

Jaarschijf 2019

Behorende bij Prestatieafspraken Stede Broec 2017-2020
Met doorkijk naar 2020 t/m 2022.

Gemeente Stede Broec

De Woonschakel

Huurdersraad

November 2018



In het kader van de Woningwet stelt de woningcorporatie 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 van Stede Broec. Met de vaststelling van de prestatieafspraken 'Stede Broec 2017-2020' 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 bestudeerd. De jaarschijf biedt hiermee de mogelijkheid om de afspraken te monitoren of waar nodig te actualiseren. De gemeente Stede Broec biedt aan de woningcorporatie en de huurdersbelangenvereniging in het kader van deze jaarschijf enkele beleidsspeerpunten en thema's uit de bestaande prestatieafspraken 'Stede Broec 2017-2020' aan:

- *Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden*
- *Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties*
- *Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende producten en locaties*
- *Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen*
- *Flexibel kader: houvast voor ruimte voor marktinitiatieven.*

Deze jaarschijf volgt bijlage 2 uit de prestatieafspraken Stede Broec (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 corporatie 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. Mogelijk vindt in 2019 vaker overleg plaats i.v.m. de op te stellen woonvisie Stede Broec.

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. Afwisseling van verslaglegging behoort tot de mogelijkheden.

Komende 4 jaar Ongewijzigd, onder voorbehoud van de op te stellen woonvisie.

Afstemmen grootschalige werkzaamheden

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.

Participeren visie sociaal domein

Voortouw gemeente afdeling Samenleving.

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. Verantwoording hierover vindt plaats in de jaarstukken.

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.

Thema 2 **BESCHIKBAARHEID**

De gemeente Stede Broec 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 80 tot 100 betaalbare huurwoningen extra te realiseren (saldo toevoegingen – onttrekkingen). Deze nieuwbouw dient bij te dragen aan de verlaging van de zoektijd. De gemeente draagt indien mogelijk zorg voor het aanbieden van bouwlocaties binnen de gemeente voor deze sociale woningbouw. Extra inzet kan ook worden gepleegd middels transformatieopgaven van bestaand vastgoed. De ambitie blijft om de totale voorraad aan sociale huurwoningen in ieder geval gelijk te houden.

Hieronder staan de plannen van de corporatie voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Nieuwbouw

Punt 5.1.11a.		Oplevering Aantal woningen	Kern en locatie
2019	De Woonschakel	20	Bovenkarspel, boven Streekhof
2020	De Woonschakel	24	Bovenkarspel La Reinelaan
2021	De Woonschakel	6	Grootebroek, Elisabethstraat
Komende 4 jaar	De Woonschakel	NNTB ¹	Ontwikkeling gemeentelijke bouwlocaties en kwalitatieve invulling nog niet bekend

¹ 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-/inbreiilocaties. Deze zullen ruimschoots de te verwachten verkopen overschrijden.

2022-2029	De Woonschakel	250	Ontwikkeling gemeentelijke bouwlocaties en kwalitatieve invulling nog niet bekend
Sloop			
Punt 5.1.11.a 2019	De Woonschakel	24	Bovenkarspel La Reinelaan
2020	De Woonschakel	4	Grootebroek, Elisabethstraat
Komende 4 jaar	De Woonschakel	28	zie hierboven

Verkoop

De Woonschakel verkoopt mondjesmaat in Stede Broec vanwege de grote vraag. De verwachting is dat in de komende jaren (ook in 2019) circa 6 woningen per jaar verkocht worden. Verkoop is afhankelijk van de verhuizing van de zittende huurder. Tenzij financiële factoren hier aanleiding voor geven is De Woonschakel terughoudend met het toevoegen van 'nieuwe verkoopwoningen' in haar woningbezit. De afgelopen vijf jaar is er geen extra woningen aan de verkoopvijver toegevoegd.

In de prestatieafspraken staat vermeld dat in de periode 2017 t/m 2020 de voorraad huurwoningen in de sociale sector in bezit van de woningcorporatie in de gemeente Stede Broec ten minste gelijk van omvang zal blijven als op peildatum 1 januari 2016. Verkoop van huurwoningen in de sociale sector in deze periode door de woningcorporatie in de gemeente Stede Broec kan plaatsvinden indien er sprake is van nieuwbouw van een gelijk aantal huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Stede Broec (artikel 5.1.6).

De gemeente constateert dat de verkoop labels wel wat verouderd zijn en dat dit problemen kan opleveren bij de verduurzamingsopgave door versnippering van bezit.

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	? ²	(inflatievolgend) Input corporatie. bij mutatie naar streefhuur.
Komende 4 jaar	De Woonschakel	inflatievolgend, bij mutatie naar streefhuur	

Starthuren nieuwbouw

2019	De Woonschakel	gemiddeld < € 597 c.q. < € 635 (prijspeil 2018) o.b.v. grenzen huurtoeslag	
Komende 4 jaar	De Woonschakel	gemiddeld < € 597 c.q. < € 635 (prijspeil 2018) o.b.v. grenzen huurtoeslag	

² Begin 2019 wordt dit vastgesteld door CBS, nu nog niet bekend.

We hebben een gedeeld streven in het verduurzamen van de woningvoorraad. In de prestatieafspraken staat dat we inzetten op gemiddeld een energielabel B in 2020 voor de bestaande voorraad. 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 1,35. De hernieuwde verregaande klimaatdoelstellingen vanuit het Rijk zijn groeiend punt van aandacht, waarbij de gemeente en corporatie samen naar de haalbaarheid moeten kijken.

De Woonschakel hanteert voor de bouw van nieuwe woningen (start bouw 2019) een EPC norm van 0. Nieuwbouwwoningen worden 'gasloos' uitgevoerd. Per project zal gekeken worden of extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn op basis van een verantwoorde prijs-/kwaliteit verhouding en exploitatieperspectief. Bij de uitvoering van werkzaamheden wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame materialen, zoveel als mogelijk verantwoord met een keurmerk. Duurzaamheidsmaatregelen betekenen geen verhoging van de huurprijs. In overleg met de Huurdersraad wordt gestopt met de 6 zonnepanelen tegen verhoging van de huur voor de bestaande huurders. Bij mutatie gaat de huur naar streefhuur.

Er is door partijen bewust nog niets opgenomen over de haalbaarheid van een mogelijk traject naar het afkoppelen van de bestaande woningvoorraad van het aardgas vóór 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 hiervoor bekend.

Verduurzamen bestaande voorraad

2019 De Woonschakel zonnepanelen zijn onderdeel van het algemeen onderhoudsbeleid.

In 2018 gold nog een huurverhoging van € 9,- voor 6 zonnepanelen, maar in overleg met de huurdersraad wordt dit afgeschaft. De bestaande huurders krijgen voor 2019 1% minder huurverhoging ter compensatie.

Investeringsbudgetten

Punt 7

		Planmatig Onderhoud	Verduurzaming
2018	De Woonschakel	€ 1.786.000	€ 5.087.000 totaal bezit ³
Komende 4 jaar	De Woonschakel	€ 5.067.000	€ 11.251.000 totaal bezit

Monitoren energielabel

Punt 7.6.

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.

Routeplanner duurzaamheid van de Woonschakel wordt toegezonden na vaststelling begroting 2019.

³ In 2019 ook het budget verduurzaming per gemeente

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 Stichting Welzijn / gemeente Stede Broec

2019 De gemeente draagt zorg voor het meer zichtbaarheid en samenwerking van Team Inzet met corporaties. Hiertoe zal overleg plaatsvinden om de concrete samenwerking tussen de afdeling 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.

2019 Overleg over langer zelfstandig blijven wonen voor oudere mensen en kwetsbare inwoners. Bespreken strategische vraagstukken. Voorts knelpunten in beeld brengen en oplossing zoeken.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Verslag woonruimteverdeling

Punt 5.2.2.

De Woonschakel stelt 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 reële zoektijd in de Gemeente Stede Broec) voor actief woningzoekenden;
- signalen voor beleid.

2019 Verslag 2018 opstellen met voortgang in vermindering reële zoektijd

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Huisvesting vergunninghouders

Punt 8.3.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2019 De Woonschakel huisvest in 2019, naar rato van het woningbezit van sociale verhuurders en op basis van een huishoudensgrootte van 2,5 personen per woning, vergunninghouders in gemeenten. De Woonschakel hanteert daarbij een spreidingsbeleid op basis van het woningbezit in kernen en wijken. Voor de huisvesting is de corporatie in belangrijke mate afhankelijk van beschikbare woningen die door huuropzegging vrijkomen. De Woonschakel conformeert zich aan de afgesproken 100 % huisvesting van 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 9.2.1.

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 9.2.

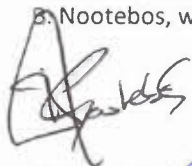
Budget

2019	De Woonschakel € 300.000	(inclusief loonsom huismeesters, 4 gemeenten consulenten leefbaarheid)
2020-2022	De Woonschakel € 300.000	(inclusief loonsom huismeesters, 4 gemeenten consulenten leefbaarheid)

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Bovenkarspel op 3 december 2018.

Gemeente Stede Broec,
B. Nootbos, wethouder



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



Huurdersraad,
M.J. Achterberg - Slooten

