

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente



Woningcorporaties



Huurdersorganisaties



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 Medemblik. 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.

MEDEMBLIK

Activiteitenoverzicht 2025

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL

GEMEENTE
Medemblik

Bieding jaarschijf 2025	Het Grootslag	De Woonschakel	Gemeente Medemblik
Organisatie & samenwerking	aandeel	aandeel	aandeel
Indienen verhuur- en leefbaarheidsrapportage < 1 maart	X	X	
Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni	X	X	X
Indienen volkshuisvestelijk bod < 1 juli	X	X	
Reactie gemeente op volkshuisvestelijke bieding < 1 oktober			X
Bestuurlijk overleg najaar < 1 november	X	X	X
Ondertekening jaarschijf komend jaar < 1 december	X	X	X
Werkgroep Vastgoed & verduurzaming (min. 2x overleg per jaar)	X	X	X
Werkgroep Sociaal domein & leefbaarheid (min. 4x overleg per jaar)	X	X	X
Beschikbaarheid / woningbouw	aandeel	aandeel	aandeel
Toekomstige nieuwbouwprojecten bevatten min. 35% sociale huur	X	X	X
Samenwerking alternatieve en flexibele nieuwbouw			X
Gemeente stelt in 2025 een nieuw woonprogramma op i.o.m. HR's en corporaties	X	X	X
Start nieuwbouw in 2025	27	32	
Oplevering nieuwbouwwoningen in 2025	0	8	
Oplevering van flexwoningen	0	0	
Prognose slopen van woningen in 2025	8	0	
Prognose verkoop huurwoningen in 2025 (altijd met zelfbewoningsplicht 2-5 jr)	7	4	
Gelabelde woningen voor verkoop	195	118	
Max. aantal woningen voor toegestaan verkoopbesluit	7	25	
Aanbod extra sociale huurwoningen (nieuwbouw en transformatie)	0	600 won. t/m 2030 in gehele werkgebied corporatie	
Woningtoewijzing / aanbod sociale huurwoningen	aandeel	aandeel (woningen)	aandeel
Onderzoek wenselijkheid nieuw beleid woning delen, splitsen en kamerverhuur			X
Geschat aantal woningen die we kunnen toewijzen	100	208	
Normaanbod regulier woningzoekenden	min. 50%	104 (min. 50%)	
Minimale toewijzingen doelgroep voor een DAEB-huurwoning	min. 85%	min. 85%	
Betaalbaarheid	aandeel	aandeel	aandeel
Minimaal aandeel van de woningvoorraad onder 1e aftoppingsgrens	80%	65%	
Maximale gemiddelde vraaghuur in % maximaal redelijke huur	65%	63%	
Beleid huurverlaging	n.v.t.	bij mutatie	
Invoering vroegsignalering schulden bij huurders	ja	ja	
Samenwerking schuldhulp - gemeente en corporatie samen op huisbezoek	ja	per individu beoordelen	
Duurzaamheid & woonklimaat	aandeel	aandeel	aandeel
Gemeente onderzoekt de oprichting van een verduurzamingsfonds			X
Gemeente stelt een soortenmanagementplan flora en fauna op	m.m.v.	m.m.v.	X
Samenwerking klimaat adaptieve wijken bij nieuwbouw en renovatie	X	X	X
Gemeente bevordert circulaire nieuwbouw	m.m.v.	m.m.v.	X
Corporatie werkt toe naar minimaal A+-label in 2030.	X		m.m.v.
Corporatie werkt toe naar woningvoorraad naar 'De Standaard' in 2030.		X	m.m.v.
Gemiddelde energieprestatie (EP2) woningbezit einde jaar in kWh/p/m²	117,8	149,0	
Max. aantal woningen met D-label (einde jaar)	18	4	
Max. aantal woningen E-F-G label (einde jaar)	3	1	
Min. aantal woningen zonder aardgas	182	139	m.m.v.
Partijen werken samen aan uitvoering Transitievisie Warmte	ja	ja	ja
Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja	ja	ja
Duurzame energieopwekking op daken woningen	ja	ja	m.m.v.
Maatschappelijke opgave / Leefbaarheid	aandeel	aandeel	aandeel
Initiëren overleg organisaties wonen-zorg-welzijn			X
Beschikbaar budget leefbaarheid (De Woonschakel: incl. salarissen)	125.000	1200.000	n.b.
Integrale aanpak woonoverlast wordt gecontinueerd	ja	ja	ja
Gemeente neemt in 2025 besluit over de Woonschool			X
Nader onderzoek naar de leefbaarheid in de verschillende kernen			X
Er vindt een gezamenlijke wijkshow plaats	1x	1x	2x
Wonen & zorg	aandeel	aandeel	aandeel
Regionaal behoefteonderzoek Wonen en zorg			X
Samenwerking bij het zoeken naar oplossingen bij woon-/zorgvragen van huurders	X	X	X
Inzet op vroegsignalering en preventie	X	X	X
Actief beleid voor het versterken van de gemeenschappelijke sociale basis			X
Overige afspraken	aandeel	aandeel	aandeel
Vormgeven aan het Beleidskader gemeentelijke woonwag- en standplaatsbeleid	ja	ja	ja
Er komt een vast contactambtenaar voor duurzaamheids- en welstandsvraagstukken			X

Toelichting jaarschijf 2025 prestatieafspraken Medemblik

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen gezamenlijk in met de activiteiten die zijn opgenomen in de volkshuisvestelijke biedingen 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 corporaties vertegenwoordigd en huurdersorganisaties 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 corporaties in te schakelen voor het realiseren van het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwbouwproject
- Gemeente en corporaties zetten in op het snel doorlopen van procedures voor het realiseren van nieuwbouw en spreken elkaar hierop aan indien nodig.
- Bij nieuwbouwprojecten wordt het gemeentelijk Woningbouwkader gevolgd.
- De gemeente en de woningcorporaties onderzoeken mogelijkheden voor alternatieve en flexibele woonvormen.
- De woningcorporaties doen onderzoek naar de realisatie van middeldure huurwoningen of alternatieven voor middenhuur.
- Realiseren middenhuur: afhankelijk van regelgeving op nationaal niveau gaan gemeente en corporaties bekijken of corporaties vanuit de DAEB-tak kunnen investeren in middenhuur. Als alternatief bieden de corporaties 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 de nieuwbouwprojecten.
- Er wordt ingezet op woningen voor kleine (een- en tweepersoons) huishoudens met daarbij aandacht voor levensloopbestendigheid voor ouderen en de bereikbaarheid van voorzieningen.
- De woningcorporaties onderzoeken bij nieuwbouwprojecten of er opties te bieden zijn voor huurkoop (dit is maximaal 5% van de totale nieuwbouwopgave).
- De corporaties zetten naar vermogen maximaal in om nieuwbouwwoningen te realiseren. De capaciteit van corporaties voor nieuwbouw is echter niet onbeperkt.

Het Grootslag heeft in 2025 de volgende locaties in ontwikkeling:

- 11 beneden-bovenwoningen Slotlaan in Wervershoof
- 16 beneden-bovenwoningen Simon Koopmanstraat in Wervershoof.

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 wordt geen aantal woningen per gemeente benoemd.

De Woonschakel heeft in 2025 de volgende locatie in oplevering:

- 8 appartementen Rositastraat – Twisk (oplevering)

- De ambitie van partijen 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 huurverlaging, -bevriezing of -behoud, de aanpak 'Vroeg Eropaf', schuldhulpverlening of schuldhulpmaatje.

Woningtoewijzing en huisvesting aandachtsgroepen

- In ieder geval 50% van de vrijkomende woningen gaan naar regulier woningzoekenden.
- De woningcorporaties werken zoveel mogelijk mee aan de Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland, de Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland en de taakstelling voor huisvesting van statushouders. Hierbij geldt dat de huishoudens in passende woningen worden geplaatst. Dit geldt voor zowel de omvang van de woning als de buurt waarin deze woning staat. Op die manier zorgen we voor een goede benutting van de woningvoorraad en behouden we leefbare buurten.

Duurzaamheid en woonklimaat

- De gemeente gaat een proactief beleid voeren om het gehele woningbezit (huur en koop) in de gemeente te verduurzamen. Hierin trekt zij op met de corporaties als samenwerking gewenst is in de aanpak van woningen.
- De gemeente stelt in 2025 een soortenmanagementplan flora en fauna op.
- In het kader van de TVW (Transitievisie Warmte) vindt overleg tussen gemeente en corporaties 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. Corporaties zijn bereid om jaarlijkse afspraken te maken m.b.t. de uitfasering van huurwoningen op het aardgasnetwerk vanaf 2030.
- De gemeente stelt een vast aanspreekpunt aan om vraagstukken over verduurzaming te beantwoorden en om het traject bij de welstandcommissie te bevorderen.

Maatschappelijke opgave & leefbaarheid

- Gemeente en corporaties bekijken samen hoe ze om moeten gaan met een toename van kwetsbare bewoners (in bepaalde buurten) en de invloed hiervan op de leefbaarheid. De corporaties maken zich zorgen over een disbalans tussen 'vragers' en 'dragere' in de 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.
- Er vindt minimaal één wijschouw plaats in wijken met woningbezit van de beide corporaties (totaal twee per jaar). De locatie wordt in overleg met de Huurdersraad, corporatie en gemeente vastgesteld. Begin april vindt een wijschouw plaats in Andijk Centrum waar het Grootslag woningbezit heeft. In september vindt een wijschouw plaats in Koggenwijk I in Medemblik waar de Woonschakel woningbezit heeft.

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.

- De gemeente en de woningcorporaties trekken samen op in het vinden van passende oplossingen voor huurders met woon-/ zorgvragen.
- Er wordt ingezet op vroegsignalering en preventie waarbij de huurders met geldproblemen sneller en op de juiste plek kunnen worden ondersteund.
- De gemeente voert actief beleid om de gemeenschappelijke sociale basis in de kernen te versterken. Hierbij is de mogelijkheid tot ontmoeten heel belangrijk. Waar mogelijk trekken de gemeente en de woningcorporaties gezamenlijk op.

Overige afspraken

- In 2025 worden er afspraken gemaakt over hoe er vormgegeven kan worden aan het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsbeleid.
- Er komt een vast contactambtenaar bij de gemeente voor duurzaamheids- en welstandsvraagstukken om de ambities sneller te realiseren.

ONDERTEKENING

Deze jaarschijf 2025 is tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen ondertekend op 28 november 2024 te Andijk.

Namens de gemeente Medemblik

De heer J. Broeders
Wethouder

Namens de gemeente Medemblik

De heer Y. Nijsingh
Wethouder

Namens Huurdersraad De Driehoek

De heer P. van Klaveren
Voorzitter

Namens Woningstichting Het Grootslag

De heer J. Th. Kröger
directeur bestuurder

Namens Huurdersraad De Woonschakel

Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten
voorzitter

Namens De Woonschakel

De heer A.B.M. Gieling
directeur bestuurder