

Jaarschijf 2019

Behorende bij Prestatieafspraken Drechterland 2017-2020
Met doorkijk naar 2020 t/m 2023.

Gemeente Drechterland

Het Grootslag – *De Woonschakel*
De Driehoek – *Huurdersraad*

10 / 12 / 2018



WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



*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.
Het eerste deel vormt de thermometer op de Jaarschijf2018*

Thema 1

ORGANISATIE EN SAMENWERKING

Bestuurlijk overleg met corporaties en huurders

(prestatieafspraken punt 1.1.1.)

Voortouw: gemeente. Afstemming vindt plaats op initiatief van en via secretariaten. Partijen zijn het erover eens dat 1,5u het minimum is voor de duur van een overleg. Bijzondere of urgente onderwerpen verdienen aparte bespreking buiten de reguliere overleggen.

Los van de gezamenlijke overleggen biedt de gemeente de mogelijkheid tot afzonderlijk overleg met partijen in een kleinere samenstelling. Dit kan op verzoek van een ieder worden gedaan.

2019 In voor- en najaar.

Proces

2019 De planning en globale agenda voor de bestuurlijke overleggen van dat jaar wordt gedurende de maand januari in overleg met betrokken partijen gemaakt, zodat partijen voldoende de gelegenheid hebben om de concept afspraken te kunnen bespreken met de achterban.
Uiterlijk veertien dagen voorafgaande aan het bestuurlijk overleg ontvangen partijen de daartoe bestemde agenda en notulen van de vorige vergadering. De gemeente draagt zorg voor de verslaglegging.

Afstemmen grootschalige werkzaamheden

(prestatieafspraken punt 1.1.4.)

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

2019 Partijen stemmen dergelijke plannen op elkaar af, zodat bewoners maar een keer hinder ondervinden.
Actiepunt: Aanstellen van drie contactpersonen, vaste aanspreekpunten vanuit de twee corporaties en de gemeente vanuit de SED afdeling Leefomgeving.

Participeren visie sociaal domein

Voortouw gemeente afdeling Samenleving / maatschappelijk beleid. Vaste aanspreekpunten vanuit de SED afdeling Samenleving aanstellen.

2019 De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van visies op het sociaal domein. Wij streven ernaar om in 2019 concrete werkafspraken te laten maken door de afdeling Samenleving over een integrale schuldaanpak (uitwerking convenant schuldhulpverlening), de uitvoering van de taakstelling en de integratie van vergunninghouders en de re-integratie van uitstromers MO en BW.

In 2018 is het convenant MO/BW ondertekend, waarmee invulling wordt gegeven aan de uitstroom MO/BW.

Gemeente vraagt in het kader van de uitvoering hiervan, die start in 2019, welke effecten hieruit resulteren t.a.v. de druk op de woningvoorraad, de reële zoektijd en de gevolgen voor de woningzoekenden in de gemeente Drechterland.

Gemeente is in overleg met woningcorporaties bezig met het opstellen van een convenant schuldhulpverlening (waaronder woningontruimingen). Mogelijk doorloop en vaststelling in 2019.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Participeren leefbaarheidsplan

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid. Vaste aanspreekpunten benoemen vanuit de twee corporaties vanuit de SED afdeling Leefomgeving.

2019 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 *reële zoektijd* (dus de tijd tussen de reactie op de eerste woning en de toewijzing van een woning) voor actief woningzoekenden gemiddeld maximaal 2 jaar bedraagt. Deze reële zoektijden worden nauwlettend gevolgd. Voor de periode 2017 t/m 2020 is de inzet om minimaal 100 tot 150 betaalbare huurwoningen extra te realiseren (saldo toevoegingen – onttrekkingen). Deze nieuwbouw draagt bij aan de verlaging van de reële zoektijd. De gemeente draagt indien mogelijk zorg voor het aanbieden van bouwlocaties binnen de gemeente voor sociale woningbouw. Hieronder staan de plannen van de corporaties voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Nieuwbouw

(prestatieafspraken punt 2.1.6.a)

Aantal woningen	Oplevering Kern en locatie
--------------------	----------------------------------

Terugblik op Jaarschijf 2018

<i>De Woonschakel</i>	<i>28 woningen Reigersborg-Noord</i>
<i>Het Grootslag</i>	<i>20 appartementen centrum Hoogkarspel</i>

2019	De Woonschakel	0	- nadere plannen worden uitgewerkt op basis van opportuniteit
-------------	----------------	---	---

	Het Grootslag	39	<ul style="list-style-type: none"> - 12 woningen RB Noord 3 (zogenaamde 'Bebo's': beneden/bovenwoningen) - 27 appartementen begeleid wonen LeekerweideGroep Hoogkarspel
--	---------------	----	---

Gemeente

Doet aan woningcorporaties voor 1 april één of meerdere locatievoorstellen waar nieuwe sociale woningbouw kan plaatsvinden. De uitnodigingen zijn generiek en worden aan corporaties gelijkelijk gedaan. Van corporaties wordt een positieve grondhouding verwacht bij het invullen van locaties. Voor de basisafspraken over nieuwbouw wordt verwezen naar de oorspronkelijke prestatieafspraken 2017-2020.

Komende 4 jaar	De Woonschakel	NNTB ¹	Ontwikkeling gemeentelijke bouwlocaties en kwalitatieve invulling nog niet bekend.
----------------	----------------	-------------------	--

De Woonschakel heeft geen plannen t/m 2025 om bestaand woningbezit te slopen/herontwikkelen met als doel meer woningen terug te bouwen op dezelfde locatie. Binnenstedelijke herontwikkeling van 'niet woon locaties' tot woningbouwlocaties lijkt een beter alternatief.

	Het Grootslag 50	<ul style="list-style-type: none"> - 12 meergezinswoningen RB Noord (ook reeds genoemd in planning voor 2019) -10 appartementen MFA Westwoud - 12 appartementen RB Zuid * - 16 appartementen RB Zuid * - herstructureren Julianastraat/Tuinstraat - herstructureren Woudlust
--	------------------	--

(* Het programma voor Reigersborg Zuid op sociale huur is nog niet concreet ingevuld, dus betreffen deze cijfers een streefrichting van de corporatie. Op moment van schrijven zijn om en nabij de 20 sociale huurwoningen voorzien, welke corporatie deze gaat bouwen is nog onbekend)

De gemeente ziet herontwikkeling als een onmisbaar instrument tot het vormen dan een toekomstbestendige sociale woningvoorraad. Extra inzet zal daarom moeten worden gepleegd middels transformatie van bestaand vastgoed/bezit. Hiertoe werken de corporaties in 2019 nadere plannen uit.

Sloop / Overige onttrekkingen

Terugblik op Jaarschijf 2018

De Woonschakel	0
Het Grootslag	0

2019

(prestatieafspraken punt 2.1.6.b)

2019	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag	0	
Komende 4 jaar	De Woonschakel	0	
	Het Grootslag		- herstructureren Julianastraat/Tuinstraat Hoogkarspel -herstructureren Woudlust (Westwoud)

Verkoop

Terugblik op Jaarschijf 2018

<i>De Woonschakel</i>	<i>7</i>	<i>12 gelabeld 2018 (raming verkoop was 4)</i>
<i>Het Grootslag</i>	<i>3</i>	<i>(raming verkoop was 2 tot 4)</i>

(prestatieafspraken punt 2.1.6.c)

2019	De Woonschakel	12	gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizing zittende huurder, raming gemeente Drechterland circa 4 per jaar. Aantal label verkoop 73 woningen: - Hem 6x, Schellinkhout 8x, - Venhuizen 47x, Wijdenes 12x
	Het Grootslag	2	totale verkooppportefeuille Drechterland 84 woningen volgens actuele vastgoedbeleid (augustus 2018); effectuering afhankelijk van de mutaties en staat van de woningen
Komende 4 jaar	De Woonschakel	48	gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizing zittende huurder, raming gemeente Drechterland circa 4 per jaar. Verkoop afhankelijk van huuropzegging.
	Het Grootslag	10	Verkoop afhankelijk van huuropzegging.

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

Aankoop 2019 en verder

De Woonschakel	0 (voert geen aankoopbeleid)
Het Grootslag	- 5 eengezinswoningen LeekerweideGroep Hoogkarspel - wanneer mogelijk kopen we woningen die onder MGB -voorwaarden zijn verkocht terug (afhankelijk van staat van de woning en verhuizingen) - zal mondjesmaat tot resultaat leiden

Saldo sociale woningvoorraad

Totaalbezit De Woonschakel

01/01/2018	495
31/12/2018	516

Totaalbezit Het Grootslag

01/01/2018	1.099
31/12/2018	1.119

Totale woningvoorraad sociaal gemeente Drechterland

01/01/2018	$495 + 1099 = 1594$
31/12/2018	$516 + 1.119 = 1635$

Thema 3

BETAALBAARHEID

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

Huurverhoging

2019	De Woonschakel	inflatievolgend bij mutatie naar streefhuur
	Het Grootslag	hoogstens inflatievolgend bij mutatie naar streefhuur (gemiddelde streefhuur 70% van maximaal toegestaan)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	inflatievolgend, bij mutatie naar streefhuur
	Het Grootslag	Idem 2019

Starthuren nieuwbouw

2019	De Woonschakel	n.n.b. – geen nieuwbouwplannen
	Het Grootslag	gemiddeld < € 597,30 (prijspeil 2018)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	n.n.b. – geen nieuwbouwplannen
	Het Grootslag	gemiddeld < € 597,30 (prijspeil 2018)

Thema 4

DUURZAAMHEID/ONDERHOUD EN WOONKLIMAAT

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

De gemeente wenst inzicht in de energie index van de voorraad en de beoogde stappen die in het komende jaar worden gezet om te komen tot de gemiddelde energie index van 1,40. De hernieuwde verregaande klimaatdoelstellingen vanuit het Rijk zijn groeiend punt van aandacht, waarbij de gemeente en corporatie samen naar de reële haalbaarheid moeten kijken.

Er is nog niets opgenomen over de haalbaarheid van een mogelijk traject naar gasloos in 2050. Voor deze strategie ontbreekt vanuit het Rijk vooralsnog elke financiële toets op haalbaarheid en maatschappelijk draagvlak. Tevens is op het moment van schrijven geen juridische grondslag bekend. Woningcorporaties hebben in 2018 een globale routekaart uitgewerkt voor de duurzaamheidstransitie richting 2050, een ambitieus maar bruikbaar manier van verduurzaming van de bestaande voorraad. In 2019 zal hieraan verder gevolg worden gegeven.

Verbeteren energielabel

(prestatieafspraken punt 4.1.2.)

		Aantal woningen	Kern en straat
2019	De Woonschakel	0	afhankelijk van routeplanner duurzaamheid.

Een eerste routeplanner wordt in november 2018 vastgesteld als onderdeel van de begroting 2019. Daaruit volgen strategische besluiten over de verdere aanpak van het woningbezit. Bekend is dat in 2030 het woningbezit gemiddeld label A zal zijn. In 2025 worden geen E/F/G woningen meer verhuurd behoudens de te slopen woningen voor 2030. De routeplanner 2018 wordt vóór 1 december 2018 aan de gemeente toegezonden. Het in grote aantallen afkoppelen van woningen van het gasnet wordt vooralsnog tot 2028 niet voorzien.

	Het Grootslag		begin 2019 voldoen we aan het convenant energiebesparing huursector (max. Energie-index 1,4) verduurzaming volgens elementenaanpak (in 2025 gemiddeld A-label)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	n.n.b.	afhankelijk van routeplanner duurzaamheid
	Het Grootslag		Idem 2019

Renovatie

Punt 4.1.2. 2019	De Woonschakel:	n.n.b.	
	Het Grootslag:		alleen dakrenovaties
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	n.n.b.	
	Het Grootslag:		momenteel in overleg met bewoners over een renovatieproject in Hoogkarspel, verder een aantal dakrenovaties

Investeringsbudgetten

Punt 4.1.2.

		Planmatig Onderhoud	Verduurzaming
2019	De Woonschakel	€ 110.000 € 2,8 mln € 2,1 mln	(duurzaamheid – alg. verdeling nnb) (ov. algemeen – corp. niveau)
	Het Grootslag	Volgt nog	(planmatig onderhoud) (duurzaamheid)
Komende 4 jaar	De Woonschakel	€ 527.000 € 9,5 mln € 8,7 mln	(duurzaamheid – alg. verdeling nnb) (ov. algemeen – corp. niveau)
	Het Grootslag	Volgt nog	(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.

Op weg naar aardgasloos

Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen en/of start bouwplannen 2019 gaan de corporaties uit van het principe energieneutraal en 'aard'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 (de SED afdeling Samenleving) draagt zorg voor meer zichtbaarheid en betere 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. Gemeente neemt hierin het voortouw
Komende 4 jaar	Zie bovenstaand

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 woningontruiming.
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 reële zoektijd
- de reële zoektijd in de gemeente Drechterland) voor actief woningzoekenden;
- signalen voor beleid.

2019	Overleg gevraagd Verslag 2018 opstellen met nulmeting en voortgang in vermindering reële 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. Vast aanspreekpunt op afdeling Samenleving van de SED is gevonden maar continuïteit blijft een voortdurend punt van aandacht. Tevens is er de wens tot praktijkafspraken.

2019 100 % huisvesting van alle vergunninghouders (conform taakstelling gemeente o.b.v 2,5 huishoudengrootte per woning, incl. eventuele achterstand uit vorige jaren).
Periodiek overleg over voortgang.

De jarenlange achterstanden zijn compleet weggewerkt in 2018, waarvoor hulde.

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).

2019

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	
2019	De Woonschakel	€ 300.000 4 gemeenten	(inclusief loonsom huismeesters, consulenten leefbaarheid, exclusief loonsom consulenten)
	Het Grootslag	€ 318.000 2 gemeenten	Naast organisatiekosten die zijn toe te wijzen aan leefbaarheidsactiviteiten stelt Het Grootslag financiële middelen ter beschikking voor activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving. Hieronder zijn begrepen de ondersteuning van het werk van bewonerscommissies, het Beste Buurt Idee, het Grootslag Ondersteuningsbudget en € 25.000 per gemeente voor leefbaarheidsprojecten. Bij de uitvoering hiervan zijn de regels en normen van Woningwet en Btiv leidend.
2020-2023	De Woonschakel	€ 1,2 mln 4 gemeenten	(inclusief loonsom huismeesters, consulenten leefbaarheid) (exclusief loonsom consulenten)
	Het Grootslag	€ 1.272.000	Idem als in 2019

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Hoogkarspel op 10 december 2018.

Gemeente Drechterland,
G.G. Besseling, wethouder

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

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

Huurdersraad,
M.J. Achterberg – Sloten

Huurdersvereniging De Driehoek,
A. Esmeijer

