

PRESTATIEAFSPRAKEN

13 december 2023

Gemeente



Woningcorporaties



Huurdersorganisaties



Jaarschijf 2024

Behorende bij prestatieafspraken 2021-2024

In het kader van de Woningwet stellen de woningcorporaties een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente kan inzien welke werkzaamheden in de gemeente zijn voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in Medemblik. Met de vaststelling van de prestatieafspraken 'Medemblik 2021-2024' is er voor de jaarcyclus afgesproken om de voortgang te bewaken met een zogeheten jaarschijf.

In de jaarschijf wordt het uitvoeringsprogramma van de prestatieafspraken nader vastgelegd. De jaarschijf biedt hiermee de mogelijkheid om de afspraken uit te voeren, te monitoren of waar nodig te actualiseren. In deze jaarschijf zijn de acties en activiteiten van de corporaties opgenomen. In overleg tussen huurdersorganisaties, gemeente en corporaties is vastgesteld dat alle drie partijen zich in de activiteiten kunnen vinden en zich in 2024 hier voor inzetten.

M E D E M B L I K

BIEDINGEN VAN CORPORATIES

Medemblik

Jaarschijf 2024 prestatieafspraken

Datum : 17 november 2023



Bieding Jaarschijf 2024		De Woonschakel
Art.	Organisatie & samenwerking	Toelichting De Woonschakel
4.4.3	Jaarschijf realisatie afgelopen kalenderjaar < 1 maart	V Jaarschijf 2023 wordt gevalueerd voor 1 maart 2024.
4.4.3	Inzenden verhuurrapportage over voorgaande jaar < 1 maart	V Verhuurrapportage wordt voor 1 maart aangeleverd door De Woonschakel.
4.4.4	Bekendmaking speerpunten < 1 april	n.v.t. Speerpunten gemeente wordt door gemeente voor 1 april bekendgemaakt.
4.4.5	Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni	1x In het voorjaar vindt er 1x een bestuurlijk overleg plaats.
4.4.6	Inzenden jaarverslag < 1 juni	V Het jaarverslag wordt voor 1 juni aangeleverd door De Woonschakel.
4.4.7	Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli	V Voor 1 juli stuurt De Woonschakel het biedingsvoorstel prestatieafspraken naar de gemeente.
4.4.8	Bestuurlijk overleg najaar < 1 november	1x In het najaar vindt er 1x een bestuurlijk overleg plaats.
4.4.9	Ondertekenen prestatieafspraken < 1 december	V De prestatieafspraken worden voor 1 december ondertekend door alle partijen.
4.4.10	Indienen prestatieafspraken bij minister < 15 december	vervallen Wel tijdig naar huurdersraad en RvC sturen.
4.4.11	Opstellen jaarschijf komende kalenderjaar < 31 december	V De corporaties, gemeente en huurdersraden vullen met elkaar de Jaarschijf in.
4.	Werkgroep sociaal domein & leefbaarheid	3x De werkgroep Sociaal Domein komen 3x per jaar bij elkaar. De werkgroep maakt afspraken om de prestatieafspraken te realiseren en kan met een advies komen voor het bestuurlijk overleg.
4.	Werkgroep vastgoedsturing en verduurzaming	3x De werkgroep Vastgoedsturing en Verduurzaming komen 3x per jaar bij elkaar. De werkgroep maakt afspraken om de prestatieafspraken te realiseren en kan met een advies komen voor het bestuurlijk overleg.
4.	Deelname wijkteam(s)	nee De Woonschakel neemt niet deel in de wijkteams maar vindt een samenwerking binnen de sociale projecten of samenwerkingsverbanden wel essentieel.
Beschikbaarheid		Toelichting
5.2.1	Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen 2021-2025	59
5.2.1	Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen 2021-2030*	82
1.	Totaal aantal woningen in gemeente	2.976
6.1.7	Min. voorraad betaalbare woningen < € 647,19	2.200
6.1.7	- waarvan goedkope woningen < € 452,20	275
5.3.1	Gelabelde woningen voor verkoop	120
5.1.4.a	Start nieuwbouw	32
5.2.1	Oplevering nieuwbouwwoningen	8
5.1.4.b	Prognose sloopwoningen	0
5.1.4.c	Prognose verkoop woningen	5
5.	Min. duur eigen bewoning bij verkoop huurwoning	5
5.	Actieve zoekduur in maanden	36
5.4.3	Geschat aantal beschikbare won. voor verhuur incl. nwbouw	188
5.1.2	Evaluatie regionale urgentieregeling	
5.4	Normaanbod regulier woningzoekenden (min. 50%)	94 won.
5.5	Normaanbod regionaal urgente woningzoekenden, incl. COA (n - t.b.v. urgente woningzoekers RUC (max. 10%) 19 won. - t.b.v. statushouders/COA (max. 10%) 19 won.	38 won.
		We handhaven ons beleid dat minimaal 50% naar regulier woningzoekenden gaat, dit is exclusief doorstromers.
5.6	Normaanbod doorstromers (max. 20% - voor 2023 min. 15%)	28 won.
5.7	Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Uitstroom W-Fr. (max. 1 - t.b.v. spoedzoekers (o.b.v. 4%) 7 won. - t.b.v. maatschappelijke uitstroom (o.b.v. 4%) 8 won.	15 won.
5.8	Normaanbod overige bijzondere toewijzingen/pilots (max. 7%)	13 won.
		Indien het percentage van 7% niet (volledig) wordt ingezet, zal dit percentage verdeeld worden onder de bijzondere doelgroepen.
Betaalbaarheid		
6.1.1	Inflatievolgend huurbeleid (gem. stijging cao lonen -/ 0,5%)	ja
6.1.3	Invulling aanpak vroegtijdige schulden bij huurders	ja
6.1.4	Onderzoek betaalbaarheid sociale huur West-Friesland	
6.1.7	Aandeel woningen onder € 647,19 (lage aftoppingsgrens)	75%
Duurzaamheid & woonklimaat		
7.	Gemiddelde Energie-Index minimaal A-label	n.v.t.
7.1.1	Gemiddelde energie-index woningbezit einde jaar kWh p/m²	155,0
7.1.1	Max. aantal woningen E-F-G label	5
7.1.3	Min. aantal woningen zonder aardgas	80
7.1.2	Partijen werken samen aan uitvoering TVW	ja
7.2.1	Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja
7.1.5	Duurzame energieopwekking op daken woningen	ja
Maatschappelijke opgave		
8.2	Overleg organisaties wonen-zorg-welzijn	ja
		Gezien de groeiende groep kwetsbare huurders/inwoners, is het van belang dat gemeente, woningcorporaties en welzijnsorganisaties overleg met elkaar hebben om de samenwerking te bevorderen.
8.3.2	Huisvesting vergunninghouders o.b.v. 2,5 bezetting	51 pers.
		Voorwaarde dat nieuwbouw wordt opgeleverd. Bij een percentage van 10% van de mutatielast, komen we uit op maximaal 19 woningen. Indien er 2,5 personen per woning worden geplaatst, kunnen we uitgaan van 51 statushouders. Indien er veel eenpersoonshuishouders worden geplaatst, zullen er minder statushouders worden geplaatst. Indien de mutatiegraad hoger of lager uitvalt, zal het aantal hoger of lager uitvallen.
8.3.2	Huisvesting vergunninghouders aantal woningen	19 won.
8.3.4	Realisatie huisvesting personen uitstroom MO/BW (max.)	8 won.
8.1.1	Normaantal huishoudtellingen door huurschuld (max.)	5
9.1	Beschikbaar budget leefbaarheid (excl. personeelskosten)	€ 175.000

Medemblik Activiteitenoverzicht 2024

Datum : 17 november 2023



WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



Bieding jaarschijf 2024	Het Grootslag	
Organisatie & samenwerking	ons aandeel	Toelichting
Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli	V	We dienen in 2024 voor 1 juli de jaarschijf 2025 aan
Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli	V	Omdat we een meerjaren afspraak willen maken, actualiseren we het bod op basis van de meest recente gegevens voor 1 juli 2024
Bestuurlijk overleg najaar	V	We willen minimaal driemaal per jaar een bestuurlijk overleg met een vaste agenda voor het gehele jaar
Opstellen jaarschijf komende kalenderjaar < 1 december	V	De begroting van HG en v.d. Gemeente zijn eind oktober gereed, rond die periode moeten we ook een akkoord hebben over jaarschijf 2024.
Ondertekenen prestatieafspraken < 1 december	V	In 2024 tekenen we de jaarschijven die we zijn overeengekomen over 2025
Indienen prestatieafspraken bij minister < 15 december	V	Hoeft formeel niet meer worden ingediend, maar de RvT en Huurdersraad willen dit wel tijdig ontvangen.
Werkgroep sociaal domein & leefbaarheid	V	Werkgroep komt tenminste driemaal per jaar bijeen de huurdersvertegenwoordigers ontvangen altijd de agenda. verslagen worden altijd geagendeerd in het BO
Werkgroep vastgoedsturing en verduurzaming	V	Werkgroep komt tenminste driemaal per jaar bijeen de huurdersvertegenwoordigers ontvangen altijd de agenda. verslagen worden altijd geagendeerd in het BO
Beschikbaarheid	ons aandeel	Toelichting
Start nieuwbouw in 2024	37	Start 16 bebo's Simon Koopmanstraat, 11 bebo's Slotlaan en 10 appartementen Sorghvlietlaan
Oplevering nieuwbouwwoningen in 2024	0	
Prognose slopen van woningen in 2024	8	8 bestaande woningen behorend tot project Simon Koopmanstraat
Verkoop van woningen in 2024	5	Het Grootslag verkoopt maximaal 10 woningen per jaar uit de hele portefeuille
Oplevering van flexwoningen	28	28 flexwoningen op locatie Kleingouw 71+84
Gelabelde woningen voor verkoop	198	
Aanbod extra sociale huurwoningen	50	Wanneer wij de mogelijkheid (bouwlocatie) hebben, dan willen we graag deze extra woningen bouwen i.v.m. de druk op de woningmarkt
Woningtoewijzing	ons aandeel	Toelichting
Geschat aantal woningen die we kunnen toewijzen	142	Dit incl. doorstroming en 28 nieuwbouw die wordt opgeleverd in 2024
Doorstromers (dit betreft reguliere woningzoekenden)	20-50%	We laten max 20% doorstromers los om genoeg woningen voor bijz doelgroepen te kunnen toewijzen. Bij nieuwbouw krijgen doorstromers uit gemeente Medemblik voorrang.
Normaanbod regulier woningzoekenden (min. 50%)	min. 50%	We handhaven ons besluit dat minimaal de helft van de woningtoewijzing via Woonmatch gebeurt. Hierbij gaan we uit van doorstromers van min. 25%
Normaanbod regionaal urgente woningzoekenden, incl.CO.A (max. 20%)	max. 20%	- L.b.v. urgente woningzoekers RUC. en statushouders (COA) 28 woningen (21 voor statushouders en 7 voor RUC)
Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Ultstroom W-Fr. (max. 8%)	max. 10%	op basis SOK Maatsch Ultstroom: max 7 woningen
Normaanbod overige bijzondere toewijzingen/pilots (max. 7%)	max. 10%	
Geschat aantal woningen voor mensen met zorg(indicatie)	max. 10%	Betreft zelfstandige woningen die via wachtlijst zorginstellingen worden verhuurd
Actieve zoekduur in maanden	24-36	De huidige actieve wachtduur in maanden ligt veel hoger In het BO bespreken we dit als vast agendapunt Voor 1 mei een verslag uit over het voorgaand boekjaar
Huisvesten statushouders	40	Voorwaarde dat nieuwbouw wordt opgeleverd. Realisatie hangt ook af van gezinshereniging. Op basis van bezettingsgraad van 2,5 personen zijn dit 16 woningen
minimale toewijzingen doelgroep voor een DAEB-huurwoning	min. 85%	In de prestatieafspraken vastgelegd dat we tot max. 15% DAEB-woningen mogen toewijzen aan huurders die niet behoren tot de doelgroep (uitbreiding van 7,5% 85-7,5-7,5)
Betaalbaarheid	ons aandeel	Toelichting
Nieuw streefhuurbeleid op basis van woonlasten	31-10-2024	Zie hierbij de tekst in het bod, waarbij we de woonlasten bepalend maken voor de huuraanpassingen en streefhuren
Afspraak inflatievolgend huurbeleid	ja	
Beleid huurverlaging	31-12-2024	Dit geldt voor een huurder die op 28-02-23 in de woning woont en een inkomens daling in 2024 heeft, waardoor het inkomen onder de 120% bijstandsniveau komt.
Aangepast huurbeleid om doorstroming te stimuleren	30-6-2024	We hebben dan ons beleid gereed; Wanneer een huurder een grote eengezinswoning verlaat, blijven zijn woonlasten minimaal gelijk bij een mutatie naar een kleinere woning
Invulling aanpak vroegtijdige schulden bij huurders	ja	
Normaantal huishuizen/zittingen door huurschuld (max.)	1	We zijn in de basis huisvesters en geen ontruimers. We werken samen met de gemeente om huisontruimers tegen te gaan in verband met huurachterstand
Onderzoek betaalbaarheid sociale huur West-Friesland	30-6-2024	
Aandeel woningen onder de 1e aftoppingsgrens	90%	
Duurzaamheid & woonklimaat	ons aandeel	Toelichting
Gemiddelde energieprestatie minimaal A-label	V	Dit gegeven is voor ons niet meer van toepassing, we zijn nu al gemiddeld label A over het gehele woningbezit, in de gemeente Medemblik A met een EP2 van 138,26 kWh p/m2
Gemiddelde energieprestatie (EP2) woningbezit einde jaar in kWh p/m2	138,26	Deze wordt op basis van de meest recente informatie ingevuld voor de ondertekening.
Max. aantal woningen E-F-G label	6	Door sloop van 8 woningen aan S. Koopmanstraat komen we bijna op nul uit. De laatste woningen betreft huurders die in het verleden een eigen verwarmingsinstallatie hebben.
Min. aantal woningen zonder aardgas	173	Dit is een gegeven voor 31-12-2024, waarbij de nieuwbouw + flexwoningen is meegerekend.
Partijen werken samen aan uitvoering TVW	ja	
Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja	
Duurzame energieopwekking op daken woningen	ja	
Maatschappelijke opgave	ons aandeel	Toelichting
Overleg organisaties wonen-zorg-welzijn	1x	
Beschikbaar budget leefbaarheid	€ 25.000	
Proces woonoverlast en communicatie verbeteren	V	
Overige afspraken	ons aandeel	Activiteiten en werkzaamheden waar partijen gezamenlijk aan zullen werken
Onderzoek naar de kernvoorraad sociale huur op langere termijn	V	
Oriëntatie op en afspraken over huisvesting/aanbod middeninkomens	V	
Er vindt een gezamenlijke wijkshow door plaats	V	
Samenwerking alternatieve en flexibele nieuwbouw	V	
Nader onderzoek naar de leefbaarheid in de verschillende kernen	V	

TOELICHTING JAARSCHIJF 2024 PRESTATIEAFSPRAKEN MEDEMBLIK

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen gezamenlijk in met de activiteiten die zijn opgenomen in de biedingen en activiteitenoverzichten die hierboven zijn weergegeven. Op basis van de werkgroepen 'Vastgoed en Verduurzaming' en 'Sociaal Domein en Leefbaarheid' en bestuurlijke overleggen wordt de voortgang besproken. Bij deze overleggen zijn huurdersorganisaties, corporaties en gemeente aanwezig.

Aanvullend op de activiteiten in bovenstaande tabellen zijn voor 2024 de volgende afspraken gemaakt:

Organisatie en samenwerking

- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken in 2024 gezamenlijk nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

Beschikbaarheid

- Gemeente en corporaties brengen gezamenlijk in kaart waar Flexwonen een kans kan zijn.
- De gemeente betreft de corporaties bij het verkrijgen van grondposities op gemeentelijke kavels.
- Gemeente en corporaties houden elkaar scherp op het snel doorlopen van procedures voor het realiseren van nieuwbouw.
- Gemeente en corporaties verkennen gezamenlijk de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad door onder andere optoppen, woningsplitsen, woningdelen en kamergewijze verhuur.

Betaalbaarheid

- Realiseren middenhuur: Afhankelijk van gewijzigde regelgeving (op Rijksniveau) gaan gemeente en corporaties bekijken of corporaties vanuit de DAEB-tak kunnen investeren in middenhuur. Als alternatief bieden de corporaties aan een klein deel van de woningen in de nieuwbouw voor de woningzoekenden met een middeninkomen aan te bieden. Dit doen we door nieuwbouwwoningen tot de liberalisatiegrens (nu €808,-) aan te bieden aan woningzoekenden met een middeninkomen. Hiervoor gebruiken we de 15% vrije ruimte die de wet ons toestaat. Dit mag niet ten koste gaan van het afgesproken percentage sociale huurwoningen in de nieuwbouwprojecten.

Duurzaamheid en woonklimaat

- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties organiseren gezamenlijk een sessie waarin we ingaan op hoe we lastig te bereiken doelgroepen kunnen bereiken als het gaat om energiearmoede.
- Gemeente en corporaties inspireren elkaar op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit door ervaringen goed uit te wisselen.
- Gemeente en corporaties gaan verder in gesprek over biodiversiteit en het soorten management plan.

Maatschappelijke opgave

- Gemeente en corporaties bekijken samen hoe ze om moeten gaan met een toename van kwetsbare bewoners (in bepaalde buurten) en de invloed hiervan op de leefbaarheid. De corporaties nemen initiatief en doen een voorstel voor het opzetten van een Pilot. De vorm van deze pilot ligt nog niet vast.
- Het lopende proces over woonoverlast zetten we voor nu voort en evalueren we later gezamenlijk.
- In totaal zijn er in de initiële biedingen van Het Grootslag en De Woonschakel 35 woningen opgenomen voor het huisvesten van statushouders. Op basis van 2,5 personen per woning kunnen hierin ca. 88 personen gehuisvest worden. Dit is niet voldoende voor het aantal personen dat naar verwachting in 2024 gehuisvest dient te worden volgens de taakstelling van gemeente Medemblik. We spreken hierom de volgende zaken af:
 - Maximaal 20% van de verhuringen gaat naar regionaal urgenten. De regeling voor regionaal urgente woningzoekers (RUC) is recent gewijzigd. Op basis van eerdere jaren (jaarverslag RUC 2022) heeft de gemeente een inschatting gemaakt over de vrijkomende woningen vanwege de beperking van de categorie echtscheiding in deze regeling. De gemeente ziet mogelijkheden om meer woningen toe te wijzen aan statushouders. Uitgaande van een verdeling waarbij minimaal 15% van de woningen naar statushouders gaat en 5% naar overige regionaal urgenten zijn dat bij De Woonschakel 28 woningen voor statushouders en 10 voor de overige regionaal urgenten en bij Het Grootslag 21 voor statushouders en 7 voor overige regionaal urgenten.

Het Grootslag onderschrijft dit standpunt en heeft in het meest recente bod reeds 21 woningen voor statushouders voor 2024 opgenomen.

De Woonschakel onderschrijft dit standpunt bij het ondertekenen van de Jaarschijf niet. Conform de gedane bieding worden door deze corporatie in 2024 in ieder geval 19 woningen voor statushouders aan de gemeente beschikbaar gesteld, op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen. De Woonschakel kijkt gedurende het jaar wel of zij op basis van het aantal werkelijk verhuurde woningen meer woningen aan statushouders toe kunnen wijzen in 2024.
 - De corporaties en gemeente zullen ieder kwartaal het actuele aantal verhuringen en de geactualiseerde verwachtingen voor het aantal verhuringen bespreken. Indien mogelijk wordt het aantal woningen voor regionaal urgenten aangepast. Hierbij wordt ook de aard en omvang van begeleiding van nieuwkomers betrokken.
 - Gemeente en corporaties zetten in op het realiseren van innovatieve manieren voor het huisvesten van statushouders. Gezamenlijk stellen we in de werkgroep randvoorwaarden op voor een pilot 'Kamergewijze verhuur voor statushouders' en voeren we de pilot indien mogelijk uit.
 - Beide corporaties streven naar een hoge doorstroming zodat er meer verhuringen plaats kunnen vinden en huishoudens in een voor hen passende woning wonen.
- Woonschool voor statushouders: gemeente en corporaties sluiten aan bij het regionale initiatief om een 'woonschool' voor statushouders te ontwikkelen voor net gehuisveste statushouders.
- Er vindt een wijkschouw plaats in wijken met woningbezit van het Grootslag en De Woonschakel. Bij elke corporatie 1 keer per jaar. De locatie wordt in overleg met de huurdersraad, corporatie en gemeente vastgesteld.

ONDERTEKENING

Deze jaarschijf 2024 is tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen ondertekend op 13 december 2023 te Medemblik.

Namens de gemeente Medemblik

De heer J. Broeders

Namens de Huurdersraad De Driehoek

Rob Bakker en John van de Bovenkamp
leden

Namens Huurdersraad De Woonschakel

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten
voorzitter

Namens Woningstichting Het Grootslag

De heer J. Th. Kröger
directeur bestuurder

Namens De Woonschakel West-Friesland

De heer A.B.M. Gieling
directeur bestuurder