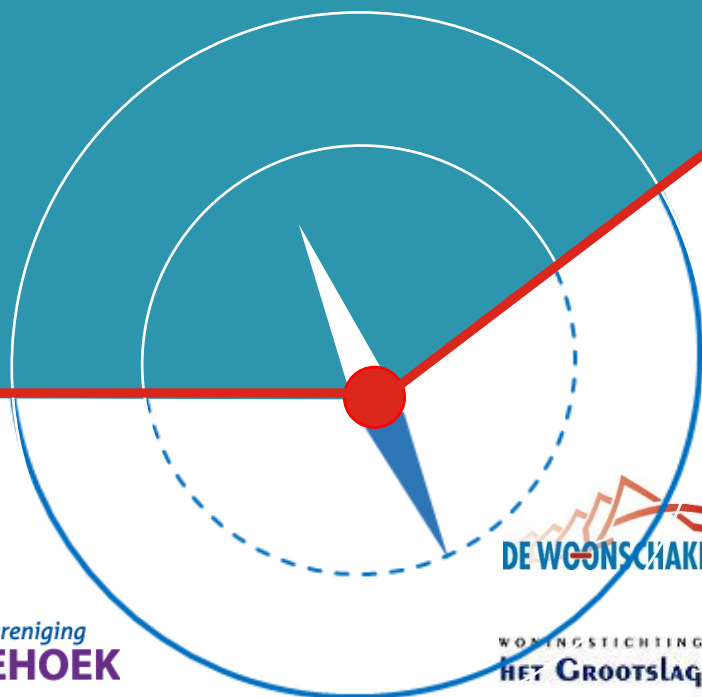


Prestatieafspraken 2021 - 2024



1 december 2020



Gemeente
Drechterland



HUURDERSRAAD



huurdersvereniging
DE DRIEHOEK



DE WOONSchAKEL

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



W

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
2.	SPEERPUNTEN VAN BELEID	5
3.	BIEDING WONINGCORPORATIE	7
4.	ORGANISATIE & SAMENWERKING	8
5.	BESCHIKBAARHEID HUURWONINGEN	11
6.	BETAALBAARHEID HUURWONINGEN	14
7.	DUURZAAMHEID EN WOONKLIMAAT	16
8.	MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE	18
9.	INZET IN KERNEN, WIJKEN EN BUURTEN	22
10.	ONDERTEKENING	23



1. Inleiding

Dit document bevat de prestatieafspraken tussen de gemeente Drechterland, Huurdersvereniging De Driehoek, Huurdersraad De Woonschakel en de woningcorporaties Het Grootslag & De Woonschakel. De afspraken gelden voor de periode 1 januari 2021 t/m 31 december 2024.

Thema's

De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking.
2. Beschikbaarheid (sociale) huurwoningen
3. Betaalbaarheid sociale huurwoningen
4. Duurzaamheid en woonklimaat
5. Maatschappelijke opgave
6. Inzet in kernen, wijken en buurten

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken voor de komende periode. Belangrijkste onderlegger voor de prestatieafspraken vormen de ingebrachte speerpunten door partijen. Na vaststelling van de nieuwe gemeentelijke woonvisie kunnen wijzigingen in de prestatieafspraken worden aangebracht. Er wordt gekozen om te werken met meerjarenafspraken en afzonderlijke jaarschijven. Daarmee wordt aangesloten bij de woningwet, artikel 43. In de jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten opgenomen. De jaarschijven worden jaarlijks door partijen besproken en geactualiseerd.

Partijen

Gemeente Drechterland

De gemeente Drechterland is gelegen in de regio West-Friesland en bestaat uit acht dorpskernen met een totaal aantal inwoners van circa 19.700.

De gemeente werkt aan een woonvisie 2020 – 2025. Voor urgente woningzoekenden geldt een regionale urgentieverordening in de gemeente.

Woningcorporaties

Wst. Het Grootslag en De Woonschakel zijn als woningcorporaties actief binnen de gemeente. Per 1 januari 2020 hadden zij het volgende bezit in de gemeente:

	Het Grootslag	De Woonschakel	Totaal
Aantal woningen	1.175	511	1.686
GOED	1	0	1
Sociaal restaurant	1	0	1
Dorpshuis	0	1	1
Bedrijfsruimten	0	2	2

De corporaties concentreren zich op de kerntaken zoals vastgelegd in de woningwet. De primaire focus ligt op de verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid). De corporaties staan ook positief tegenover de bouw van huurwoningen voor middeninkomens, mits dit vanuit de wetgeving mogelijk is op basis van een sociale exploitatie (dienst van algemeen economisch belang – Daeb).

Huurdersorganisaties

Huurdersvereniging De Driehoek en Huurdersraad De Woonschakel behartigen de belangen van huurders bij de corporaties. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op basis waarvan de huurdersorganisaties betrokken zijn bij de volkshuisvestelijke prestatieafspraken met gemeenten en wat daaruit volgt.



Samenvatting

Partijen werken samen aan realistische doelen om goed en betaalbaar wonen in de gemeente Drechterland te waarborgen. De nadruk ligt hierbij op inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Partijen werken daarbij constructief samen aan gemeenschappelijke doelstellingen, met open vizier en respect voor de specifieke context waaruit partijen handelen.

Deze prestatieafspraken geven duidelijkheid over de lokale koers, als basis voor investeringsbeslissingen, de rolverdeling van betrokken partijen en de inzet van instrumenten en middelen.

Partijen zetten zich in voor een toereikende voorraad sociale huurwoningen van goede kwaliteit. De woonlasten - de optelsom van huur, energie en belastingen – houden we betaalbaar voor mensen met een laag inkomen.

Er is meer vraag naar huurwoningen dan aanbod. Daarom worden er minimaal 525 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd tot 2030. Het betreft daarbij op basis van demografische ontwikkelingen vooral compacte woningen toegespitst op doelgroepen met als uitgangspunten betaalbaarheid en toegankelijkheid (nultreden).

Partijen investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad. Als het gaat om stadsvernieuwing of revitalisering kijken we niet alleen naar stenen, maar ook naar andere zaken die samen een wijk of buurt maken. We streven naar differentiatie op wijkniveau met verschillende woningtypen en eigendomsvormen voor verschillende huishoudtypen en inkomensgroepen. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op deze manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners.

Naast het aansluiten op de toekomstige vraag, werken partijen aan energiezuinige en een op langere termijn (2050) CO² neutraal woningbezit. Een lagere energierekening helpt bewoners de woonlasten binnen de perken te houden en draagt bij aan een beter milieu. Partijen ondersteunen de landelijke klimaatambities.

Partijen willen bestaande wijken en buurten courant en levensvatbaar houden. Dit vraagt om investeringen in het openbaar gebied, de kwaliteit van de woningvoorraad en een 'vitale' bewonersmix. Partijen werken nadrukkelijk samen in het sociaal domein en hebben oog voor zaken als integratie, inclusie en de juiste zorg en begeleiding. Partijen stimuleren bewonersinitiatieven waarmee de leefbaarheid van wijken en buurten wordt verbeterd.

De belangrijkste punten op een rij:

- 525 nieuwe sociale huurwoningen voor de periode tot 2030. Nadruk op betaalbare en toegankelijke woningen voor kleine huishoudens.
- Onderzoek naar de kernvoorraad sociale huurwoningen op langere termijn. Uitvoering in 2022.
- De jaarlijkse gemiddelde huurverhoging is niet hoger dan inflatie.
- Bestaande woningvoorraad courant houden, energiezuinig maken en verduurzamen.
- Sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning.
- We leveren een bijdrage aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden.



2. Speerpunten van beleid

Ambitie/doel

De ambitie van partijen binnen deze prestatieafspraken is om de speerpunten van de volkshuisvesting en in het bijzonder de sociale huursector zo goed mogelijk te realiseren. Hierbij is het programma wonen van de gemeente leidend en wordt in het verlengde daarvan gekeken naar het beleidsintenties van de rijksoverheid. De woningcorporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van dit beleid.

Om het totaalbeeld van belangen te schetsen is in deze paragraaf een overzicht opgenomen van de speerpunten van het rijk, de gemeente en de huurdersorganisaties.

2.1 Speerpunten rijksoverheid

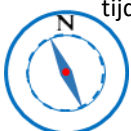
De volgende speerpunten zijn door de minister benoemd:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
3. Huisvesten van urgente doelgroepen.
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.
5. Versnellen woningbouw.

2.2 Speerpunten gemeente Drechterland

Startpunt bij de bepaling van de actuele speerpunten voor de gemeente zijn de speerpunten zoals die voor de afgelopen periode/prestatieafspraken hebben gegolden. Een enkele aanvulling is hierop gedaan en een tweetal speerpunten zijn vervallen. De speerpunten zijn als volgt vertaald:

- **Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op pijl houden**
 - woonwensen van eigen inwoners zo veel als mogelijk in vervulling laten gaan (doorstroming te blijven bevorderen voor starters, ouderen, gescheiden personen: 1-persoons huishoudens en 1-persoons oudergezinnen en een passend aanbod in de gemeente van gewenste woningtypen).
 - Handhaving verhouding koop-huur (77 – 23%) waar mogelijk.
- **Woningtoewijzing**
 - Verbeteren toewijzing passende woningen voor speciale doelgroepen waaronder statushouders
- **Vitale kernen waarbij gericht wordt op kansrijke producten en locaties**
 - herstructurering, renovatie en transformatie oude woonwijken.
 - woningdiversiteit en onderscheidende woonmilieus.
- **Combineren van wonen en zorg.**
- **Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire woonmilieus**
 - vraaggericht bouwen naar behoefte.
- **Duurzaam (ver)bouwen**
 - nadruk en verbreding: verduurzaming en energietransitie bestaande voorraad.
 - levensloop-/toekomstbestendige nieuwbouw & voorraad.
- **Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven**
 - zeer vroegtijdig betrekken van partijen waaronder woningcorporaties zolang we nog geen exacte tijdspaden kunnen aangeven voor nieuwbouwfaserings.



2.3 Speerpunten huurdersorganisaties

Voor de huurdersorganisaties gelden de volgende speerpunten:

- betaalbaarheid van sociale huurwoningen;
- beschikbaarheid van voldoende huurwoningen op basis van een actieve zoekperiode van maximaal 24 maanden via Woonmatch;
- leefbaarheid in kernen (schoon, heel, veilig, prettig wonen);
- begeleiding huisvesting bijzondere doelgroepen in wijken;
- onderhoud en verduurzaming van huurwoningen.
- Zelfbewoningsplicht door koper voor woningen < € 300.000.

2.4 Speerpunten woningcorporaties

De door de corporatie ingebrachte speerpunten luiden als volgt:

- beschikbaarheid van voldoende woningaanbod voor alle doelgroepen
 - bouw van 525 extra huurwoningen tussen 2023 - 2030 om de druk op de huidige woningmarkt te verlichten.
 - uitgangspunt dat actieve woningzoekenden binnen een periode van maximaal 2 à 3 jaar een betaalbare huurwoning verkrijgen in de gemeente.
- borgen van de betaalbaarheid van de woningvoorraad
 - garanties geven op minimale woningvoorraad in de prijsklassen goedkoop, betaalbaar 1+2 passende bij de huurtoeslaggrenzen van de rijksoverheid.
- bijdragen aan een prettige woonomgeving
 - lokale verankering, zichtbaar in gemeente, ondersteuning leefbaarheidsacties waar nodig en mogelijk binnen wet- en regelgeving.
- verduurzamen woningvoorraad
 - realisatie gemiddeld A-label woningbezit in 2030 (o.b.v. huidige normen 2020) waarbij de mogelijkheid van versnelling naar A-label in 2025 wordt onderzocht.
 - niet meer afsluiten van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd voor woningen met label E-F-G vanaf 2025
- goede klanttevredenheid
 - gemiddelde minimale klantwaardering van 7,5 voor de verhuurder op basis van het huurdersoordeel in de Aedes benchmark.



3. Bieding woningcorporaties

Ambitie/doel

De woningcorporaties stellen een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden waarmee zij bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Drechterland, het zogenaamde volkshuisvestelijk bod. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vier kalenderjaren. De corporaties voeren overleg over het bod met de vertegenwoordigende huurdersbelangenorganisatie.

Volkshuisvestelijk bod

De ingebrachte speerpunten door partijen zijn de belangrijkste opgaven in de komende jaren. Met het jaarlijkse volkshuisvestelijk bod geven corporaties aan hoe zij concreet bijdragen aan de realisatie van de prioriteiten en de sociale volkshuisvesting in de gemeente.

Jaarlijks wordt voor 1 juli het volkshuisvestelijk bod voor het komende kalenderjaar door corporaties aangeboden aan de overlegpartijen.

De corporaties vullen deze punten op haar eigen manier in, passend bij de cultuur van de organisatie en rekening houdend met aard en schaal van de kernen waar zij bezit hebben. In verband met het opstellen van de meerjarenafspraken 2021-2024 wordt het volkshuisvestelijk bod voor 2021 uiterlijk 31 augustus 2020 aangeboden aan partijen.

Het volkshuisvestelijk bod is een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden hoe corporaties concreet bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 4 jaren.

Het volkshuisvestelijk bod van de corporatie wordt betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken. Als de prestatieafspraken gemaakt zijn stuurt de corporatie het 'overzicht van werkzaamheden' naar de minister (voor 15 december), indien nodig vergezeld van de prestatieafspraken. Als het overleg niet leidt tot prestatieafspraken, dan kunnen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties een geschil voorleggen aan de minister.



4. Organisatie & samenwerking

Ambitie/doel

Partijen werken op basis van volwaardig partnerschap samen aan goed wonen in de gemeente Drechterland. De vraagstukken rondom wonen zijn verweven met tal van andere maatschappelijke vraagstukken. Partijen realiseren zich dat zij elkaar hierbij nodig hebben. Volwaardig partnerschap betekent dat er sprake is van wederzijdse inspanningen, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Hierin past een open transparante houding, de bereidheid om de doelstellingen met elkaar te realiseren en elkaar aan te spreken op gemaakte afspraken.

Algemeen

De gemeente ziet haar rol als:

- Kader en richting gevend voor nieuwbouw
(gemeente is regisseur, vooral bij grotere plannen, bij kleinere inbreiplannen met saneringsopgave is het vaak ingewikkelder vanwege de economische haalbaarheid)
- Beperken van financiële risico's voor gemeente
(hierover is een discussie mogelijk met de gemeenteraad)
- Faciliterende overheid
(gemeente zorgt als regisseur voor de randvoorwaarden die nodig zijn om de brede ambities van de afspraken te kunnen realiseren)

Vorbereiding en uitwerking van deze prestatieafspraken kan op ambtelijk niveau plaatsvinden via de volgende werkgroepen:

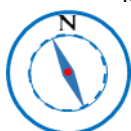
1. Een werkgroep die zich bezighoudt met vraagstukken in het sociaal domein en leefbaarheid.
2. Een werkgroep die zich bezighoudt met vastgoedsturing (beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid).
3. Een werkgroep die zich bezighoudt met verduurzaming.

De regie voor werkgroepen ligt bij de gemeente. Deze werkgroepen komen tenminste tweemaal per jaar bijeen en op onderdelen zoveel vaker als nodig. Huurdersorganisaties nemen desgewenst deel aan deze werkgroepen.

Besluitvorming en sturing vindt plaats op bestuurlijk niveau.

4.1 Overlegstructuur

- 4.1.1 Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de betrokken portefeuillehouders van de gemeente Drechterland, de corporatiebestuurders en vertegenwoordigers van huurdersorganisaties over de voortgang van deze prestatieafspraken. Het voorjaarsoverleg kijkt terug op de gerealiseerde doelstellingen van het afgelopen jaar en vooruit naar de speerpunten van het komende jaar (opgaven volkshuisvestelijke biedingen). Het najaarsoverleg wordt gebruikt voor het vaststellen/bijstellen van de prestatieafspraken en het doornemen van lopende ontwikkelingen.



- 4.1.2 Indien gewenst door gemeente of corporatie vindt afzonderlijk bestuurlijk overleg plaats tussen partijen bij tussentijdse actuele ontwikkelingen. Relevante informatie voor de werking van deze prestatieafspraken wordt gedeeld met alle partijen.
- 4.1.3 Woningcorporaties en gemeente informeren elkaar tijdig over nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (gezamenlijke verantwoordelijkheid) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente). Doelstelling is om werkzaamheden op elkaar af te stemmen en de overlast voor bewoners te beperken. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar/jaren.

4.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 4.2.1 Doelstellingen en beleid komen voort uit onderzoek, overleg en ervaringen. Ambtelijke werkgroepen bespreken met elkaar welke onderzoeken voor deze prestatiecyclus nodig zijn. Partijen formuleren gezamenlijke opdrachten en delen, na bestuurlijke goedkeuring, de kosten afhankelijk van de soort onderzoeken / beleidsterreinen.
- 4.2.2 Partijen betrekken elkaar bij de oriëntatie en beleidsontwikkeling van onderwerpen die betrekking hebben op de prestatieafspraken en delen hiervoor relevante onderzoeken, publicaties en dergelijke.
- 4.2.3 De gemeente biedt de woningcorporaties gelegenheid deel te nemen in wijkteams indien deze actief zijn binnen de gemeente.

4.3 Samenwerking en gegevensdeling (AVG)

- 4.3.1 Binnen het sociaal domein worden passende oplossingen gezocht en doorgevoerd voor kwetsbare burgers (en hun omgeving) die kampen met (de gevolgen van) meervoudige problematiek. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om vraagstukken op het terrein van gezondheid, veiligheid, inkomen, zorg, schulden en huisvesting.

Om een goed beeld te krijgen van de problematiek rond een persoon of gezin kan het nodig zijn om persoonsgegevens uit meerdere domeinen bij elkaar te brengen. Partijen handelen hiervoor conform de bedoeling van de AVG en volgen de richtlijnen die hiervoor landelijk zijn/worden ontwikkeld (onder meer door BZK, VNG, Aedes en Divosa).

4.4 Werkwijze jaarschijven

- 4.4.1 Overeenkomstig artikel 43 van de woningwet stellen de corporaties jaarlijks een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 4 kalenderjaren.
- 4.4.2 In de jaarschijf voor het eerstvolgende jaar worden concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar partijen in dat jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel de woningcorporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.



4.4.3 Het schema voor de totstandkoming van een jaarschijf is als volgt over het jaar verdeeld:

Kwartaal 1

- Voor 1 april maakt de gemeente bekend wat de speerpunten zijn voor het komende jaar, voorzien van een onderbouwing en eventueel voorzien van voorwaarden en bijzonderheden.

Kwartaal 2

- Voor 1 mei leggen woningcorporaties verantwoording af over de prestaties van het afgelopen jaar, waaronder een verhuurmonitor.
- Voor 1 juni sturen corporaties hun jaarverslag over het afgelopen jaar aan partijen.
- Voor 1 juni vindt bestuurlijk overleg plaats, onder meer over de prestaties van afgelopen jaar, de voortgang in het lopende jaar en de speerpunten voor komend jaar.
- Voor 1 juli doen de woningcorporaties een bod op het uitvoeren van de gemeentelijke woonvisie voor de komende 4 jaar. De bieding is toegespitst op de jaarschijf voor het eerstkomende kalenderjaar.

Kwartaal 3

- Voor 1 november vindt bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de afspraken in het lopende jaar.
- Voor 1 november maken gemeente, huurdersorganisaties en corporaties afspraken over de biedingen. De afspraken zijn toegespitst op het eerstkomende jaar, met een doorkijk naar de daarop volgende vier jaren.

Kwartaal 4

- Voor 1 december ondertekenen partijen de prestatieafspraken.
- Voor 15 december dienen de corporaties de bieding voor de komende 4 jaar in bij de minister, vergezeld van de prestatieafspraken.

4.5 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

4.5.1 Deze overeenkomst geldt van 1 januari 2021 t/m 31 december 2024.

4.5.2 Evaluatie van de prestatieafspraken vindt jaarlijks plaats aan de hand van gerealiseerde doelstellingen (jaarverslagen), jaarschijven en volkshuisvestelijke biedingen. Tussentijdse bijstelling is mogelijk als partijen dit nodig vinden.

4.5.3 De prestatieafspraken worden bij de jaarschijf 2022 integraal herijkt op basis van het Woonprogramma gemeente Drechterland.

4.6 Bijzondere omstandigheden

4.6.1 Uitgangspunt bij deze afspraken is dat we zo duidelijk mogelijk formuleren welke doelstellingen we willen realiseren en dat we deze afspraken nakomen. Als zich omstandigheden voordoen waardoor deze afspraken niet (langer) kunnen worden nagekomen, dan worden de overige partijen hier zo snel mogelijk van in kennis gesteld. In gezamenlijk overleg wordt hiervoor naar een oplossing gezocht.



5. Beschikbaarheid huurwoningen

Ambitie/doel

Partijen streven ernaar dat het woningaanbod zo goed mogelijk aansluit bij de maatschappelijke behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is onze ambitie dat woningzoekenden binnen een redelijke periode over een woning naar keuze kunnen beschikken in de door hun gewenste kern.

Algemeen

In de prestatieafspraken 2017-2020 hanteerden we een norm voor de actieve zoekduur naar een huurwoning van 24 maanden. Deze norm is niet meer realistisch en moet noodgedwongen (tijdelijk) worden bijgesteld. Corporaties gaan de totale inschrijftijd (reële wachttijd) van woningzoekenden die een huurovereenkomst zijn aangegaan voor de woningcategorieën jongeren, standaard en senioren monitoren en communiceren. Het streven blijft er op gericht dat actief woningzoekenden eind 2024 binnen een periode van 2 à 3 jaar een huurwoning in de gemeente kunnen betrekken. Daarvoor is het noodzakelijk dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente wordt uitgebreid via nieuwbouw.

In de tussentijd werken partijen samen aan creatieve oplossingen om het aantal vrijkomende en geschikte woningen te vergroten.

Daarbij houden partijen oog voor een goede balans tussen koop en huur, woningkwaliteit en leefbaarheid. Er bestaat noodzaak voor een gebiedsgerichte aanpak met het oog op nieuwbouw, renovatie, herstructurering en verduurzaming. Hiermee kunnen we de leefbaarheid en de vitaliteit van buurten en wijken op langere termijn waarborgen. De vraagontwikkeling wordt vooral gestuurd door sociaal maatschappelijke en demografische trends als individualisering, ontgroening, vergrijzing en langer zelfstandig wonen.

Het aandeel kwetsbare huishoudens neemt de laatste jaren toe. Partijen hebben hier bijzondere aandacht voor. Een doelgroep die daarbij niet wordt genoemd zijn de middeninkomens. In de huidige markt is het voor hen steeds lastiger om een goede en betaalbare woning te bemachtigen. Waar de markt c.q. commerciële partijen dit laten liggen, zijn partijen bereid om hierin te acteren. De corporaties staan positief tegenover de bouw van huurwoningen voor middeninkomens ter bevordering van de doorstroming, mits dit vanuit de wetgeving mogelijk is op basis van een sociale exploitatie (dienst van algemeen economisch belang – Daeb).

5.1 Bestaande woningvoorraad

5.1.1 De druk op de bestaande woningvoorraad neemt toe. De omvang van de bestaande woningvoorraad moet de komende jaren worden uitgebreid. Partijen proberen daarmee te voorkomen dat de wachttijd van actief woningzoekenden verder oploopt.

5.1.2 In 2022 laten partijen opnieuw onderzoek uitvoeren naar de toekomstige woningbehoefte.

5.1.3 Corporaties werken aan de transformatie van haar woningvoorraad met het oog op de veranderende woningvraag (voornamelijk individualisering en vergrijzing), het tegengaan van veroudering van de woningvoorraad en verduurzaming naar CO²-neutraal in 2050. Waar mogelijk en gewenst werken partijen gezamenlijk aan ruimtelijke maatregelen bij sloop en herstructurering. Dit richt zich bij centrumlocaties op woningsplitsing, optoppen, en dergelijke. Partijen werken hiervoor samen aan



buurt-, wijk- en kernvisies zodat een goed en inclusief woonperspectief ontstaat voor de langere termijn.

- 5.1.4 Partijen monitoren de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Jaarlijks wordt in de jaarschijven het volgende vastgelegd:
- a. Het aantal nieuw te bouwen woningen naar kern, woningtype, doelgroep, huurprijs en energielabel.
 - b. Het aantal te slopen woningen naar kern, bouwjaar en woningtype.
 - c. Het aantal te verkopen woningen naar kern, bouwjaar en woningtype.
 - d. Het aantal woningen dat inzet is van sloop en nieuwbouw (sloop naar kern, bouwjaar en woningtype / nieuwbouw naar woningtype, doelgroep, huurprijs en energielabel).

5.2 Nieuwbouw

De vraag naar sociale huurwoningen neemt toe, ook in Drechterland, met langere zoektijden tot gevolg. Gemeente en corporaties vinden dit beide onwenselijk. Op dit moment (2020) bestaat nog geen 20% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Dit is te kort om hiermee de maatschappelijke opgaven te kunnen uitvoeren. Om het aantal en het percentage te laten toenemen gaan we samen op zoek naar oplossingen.

- 5.2.1.a Het gemeentebestuur spreekt de ambitie uit om, daar waar mogelijk, in de lopende grotere plannen (meer dan 25 woningen), zich in te spannen om te komen tot streefpercentage van minimaal 25% sociale huurwoningen om zo tot een hoger algemeen percentage te komen. Specifiek wordt hierbij voor de korte termijn gedacht aan de grotere uitlegplannen bij de hoofdkernen Hoogkarspel en Venhuizen.
- 5.2.1.b. Op dit moment zijn in de plannen tot 2025 een capaciteit van 65-70 sociale huurwoningen opgenomen. Bij een deel van deze plannen, specifiek Sally- Wijdenes (2e fase), Schellinkhout voetbalvelden en Reigersborg-Zuid spant het college zich in om tot de bouw van extra sociale huurwoningen te komen.
- 5.2.1.c. Aan zachte plancapaciteit tot 2030 staan aanvullend momenteel ca. 75 sociale huurwoningen van in totaal 250 woningen opgenomen in de kern Venhuizen. Hier zet de gemeente verder op is en ondersteunen de corporaties dit.
- 5.2.1.d. De gemeente als de corporaties gaan onderzoeken of we modulaire flexwoningen kunnen realiseren om te voldoen aan de eerste behoefte aan het tekort van sociale huurwoningen
- 5.2.1.e. De komende jaarschijven concretiseren we de aantallen verder op basis van de nader vast te stellen Woonvisie Drechterland en het Woonprogramma. Uitgangspunt daarin is dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen tenminste 25% bedraagt.
- 5.2.2 Partijen onderzoeken dus de mogelijkheden om het aantal woningen in deze periode te vergroten. Daarbij kan ook gekeken worden naar flexibel vastgoed/tijdelijke huisvesting. Voorwaarde voor alternatieve en flexibele nieuwbouw is een kostendekkende exploitatie op langere termijn.
- 5.2.3 Partijen zijn bereid om te investeren in nieuwbouw voor middeninkomens als de markt hier niet of onvoldoende in voorziet. Voorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van de benodigde uitbreiding van de sociale huur. Realisatie moet plaatsvinden op basis van voor de corporaties acceptabele investeringscondities en rendementsverwachting.
- 5.2.4 De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de totale investeringskosten en bepaalt mede de betaalbaarheid. Vanuit de huidige situatie, de (goede) wens om te komen tot afspraken over de grondprijs en, gelet op de methoden en prijsstellingen in de regio, stellen we voor om de volgende regeling op te nemen in de prestatieafspraken:



1. Onderstaande grondprijzen dienen als richtlijn voor het bepalen van de grondprijs
2. Kavelgrootte EGW 100 - 120 m²
3. Prijsstelling:
 - a. EGW sociaal : € 175/m² excl. btw
 - b. EGW middelduur : € 200/m² excl. btw
 - c. MGW sociaal : € 17.500 excl. btw per eenheid
 - d. MGW middelduur : € 22.500 excl. btw per eenheid
4. Indexatie : jaarlijks met CPI

5.2.5 Corporaties en andere ontwikkelaars die sociale huurwoningen realiseren en deze binnen 20 jaar na oplevering verkopen, zijn een boete verschuldigd aan de gemeente. Deze boeteclausule geldt voor woningen, waarvoor gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken (2021 t/m 2024), een grondprijs is gehanteerd volgens afspraak 5.2.4. Hiervoor geldt het volgende:

- a. Bij grondgebonden woningen geldt een nabetaling per woning van € 15.000,- exclusief BTW (prijspeil 2020)
- b. Bij gestapelde woningen geldt een nabetaling per woning van € 12.000,- exclusief BTW (prijspeil 2020)

Genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De boeteclausule wordt opgenomen in de notariële akte.

5.3 Onttrekkingen

- 5.3.1 De grote druk op huurwoningen en de noodzaak van voorraadtransformatie zitten elkaar in de weg. Verkoop is daarnaast nodig om de betaalbaarheid van huurwoningen te kunnen garanderen. Partijen maken de afspraak dat de totale voorraad sociale huurwoningen in de periode 2021-2024 niet krimpt op basis van deze prestatieafspraken.
- 5.3.2 Corporaties zijn terughoudend met het aanwijzen van nieuwe verkoopcomplexen.
- 5.3.3 Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht met een bandbreedte van 2 tot 5 jaar.

5.4 Woonruimteverdeling

- 5.4.1 Partijen werken aan creatieve oplossingen om het aantal vrijkomende en geschikte woningen te vergroten. Momenteel loopt een pilot in West-Friesland voor een andere wijze van woonruimteverdeling. Doelstelling van deze pilot is de kansen op een woning te vergroten door het stimuleren van de verhuisdynamiek in de sociale huursector. Het idee hierachter is dat het aantal vrijkomende woningen toeneemt zodat meer woningzoekenden slagen in hun zoektocht. Dit soort initiatieven zijn noodzakelijk om meer huishoudens aan een woning te helpen.
- 5.4.2 Jaarlijks stellen de corporaties een verhuuroverzicht op voor gemeente en huurdersorganisaties.
- 5.4.3 In 2020-2021 wordt de regionale urgentieregeling, die is opgenomen in de huisvestingsverordening geëvalueerd. Reden hiervan is de toenemende druk op de urgentieregeling. Hierbij wordt getoetst of de urgentieregeling nog steeds voldoet aan het doel waarvoor deze is opgesteld en of de huidige regeling niet tot verdringing leidt.



6. Betaalbaarheid huurwoningen

Ambitie/doel

Eén van de belangrijkste doelstellingen in de sociale huur is de verhuur van betaalbare woningen. Of een huur betaalbaar is hangt af van inkomen, huishoudtype en woonlasten. Partijen spannen zich actief in om de betaalbaarheid van het wonen op een lokaal aanvaardbaar niveau te houden.

Algemeen

Partijen hebben verschillende instrumenten tot hun beschikking om de betaalbaarheid van woonlasten en de omvang van de betaalbare woningvoorraad te beïnvloeden, zoals:

- de netto huurprijs
- bijkomende servicekosten
- passend toewijzen van huurwoningen
- de energielasten
- gemeentelijke heffingen
- grondprijs
- huurtoeslag

Desondanks gebeurt het dat huishoudens in de knel komen door te hoge woonlasten. Er zijn bepaalde doelgroepen waarvoor het huur- en huurtoeslagbeleid in Nederland onvoldoende waarborgen biedt. Partijen willen daarom onderzoek laten uitvoeren naar de reële woonlasten van huurders in West-Friesland.

Als huishoudens onverhoopt in de financiële problemen komen, dan zijn alle maatregelen van partijen erop gericht om de ondersteuning te bieden die nodig is om het huishouden financieel overeind te helpen en te houden. Doel is om huisuitzettingen vanwege een betalingsachterstand tot een minimum beperken en deze het liefst geheel te voorkomen.

6.1 Betaalbare huren, sociale aanpak

- 6.1.1 Corporaties conformeren zich zoveel mogelijk aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, dat mede als basis wordt gebruikt voor het wettelijke huurbeleid (o.a. gemiddelde huurprijsverhoging maximaal op inflatie). De corporaties hanteren geen inkomensafhankelijk huurbeleid bij de jaarlijkse huuraanpassing. Toepassing van huurverlagingen of huurbevriezing op grond van huishoudensinkomen volgens het Sociaal Huurakkoord is facultatief.
- 6.1.2 Corporaties sturen op passend toewijzen. Huishoudens met een laag inkomen komen in principe niet in aanmerking voor een woning met een huurprijs boven de bijbehorende aftoppingsgrens.
- 6.1.3 Op het moment dat een huurachterstand wordt gesignaleerd nemen partijen z.s.m. actie om de problemen in kaart te brengen en het betreffende huishouden te ondersteunen. Hierbij kan gewerkt worden met, indien aanwezig, een wijkteam, de afdeling schuldhulpverlening van de gemeente, zij werken met de aanpak 'Vroeg er op af' en vrijwilligersorganisaties. Westfriese corporaties geven hier



een verschillende invulling aan, maar het beoogde effect is overal hetzelfde: het bieden van maatwerk en ondersteuning waarmee huishoudens uit complexe schuldsituatie blijven of komen.

- 6.1.4 Partijen laten begin 2021 onderzoek uitvoeren naar de betaalbaarheid in de sociale huursector in West-Friesland. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het betaalbaarheidsbeleid geëvalueerd en waar nodig aangepast. Afspraken over de kostendekking dienen regio breed gemaakt te worden
- 6.1.5 De gemeente hanteert kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens en zorgt voor een beperkte lastenontwikkeling.
- 6.1.6 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. Als toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van betalingsachterstand, woonfraude of overlast), vindt tijdig overleg plaats tussen gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt over het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervan gerapporteerd. Uitzettingen als gevolg van drugsproblematiek zie 9.3.
- 6.1.7 Uitgangspunt voor corporaties is dat minimaal 70% van haar sociale woningvoorraad een huurprijs heeft onder de laagste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 619,01 prijspeil 2020). Deze woningen zijn primair bedoeld voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag.



7. Duurzaamheid en woonklimaat

Ambitie/doel

In 2021 stelt de gemeente in samenwerking met partners, waaronder de woningcorporaties, de Transitievisie Warmte (TVW) op. De TVW beschrijft hoe Drechterland van het aardgas af gaat. De TVW kijkt per kern/wijk naar welke alternatieven mogelijk zijn. Einddoel is dat de bebouwde omgeving in 2050 aardgas vrij is. In aanloop naar een CO² neutraal zal het woningbezit van corporaties op basis van de normen 2020 naar een gemiddeld energielabel A in 2025 worden gebracht.

7.1 Verduurzamen

- 7.1.1 Bij het verduurzamen van de woningvoorraad gaan partijen uit van het hoogst haalbare. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen.
- 7.1.2 Corporaties en gemeente gaan samen aan de slag met de warmtetransitie van de gemeente Drechterland. Gemeente en corporaties stemmen hun plannen op elkaar af. De corporaties geven een vervolg aan het verduurzamen van de huurwoningvoorraad. De resultaten worden gemonitord.
- 7.1.3 Alle corporatiewoningen zijn in 2050 aardgasvrij. Bij renovatie van bestaande woningen wordt gekeken of een alternatief voor aardgas mogelijk en betaalbaar is. Voor het aardgasvrij maken van de bestaande wijken vormt de TVW de basis. Deze worden uitgewerkt in wijkuitvoeringsplannen.
- 7.1.4 De corporaties voeren diverse pilots uit voor duurzame alternatieven van aardgas. De resultaten worden gedeeld met de gemeente.
- 7.1.5 Corporaties realiseren duurzame energieopwekking op de daken van het bezit. Vooraf vindt daarbij een nettoets plaats bij Liander.
- 7.1.6 Daar waar mogelijk benutten de woningcorporaties en de gemeente de beschikbare subsidiemogelijkheden voor de verduurzaming van de woningvoorraad.

7.2 Klimaatadaptatie

- 7.2.1 Corporaties en gemeente werken samen aan klimaat adaptieve wijken. De klimaatstresstest vormt hiervoor de basis. We werken deze afspraken jaarlijks nader uit.

7.3 Materiaalgebruik

- 7.3.1 De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.



7.4 Communicatie en participatie

- 7.4.1 Om de warmtetransitie tot een succes te maken is communicatie en participatie met bewoners belangrijk. Bij de uitvoering van de TVW via wijkuitvoeringsplannen geven gemeente en corporaties hier in gezamenlijkheid uitvoering aan.

7.5 Overig

- 7.5.1 De corporaties beschikken over een asbestprotocol, dat voldoet aan de wettelijke eisen. Wanneer een corporatie asbest tegenkomt in haar bezit zet zij zich actief in voor het saneren van het asbest, conform het asbestprotocol.

7.6 Monitoring

- 7.6.1 De voortgang van deze afspraken wordt jaarlijks besproken in het bestuurlijk overleg.



8. Maatschappelijke opgave

Ambitie/doel

We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden. Er zijn steeds meer bewoners in een kwetsbare situatie die langer thuis zelfstandig moeten blijven wonen. Partijen willen dan ook dat alle inwoners van Drechterland goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners.

Algemeen

Mede door de decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en instroom van vergunninghouders en arbeidsmigranten zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze steeds groter wordende opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor partijen zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden willen en moeten inspannen. Alleen een goede samenwerking tussen partijen kan leiden tot draagvlak in de lokale uitwerking.

Binnen deze samenwerking hebben de corporaties in eerste instantie de rol van signaleerder, waarbij signalen van met name psychosociale problematiek of overlast door verwarde personen aan het wijkteam dan wel een andere hulpverlenende instantie doorgegeven worden. Een sluitend vangnet, waarbij helder en duidelijk moet zijn wie waar verantwoordelijk voor is. Hiervoor moeten nadere en duidelijke afspraken worden gemaakt tussen alle partijen. Corporaties zijn in bepaalde gevallen aanspreekbaar op het 'managen' van de buurt in het geval van overlast bij huurwoningen. Er zijn echter ook zaken waar de corporaties niets aan kunnen doen in het kader van openbare orde en veiligheid en/of spelen buiten de eigendomsgrenzen van de corporaties. Daar zijn hulpverlenende instanties en gemeente aanspreekbaar op het aanpakken van de bron van de overlast.

8.1 Preventie en aanpak van probleemgevallen

8.1.1 Gemeente en corporaties werken op een aantal deelterreinen actief samen op basis van vastgesteld samenwerkingsbeleid in protocollen. Dit is zichtbaar op verschillende niveaus.

1. Leefbare wijken:

- a. afspraken en uitvoering vervolgstappen bij constatering van hennepkwekerijen of drugslabs in huurwoningen van corporaties wel/niet na een inval in de woning door de politie;
- b. wijkscouwen die samen worden uitgevoerd al dan niet in samenwerking met bewoners.

2. Gezonde en vitale inwoners, waarbij we zoveel mogelijk inzetten op preventie:

a. Voorkomen huisuitzetting:

contacten, afspraken en uitwisseling van informatie in dreigende financiële situaties, gericht op het voorkomen van een huisuitzetting en inzetten van hulpverlening die leidt tot een structurele oplossing voor de huurder; In het landelijke plan van aanpak Een (t)huis, een toekomst staat het doel dat alle gemeenten voor eind 2021 (aangescherpte) prestatieafspraken hebben gemaakt met woningcorporaties, over het aantal extra te realiseren woonplekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Wij willen dit in nauwe samenwerking met cliëntenorganisaties, zorgaanbieders en andere relevante partijen in 2021 voorbereiden.



b. *Voorkomen van (verdere) overlast*

contacten, afspraken en uitwisseling van informatie tussen gemeente en corporaties met betrekking tot (het voorkomen van) overlast en zorgelijke situaties rondom huurders, zo nodig met gebruikmaking van casuïstiek overleg met alle betrokken partijen of via het Veiligheidshuis. In 2021 brengen de woningcorporaties en de gemeente een eventuele toename van overlast gevende huurders en passende alternatieven in beeld.

8.2 Wonen en zorg

Algemeen

Een gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is het langer thuis blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. Een goede betaalbare woning alleen is niet altijd meer toereikend. Het is belangrijk dat de woning ook in de goede buurt staat (dus dicht bij voorzieningen en/of zorg op bereikbare afstand, dagbesteding/werk, openbaar vervoer, etc.).

Eén van de vragen die hier ook bij hoort is of de woning geschikt is (of geschikt te maken is) om langer zelfstandig thuis te wonen in die woning. De nadruk komt te liggen op maatwerk per huishouden. Op het moment dat gesignaleerd wordt dat een huishouden hulp nodig heeft, kan de gemeente (afhankelijk van de situatie) passende ondersteuning bieden. Hetzij in de vorm van ondersteuning (zoals begeleiding of huishoudelijke ondersteuning), hetzij in de vorm van een woningaanpassing in de woning. De inbreng van welzijnsorganisaties is hierbij van groot belang voor het welbevinden. Doorstromen naar een geschiktere woning, indien beschikbaar, kan ook tot mogelijkheden behoren. We willen aandacht schenken aan risicobeheersing en veiligheid voor de doelgroep zelfstandig wonende ouderen.

- 8.2.1 De gemeente is verantwoordelijk voor de toekenning van woningaanpassingen op grond van de Wmo. De woningcorporaties worden in staat gesteld woningaanpassingen in het eigen woningbezit uit te voeren tegen het gehanteerde tarief van de gemeente. Grote aanpassingen worden zoveel mogelijk meegenomen tijdens planmatig onderhoud. Indien sprake is van een woningverbetering kan dit leiden tot een huurverhoging.

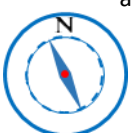
8.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen / integratie in de wijken

Algemeen

De druk op de woningmarkt is te groot en er is schaarste aan sociale huurwoningen. Ook vindt er op grotere schaal extramuralisering plaats van mensen die wonen in de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De bijzondere doelgroepen komen daardoor meer en meer in de knel doordat er geen woningen beschikbaar zijn. Daarom worden steeds meer afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen in de sociale huurwoningvoorraad.

Corporaties hebben een positieve grondhouding ten opzichte van het huisvesten van specifieke groepen woningzoekenden te weten: personen met psychische of lichamelijke beperkingen, vergunninghouders, ex-gedetineerden, personen uit de maatschappelijke opvang etc. Daarbij wordt wel een grens gesteld aan de bijzondere toewijzingen conform het woonruimteverdelingssysteem. Inzet is dat 50 % van het woningaanbod naar regulier woningzoekenden gaat, 20% naar urgente en 30% is bestemd voor lokaal maatwerk (spoedzoekers, doorstromers en bijzondere toewijzingen). Woningen waarvoor een CIZ indicatie geldt (zorg-, in- en aanleunwoningen) vallen buiten deze procentuele verdeling.

Toewijzing van woningen geschiedt op basis van een acceptabele spreiding in het woningbezit van corporaties, onder de voorwaarde dat ten aanzien van de begeleiding van deze personen sluitende afspraken met gemeente en zorgpartijen zijn gemaakt. Bij aanvang van het huurcontract worden de



afspraken en betrokken partijen per dossier vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat in een wijk met veel huurwoningen de weerbaarheid en leefbaarheid te veel onder druk komt te staan.

Binnen het woonruimteverdelingssysteem worden over de omvang van het aantal personen en het aantal beschikbare woningen afspraken vastgelegd. Bij problemen met personen informeren partijen elkaar tijdig en adequaat om escalatie van problemen te voorkomen voor de betreffende persoon en omwonenden. De spreiding van deze doelgroepen vindt plaats naar rato van het aantal woningen dat de corporatie in een gemeente bezit.

In 2020 is de pilot uitstroom bijzondere doelgroepen en nieuwe samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Op basis van de evaluatie is besloten de samenwerking rondom de uitstroom structureel te maken. We vinden het van belang om integraal samen te werken op dit dossier en voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de aan deze overeenkomst verbonden bijzondere doelgroepen. Er wordt voor 1 juli 2021 in samenwerking met de andere gemeenten in West-Friesland naar een oplossing gezocht voor inwoners met een urgente woningvraag die aangewezen zijn op wonen met begeleiding en nu niet onder Pilot Uitstroom vallen omdat ze niet in een instelling wonen en ook niet voldoen aan de eisen uit de Urgentieverordening.

Vergunninghouders

Iedere gemeente in Nederland krijgt, op grond van art. 28 van de Huisvestingswet, vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd in het huisvesten van vergunninghouders. Hierin werken gemeenten samen met woningcorporaties. Partijen merken op basis van de aantallen van de afgelopen jaren een dalende instroom van vergunninghouders, maar juist bij dit vraagstuk is de toekomst moeilijk voorspelbaar. Over dit thema maken we jaarlijks, middels de jaarschijf, met elkaar afspraken op grond van de taakstelling waarbij we rekening houden met het absorptievermogen van wijken en buurten alsmede het beschikbare vrijkomende aanbod.

- 8.3.1 De gemeente voldoet aan de verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders volgens de door het rijk opgelegde taakstelling, inclusief het wegwerken van de eventuele achterstand uit eerdere jaren. De corporatie stelt hiervoor woningen beschikbaar.
- 8.3.2 De corporaties stellen naar evenredigheid met andere marktpartijen t/m 2024 woningen beschikbaar met als uitgangspunt een gemiddelde woningbezetting van 2,5 personen. De verhouding tussen de corporaties bedraagt Het Grootslag (2/3e) en De Woonschakel (1/3e). De gemeente informeert de corporaties eens per kwartaal over de taakstelling waarna corporaties na onderling overleg concreet aangeven hoe ze de nieuwe taakstelling op korte termijn oplossen.

Te plaatsen personen gemeente Drechterland in 2021 (1 ^e helft)					
	Startpositie achterstand /voorstand	Taakstelling (1 ^e helft 2021 16 personen)	Taakstelling <i>inclusief</i> achterstand / voorstand 2021	Geplaatste personen 2020	Nog te plaatsen
Het Grootslag	3 (achterstand)	(2/3)			
De Woonschakel	-3 (voorstand)	(1/3)			
Per_saldo	0	16			

- 8.3.3 De gemeente zorgt, in samenwerking met Stichting Vluchtelingenwerk, voor integratie en maatschappelijke begeleiding van vergunninghouders.



- Huisvesting van mensen met ambulante begeleiding**
- 8.3.4 Partijen besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking en specifieke aandachtsgroepen die zijn aangewezen op extramuraal, zelfstandig wonen in een huurwoning (o.a. moeders met extra begeleiding, doorstroom beschermd wonen vanuit opvang, verwarde personen en dak- en thuislozen). Naar aanleiding van de evaluatie van de regionale 'Pilot Uitstroom' stellen partijen in samenspraak een werkwijze vast die recht doet aan woningzoekenden die alleen zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van een zorginstelling.

Arbeidsmigranten

- 8.3.5 Arbeidsmigranten die een huurwoning zoeken in de gemeente Drechterland worden behandeld als reguliere woningzoekenden en kunnen zich via het woonruimteverdelingssysteem inschrijven voor een huurwoning.

Uitstroom bijzondere doelgroepen

- 8.3.6 In de regionale samenwerkingsovereenkomst staan de wederzijdse verplichtingen omschreven. Corporaties spannen zich in om het aantal benodigde woningen beschikbaar te stellen voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen conform de in deze overeenkomst opgenomen verdeling. De gemeente draagt zorg voor de financiering van de begeleiding. En dat de begeleiding bij het zelfstandig wonen binnen een maand wordt opgestart na het tekenen van de huurovereenkomst. Voor de gemeente Drechterland geldt een inspanningsverplichting om 9 personen te huisvesten.



9. Inzet in kernen, wijken en buurten

Ambitie/doel

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven.

Algemeen

Een leefbaar wooncomplex en een leefbare wijk zijn voor bewoners van groot belang. Veilig over straat, rust in het portiek, goede sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn basisvoorwaarden. Daarvoor zetten wij ons gezamenlijk in, zodat de gemeente Drechterland een leefbare gemeente is en blijft.

Zowel de gemeente als woningcorporaties werken gebiedsgericht zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Ook wordt ingezet op het verder verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners waarbij de insteek is dat partijen niet voor maar in samenwerking met bewoners werken. Partijen werken hiervoor met elkaar een gemeenschappelijk beleid uit.

9.1 Corporaties

De corporaties zorgen voor:

- Leefbare, schone, hele en veilige wooncomplexen;
- Het stimuleren van zelfbeheer en zelfredzaamheid;
- Een evenwichtige spreiding van alle typen huurwoningen, echter het gaat uiteraard niet alleen om huurwoningen. De ideale mix is huur, koop, diverse eigendomsvormen, etc. over het gebied zodat segregatie niet toeneemt en wijken gemengd, draagkrachtig en leefbaar zijn en blijven.

9.2 Gemeente

De gemeente zorgt voor:

- Leefbare en schone, hele en veilige openbare ruimte in de gemeente;
- Investerings in basisvoorzieningen voor iedere buurt/kern gericht op ontmoeten en activiteiten met het oog op bestrijding van eenzaamheid;
- Het stimuleren van zelfbeheer en zelfredzaamheid;
- Een leefbaarheidsplan voor iedere kern in de gemeente. Het opstellen dan wel actualiseren gebeurt in overleg met betrokken partijen zoals corporaties, huurdersorganisaties en kernraden.

9.3 Drugsoverlast

Bij huisuitzetting vanwege drugsoverlast spannen de corporaties zich in om zo snel mogelijk de woning weer bewoonbaar te maken en te verhuren. Ter aanvulling op het door de gemeente vastgestelde Damoclesbeleid wordt afgesproken dat voor sociale huurwoningen in principe uitgegaan wordt van 1 maand feitelijke sluiting waarbij de woningcorporatie gedurende die maand de gelegenheid geboden wordt om de betrokken woning verhuurgereed te maken.



10. Ondertekening

Deze prestatieafspraken is in overleg tussen alle betrokken partijen tot stand gekomen en overeengekomen te Hoogkarspel, d.d. XX november 2020.

Namens de gemeente Drechterland

Mevrouw Y. Roos-Bakker
wethouder

Namens Huurdersvereniging De Driehoek

De heer P. van Klaveren
penningmeester

Wst. Het Grootslag

De heer J. Th. Kröger
directeur

Namens de Huurdersraad De Woonschakel

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten,
voorzitter

Stichting De Woonschakel West-Friesland,

De heer A.B.M. Gieling
directeur



Bijlage A Begrippen en definities

Begrip/definitie	Omschrijving en waarden/prijs (peildatum 2020)
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector (liberalisatiegrens)	€ 737,14
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,52
Middelduur huur	€ 737,15 - € 950,00
Duur	€ 950,01 >
Prijsklasse Goedkoop	Woningen met een huurprijs < € 432,52
Prijsklasse Betaalbaar 1	Woningen met een huurprijs € 432,53 - € 619,01
Prijsklasse Betaalbaar 2	Woningen met een huurprijs € 619,02 - € 663,40
Prijsklasse Betaalbaar 3	Woningen met een huurprijs € 663,41 - € 737,14
Prijsklasse Duur	Woningen met een huurprijs € 737,15 >
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: Eenpersoonshuishoudens < 65 jaar € 23.225 Eenpersoonshuishoudens 65 jaar > € 23.175 Meerpersoonshuishoudens < 65 jaar € 31.150 Meerpersoonshuishoudens > 65 jaar € 31.475
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055
Middeninkomens	Huishoudens met belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 - € 50.000
Hogere inkomens	Huishoudens met belastbaar jaarinkomen boven € 50.000
Kavelgrootte eengezinswoning	100 - 120 m ²
Prijstelling	Indexatie jaarlijks met CPI
a. EGW sociaal	€ 175/m ² excl. BTW
b. EGW middelduur	€ 200/m ² excl. BTW
c. MGW sociaal	€ 17.500 excl. BTW per eenheid
d. MGW middelduur	€ 22.500 excl. BTW per eenheid



Thuis in Drechterland



Gemeente
Drechterland