

Jaarschijf 2020

Behorende bij Prestatieafspraken Stede Broec 2017-2020
Met doorkijk naar 2021 t/m 2023.



Gemeente Stede Broec

De Woonschakel

Huurdersraad

November 2019



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 1,5 uur het minimum is voor de duur van een overleg. Bijzondere of urgente onderwerpen verdienen aparte bespreking buiten de reguliere overleggen. Mogelijk vindt in de eerste helft van 2020 vaker overleg plaats i.v.m. de op te stellen woonvisie Stede Broec.

2020 In voor- en najaar.

Proces

2020 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).

2020 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.

2020 Wij streven ernaar om in 2020 concrete werkafspraken te laten maken door de afdeling Samenleving over een integrale schuldaanpak (uitwerking convenant schuldhulpverlening), de uitvoering van de taakstelling huisvesting vergunninghouders 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 Stede Broec. Verantwoording hierover vindt plaats in de jaarstukken.

De Westfriesse gemeenten zijn bezig met het opstellen van een pilot Vroeg Eropaf Westfriesland. De pilot is een voorbereiding op een wetswijziging in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) die op 1 januari 2020 van kracht wordt, waarbij het tijdig signaleren en voorkomen van problematische schulden

vooropstaat. De samenwerking Vroeg Eropaf Westfriesland beoogt een aanvulling te zijn op de huidige praktijk van Schuldhulpverlening en preventie van schulden van de gemeentes, zoals vastgelegd in het 'Regionaal kaderplan Westfriesland Schuldhulpverlening 2017-2020' en deze geenszins te beperken. Het doel van de pilot Vroeg Eropaf is om in een zo vroeg mogelijk stadium huishoudens met betaalachterstanden goed in beeld te krijgen en het outreachend (pro-actief, ongevraagd) aanbieden van hulp om bestaande problemen vroegtijdig op te lossen en ernstige schuldsituaties zoals huisuitzettingen en afsluitingen te voorkomen en structurele betalingen te realiseren. De pilot start naar verwachting op 1 januari 2020 en zal twee jaar duren. De Westfriesse gemeenten zijn bij de pilot betrokken als initiatiefnemer en als uitvoerder van de huisbezoeken/interventies. VGZ UA en de woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven worden vanaf de start bij de pilot betrokken als signaalpartner.

Komende 4 jaar

Ongewijzigd, onder voorbehoud van de pilotperiode van 2 jaar.

Thema 3 BETAALBAARHEID

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

Huurverhoging

2020	De Woonschakel	? ²	(inflatievolgend) Input corporatie. bij mutatie naar streefhuur + eventueel aanvulling i.v.m. dekking OZB stijging 2020 conform brief 06-11-2019 De Woonschakel na overleg corporatie-Huurdersraad.
Komende 4 jaar	De Woonschakel		(inflatievolgend) Input corporatie. bij mutatie naar streefhuur + eventueel aanvulling i.v.m. dekking OZB stijging 2020 conform brief 06-11-2019 De Woonschakel na overleg corporatie-Huurdersraad.

Starthuren nieuwbouw

2020	De Woonschakel	gemiddeld < € 619 c.q. < € 737 (prijspeil 2020) o.b.v. grenzen huurtoeslag
Komende 4 jaar	De Woonschakel	gemiddeld < € 619 c.q. < € 737 (prijspeil 2020) o.b.v. grenzen huurtoeslag

² Begin 2020 wordt dit vastgesteld door CBS, nu nog niet bekend.

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
2020	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
		13	Bovenkarspel, kantoor Middenweg 5
2022-2029	De Woonschakel	250	Ontwikkeling gemeentelijke bouwlocaties en kwalitatieve invulling nog niet bekend

Sloop

Punt 5.1.11.a

2020	De Woonschakel	4	Grootebroek, Elisabethstraat
Komende 4 jaar	De Woonschakel	4	zie hierboven

Verkoop

De Woonschakel verkoopt mondjesmaat in Stede Broec vanwege de grote vraag. De verwachting is dat in de komende jaren (ook in 2020) circa 10 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 zijn 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.

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.

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 inzet van De Woonschakel is gericht op een gemiddelde energie-index van maximaal 1,3 in 2020 (label B) en maximaal 1,2 in 2030 (label A). In 2030 beschikken alle woningen over een A, B of C label volgens de huidige index in aanloop naar een energieneutraal bezit in 2050.

De Woonschakel hanteert voor de bouw van nieuwe woningen (start bouw 2019) een EPC norm van 0 - 0,4. 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. Zonnepanelen maken onderdeel uit van het algemeen onderhoudsbeleid in het kader van de verduurzaming van het woningbezit. Er worden geen zonnepanelen meer geplaatst op basis van individuele verzoeken van huurders.

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.

Investeringsbudgetten

Punt 7

		Planmatig Onderhoud	Verduurzaming
2020	De Woonschakel	€ 640.000	€ 410.000
Komende 4 jaar	De Woonschakel	€ 5.000.000	€ 2.160.000

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.

In 2020 staat een complexrenovatie voor 18 woningen (Sint Elisabethstraat – Grootebroek) gepland.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

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 en corporatie gemeente Stede Broec

Punt 5.2.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2020 De gemeente draagt zorg voor meer zichtbaarheid en samenwerking met de corporatie. Hiertoe zal overleg plaatsvinden om de concrete samenwerking tussen de afdeling Samenleving (gemeente) en de corporatie te versoepelen, waar deze momenteel nog een knelpunt vormt.

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.

In 2020 wordt gewerkt met de volgende verdeelsleutel voor het beschikbare aanbod:

- minimaal 50% beschikbaar voor de regulier woningzoekenden;
- maximaal 20% beschikbaar voor de urgente woningzoekenden;
- maximaal 10% beschikbaar voor bijzondere toewijzingen (incl. pilot maatschappelijke uitstroom);
- de overige 20% te verdelen voor spoedzoekers (10%) en doorstromers (10%).

Afhankelijk van de ontwikkeling in het 1e half jaar 2020 vindt bijstelling van de procentuele verdeling plaats voor over de diverse categorieën waarbij een minimale garantie van 50% voor reguliere woningzoekenden blijft gelden.

2020 Verslag 2019 opstellen met voortgang in ontwikkeling reële zoektijd

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

KOPIE

Huisvesting vergunninghouders

Punt 8.3.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2020

De Woonschakel huisvest in 2020, 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).

2020 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

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

2021-2023 De Woonschakel € 300.000 (inclusief loonsom huismeesters,
4 gemeenten consulenten leefbaarheid)

Hennepteelt en Damoclesbeleid

2020 Over het convenant hennepteelt en het Damoclesbeleid worden werkafspraken gemaakt met De Woonschakel. Gemeente gaat het Damoclesbeleid aanpassen en neemt die werkafspraken mee in dat beleid.

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Bovenkarspel op 3 december 2019.



Gemeente Stede Broec,
B. Nootbos, wethouder



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



Huurdersraad,
M.J. Achterberg – Slooten