

# Jaarschijf 2018

Behorende bij Prestatieafspraken Drechterland 2017-2020  
Met doorkijk naar 2019 t/m 2022.

## *Gemeente Drechterland*

*Het Grootslag* – *De Woonschakel*  
*De Driehoek* – *HBV*

05 / 12 / 2017



Gemeente  
**Drechterland**

WONINGSTICHTING  
**HET GROOTSLAG**



**DE WOONSCHAKEL**



huurdersvereniging  
**DE DRIEHOEK**

*Deze jaarschijf volgt bijlage 2 uit de prestatieafspraken Drechterland (2017 t/m 2020).  
Bij elk thema staat een verwijzing naar de relevante punten uit de prestatieafspraken.*

## **Thema 1**

## **ORGANISATIE EN SAMENWERKING**

### **Bestuurlijk overleg met corporaties en huurders**

Punt 1.1.1.

Voortouw: gemeente volkshuisvesting.

2018 In voor- en najaar.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

### **Afstemmen grootschalige werkzaamheden**

Punt 1.1.4.

Voortouw: gemeente (openbare ruimte) en corporaties (woningen).

2018 Partijen stemmen de plannen op elkaar af, zodat bewoners maar een keer hinder ondervinden.

### **Participeren visie sociaal domein**

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2018 De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van de visie op het sociaal domein.

Wij streven ernaar om in 2018 concrete werkafspraken te maken met de afdeling Samenleving over een integrale schuldaanpak (uitvoering vh regionale convenant), de uitvoering van de taakstelling en de integratie van vergunninghouders en de re-integratie van uitstromers MO en BW. Hierbij speelt de pilot uitstroom MO/BW vanuit de regio in ieder geval een rol.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

### **Participeren leefbaarheidsplan**

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2018 De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van kernvisies.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

## Thema 2

## BESCHIKBAARHEID

De gemeente Drechterland zet in op een beleid waarbij de zoektijd voor actief woningzoekenden maximaal 2 jaar is. De wachttijden worden nauwlettend gevolgd. Voor de periode 2017 t/m 2020 is de inzet om tussen de 100 tot 150 betaalbare huurwoningen extra te realiseren (saldo toevoegingen – onttrekkingen). Deze nieuwbouw dient bij te dragen aan de verlaging van de zoektijd. De gemeente draagt zorg voor het aanbieden van bouwlocaties binnen de gemeente voor deze sociale woningbouw. Hieronder staan de plannen van de corporaties voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

### Nieuwbouw

Punt 2.1.6.a		Oplevering Aantal woningen	Kern en locatie
2018	De Woonschakel	28	28 Reigersborg-Noord Hoogkarspel
	Het Grootslag	20	Raadhuisplein Hoogkarspel
Komende 4 jaar	De Woonschakel	NNTB <sup>1</sup>	Ontwikkeling gemeentelijke bouwlocaties en kwalitatieve invulling nog niet bekend
	Het Grootslag	+/- 93	27 Streekweg Hoogkarspel (Door aanbestedingsperikelen en leveringsproblemen bouwmaterialen oplevering verwacht begin 2019)  10 Reigersborg-Noord  12 Reigersborg-Noord (Moeten nog ontwikkeld worden, 2018- 2019)  20 Hoogkarspel (Zoekplaatje invulling binnenstedelijk Hoogkarspel. Wens. Inschatting van wat aan extra productie nodig denken is voor vraag, conform streven nieuwbouw prestatieafspraken)  20 woningen diverse lokaties Hgk  4 Westwoud (herstructurering)

<sup>1</sup> De Woonschakel neemt geen onbekende nieuwbouwplannen op in de prognoses en onze begroting maar gaat er vanuit dat de gemeente zich conform prestatieafspraken welwillend opstelt bij wensen om sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad bij nieuwe uitbreidings-/inbreilocaties. Deze zullen ruimschoots de te verwachten verkopen overschrijden.

## Sloop

Punt 2.1.6.b  
2018

De Woonschakel 0  
Het Grootslag:

Komende 4 jaar	De Woonschakel	4	
	Het Grootslag	4	Westwoud (herstructurering)

## Verkoop

Punt 2.1.6.c

2018	De Woonschakel	12	gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizing zittende huurder, raming gemeente Drechterland circa 4
	Het Grootslag	2	
Komende 4 jaar	De Woonschakel	48	gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizing zittende huurder, raming gemeente Drechterland circa 4 per jaar
	Het Grootslag	8	

Het Grootslag alsmede De Woonschakel verkoopt mondjesmaat in Drechterland vanwege de grote vraag. Waar mogelijk koopt Het Grootslag de verkoopwoningen die verkocht zijn onder MGB-voorwaarden (Maatschappelijk Gebonden Eigendom als Koopzeker- en Slimmer Kopenwoningen) terug voor de verhuur.

### Thema 3

### BETAALBAARHEID

In de prestatieafspraken is een gematigde huurverhoging vastgelegd. Zo houden we de woonlasten voor mensen met een laag inkomen beheersbaar.

#### Huurverhoging

2018	De Woonschakel	1,4 %	(inflatievolgend) bij mutatie naar streefhuur
	Het Grootslag	1,4%	
Komende 4 jaar	De Woonschakel		inflatievolgend, bij mutatie naar streefhuur
	Het Grootslag		inflatievolgend (geen inkomensafhankelijke verhoging)

#### Starthuren nieuwbouw

2018	De Woonschakel	gemiddeld < € 592 (prijspeil 2017)
	Het Grootslag	uitgangspunt: laagste aftoppingsgrens (€ 597,30)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	gemiddeld < € 635 (prijspeil 2017)
	Het Grootslag	uitgangspunt: laagste aftoppingsgrens (€ 640,14)

## Thema 4

## DUURZAAMHEID/ONDERHOUD EN WOONKLIMAAT

In de prestatieafspraken staat dat we inzetten op gemiddeld een energielabel B in 2020. Hierop wordt doorgezet.

Er is nog niets opgenomen over de haalbaarheid van een mogelijk traject naar gasloos in 2050. Woningcorporaties werken in 2018 een globale routekaart uit voor de duurzaamheidstransitie richting 2050.

### Verbeteren energielabel

Punt 4.1.2.

		Aantal woningen	Kern en straat
2018	De Woonschakel	4	Havenweg Schellinkhout
	Het Grootslag	52	verspreid door gemeente
Komende 4 jaar	De Woonschakel	n.n.b.	afhankelijk van labelmeting 2018
	Het Grootslag	228	verspreid door gemeente

### Renovatie

Punt 4.1.2.  
2018

2018	De Woonschakel:	4	Havenweg Schellinkhout
	Het Grootslag:	20	
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	n.n.b.	Een eerste routeplanner wordt in 2018 opgesteld. Daaruit volgen strategische besluiten over de verdere aanpak van het woningbezit. Wij hopen begin 2018 ook een antwoord te geven op de vraag van 27 november jl. vanuit Puur Slim om woonblok(ken) ter beschikking te stellen voor een aanpak in 2019.
	Het Grootslag:		Duidelijkheid over de maatregelen ontstaat in 2018. We brengen in elk geval 130 woningen per jaar naar een A-label, waarvan dus ook een deel in Drechterland.

### Investeringsbudgetten

Punt 4.1.2.

		Planmatig Onderhoud	Verduurzaming
2018	De Woonschakel	€ 477.000	€ 644.000 totaal bezit (verdeling nog niet bekend)
	Het Grootslag	€ 1,9 mln	(planmatig onderhoud)

		€ 1,9 mln	(duurzaamheid)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	€ 497.000	€ 9.478.000 totaal bezit (verdeling nog niet bekend)
	Het Grootslag	€ 4,8 mln € 3,5 mln	(planmatig onderhoud) (duurzaamheid)

### Monitoren energielabel

Punt 4.1.5.

Corporaties stellen een verslag op over het afgelopen jaar. Aandachtspunten zijn o.a.:

- het aantal woningen met een verbeterd label;
- de sprong van het vorige naar het nieuwe label;
- kern en straat waar de woningen liggen;
- signalen voor beleid.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

### NIEUW

#### Op weg naar gasloos

Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen en/of start bouwplannen 2019 gaan de corporaties uit van het principe energieneutraal en 'gasloos' bouwen. Bij afwijkingen hiervan legt de betrokken corporatie dat gemotiveerd uit aan de gemeente.

### Thema 5 MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

Door de decentralisaties in de zorg moeten ouderen en kwetsbare inwoners langer zelfstandig blijven wonen. Om dat in banen te leiden is afstemming tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen nodig. Het gaat dan om de technische geschiktheid van woningen, de beschikbaarheid van zorg- en welzijnsdiensten en faciliteiten voor mantelzorg. Aandachtspunten zijn voorts het voorkomen van huisuitzettingen ten gevolge van schulden en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

#### Samenwerking Team Inzet

2018 De gemeente draagt zorg voor het meer zichtbaarheid en samenwerking van Team Inzet met corporaties. Hiertoe zal overleg plaatsvinden om de concrete samenwerking tussen Samenleving (gemeente) en de Corporaties te versoepelen, waar deze momenteel nog een knelpunt vormt.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

#### Bestuurlijk overleg met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties

Punt 5.2.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2018 Overleg over langer zelfstandig blijven wonen voor oudere mensen en kwetsbare inwoners. Bespreken strategische vraagstukken. Voorts knelpunten in beeld brengen en oplossing zoeken.  
Opstellen convenant woningontruimingen.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

### **Verslag woonruimteverdeling**

Punt 5.3.

Corporaties stellen een verslag op over het afgelopen jaar. Aandachtspunten zijn o.a.:

- de huisvesting van regulier woningzoekenden;
- de huisvesting van vergunninghouders;
- de huisvesting van andere urgenten;
- de mate van verdringing van regulier woningzoekenden;
- de gemiddelde wachttijd
- de reeele zoektijd in de gemeente Drechterland) voor actief woningzoekenden;
- signalen voor beleid.

2018 Verslag 2017 opstellen met nulmeting en voortgang in vermindering reeele zoektijd, zoals afgesproken in prestatieafspraken. Graag met een identieke indeling van de twee corporaties of een gezamenlijk verslag.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

### **Huisvesting vergunninghouders**

Punt 5.3.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2018 100 % huisvesting van alle vergunninghouders. (conform taakstelling gemeente, incl. eventuele achterstand uit vorige jaren).  
Periodiek overleg over voortgang.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.



**Thema 6**

**INZET IN KERNEN, WIJKEN EN BUURTEN, LEEFBAARHEID**

**Opschoonacties**

Punt 6.2.1.

Voortouw gemeente IBOR (integraal beheer openbare ruimte).

2018

Opschoonacties zijn een aspect in de gemeentelijke aanpak.

Afhankelijk van de daarbij te maken afspraken vindt een schoonmaakactie plaats.

Komende 4 jaar

Ongewijzigd voortzetten.

**Leefbaarheid**

Punt 6.2.

**Budget**

2018

De Woonschakel	€ 352.000	(inclusief loonsom huismeesters, 4 gemeenten consulenten leefbaarheid)
Het Grootslag	€ 25.000	(exclusief loonsom consulenten leefbaarheid, Beste Buurt Idee en Grootslag ondersteuningsBudget)

2019-2022

De Woonschakel	€ 327.000	(inclusief loonsom huismeesters, 4 gemeenten consulenten leefbaarheid)
Het Grootslag	€ 100.000	(exclusief loonsom consulenten leefbaarheid, Beste Buurt Idee en Grootslag ondersteuningsBudget)

**Ondertekening**

Aldus overeengekomen te Hoogkarspel op 11-12-2017.

Gemeente Drechterland,  
G.G. Besseling, wethouder

Stichting De Woonschakel West-Friesland,  
A.B.M. Gieling, directeur-bestuurder

Huurdersraad,  
M.J. Achterberg – Slooten

Woningstichting Het Grootslag,  
J.Th. Kröger, directeur-bestuurder

Huurdersvereniging De Driehoek,  
~~J. Klaser~~

*J.F.M. Pennock*

*voor gezien*

