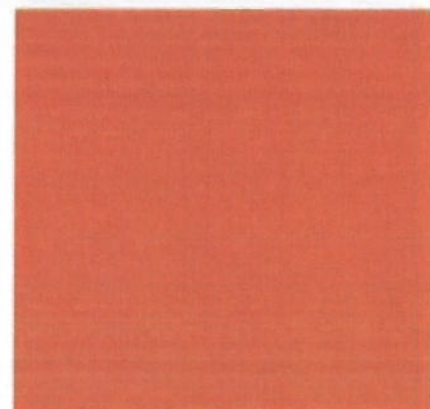




## Prestatieafspraken 2025-2030



# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
2. Terugblik vorige prestatieafspraken .....	4
3. Prestatieafspraken 2025-2030 .....	5
3.1 Woningbouw .....	6
3.2 Verduurzaming en Kwaliteit .....	9
3.3 Betaalbaarheid .....	11
3.4 Leefbaarheid .....	13
3.5 Wonen en Zorg .....	15
4. Procesafspraken .....	17
5. Ondertekening .....	19
Bijlage I Jaarschijf 2025 .....	20

# 1. Inleiding

De komende jaren staan voor de samenwerkingspartners in het teken van samenwerking en wederkerigheid. De uitdagingen op het gebied van woningbouw, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid zijn groot, en het realiseren van onze ambities kan alleen door een gezamenlijke, integrale aanpak. In dit document hebben de gemeente Stede Broec, woningcorporatie De Woonschakel en huurdersorganisaties Huurdersraad de Woonschakel hun krachten gebundeld om prestatieafspraken vast te leggen die richting geven aan de volkshuisvestelijke ontwikkelingen voor de periode 2025-2030.

De prestatieafspraken in dit document zijn gebaseerd op de huidige Woonvisie van de gemeente, het ondernemingsplan van de corporatie, de speerpunten van de huurdersraad, de Nationale Prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke prioriteiten van de rijksoverheid. Elk hoofdstuk behandelt een specifiek thema zoals woningbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg. We beschrijven per onderwerp de gezamenlijke ambitie voor 2030 en leggen vast welke stappen wij als partners zullen nemen om deze ambitie te realiseren.

Het uitgangspunt is om de afspraken zo uitvoerbaar mogelijk te maken. Jaarlijks bekijken de werkgroepen in gezamenlijkheid welke onderwerpen opgepakt en uitgevoerd worden. Hierdoor kunnen we flexibel inspelen op veranderende omstandigheden en samen blijven werken aan een toekomst waarin zoveel mogelijk inwoners van onze gemeente een passende, duurzame en betaalbare woning kan vinden.

Met deze prestatieafspraken streven we naar een evenwichtige woningmarkt, een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad en wijken waarin het goed wonen en samenleven is.

Door gezamenlijk op te trekken in de uitvoering van deze afspraken, zorgen we ervoor dat onze doelen haalbaar zijn en dat de leefbaarheid en kwaliteit van wonen in Stede Broec gewaarborgd blijven.



## 2. Terugblik vorige prestatieafspraken

De oude prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en de huurdersraad waren gericht op het waarborgen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen. Deze afspraken, hoewel ambitieus, hebben in de praktijk te maken gehad met diverse uitdagingen. Deze evaluatie biedt een reflectie op de uitvoering van de afspraken, met aandacht voor de positieve punten en de knelpunten die hebben geleid tot de noodzaak van verbeterde samenwerking.

### Positieve Ontwikkelingen

Er zijn stappen gezet in het verbeteren van de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. De introductie van een meer gestructureerd overleg en de inspanningen om de sociale huurvoorraad uit te breiden, waren belangrijke positieve ontwikkelingen. Er is ook vooruitgang geboekt in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, met een focus op energie-efficiëntie en klimaatadaptatie.

### Knelpunten

Ondanks de goede intenties en een solide basis voor samenwerking, waren er meerdere uitdagingen:

- **Capaciteitsproblemen:** Een terugkerend probleem was het gebrek aan capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie, waardoor de uitvoering van afspraken soms vertraging opliep. Dit beperkte de voortgang en leidde soms tot een ad-hoc aanpak in plaats van een gestructureerde uitvoering.
- **Van praten naar doen:** De nadruk lag vaak te veel op overleg en het afstemmen van plannen, en te weinig op daadwerkelijke uitvoering. Hierdoor ontstond er een kloof tussen de gemaakte afspraken en de concrete resultaten in de praktijk. De afvinklijstbenadering, waarbij taken slechts werden afgevinkt zonder diepgaande samenwerking, belemmerde een effectieve realisatie van de gestelde doelen.
- **Flexibiliteit en aanpassingsvermogen:** De afspraken waren te rigide, waardoor ze moeilijk aan te passen waren aan veranderende omstandigheden of nieuwe inzichten. Dit onderstreept de behoefte aan een meer dynamische aanpak waarbij afspraken kunnen worden bijgesteld op basis van voortschrijdend inzicht.

### Eerste stappen naar verbetering

In het afgelopen jaar zijn belangrijke eerste stappen gezet om deze knelpunten aan te pakken. Er is begonnen met de transitie "Van afvinklijst naar samenwerken", wat een verschuiving markeert naar een meer samenwerkingsgerichte benadering van prestatieafspraken. Deze nieuwe werkwijze benadrukt flexibiliteit, transparantie en een gedeelde verantwoordelijkheid, en legt de basis voor een duurzamere en effectievere samenwerking in de toekomst.

### Conclusie

De oude prestatieafspraken hebben belangrijke lessen opgeleverd voor de toekomstige samenwerking tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. De ervaringen uit deze periode wijzen op de noodzaak van meer capaciteit, waar mogelijk minder bureaucratie en een actievere rol van alle betrokkenen in de uitvoering. De overgang naar een meer samenwerkingsgerichte aanpak, zoals ingezet in 2023, biedt een hoopvol perspectief voor de prestatieafspraken 2025-2030.

### 3. Prestatieafspraken 2025-2030

Op basis van de onderwerpen in de huidige Woonvisie (het document waar de gemeente haar woonbeleid in beschrijft) van de gemeente Stede Broec, het ondernemingsplan van de corporatie, de speerpunten van de huurdersraad, de afspraken zoals gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken, volkshuisvestelijke prioriteiten van de rijksoverheid en wet- en regelgeving hebben de partijen de onderstaande onderwerpen gekozen om te onderscheiden in deze Presentatieafspraken. Binnen deze onderwerpen geven wij aan wat de gezamenlijke ambitie is voor 2030 en gaan we vooral in op de mogelijkheden die de partijen zien om deze ambitie waar te maken.

- Woningbouw
- Verduurzaming en kwaliteit
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen en Zorg

Per onderwerp werken wij uit welke afspraken wij als partners met elkaar maken. Vervolgens wordt er jaarlijks gekeken naar welke specifieke doelen wij dat jaar willen bereiken.

Wij maken deze afspraken binnen de daarvoor opgetuigde werkgroepen (Samenwerken). Als partners streven wij ernaar om de jaarlijkse afspraken zo SMART mogelijk te maken en deze vast te leggen in een uitvoeringsagenda. Dit heeft als doel dat het mogelijk wordt om goed te kijken waar wij nog stappen moeten bijzetten om onze gezamenlijk ambities te verwezenlijken.

## 3.1 Woningbouw

Woningcorporatie De Woonschakel, de huurdersraad en gemeente Stede Broec werken samen aan een toekomstbestendige woningmarkt die aansluit bij de behoeften van onze inwoners

Wij richten ons hierbij op het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad, het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt en het creëren van gemengde wijken die bijdragen aan sociale cohesie. We willen dat onze woningbouwplannen flexibel en toekomstbestendig zijn zodat ze kunnen inspelen op veranderende woonbehoeften en demografische trends.

De vraag naar nieuwe woningen in West-Friesland is groot. Voor Stede Broec betekent dit een gezamenlijke opgave van 900 woningen tot 2030.

Conform woondeal 2.0 zet de gemeente zich, bij "nieuwe" nieuwbouwprojecten, in om gemiddeld 30% sociale woningbouw mogelijk te maken. In onderstaande tabel zijn de, tussen de regiogemeente, vastgelegde afspraken inzichtelijk gemaakt. Met een combinatie van al lopende nieuwbouwprojecten (waar afspraken al vastlagen) en nieuwe projecten komen wij uit op een verwachte toevoeging van 240 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad.

### verdeling nieuwbouw regio Westfriesland

	Woningbouw opgave naar gemeente	Sociale huur (eindstand 2030)*	Middenhuur	Betaalbare koop	Totaal aandeel betaalbaar
Drechterland	1.000	250 (25%)	100	285	64%
Enkhuizen	1.200	360 (30%)	50	360	64%
Hoorn	6.000	1.800 (30%)	600	1500	65%
Koggenland	1.100	250 (23%)		465	65%
Medemblik	1.650	450 (27%)	30	575	64%
Opmeer	825	250 (30%)	20	260	64%
Stede Broec	900	240 (27%)	90	250	64%
<b>West Friesland</b>	<b>12.675</b>	<b>3.600 (28%)</b>	<b>890 (7%)</b>	<b>3.695 (29%)</b>	<b>65%</b>

\*verdeling nieuwbouw regio West-Friesland, exclusief herstructurering

In lijn met de afspraken in de Woondeal Noord-Holland Noord en de Nationale Prestatieafspraken, zullen toekomstige nieuwbouwprojecten binnen Stede Broec 30% sociale huurwoningen bevatten, tenzij specifieke omstandigheden dit onmogelijk maken.

### Gezamenlijke Ambitie

*Wij werken toe naar een toekomstbestendige woningmarkt die zoveel mogelijk aansluit bij de behoeften van de demografische ontwikkeling. Onze ambitie voor 2030 is een zoveel mogelijk evenwichtige en duurzame woningvoorraad te hebben, waarin zoveel mogelijk inwoners een passende en betaalbare woning kunnen vinden.*

## Wat doen we al?

- Bij nieuwe bouwprojecten is het uitgangspunt van de gemeente dat gemiddeld 30% van alle nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen zijn. In het woonprogramma wordt verder uitgewerkt hoe we kunnen toegroeien naar 30% op de totale voorraad zoals is afgesproken in de Woondeal 2.0.
- Woonschakel is voor de gemeente Stede Broec de preferente partner als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen. Stede Broec stuurt projectontwikkelaars, middels verschillende eisen, zoveel mogelijk naar De Woonschakel toe met als doel sociale woningbouw uitsluitend te laten bouwen door toegelaten instellingen.
- Gemeente Stede Broec stelt in 2025 een nieuw woonprogramma op. Onder andere de huurdersraad en De Woonschakel worden gevraagd om input te leveren. Met als doel een breed gedragen woonbeleid voor de komende jaren.
- De Woonschakel verkoopt alleen sociale huurwoningen wanneer dat strikt noodzakelijk wordt geacht (bijvoorbeeld: bezit dat sterk versnipperd is én of om middelen vrij te maken voor verduurzaming en nieuwbouw) waarbij de woningen bij voorkeur aangeboden worden aan de zittende huurder en een zelfbewoningsplicht van tussen de 2-5 jaar.
- Bij nieuwbouwprojecten op grond van derden zorgt de gemeente voor duidelijke kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkelende partij over de te ontwikkelen sociale huur.

Gemeente Stede Broec stelt de volgende randvoorwaarden aan ontwikkelaars voor sociale huur:

- Aanvangshuurprijs tot maximaal € 879,66 per maand (prijspeil 2024);
- Minimale instandhoudingstermijn in de sociale voorraad voor een periode van 25 jaar;
- De sociale huurwoningen dienen binnen de minimale instandhoudingstermijn via het regionale aanbodstelsel (Woonmatch Westfriesland) toegewezen te worden;
- Binnen de minimale instandhoudingstermijn moet meegewerkt worden aan de taakstelling en plaatsing van statushouders, urgenten en bijzondere doelgroepen zoals door de gemeente vastgesteld.
- De sociale huurwoningen dienen binnen de minimale instandhoudingstermijn alleen verhuurd te worden aan huurders die voldoen aan inkomenseisen zoals wettelijk (Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) of haar opvolgers) bepaald voor toegelaten instellingen.

## **Wat spreken wij af?**

- Gemeente Stede Broec en de Woonschakel gaan samen verkennen hoe projectontwikkelaars (verder) kunnen worden gestimuleerd om sociale woningbouw te realiseren en/of te exploiteren door de corporaties.
- Gemeente Stede Broec gaat de wenselijkheid bekijken van een vereveningsfonds zoals dat in een aantal gemeenten in Nederland wordt ingezet, waaronder buurgemeente Medemblik. En neemt dit ter, eventuele verdere uitwerking, mee in het op te stellen woonprogramma en daarbij behorende uitvoeringsprogramma.
- De Woonschakel en de gemeente hebben gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen. De afspraken die volgen vanuit de woondeal 2.0 zijn hierin leidend.
- De woningcorporaties, die binnen de SED actief zijn, werken hun programma van eisen uit en de gemeente betreft deze als wens in gesprekken die zij heeft met projectontwikkelaars.
- De gemeente Stede Broec gaat de mogelijkheden voor woningdelen, woningsplitsen en kamergewijzeverhuur onderzoeken. Wanneer nodig wordt er nieuw beleid voorgesteld.
- De Woonschakel en gemeente Stede Broec zijn bereid om samen te kijken naar de mogelijkheden om flexwoningen te realiseren.
- De Woonschakel en gemeente Stede Broec gaan in gesprek met de welstandscommissie met als doel om de projecten van de corporaties binnen de SED te bespreken om vervolgens een efficiencyslag te maken. Dit gesprek wordt geïnitieerd door de gemeente Stede Broec
- Indien wenselijk worden er overleggen ingepland met de projectleiders om projecten door te nemen in de gemeente, knelpunten te bespreken en mogelijkheden te zoeken waar versnelling plaats kan vinden.
- Binnen het op te stellen woonprogramma in Stede Broec wordt er aandacht besteed aan het thema wonen en zorg.
- Bij het woonbehoefte onderzoek, welke plaatsvindt voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe woonprogramma's, wordt het thema wonen en zorg meegenomen.



## 3.2 Verduurzaming en Kwaliteit

De Woonschakel loopt op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. De verduurzaming van de woningvoorraad en de verbetering van de woonkwaliteit zijn belangrijke onderdelen van de gezamenlijke inspanningen van De Woonschakel, de huurdersraad De Woonschakel en de gemeente Stede Broec. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken en het Klimaatakkoord van de Rijksoverheid, zetten wij ons in om onze woningen energiezuiniger en duurzamer te maken. Ons doel is om bij te dragen aan een betere leefomgeving en tegelijkertijd te zorgen voor betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen voor onze inwoners.

Door samen te werken aan verduurzaming, richten we ons op het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het verbeteren van de energie-efficiëntie van woningen en het bevorderen van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. We streven naar een integrale aanpak waarbij duurzaamheid en woonkwaliteit hand in hand gaan, zodat de woonomgeving niet alleen milieuvriendelijker wordt, maar ook aangenamer en gezonder voor onze bewoners.

### **Gezamenlijke ambitie:**

*Onze gezamenlijke ambitie voor 2030 is om een duurzame en hoogwaardige woningvoorraad binnen de sociale huursector van Stede Broec te hebben. De corporatie blijft ieder jaar investeren in de verduurzaming van haar woningbezit om het verbruik kWh per m<sup>2</sup>/jaar te verminderen. Door samen te werken richten wij ons op energie-efficiëntie, duurzame energiebronnen en in de toekomst circulaire bouwmethoden. Ons doel is om een gezonde, veilige en aangename woonomgeving te creëren waar duurzaamheid centraal staat..*

### **Wat doen we al?**

- De Woonschakel werkt actief aan het verbeteren van de energielabels van hun woningbezit en zij streven naar een gemiddeld energielabel A+ of laag A label tegen 2030. Daarnaast heeft De Woonschakel al veel woningen geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen.
- De woonschakel investeert in het (bij)isoleren van (spouw)muren en daken om de energie-efficiëntie van hun woningen te verbeteren.
- De installatie van zonnepanelen en (hybride) warmtepompen is een belangrijk onderdeel van het verduurzamingsbeleid van de corporatie.
- In Stede Broec werkt de gemeente aan de voorbereiding van een wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Plan Zuid, met de focus op participatie en het betrekken van bewoners bij de verduurzaming van hun wijk.
- De gemeente biedt gratis adviesdiensten aan door energiecoaches die huurders (en particulieren) helpen bij het identificeren van energiebesparende maatregelen. Deze coaches geven persoonlijk advies over isolatie, energiezuinige apparatuur en gedragspatronen om energie te besparen.

## Wat spreken wij af?

- Gemeente Stede Broec en de Woonschakel streven naar een gemiddeld energielabel A+ of laag A label voor sociale huurwoningen tegen 2030.
- De Woonschakel en gemeente houden een open blik naar de mogelijkheden van collectieve warmtenetten met deelname wanneer toekomstige opties ontstaan.
- De Woonschakel blijft investeren in spouwmuur- en dakisolatie, zonnepanelen en warmtepompen, met specifieke maatregelen om alle (D) E, F en G-labelwoningen uiterlijk in 2027 te upgraden. Indien niet mogelijk is wordt het uitgelegd waarom dit niet lukt.
- De gemeente Stede Broec stelt een soortenmanagementplan, in het kader van milieuwetgeving, op.
- We werken samen aan klimaat adaptieve wijken door waterberging en hittebestendigheid in nieuwbouw- en renovatieprojecten te integreren. De gemeente hanteert hierbij de volgende leidraad [Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0 MRA](#)
- De gemeente bevordert het gebruik van circulaire bouwmaterialen en processen in nieuwbouw vanuit het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#) en nemen dit mee in het nieuw vast te stellen woonprogramma.
- De corporatie, gemeente en de huurdersraad ontwikkelen kennis en ervaring op basis van pilots, kennissessies en eigen onderzoeken. Zij delen nieuwe inzichten met elkaar.
- De partijen kijken samen door naar de periode tot 2050 en bekijken hierin welke keuzes er op beleids- of regelgevingsvlak aangepast dienen te worden om te doelen te behalen.



### 3.3 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is een belangrijke prioriteit voor de woningcorporatie, de huurdersraad en de gemeente. In de huidige woningmarkt is het van groot belang dat we samen zorgen voor voldoende betaalbare woningen, zodat ook de meest kwetsbare groepen toegang hebben tot passende huisvesting.

Met het oog op de periode 2025-2030 streven wij ernaar om concrete en haalbare afspraken te maken die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen in onze gemeente. De afspraken in dit hoofdstuk zijn gericht op het waarborgen van gematigde huurverhogingen, het beschermen van huurders met lage inkomens en het gezamenlijk aanpakken van problematische schulden.

Dit doen we in de wetenschap dat betaalbaarheid een sleutelrol speelt in de leefbaarheid en het welzijn van onze inwoners. Door een integrale en gezamenlijke aanpak bouwen wij verder aan een toekomst waarin iedereen in Stede Broec een betaalbare woning kan vinden.

De gemeente Stede Broec, woningcorporatie de Woonschakel en huurdersraad De Woonschakel zullen gezamenlijk de nodige stappen ondernemen om de betaalbaarheid van wonen zoveel mogelijk te waarborgen.

Hierbij zetten wij in op intensieve samenwerking, zowel lokaal als regionaal, en blijven we onze afspraken jaarlijks evalueren en bijstellen waar nodig. Door deze gezamenlijke inzet willen we ervoor zorgen dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen ook in de toekomst gewaarborgd blijft.

#### **Gezamenlijke ambitie**

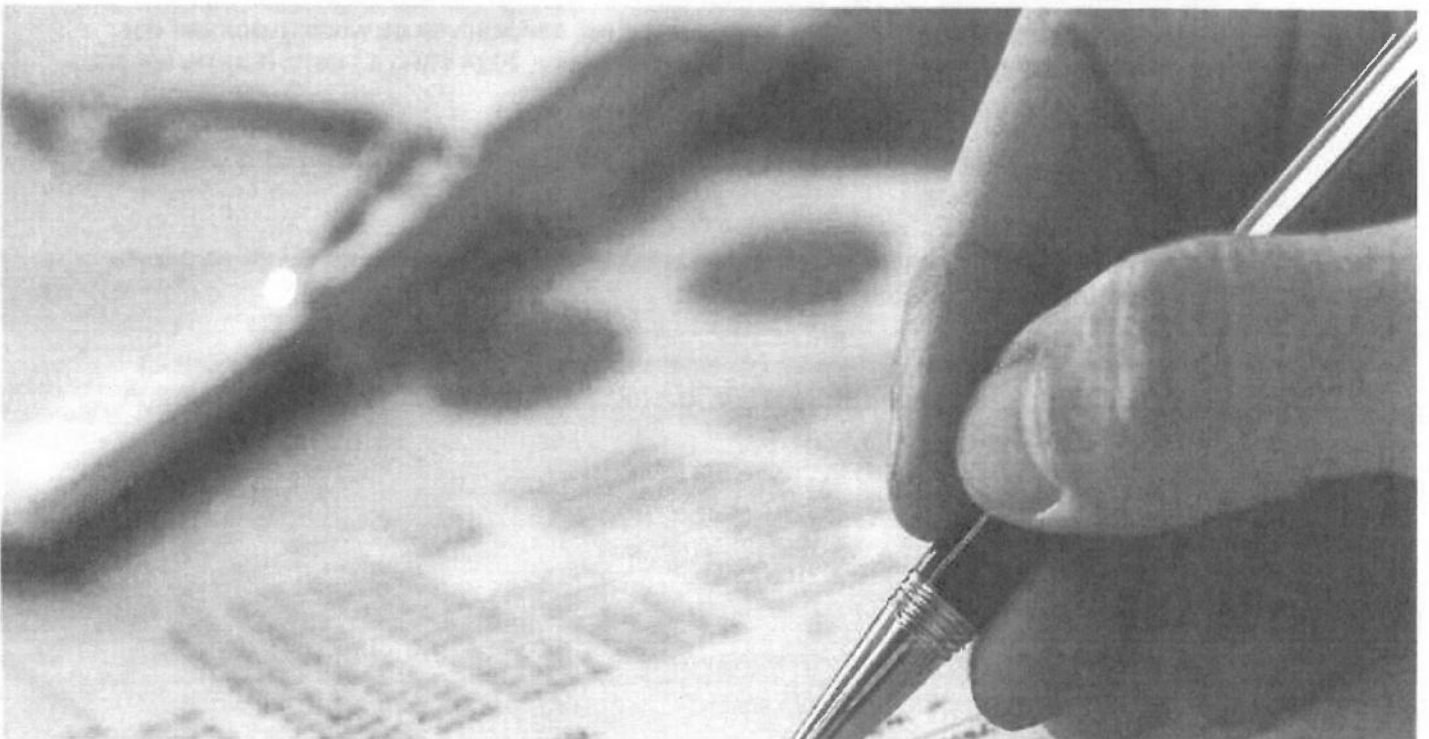
*In 2030 willen we een sociale huurwoningvoorraad realiseren die zoveel mogelijk duurzaam, van hoge kwaliteit en betaalbaar is voor inwoners van de gemeente Stede Broec.*

#### **Wat doen we al?**

- De Woonschakel volgen het rijksbeleid als het gaat om huurverhoging.
- Er wordt intensief samengewerkt tussen gemeente en corporatie om betalingsachterstanden vroegtijdig te signaleren en huurders te ondersteunen met schuldhulpverlening. Dit moet huisuitzettingen voorkomen.
- De Woonschakel zorgt dat een groot deel van hun woningvoorraad betaalbaar blijft voor de laagste inkomens. Daarom zorgen zij ervoor dat het aandeel van de woningvoorraad dat onder de 1e aftoppingsgrens / 1e grens Huurtoeslag (in 2024 €650,43 netto huur) is op 65% ligt.
- De Woonschakel hanteert voor de gemiddelde netto vraaghuur gemiddeld 63% van de maximaal redelijke huur.
- Corporatie, gemeente en de huurdersraad spreken af dat de vrije ruimte die de corporatie heeft bij toewijzing van woningen 15 % blijft.
- De gemeente en corporatie leveren gezamenlijke inspanning om huurachterstanden zo vroeg mogelijk te signaleren en escalatie van (huur)schuld, huisuitzettingen en onnodige kosten voor partijen te voorkomen.

## Wat spreken we af?

- De partijen stellen grondprijzafspraken vast voor sociale woningbouw. Het bevat richtlijnen voor grondprijzen, kavelafmetingen en informatie over de jaarlijkse inflatiecorrectie. Deze grondprijzafspraken wordt toegepast bij de verkoop van grond van de gemeente aan de corporatie. Projectontwikkelaars worden op de hoogte gebracht van deze grondprijzafspraken tussen gemeente en corporatie.
- **Grondgebonden woningen:**
  - **Grondprijs:** €205 per m<sup>2</sup> kavel oppervlakte, exclusief btw, prijspeil 1 januari 2025.
  - **Indexatie:** Jaarlijkse verhoging volgens CPI (CBS).
  - **Kavelafmetingen:**
    - Tussenwoning: minimaal 5,10 meter breed en 19 meter diep.
    - Hoekwoning: minimaal 5,40 meter breed en 19 meter diep.
    - Nul-tredenwoning/gelijkvloers: minimaal 6,60 meter breed en 15 meter diep.
  - **Afmetingenflexibiliteit:** De kavelmaten zijn richtlijnen. Afwijkingen zijn mogelijk in onderling overleg tussen corporatie, ontwikkelaar en gemeente op projectbasis.
- **Meergezinswoningen (appartementen):**
  - **Grondprijs:** €200 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo), exclusief btw, prijspeil 1 januari 2025.
  - **Indexatie:** Jaarlijkse verhoging volgens CPI (CBS).
- Sociale huurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar.
- De gemeente probeert stijging van de lokale lasten zoveel mogelijk te beperken.
- De gemeente en corporatie zijn bereid om, bij projecten waarbij de gronden volledig in eigendom zijn van de corporatie, compromissen te sluiten over gestapelde randvoorwaarden waardoor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen in het geding komt. Per project wordt er gekeken welke beweegruimte er is.
- De corporatie en gemeente stellen een gezamenlijke Aanpak Doorstroming op, waarin een samenhangend pakket van maatregelen voor versterken van de doorstroming wordt opgenomen. Denkbaar zijn inzet woon-/doorstroomcoaches, jongerencontract, voorrang voor doorstromers uit sociale huurwoning bij nieuwbouw vrije sector huur en koop.



### 3.4 Leefbaarheid

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om aandacht en zowel de corporatie als gemeente zijn zeer gemotiveerd om hun inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang.

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente, corporatie en partners in het sociale- en veiligheidsdomein.

#### **Gezamenlijke ambitie**

*We willen dat bewoners prettig en veilig wonen in een woonomgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. Onze ambitie voor 2030 is dan ook het realiseren en/of behouden van een goede mix van inwoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. Hierbij staat een mensgerichte aanpak voorop en hebben we extra aandacht voor kwetsbare inwoners.*

#### **Wat doen we al?**

- De Woonschakel zet zich in om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. Zij streeft ernaar dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), met uitzondering van woningen met concrete sloopplannen.
- Corporatie, gemeente en partners in het sociale- en veiligheidsdomein werken samen om de samenredzaamheid van een buurt in stand te houden of zo mogelijk te vergroten. Hierbij ligt de focus op een comfortabel en duurzame woonomgeving waar aandacht is voor veiligheid, saamhorigheid en welzijn.
- Corporatie en gemeente zetten in op het signaleren van eenzaamheid en bieden hulp aan.
- De gemeente zet in op het uitvoeren van projecten op het gebied van criminaliteit, (woon)overlast en ondermijning.
- Toezicht en Handhaving bouwt dagelijks mee aan een leefbaardere en veiligere gemeente.
- Bij de toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met spreiding over de wijken en buurten / draagkracht van wijken en buurten.
- De gemeente heeft deelgenomen aan de regionale ETHOS-telling om inzicht te krijgen op het gebied van (verborgen) dak- en thuisloosheid.
- De gemeente en corporatie hebben door middel van het ondertekenen van het Convenant Vroegsignalering zich gecommitteerd aan de daarin geldende afspraken op het gebied van schuldhulpverlening.
- De corporatie zet in op een actieve en persoonlijkere benadering van huurders met een huurachterstand. De gemeente zorgt voor een schuldhulpverlening waarbij er snel persoonlijk contact wordt gezocht met inwoners met betalingsproblemen, volgens wet- en regelgeving.

- Inwoners met betalingsproblemen of vragen over geld kunnen zich bij de gemeente via de website, telefonisch of tijdens het inlooppreekuur melden bij het team schuldhulpverlening. Door een van de medewerkers kan er worden meegedacht over een snelle aanpak en oplossing.

### **Wat spreken we af?**

- De werkgroep samenleving neemt de regie in het jaarlijks organiseren van een wijkschouw. Hierbij worden onder andere de corporatie(s), huurdersraad en bewoners betrokken.
- De gemeente neemt in 2025 een besluit rondom de vraag voor het realiseren van de Woonschool (naar voorbeeld van gemeente Enkhuizen of Hoorn).
- De Woonschakel stelt in 2025 een budget van € 50.000 beschikbaar voor leefbaarheid (75% salariskosten team leefbaarheid/huismeesters en 25% voor projecten/activiteiten).
- De gemeente en corporatie geven uitvoer aan de Wet Aanpak Woonoverlast. Zo leveren zij, in samenwerking met partners in het sociale- en veiligheidsdomein, gezamenlijke inspanning om woonoverlast aan te pakken en/of huisuitzetting te voorkomen. De werkwijze wordt in 2025 gezamenlijk geëvalueerd en wanneer noodzakelijk worden verbeterafspraken gemaakt waarbij wij streven naar een integrale aanpak woonoverlast, waarbij in een vroeg stadium van woonoverlast partijen contact met elkaar hebben en een gezamenlijk plan van aanpak wordt vastgesteld.
- De gemeente en corporatie leveren gezamenlijke inspanning om huurachterstanden zo vroeg mogelijk te signaleren en escalatie van (huur)schuld, huisuitzettingen en onnodige kosten voor partijen te voorkomen.
- De gemeente zorgt dat eigendommen en groen in de openbare ruimte voldoende onderhouden worden.

### 3.5 Wonen en Zorg

In Nederland worden we geconfronteerd met veel oudere mensen, vooral in de regio West-Friesland. Tussen 2021 en 2030 zal het aantal mensen van 75 jaar en ouder in Nederland met ongeveer 40% toenemen, maar in West-Friesland zal deze groep met ongeveer 55% groeien. Dit zorgt voor belangrijke vragen over zorg, welzijn, hulp en huisvesting voor ouderen.

Het is onmogelijk om de benodigde voorzieningen evenredig te laten groeien vanwege een afname van jongere mensen (ontgroening) en de wens om zorgkosten onder controle te houden. Ook valt op dat het aantal huishoudens in West-Friesland met meer dan 6.000 toeneemt, voornamelijk door ouderen boven de 75 jaar (ongeveer 6.600 extra huishoudens), terwijl het aantal huishoudens met jongere mensen daalt met ongeveer 700. Het is dus erg belangrijk om passende oplossingen te vinden voor de veranderende woonbehoeften.

Naast het huisvesten van senioren heeft de gemeente ook de taak om andere aandachtsgroepen te huisvesten.

Het is voor steeds meer mensen moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, stathouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Deze mensen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, vaak hebben zij ook behoefte aan zorg en ondersteuning. Daarnaast zijn arbeidsmigranten soms gehuisvest onder erbarmelijke omstandigheden of betalen zij torenhoge huren.

Al deze mensen noemen we 'aandachtsgroepen' op de woningmarkt. Op dit moment verdringen zij elkaar en concurreren zij met regulier woningzoekenden om de schaarse betaalbare woningen.

De woonzorgbehoefte krijgt dan ook een vertaling in de woningbouwprogrammering. De lokale prestatieafspraken worden verbreed zodat naast afspraken over wonen ook in de levering van zorg- en ondersteuning wordt voorzien.

#### **Gezamenlijke ambitie**

*Onze ambitie is om inwoners met een (toekomstige) zorgvraag zo lang als mogelijk zelfstandig en geschikt te kunnen blijven wonen in de gemeente.*

#### **Wat doen we al?**

- In 2024 is de Toekomstvisie (psychisch) kwetsbare inwoners 2024-2028+ vastgesteld en start de gemeente in samenwerking met partners met de uitvoering van het implementatieplan.
- De Westfriese gemeenten hebben een regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie ingesteld om alle ingediende urgentieaanvragen te beoordelen en af te handelen.
- De Woonschakel hanteert naast de regionale urgentieregeling een eigen spoedzoekersregeling die o.a. voorziet in het met lokale urgentie verlenen van een sociale huurwoning aan personen die geen regionale urgentie krijgen maar toch voor 50% belast zijn met de zorg van minderjarige kinderen.
- De gemeente geeft invulling aan de gemeentelijke afvaardiging aan de tafels van het Westfriese Woonzorg-Pact waar de verbinding tussen versnellen van woningbouw en zorginnovatie ter tafel ligt.

- De gemeente is onderdeel van het initiatief Lekker blijven Wonen dat mede mogelijk wordt gemaakt door provincie Noord-Holland.
- De Woonschakel stelt woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders. Gemeente en corporatie hebben contact over de taakstelling, de te vergeven huizen en de begeleiding en spreken af dat tenminste 10% van de vrijgekomen woningen beschikbaar zijn voor de plaatsing van statushouders. De Woonschakel maakt per jaar inzichtelijk hoeveel woningen zij verwachten beschikbaar te hebben voor statushouders.
- Indien de gemeente besluit nieuw beleid te schrijven op het gebied van woningdelen, woningsplitsen en/of kamergewijzeverhuur dan gaat de gemeente in overleg met de corporatie om de mogelijkheden te bespreken tot het beschikbaar stellen van een huurwoning voor de plaatsing van alleenstaande minderjarige vreemdelingen of reguliere statushouders.
- Gemeente en De Woonschakel hanteren de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen West-Friesland. Bij De Woonschakel vindt volgorde toewijzing woning voor de doelgroep UBDW/ex-gedetineerden/spoedzoekers (8% vrijkomend aanbod) plaats op basis van aanmeldatum.

### **Wat spreken we af?**

- Partijen komen overeen doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij wordt gekeken naar huurgewenning, een doorstroommakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangregelingen en/of een verhuiskostenvergoeding.
- De gemeente laat een woonzorgbehoefte onderzoek uitvoeren, waarvan de uitkomsten worden meegenomen in het nog op te stellen woonprogramma.
- De werkgroep Samenleving, waar de gemeente, corporatie en huurdersraad onderdeel vanuit maken, onderzoekt woonzorginitiatieven passend bij de lokale behoeften en mogelijkheden.
- De gemeente en De Woonschakel verkennen gezamenlijk de mogelijkheden rondom het ontwikkelen van woonzorg-zones en het realiseren van ontmoetingsruimten of buurtkamers die eventueel multifunctioneel gebruikt kunnen worden voor maatschappelijke doeleinden
- De gemeente en De Woonschakel onderzoeken de mogelijkheid tot het realiseren van geclusterde projecten bij nieuwbouwprojecten.
- De Woonschakel investeert in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zet De Woonschakel zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nulredenwoningen.





## 4. Procesafspraken

Deze afspraken hebben betrekking op de uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken, evenals het monitoren van actuele ontwikkelingen.

### **Uitvoering prestatieafspraken**

De exacte aard van een prestatieafpraak en de beschikbaarheid van tijd en middelen van de betrokken partijen zijn belangrijk voor de manier en het moment waarop de prestatieafspraken uitgevoerd worden binnen de periode 2025 tot 2030. Om deze reden is het essentieel om helder te hebben hoe, door wie, en wanneer de uitvoering van de prestatieafspraken plaatsvindt. De partijen komen het volgende overeen:

- Jaarlijks wordt er een uitvoeringsagenda opgesteld. Deze agenda vertaalt de prestatieafspraken naar concrete acties die gedurende het betreffende jaar uitgevoerd zullen worden.

### **Evalueren prestatieafspraken**

Om tijdig te kunnen bijsturen op de uitvoering van de prestatieafspraken, de acties uit de uitvoeringsagenda en de procesafspraken, is het essentieel om de voortgang regelmatig te evalueren. Hierover hebben de partijen de volgende afspraak gemaakt:

- De voortgang van de prestatieafspraken, de acties uit de uitvoeringsagenda en de procesafspraken wordt tweemaal per jaar geëvalueerd, namelijk in mei en oktober.

### **Monitoren ontwikkelingen**

De omgeving waarin partijen opereren is een onzekere, dynamische omgeving waarin ontwikkelingen binnen de volkshuisvestelijke thema's elkaar snel op kunnen volgen.

Om deze reden is het van belang de ontwikkelingen op diverse niveaus nauwlettend te blijven monitoren. Partijen spreken daarover het volgende af:

- Gemeente Stede Broec schrijft in 2025 een nieuw woonprogramma. Bij dit programma worden ook de inzichten van De Woonschakel en de huurdersraad opgevraagd.
- De Woonschakel en gemeente houden elkaar op de hoogte van wijzigingen in relevante wetgeving die nieuwe verplichtingen of mogelijkheden scheppen.
- Het is te verwachten dat nieuw beleid vanuit het rijk of de provincie ons als partijen nieuwe mogelijkheden of verantwoordelijkheden geven. Wij houden deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en delen deze met elkaar tijdens de reguliere werkgroep overleggen.

### **Actualiseren prestatieafspraken**

Partijen komen overeen dat de actualisatie van de in dit document beschreven opgaven, ontwikkelingen en gemaakte prestatieafspraken zal plaatsvinden wanneer relevante veranderingen in omstandigheden dit vereisen. De gestelde afspraken (o.a. met betrekking tot prijzen en percentages) moeten niet leiden tot een onhaalbare businesscase. Indien dit het geval blijkt gaan partijen in overleg om dit te bespreken.

Een evaluatiemoment wordt ingepland op basis van een gezamenlijke beoordeling of wanneer één van de partijen aangeeft dat er significante ontwikkelingen zijn die een herziening noodzakelijk maken.

### **Rolverdeling en overlegvormen**

Binnen deze prestatieafspraken worden de volgende drie werkgroepen onderscheiden: RO, Samenleving, en Duurzaamheid. Deze zijn essentieel voor de uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken, alsmede voor het monitoren van actuele ontwikkelingen. Elke groep bestaat uit een beleidsmedewerker van de SED-organisatie, (eventuele) vertegenwoordigers van de huurdersraad en een manager van de betrokken corporatie. Deze werkgroepen zijn tevens verantwoordelijk voor de voorbereiding van voorstellen die tijdens het bestuurlijk overleg worden behandeld. Bij behoefte kunnen andere betrokken partijen op afroep deelnemen.

De SED organisatie doet een uitvraag voor de onderwerpen, stelt bij deze vergaderingen de agenda op en regelt de locatie. De vertegenwoordigers vanuit De Woonschakel notuleren.

### **Bestuurlijk overleg**

Het bestuurlijk overleg vindt plaats met de betrokkenheid van verantwoordelijke wethouders van de gemeenten, de bestuurders van de woningcorporatie en de afvaardiging van de huurdersraad.

Dit overleg, dat minimaal tweemaal per jaar wordt gehouden, is gericht op besluitvorming. De corporatie doet een uitvraag voor de onderwerpen, stelt bij deze vergaderingen de agenda op. De notulering wordt gedaan door de gemeente.

### **Presentatie raad**

Elk jaar hebben de corporatie en de huurdersraad de mogelijkheid om een presentatie te houden voor het bijpraten van de gemeenteraad. In deze presentatie kan de raad bijvoorbeeld bijgepraat worden over de grote projecten van de corporatie of de leefbaarheidssituatie in wijken vanuit de huurdersraad. De datum voor deze presentatie wordt aan het begin van elk jaar afgesproken tussen de drie partners en in overleg met de griffie.

### **Bieding en verhuurmonitor**

- De Woonschakel deelt een verhuurmonitor en informatie over de prestaties met alle partijen voor 1 april
- De Woonschakel dient elk jaar voor 1 juli een bod in op de uitvoering van het gemeentelijk woonprogramma voor de komende jaren.

## 5. Ondertekening

De meerjarige prestatieafspraken met bijbehorende jaarschijf 2025 zijn tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen ondertekend op

9 december 2024 te Bovenkarspel.

**Namens de gemeente Stede Broec**



De heer N.C.P. Slagter  
wethouder

**Namens Huurdersraad De Woonschakel**

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten  
voorzitter



**Namens De Woonschakel**

De heer A.B.M. Gieling  
directeur bestuurder



## **Bijlage I Jaarschijf 2025**