

Prestatieafspraken 2021 tot en met 2024



November 2020



Inhoudsopgave

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
2. SPEERPUNTEN VAN BELEID	7
3. BIEDING WONINGCORPORATIES	9
4. ORGANISATIE & SAMENWERKING	10
5. BESCHIKBAARHEID HUURWONINGEN	13
6. BETAALBAARHEID HUURWONINGEN	16
7. DUURZAAMHEID EN WOONKLIMAAT	18
8. MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE	20
9. INZET IN KERNEN, WIJKEN EN BUURTEN	23
10. ONDERTEKENING	24

Samenvatting

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan realistische doelen om goed en betaalbaar wonen in de gemeente Medemblik te waarborgen. De nadruk ligt hierbij op inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Partijen werken daarbij constructief samen aan gemeenschappelijke doelstellingen, met open vizier en respect voor de specifieke context waaruit partijen handelen. Partijen hebben hiervoor een overlegstructuur opgezet, bestaande uit bestuurlijk- en ambtelijk overleg in verschillende werkvormen.

Deze prestatieafspraken geven duidelijkheid over de lokale koers, als basis voor investeringsbeslissingen, de rolverdeling van betrokken partijen en de inzet van instrumenten en middelen.

Partijen zetten zich in voor een toereikende voorraad sociale huurwoningen. De woningen zijn van goede kwaliteit. De woonlasten - de optelsom van huur, energie en belastingen – houden we betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. Corporaties committeren zich zoveel mogelijk aan het Sociaal Huurakkoord tussen Woonbond en Aedes.

Er is meer vraag naar huurwoningen dan aanbod. In 2021 laten we het onderzoek uit 2017 naar de benodigde kernvoorraad huurwoningen in 2030 en 2040 nogmaals uitvoeren. We hebben de ambitie vanaf 2023 tot 2030 jaarlijks 50 sociale huurwoningen toe te voegen. Daarmee komen we de komende 10 jaar op circa 400 woningen extra (2020 – 2030). Randvoorwaarde is dat bouwlocaties beschikbaar moeten zijn en dat de maatschappelijke behoefte wordt bevestigd in het nieuwe onderzoek naar de kernvoorraad op langere termijn.

De demografische ontwikkeling laat een toename van 1.450 huishoudens zien tot 2030. De groei zit vooral in de kleine huishoudens: 1 of 2 personen, waaronder veel alleenstaande ouderen. In de nieuwbouw houden we hier rekening mee. De nadruk ligt op kleinere en toegankelijke woningen. De nieuwe huizen moeten geschikt zijn voor meerdere doelgroepen van kleine huishoudens, ongeacht leeftijd. De huur is laag; huurtoeslag is mogelijk.

Partijen investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad. Als het gaat om stadsvernieuwing of revitalisering kijken we niet alleen naar stenen, maar ook naar andere zaken die samen een wijk of buurt maken. We streven naar differentiatie op wijkniveau met verschillende woningtypen en eigendomsvormen voor verschillende huishoudtypen en inkomensgroepen. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op deze manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners.

Naast het aansluiten op de toekomstige vraag, werken partijen aan energiezuinige en op langere termijn (2050) CO2 neutrale woningen. Een lagere energierekening helpt bewoners de woonlasten binnen de perken te houden en draagt bij aan een beter milieu. Partijen ondersteunen de landelijke klimaatambities.

Partijen willen bestaande wijken en buurten courant en levensvatbaar houden. Dit vraagt om investeringen in het openbaar gebied, de kwaliteit van de woningvoorraad en een 'vitale' bewonersmix. Partijen werken nadrukkelijk samen in het sociaal domein en hebben oog voor zaken als integratie, inclusie en de juiste zorg en begeleiding. Partijen stimuleren bewonersinitiatieven waarmee de leefbaarheid van wijken en buurten wordt verbeterd.

Punt van aandacht blijft de instroom en huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsvergunning. De afgelopen jaren laten een wisselend beeld zien in aantallen. We houden voor de komende jaren rekening met de huisvesting van 70 personen per jaar en met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,5. De definitieve taakstelling bepaalt onze inzet.

Op beleidsniveau ondersteunen corporaties en de gemeente elkaar bij de beleidsontwikkeling op een breed terrein. Denk bijv. aan de woonvisie, een visie op het sociaal domein, duurzaamheid of een leefbaarheidsplan voor de kernen.

De belangrijkste punten op een rij:

- Tenminste 400 nieuwe huurwoningen voor de periode tot 2030. Nadruk op toegankelijke woningen voor kleine huishoudens.
- Onderzoek naar de kernvoorraad op langere termijn. Uitvoering in 2021.
- Bestaande woningvoorraad courant houden, energiezuinig maken en verduurzamen. De jaarlijkse huurverhoging is niet hoger dan inflatie.
- Sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning.
- We leveren een bijdrage aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden.

1. Inleiding

Dit document bevat de prestatieafspraken tussen de gemeente Medemblik, Huurdersvereniging De Driehoek, Huurderskoepel.com, Huurdersraad De Woonschakel en de woningcorporaties Het Grootslag, Wooncompagnie en De Woonschakel. De afspraken gelden voor de periode 1 januari 2021 t/m 31 december 2024.

Thema's

De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking.
2. Beschikbaarheid (sociale) huurwoningen
3. Betaalbaarheid sociale huurwoningen
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. Belangrijkste onderlegger voor de prestatieafspraken vormt de (regionale) woonvisie en het programma wonen van de gemeente Medemblik. Er wordt gekozen om te werken met meerjarenafspraken en afzonderlijke jaarschijven. Daarmee wordt aangesloten bij de woningwet, artikel 43. In de jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten opgenomen. De jaarschijven worden jaarlijks door partijen besproken en geactualiseerd.

Partijen

Gemeente Medemblik

De gemeente Medemblik is gelegen in de regio West-Friesland en bestaat uit 17 kernen met een totaal aantal inwoners van ruim 45.000. Voor urgente woningzoekenden geldt een regionale urgentieverordening.

Woningcorporaties

Woningstichting Het Grootslag, Wooncompagnie en De Woonschakel zijn als woningcorporaties actief binnen de gemeente. Per 1 januari 2021 hebben zij het volgende bezit in de gemeente (totaal reguliere woningbezit en zorgwoningen):

	Het Grootslag	Wooncompagnie	De Woonschakel	Totaal
Aantal woningen	1.582	434	2.516	4.532
GOED	1	0	0	1
Dorpshuis/MFA	3	0	0	3
Bedrijfsruimten	12	0	7	19
Dorpswinkel	1	0	0	1

Volgens de huidige plannen ziet de ontwikkeling van de kernvoorraad (reguliere woningbezit) en de voorraad zorgwoningen op middellange termijn er als volgt uit:

Ontwikkeling kernvoorraad sociale huur gemeente Medemblik 2017 - 2024			
Corporatie	01-01-2017	01-01-2021	31-12-2024
Het Grootslag	1.444	1.399	1.394
Wooncompagnie	439	437	417
De Woonschakel	2.306	2.436	2.520
TOTAAL	4.189	4.263	4.331

Ontwikkeling voorraad zorgwoningen sociale huur gemeente Medemblik 2017 - 2024			
Corporatie	01-01-2017	01-01-2021	31-12-2024
Het Grootslag	151	183	183
Wooncompagnie	6	6	10
De Woonschakel	78	80	80
TOTAAL	235	269	273

De corporaties concentreren zich op de kerntaken zoals vastgelegd in de woningwet. De primaire focus ligt op de verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid). De corporaties staan ook positief tegenover de bouw van huurwoningen voor middeninkomens, mits dit vanuit de wetgeving mogelijk is en op basis van een sociale exploitatie.

Huurdersorganisaties

Huurdersvereniging De Driehoek (woningstichting Het Grootslag), Huurderskoepel.com (Wooncompagnie) en Huurdersraad De Woonschakel behartigen de belangen van huurders bij de corporaties. Met deze partijen is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten door de woningcorporaties op grond waarvan de huurdersorganisaties partij zijn bij deze volkshuisvestelijke prestatieafspraken met gemeenten en wat daaruit volgt.

2. Speerpunten van beleid

Ambitie/doel

De ambitie van partijen binnen deze prestatieafspraken is om de speerpunten van de volkshuisvesting en in het bijzonder de sociale huursector zo goed mogelijk te realiseren. Hierbij is het programma wonen van de gemeente leidend en wordt in het verlengde daarvan gekeken naar de beleidsintenties van de rijksoverheid. De woningcorporaties dragen met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van dit beleid.

Om het totaalbeeld van belangen te schetsen is in deze paragraaf een overzicht opgenomen van de speerpunten van het rijk, de gemeente en de huurdersorganisaties.

2.1 Speerpunten rijksoverheid

De volgende speerpunten zijn door de minister benoemd:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
3. Huisvesten van urgente doelgroepen.
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.
5. Versnellen woningbouw.

2.2 Speerpunten gemeente Medemblik

De speerpunten komen voort uit het programma Wonen 2018 t/m 2026:

- **Nieuwbouw**
 - Meer bouwen dan de eigen behoefte. Helpende hand bieden aan de metropoolregio, waar de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod.
 - Uitbreiding kernvoorraad sociale huurwoningen conform rapport STEC uit 2017 (400 nieuwe huurwoningen tussen 2017 en 2030). In 2021 vindt actualisering van dit rapport plaats op basis van de maatschappelijke behoefte.
 - Meer variatie in woningtypen, aandacht voor andere, nieuwe concepten.
- **Bestaande voorraad**
 - Duurzaam, gasloos en levensloopbestendig maken.
- **Aandachtgroepen**
 - Ouderen en zorgbehoevenden moeten langer thuis (blijven) wonen. We ondersteunen mensen die hun woning daarvoor technisch geschikt willen maken of een tijdelijke unit voor mantelzorg willen plaatsen. Ook bevorderen we dat de zorg en hulpverlening goed geregeld zijn.
 - Starters ondersteunen, jongeren (23-30 jaar) die nog thuis wonen sneller aan een huurwoning helpen.
- **Betaalbare woonlasten**
- **Woningtoewijzing**
 - Voldoende woningen voor vergunninghouders en andere aandachtgroepen conform de urgentieregeling.

2.3 Speerpunten huurdersorganisaties

Voor de huurdersorganisaties gelden de volgende speerpunten:

- betaalbaarheid van sociale huurwoningen;

- beschikbaarheid van voldoende huurwoningen op basis van een actieve zoekperiode van maximaal 24 maanden via Woonmatch;
- leefbaarheid in kernen (schoon, heel, veilig, prettig wonen);
- begeleiding huisvesting bijzondere doelgroepen in wijken;
- onderhoud en verduurzaming van huurwoningen.
- Zelfbewoningsplicht door koper voor woningen < € 300.000

2.4 Speerpunten woningcorporaties

De door de corporatie ingebrachte speerpunten luiden als volgt:

- **beschikbaarheid van voldoende woningaanbod voor alle doelgroepen**
 - bouw van 525 huurwoningen tussen 2023 - 2030 om de druk op de huidige woningmarkt te verlichten.
 - uitgangspunt dat actieve woningzoekenden binnen een periode van maximaal 2 à 3 jaar een betaalbare huurwoning verkrijgen in de gemeente.
- **borgen van de betaalbaarheid van de woningvoorraad**
 - garanties geven op minimale woningvoorraad in de prijsklassen goedkoop, betaalbaar 1 en 2 passend bij de huurtoeslaggrenzen van de rijksoverheid.
- **bijdragen aan een prettige woonomgeving**
 - lokale verankering, zichtbaar in gemeente, ondersteuning leefbaarheidsacties waar nodig en mogelijk binnen wet- en regelgeving.
- **verduurzamen woningvoorraad**
 - realisatie gemiddeld A-label woningbezit in 2030 (o.b.v. huidige normen 2020) waarbij de mogelijkheid van versnelling naar A-label in 2025 wordt onderzocht.
 - niet meer afsluiten van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd voor woningen met label E-F-G vanaf 2025
- **goede klanttevredenheid**
 - gemiddelde minimale klantwaardering van 7,5 voor de verhuurder op basis van het huurdersoordeel in de Aedes benchmark.

3. Bieding woningcorporaties

Ambitie/doel

De woningcorporaties stellen een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden waarmee zij bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Medemblik, het zogenaamde volkshuisvestelijk bod. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vier kalenderjaren. De corporaties voeren overleg over het bod met de vertegenwoordigende huurdersbelangenorganisatie.

Volkshuisvestelijk bod

De ingebrachte speerpunten door partijen zijn de belangrijkste opgaven in de komende jaren. Met het jaarlijkse volkshuisvestelijk bod geven corporaties aan hoe zij concreet bijdragen aan de realisatie van de prioriteiten en de sociale volkshuisvesting in de gemeente.

Jaarlijks wordt voor 1 juli het volkshuisvestelijk bod voor het komende kalenderjaar door corporaties aangeboden aan de overlegpartijen.

De corporaties vullen deze punten op haar eigen manier in, passend bij de cultuur van de organisatie en rekening houdend met aard en schaal van de kernen waar zij bezit hebben. De eigenheid van de organisaties impliceert dat er lokale verschillen zijn. Doorgaans betreft het accentverschillen.

Het volkshuisvestelijk bod is een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden hoe corporaties concreet bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 4 jaren.

De biedingen vormen de basis voor het bestuurlijk overleg met het College van B & W en de huurdersorganisaties voor de te maken prestatieafspraken.

Als de prestatieafspraken gemaakt zijn stuurt de corporatie het 'overzicht van werkzaamheden' naar de minister (voor 15 december), indien nodig vergezeld van de prestatieafspraken. Als het overleg niet leidt tot prestatieafspraken, dan kunnen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties een geschil voorleggen aan de minister.

4. Organisatie & samenwerking

Ambitie/doel

Partijen werken op basis van volwaardig partnerschap samen aan goed wonen in de gemeente Medemblik. De vraagstukken rondom wonen zijn verweven met tal van andere maatschappelijke vraagstukken. Partijen realiseren zich dat zij elkaar hierbij nodig hebben. Volwaardig partnerschap betekent dat er sprake is van wederzijdse inspanningen, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Hierin past een open transparante houding, de bereidheid om de doelstellingen met elkaar te realiseren en elkaar aan te spreken op gemaakte afspraken.

Algemeen

De gemeente ziet haar rol als:

- Kader en richting gevend voor nieuwbouw
(gemeente is regisseur, vooral bij grotere plannen, bij kleinere inbrei-plannen met saneringsopgave is het vaak ingewikkelder vanwege de economische haalbaarheid)
- Beperken van financiële risico's voor gemeente
(hierover is een discussie mogelijk met de gemeenteraad)
- Faciliterende overheid
(gemeente zorgt als regisseur voor de randvoorwaarden die nodig zijn om de brede ambities van de afspraken te kunnen realiseren)

Vorbereiding en uitwerking van deze prestatieafspraken vindt op ambtelijk niveau plaats via de volgende werkgroepen:

1. Een werkgroep die zich bezighoudt met vraagstukken in het sociaal domein en leefbaarheid.
2. Een werkgroep die zich bezighoudt met vastgoedsturing (beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid).
3. Een werkgroep die zich bezighoudt met verduurzaming.

De regie voor werkgroepen ligt bij de gemeente. Deze werkgroepen komen tenminste tweemaal per jaar bijeen en op onderdelen zoveel vaker als nodig. Huurdersorganisaties nemen desgewenst deel aan deze werkgroepen.

Besluitvorming en sturing vindt plaats op bestuurlijk niveau.

4.1 Overlegstructuur

- 4.1.1 Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de betrokken portefeuillehouders van de gemeente Medemblik, de corporatiebestuurders en vertegenwoordigers van huurdersorganisaties over de voortgang van deze prestatieafspraken. Het voorjaarsoverleg kijkt terug op de gerealiseerde doelstellingen van het afgelopen jaar en vooruit naar de speerpunten van het komende jaar (opgaven volkshuisvestelijke biedingen). Het najaarsoverleg wordt gebruikt voor het vaststellen/bijstellen van de prestatieafspraken en het doornemen van lopende ontwikkelingen.

- 4.1.2 Indien gewenst door gemeente of corporatie vindt afzonderlijk bestuurlijk overleg plaats tussen (individuele) partijen bij tussentijdse actuele ontwikkelingen. Relevante informatie voor de werking van deze prestatieafspraken wordt gedeeld met alle partijen.
- 4.1.3 Woningcorporaties en gemeente informeren elkaar tijdig over nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (gezamenlijke verantwoordelijkheid) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente). Doelstelling is om werkzaamheden op elkaar af te stemmen en de overlast voor bewoners te beperken. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar/jaren.

4.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 4.2.1 Doelstellingen en beleid komen voort uit onderzoek, overleg en ervaringen. Ambtelijke werkgroepen bespreken met elkaar welke onderzoeken voor deze prestatiecyclus nodig zijn. Partijen formuleren gezamenlijke opdrachten en delen, na bestuurlijke goedkeuring, de kosten afhankelijk van de soort onderzoeken / beleidsterreinen.
- 4.2.2 Partijen betrekken elkaar bij de oriëntatie en beleidsontwikkeling van onderwerpen die betrekking hebben op de prestatieafspraken en delen hiervoor relevante onderzoeken, publicaties en dergelijke.
- 4.2.3 De gemeente biedt de woningcorporaties gelegenheid deel te nemen in de wijkteams.

4.3 Samenwerking en gegevensdeling

Om op een goede manier samen te werken zullen er persoonlijke gegevens van inwoners/huurders besproken en, in bepaalde gevallen, gedeeld moeten worden. Wettelijk gezien is dit mogelijk en past een structurele samenwerking goed te rijmen met de kaders van de Algemene verordening gegevensbescherming (AvG) en specifieke wetgeving zoals de Gemeentewet en de Wet maatschappelijke ondersteuning. Dit neemt niet weg dat beide organisaties een eigen verantwoordelijkheid hebben en houden ten opzichte van de inwoner c.q. huurder. In die hoedanigheid is de samenwerking uitdrukkelijk bedoeld om elkaar te versterken ten einde gezamenlijke maatschappelijke ambities te realiseren.

- 4.3.1 In de uitvoering van de (wettelijke) taken worden persoonsgegevens door de corporaties en gemeente verwerkt. Denk hierbij aan de Wet aanpak woonoverlast, Wmo, Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, Wet basisregistratiepersonen en de Gemeentewet. Voor verstrekkingen uit de Brp worden de woningcorporaties opgenomen in het Verstrekkingenregister Brp van de gemeente Medemblik. Hierin staat welke gegevens in het kader van welke afspraken met de corporaties gedeeld worden.
- 4.3.2. Partijen zijn zelfstandig verantwoordelijk voor het naleven van de Algemene verordening gegevensbescherming (AvG). Aanvullend houden de corporaties zich aan de waarborgen die zijn opgenomen in bijlage B.
- 4.3.3. Alle afspraken omtrent de uitwisseling van persoonsgegevens worden vastgelegd en zijn voor inwoners/huurders inzichtelijk. Voordat een nieuwe gegevensverwerking/gegevensdeling wordt aangegaan wordt deze getoetst door de respectievelijke functionarissen gegevensbescherming.

4.4 Werkwijze jaarschijven

- 4.4.1 Overeenkomstig artikel 43 van de woningwet stellen de corporaties jaarlijks een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 4 kalenderjaren.

4.4.2 In de jaarschijf voor het eerstvolgende jaar worden concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar partijen in dat jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel de woningcorporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.

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

Kwartaal 1

- Voor 1 april maakt de gemeente bekend wat de speerpunten zijn voor het komende jaar, voorzien van een onderbouwing en eventueel voorzien van voorwaarden en bijzonderheden.

Kwartaal 2

- Voor 1 mei leggen woningcorporaties verantwoording af over de prestaties van het afgelopen jaar, waaronder een verhuurmonitor.
- Voor 1 juni sturen corporaties hun jaarverslag over het afgelopen jaar aan partijen.
- Voor 1 juni vindt bestuurlijk overleg plaats, onder meer over de prestaties van afgelopen jaar, de voortgang in het lopende jaar en de speerpunten voor komend jaar.
- Voor 1 juli doen de woningcorporaties een bod op het uitvoeren van de gemeentelijke woonvisie voor de komende 4 jaar. De bieding is toegespitst op de jaarschijf voor het eerstkomende kalenderjaar.

Kwartaal 3

- Voor 1 november vindt bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de afspraken in het lopende jaar.
- Voor 1 november maken gemeente, huurdersorganisaties en corporaties afspraken over de biedingen. De afspraken zijn toegespitst op het eerstkomende jaar, met een doorkijk naar de daarop volgende drie jaren.

Kwartaal 4

- Voor 1 december ondertekenen partijen de prestatieafspraken.
- Voor 15 december dienen de corporaties de bieding voor de komende 4 jaar in bij de minister, vergezeld van de prestatieafspraken.

4.5 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

4.5.1 Deze overeenkomst geldt van 1 januari 2021 t/m 31 december 2024.

4.5.2 Evaluatie van de prestatieafspraken vindt jaarlijks plaats aan de hand van gerealiseerde doelstellingen (jaarverslagen), jaarschijven en volkshuisvestelijke biedingen. Tussentijdse bijstelling is mogelijk als partijen dit nodig vinden.

4.6 Bijzondere omstandigheden

4.6.1 Uitgangspunt bij deze afspraken is dat we zo duidelijk mogelijk formuleren welke doelstellingen we willen realiseren en dat we deze afspraken nakomen. Als zich omstandigheden voordoen waardoor deze afspraken niet (langer) kunnen worden nagekomen, dan worden de overige partijen hier zo snel mogelijk van in kennis gesteld. In gezamenlijk overleg wordt hiervoor naar een oplossing gezocht.

5. Beschikbaarheid huurwoningen

Ambitie/doel

Partijen streven ernaar dat het woningaanbod zo goed mogelijk aansluit bij de maatschappelijke behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is onze ambitie dat woningzoekenden binnen een redelijke periode over een woning naar keuze kunnen beschikken in de door hen gewenste kern.

Algemeen

In de prestatieafspraken 2017-2020 hanteerden we een norm voor de actieve zoekduur naar een huurwoning van 24 maanden. Deze norm is niet meer realistisch en moet noodgedwongen (tijdelijk) worden bijgesteld. Corporaties gaan de totale inschrijftijd (reële wachttijd) van woningzoekenden die een huurovereenkomst zijn aangegaan voor de woningcategorieën jongeren, standaard en senioren monitoren en communiceren. Het streven blijft er op gericht dat actief woningzoekenden eind 2024 binnen een periode van 2 à 3 jaar een huurwoning in de gemeente kunnen betrekken. Daarvoor is het noodzakelijk dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente wordt uitgebreid via nieuwbouw.

De uitbreiding van woningen stuit de komende jaren op de beperkte bestemmingsplancapaciteit en contingenten. We conformeren ons vooralsnog aan de uitkomsten van het onderzoek uit 2017 van de STEC groep en de wens tot uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad met 400 woningen tot 2030, verhoogd met 200 woningen, vooruitlopend op nieuw onderzoek. Omdat we zicht willen houden op de gewenste ontwikkeling, herhalen we het onderzoek van de STEC groep in 2021. Dit onderzoek kan tot aanpassing van de opgave leiden.

In de tussentijd werken partijen samen aan creatieve oplossingen om het aantal vrijkomende en geschikte woningen te vergroten.

Daarbij houden partijen oog voor een goede balans tussen koop en huur, woningkwaliteit en leefbaarheid. Er bestaat noodzaak voor een gebiedsgerichte aanpak met het oog op nieuwbouw, renovatie, herstructurering en verduurzaming. Hiermee kunnen we de leefbaarheid en de vitaliteit van buurten en wijken op langere termijn waarborgen. De vraagontwikkeling wordt vooral gestuurd door sociaal maatschappelijke en demografische trends als individualisering, ontgroening, vergrijzing en langer zelfstandig wonen.

Het aandeel kwetsbare huishoudens neemt de laatste jaren toe. Partijen hebben hier bijzondere aandacht voor. Een doelgroep die daarbij niet wordt genoemd zijn de middeninkomens. In de huidige markt is het voor hen steeds lastiger om een goede en betaalbare woning te bemachtigen. Waar de markt c.q. commerciële partijen dit laten liggen, zijn partijen bereid om hierin te acteren. De corporaties staan positief tegenover de bouw van huurwoningen voor middeninkomens, mits dit vanuit de wetgeving mogelijk is en op basis van een sociale exploitatie.

5.1 Bestaande woningvoorraad

- 5.1.1 De druk op de bestaande woningvoorraad neemt toe. De omvang van de bestaande woningvoorraad moet de komende jaren worden uitgebreid. Partijen proberen daarmee te voorkomen dat de wachttijd van actief woningzoekenden verder oploopt.
- 5.1.2 In 2021 laten partijen opnieuw onderzoek uitvoeren naar de toekomstige woningbehoefte.
- 5.1.3 Corporaties werken aan de transformatie van haar woningvoorraad met het oog op de veranderende woningvraag (voornamelijk individualisering en vergrijzing), het tegengaan van veroudering van de woningvoorraad en verduurzaming naar CO²-neutraal in 2050. Waar mogelijk en gewenst werken partijen gezamenlijk aan ruimtelijke maatregelen bij sloop en herstructurering. Dit richt zich bij centrumlocaties op woningsplitsing, optoppen, en dergelijke. Partijen werken hiervoor samen aan buurt-, wijk- en kernvisies zodat een goed en inclusief woonperspectief ontstaat voor de langere termijn.
- 5.1.4 Partijen monitoren de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Jaarlijks wordt in de jaarschijven het volgende vastgelegd:
- Het aantal nieuw te bouwen woningen naar kern, woningtype, doelgroep, huurprijs en energielabel.
 - Het aantal te slopen woningen naar kern, bouwjaar en woningtype.
 - Het aantal te verkopen woningen naar kern, bouwjaar en woningtype.
 - Het aantal woningen dat inzet is van sloop en nieuwbouw (sloop naar kern, bouwjaar en woningtype / nieuwbouw naar woningtype, doelgroep, huurprijs en energielabel).

5.2 Nieuwbouw

- 5.2.1 Doelstelling is vooralsnog de uitbreiding van het corporatiebezit met 400 sociale huurwoningen in de periode 2020-2030. Met corporaties vindt overleg plaats over nieuwe bouwplannen vóórdat de kaderstellende notitie naar de raad gaat.
- 5.2.2 Partijen onderzoeken dus de mogelijkheden om het aantal woningen in deze periode te vergroten. Daarbij kan ook gekeken worden naar flexibel vastgoed/tijdelijke huisvesting. Voorwaarde voor alternatieve en flexibele nieuwbouw is een kostendekkende exploitatie op langere termijn.
- 5.2.3 Partijen zijn bereid om te investeren in nieuwbouw voor middeninkomens als de markt hier niet of onvoldoende in voorziet. Voorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van de benodigde uitbreiding van de sociale huur. Realisatie moet plaatsvinden op basis van voor de corporaties acceptabele investeringscondities en rendementsverwachting.
- 5.2.4 De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de totale investeringskosten en bepaalt mede de betaalbaarheid. Partijen laten zich bij de vaststelling van de grondprijs leiden door hetgeen gebruikelijk is in de sector (Aedes benchmark en prijzen in onze regio). Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen hanteert de gemeente onderstaande grondprijzen:
- Sociale huur grondgebonden woningen: € 185 per m² per grondgebonden woning, bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 2021. Kavelgrootte 100 – 130m².
 - Sociale huur gestapelde woningen: € 145 per m² bruto vloeroppervlakte per gestapelde woning, bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 2021.
 - Middeldure huur grondgebonden woningen: € 260 per m² per grondgebonden woning, bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 2021.

- d. Middeldure huur gestapelde woningen: € 220 per m² bruto vloeroppervlakte per gestapelde woning, bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 2021.

Genoemde prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- 5.2.5 Corporaties die sociale huurwoningen realiseren en deze binnen 20 jaar na oplevering verkopen, zijn een boete verschuldigd aan de gemeente. Deze boeteclausule geldt voor woningen, waarvoor gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken (2021 t/m 2024), een grondprijs is gehanteerd volgens afspraak 5.2.4. Hiervoor geldt het volgende:

- a. Bij grondgebonden woningen geldt een nabetaling per woning van € 20.000,- exclusief BTW (prijspeil 2021)
- b. Bij gestapelde woningen geldt een nabetaling per woning van € 16.000,- exclusief BTW (prijspeil 2021)

Genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De boeteclausule wordt opgenomen in de notariële akte.

- 5.2.6 In overeenkomsten met marktpartijen neemt de gemeente dezelfde boeteclausule op.

5.3 Onttrekkingen

- 5.3.1 De grote druk op huurwoningen en de noodzaak van voorraadtransformatie zitten elkaar in de weg. Verkoop is daarnaast nodig om de betaalbaarheid van huurwoningen te kunnen garanderen. Partijen maken de afspraak dat verkoop alleen is toegestaan als de totale voorraad sociale huurwoningen in de periode 2021-2024 niet krimpt.

- 5.3.2 Corporaties zijn terughoudend met het aanwijzen van nieuwe verkoopcomplexen.

5.4 Woonruimteverdeling

- 5.4.1 Partijen werken aan creatieve oplossingen om het aantal vrijkomende en geschikte woningen te vergroten. Momenteel loopt een pilot in West-Friesland voor een andere wijze van woonruimteverdeling. Doelstelling van deze pilot is de kansen op een woning te vergroten door het stimuleren van de verhuisdynamiek in de sociale huursector. Het idee hierachter is dat het aantal vrijkomende woningen toeneemt zodat meer woningzoekenden slagen in hun zoektocht. Dit soort initiatieven zijn noodzakelijk om meer huishoudens aan een woning te helpen.

Corporaties geven extra aandacht aan jongeren (23 – 30 jaar) die nog inwonend zijn bij hun ouders om deze jongeren sneller aan een woning te helpen.

- 5.4.2 Jaarlijks stellen de corporaties een verhuuroverzicht op voor gemeente en huurdersorganisaties.

- 5.4.3 In 2021 wordt de regionale urgentieregeling, die is opgenomen in de huisvestingsverordening geëvalueerd. Reden hiervan is de toenemende druk op de urgentieregeling. Hierbij wordt getoetst of de urgentieregeling nog steeds voldoet aan het doel waarvoor deze is opgesteld en of de huidige regeling niet tot verdringing leidt.

6. Betaalbaarheid huurwoningen

Ambitie/doel

Eén van de belangrijkste doelstellingen in de sociale huur is de verhuur van betaalbare woningen. Of een huur betaalbaar is hangt af van inkomen, huishoudtype en woonlasten. Partijen spannen zich actief in om de betaalbaarheid van het wonen op een (lokaal) aanvaardbaar niveau te houden.

Algemeen

Partijen hebben verschillende instrumenten tot hun beschikking om de betaalbaarheid van woonlasten en de omvang van de betaalbare woningvoorraad te beïnvloeden, zoals:

- de netto huurprijs
- bijkomende servicekosten
- passend toewijzen van huurwoningen
- de energielasten
- gemeentelijke heffingen
- grondprijs
- huurtoeslag

Desondanks gebeurt het dat huishoudens in de knel komen door te hoge woonlasten. Er zijn bepaalde doelgroepen waarvoor het huur- en huurtoeslagbeleid in Nederland onvoldoende waarborgen biedt. Partijen willen daarom onderzoek laten uitvoeren naar de reële woonlasten van huurders in West-Friesland.

Als huishoudens onverhoopt in de financiële problemen komen, dan zijn alle maatregelen van partijen erop gericht om de ondersteuning te bieden die nodig is om het huishouden financieel overeind te helpen en te houden. Doel is om huisuitzettingen vanwege een betalingsachterstand tot een minimum te beperken en deze het liefst te voorkomen.

6.1 Betaalbare huren, sociale aanpak

- 6.1.1 Corporaties conformeren zich zoveel mogelijk aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, dat mede als basis wordt gebruikt voor het wettelijke huurbeleid (o.a. gemiddelde huurprijsverhoging maximaal op inflatie). De corporaties hanteren geen inkomensafhankelijk huurbeleid bij de jaarlijkse huuraanpassing. Toepassing van huurverlagingen of huurbevriezing op grond van huishoudensinkomen volgens het Sociaal Huurakkoord is facultatief.
- 6.1.2 Corporaties sturen op passend toewijzen. Huishoudens met een laag inkomen komen in principe niet in aanmerking voor een woning met een huurprijs boven de bijbehorende aftoppingsgrens.
- 6.1.3 Op het moment dat een huurachterstand wordt gesignaleerd nemen partijen z.s.m. actie om de problemen in kaart te brengen en het betreffende huishouden te ondersteunen. Hierbij kan gewerkt worden met, indien aanwezig, een wijkteam, de aanpak 'Vroeg er op af', schuldhulpverlening en schuldhulpmaatje. Westfriese corporaties geven hier een verschillende invulling aan, maar het

beoogde effect is overal hetzelfde: het bieden van maatwerk en ondersteuning waarmee huishoudens uit complexe schuldsituatie blijven of komen.

- 6.1.4 Partijen laten begin 2021 onderzoek uitvoeren naar de betaalbaarheid in de sociale huursector in West-Friesland. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het betaalbaarheidsbeleid geëvalueerd en waar nodig aangepast.
- 6.1.5 De gemeente hanteert kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens en zorgt voor een beperkte lastenontwikkeling.
- 6.1.6 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. Als toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van betalingsachterstand, woonfraude of overlast), vindt tijdig overleg plaats tussen gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt over het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervan gerapporteerd.
- 6.1.7 Uitgangspunt voor corporaties is dat minimaal 70% van haar sociale woningvoorraad een huurprijs heeft onder de laagste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 619,01 prijspeil 2020). Zo zorgen ze voor voldoende woningaanbod voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag.

7. Duurzaamheid en woonklimaat

Ambitie/doel

We staan voor een enorme opgave om aardgasvrije wijken te realiseren. In 2020 stelt de gemeente in samenwerking met partners, waaronder de woningcorporaties, de Transitievisie Warmte (TVW) op. De TVW beschrijft hoe Medemblik van het aardgas af gaat. De TVW kijkt per kern/wijk naar welke alternatieven mogelijk zijn. Einddoel is dat de bebouwde omgeving in 2050 aardgas vrij is. In aanloop naar een CO² neutraal zal het woningbezit van corporaties naar een gemiddeld energielabel A in 2025 worden gebracht.

7.1 Verduurzamen

- 7.1.1 Bij het verduurzamen van de woningvoorraad gaan partijen uit van het hoogst haalbare. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen.
- 7.1.2 Corporaties en gemeente gaan samen aan de slag met de warmtetransitie van de gemeente Medemblik. Gemeente en corporaties stemmen hun plannen op elkaar af. De corporaties geven een vervolg aan het verduurzamen van de huurwoningvoorraad. De resultaten worden gemonitord.
- 7.1.3 Alle corporatiewoningen zijn in 2050 aardgasvrij. Bij renovatie van bestaande woningen wordt gekeken of een alternatief voor aardgas mogelijk en betaalbaar is. Voor het aardgasvrij maken van de bestaande wijken vormt de TVW de basis. Deze worden uitgewerkt in wijkuitvoeringsplannen.
- 7.1.4 De corporaties voeren diverse pilots uit voor duurzame alternatieven van aardgas. De resultaten delen de corporaties met elkaar en de gemeente.
- 7.1.5 Corporaties realiseren duurzame energieopwekking op de daken van het bezit. Gemeente en corporaties maken jaarlijks afspraken over de te plaatsen zonnepanelen, en monitoren dit. Vooraf vindt daarbij een nettoets plaats bij Liander.
- 7.1.6 Daar waar mogelijk benutten de woningcorporaties en de gemeente de beschikbare subsidiemogelijkheden voor de verduurzaming van de woningvoorraad.

7.2 Klimaatadaptatie

- 7.2.1 Corporaties en gemeente werken samen aan klimaat-adaptieve wijken. De klimaatstresstest vormt hiervoor de basis. We werken deze afspraken jaarlijks nader uit.

7.3 Materiaalgebruik

- 7.3.1 De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

7.4 Communicatie en participatie

- 7.4.1 Om de warmtetransitie tot een succes te maken is communicatie en participatie met bewoners belangrijk. Bij de uitvoering van de TVW via wijkuitvoeringsplannen geven gemeente en corporaties hier in gezamenlijkheid uitvoering aan.

7.5 Overig

- 7.5.1 De corporaties beschikken over een asbestprotocol, dat voldoet aan de wettelijke eisen. Wanneer een corporatie asbest tegenkomt in haar bezit zet zij zich actief in voor het saneren van het asbest, conform het asbestprotocol.
- 7.5.2 Bij planmatige onderhoudswerkzaamheden aan een woonblok of complex en/of het verwijderen van asbest stelt de corporatie eventuele eigenaar-bewoners in het woonblok of complex hier vroegtijdig van op de hoogte met als doel de eigenaar-bewoner te informeren en het voorkomen van onrust.

7.6 Monitoring

- 7.6.1 De voortgang van deze afspraken wordt jaarlijks besproken in het bestuurlijk overleg.

8. Maatschappelijke opgave

Ambitie/doel

We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden. Er zijn steeds meer bewoners in een kwetsbare situatie die langer thuis zelfstandig moeten blijven wonen. Partijen willen dan ook dat alle inwoners van Medemblik goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners.

Algemeen

Mede door de decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en instroom van vergunninghouders en arbeidsmigranten zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze steeds groter wordende opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor partijen zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden willen en moeten inspannen. Alleen een goede samenwerking tussen partijen kan leiden tot draagvlak bij de lokale uitwerking.

Binnen deze samenwerking hebben de corporaties in eerste instantie de rol van signaleerder, waarbij signalen van met name psychosociale problematiek of overlast door verwarde personen aan het wijkteam dan wel een andere hulpverlenende instantie doorgegeven worden. Een sluitend vangnet, waarbij helder en duidelijk moet zijn wie waarvoor verantwoordelijk is. Hiervoor moeten nadere en duidelijke afspraken worden gemaakt tussen alle partijen. Corporaties zijn in bepaalde gevallen aanspreekbaar op het ‘managen’ van de buurt in het geval van overlast bij huurwoningen. Er zijn echter ook zaken waar de corporaties niets aan kunnen doen in het kader van openbare orde en veiligheid en/of spelen buiten de eigendomsgrenzen van de corporaties. Daar zijn hulpverlenende instanties en gemeente aanspreekbaar op het aanpakken van de bron van de overlast.

8.1 Preventie en aanpak van probleemgevallen

8.1.1 Gemeente en corporaties werken op een aantal deelterreinen actief samen op basis van vastgesteld samenwerkingsbeleid in protocollen. Dit is zichtbaar op verschillende niveaus.

1. Leefbare wijken:

- a. afspraken en uitvoering vervolgstappen bij constatering van hennepkwekerijen of drugslabs in huurwoningen van corporaties wel/niet na een inval in de woning door de politie;
- b. wijkscouwen die samen worden uitgevoerd al dan niet in samenwerking met bewoners.

2. Gezonde en vitale inwoners, waarbij we zoveel mogelijk inzetten op preventie:

a. Voorkomen huisuitzetting:

contacten, afspraken en uitwisseling van informatie in dreigende financiële situaties, gericht op het voorkomen van een huisuitzetting en inzetten van hulpverlening die leidt tot een structurele oplossing voor de huurder;

b. Voorkomen van (verdere) overlast

contacten, afspraken en uitwisseling van informatie tussen gemeente en corporaties met betrekking tot (het voorkomen van) overlast en zorgelijke situaties rondom huurders, zo nodig met gebruikmaking van casuïstiek overleg met alle betrokken partijen of via het Veiligheidshuis.

8.2 Wonen en zorg

Algemeen

Een gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is het langer thuis blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. Een goede betaalbare woning alleen is niet altijd meer toereikend. Het is belangrijk dat de woning ook in de goede buurt staat (dus dicht bij voorzieningen en/of zorg op bereikbare afstand, dagbesteding/werk, openbaar vervoer, etc.).

Eén van de vragen die hier ook bij hoort is of de woning geschikt is (of geschikt te maken is) om langer zelfstandig thuis te wonen in die woning. De nadruk komt te liggen op maatwerk per huishouden. Op het moment dat gesignaleerd wordt dat een huishouden hulp nodig heeft, kan de gemeente (afhankelijk van de situatie) passende ondersteuning bieden. Hetzij in de vorm van ondersteuning (zoals begeleiding of huishoudelijke ondersteuning), hetzij in de vorm van een woningaanpassing in de woning. De inbreng van welzijnsorganisaties is hierbij van groot belang voor het welbevinden. Doorstroom naar een geschiktere woning, indien beschikbaar, kan ook tot mogelijkheden behoren.

- 8.2.1 De gemeente is verantwoordelijk voor de toekenning van woningaanpassingen op grond van de Wmo. De woningcorporaties worden in staat gesteld woningaanpassingen in het eigen woningbezit uit te voeren tegen het gehanteerde tarief van de gemeente. Grote aanpassingen worden zoveel mogelijk meegenomen tijdens planmatig onderhoud. Indien sprake is van een woningverbetering kan dit leiden tot een huurverhoging.

8.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen / integratie in de wijken

Algemeen

De druk op de woningmarkt is te groot en er is schaarste aan sociale huurwoningen. Ook vindt er op grotere schaal extramuralisering plaats van mensen die wonen in de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De bijzondere doelgroepen komen daardoor meer en meer in de knel doordat er geen woningen beschikbaar zijn. Daarom worden steeds meer afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen in de sociale huurwoningvoorraad.

Corporaties hebben een positieve grondhouding ten opzichte van het huisvesten van specifieke groepen woningzoekenden te weten: personen met psychische of lichamelijke beperkingen, vergunninghouders, ex-gedetineerden, personen uit de maatschappelijke opvang etc. Daarbij wordt wel een grens gesteld aan de bijzondere toewijzingen conform het woonruimteverdelingssysteem. Inzet is dat 50 % van het woningaanbod naar regulier woningzoekenden gaat, 20% naar urgente en 30% is bestemd voor lokaal maatwerk (spoedzoekers, doorstromers en bijzondere toewijzingen). Woningen waarvoor een CIZ indicatie geldt (zorg-, in- en aanleunwoningen) vallen buiten deze procentuele verdeling.

Toewijzing van woningen geschiedt op basis van een acceptabele spreiding in het woningbezit van corporaties, onder de voorwaarde dat ten aanzien van de begeleiding van deze personen sluitende afspraken met gemeente en zorgpartijen zijn gemaakt. Bij aanvang van het huurcontract worden de afspraken en betrokken partijen per dossier vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat in een wijk met veel huurwoningen de weerbaarheid en leefbaarheid te veel onder druk komt te staan.

Binnen het woonruimteverdelingssysteem worden over de omvang van het aantal personen en het aantal beschikbare woningen afspraken vastgelegd. Bij problemen met personen informeren partijen elkaar tijdig en adequaat om escalatie van problemen te voorkomen voor de betreffende persoon en omwonenden. De spreiding van deze doelgroepen vindt plaats naar rato van het aantal woningen dat de corporatie in een gemeente bezit.

Vergunninghouders

Iedere gemeente in Nederland krijgt, op grond van art. 28 van de Huisvestingswet, vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd in het huisvesten van vergunninghouders. Hierin werken gemeenten samen met woningcorporaties. Partijen merken op basis van de aantallen van de afgelopen jaren een dalende instroom van vergunninghouders, maar juist bij dit vraagstuk is de toekomst moeilijk voorspelbaar. Over dit thema maken we jaarlijks, middels de jaarschijf, met elkaar afspraken op grond van de taakstelling waarbij we rekening houden met het absorptievermogen van wijken en buurten alsmede het beschikbare vrijkomende aanbod.

- 8.3.1 De gemeente voldoet aan de verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders volgens de door het rijk opgelegde taakstelling, inclusief het wegwerken van de eventuele achterstand uit eerdere jaren. De corporaties stellen hiervoor woningen beschikbaar.
- 8.3.2 De corporaties stellen woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders. Tijdens het bestuurlijk overleg in het najaar wordt vastgesteld welke opgave er is voor het komend kalenderjaar. Deze opgave wordt vastgelegd in de jaarschijf. Voor de uitvoering houden we rekening met de volgende uitgangspunten:
- gemiddelde woningbezetting: 2,5
 - toewijzing van de benodigde woningen geschiedt naar rato van het woningbezit: Het Grootslag (35%), Wooncompagnie (10%) en De Woonschakel (55%)
- 8.3.3 De gemeente zorgt, in samenwerking met Stichting Vluchtelingenwerk, voor integratie en maatschappelijke begeleiding van vergunninghouders.

Huisvesting van mensen met ambulante begeleiding

- 8.3.4 Partijen besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking en specifieke aandachtsgroepen die zijn aangewezen op extramuraal, zelfstandig wonen in een huurwoning (o.a. moeders met extra begeleiding, doorstroom beschermd wonen vanuit opvang, verwarde personen en dak- en thuislozen). Naar aanleiding van de evaluatie van de regionale 'Pilot Uitstroom' stellen partijen in samenspraak een werkwijze vast die recht doet aan woningzoekenden die alleen zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van een zorginstelling.

Arbeidsmigranten

- 8.3.5 Arbeidsmigranten die een huurwoning zoeken in de gemeente Medemblik worden behandeld als reguliere woningzoekenden en kunnen zich via het woonruimteverdelingssysteem inschrijven voor een huurwoning.

9. Inzet in kernen, wijken en buurten

Ambitie/doel

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven.

Algemeen

Een leefbaar wooncomplex en een leefbare wijk zijn voor bewoners van groot belang. Veilig over straat, rust in het portiek, goede sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn basisvoorwaarden. Daarvoor zetten wij ons gezamenlijk in, zodat de gemeente Medemblik een leefbare gemeente is en blijft.

Zowel de gemeente als woningcorporaties werken gebiedsgericht zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Ook wordt ingezet op het verder verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners waarbij de insteek is dat partijen niet voor maar in samenwerking met bewoners werken. Partijen werken hiervoor met elkaar een gemeenschappelijk beleid uit.

9.1 Corporaties

De corporaties zorgen voor:

- Leefbare, schone, hele en veilige wooncomplexen;
- Het stimuleren van zelfbeheer en zelfredzaamheid;
- Een evenwichtige spreiding van alle typen (huur)woningen, waarbij het uiteraard niet alleen gaat om huurwoningen. De ideale mix is huur, koop, diverse eigendomsvormen, etc. over het gebied zodat segregatie niet toeneemt en wijken gemengd, draagkrachtig en leefbaar zijn en blijven.

9.2 Gemeente

De gemeente zorgt voor:

- Leefbare en schone, hele en veilige openbare ruimte in de gemeente;
- Investerings in basisvoorzieningen voor iedere buurt/kern gericht op ontmoeten en activiteiten met het oog op bestrijding van eenzaamheid;
- Het stimuleren van zelfbeheer en zelfredzaamheid;
- Een leefbaarheidsplan voor iedere kern in de gemeente. Het opstellen dan wel actualiseren gebeurt in overleg met betrokken partijen zoals corporaties, huurdersorganisaties en kernraden.

10. Ondertekening

Deze prestatieafspraken zijn in overleg tussen alle betrokken partijen tot stand gekomen en overeengekomen te Wervershoof, d.d. 24 november 2020.

Namens de gemeente Medemblik

De heer F. Streng
burgemeester

Namens Huurdersvereniging De Driehoek

De heer P. van Klaveren
penningmeester

Namens Huurderskoepel.com

De heer H. van Gameren
voorzitter

Namens de Huurdersraad De Woonschakel

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten,
Voorzitter

Wst. Het Grootslag

De heer J. Th. Kröger
directeur

Wooncompagnie

De heer S. van Schaik
directeur

De Woonschakel

De heer A.B.M. Gieling
directeur

Bijlage A Begrippen en definities

Begrip/definitie	Omschrijving en waarden/prijs (peildatum 2020)
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector (liberalisatiegrens)	€ 737,14
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,52
Middelduur huur	€ 737,15 - € 950,00
Duur	€ 950,01 >
Prijsklasse Goedkoop	Woningen met een huurprijs < € 432,52
Prijsklasse Betaalbaar 1	Woningen met een huurprijs € 432,53 - € 619,01
Prijsklasse Betaalbaar 2	Woningen met een huurprijs € 619,02 - € 663,40
Prijsklasse Middelduur	Woningen met een huurprijs € 663,41 - € 737,14
Prijsklasse Duur	Woningen met een huurprijs € 737,15 >
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: Eenpersoonshuishoudens < 65 jaar € 23.225 Eenpersoonshuishoudens 65 jaar > € 23.175 Meerpersoonshuishoudens < 65 jaar € 31.150 Meerpersoonshuishoudens > 65 jaar € 31.475
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055
Middeninkomens	Huishoudens met belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 - € 50.000
Hogere inkomens	Huishoudens met belastbaar jaarinkomen boven € 50.000
Grondprijs sociale huurwoning	€ 185 m ² incl. bouw- en woonrijp / kavelgrootte 100 – 130 m ²
Grondprijs sociaal appartement	€ 145 m ² incl. bouw- en woonrijp / o.b.v. bruto vloeroppervlakte

Bijlage B Randvoorwaarden en uitgangspunten samenwerking

Om op een goede manier samen te werken zullen er persoonlijke gegevens van inwoners/huurders besproken en, in bepaalde gevallen, gedeeld moeten worden. Wettelijk gezien is dit mogelijk en past een structurele samenwerking goed te rijmen met de kaders van de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) en specifieke wetgeving zoals de Gemeentewet en de Wet maatschappelijke ondersteuning.

1. Randvoorwaarden

- De gemeente Medemblik organiseert een periodiek overlastoverleg voor het afstemmen van (dreigende) overlastsituaties.
- De woningcorporaties worden opgenomen in het verstrekkingenreglement Brp van de gemeente Medemblik.

2. Algemene uitgangspunten

Uitgangspunten transparantie

1. De gemeente en de corporaties zijn transparant over welke (persoons) gegevens worden besproken, gedeeld en op welke wijze deze gegevensdeling plaatsvindt.
2. Hiertoe nemen zij de volgende maatregelen:
 - a. De gemeenten en de corporaties sturen eenmalig een bericht uit via de eigen kanalen (Medemblikker, nieuwsbrief) naar haar inwoners/huurders waarbij de samenwerking op niveau van de doelgroep wordt uitgelegd
 - b. De gemeente en de corporaties stellen een gezamenlijke privacyverklaring op die op de beiden websites wordt gepubliceerd.

Uitgangspunten beveiliging

1. De gemeente zorgt voor een veilig communicatiekanaal en/of samenwerkingsplatform.
2. Gegevens worden alleen via deze veilige kanalen gedeeld.
3. Wanneer het doel van de gegevensdeling is bereikt worden de gegevens uit het kanaal verwijderd.
4. De privacy officer van de gemeente beheert en toetst de autorisaties op het platform.
5. Accounts tot dit samenwerkingsplatform worden niet gedeeld.

Uitgangspunt datalek

1. In het geval van een datalek, dat de samenwerking treft, informeren de gemeente en de corporatie(s) elkaar binnen 72 uur (ook buiten werktijd). Zij ondersteunen elkaar waar mogelijk bij het afhandelen van het incident

Uitgangspunten rechten van betrokkenen

1. Inwoners/huurders hebben verschillende privacyrechten en kunnen deze bij de gemeente alsmede de corporaties indienen. Gelet op de korte behandeltermijnen handelen de corporaties de verzoeken zoveel mogelijk in gezamenlijkheid af voor zover het verzoek zich richt op persoonsgegevens die verstrekt zijn in het kader van de samenwerking.
2. De gemeente wijst de privacy officer aan als behandelaar van privacy verzoeken/vragen.
3. De corporaties wijzen vaste contactpersonen aan als behandelaar van privacy verzoeken.
4. In het geval van een klacht over de samenwerking geldt de functionaris gegevensbescherming van de gemeente als behandelaar.

Bijlage C Ontwikkeling voorraad

ONTWIKKELING VOORRAAD HUUR GEMEENTE MEDEMBLIK 2017 - 2020				
NIEUWBOUW				
	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie	TOTAAL
Eengezinswoningen	35	-	-	35
Levensloopbestendige woningen	50	18	-	68
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	47	-	-	47
Seniorenwoningen	8	-	-	8
Zorgwoningen	52	32	-	84
SUBTOTAAL	192	50	-	242
AANKOOP BESTAAND BEZIT				
Eengezinswoningen	1	2	-	3
Levensloopbestendige woningen	-	-	-	-
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	-	-	-	-
Seniorenwoningen	2	-	-	2
Zorgwoningen	-	-	-	-
SUBTOTAAL	3	2	-	5
SLOOP				
Eengezinswoningen	20	-	-	20
Levensloopbestendige woningen	-	-	-	-
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	-	24	-	24
Seniorenwoningen	-	-	-	-
Zorgwoningen	50	-	-	50
SUBTOTAAL	70	24	-	-94
VERKOOP				
Eengezinswoningen	8	41	3	52
Levensloopbestendige woningen	-	-	-	-
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	-	-	8	8
Seniorenwoningen	1	-	-	1
Zorgwoningen	-	-	-	-
SUBTOTAAL	9	41	11	-61
	-	-	-	-
TOTAAL ONTWIKKELING PORTEFEUILLE	116	-13	-11	92

GERAAMDE ONTWIKKELING VOORRAAD SOCIALE HUUR GEMEENTE MEDEMBLIK 2021 - 2024
NIEUWBOUW

	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie	TOTAAL
Eengezinswoningen	53	-	-	53
Levensloopbestendige woningen	-	-	-	-
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	43	19	-	62
Seniorenwoningen	-	16	-	16
Zorgwoningen	-	-	4	4
SUBTOTAAL	96	35	4	135

SLOOP

Eengezinswoningen	-	-	-	-
Levensloopbestendige woningen	-	-	-	-
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	-	-	-	-
Seniorenwoningen	-	-	-	-
Zorgwoningen	-	-	-	-
SUBTOTAAL	-	-	-	-

VERKOOP

Eengezinswoningen	12	40	6	58
Levensloopbestendige woningen	-	-	-	-
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	-	-	12	12
Seniorenwoningen	-	-	2	2
Zorgwoningen	-	-	-	-
SUBTOTAAL	12	40	20	-72
TOTAAL	84	-5	-16	63

VOORRAAD SOCIALE HUUR GEMEENTE MEDEMBLIK 01-01-2021				
	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie	TOTAAL
Eengezinswoningen	1.366	674	225	2.265
Levensloopbestendige woningen	259	128	9	396
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	484	252	119	855
Seniorenwoningen	327	345	84	756
Zorgwoningen	80	183	6	269
TOTAAL	2.516	1.582	443	4.541

VOORRAAD SOCIALE HUUR GEMEENTE MEDEMBLIK 31-12-2024				
	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie	TOTAAL
Eengezinswoningen	1.388	634	219	2.241
Levensloopbestendige woningen	259	128	9	396
Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens	546	271	107	924
Seniorenwoningen	327	361	82	770
Zorgwoningen	80	183	10	273
TOTAAL	2.600	1.577	427	4.604

SPCIFICATIE NIEUWBOUW GEMEENTE MEDEMBLIK 2021 - 2024

NIEUWBOUW

De Woonschakel	Eengezinswoning	1-2 pers.huish.	Seniorenwoning etc.	TOTAAL
2021 Bijltjeshof/Kuipershof - Medemblik	8	14	-	22
2021 SEW terrein - Nibbixwoud	9	-	-	9
2021 Tripkouw - Midwoud	11	-	-	11
2022 DEK terrein - Medemblik	-	9	-	9
2022 IJsbaan - Abbekerk	-	8	-	8
2022 Wilgenrak - Sijbekarspel	5	-	-	5
2023 Schepenwijk - Medemblik	20	-	-	20
2023 Bloesemgaerde - Medemblik	-	12	-	12
SUBTOTAAL	53	43	-	96
Het Grootslag				
2022 Slotlaan Wervershoof (TV De Kaag)	-	6	-	6
2023 Asonia Andijk	-	13	-	13
2023 Asonia Andijk	-	-	16	16
SUBTOTAAL	0	19	16	35
Wooncompagnie				
2021 Wijksteunpunt ombouwen tot woningen	-	-	4	4
TOTAAL	53	62	20	135

Toelichting De Woonschakel

Gekeken kan worden naar versnelling 2^e fase Schepenwijk- Medemblik (20 woningen) met oplevering in 2024. Corporatie heeft wens neergelegd bij gemeente om ook appartementen op het DEK terrein te kunnen realiseren (oplevering 2022-2023)

Toelichting Wooncompagnie

Het wijksteunpunt aan de Korte Dres in Nibbixwoud zal worden getransformeerd tot vier sociale huurwoningen. Na oplevering wordt de kleinste woning verhuurd aan Leekerweide die deze gaat gebruiken voor een slaapwacht. De andere drie woningen worden verhuurd aan cliënten van Leekerweide.

Toelichting Het Grootslag

Als alles meezit leveren we in 2024 aan de Sorghvlietlaan in Andijk 24 tot 32 appartementen op (na aankoop en sloop van verzorgingshuis Sorghvliet).

Disclaimer: het overzicht op deze pagina bevat grotendeels zachte woningbouwplannen en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Thuis in Medemblik