

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente



Woningcorporatie



Huurdersorganisatie



Jaarschijf 2025

Behorende bij prestatieafspraken 2025-2028

In het kader van de Woningwet stellen de woningcorporaties 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 in Stede Broec. Met de vaststelling van de prestatieafspraken 2025-2028 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 vastgelegd. De jaarschijf biedt hiermee de mogelijkheid om de afspraken uit te voeren, te monitoren of waar nodig te actualiseren. In deze jaarschijf zijn de acties en activiteiten van de corporaties opgenomen. In overleg tussen huurdersorganisaties, gemeente en corporaties is vastgesteld dat alle drie partijen zich in de activiteiten kunnen vinden en zich in 2025 hiervoor inzetten.

STEDE BROEC

Activiteitenoverzicht 2025



Bieding jaarschijf 2025	De Woonschakel	Gemeente Stede Broec
Organisatie & samenwerking	aandeel	aandeel
Indienen verhuur- en leefbaarheidsrapportage < 1 april	X	
Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni	X	X
Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli	X	
Reactie gemeente op volkshuisvestelijke bieding < 1 oktober		X
Bestuurlijk overleg najaar < 1 november	X	X
Ondertekening jaarschijf komend jaar < 1 december	X	X
Werkgroep Ruimtelijke ontwikkeling (min. 2x overleg per jaar)	X	X
Werkgroep Verduurzaming		
Werkgroep Samenleving (min. 2x overleg per jaar)	X	X
Beschikbaarheid / woningbouw	aandeel	aandeel
Uitgangspunt percentage sociale huur in (toekomstige) nieuwbouwprojecten is 30%	X	X
Gemeente stelt in 2025 een nieuw woonprogramma op i.o.m. Huurdersraad/corporatie	X	X
Start nieuwbouw in 2025	0	
Oplevering nieuwbouwwoningen in 2025	61	
Oplevering van flexwoningen	0	
Prognose slopen van woningen in 2025	0	
Prognose verkoop huurwoningen in 2025 (altijd met zelfbewoningsplicht 2-5 jr)	4	
Gelabelde woningen voor verkoop	97	
Max. aantal woningen voor toegestaan verkoopbesluit	25	
Aanbod extra sociale huurwoningen (nieuwbouw en transformatie)	600 won. t/m 2030 in gehele werkgebied corporatie	
Woningtoewijzing / aanbod sociale huurwoningen	aandeel (woningen)	aandeel
Onderzoek wenselijkheid nieuw beleid woning delen, splitsen en kamerverhuur		X
Geschat aantal woningen die we kunnen toewijzen	179	
Doorstromers	27 (min. 15%)	
Normaanbod regulier woningzoekenden	90 (min. 50%)	
Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Uitstroom W-Fr.	14 (max. 8%)	
Bijzondere toewijzingen	12 (max. 7%)	
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - via regionale urgentiecommissie	18 (max. 10%)	
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - statushouders - woningen	18 (max. 10%)	
Minimale toewijzingen doelgroep voor een DAEB-huurwoning	85% minimaal	
Betaalbaarheid	aandeel	aandeel
Gemeente probeert stijging lokale lasten zoveel mogelijk te beperken		X
Minimaal aandeel van de woningvoorraad onder 1e aftoppingsgrens	65%	
Maximale gemiddelde vraaghuur in % maximaal redelijke huur	63%	
Beleid huurverlaging	bij mutatie	
Invulling vroegsignalering schulden bij huurders	ja	
Samenwerking schuldhulp - gemeente en corporatie samen op huisbezoek	per individu beoordelen	
Duurzaamheid & woonklimaat	aandeel	aandeel
Gemeente stelt een soortenmanagementplan flora en fauna op	m.m.v.	X
Samenwerking klimaat adaptieve wijken bij nieuwbouw en renovatie	X	X
Gemeente bevordert circulaire nieuwbouw	m.m.v.	X
Corporatie werkt toe naar woningvoorraad naar 'de standaard' in 2030.	X	m.m.v.
Gemiddelde energieprestatie (EP2) woningbezit einde jaar in kWh p/m ²	151,0	
Max. aantal woningen met D-label (einde jaar)	0	
Max. aantal woningen E-F-G label (einde jaar)	2	
Min. aantal woningen zonder aardgas	126	m.m.v.
Partijen werken samen aan uitvoering TVW	ja	ja
Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja	ja
Duurzame energieopwekking op daken woningen	ja	m.m.v.
Maatschappelijke opgave / Leefbaarheid	aandeel	aandeel
Initiëren overleg organisaties wonen-zorg-welzijn		X
Beschikbaar budget leefbaarheid (inclusief salarissen)	€ 180.000	n.b.
Integrale aanpak woonoverlast wordt geïmplementeerd	ja	ja
Gemeente neemt in 2025 besluit over de Woonschool		X
Er vindt een gezamenlijke wijkschouw plaats	1x	1x

Toelichting jaarschijf 2025 prestatieafspraken Stede Broec

Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie stemmen gezamenlijk in met de activiteiten die zijn opgenomen in de volkshuisvestelijke bieding en activiteitenoverzicht welke op pagina 2 is weergegeven. Op basis van de werkgroepen 'Vastgoed en Verduurzaming' en 'Sociaal Domein en Leefbaarheid' en bestuurlijke overleggen wordt de voortgang hiervan besproken. In die overleggen zijn gemeente en corporatie vertegenwoordigd en de huurdersorganisatie facultatief (eigen afweging).

Aanvullend op de activiteiten in bovenstaande tabellen zijn voor 2025 de volgende afspraken gemaakt:

Organisatie en samenwerking

- Verslagen werkgroepen worden aan vertegenwoordigers van bestuurlijk overleg verstrekt;
- Tijdens het bestuurlijk overleg in het voorjaar wordt de jaarschijf voor 2025 vastgesteld en wordt de jaarschijf van 2024 geëvalueerd;
- Tijdens het bestuurlijk overleg in het najaar wordt de concept jaarschijf voor 2026 besproken.

Beschikbaarheid

- De gemeente activeert projectontwikkelaars om de corporatie in te schakelen voor het realiseren van het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwbouwproject;
- Gemeente en corporatie zetten in op het snel doorlopen van procedures voor het realiseren van nieuwbouw en spreken elkaar hierop aan indien nodig.;
- Bij nieuwbouwprojecten wordt het gewenste bouwkader van de gemeentelijk gevolgd;
- De gemeente en de woningcorporatie onderzoeken mogelijkheden voor alternatieve woonvormen;
- De woningcorporatie doet onderzoek naar de realisatie van middeldure huurwoningen of alternatieven voor de groep middenhuur;
- Realiseren middenhuur: afhankelijk van regelgeving op nationaal niveau gaan gemeente en corporatie kijken of de corporatie vanuit de DAEB-tak kan investeren in middenhuur. Als alternatief biedt de corporatie aan een klein deel van de woningen in de nieuwbouw voor de woningzoekenden met een middeninkomen aan te bieden. Dit doen we door nieuwbouwwoningen tot de liberalisatiegrens (nu € 879) aan te bieden aan woningzoekenden met een middeninkomen. Hiervoor gebruiken we de 15% vrije ruimte die de wet ons toestaat. Dit mag niet ten koste gaan van het afgesproken percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten;
- Er wordt vooral ingezet op woningen voor kleine (een- en tweepersoons) huishoudens met daarbij aandacht voor levensloopbestendigheid voor ouderen en de bereikbaarheid van voorzieningen;
- De corporatie zet naar vermogen maximaal in om nieuwbouwwoningen te realiseren. De capaciteit van de corporatie voor nieuwbouw is echter niet onbeperkt; De Woonschakel heeft capaciteit om met de bouw van 600 woningen in de periode 2025-2030 te starten. De keuze voor locaties is afhankelijk van de mogelijkheden en snelheid die afzonderlijke gemeenten bieden. Om die reden zijn geen aantal woningen per gemeente benoemd; De Woonschakel heeft in 2025 de volgende locaties in ontwikkeling/oplevering:
 - 30 app. Hertog Albrechtstraat – Bovenkarspel
 - 17 won. Volkstuinen – Bovenkarspel
 - 14 app. Begonialaan - Lutjebroek
- De ambitie van De Woonschakel blijft om op termijn een maximale actieve zoektijd van 24 à 36 maanden voor woningzoekenden te realiseren binnen de periode 2024-2028.

Betaalbare woonlasten

- Er wordt financieel maatwerk geboden aan huurders. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van onder meer betalingsregelingen en de aanpak 'Vroeg Eropaf' of schuldhulpverlening.

Woningtoewijzing en huisvesting aandachtsgroepen

- De corporatie geeft inzicht in het aantal vrijkomende woningen voor verhuur op basis van ervaringscijfers en de verwachte oplevering van nieuwbouwwoningen. Op basis daarvan wordt procentueel of per aantal woningen inzichtelijk gemaakt op welke wijze de woonruimteverdeling plaatsvindt. Hierbij wordt rekening gehouden met de externe uitlegbaarheid en het maatschappelijk draagvlak;
- Als gevolg van het beperkt aantal vrijkomende woningen in het bestaande woningbezit in combinatie met de oplevering van nieuwbouwwoningen constateren partijen dat de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen voor wat betreft statushouders en personen uit de maatschappelijke uitstroom niet in afdoende mate kan worden gerealiseerd. Dit tot zorg van partijen.

Duurzaamheid en woonklimaat

- De gemeente gaat een proactief beleid voeren om het gehele woningbezit (huur en koop) in de gemeente te verduurzamen;
- De gemeente stelt in 2025 een soortenmanagementplan flora en fauna op;
- In het kader van de TVW (Transitievisie Warmte) vindt overleg tussen gemeente en corporatie plaats over besluitvorming ten aanzien van uitfaseringen van woningen op het aardgasnetwerk. In de besluitvorming houden partijen enerzijds rekening mee met de houdbaarheid van bestaande aardgasleidingen en anderzijds met het voorkomen op grote schaal van desinvesteringen bij corporaties. De corporatie is bereid om jaarlijkse afspraken te maken m.b.t. de uitfasering van huurwoningen op het aardgasnetwerk vanaf 2030;
- De gemeente kijkt naar de mogelijkheid om een vast aanspreekpunt aan om vraagstukken over verduurzaming te beantwoorden en om het traject bij de welstandcommissie te bevorderen.

Maatschappelijke opgave & leefbaarheid

- Gemeente en corporatie bekijken samen hoe ze om moeten gaan met een toename van kwetsbare bewoners (in bepaalde buurten) en de invloed hiervan op de leefbaarheid. De corporatie maakt zich zorgen over een disbalans tussen 'vragers' en 'draggers' in corporatiebuurten. Ondersteuning van buurten met zo'n disbalans verdient extra ondersteuning van partijen. De gemeente neemt in 2025 een besluit tot implementatie van de Woonschool (model Enkhuizen-Hoorn) voor de inburgering van nieuwkomers in wijken.
- Partijen hebben zorg over de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders. Er zijn veel 1-persoonshuishoudens die gekoppeld zijn aan de gemeente Stede Broec. Uitgaande van maximaal 10% toewijzing van huurwoningen aan statushouders met een gemiddelde huishoudbezetting van 2,5 persoon per woning is er zorg of daarmee de taakstelling gehaald kan worden. Ook gezinsherenigingen in de praktijk lang op zich wachten. Daarom zou onderzoek naar een tussenvoorziening met doorstroomregeling het onderzoeken waard zijn. Bij de huisvesting van statushouders wordt door De Woonschakel uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 2,5 persoon per woning mede gelet op de samenstelling van het woningbezit en het ter beschikking stellen van het aantal woningen. Indien sprake is van een groter aantal vrijkomende woningen, dan overleggen partijen tussentijds over de mogelijkheden en verdeling van het extra beschikbaar stellen van woningen voor de huisvesting van de bijzondere aandachtsgroepen.

- Er vindt minimaal één wijkschouw plaats in wijken met woningbezit van de corporatie. De locatie wordt in overleg met de Huurdersraad, corporatie en gemeente vastgesteld. In 2025 betreft dit een wijkschouw in Princenhof (Graaf Willemstraat e.o.).

Wonen en Zorg

- Bij de realisatie van woningen wordt ook ingezet op tussenvormen van woningen in het woningaanbod (geclusterd wonen, hofjes, begeleid wonen, beschermd wonen, beschut wonen, etc.) welke geschikt zijn voor verschillende doelgroepen nabij (intensieve) zorg.

ONDERTEKENING

Deze jaarschijf 2025 is tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen ondertekend op 9 december 2024 te Bovenkarspel.

Namens de gemeente Stede Broec



De heer N. Slagter
wethouder

Namens Huurdersraad De Woonschakel

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten
voorzitter



Namens De Woonschakel

De heer A.B.M. Gieling
directeur bestuurder



