Overleg Prestatieafspraken

Postregistratienummer:

21.0000438

Aanwezig	Albert Gieling (Woonschakel), Angelo van Rijn (Wooncompagnie, Edith Abbring (Wooncompagnie), Rabella Wiersma-De Faria (gemeente Opmeer), Simone Onneweer (gemeente Opmeer).
Datum	16-12-2020
Kopie aan	Gerard Klaver, Peter Duinker
Betreft	Bespreking prestatieafspraken

Inleiding

De Woonschakel en Wooncompagnie hebben respectievelijk 26 en 28 woningen in bezit binnen gemeente Opmeer. Beide partijen hebben prestatieafspraken gemaakt welke we in dit overleg gezamenlijk hebben besproken. Het verslag is opgebouwd op basis van de onderdelen zoals deze beschreven zijn in de biedingen.

Organisatie & samenwerking

De Woonschakel wil werken op basis van volwaardig en gelijkwaardig partnerschap met gemeenten en huurdersorganisaties. Ten opzichte van gemeente Opmeer betekent dit dat zij daar waar nodig open staan voor meer bezit in de gemeente.

Wooncompagnie wil werken op basis van volwaardig en gelijkwaardig partnerschap met gemeenten en huurdersorganisaties. Er is op dit moment geen actieve samenwerking met Wooncompagnie. Dit heeft te maken met het kleine bezit wat Wooncompagnie in gemeente Opmeer heeft. Als uitdaging voor 2021 en mogelijke volgende jaren is om regelmatig contact te hebben over lopende zaken. Het woonbelevingsonderzoek welke door Wooncompagnie uitgevoerd gaat worden in 2021 is een onderwerp waar we als gemeente zeker in geïnteresseerd zijn.

Beschikbaarheid

De Woonschakel gaat minimaal 95% passend toewijzen. Daarbij wordt er net als bij de andere corporaties specifieke invulling gegeven aan het huisvesten van urgente woningzoekenden, spoedzoekers en doorstromers. Voor Weidehof is de toewijzing anders geregeld, dit loopt via de WilgaerdenLeekerweidegroep. Om in aanmerking te komen voor een woning in Weidehof moeten kandidaten een CIZ indicatie hebben. Dit verloopt goed.

Er zijn voor 2021 geen plannen om binnen gemeente Opmeer meer woningen beschikbaar te stellen. De Woonschakel is zeker geïnteresseerd (zoals eerder beschreven) in meer bezit binnen gemeente Opmeer.

Wooncompagnie zet zoveel mogelijk in op nieuwbouwproductie zodat de spanning op de sociale huurmarkt af gaat nemen. In gemeente Opmeer zijn geen bouwplannen in beeld. De toewijzing van de woning gebeurd vooralsnog op basis van inschrijfduur. Wooncompagnie werkt graag mee aan vernieuwing van de woonruimteverdeling. Wooncompagnie experimenteert elders gerichter, op basis van samen wonen en leven, toe te wijzen. Voor de woningen in gemeente Opmeer hanteren zij de wijze van toewijzen volgens de regio afgestemde methode.

Betaalbaarheid

De Woonschakel hanteert als gemiddelde streefhuur van Daeb-woningen een percentage van 73-75% van de maximaal redelijke huur. In sommige situaties moesten huren afgetopt worden i.v.m. de huurgrenzen voor passend toewijzen. Daardoor komt de gemiddelde huur nu uit op circa 63% t.o.v. de maximaal redelijke huurprijs.

Wooncompagnie hanteert voor de woningen in gemeente Opmeer een gemiddeld streefhuurpercentage van 67%. Visie van Wooncompagnie is om te werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.

Duurzaamheid en kwaliteit van woningen

De Woonschakel heeft bij de nieuwbouw van Weidehof voldaan aan de voorschriften en daarmee hebben de woningen in dit seniorencomplex label A.

Wooncompagnie heeft in de loop van de jaren verbeteringen aangebracht bij het seniorencomplex aan de Spanbroekerweg. Dit zijn voornamelijk isolerende maatregelen geweest. Hiermee hebben de woningen in ieder geval een verbetert energielabel. Wooncompagnie is in afwachting van de technisch ontwikkelingen om te oordelen wat voor werkzaamheden nog duurzaamheidsvoordeel oplevert voor deze woningen. De woningen aan de Oeverwal hebben label A.

Maatschappelijke opgaven

De Woonschakel werkt waar nodig samen met de gemeente en andere partners wanneer er aanmerkelijke eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast bij een huurder is. Voor het bezit in gemeente Opmeer is dit vooralsnog niet aan de orde. Weidehof is goed in zicht bij de zorgpartij.

Tussen gemeente Opmeer en de Woonschakel zijn geen afspraken gemaakt over het toewijzen van woningen aan statushouders. Het type bezit (seniorenwoningen) maakt dat dit voor het plaatsen van statushouders niet aan de orde is.

Wooncompagnie hanteert een gecoördineerde aanpak bij maatschappelijke problematiek. De gemeente is wat hun betreft de regiepartij. Vooralsnog is er met gemeente Opmeer geen casus waarin de gecoördineerde aanpak is toegepast. Het blijft van belang om gezamenlijk aan de leefbaarheid te werken. De AVG is hierin belangrijk echter de problematiek moet wel opgelost worden.

Ook tussen gemeente Opmeer en Wooncompagnie zijn geen afspraken gemaakt over het toewijzen van een woningen aan statushouders. Een deel van het bezit zou geschikt kunnen zijn. Gemeente Opmeer zou wanneer er binnen het gemeentelijke woningbedrijf geen mogelijkheden zijn Wooncompagnie willen benaderen of er mogelijkheden zijn.

In 2021 voert Wooncompagnie een woonbelevingsonderzoek uit. Dit onderzoek bestaat naast vragen over de woning ook uit vragen over de omgeving. Gemeente Opmeer is geïnteresseerd in de uitkomsten die betrekking hebben op het bezit in gemeente Opmeer.

Afsluiting

De prestatieafspraken van beide partijen voldoen aan dat wat we in de 'Woonvisie 2018-2022 Gelukkig wonen in Opmeer' hebben beschreven. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn op orde.

De wens is om regelmatig contact met elkaar te houden om onderwerpen die allen aangaat te bespreken en te leren van elkaars kennis en kunde.

Opmeer, 26-01-2021

Akkoord namens:

De Woonschakel	Wooncompagnie	Gemeente Opmeer
Albert Gieling	Angelo van Rijn	Rabella Wiersma – de Faria