en factoren van belang bij woonvisie en prestatieafspraken

Tabel 1.1 Normenkader prestatieafspraken wonen

	Deelvraag	Norm	Paragraaf
Beleid	1 Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?	- De woonvisie is afgestemd met regionale kaders. - De woonvisie is met stakeholders opgesteld. - De doelstellingen van de woonvisie zijn helder.	3.1
	2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?	- De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen op basis van de Handreiking Prestatieafspraken. - De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en nieuwe Woningwet 2015 en de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting) - De prestatieafspraken zijn SMART.	3.2
Rol raad	Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van woonvisie en prestatieafspraken?	- De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie. - De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie. - De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.	3.3
Uitvoering	3. Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?	- De procesdoelen op het gebied van samenwerking met partners zijn gehaald. - De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald	4.1
	4. Worden de prestatieafspraken gehaald?	- De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. - De inhoudelijke doelen van de prestatieafspraken zijn gehaald.	4.2
Rol raad	Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?	- De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd. - De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing. - De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.	4.3

Bij de beoordeling van de normen zijn de volgende categorieën gebruikt:

	De gemeente voldoet grotendeels aan de norm.
	De gemeente voldoet gedeeltelijk aan de norm.
	De gemeente voldoet niet / nauwelijks aan de norm.
	Het behalen van de norm ligt in de toekomst. Aandachtspunt voor de rol van de raad.

Leeswijzer.

Hier in hoofdstuk 1 is een inleiding op het onderzoek gegeven. Hoofdstuk 2 schetst de wettelijke bepalingen, de landelijke en regionale woonvisie en een overzicht van de lokale stukken. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid van woonvisie en prestatieafspraken in Medemblik. Hoofdstuk 4 gaat in op de realisatie van de doelstellingen van woonvisie en prestatieafspraken.

In de bijlagen vindt u naast de onderzoeksverantwoording, literatuurlijst en begrippen op het gebied van prestatieafspraken (bijlage 1) ook de nadere analyses van de onderzoeksresultaten.

2 Context van woonvisie en prestatieafspraken

In dit hoofdstuk zijn eerst de wettelijke kaders (paragraaf 2.1) en landelijke richtlijnen voor de totstandkoming voor woonvisie en prestatieafspraken benoemd (paragraaf 2.2). Daarna schetsen we de context van relevante regionale kaders (paragraaf 2.3) en geven een overzicht van de belangrijkste relevante lokale stukken (paragraaf 2.4).

2.1 Wettelijke kaders voor woonvisie en prestatieafspraken

De Woningwet 2015³

Deze wet creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. Corporaties moeten zich beperken tot hun kerntaak: het passend huisvesten van de doelgroep. Centraal staan daarbij de DAEB activiteiten (diensten van algemeen economisch belang): het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken, zoals activiteiten die bijdragen aan verbetering van de directe woonomgeving van het woningbezit. De doelgroep zijn mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De maatschappelijke investeringen van corporaties moeten volgens de wet een redelijke bijdrage leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. In de Woningwet staat samenwerking op lokaal niveau centraal.

Met de Woningwet 2015 heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid een formele status. Als er gemeentelijk beleid is (vaak in de vorm van een woonvisie), zijn corporaties wettelijk verplicht om de gemeente en huurdersorganisaties uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken. Bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, geldt deze verplichting niet. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving.⁴

Bij de Woningwet 2015 hoort het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015⁵. Hierin is o.a. vastgelegd hoe wooncorporaties de status krijgen als toegelaten instelling voor de wet. In het besluit is ook geregeld, welke onderdelen in het jaarlijks volkshuisvestingsverslag aan bod moeten komen. De uitvoering van de prestatieafspraken hoort daarbij.

Wetgeving op andere beleidsterreinen is ook relevant voor de woonvisie

Wetgeving op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen is ook van belang voor de woonvisie:

- de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening: gericht op een goede ruimtelijk ordening waarbij zuinig met ruimtegebruik wordt omgegaan;
- de Omgevingswet (waarschijnlijk per 2021), waarin regels voor ruimtelijke plannen worden samengevoegd. Voor gemeenten betekent dit een verplichte ontwikkeling van een integraal omgevingsplan voor het lange termijnbeleid voor de leefomgeving.

Op het gebied van volkshuisvesting is o.a. ook de Huisvestingswet relevant, die gemeenten instrumenten biedt voor de verdeling van woonruimte en samenstelling van de woningvoorraad. Tot slot heeft ook wetgeving op het gebied van wonen en zorg invloed op de woonvisie, bijvoorbeeld op het gebied van extramurale huisvesting van ouderen of psychiatrische zorg.

³ www.woningwet2015.nl

⁴ Woningwet 2015 in vogelvlucht, 2015

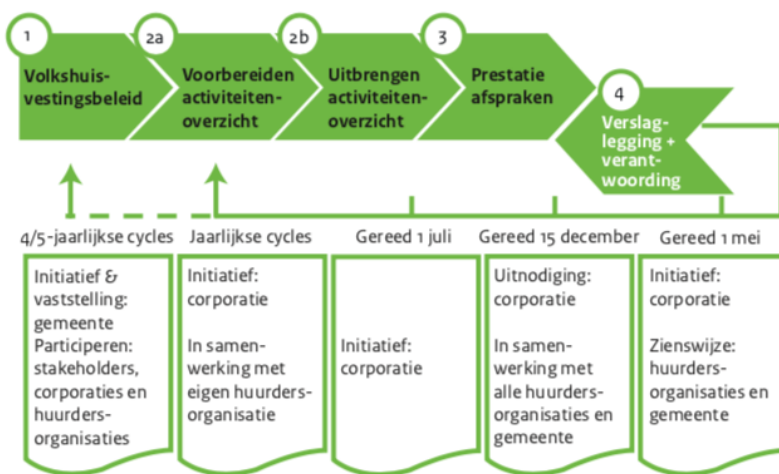
⁵ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2020-01-01>

2.2 Landelijke richtlijnen bij totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken

De Handreiking Prestatieafspraken⁶

Deze handreiking geeft richting aan samenwerking volgens de Woningwet 2015. Zij is ontstaan door een samenwerking van Aedes (vereniging van woningcorporaties), het ministerie van BZK, de VNG en de Woonbond (stem van hurend Nederland). De handreiking helpt om binnen de kaders van de Woningwet richting te geven aan het lokale samenwerkingsproces tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Kern van de Woningwet 2015 is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun beslag krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De werkwijze van corporaties om maatschappelijk te presteren krijgt vorm aan de hand van een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het voorstel van de corporaties aan de gemeente) en prestatieafspraken.



Belangrijk uitgangspunt hierbij is de betrokkenheid van de driehoek van corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. De stappen waarin deze drie partijen samenwerken is in figuur 2.1 samengevat. Een schematisch stappenplan met de verantwoordelijkheden per partij is opgenomen in bijlage 3. De termijnen van de verschillende afspraken lopen uiteen: van volkshuisvestingsbeleid van 4 à 5 jaar tot prestatieafspraken van 1 jaar. Het is daarom belangrijk om

de afspraken regelmatig aan te scherpen. Dit gebeurt in zogenaamde jaarschijven.

Figuur 2.1 Stapsgewijs proces van samenwerking volgens de Woningwet 2015 (Bron: Handreiking prestatieafspraken – Herzien september 2016)

Rijksprioriteiten

De wet biedt de mogelijkheid om Rijksprioriteiten te benoemen, waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op gemeentelijke woonvisies te betrekken. Er zijn Rijksprioriteiten vastgesteld door de minister van BZK, Aedes, Woonbond en VNG⁷. De benoemde Rijksprioriteiten voor volkshuisvesting zijn:

- Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid en/of beschikbaarheid
- Bijzondere doelgroepen.

In de meeste woonvisies komen deze thema's terug, maar ze zijn niet altijd prioriteit in alle gemeenten. Wel blijkt uit een evaluatie van BZK dat de Rijksprioriteiten ook steeds meer concreet in prestatieafspraken worden opgenomen.

⁶ Companen (2016). Handreiking prestatie afspraken – Herzien september 2016

⁷ Ministerie van BZK (2019). Evaluatie van de herziene Woningwet, Cijfermatig overzicht 2014-2017

2.3 Provinciale en regionale woonvisie en afspraken

Provinciaal beleid

In de Provinciale Woonvisie voor Noord-Holland, die is vastgesteld in 2010, is de doelstelling om in 2020 te beschikken over "voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu." Het belang van regionale samenwerking en afstemming wordt benadrukt: tussen gemeenten, corporaties en andere marktpartijen.

Er zijn door de provincie drie speerpunten benoemd:

1. Verbeteren van de **afstemming tussen vraag en aanbod** voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin **voorzieningen in de woonomgeving** aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de **duurzaamheid** van het woningaanbod en de woonomgeving.

Begin 2020 staan in een bespreekversie van de Woonagenda 2020-2025 van de provincie de volgende speerpunten:

Speerpunten

- A. Een woning voor iedereen
- B. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- C. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie
- D. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod

De uitvoeringsstrategie van het provinciale beleid krijgt vorm in regionale actie programma's (RAP's). In Noord-Holland zijn vier RAP's, waaronder die voor West-Friesland. De RAP's bevatten de bestuurlijke afspraken over ingrepen in de woningmarkt en het woningaanbod. De RAP's zijn de uitvoeringsprogramma's van woonvisies, en worden daarom vastgesteld door de colleges.

Regionale woonvisie West-Friesland

In de regio West-Friesland is in 2017 een nieuwe Regionale Woonvisie vastgesteld door de raden⁸. De daarbij behorend RAP, het afwegingskader en de woningbouwprogrammering zijn ter kennisname naar de raad gegaan. In de regionale woonvisie zijn vijf speerpunten benoemd:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

In het RAP staat per speerpunt welk beleid en welke instrumenten hiervoor worden ingezet. Over het instrument prestatieafspraken staat in de RAP: "De voorraad sociale huurwoningen is een belangrijk instrument om de huishoudens met een lager inkomen te huisvesten. Samen met de in West-Friesland actieve woningcorporaties, maken we als West-Friese gemeenten op lokaal niveau prestatieafspraken met de binnen onze gemeente actieve corporaties. In de Woonvisie staat welke onderwerpen in ieder geval opgenomen worden in de prestatieafspraken." En "We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners. We nemen dit ook mee in de prestatieafspraken met de woningcorporaties."

⁸ Raad Medemblik: 13 juni 2017

RKC Medemblik – Opmeer

In het RAP staan twee duidelijke acties die terug moeten komen in de prestatieafspraken:

- 1) Verkennen of de huisvestingsverordening aangepast moet worden. Jaarlijks wordt dit overlegd tussen gemeenten en woningcorporaties;
- 2) Elke gemeente maakt jaarlijks afspraken over aantallen levensloopbestendige woningen.

De Regionale Woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en is kaderstellend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Regionale afspraken voor beschermd wonen, maatschappelijke opvang en urgentie

De zeven West-Friese gemeenten hebben in 2017 een Regionale toekomstvisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vastgesteld: 'Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023'. Dit beleid is erop gericht om uitstroom uit intramurale voorzieningen naar zelfstandig wonen mogelijk te maken. De afspraak is dat West-Friese gemeenten in overleg gaan met woningcorporaties over voldoende uitstroomplekken voor inwoners die in de Maatschappelijke Opvang (MO) of Beschermd wonen (BW) verblijven. Door woningcorporaties worden 100 woonplekken voor de zeven West-Friese gemeenten beschikbaar gesteld voor uitstroom uit MO en BW.

Op het gebied van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen is er regionaal een "Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland opgesteld" (versie Medemblik: 6 juni 2019). In 2019 is er op dit vlak in de regio ook een pilot gestart 'Pilot woonruimteverdeling sociale huur'. Zie verder paragraaf 4.3 onder kopje "Bijsturingsmogelijkheden en maatregelen".

2.4 Overzicht belangrijkste regionale en lokale beleidsdocumenten en afspraken

Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste relevante beleidsdocumenten in de tijd, die door de raad of het college van Medemblik zijn vastgesteld in relatie tot prestatieafspraken. Deze documenten komen terug in de volgende hoofdstukken van beleid en uitvoering.

Tabel 2.1 Overzicht regionale en lokale beleidsdocumenten

Jaar	Regio Westfriesland	Lokaal Beleid	Prestatieafspraken en jaarschijven	Verantwoording
2011/2012	Kadernota 'Regionale Woonvisie' West-Friesland 2010.	Woonvisie Medemblik 2012-2020	Prestatieafpraak 2013 t/m 2016 (12 september 2013)	Jaarrekeningen
2016			Prestatieafpraak 2017 t/m 2020 (8 december 2016)	Jaarrekening 2016
2017	Regionale Woonvisie RAP 2017-2020 Regionale toekomstvisie beschermd wonen		Jaarschijf 2017	Jaarrekening 2017 Informatienota raad Regionale woonvisie 10 mei 2017
2018		Woonvisie = Programma wonen 2018 - 2020	Jaarschijf 2018	Jaarrekening 2018 Informatienota raad, Overzicht woonbehoefte (30 oktober 2018)
2019			Jaarschijf 2019	Jaarrekening 2019 Bespreknotitie, Woonruimteverdeling, (17 september 2019)
2020			Jaarschijf 2020	

3 **Beleid: totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken**

We gaan in dit hoofdstuk in op de totstandkoming van het beleid.

- Hoe is de woonvisie tot stand gekomen (paragraaf 3.1)
- Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen (paragraaf 3.1) en
- Hoe is de raad hierbij betrokken (paragraaf 3.3)?

3.1 Totstandkoming doelen woonvisie als basis voor prestatieafspraken

Lokale Woonvisie Medemblik 2012-2020

Deze lokale woonvisie is gebaseerd op de regionale woonvisie 2010. De regionale woonvisie is door de raad vastgesteld op 13 oktober 2011.

De gemeenteraad heeft op 22 november 2012 de lokale woonvisie vastgesteld. De woonvisie is in werking getreden op 22 februari 2013. In de woonvisie wordt op basis van demografische ontwikkelingen de nieuwbouwplanning vastgelegd. Dit met inachtneming van het raads kader 'eigen behoefte + 20%'. Dat komt uit op 2.380 nieuwe (koop en huur-)woningen tot 2030.⁹

Het overleg met maatschappelijke organisaties over de woonvisie heeft gelijktijdig plaatsgevonden met de structuurvisie. Op 29 mei 2012 heeft in het gemeentehuis een bijeenkomst plaatsgevonden. Verder zijn stukken op de website geplaatst en fysiek ter inzage gelegd. Externe partijen (drie dorpsraden, ondernemersfederatie en woningcorporaties) hebben een reactie ingediend. Corporaties en de dorpsraad Hauwert vreesden - gezien de doelstelling eigen behoefte +20%, die geldt voor koop en huurwoningen- dat er gebouwd zou worden voor de leegstand. De gemeente vond die vrees niet terecht omdat ook andere gemeenten de extra 20% hanteerden en het een alternatief is voor woningbouw in Almere.

De planning in de woonvisie is opgenomen in een capaciteitsplanning, die aangeeft wat de capaciteit is aan nieuwbouw per kern, per jaar op aangegeven locaties. Waarbij aangegeven is dat als door marktontwikkelingen minder wordt gebouwd, dit door schuift in de tijd. Per hoofdstuk/thema zijn beleidspunten en doelen geformuleerd.

Voor de huursector is aangegeven dat de corporaties moeten zorgen voor een voldoende aanbod huurwoningen. Deze voorraad mag niet kleiner zijn dan de kernvoorraad. De kernvoorraad is gedefinieerd als de woningen met een huur, waarvoor huurtoeslag mogelijk is. Die woningen zijn bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Als omvang van de kernvoorraad is genoemd:

- | | |
|------------------|----------------|
| ✓ De Woonschakel | 2.200 woningen |
| ✓ Wooncompagnie | 460 woningen |
| ✓ Het Grootslag | 1.522 woningen |

In de woonvisie is opgemerkt dat het rijk wil dat iedere huurder het recht krijgt zijn woning te kopen en als dat op grote schaal gaat gebeuren de kernvoorraad in gevaar komt. Het vaststellen van de kernvoorraad begrenst de mogelijkheden voor corporaties om huurwoningen te verkopen. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd: 1) welke woningen voor verkoop in aanmerking komen, 2) wat de grootschalige renovatieprojecten zijn en dat deze duurzaam worden uitgevoerd, 3) een oplossing voor mensen met een inkomen > 33.000 euro, omdat zij boven de toewijzingsgrens zitten en 4) een oplossing als de taakstelling voor huurwoningen aan statushouders niet voor 100% kan worden ingevuld.

⁹ Mijn Medemblik Gemeentenieuws

RKC Medemblik – Opmeer

Programma wonen 2018-2026

De lokale woonvisie heet Programma wonen 2018-2026. Dit programma heeft de gemeente gemaakt met partijen die betrokken zijn bij het wonen. Extern is inbreng geleverd door de corporaties, de huurder, de zorgpartijen, de ondernemersfederatie en de kernraden. Corporaties, huurders en zorgpartijen onderschrijven het programma.

In het raadsvoorstel is een zevental belangrijke punten genoemd. In het kort:

1. De gemeente heeft de ambitie meer te bouwen dan nodig is voor de eigen behoefte, omdat dat goed is voor de eigen economie;
2. Doel is weloverwogen keuzes te maken tussen de korte termijn (wensen van inwoners) en lange termijn (juiste locaties en geschikte woningen);
3. Er zijn criteria voor nieuwbouw geformuleerd, als hulpmiddel dat 'niet meer van hetzelfde' wordt gebouwd;
4. Er is ruimte voor 75 niet geplande woningen 'tussendoor'. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld om aanvragen objectief te beoordelen;
5. Er is een opgave in het duurzaam en levensloopbestendig maken van woningen uit de jaren 60, 70 en 80;
6. De gemeente ondersteunt ouderen en zorgbehoevenden om hun woning voor langer wonen geschikt te maken;
7. De gemeente wil ontdekken of er animo is voor andere nieuwe concepten en heeft daarvoor zes experimenten benoemd.

Verder is de samenhang met de Woonvisie 2012-2020 als volgt samengevat:

	Huidige woonvisie	Nieuw programma wonen
Nieuwbouw per jaar	95 woningen	120 woningen
Levensloopbestendig in betaalbaar segment	Ja	Ja
Duurzaamheid		
- accent op besparing energiekosten	Ja	Ja
- accent op reductie CO2-uitstoot, nul op de meter, gasloos	Nee	Ja
Ruimte voor nieuwe woonvormen en experimenten (kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, CPO)	Ja	Ja
Starters ondersteunen	Ja	Ja
Samenhang wonen, zorg, welzijn	Ja	Ja
Nieuwbouw "niet meer van hetzelfde"	Nee	Ja

Hierbij is opgemerkt dat het aantal woningen een gemiddelde is. Door de economische crisis is de nieuwbouw vertraagd in de jaren 2008-2016. De toename naar 120 per jaar is een inhaaleffect.

In het programma wonen staan de volgende zaken die betrekking hebben op corporaties:

- Voor de nieuwbouw van de voorraad huurwoningen staat dat er 200 huurwoningen bijkomen tot 2020. "Als de wachttijden oplopen wordt bijgebouwd. Zo houden we de kernvoorraad op peil." De kernvoorraad (woningen voor mensen met een laag inkomen) is niet benoemd in het aantal woningen. Wel is aangegeven dat er ca. 4.500 huurwoningen zijn.

RKC Medemblik – Opmeer

- Voor de huurwoningen zijn prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Daarin staat dat de huurwoningen uiterlijk in 2020 gemiddeld een energielabel B hebben. De corporaties voeren de maatregelen zo mogelijk door zonder huurverhoging.
- In West-Friesland wordt een pilot gestart om de uitstroom te bevorderen uit bescherm wonen, maatschappelijke opvang en jongeren met een zorgbehoefte. Voor de pilot zijn 100 woningen per jaar nodig, gedurende drie jaar. De corporaties verlenen medewerking. Voor Medemblik gaat het om 20 woningen.
- In de sociale wijkteams werkt de gemeente samen met de corporaties en zorginstellingen.

Tabel 3.1 Beoordeling normen 'Beleid – Woonvisie': afstemming en doelstellingen

Normen	Beoordeling
• De woonvisie is afgestemd met regionale kaders.	
• De woonvisie is met stakeholders opgesteld.	
• De doelstellingen van de woonvisie zijn helder.	 

Toelichting

Zoals uit deze paragraaf blijkt zijn de normen door de gemeente Medemblik op een adequate manier ingevuld. Een aandachtspunt is het niet concreet benoemen van de kernvoorraad in aantal huurwoningen dat nodig is voor mensen met een laag inkomen.

3.2 Totstandkoming prestatieafspraken

In de periode van de lokale woonvisies zijn twee prestatieovereenkomsten van toepassing; de prestatieovereenkomst van 2013 t/m 2016 en de periode 2017 t/m 2020. We behandelen kort de eerste overeenkomst en meer uitgebreid de tweede overeenkomst.

Prestatieovereenkomst 2013-2016

Deze overeenkomst is op 12 september 2013 gesloten met de corporaties: De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie. De afgestemde gezamenlijke verantwoordelijkheden zijn:

- Zorg voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de doelgroepen van beleid;
- Woonkwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad en nieuw te bouwen woningen;
- Leefbaarheid in buurten, wijken en kernen met inbegrip van zeggenschap van burgers over woning en woonomgeving;
- Samenhang van wonen, zorg en welzijn voor de doelgroepen van beleid;
- Woningtoewijzing conform de huisvestingsverordening.

De gemeente heeft op het terrein van wonen de regierol, waaronder het formuleren van beleidskaders en bijdragen aan de uitvoering. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de taken conform het besluit regelgeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De prestatieafspraken zijn o.a. geplaatst in het perspectief van rijksbeleid, en de regionale en lokale woonvisie. Specifiek zijn genoemd de 90 woningen per jaar (levensloopbestendig, betaalbaar, duurzaam) en het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Op basis hiervan zijn inhoudelijke prestatieafspraken gemaakt voor de verantwoordingsvelden: Huisvesten doelgroepen, Woningvoorraad, Leefbaarheid, Financieel beleid/beheer en Transparant handelen. Over de invulling van nadere afspraken staat in de overeenkomst:

RKC Medemblik – Opmeer

“De gemeente en woningcorporaties hebben ieder jaar in mei/juni bestuurlijk overleg over de onderwerpen in deze prestatieovereenkomst. In het overleg vindt een evaluatie over het afgelopen kalenderjaar plaats en worden de jaarafspraken voor het volgende kalenderjaar besproken. De gemeente neemt het initiatief tot voorbereiding van dit overleg. Aanvullend kan tussen gemeenten en individuele corporatie apart bestuurlijk overleg wordt gevoerd over specifieke onderwerpen tussen partijen.”

Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020

Dit document bevat de prestatieafspraken tussen de gemeente Medemblik, de woningcorporaties (De Woonschakel, Het Grootslag, Wooncompagnie) en de huurderorganisaties (Menkveste, De Driehoek, Huurderskoepel Medemblik en omstreken). Deze partijen hebben dit stuk op 8 december 2016 ondertekend.

Het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken is als volgt benoemd:

- 1) Met een bieding geven de corporaties aan hoe zij concreet bijdragen aan de realisatie van de bestuurlijke speerpunten/prioriteiten'.
- 2) De biedingen vormen de basis voor het bestuurlijk overleg met het college van B&W en huurdersorganisaties.
- 3) Als de prestatieafspraken gemaakt zijn stuurt de corporatie de bieding vergezeld van de prestatieafspraken naar de minister voor 15 december.
- 4) Tweemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over de uitvoering van prestatieafspraken en jaarschijven. Er wordt bijgestuurd indien nodig.
- 5) Corporaties en gemeente informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid woningcorporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente).
- 6) Verder is er samenwerking bij onderzoek en beleid wat betrekking heeft op de onderwerpen in de prestatieafspraken.

Het schema voor de totstandkoming van een jaarschijf is als volgt over het jaar verdeeld:

Kwartaal 1

Vóór 1 april maken de gemeente en huurdersorganisaties bekend welke nieuwe speerpunten zij van belang achten voor het komende jaar. Als de corporaties geen voorstel ontvangen blijven de speerpunten, genoemd in hoofdstuk 2, ongewijzigd van kracht.

Kwartaal 2

Vóór 1 juli doen de woningcorporaties (overeenkomstig de woningwet, artikel 43) een bieding voor de komende 5 jaar. De bieding is toegespitst op de jaarschijf voor het eerstkomende kalenderjaar.

Kwartaal 3

Vóór 1 oktober maken gemeente, huurdersorganisaties en corporaties afspraken over de biedingen. De afspraken zijn toegespitst op het eerstkomende jaar, met een doorkijk naar de daarop volgende vier jaren.

Kwartaal 4

Vóór 15 december dienen de corporaties de bieding voor de komende 5 jaar in bij de minister. Het overzicht gaat vergezeld van de prestatieafspraken. Gemeente en huurdersorganisatie ontvangen een kopie van deze indiening.

Thema's.

De afspraken zijn tot stand gekomen met in achtneming van de speerpunten van de rijksoverheid (de rijksprioriteiten), de punten uit het BTIV, de speerpunten (10 in totaal) van de gemeente Medemblik en de speerpunten van huurders. De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking.
2. Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector).

RKC Medemblik – Opmeer

3. Betaalbaarheid.
4. Duurzaamheid en woonklimaat.
5. Maatschappelijke opgave.
6. Inzet in kernen, wijken en buurten.

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken voor de komende periode. Hierbij vormt de woonvisie Medemblik 2012 – 2020 de belangrijkste onderlegger. Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken en jaarschijven, geldend voor vijf jaar. Daarmee sluit de gemeente aan bij de woningwet, artikel 43. In de jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten opgenomen. De jaarschijven worden jaarlijks geactualiseerd.

Per thema zijn zowel een ambitie/doel als daarbij behorende concrete afspraken en kwantitatieve en kwalitatieve doelen. De belangrijkste punten zijn in samenvatting van de prestatieafspraken op een rij gezet:

- 100 nieuwe huurwoningen voor 2020. Nadruk op huizen voor kleine huishoudens, levensloopbestendig.
- Onderzoek naar de kernvoorraad op langere termijn. Uitvoering in 2016/2017.
- Bestaande woningvoorraad courant houden, energiezuinig maken en verduurzamen. De jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld niet hoger dan de inflatie.
- Sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning t/m 2020.

Een uitgebreid overzicht van de prestatieafspraken is opgenomen in bijlage 6.

Tabel 3.2 Beoordeling normen 'Beleid – Prestatieafspraken': totstandkoming

Normen	Beoordeling
- De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen op basis van de Handreiking Prestatieafspraken - De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en nieuwe Woningwet 2015 en bij de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting) - De prestatieafspraken zijn SMART.	

Toelichting

Uit deze paragraaf is gebleken dat de prestatieafspraken 2017 t/m 2020 een proces en een tijdlijn van totstandkoming hebben gevolgd, die aansluiten bij de Handreiking Prestatieafspraken (zie paragraaf 2.2 en bijlage 3).

De afspraken sluiten goed aan bij de lokale woonvisie waarbij gebruik is gemaakt van de speerpunten van rijksoverheid (rijksprioriteiten), gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen.

De prestatieafspraken zijn per thema in concrete afspraken uitgewerkt. Nadere detaillering wordt per jaar uitgewerkt in jaarschijven.

3.3 Positie en invloed raad bij doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken

Lokale Woonvisie Medemblik 2012-2020

In het raadsprogramma 2011-2014 heeft de raad gevraagd een woonvisie op te stellen. In het raadsprogramma zijn acht doelen geformuleerd

- **Uitgangspunt is om woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren;**
- **Actualiseren woonvisie Medemblik waarin opgenomen: levensloopbestendige woningen, bijzondere woonvormen in vrijkomende boerderijen, kangoeroewoningen;**
- **Samen met woningcorporaties en zorginstellingen zoeken naar de mogelijkheid voor adequate huisvesting van doelgroepen die begeleiding, ondersteuning of zorg nodig hebben;**
- **Realiseren voldoende passende huisvesting ouderen;**
- **Woningbouw voor starters en behoud startersregeling;**
- **Aanbod vrije kavels;**
- **Stimuleren combinatie wonen en werken;**
- **Bij nieuwbouw hanteren van eigentijdse parkeernorm (gem. 2 per woning).**

Verder staat in het raadsprogramma: "Toepassen van interactieve planvorming; bewoners en/of belangenorganisaties vroegtijdig, dus voor uitvoering, betrekken bij ontwikkeling van de wijk."

In mei 2011 heeft de raad onderstaande kaders vastgesteld.

1. In regionaal verband actief optreden tegen krimpscenario's en met concrete maatregelen de groei van het aantal inwoners stimuleren.
2. Bouwen voor eigen behoefte +20%.
3. Actieve rol van de gemeente bij de programmering van woningbouw.
4. Geen woningbouw in het Kromme Leekgebied.

De woonvisie is behandeld in de commissie ruimte van 25 oktober 2012 (oriënterend) en 15 november 2012 (meningvormend). Hierin zijn de vragen van de commissie door de wethouder beantwoord. De raad heeft de Woonvisie 2012-2020 vastgesteld op 22 november 2012 met inachtneming van een tweetal amendementen. De amendementen betroffen tekstaanpassingen om de trend van krimp en vergrijzing tegen te gaan en om een onderzoek naar vestigingsgedrag van arbeidsmigranten te bewerkstelligen.

Regionale woonvisie

Op 8 mei 2017 is er een themaraad gehouden over de regionale woonvisie. Hierin is de kernboodschap van de regionale woonvisie (zie paragraaf 3.1) behandeld. Er is onderscheid gemaakt tussen de bestaande voorraad (courant en waardevast houden door te verduurzamen en levensloopbestendig) en de nieuwbouw (hierbij is ook een lijst met nieuwbouwplannen getoond). Vervolgens is a.d.h.v. een viertal dilemma's gediscussieerd: 1) demografische prognose i.r.t. nieuwbouwbehoefte 2) verdeling nieuwbouw over kernen 3) heroverweging nieuwbouwplannen 4) rol gemeente behoud bestaande voorraad. Op basis hiervan is de kaderstelling voor lokale uitwerking besproken en zijn punten uit de vergadering genoemd over o.a. informatieverschaffing en mogelijkheden (prefab, tiny houses, etc.) voor invulling van woningbehoeften voor doelgroepen (jongeren, nieuwe inwoners).¹⁰

¹⁰ Informatienota raad, Regionale woonvisie, terugblik themaraad, 10 mei 2017

RKC Medemblik – Opmeer

Programma wonen 2018-2022

De raad heeft op 13 juli 2017 de regionale woonvisie vastgesteld. Er zijn negen lokale kaders geformuleerd voor de lokale uitwerking. Het college heeft in een aparte bijlage aangegeven hoe daaraan invulling is gegeven. We verwijzen hiervoor ook naar paragraaf 3.1. De volgende kaders hebben een relatie met huurwoningen en/of corporaties:

- **Kader 4:** Geef bij gronduitgifte hoge prioriteit aan uitvoering van nieuwe huur- en koopwoningen welke energieneutraal, gasloos en levensloopbestendig zijn. Reactie college: "Gasloos, energieneutraal en levensloopbestendig zijn opgenomen in de criteria voor nieuwbouw."
- **Kader 5:** Zorg dat in de prestatieafspraken met de woningstichtingen de doelen om duurzaamheid te bereiken worden vastgelegd. Reactie college: "De duurzaamheidsdoelen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties. De afspraken lopen tot en met 2020."

Naast externe partijen (zie paragraaf 3.1) is intern afgestemd met relevante beleidsafdelingen. Leden uit de commissie ruimte hebben als meedenkgroep ondersteuning geboden:

- De meedenkgroep zag de grootste opgave in het toekomstbestendig maken van de voorraad bestaande koopwoningen en koppeling met de duurzaamheidsagenda.
- Zij vroeg of er recentere cijfers - liefst per kern - over demografie en toekomstige woningbehoeften waren. De gemeente heeft de woningbehoefte van de provinciale prognose afgeleid. Op kernniveau waren geen gegevens beschikbaar.
- Op advies van de werkgroep heeft de gemeente het overzicht van nieuwbouwplannen geactualiseerd.

Voor de kaderstelling heeft de raad ook een Placemat (peil 2016) ontvangen met informatie over leegstand, wachttijden huur, bevolking, behoefte nieuwbouw en beleid 2012-2020. Het Programma wonen is behandeld in de commissie ruimte van 8 februari 2018. De raad heeft op 22 februari 2018 het Programma wonen 2018 t/m 2016 vastgesteld.

Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020

De prestatieafspraken zijn in 2016/2017 niet naar de raad gegaan. Het betreft een uitvoering van de woonvisie en de daarin opgenomen kaders. Uitvoering is een taak van het college.

Op 30 oktober 2018 is er een informatienota naar de raad gegaan over overzicht woningbehoefte. De kernpunten zijn:

- In het programma wonen was de prognose van woningbehoefte 1.200 woningen t/m 2026, gebaseerd op de provinciale prognose. De prognose is bijgesteld tot 1.250 woningen t/m 2026 en daarna nog 430 woningen tot 2030.
- Omdat er ook al woningen gesloopt waren of al gerealiseerd in 2018 zijn er nog 1.001 woningen te bouwen tot 2026. Deze zijn te verdelen in harde plannen (453 woningen), zachte plannen (445) en overige plannen (103). (Noot RKC: dit zijn koopwoningen en huurwoningen.)
- Gezien de behoefte aan betaalbare woningen en veel huurwoningen is er een schema potentiële locaties voor nieuwbouw huurwoningen opgesteld. Het schema is eind 2018 doorgesproken met de woningcorporaties. Er is behoefte aan 200 huurwoningen. De woningcorporaties zijn bereid de aantallen te bouwen zoals vermeld in bijlage 2 bij de informatienota. Het betreft hier 172 woningen. Het tekort t.o.v. de behoefte is 28. Zie bijlage 4 van dit RKC-rapport. In hoofdstuk 4 gaan we hier nader op in.
- Het vervolg is dat elk (bouw)plan start met een kaderstellende notitie. De raad kan dan aangeven waar het plan aan moet voldoen. Dat wordt in een aantal fasen uitgewerkt met participatie van belanghebbenden. In elke fase kan de raad bijsturen. Aan het eind stelt de raad het plan vast.

RKC Medemblik – Opmeer

Tabel 3.3 Beoordeling normen 'Beleid – Woonvisie en prestatieafspraken': rol van de raad

Normen	Beoordeling
• De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie	
• De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen) van de woonvisie.	
• De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.	 

Toelichting

De kaderstelling door de raad vindt plaats in de woonvisie. In de woningwet is de bevoegdheid voor prestatieafspraken aan B & W toegewezen. De wet kent bij het maken van prestatieafspraken geen expliciete rol toe aan de gemeenteraad.

Naast de woningwet is ook de Handreiking Prestatieafspraken van belang. Deze handreiking is opgesteld voor gemeenten en corporaties en huurdersvereniging om de wijze aan te geven hoe prestatieafspraken gemaakt worden. De handreiking is geen juridisch handboek hoe het moet, maar is gericht op maatschappelijke verankering.

In de Handreiking Prestatieafspraken is het volgende aangegeven:

De raad is als besluitvormend orgaan niet los van het woonvisieproces te zien. Omdat de raad veel besluiten neemt is het goed te investeren in de relatie tussen corporaties en de raad.

Prestatieafspraken kunnen ook onder druk komen te staan, bijvoorbeeld na verkiezingen. De gemeente wil dan kunnen bijsturen. Het is daarom wenselijk om raadsleden mee te nemen in de visie en de mogelijkheden van de corporaties. Doorgaans vindt vaststelling van prestatieafspraken plaats in het college en gaan ze ter informatie naar de raad.

Zowel voor de woonvisie 2012-2020 als voor het Programma 2018-2026 heeft de raad specifieke kaders bepaald. Zij zijn beide behandeld in de (commissies van de) raad. Bij het opstellen van het Programma wonen hebben de leden van de commissie in een meedenkgroep ondersteuning geboden bij het opstellen van doelstellingen en zijn zaken geactualiseerd. Ook is de raad met een Placemat met feiten en cijfers over wonen geïnformeerd.

Hoewel de raad niet direct betrokken is geweest bij het opstellen van de prestatieafspraken (rol B&W), is zij wel geïnformeerd over de nieuwbouwplannen inclusief die voor huurwoningen. De prestatieafspraken, zowel van 2013 t/m 2016 als die over de periode 2017 t/m 2020 zijn niet direct naar de raad gegaan. Wel hebben de raadscommissieleden tijdens de bespreking van de woonruimteverdeling op 26 september 2019 als bijlage de prestatieafspraken 2017 t/m 2020 (van 8 december 2016) tussen gemeente Medemblik en corporaties gevraagd en gekregen. Zie verder paragraaf 4.3.

Uit ambtelijke reactie is gebleken dat de heldere wettelijke grondslag de reden is waarom de raad niet expliciet betrokken is bij de prestatieafspraken. De organisatie pakt wel signalen van de raad op, bijvoorbeeld om jongeren (23-30 jaar) sneller aan een huurwoning te helpen (zie hiervoor § 4.3 onder het kopje "Bijsturingsmogelijkheden en maatregelen").

Gezien het belang van de maatschappelijke verankering zoals genoemd is in de Handreiking prestatieafspraken is directe beschikbaarheid voor de raad een aandachtspunt voor de raad.

4 Uitvoering: doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken

We gaan in dit hoofdstuk in op de uitvoering en het behalen van doelstellingen.

- Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald (paragraaf 4.1) en
- Worden de prestatieafspraken gehaald (paragraaf 4.2) en
- Hoe is de raad geïnformeerd en heeft de raad de mogelijkheid om bij te sturen (paragraaf 4.3)?

4.1 Behalen doelen woonvisie in relatie tot prestatieafspraken

In het vorige hoofdstuk hebben we de belangrijkste doelen van de woonvisies benoemd. We maken – voor het onderzoek – daarbij onderscheid tussen twee soorten doelen:

1. Inhoudelijk doel: de uiteindelijk gewenste situatie (het doel) van inzet van beleid en uitvoering;
2. Procesdoel: een beschrijving van een bepaalde procedure of een actie die conform afspraak/beleid gevolgd moet worden.

Uitgangspunt is het idee over een verband tussen inhoudelijk doel en het daarvoor benodigde proces, dat is de beleidstheorie.¹¹ Er is tijd nodig om middels een proces uiteindelijk een inhoudelijk doel te realiseren. Voor de Woonvisie 2012-2020 kijken we daarom vooral naar het halen van de inhoudelijke doelen. Voor de Woonvisie 2018- 2022 kijken we nu vooral naar de procesdoelen.

Lokale Woonvisie Medemblik 2012-2020

In deze woonvisie staat dat er een evaluatie na vijf jaar zou komen. Uit het interview blijkt dat:

- er van deze woonvisie geen aparte rapportage geweest is met een terugblik;
- er wel stukken zijn opgesteld van de uitwerking van diverse plannen in deze periode;
- er tijdens de crisisperiode door ontwikkelaars is gevraagd om meer te mogen bouwen in het goedkopere segment. Ook zijn ideeën over levensloopbestendig bouwen in de loop van de tijd gewijzigd.

De oude woonvisie is ingehaald door de Woningwet 2015 en de nieuwe regionale Woonvisie van 2017. In het interview is aangegeven dat de beleidscyclus met een evaluatie niet zo is doorlopen, al zal dat nu waarschijnlijk anders worden.

De RKC heeft van de belangrijkste doelen van deze woonvisie die een relatie hebben met de sociale huurwoningen en de prestatieafspraken met woningcorporaties onderzocht of deze doelen gehaald zijn en in hoeverre hiervan informatie naar de raad is gegaan. (zie bijlage 5)

Uit dit RKC onderzoek (bijlage 5) blijkt:

- ✓ *Nieuwbouw*; De doelstelling was 2.380 woningen tot 2030. Tot en met 2019 gaat het dan om 1.317 woningen. De organisatie heeft wel bijgehouden wat gerealiseerd is van de planning, en volgens ambtelijke reactie is dit teruggekoppeld naar de raad;
- ✓ *Aanbod huurwoningen*; Het doel was de kernvoorraad huurwoningen in stand te houden. De kernvoorraad beweegt op de grens van 25% (ambitie in jaarschijf 2013) van het totaal aantal woningen. Door een STEC onderzoek in 2017 is de behoefte aan huurwoningen in kaart gebracht. Dit betrof 400 woningen tot 2030. De gemeente heeft aangegeven dat er 200 gerealiseerd/gepland zijn en nog 200 te realiseren. De corporaties hebben aangegeven dat zij dit aantal willen bouwen. Voor 172 woningen zijn er mogelijke bouwlocaties. Er is na deze mogelijkheden nog een tekort van 28 woningen tot 2030. (Zie bijlage 4);

¹¹ <https://werken-aan-projecten.nl/projectresultaat/de-beleidstheorie-achter-doel-en-resultaat/>

RKC Medemblik – Opmeer

- ✓ *Huisvesting doelgroepen.* Uit extern onderzoek bleek dat er behoefte was aan specifieke zorgwoningen. Voor Medemblik betrof dit 21 woningen. In de jaarschijf 2019 is een concrete afspraak met corporaties opgenomen om 21 woningen hiervoor beschikbaar te stellen;
- ✓ De overige doelen in de woonvisie 2012-2020 zijn opgenomen in de prestatieovereenkomst 2013 t/m 2016 en vervolgens in de jaarschijven.

Programma wonen 2018-2026

In het Programma wonen zijn per hoofdstuk doelstellingen opgenomen voor nieuwbouw (koop en huur), bestaande voorraad, langer zelfstandig wonen en ruimte voor experiment. De RKC heeft van de belangrijkste doelen van dit programma, die een relatie hebben met de sociale huurwoningen en de prestatieafspraken met woningcorporaties, onderzocht of deze doelen gehaald zijn en in hoeverre hiervan informatie naar de raad is gegaan (zie bijlage 5). Gezien de korte periode sinds de opstelling van dit Programma wonen (22 februari 2018) hebben we vooral gekeken of doelstellingen een plek hebben gekregen in de prestatieafspraken 2017-2020, die eerder waren opgesteld (vastgesteld 9 november 2016). Uit het interview bleek dat bij de opstelling wel op de nieuwe ontwikkelingen geanticipeerd is.

Uit dit onderzoek (bijlage 5) blijkt:

- ✓ *Nieuwbouw.* De gemeente mag 1.200 woningen bouwen tot 2026. Er liggen plannen voor 1.125 woningen. Er is ruimte voor 75 woningen 'tussendoor'. Zie punt 4 woonvisie paragraaf 3.1. Dit betreft koop- en huurwoningen. Realisatie is afhankelijk van o.a. ruimtelijke procedures en bouwtempo wat van de markt afhangt.¹²
- ✓ *Nieuwbouw huurwoningen.* In het programma wonen is benoemd dat er ruim 200 huurwoningen bijkomen tot 2020. Eerder was in de prestatieafspraken 2017-2020 een aantal van 100 opgenomen. Na onderzoek van de STEC groep is dit opgehoogd naar 400 tot 2030. Als locaties in ontwikkeling komen worden zij in de jaarschijven opgenomen.
- ✓ *Duurzaamheid huurwoningen in bestaande voorraad.* Doel is dat huurwoningen uiterlijk in 2020 gemiddeld een energielabel B hebben. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken.
- ✓ *Kwetsbare groepen.* Voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn 20 woningen in Medemblik (regionaal 100) nodig. In de jaarschijf 2019 zijn 21 woningen opgenomen.
- ✓ *Wijkteams.* De in het programma beschreven samenwerking tussen sociale wijkteams met corporaties en zorginstellingen is in de prestatieafspraken 2017-2020 vormgegeven. Er is (naast ambtelijke overleggen) jaarlijks bestuurlijk overleg rondom vraagstukken wonen, zorg en welzijn.

Tabel 4.1 Beoordeling normen 'Uitvoering en controle – Woonvisie': resultaten

Normen	Beoordeling
De procesdoelen op het gebied van samenwerking met partners zijn gehaald.	
De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald.	

Toelichting

De doelstellingen uit de woonvisies hebben een plek gekregen in de prestatieafspraken (of jaarschijven). Dit is inclusief de procesdoelen over samenwerking, zoals met de wijkteams. Na extern onderzoek door de STEC groep bleek dat er behoefte was aan 400 huurwoningen. Hiervan waren er 200 gerealiseerd/ gepland en nog 200 mogelijk te realiseren tot 2030. Hiervan kunnen er met de corporaties 172 gerealiseerd worden. Er is een tekort van 28 huurwoningen. Realisatie wordt steeds opgenomen per jaar in de jaarschijven. In de volgende paragraaf kijken we wat daarvan is terug te vinden.

¹² In dit RKC onderzoek kijken we verder niet naar de realisatie van alle (inclusief koop-) woningen.

4.2 Behalen doelen prestatieafspraken

Invulling van de rollen.

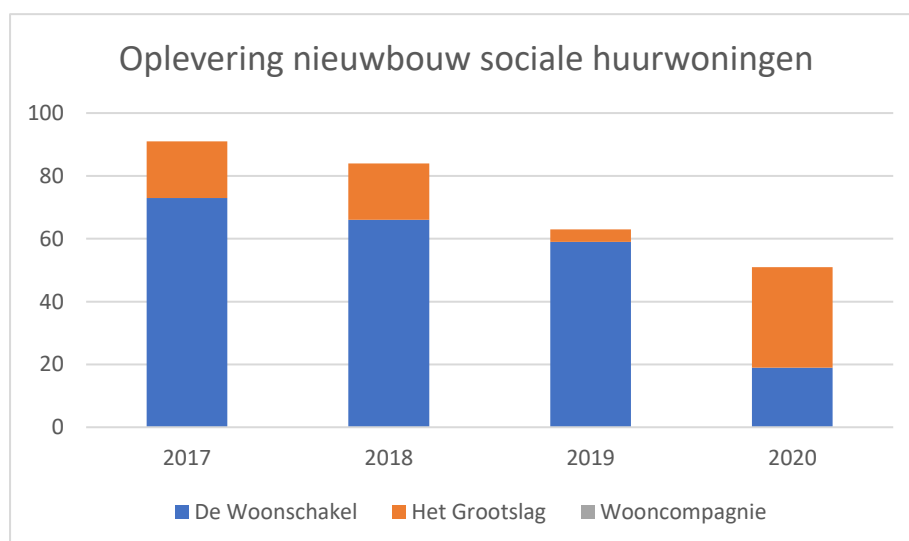
Voor het uiteindelijk halen van inhoudelijke doelen is in de prestatieafspraken aandacht voor de rollen, organisatie en samenwerking:

- ✓ De gemeente werkt in regionaal verband aan de actualisering van de woonvisie en haar lokale woonvisie. De drie corporaties concentreren zich op de kerntaken (DAEB) met focus op verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
- ✓ Er is een overlegstructuur: twee maal per jaar is er bestuurlijk overleg met de corporaties. Indien gewenst is er afzonderlijk overleg. Gemeente en corporaties informeren elkaar continu over nieuwbouw en projecten in de openbare ruimte.
- ✓ Samenwerking bij onderzoek en beleid. Partijen informeren elkaar bij voorgenomen onderzoek, betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling en delen relevante onderzoeken. Er is gelegenheid om deel te nemen in wijkteams en in de totstandkoming van visie op sociaal domein en leefbaarheidsplan voor de kernen. De in het Programma wonen beschreven samenwerking tussen sociale wijkteams met corporaties is opgenomen in de jaarschijven. Uit de verslagen van de bestuurlijke overleggen blijkt dat de gemeente en corporaties dit gezamenlijk hebben opgepakt in een sociale werkgroep. Afsproken is om twee keer per jaar bij elkaar te komen.

Realisatie inhoudelijke doelen

De inhoudelijke doelen van de prestatieafspraken worden vertaald in jaarschijven voor de woningcorporaties. We hebben onderzocht (o.a. met de verslagen van de bestuurlijke overleggen met de corporaties) of blijkt dat de doelstellingen uit de woonvisie – zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2017 - 2020 en de jaarschijven 2017, 2018, 2019 en 2020 -gerealiseerd zijn.

- ✓ *Nieuwbouw huurwoningen.* In het bestuurlijk overleg van 19 september 2017 is het STEC rapport besproken: “De uitkomst van 400 woningen mag geen eigen leven gaan leiden, veeleer is het een realistische indicatie”. In de jaarschijf 2018 en 2019 staat dat - conform het STEC onderzoek van 2017- uitbreiding van de kernvoorraad nodig is met 400 woningen. (200 tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030). En dat als alle plannen doorgaan de gemeente binnen vijf jaar ruim 300 woningen erbij heeft. In het volgende grafiekje zijn de op te leveren woningen per jaarschijf en



per corporatie opgenomen. Het totaal op te leveren woningen zoals afgesproken in deze jaarschijven bedraagt 289 woningen voor deze vier jaar.

Grafiek 4.1 oplevering nieuwbouw sociale huurwoningen (Bron: jaarschijven 2017-2020)

Uit een door de gemeente opgesteld overzicht nieuwbouw huurwoningen (peil 1-1-2020) blijkt dat er inmiddels 171 woningen klaar zijn en dat er 183 woningen gepland zijn tot 2030. Het aantal nog in te vullen huurwoningen is daarmee uitgekomen op 46 ($171+183+46 = 400$). Dit betreft een bruto toevoeg dus zonder rekening te houden met sloop of verkoop.

RKC Medemblik – Opmeer

Om de bestaande voorraad op peil te houden zal het aantal sloop- en verkoopwoningen beperkt moeten zijn. Het aantal te slopen woningen conform de jaarschijven 2017-2020 voor alle drie de corporaties bedraagt 74 woningen. Het aantal geplande te verkopen woningen bedraagt voor deze vier jaren in totaal 102 woningen. (Zie bijlage 6.) De RKC heeft geen inzicht in de daadwerkelijk gerealiseerde gesloopte en verkochte huurwoningen.

In het bestuurlijk overleg van 9 april 2019 is besproken om RO procedures te versnellen om zo plannen naar voren te halen. Bij de provincie heeft de gemeente zich aangemeld voor de versnellingsimpuls. In het bestuurlijk overleg van 4 november 2019 wilde de gemeente afspraken maken om het aantal te verkopen oudere woningen vast te stellen op maximaal de helft van het aantal nieuw op te leveren woningen. De corporaties zijn niet akkoord gegaan met dit voorstel. Er is een tekstvoorstel van de corporaties gekomen wat in de jaarschijf 2020 is opgenomen.

"Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen zijn corporaties terughoudend met verkoop. De ambitie is om minimaal hetzelfde aantal nieuwbouwwoningen op te leveren t.o.v. de jaarlijkse verkopen. De bereidheid tot de bouw van extra woningen t.o.v. de verkoopaantallen is bij corporaties aanwezig, mits bouwlocaties tegen acceptabele voorwaarden aanwezig zijn in de gemeente. Als referentiekader geldt daarbij het tijdvak 2020-2030."

- ✓ *Duurzaamheid huurwoningen in bestaande voorraad.* Doel is dat huurwoningen uiterlijk in 2020 gemiddeld een energielabel B hebben. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken. In de jaarschijven is dit vertaald naar het aantal woningen waarvan het energielabel verbeterd wordt of dat de corporaties voldoen aan het convenant energiebesparing huursector of wettelijke regels over energiezuinigheid en aardgasloos.
- ✓ *Kwetsbare groepen.* Voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn 20 woningen in Medemblik (regionaal 100) nodig. De afspraak voor 21 woningen is in de jaarschijf 2019 opgenomen.

Bij de afronding van het onderzoek bleek dat de wooncorporaties vanaf de jaarschijf 2018 notities voor de gemeente opstellen waarin zij de nakoming van de specifieke afspraken per jaarschijf vaststellen. Van de jaarschijf 2018 is het merendeel van de afspraken gerealiseerd. Een belangrijk punt wat niet gerealiseerd is, is dat de norm voor wachttijden van woningzoekenden fors wordt overschreden. Zie verder paragraaf 4.3 voor bijsturingsmaatregelen.

Tabel 4.2 Beoordeling normen 'Uitvoering en controle – Prestatieafspraken': resultaten

Normen	Beoordeling
- De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. - De inhoudelijke doelen van de prestatieafspraken zijn gehaald.	 

Toelichting

De rollen van zowel de gemeente als corporaties zijn ingevuld. Het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties heeft in de jaren 2017- 2019 tweemaal per jaar plaatsgevonden. Aan alle thema's van de prestatieafspraken wordt aandacht geschonken, al zijn er enkele onderwerpen die minder aandacht krijgen (zie bijlage 6). Ook is samenwerking via de sociale werkgroep tot stand gekomen en het sociaal domein is ook een vast onderdeel van het bestuurlijk overleg.

Voor de doelen zijn er aandachtspunten voor de toekomst.

Nieuwbouw huurwoningen: er is een afgesproken toename van 163 woningen (op te leveren woningen 289– sloopwoningen 24 – verkoopwoningen 102). Dat is minder dan de uitbreiding ultimo 2020 van de kernvoorraad van 200 stuks conform het STEC rapport. Dit is zo een tekort van 37 woningen. Verder is er tot en met 2030 ook nog een tekort van 46 te bouwen huurwoningen om de totale uitbreiding van de kernvoorraad van 400 woningen te halen. Uit ambtelijke reactie blijkt dat het totaal tekort van 83 woningen opgenomen worden in nieuwe plannen tot en met 2030.

RKC Medemblik – Opmeer

Duurzaamheid huurwoningen: uit notities van de woningcorporaties blijkt dat het verbeteren van het energielabel eind 2018 gehaald is.

Kwetsbare groepen: op dit moment kan nog geen conclusie over de realisatie van 21 woningen voor beschermd wonen worden getrokken.

4.3 Informatie voor en bijsturing door de raad en de mogelijkheden daarvoor

In deze paragraaf beginnen we met enkele opvallende bijsturingsmaatregelen op bestuurlijk/ ambtelijk niveau over de prestatieafspraken 2017 -2020. Vervolgens geven we een samenvatting van welke informatie er naar de raad is gegaan over de realisatie van de belangrijkste doelen van de Woonvisie 2012-2020 en de Woonvisie (Programma wonen) 2018 t/m 2026. We sluiten de paragraaf af met de bijsturingsmogelijkheden en maatregelen.

Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020

De prestatieafspraken zijn zoals eerder genoemd per jaar vertaald in jaarschijven. Twee maal per jaar is er bestuurlijk overleg over deze afspraken en jaarschijven. In de verslagen van deze bestuurlijke overleggen zijn een aantal opvallende zaken te melden in het kader van de controle op naleving van deze afspraken:

- In het voorjaar 2019 is een afspraak gemaakt om makkelijker een vergelijking te kunnen maken tussen voornemens van nieuwbouw en daadwerkelijke realisatie. Uit het interview is gebleken dat elke corporatie een overzicht heeft gemaakt over de jaarschijf 2018 van wat ze vonden dat uitgevoerd was en wat niet (zie hiervoor paragraaf 4.2). Dat wordt vervolgens weer besproken in het bestuurlijk overleg. Dat is ook de bedoeling voor de komende jaren.
- In het najaar 2019 is afgesproken om ook ambtelijk vooroverleg in te voeren om hiermee de prestatieafspraken beter te verankeren. In het interview is toegelicht dat om de voortgang van de actiepunten (in de verslagen van de bestuurlijke overleggen) te bewaken en te laten bekijken bij de verschillende afdelingen een ambtelijk overleg in het leven is geroepen. In maart vindt dan het ambtelijk overleg plaats voorafgaande aan het bestuurlijk gesprek met de woningcorporaties in april 2020. Dit is in ontwikkeling.

Lokale Woonvisie Medemblik 2012-2020

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven is er geen evaluatie van de woonvisie 2012-2020 geweest. Tijdens het interview is genoemd dat de raad wel een toekomstgerichte blik (zie bijsturingsmaatregelen paragraaf 4.3) heeft gehad, maar minder gericht is geweest op een rapportage met bewaking van doelen.

Per doelstelling kan de informatie als volgt worden samengevat (zie verder bijlage 5):

- ✓ *Nieuwbouw.* Er is geen aparte presentatie naar de raad gegaan over de realisatie.
- ✓ *Nieuwbouw huurwoningen.* De raad is met een informatienota eind 2018 geïnformeerd over dat corporaties nog 172 huurwoningen kunnen bouwen en er een tekort van 28 is. Eind 2018 is er naar aanleiding van een brief van de Stichting Dorpsraad Nibbixwoud, een overzicht gemaakt van de gerealiseerde huurwoningen in Wognum en Nibbixwoud. Zie verder woonvisie 2018-2022.
- ✓ *Voldoende aanbod huurwoningen.* Er is nog geen totaal overzicht van nieuwbouw, sloop en verkoopwoningen waaruit blijkt of er sprake is van voldoende aanbod huurwoningen.
- ✓ *Huisvesting doelgroepen.* De raad is met een informatienota geïnformeerd over de behoefte aan specifieke zorgwoningen.
- ✓ *Prestatieafspraken.* De informatie over de prestatieafspraken 2013 t/m 2016 is niet naar de raad gegaan. Het sluiten van prestatieafspraken is een bevoegdheid van het college.

RKC Medemblik – Opmeer

Programma wonen Medemblik 2018-2026

- ✓ *Nieuwbouw.* Omdat dit het totaal van koop en huurwoningen betreft is dit niet opgenomen in de prestatieafspraken met corporaties. Hierbij zij opgemerkt dat van de geplande nieuwbouwwoningen van 2.380 woningen tot 2030 intern gemonitord wordt hoeveel gerealiseerd is. Tot en met 2019 zouden er volgens deze planning 1.317 woningen gebouwd moeten zijn. De stand van de realisatie is – in het kader van dit RKC onderzoek naar uitvoering prestatieafspraken – niet verder onderzocht.¹³ Uit interview is wel gebleken dat:
 - er mogelijk een totaal overzicht voor de raad komt, als er een herijking van de woonvisie plaatsvindt;
 - de gemeente weinig grip heeft op bouwtempo (hangt af van de markt), en weinig grip op het mogelijk aantal woningen wat de gemeente mag bouwen (dat gaat via provincie).
- ✓ *Nieuwbouw huurwoningen.* Zie hiervoor de lokale woonvisie 2012-2020. Verder is er, zoals in paragraaf 4.2 genoemd, een intern totaal overzicht nieuwbouw huurwoningen gemaakt (peil 1-1-2020) gericht op de prognose naar 2030. Hieruit blijkt dat voor de periode vanaf 2020 tot 2030 er 183 woningen op de planning staan en er nog 46 gepland moeten worden. Dit overzicht is (nog) niet in een commissie of de raad behandeld.
- ✓ *Duurzaamheid huurwoningen.* Hierover is niet naar de raad gerapporteerd.
- ✓ *Kwetsbare groepen.* Voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn 20 woningen in Medemblik (regionaal 100) nodig. Via informatienota's en een presentatie in de commissie is de raad op de hoogte gesteld. In 2020 vind over deze pilot een evaluatie plaats waarmee de raad geïnformeerd wordt. In het interview is aangegeven dat de tendens om mensen uit instellingen zelfstandig te laten wonen tot een grotere behoefte aan huurwoningen leidt. De regionale afspraken daarover vertaalt de gemeente in de jaarschijven.
- ✓ *Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020.* Deze zijn als bijlage in 2019 naar de raad gegaan. Zie hierna onder bijsturing.

Bijsturingsmogelijkheden en maatregelen

Zoals in paragraaf 3.3 is benoemd had de raad in 2012 bij de vaststelling van de woonvisie 2012-2020 met een amendement gevraagd om een onderzoek naar vestigingsgedrag van arbeidsmigranten. Uit het interview is gebleken dat er meerdere keren een voorstel naar de raad is gegaan over verruiming van het beleid voor arbeidsmigranten. Eind 2017 heeft de raad gevraagd om een evaluatie van het beleid.

De raad heeft op 19 december 2019 ingestemd met het RIGO rapport 'Huisvesting van buitenlandse werknemers in Medemblik, een evaluatie van gemeentelijk beleid'. De raad heeft het college de opdracht gegeven de tien aanbevelingen uit het rapport uit te werken tot een nieuw beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Het is de bedoeling dat dit halverwege 2020 door de raad wordt vastgesteld.

In de commissie Ruimte van 17 mei 2018 is naar aanleiding van vragen van commissieleden over oplopende wachttijden een toelichting gegeven door de heer Visser namens de woningcorporaties. Daarbij is de "Verhuurrapportage gemeente Medemblik 2017" behandeld. Hierin is informatie van de drie corporaties opgenomen over de woningvoorraad, de verhuringen en de ontwikkeling van wachttijden. Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor dynamische vastgoedsturing bij de drie corporaties en is een belangrijke onderlegger voor het

¹³ Omdat de RKC de huurwoningen van corporaties onderzoekt, gaat de RKC verder niet in op de totale nieuwbouwplannen (dus inclusief koopwoningen) van de gemeente.

RKC Medemblik – Opmeer

volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken. De drie woningcorporaties verhuren eind 2017 4.290 woningen in de gemeente Medemblik. Dit is 22,8% van de totale woningvoorraad.

Tijdens de commissie zijn ook vragen van commissieleden beantwoord. De vragen gingen over demografische cijfers, behoeften aan woningen, vergroting van de voorraad huurwoningen en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De vragen zijn beantwoord en er is toegezegd om informatie (zoals over woningzoekenden en wachttijden) bij woningcorporaties op te vragen.

In de commissie Ruimte van 26 september 2019 is het voorgenomen toewijzingsbeleid van de woningcorporaties besproken. Een aantal commissieleden hadden hiervoor een bespreknotitie opgesteld. Belangrijk discussiepunt hierin was de mogelijkheid om jongeren met een lokale binding sneller aan een woning te helpen. Commissieleden hebben zich hierover uitgesproken.

In de actieve informatie naar de Commissie Ruimte is op 14 november en 9 december 2019 door de portefeuillehouder aangegeven dat met de woningcorporaties de prestatieafpraak is gemaakt dat in 2020 5% van de beschikbare huurwoningen wordt toegewezen aan de doelgroep jongvolwassenen (23-30 jaar). Dat zijn circa 20 huurwoningen.

Tijdens de bespreking op 26 september 2019 zijn er ook raadsvragen gesteld. Hierin staat:

“In de uitnodiging voor de avond met de uitleg over het huurders onderzoek en het beoogde nieuwe woning verdeel systeem van 26 juni stond ook duidelijk: "Dit keer staat niet het woningaanbod centraal, maar de vraag hoe de verdeling daarvan beter kan." Echter is het huidige woning aanbod volgens ons wel de bron van alle problemen. Wellicht zijn er de laatste jaren te weinig sociale koop- en huurwoningen gebouwd. “

In de beantwoording van de vragen is aangegeven dat: “ In de meest recente woonvisie staat nog steeds dat de coöperaties qua bouw "in lijn liggen", terwijl ook de coöperaties zelf aangeven dat ze graag meer willen bouwen, maar hier de grond niet voor beschikbaar krijgen bij de gemeenten”

Bij deze bespreking stond het onderzoek van RIGO (juni 2019) over de woonruimteverdeling centraal. Hierin is een analyse van wachttijden en zoekgedrag opgenomen. De (voorlopige) conclusies uit dit RIGO onderzoek zijn o.a.:

- Inschrijftijden en zoektijden bij verhuring in West-Friesland zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Dit geldt voor alle groepen woningzoekenden en typen woningen. Dit komt door stijging van de vraag en afname van het aantal verhuringen via advertenties.
- Ook bij de actief woningzoekenden zien we de inschrijftijd toenemen. Ze staan steeds langer ingeschreven. De wachtrij wordt langer.
- De stijging van de inschrijftijd lokt strategisch zoekgedrag uit van woningzoekenden. Ze schrijven zich eerder (uit voorzorg) in om alvast inschrijftijd te sparen en reageren de eerste jaren na hun inschrijving minder vaak op woningen dan voorheen.

De gemiddelde inschrijftijd is voor de gemeente Medemblik opgelopen van 3,7 jaar in 2011 tot 7,6 jaar in 2018. De woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in West-Friesland (via Woonmatch) is vanaf januari 2020 aangepast.

In de jaarschijf 2020 is hierover aangegeven:

“De norm van 24 maanden wordt ruim wordt overschreven. Om de woningzoekenden beter van dienst te zijn wordt in 2020 een nieuw model woonruimteverdeling ingevoerd. Het principe ‘wie het langst staat ingeschreven, is het eerst aan de beurt’ wordt aangepast. De woningzoekenden worden voortaan ingedeeld in “rijen”. Per rij (50% regulier, 20% urgenten, 30% lokaal maatwerk) komt een x-percentages woningen beschikbaar. Gemiddeld komen 400 woningen per jaar beschikbaar. “ (Bron; jaarschijf 2020, 4 november 2019)

RKC Medemblik – Opmeer

De raad heeft op 23 januari 2020 het 'Afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen' vastgesteld. De raad had via een motie (22 februari 2018) het college opgedragen de woningbouw in Twisk, Hauwert en Zwaagdijk West te concretiseren en te versnellen. Ten uitvoering van deze motie zijn er onder andere twee themabijeenkomsten met de raad georganiseerd, waarin is afgesproken dat een generiek afwegingskader voor nieuwe initiatieven voor woningbouw in kernen gewenst is. Het afwegingskader respecteert de bestaande regionale afspraken (regionale woonvisie) en het gemeentelijk beleid (programma wonen). Het nieuwe afwegingskader wordt gebruikt bij het beoordelen en begeleiden van initiatiefnemers voor woningbouwplannen in de kleine kernen. Het doel is om een versnelling van de woningbouw op gang te brengen.

Tabel 4.3 Beoordeling normen 'Uitvoering en controle – Woonvisie': rol van de raad

Normen	Beoordeling
De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd.	 
De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing.	 
De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.	 

Toelichting

Van de woonvisie 2012-2020 is geen overall evaluatie geweest van de doelen. In die periode is de raad dus niet overall geïnformeerd over de realisatie van alle doelen. Wel zijn er diverse informatienota's naar de raad gegaan over onderdelen van de woonvisie zoals over de nieuwbouw van huurwoningen en de behoefte aan specifieke zorgwoningen. (zie bijlage 5)

Het college heeft het STEC Groep-rapport vertaald in het Programma wonen 2018-2026 en de raad hiervan op de hoogte gesteld met een informatienota (16 oktober 2018). Voor dit programma is - ook in het bijbehorende raadsvoorstel - geen evaluatiemoment afgesproken. Uit het interview is gebleken dat evaluatie en bijstelling gebeurt door het college met de woningcorporaties tijdens de bestuurlijke overleggen. Uit het interview is gebleken dat er mogelijk wel een totaal overzicht van realisatie woningen komt als herijking van de woonvisie plaatsvindt. Hoewel er wel sprake is geweest van op onderdelen actieve informatievoorziening - op basis van raadsvragen -, heeft er nog geen overall controle plaatsgevonden op de doelen van de woonvisie die gerelateerd zijn aan de prestatieafspraken met corporaties (zie bijlage 5).

Mede op basis van raadsvragen zijn er diverse onderzoeken (rapport huisvesting arbeidsmigranten, verhuurrapportage corporaties, RIGO woonruimteverdeling) uitgevoerd. Hiermee heeft de raad gefragmenteerde mogelijkheden gehad tot bijsturing op diverse belangrijke onderdelen.

De raad heeft deze mogelijkheden tot bijsturing ook benut. Er komt in 2020 een nieuw beleid huisvesting arbeidsmigranten, het toewijzingsbeleid is aangepast met ingang van 2020 en er is begin 2020 een afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen vastgesteld.

Een belangrijk aandachtspunt - zoals ook door college en raad is benoemd - is het realiseren van voldoende aanbod van huurwoningen. Hoewel er afspraken zijn met de woningcorporaties tot bouwen van huurwoningen lopen de wachttijden van woningzoekenden op. Middels een nieuw model woonruimteverdeling wordt hier m.i.v. 2020 op bijgestuurd. Het lijkt erop dat de huidige voorraad huurwoningen -mede door het niet beschikbaar hebben van bouwgronden en lange wettelijke procedures bij bestemmingsplannen- lager is dan de kernvoorraad (voorraad benodigd voor de lagere inkomens). De gemeente gebruikt het STEC rapport (juli 2017) als kompas. Op zeker moment kunnen actuelere gegevens nodig zijn voor mogelijke gerichte bijsturing.

Bijlagen

Bijlage 1 Verantwoording en literatuuroverzicht

De onderzoeksopzet 'Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen, Rolinvulling door de raad' (21 feb. 2020) is de basis geweest voor dit onderzoek. Deze onderzoeksopzet is begin 2020 naar de gemeenteraden van Medemblik en Opmeer gestuurd.

Externe bronnen

1. Companen (2016). Handreiking Prestatieafspraken, Herziene versie. Samenwerken volgens de Woningwet 2015.
2. Fraanje, R. (2015). Sturen in dienstbaarheid. Verkennend essay naar de rollen van de gemeenteraad bij de uitvoering van de nieuwe taken in het sociaal domein.
3. Ministerie van BZK (2019). Evaluatie van de herziene Woningwet, Cijfermatig overzicht 2014-2017.
4. Provincie Noord-Holland (z.j.). Bespreekversie woonagenda 2020-2025.
5. Provincie Noord-Holland (2010). Provinciale Woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland.
6. Rijksoverheid (2015), Woningwet 2015 in vogelvlucht.

Gemeentelijke en regionale stukken

1. Beleidsregels voor woningbouwplannen "tussendoor", 22 februari 2018.
2. Huisvestingsverordening 2015 Regio West-Friesland. Gemeente Medemblik
3. Jaarschijf 2017, afzonderlijk met de Woonschakel en Het Grootslag en Wooncompagnie
4. Jaarschijf 2018 met De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie, 21 november 2017.
5. Jaarschijf 2019 met De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie, 16 oktober 2018.
6. Jaarschijf 2020 met De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie, 4 november 2019.
7. Mijn Medemblik Gemeentenieuws, 22 november 2012.
8. Placemat wonen, feiten en cijfers (peil 2016), gemeente Medemblik.
9. Presentatie onderzoek woonruimteverdeling West-Friesland, Platform Woningcorporaties West-Friesland, juni 2019.
10. Prestatieovereenkomst 2013 t/m 2016 Gemeente Medemblik en De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie, 12 augustus 2013.
11. Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020, vastgesteld 9 november 2016.
12. Programma wonen 2018 t/m 2026, vastgesteld gemeenteraad 22 februari 2018.
13. Raadsbesluit, Afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen, 23 januari 2020.
14. Raadsbesluit bij Woonvisie Medemblik 2012-2020, 22 november 2012.
15. Raadsbesluit, evaluatierapport beleid huisvesting buitenlandse werknemers, 19 december 2019.
16. Raads- en commissie informatie:
 - a. Actieve informatie commissie Ruimte, 14 november 2019.
 - b. Beantwoording vragen uit de oriënterende commissie, 7 februari 2018
 - c. Bespreeknotitie Woonruimteverdeling, 17 september 2019.
 - d. Besluitenlijst 25 oktober 2012 commissie ruimte.
 - e. Brief aan Stichting Dorpsraad Nibbixwoud, 13 december 2018.
 - f. Informatienota raad, Regionale woonvisie, terugblik themaraad, 10 mei 2017.
 - g. Informatienota raad, Overzicht woningbehoefte, 30 oktober 2018.
17. Raadsvoorstel Programma wonen 2018 t/m 2026, 22 februari 2018.
18. Rapport Huisvesting van buitenlandse werknemers in Medemblik, RGO 10 september 2019

RKC Medemblik – Opmeer

19. Rapport Resultaten enquête woonruimteverdeling West-Friesland onder woningzoekenden ingeschreven bij Woonmatch West-Friesland, 18 april 2018.
20. Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland. Gemeente Medemblik
21. RIGO Research en Advies, 27 juni 2019. Woonruimteverdeling in West-Friesland. Analyse van wachttijden en zoekgedrag.
22. Stec Groep (2017), Regionale woonvisie Westfriesland.
23. Stec Groep (2017), Blik op sociaal, Inzicht in doelgroep en kernvoorraad in Medemblik.
24. Verhuurrapportage Medemblik 2017, De Woonschakel, Het Grootslag, Wooncompagnie
25. Verslagen bestuurlijke overleggen met corporaties en huurdersorganisaties van 9/5/2017, 19/9/2017, 10/4/2018, 16/10/2018, 9/4/2019 en 4/11/2019.
26. West-Friesland (2017). Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023.
27. Woonmatch West-Friesland (2020). Woonruimteverdeling vanaf 1 januari 2020
28. Woonvisie Medemblik 2012- 2020, vastgesteld gemeenteraad 22 november 2012. Inclusief bijlage 2 Capaciteitsplanning woningbouw per kern.

Websites

<https://prestatie.opkaart.nl/dashboard/DashboardPA/Selecteer-een-prestatieafspraken>
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>
www.woningwet2015.nl
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2020-01-01>

Afkortingen

BBSH Besluit Beheer Sociale Huursector (tot in werking treding nieuwe Woningwet in 2015)
BTIV Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
DAEB Diensten van Algemeen Economisch Belang (bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen)
GWB Gemeentelijk Woningbedrijf
MJOP Meerjaren onderhoudsplan
RAP Regionaal Actie Programma
SVB Strategisch Voorraadbeleid

Begrippen

Activiteitenoverzicht: dit is het jaarlijkse voorstel van de corporatie aan de gemeente voor haar bijdrage aan de gemeente. Het voorstel is een uitnodiging aan gemeente en huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken. (Handreiking Prestatieafspraken).

In de prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 van Medemblik wordt dit ook wel bieding genoemd: "een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid."

Prestatieafspraken: de biedingen van de corporaties worden betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken. Als de prestatieafspraken gemaakt zijn stuurt de corporatie het 'overzicht van werkzaamheden' naar de minister (voor 15 december), vergezeld van de prestatieafspraken. Prestatieafspraken hebben meestal om meerdere jaren betrekking.

Jaarschijf: dit zijn- op basis/onderdeel van de prestatieafspraken- de concrete afspraken voor het komende jaar van de prestatieafspraken.

Bijlage 2 De veranderende rol van de raad

In 2015 is – mede als gevolg van de nieuwe taken in het sociaal domein – een verkennend essay geschreven over de veranderende rollen van de raad. Het essay “Sturen in dienstbaarheid, verkennend essay naar de rollen van de gemeenteraad bij de uitvoering van de nieuwe taken in het sociaal domein” is geschreven door Rien Fraanje in opdracht van de Nederlandse Vereniging voor Raadsleden.

In deze bijlage gaan we hier in het kort op in, omdat het een beeld geeft van de veranderende rol van raden die in de periode van onderzoek (vanaf 2015 tot heden) ook van belang is in het fysieke domein.

De herontdekking van de samenleving en de verschuiving in het takenpakket van het fysieke naar het sociale domein vergroten de noodzaak voor gemeenten om te leren sturen in een netwerk. ‘Sturen in een netwerk is razend lastig, want sturen in een netwerk betekent zoeken naar partners en met hen zoeken naar een gemeenschappelijk belang of doel. Sturen in een netwerk betekent ook erkenning van de nevenschiktheid en afhankelijkheid van je partners.’ Dit is ook van toepassing in de samenwerking in de opstelling en realisatie van woonvisies en prestatieafspraken.

Sturen in een netwerk betekent samenwerken, zo concludeert Fraanje. Daarvoor is een dienstbare politiek nodig. Raadsleden die van wethouders eisen dat zij doelstellingen SMART formuleren past daar niet goed bij. ‘Een dienstbare politiek vereist ruimte geven, mogelijk maken, fungeren als smeerolie en verbinden.’ Communicatie niet in de vorm van de klassieke preek, ‘dat is eenrichtingsverkeer maar als dialoog.’

Voor de gemeenteraad betekent dat dus ook een andere invulling van de traditionele rollen voor kaderstelling, controle en volksvertegenwoordiging. Fraanje beveelt daarom in zijn essay een 9-tal nieuwe vormen aan om de rollen van de raad een nieuwe betekenis te geven:

Kaderstelling

1. STOP met SMART geformuleerde doelstellingen, samenwerken in plaats van doen alsof raad als enige aan de knoppen zit;
2. Formuleer procesdoelen;
3. Beperk de kaderinstelling, geef ruimte aan inwoners en professionals;
4. Formuleer de rolopvatting van de gemeente. Welke rol wil de gemeente spelen bij een maatschappelijke opgave.

Controleren

5. Controleer op procesdoelen;
6. Organiseer je eigen toetsing.

Volksvertegenwoordiging

7. Versterk de ombudsfunctie;
8. Minder vergaderen, meer hoorzittingen en schouwen;
9. Bevraag ook de partners van een gemeente.

Meer lezen over de andere invulling van de raad:

<https://www.raadsleden.nl/actueel/nieuws/de-drie-rollen-van-de-raad-hebben-hun-oude-betekenis-verloren>

Bijlage 3 Stappenplan Prestatieafspraken

Bron: Companen (2016). Handreiking Prestatieafspraken, Herziene versie. Samenwerken volgens de Woningwet 2015.

Schematisch stappenplan per partij

	Gemeente	Corporatie	Huurdersorganisatie	Enkele tips
Januari (eens in 4 / 5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatieafspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder.
Januari – mei		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Organiseer 1 keer per jaar evaluatiemoment: alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert adterban. Houdt er rekening mee dat RvC corporatie akkoord dient te gaan met activiteitenoverzicht
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVl en toesturen naar Autoriteit		
Juli – 15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Stel concrete plannen op voor 2 jaar i.p.v. 1. Daarnaast raamovereenkomst 5 jaar.
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig verstoring werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		

Bijlage 4 Locaties besproken met woningcorporaties 16 oktober 2018

Onderstaande bijlage 2 is besproken in het bestuurlijk overleg van 16 oktober met corporaties en huurdersorganisaties. Zij is toegevoegd aan dit verslag. Ook is het opgenomen bij de informatienota aan de raad van 30 oktober 2018.

Bijlage 2 Potentiële locaties voor nieuwbouw huurwoningen.

Er is behoefte aan uitbreiding met nog 200 huurwoningen tot 2030; zie rapport STEC (behoefte 400; 200 gerealiseerd/ in lijn; 200 nog te realiseren). Samen met de corporaties is bekeken in welke bouwlocaties mogelijkheden liggen.

Onderstaand overzicht laat zien dat we 172 woningen kunnen realiseren.

We komen dan nog 28 woningen tekort.

Dat is exclusief vervangende nieuwbouw (t.g.v. sloop en verkoop).

Abbekerkerk	Gemeentewerf/ ijsbaan	8	
Andijk	Linten (ter hoogte van ijsbaan)	5	
	Asonia na 2026	12	
Hauwert	?	5	50 % x 10
Medemblik	DEK	9	
	Weeshuis 1	20	
	Weeshuis 2 na 2026	20	
Nibbixwoud	SEW 1	8	
	SEW 2	9	
Twisk	?	5	50 % x 10
Wervershoof	Zeehoek na 2023	14	
	Tegel na 2026 --> versnellen?	32	
Wognum	Bloesemgaerde Noord	12	
Zwaagdijk-W	?	5	50 % x 10
Zwaagdijk-O	Gracht West	8	
Totaal		172	
Behoefte		200	
Tekort		28	

Bijlage 5 Overzicht behaalde doelen van woonvisies

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste inhoudelijke doelen uit de woonvisie 2012-2020 gehaald die een relatie hebben met de (sociale) huurwoningen en de prestatieafspraken met woningcorporaties. We hebben middels interviews en stukken onderzocht of deze doelen gehaald zijn en welke informatie naar de raad is gegaan.

Lokale Woonvisie Medemblik 2012-2020

Inhoudelijk doel	Doel behaald	Informatie naar de raad
Nieuwbouw Capaciteitsplanning: de planning in deze woonvisie is een capaciteitsplanning, die aangeeft wat de capaciteit aan nieuwbouw is op de aangegeven locaties. (blz. 4) 2.380 woningen tot 2030 213 woningen (2011-2014) 95 woningen per jaar (2015-2030) (blz. 22)	Jaarlijks wordt de gerealiseerde nieuwbouw gemonitord met de BAG (basisadministratie gebouwen). In kaderstellende notities staat hoeveel woningen en welk type woningen gebouwd worden. (Bron Interview). Er is in die tijd geen verdeling gemaakt over het aandeel van de corporaties in deze nieuwbouw. Later zijn in jaarschijven afspraken gemaakt.	Er is geen aparte presentatie naar de raad gegaan wat is opgeleverd. In de gemeenteraad komen wel de kaderstellende notities per bouwplan. Verder is er eind 2018 een overzicht gemaakt –op verzoek van dorpsraad Nibbixwoud- van de gerealiseerde huurwoningen in Wognum en Nibbixwoud. Dit is naar de raad gegaan. Er is geen overzicht van andere kernen naar de raad gegaan.
Voldoende aanbod huurwoningen. Kernvoorraad huurwoningen in stand houden. Voorraad is niet kleiner dan de kernvoorraad (= 4.182 woningen) (blz. 19). Prestatieafpraak 2013; ambitie is 25% kernvoorraad (Per 1 januari 2012 is dit 24,6% zijnde 4.344.)	De gemeente vraagt aan de corporaties hoeveel woningen er zijn. Het STEC rapport (13 juli 2017) heeft inzicht gegeven dat er een extra behoefte was van 200 huurwoningen op korte termijn en nog eens 200 op lange termijn.	Met een informatienota (30 oktober 2018) is de raad geïnformeerd dat er 200 zijn gerealiseerd. En dat de corporaties er nog 172 willen bouwen. Dan is er nog een tekort van 28 huurwoningen. Zie bijlage 4 van dit rapport. Als de locaties in ontwikkeling komen worden zij in de jaarschijven opgenomen.
Huisvesting doelgroepen. Samen met woningcorporaties en zorginstellingen zoeken naar de mogelijkheid voor adequate huisvesting van doelgroepen die begeleiding, ondersteuning of zorg nodig hebben (blz. 5)	Er is een onderzoek geweest naar de behoefte aan specifieke zorgwoningen. Uit dit onderzoek bleek regionaal een behoefte aan 100 woningen. Voor Medemblik waren dit 21 woningen. Dit is opgenomen in de jaarschijf 2018.	De aankondiging van het onderzoek is genoemd in het document 'Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners' (WF, 25/9/2017). Het uitvoeringsplan hiervan is naar de raad gegaan. Ook is de raad met een informatienota geïnformeerd.
Vastlegging in prestatieafspraken: 1) welke woningen voor	Prestatieafpraak 2013: Verkoop levert tevens betaalbare woningen op	Prestatieafpraak 2013: De woningcorporaties informeren de gemeente

RKC Medemblik – Opmeer

verkoop in aanmerking komen (blz. 19)	voor starters en bewoners die tot de zogenaamde middeninkomens behoren. Verkoop is mogelijk binnen de garantie t.a.v. de kernvoorraad.	jaarlijks over de woningen die daadwerkelijk verkocht zijn en het aantal woningen dat in de verkoopportefeuille is opgenomen. Deze informatie gaat niet naar de raad.
2) wat de grootschalige renovatieprojecten zijn en dat deze <i>duurzaam</i> worden uitgevoerd (blz. 19)	<i>Prestatieafpraak 2013:</i> Bij onderhoud/herstructurering zullen Woningcorporaties investeren in maatregelen die het energieverbruik (en daarmee ook de woonlasten voor de huurders) reduceren en worden woningen van minimaal energielabel B voorzien.	
3) een oplossing voor <i>mensen met een inkomen > 33.000 euro</i> , omdat zij boven de toewijzingsgrens zitten (blz. 10)	<i>Prestatieafpraak 2013:</i> De landelijke ontwikkelingen en het huurbeleid van de woningcorporaties zijn jaarlijks onderwerp van een bestuurlijk overleg tussen partijen.	
4) een oplossing als de taakstelling voor huurwoningen aan <i>statushouders</i> niet voor 100% kan worden ingevuld (blz. 10)	In 2015 was er een sterk verhoogde instroom. In de prestatieafspraken is rekening gehouden met 130 personen en 55 woningen per jaar. Na 2015 is het aantal statushouders weer afgenomen. In de jaarschijven is dat vertaald in een verminderde woningbehoefte voor deze doelgroep.	
5) In de kernen worden <i>leefbaarheidsprojecten</i> opgezet. In die projecten werkt de gemeente samen met corporaties en andere partijen. (blz. 12)	<i>Prestatieafpraak 2013:</i> Om verbeteringen in de leefbaarheid structureel te financieren stellen de gemeente en Woningcorporaties een leefbaarheidsfonds in. Het leefbaarheidsfonds is bedoeld om kleinschalige projecten te ondersteunen.	

RKC Medemblik – Opmeer

Woonvisie 2018-2022

Inhoudelijk doel	Doel behaald (Bron interview)	Informatie naar de raad
<i>Nieuwbouw</i> De gemeente mag 1.200 woningen bouwen tot 2026. In totaal zijn er plannen voor 1.125 woningen. Er is ruimte voor 75 woningen 'tussendoor'. (Blz. 1) In bijlage 2 van de woonvisie is een gedetailleerd overzicht van nieuwbouwplannen per kern en per locatie opgenomen. Dit is de onderbouwing van de 1.125 woningen.	Het is afhankelijk, van wanneer de locaties in ontwikkeling komen. Op het moment dat er gebouwd gaat worden, komen de afspraken in de jaarschijven. Het is moeilijk vooruit te plannen, omdat je niet weet hoe de ruimtelijke procedures (bestemmingsplannen) lopen. Het is niet vooraf aan te geven, wanneer het gerealiseerd gaat worden. Het is de plancapaciteit.	Totaal overzicht voor de raad, komt mogelijk als er herijking van de Woonvisie plaatsvindt. De gemeente heeft weinig grip op bouwtempo (hangt af van de markt), en weinig grip op mogelijk aantal woningen wat je mag bouwen (dat gaat via provincie).
<i>Nieuwbouw huurwoningen</i> Er komen ruim 200 huurwoningen bij tot 2020. Verdere uitbreiding is mogelijk maar hangt af van de wachttijd. In de prestatieafspraken met de corporaties staat dat 2 jaar acceptabel is. Daarom blijven we de wachttijden nauwlettend volgen. Als de wachttijden oplopen wordt bijgebouwd. Zo houden we de kernvoorraad op peil. (Blz. 2)	Zie bij woonvisie 2012-2020. <u>Prestatieafpraak 2017-2020</u> De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 circa 100 betaalbare nieuwbouw huurwoningen te realiseren. Interview: Over enige jaren kan de behoeftepeiling, zoals van STEC groep, worden herhaald.	Zie bij woonvisie 2012-2020. <u>Interview toelichting:</u> oorspronkelijk was de inschatting 100 woningen. Na onderzoek (STEC/ 13/7/2017) is het opgehoogd tot 400 tot 2030. Zie bijlage 4. Op 26 september 2019 is in de raadscommissie het rapport van RIGO geweest "Woonruimteverdeling in West-Friesland. Analyse van wachttijden en zoekgedrag."
<i>Duurzaamheid huurwoningen</i> Voor de huurwoningen heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Daarin staat dat de huurwoningen uiterlijk in 2020 gemiddeld een energielabel B hebben. (blz. 4)	<u>Prestatieafpraak 2017-2020</u> Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B. De registratie van het energielabel verricht de corporatie naar eigen mogelijkheden, eventueel na 2020.	
<i>Kwetsbare groepen.</i> In West-Friesland wordt een pilot gestart om de uitstroom te bevorderen uit bescherm wonen, maatschappelijke opvang en jongeren met	<u>Prestatieafpraak 2017-2020</u> Hierover worden regionale afspraken gemaakt over de woningtoewijzing en door een werkgroep in 2017 wordt dit vertaald naar een	<u>Interview toelichting:</u> Via informatienota's en een presentatie in de commissie. In 2020 vind over de pilot een evaluatie plaats waarover de raad

RKC Medemblik – Opmeer

een zorgbehoefte. Voor de pilot zijn 100 woningen per jaar nodig, gedurende drie jaar. De corporaties verlenen medewerking. Voor Medemblik gaat het om 20 woningen.	opgave voor de gemeente Medemblik. <u>Interview:</u> De regionale afspraken daarover vertalen we in de jaarschijf. In de jaarschijf 2019 zijn 21 woningen opgenomen.	geïnformeerd wordt.
<u>Wijkteams</u> In de sociale wijkteams werkt de gemeente samen met de corporaties en zorginstellingen.	<u>Prestatieafspraken 2017-2020</u> De gemeente organiseert eens per jaar een bestuurlijk overleg met de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Medemblik om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te bespreken.	

Bijlage 6 Overzicht behaalde doelen van jaarschijven

Voor de jaarschijf 2017 zijn er afzonderlijke afspraken gemaakt met de drie woningcorporaties. Voor 2018 en 2019 en 2020 is er steeds 1 afspraak gemaakt waarin alle drie de woningcorporaties zijn opgenomen. De afspraken betreffen steeds (voor alle drie) dezelfde onderstaande thema's. De invulling per jaar en per woningcorporaties kan wel verschillen.

Afspraak	Jaarschijf	2017	2018	2019
4.1.1	<i>Thema 1 Organisatie en samenwerking:</i> Bestuurlijk overleg	vXnX	vXnX	vX
4.1.3	Afstemmen grootschalige werkzaamheden		vX	
4.2.4	Deelname wijkteams	vX	vX	
4.2.5	Participeren visie sociaal domein	vXnX	vXnX	vXnX
4.2.5	Participeren leefbaarheidsplan			
	Uitstroom MO/BW 18+/18- (vanaf 2020)	vXnX	vX	
5.3.6	<i>Thema 2 Beschikbaarheid</i> Nieuwbouw	X STEC vXnX	nX	nX vX
5.3.6	Sloop			
5.3.6	Renovatie			
5.3.6	Verkoop		nX	nX
5.3.6	Planmatig onderhoud			
5.4.2	Verslag woonruimteverdeling		vXnX	vXnX
6.1	<i>Thema 3 betaalbaarheid</i> Gematigde huurverhoging			vXnX
7.4	<i>Thema 4 duurzaamheid en woonklimaat</i> Verbeteren energielabel	nX		nX
7.5	Monitoren energielabel		nX	
	Op weg naar gasloos (vanaf 2018)	nX		vXnX
	Warmtetransitie bestaande bouw (2020)		vX	vXnX
8.2.1	<i>Thema 5 maatschappelijke opgave</i> Bestuurlijk overleg corporaties, zorg en welzijnsorganisaties			
8.3.3	Huisvesting vergunninghouders	vXnX	vXnX	vXnX
8.3.5	Huisvesting kwetsbare inwoners (vanaf 2019)			vXnX
9.2.1	<i>Thema 6 Inzet in kernen, wijken en buurten</i> Opschoonacties	vX	vX	vX

Legenda: vX = behandeld in voorjaarsoverleg nX = behandeld in najaarsoverleg

Thema beschikbaarheid.

Nieuwbouw	2017	2018	2019	2020	Totaal
De Woonschakel	79	66	59	19	217
Het Grootslag	18	18	4	32	72
Wooncompagnie	0	0	0	0	0

Verkoop	2017	2018	2019	2020	Totaal
De Woonschakel	4	12	12	10	38
Het Grootslag	14	12	11	7	44
Wooncompagnie	3	4	5	8	20

RKC Medemblik – Opmeer

Thema betaalbaarheid

Huurverhoging	2017	2018	2019	2020
De Woonschakel	0%	1,4% (inflatie)	Inflatievolgend	Inflatievolgend
Het Grootslag	0,8%	1,4%	Inflatievolgend	Inflatievolgend
Wooncompagnie	inflatievolgend	1,2%	Inflatievolgend	Inflatievolgend

Thema duurzaamheid

Verbeteren energielabel van woningen

Aantal woningen	2017	2018	2019	2020
De Woonschakel	€ 640.000	34	16	Corporaties voldoen aan Convenant energiebesparing huursector
Het Grootslag	Tabel 1554 woningen energielabels	78	n.n.b.	
Wooncompagnie	€ 727.000	48	60	

*) In 2020 is ook opgenomen "nieuwbouw volgens de geldende wettelijke regels over energiezuinigheid en aardgasloos".

Thema maatschappelijke opgave

Huisvesting vergunninghouders

Afspraak	2017	2018	2019	2020
De Woonschakel	Gemeente maatschappelijk beleid volgen	100% huisvesting van alle vergunninghouders conform taakstelling	100% huisvesting van alle vergunninghouders conform taakstelling	Conform taakstelling, maatschappelijke begeleiding, integrale aanpak
Het Grootslag				
Wooncompagnie				

Huisvesting kwetsbare vergunninghouders

Afspraak	2019	2020
De Woonschakel	21 woningen beschikbaar voor huisvesting van kwetsbare woningen die zelfstandig moeten wonen (uitstroom MO/BW)	Uitstroom MO/BW 18+/ 18-. Conform pilot uitstroom bijzondere doelgroepen en MO in Westfriesland
Het Grootslag		
Wooncompagnie		

Thema inzet in kernen wijken en buurten

Opschoonacties	2017	2018	2019	2020
De Woonschakel	X	Gemeente IBOR en aspect wijkschouw	Gemeente IBOR en aspect wijkschouw	Participeren kernvisie Andijk en eventueel 2 andere kernen
Het Grootslag	Inzet wanneer?			
Wooncompagnie	X			

*) De Woonschakel 2019; € 300.000 corporatie breed beschikbaar; Het Grootslag, voor leefbaarheid € 25.000 beschikbaar voor Medemblik. Wooncompagnie: buurtteams samenwerking met sociale wijkteams