



Informatieavond Prestatieafspraken Wonen gemeente Medemblik



Wooncompagnie, Het Grootslag, De Woonschakel,
Stefan van Schaik, Hans Kröger en Timon Pos

Informatieavond gemeente Medemblik

d.d. 13 juni 2022

Agenda

1. Kennismaking
2. Prestatieafspraken – rollen en verantwoordelijkheden
3. Woonruimteverdeling in 2021 en verder
4. Situatie woningmarkt

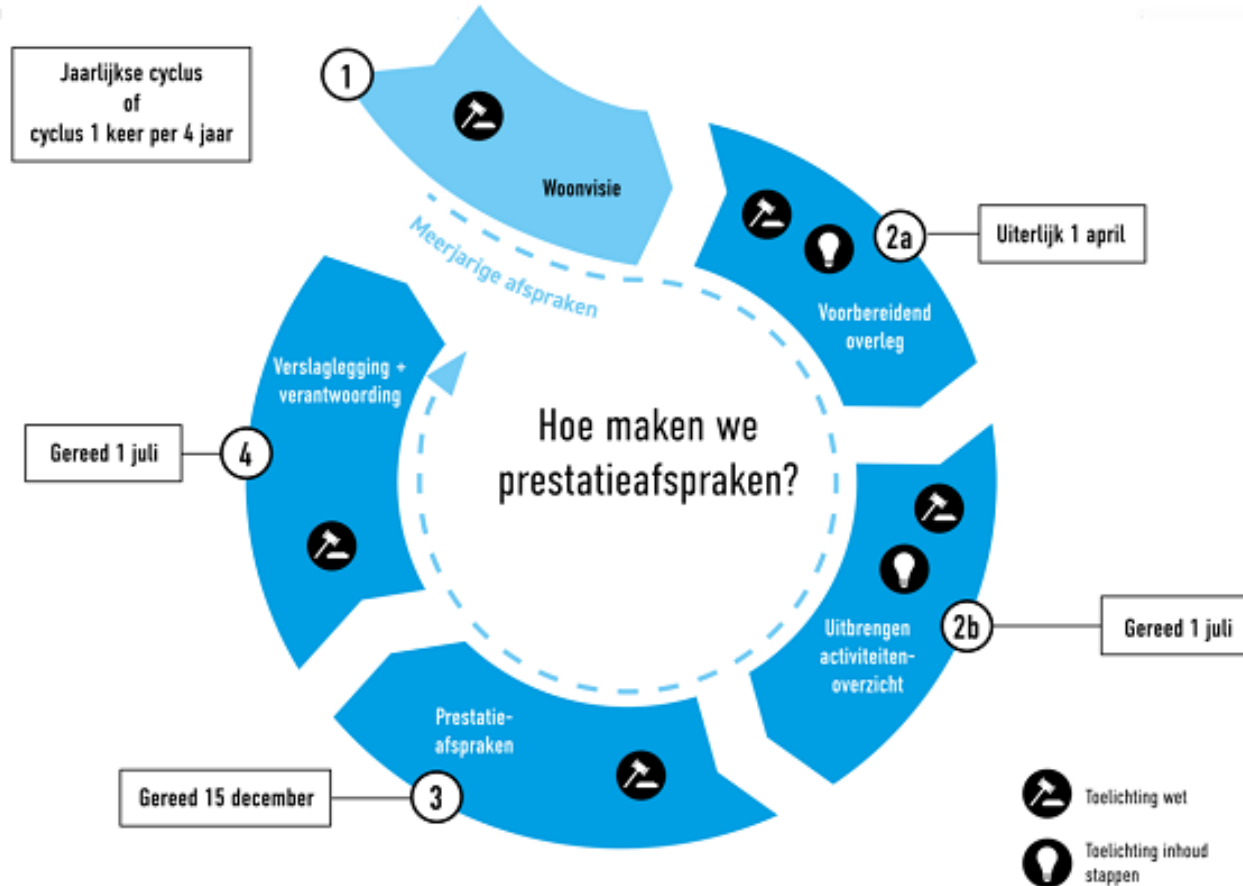


Prestatieafspraken

- Waarom maken we prestatieafspraken?
 - Wij zijn afhankelijk van elkaar
- Wat zijn prestatieafspraken?
 - “inzet is het bereiken van een gemiddeld A label voor het woningbezit in 2025 en het niet meer in exploitatie hebben van woningen met een E, F of G label.”
- Waar moeten prestatieafspraken aan voldoen?
 - Betrouwbaar
 - Wederkerig

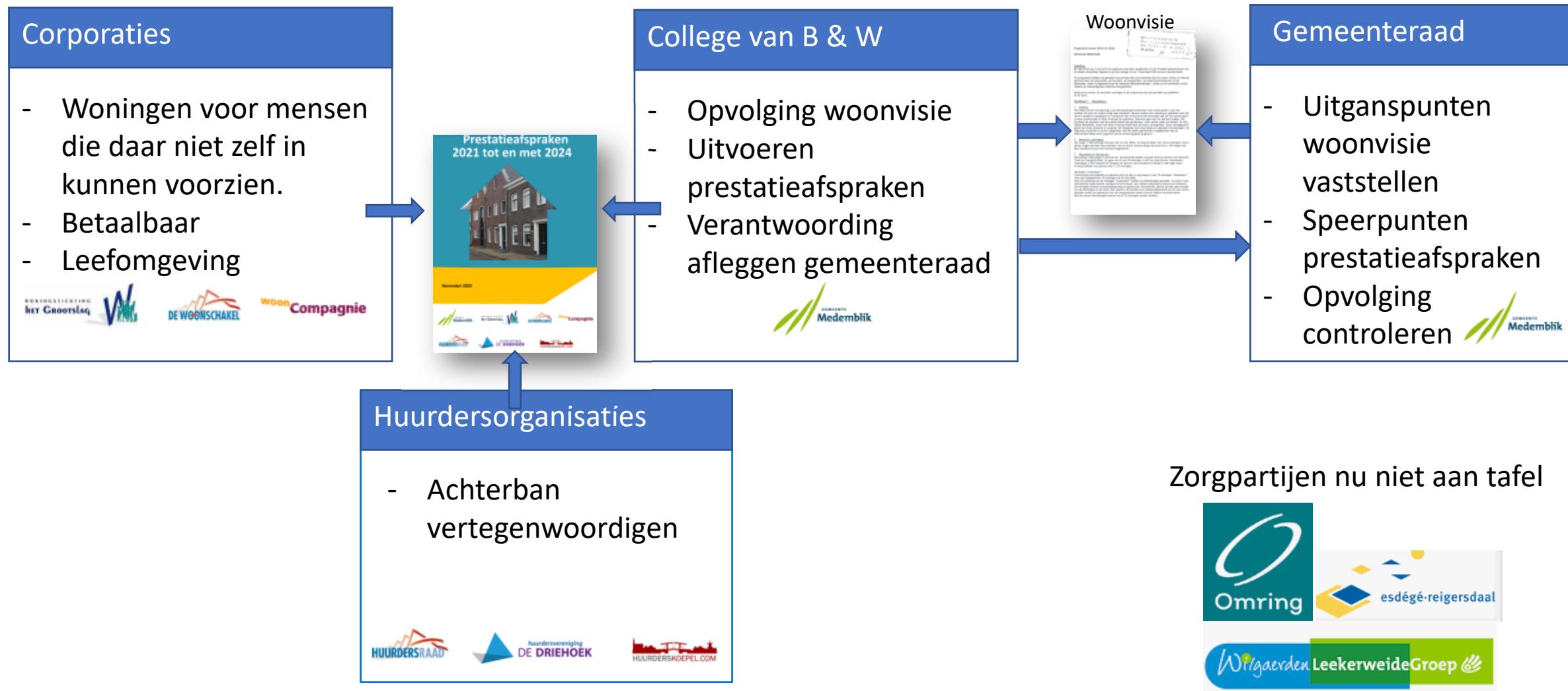


Proces van het maken van prestatieafspraken



- 1. Op basis van een woonvisie worden prestatieafspraken gemaakt.
- 2a Wij voeren gesprekken met elkaar en treffen voorbereidingen voor de inhoud van de prestatieafspraken. De gemeente geeft speerpunten mee.
- 2b De corporaties doen een bod vóór 1 juli
- 3 In het najaar wordt overleg gevoerd en de afspraken bij elkaar gezet in één rapport. Deze tekenen wij met elkaar.
- 4. Vóór dat we nieuwe afspraken met elkaar maken (jaarschijf), evalueren wij eerst.

Rollen, verantwoordelijkheden en besluitvorming



Speerpunten

- Toename kleine huishoudens;
 - Doorstroming, kleiner bouwen, levensloopbestendig bouwen
- Betaalbaarheid woonlasten (huurprijs, energiekosten en gemeentelijke lasten)
 - Voorlichten maar wat nog meer?
- Duurzaamheid en woonklimaat
 - Klimaatadaptief
 - Circulaire bouwmaterialen
 - E-F-G labels
- Huisvesten vergunninghouders en wat is mogelijk in combinatie met jongeren?
- Flexwonen
 - Locatie, locatie, locatie

A map of the Woonmatch West-Friesland region, outlined in green. The map shows various towns and villages, including Wink, De Bomen, Aartswoud, Harderwijk, De Weere, Abbekerk, Bannemeer, Twisk, Onderdijk, Andijk, Oosterdijk, Kerkbuurt Bangert, Wervershoof, Veldhuis Oostwoud, Meersloot, Hauwert, Midwoud, Zwaagdijk, Hoogkarspel, Groote, Enkhuizen, Sprookjeswonderland, Zuiderbeem, De Buurt, De Weert, Oosterleek, Wijdenes, Schellinkhout, Kraaienburg, Groote Waal, Hoorn, Museumstoomtram Hoorn-Medemblik, Berkhout, Scharwoude, Grosthuizen, Avenhorn, De Goorn, Ursem, Ursem Gem Schermer, Rustenburg, Noorddijk, Wogme, Draai, Hensbroek, Kruis, Obdam, Veer, Frik, De Noord, Verlaat, Oude Niedorp, Nieuwe Niedorp, t Veld, ind, and Agriport a7. The map also shows various roads (N239, N242, N241, N194, N307, N505, N506, N507, N508) and water bodies (Hollandsche Hoop, Medemblik, Meersloot). Overlaid on the map are several logos: Woonmatch west-friesland (top left), DE WOONSchAKEL (top center), WoonCompagnie (center), Intermaris (bottom center), Koggenland (bottom left), gemeente opmeer (left), Woningsschering Het Grootslag (right), and wel wonen (bottom right).

-> 25% van het totaal aantal
woningen in West-Friesland

(2) Aanbod versus vraag



INGESCHREVEN:
120.000

ACTIEF:
23.500

VERHURINGEN:
1.647

Conclusie: $1.647/23.500 = 7\%$ vond een woning in 2021 (slaagkans)

(2) Inschrijf- en zoektijden regulier woningzoekenden



Oplopende inschrijftijd

2015: 5,7 jaar

2018: 7,6 jaar

2021: 9,3 jaar



Oplopende actieve zoektijd

2015: 2,1 jaar

2018: 3,4 jaar

2021: 4,8 jaar

Woningtoewijzing: regulier <-> bijz. doelgroepen

Aanbodmodel Woonmatch Westfriesland (circa 70%):

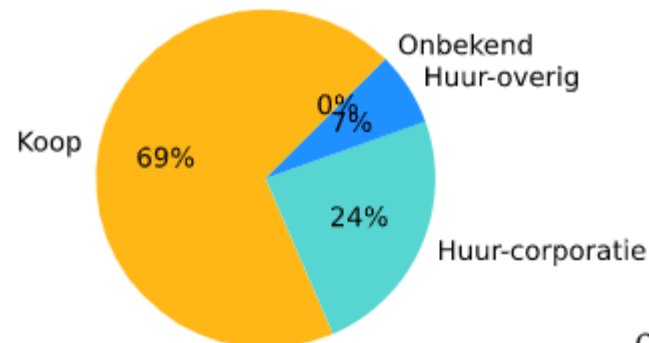
- Advertenties voor regulier woningzoekenden
- Woningzoekende met langste inschrijftijd is eerste kandidaat
- 3 doelgroeplabels: standaard, jongeren (<23) en senioren (55+)

Directe bemiddeling bijzondere doelgroepen (circa 30%, groeiend)

- Urgent RUC (8%). In 2021 fors gedaald van 172 (2020) naar 132 toekenningen
- Maatschappelijke Uitstroom (ca. 5%)
- Statushouders (3% - 5%)
- Overige bijz. toewijzingen corporatie (5%)
- Spoedzoekers (3% – 5%). Pilot corporaties 2021. Verzoek nu bij gemeente.



Woningvoorraad gemeente Medemblik



Sociale huurwoningen: (ultimo 2021):

De Woonschakel: 2.531 woningen (incl. 71 zorgwoningen)

Het Grootslag: 1.573 woningen (incl. 183 zorgwoningen/-eenheden)

Wooncompagnie: 446 woningen

Totale woningvoorraad gemeente: 19.211 woningen

Aandeel sociale huurwoningen dus: 24%

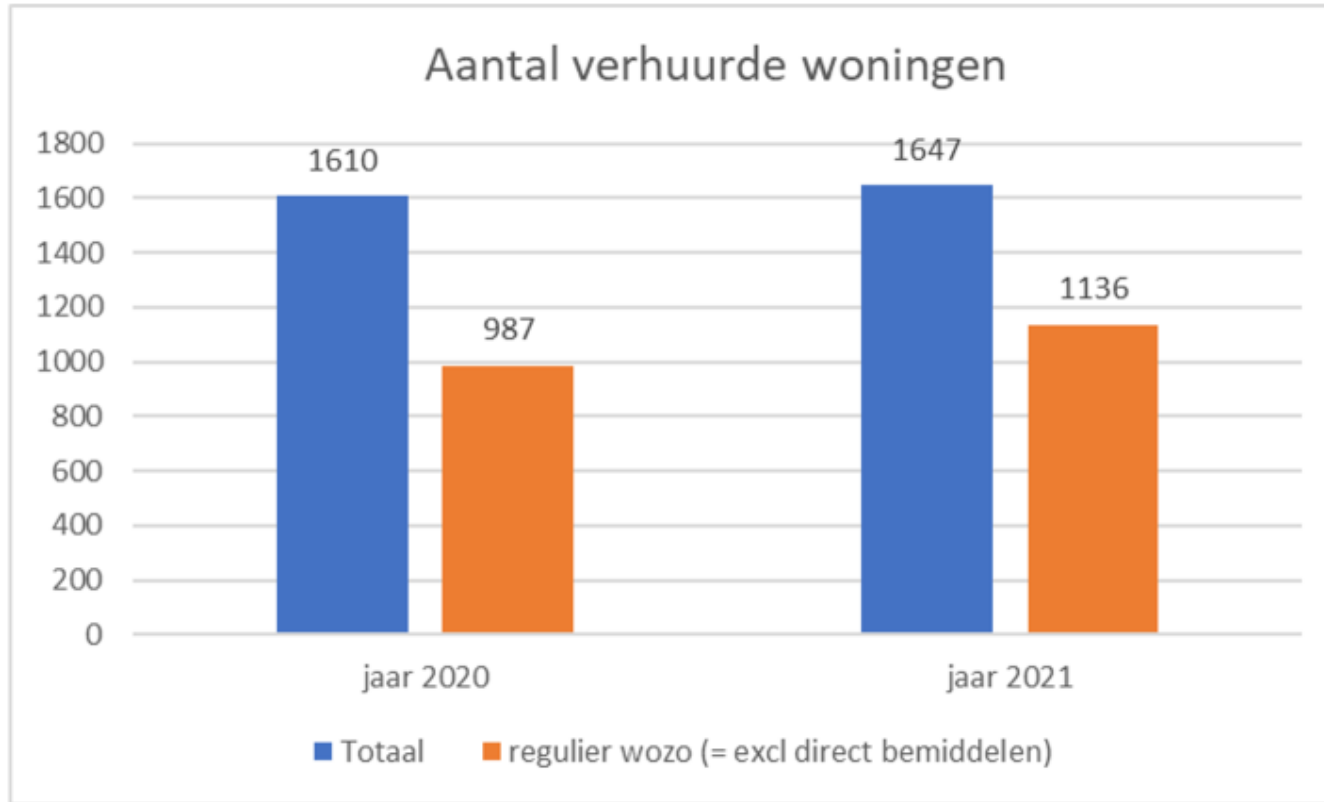
Hugo de Jonge (minister voor VRO):

Nationale Bouw- en Woonagenda: 30% sociale huurvoorraad in elke gemeente.

Via prestatieafspraken tussen Rijk en gemeente afdwingen.

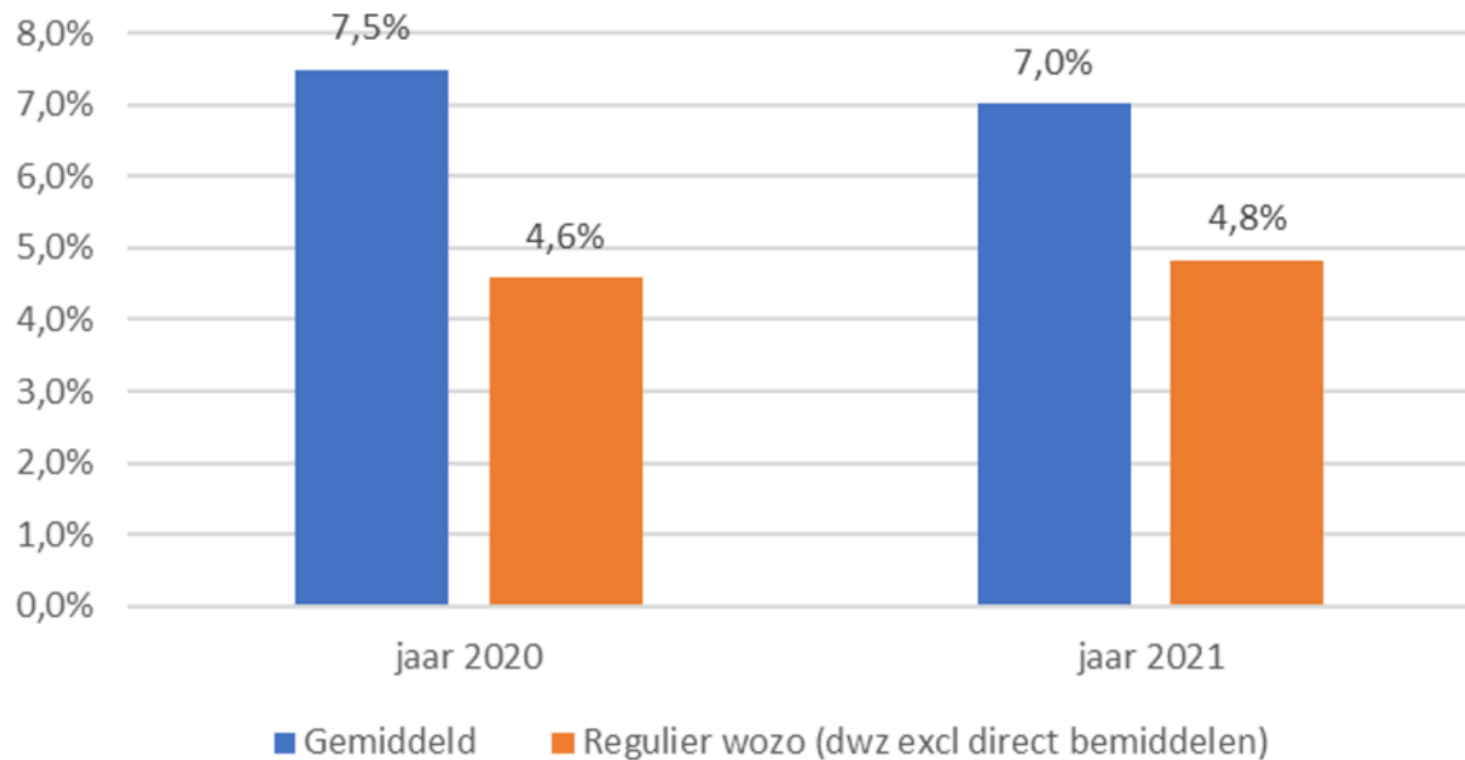


Woningaanbod Regio in 2020 en 2021



■ = het deel dat verhuurd is aan regulier woningzoekenden, dus exclusief verhuringen aan bijzondere doelgroepen zoals urgenten, statushouders, Maatschappelijke Uitstroom, etc.

Slaagkans woningzoekenden



7% van alle actief woningzoekenden vond in 2021 een sociale huurwoning in West-Friesland.

4,8% van de regulier woningzoekenden vond in 2021 een sociale huurwoning in West-Friesland

Vorrang doorstromers sinds 2021

Wie is doorstromer?

Een huurder van een woning in West-Friesland, eigendom van één de sociale verhuurders in West-Friesland. Huurder laat de woning leeg achter.

Aanbod vorrang doorstromers

10 tot 20% van de beschikbare sociale huurwoningen wordt op Woonmatch geadverteerd met vorrang voor doorstromers.

Met name (niet alle): seniorenwoningen, gewilde eengezinswoningen en nieuwbouw

Effecten:

17% huurwoningen van doorstromers extra vrijgekomen

Daardoor aanbod sociale huurwoningen niet gedaald t.o.v. 2020

Aanbod jongerenwoningen toegenomen.

Meer senioren uit sociale huur eengezinswoningen stromen door naar seniorenwoning



Spoedzoekers

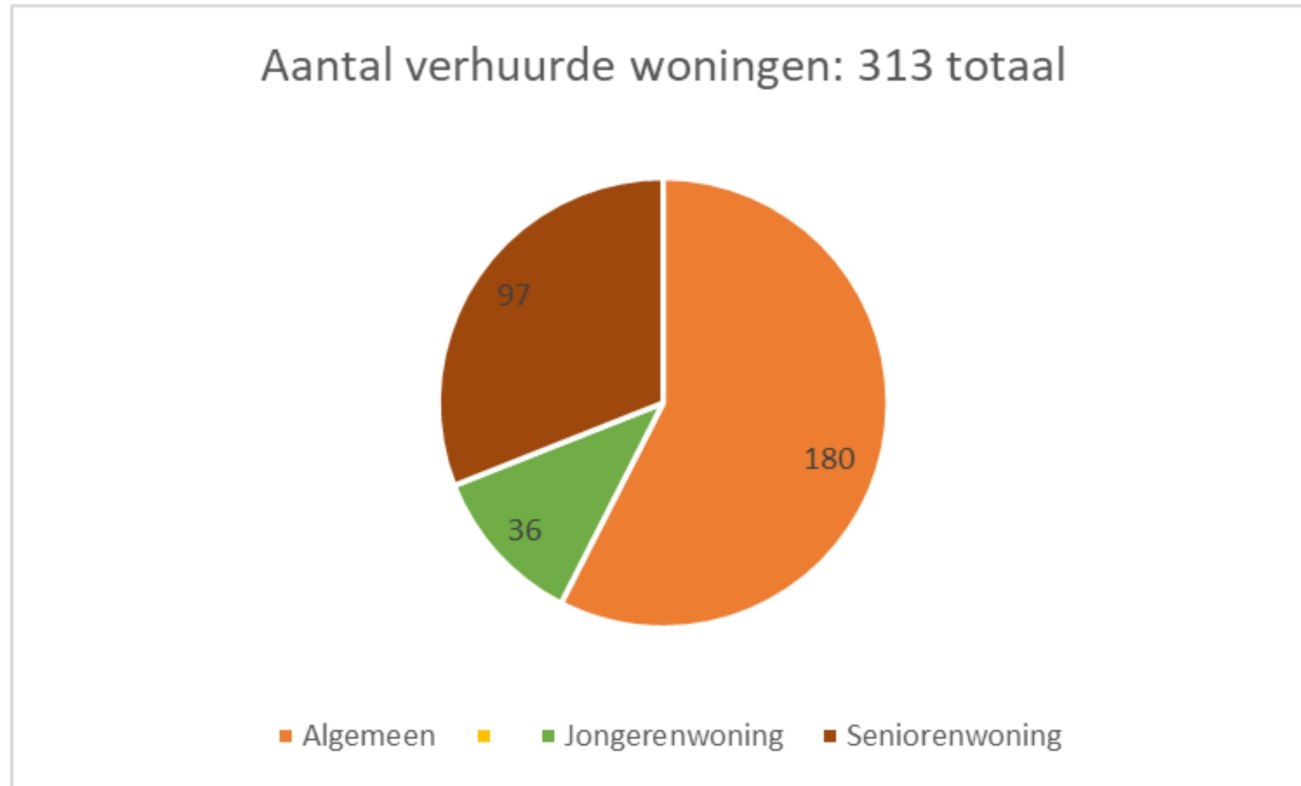
Spoedzoekers: de pilot corporaties is geëindigd eind 2021, maar er blijven spoedzoekers.

Advies corporaties:

- De beoordeling voor aanvragen spoedzoekers op een andere plek (onder regie gemeente)
- Woonruimteverdeling is regionaal: hanteer in alle regiogemeenten eenzelfde spoedzoekersregeling vergelijkbaar als die in Hoorn (directe bemiddeling, beter maatwerk en evt. begeleiding mogelijk)

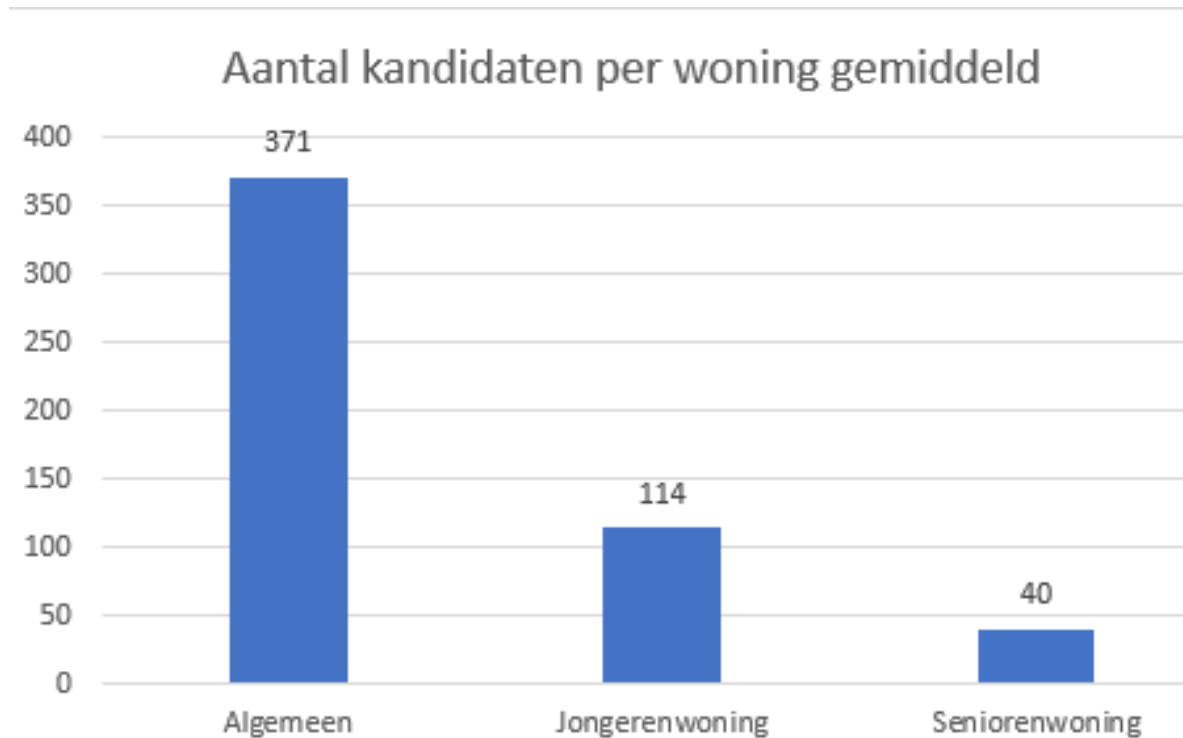


Woningaanbod Medemblik in 2021



31% van het woningaanbod betreft seniorenwoningen (exclusief voor 55+)

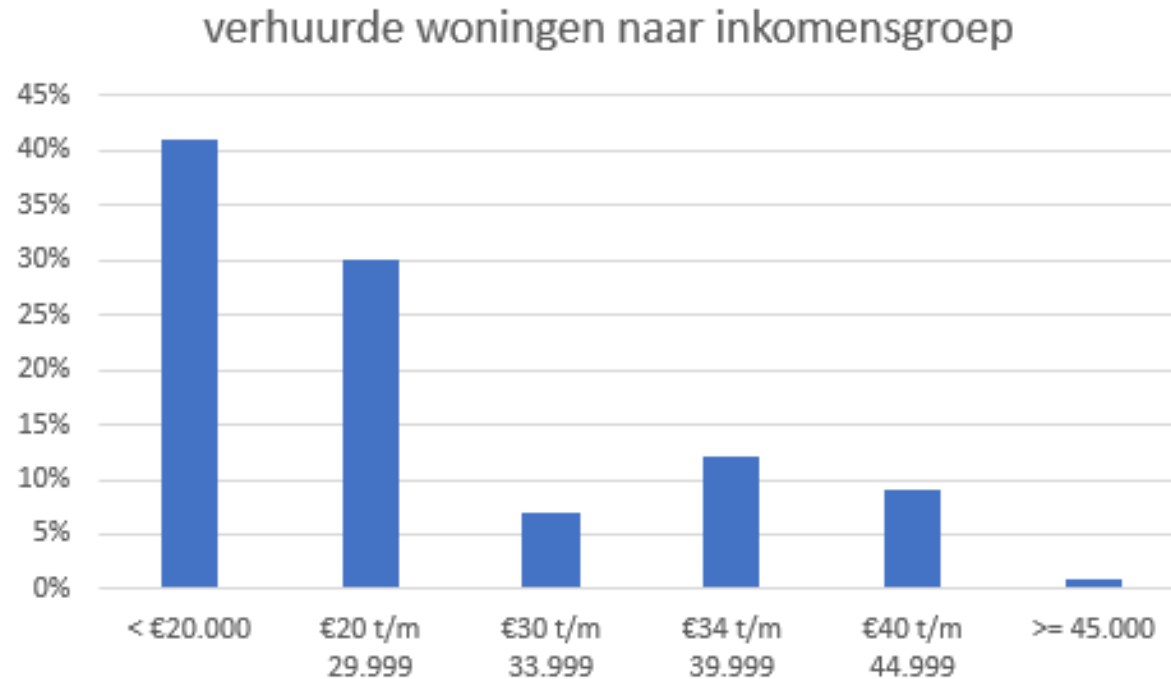
Woningaanbod Medemblik in 2021



371 kandidaten reageren gemiddeld op een reguliere woning
40 kandidaten op een seniorenwoning



Woningaanbod Medemblik in 2021



Sociale huur is voor de laagste inkomens (overheidsbeleid).
1 persoon: max. €40.000,- meerpersoons: max. €45.000



Zorgen om nieuwbouwproductie



**ACTIEF:
23.500**



	2022	2023	2024	2025
DEK - Medemblik	9			
Ijsbaan - Abbekerk		8		
Molenblik - Medemblik			16	18
Bloesemgaerde - Wognum			12	
Wilgenrak - Sijbekarspel			5	
Asonia terrein - Andijk		22		
Slotlaan (tennisvelden) - Werv.		13		
Zorg Nibbixwoud	3			
Totaal	12	43	33	18



Hugo de Jonge (minister voor VRO):

Nationale Bouw- en Woonagenda: 30% sociale huurvoorraad in elke gemeente.

Via prestatieafspraken tussen Rijk en gemeente afdwingen.

Leefbaarheid onder druk

Concentratie kwetsbare groepen in sociale huur door overheidsbeleid:

Volkshuisvesting: laatste decennia steeds meer gericht op huisvesten kwetsbare doelgroepen

Corporaties: laatste jaren van integrale wijkaanpak gedwongen tot kerntaken beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid (woningwet)

Marktdenken overheid: segregatie in nieuwbouw

Extramuralisering en ambulantisering zorg (vanaf 2015)

Decentralisatie met tegelijk bezuiniging van zorg en ondersteuning kwetsbare groepen

Ondermijning: kwetsbare groepen gewild doelwit voor criminelen (inspelen behoefte aan 'snel geld')

Bron: Rapport Veerkracht van het corporatiebezit - jan. 2020

→ **Meer overlastmeldingen, o.a.:**

Meldingen van **verward gedrag** is meer dan verdubbeld tussen 2014 en 2021

bron: data.politie.nl



Conclusies

- Prestatieafspraken doen we samen en zijn wederkerig.
- Speerpunten zijn herkenbaar
- Woonruimteverdeling is regionaal
- Oplopende wachttijden voor woningzoekenden met name regulier woningzoekenden onder de 55 jaar.
- Nieuwbouwproductie te laag
- Leefbaarheid staat onder druk

