

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente



Woningcorporaties



Huurdersorganisaties



Jaarschijf 2025

Behorende bij prestatieafspraken 2025-2030

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 Drechterland. Met de vaststelling van de prestatieafspraken 2025-2030 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.

DRECHTERLAND

Activiteitenoverzicht 2025

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONSHAKEL



Drechterland

Bieding jaarschijf 2025	Het Grootslag	De Woonshakel	Gemeente Drechterland
Organisatie & samenwerking	aandeel	aandeel	aandeel
Indienen verhuur- en leefbaarheidsrapportage < 1 mei	X	X	
Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni	X	X	X
Indienen volkshuisvestelijke bieding 2026	X	X	
Reactie gemeente op volkshuisvestelijke bieding 2026			X
Bestuurlijk overleg najaar < 1 november	X	X	X
Ondertekening jaarschijf 2026 < 1 december	X	X	X
Werkgroep Ruimtelijke ontwikkeling (min. 2x overleg per jaar)	X	X	X
Werkgroep Verduurzaming	X	X	X
Werkgroep Samenleving (min. 2x overleg per jaar)	X	X	X
Beschikbaarheid / Woningbouw	aandeel	aandeel	aandeel
Uitgangspunt percentage sociale huur in (toekomstige) nieuwbouwprojecten is 30%	X	X	X
Gemeente stelt in 2025 een nieuw woonprogramma op i.o.m. HR's en corporaties			X
Gezamenlijke verkenning stimuleren projectontwikkelaars tot sociale woningbouw	X	X	X
Gemeente onderzoekt de wenselijkheid van een vereveningsfonds			X
Corporaties en gemeente bekijken mogelijkheden om flexwoningen te realiseren	X	X	X
Corporaties en gemeente gaan in gesprek met welstandscommissie t.b.v. efficiency	X	X	X
Afspraken over grondprijzen	X	X	X
Start nieuwbouw in 2025	27	0	
Oplevering nieuwbouwwoningen in 2025	40	0	
Prognose slopen van woningen in 2025	18	0	
Prognose verkoop huurwoningen in 2025 (altijd met zelfbewoningsplicht 2-5 jr)	2	2	
Oplevering van flexwoningen	0	0	
Gelabelde woningen voor verkoop	77	51	
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	110	18	
Doorstromers (betreft reguliere woningzoekenden bij Het Grootslag)	20-30%	3 (15%)	
Normaanbod regulier woningzoekenden (min. 50%)	min. 50%	9 (50%)	
Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Uitsroom W-Fr.	max. 10%	1 (8%)	
Bijzondere toewijzingen	max. 10%	1 (7%)	
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - via regionale urgentiecommissie	max. 20%	2 (10%)	
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - statushouders - woningen	max. 16 (15%)	2 (10%)	
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - statushouders - aantal personen	35	-	
Geschat aantal woningen voor mensen met zorg(indicatie)	12%	0 (0%)	
Minimale toewijzingen doelgroep voor een DAEB-huurwoning	min. 85%	min. 85%	
Betaalbaarheid	aandeel	aandeel	aandeel
Gemeente probeert stijging lokale lasten zoveel mogelijk te beperken			X
Minimaal aandeel van de woningvoorraad onder 1e aftoppingsgrens	80%	65%	!et op tekst MPA
Maximale gemiddelde vraaghuur in % maximaal redelijke huur	65%	63%	
Beleid huurverlaging	n.v.t.	bij mutatie	
Invulling vroegsignalering schulden bij huurders	ja	ja	
Samenwerking schuldhulp	per individu beoordelen	per individu beoordelen	
Duurzaamheid & woonklimaat	aandeel	aandeel	aandeel
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
Gemiddelde energieprestatie sociale huur corporaties minimaal A+-label in 2030.	X	X	m.m.v.
Gemiddelde energieprestatie (EP2) woningbezit einde jaar in kWh p/m²	120,0	147,0	
Max. aantal woningen met D-label (einde jaar)	20	0	
Max. aantal woningen E-F-G label (einde jaar)	4	1	
Min. aantal woningen zonder aardgas	341	18	m.m.v.
Partijen werken samen aan uitvoering TVW	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 (inclusief salarissen)	€ 25.000	€ 50.000	n.b.
Integrale aanpak woonoverlast implementeren (model Medemblik)	X	X	X
Gemeente neemt in 2025 besluit over de Woonschool			X
Er vindt een gezamenlijke wijkscouw plaats	X	X	X
Overige afspraken	aandeel	aandeel	aandeel
Oriëntatie op en afspraken over huisvesting/aanbod middeninkomens			X
Samenwerking alternatieve en flexibele nieuwbouw			X
Nader onderzoek naar de leefbaarheid in de verschillende kernen			X

Toelichting jaarschijf 2025 prestatieafspraken Drechterland

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 'Ruimtelijke ontwikkeling, Samenleving en Duurzaamheid' 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.

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.

Woningtoewijzing

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

Betaalbaarheid

- 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.
- De corporaties zetten naar vermogen maximaal in om nieuwbouwwoningen te realiseren. De capaciteit van corporaties voor nieuwbouw is echter niet onbeperkt. Het Grootslag heeft nu eigen locaties in ontwikkeling (Dres, Woudlust, Tuinstraat) en daarnaast zijn we in gesprek over het Manegeterrein (40 flexwoningen en 10 beneden-bovenwoningen). Daarna geven we prioriteit aan Hoogkarspel Zuid: op dit moment hebben we capaciteit voor 500 sociale huurwoningen vanaf 2030 (uitgaande van 65% van het aantal sociale huurwoningen). 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.

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.

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 'draggers' in de corporatiebuurten. Buurten met zo'n disbalans verdienen extra ondersteuning van partijen. De gemeente neemt in 2025 een besluit tot implementatie van de Woonschool (model Enkhuizen-Hoorn) voor de inburgering van nieuwkomers in wijken.
- Partijen hebben zorg over de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders. Er zijn veel 1-persoonshuishoudens die gekoppeld zijn aan de gemeente Drechterland. Bezetting van gemiddeld 2,5 persoon per woning lijkt moeilijk haalbaar daardoor. Uitgaande van maximaal 15% (Het Grootslag) en maximaal 10% (De Woonschakel) toewijzing van huurwoningen aan statushouders is er zorg of daarmee de taakstelling gehaald kan worden. Ook gezinsherenigingen laten lang op zich wachten, daarom zou onderzoek naar een tussenvoorziening met doorstroomregeling het onderzoeken waard zijn.
Bij de huisvesting van statushouders wordt door De Woonschakel uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 2,5 persoon per woning mede gelet op de samenstelling van het woningbezit en het ter beschikking stellen van het aantal woningen. Indien sprake is van een groter aantal vrijkomende woningen, dan overleggen partijen tussentijds over de mogelijkheden en verdeling van het extra beschikbaar stellen van woningen voor de huisvesting van de bijzondere aandachtsgroepen.
- Er vindt minimaal één wijkscouw plaats in wijken met woningbezit van één van de corporaties. De locatie wordt in overleg met de Huurdersraad, corporatie en gemeente vastgesteld.

ONDERTEKENING

Deze jaarschijf 2025 is tot stand gekomen na overleg tussen betrokken partijen ondertekend op
DATUM 2024 te Hoogkarspel.

Namens de gemeente Drechterland

De heer M. ten Have
wethouder

Namens de 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