

Jaarschijf 2019.

Met doorkijk naar komende 4 jaar (2020 t/m 2023).

De jaarschijf volgt de indeling van de prestatieafspraken (2017 t/m 2020).

Thema 1 **Organisatie en samenwerking.**

Bestuurlijk overleg met corporaties en huurders.

Punt 4.1.1.

Voortouw: gemeente volkshuisvesting.

2019 In voor- en najaar.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Afstemmen grootschalige werkzaamheden.

Punt 4.1.3.

Voortouw: gemeente (openbare ruimte) en corporaties (woningen).

2019 Partijen stemmen de plannen op elkaar af, zodat bewoners maar een keer hinder ondervinden.

Komende 4 jaar De gemeente heeft het initiatief genomen voor het project “Grip op ruimtelijke plannen”. Doel is de werkzaamheden op elkaar af te stemmen van alle partijen die werkzaamheden onder of boven de grond uitvoeren. Corporaties worden hierbij betrokken. Andere partijen zijn het waterschap, Liander en PWN.

Deelname wijkteams.

Punt 4.2.4.

Voortouw gemeente wijkteam.

2019 Het Grootslag neemt structureel deel aan het wijkteam. De Woonschakel en Wooncompagnie nemen deel, afhankelijk van de agenda.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Participeren visie sociaal domein.

Punt 4.2.5.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2019 De gemeente betreft de corporaties actief bij de ontwikkeling van visie en beleid op relevante thema's in het sociaal domein.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Participeren leefbaarheidsplan.

Punt 4.2.5.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2019 De gemeente betreft de corporaties actief bij de ontwikkeling van kernvisies.
Er komt een wijkschouw in nog nader te benoemen kernen.
De schouw gaat over over alle aspecten van wonen en leven in de kern.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Thema 2

Beschikbaarheid.

Volgens onderzoek van STEC is uitbreiding van de kernvoorraad nodig met circa 400 nieuwe huurwoningen. Hiervan zijn er 200 nodig tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030. Hieronder staan de plannen van de 3 corporaties. Als alle plannen doorgaan hebben we binnen 5 jaar ruim 300 nieuwe woningen er bij. Verdere uitbreiding is afhankelijk van de wachttijd voor actief woningzoekenden. In de prestatieafspraken staat dat 2 jaar wachttijd acceptabel is. Daarom blijven we de wachttijden nauwlettend volgen.

Vanuit de corporaties is aangegeven dat de wachtduur voor een een 'standaard' woning met een huurprijs < € 597 (prijspeil 2018) is opgelopen naar minimaal 4 jaar. De bouw van extra sociale huurwoningen op korte termijn is noodzakelijk om woningzoekenden een woning aan te kunnen bieden binnen de acceptabele termijn van 2 jaar. Onderzoek naar de mogelijkheden is in het najaar 2018 gestart.

Nieuwbouw.

Punt 5.3.6.

		Oplevering Aantal woningen	Kern en locatie
2019	De Woonschakel:	59	41 Sint Martinus - Medemblik 7 SEW terrein - Nibbixwoud 11 Tripkouw II - Midwoud
	Het Grootslag:	4	4 nieuwbouw Zwaagdijk-Oost
	Wooncompagnie:	0	
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	44	10 DEK terrein - Medemblik 9 SEW terrein - Nibbixwoud 11 Tripkouw - Midwoud 14 Kuipershof/Bijltjeshof - Medemblik
	Het Grootslag:	32	32 Sorghvlietlaan - Andijk
	Wooncompagnie:	0	

Sloop.

Punt 5.3.6.

2019

	De Woonschakel:	0	
	Het Grootslag:	24	24 Sorghvlietlaan - Andijk
	Wooncompagnie:	0	
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	16	Kuiperhof/Bijltjeshof - Medemblik
	Het Grootslag:		
	Wooncompagnie:	0	

Renovatie.

Punt 5.3.6.

2019

	De Woonschakel:	16	
	Het Grootslag:	-	(wel veel partiële renovatie)
	Wooncompagnie:	0	

Komende 4 jaar	De Woonschakel:	14	
	Het Grootslag:	-	(wel veel partiële renovatie)
	Wooncompagnie:	0	

Verkoop.
Punt 5.3.6.
2019

De Woonschakel:	12
Het Grootslag:	11
Wooncompagnie:	5

Komende 4 jaar	De Woonschakel:	48
	Het Grootslag:	44
	Wooncompagnie:	20

Planmatig onderhoud.
Punt 5.3.6.

Tot het planmatig onderhoud rekenen we zaken als schilderwerk, dak- en gevelonderhoud, onderhoud en vervanging CV-ketels, liftonderhoud, straatwerk, badkamers, etc..
De kostenraming voor deze zaken geeft een indicatie voor de mate van onderhoud.

		Kostenraming per jaar	
2019	De Woonschakel:	€ 2,9 mln	(planmatig onderhoud)
		€ 2,1 mln	(ov. algemeen - corp. niveau)
		€ 2,8 mln	(duurzaamheid - corp. niveau)
	Het Grootslag:	€ 2,5 mln	(planmatig onderhoud)
		€ 1,3 mln	(duurzaamheid)
	Wooncompagnie:	€ 0,12 mln	(planmatig onderhoud)
		€ 0,16 mln	(duurzaamheid - isoleren 36 woningen)
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	€ 3,0 mln	(planmatig onderhoud)
		€ 8,1 mln	(ov. algemeen - corp. niveau)
		€ 10,0 mln	(duurzaamheid - corp. niveau)
	Het Grootslag:	€ 7,1 mln	(planmatig onderhoud)
		€ 3,5 mln	(duurzaamheid)
	Wooncompagnie:	€ 2,7 mln	(planmatig onderhoud)
		€ 0,32 mln	(duurzaamheid - isoleren 57 woningen)

Verslag woonruimteverdeling.

Punt 5.4.2.

Corporaties stellen een verslag op over het afgelopen jaar. Aandachtspunten zijn o.a.:

- de huisvesting van regulier woningzoekenden;
- de huisvesting van vergunninghouders;
- de huisvesting van andere urgenten;
- de mate van verdringing van regulier woningzoekenden;
- de gemiddelde wachttijd voor actief woningzoekenden;
- signalen voor beleid.

2019 Verslag 2018 opstellen. Graag met een identieke indeling van de 3 corporaties of een gezamenlijk verslag.

Komende 4 jaar Ongewijzigd.

Thema 3**Betaalbaarheid.**

In de prestatieafspraken is een gematigde huurverhoging vastgelegd. Zo houden we de woonlasten voor mensen met een laag inkomen beheersbaar.

2019	De Woonschakel:	Huurverhoging inflatievolgend
	Het Grootslag:	inflatievolgend
	Wooncompagnie:	inflatievolgend, maximaal 2% en maximaal € 12,50 Niet inkomensafhankelijk
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	inflatievolgend (geen inkomensafhankelijke verhoging)
	Het Grootslag:	inflatievolgend (geen inkomensafhankelijke verhoging)
	Wooncompagnie:	inflatievolgend (geen inkomensafhankelijke verhoging)

Thema 4

Duurzaamheid en woonklimaat.

In de prestatieafspraken staat dat we inzetten op gemiddeld een energielabel B in 2020. Voorts zijn nadere afspraken gemaakt, voor het eerst in de jaarschijf 2018, over het traject naar gasloos in 2050. De prestatieafspraken zijn als volgt aangescherpt:

Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen en/of start bouwplannen 2019 gaan de corporaties uit van het principe energieneutraal en 'gasloos' bouwen. Bij afwijkingen hiervan legt de betrokken corporatie dat gemotiveerd uit aan de gemeente.

Verbeteren energielabel.

Punt 7.4.

		Aantal woningen	Kern en straat
2019	De Woonschakel:	16	Sijbekarspel - Wilgenrak
	Het Grootslag:	n.n.b.	mutatiewoningen naar A-label, afsluiten gas voor kooktoestellen bij mutatie, plaatsen van veel zonnepanelen, verschillende dakrenovaties, nieuwbouw gasloos, et cetera
	Wooncompagnie:	60	isoleren van de schil
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	n.n.b.	verspreid door gemeente o.b.v. routeplanner duurzaamheid
	Het Grootslag:		idem als in 2019
	Wooncompagnie:	n.n.b.	verspreid door gemeente o.b.v. routeplanner duurzaamheid

Monitoren energielabel.

Punt 7.5.

Corporaties stellen een verslag op over het afgelopen jaar. Aandachtspunten zijn o.a.:

- het aantal woningen met een verbeterd label;
- de sprong van het vorige naar het nieuwe label;
- kern en straat waar de woningen liggen;
- signalen voor beleid.

2019	Verslag 2018 opstellen. Graag met een identieke indeling van de 3 corporaties of een gezamenlijk verslag.
Komende 4 jaar	Ongewijzigd.

Op weg naar gasloos.

2019

Conform aangescherpte prestatieafspraken, zie hierboven.

2019	De Woonschakel:	18	Midwoud-Tripkouw, Nibbixwoud-SEW
	Het Grootslag:	n.n.b.	zie 7.4
	Wooncompagnie:	n.n.b.	zie 7.4
Komende 4 jaar	De Woonschakel:	35	Medemblik-DEK, Midwoud-Tripkouw, Nibbixwoud-SEW
	Het Grootslag:	n.n.b.	zie 7.4
	Wooncompagnie:	n.n.b.	zie 7.4

Thema 5

Maatschappelijke opgave.

Door de decentralisaties in de zorg moeten ouderen en kwetsbare inwoners langer zelfstandig blijven wonen. Om dat in banen te leiden is afstemming tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen nodig. Het gaat dan om de technische geschiktheid van woningen, de beschikbaarheid van zorg- en welzijnsdiensten en faciliteiten voor mantelzorg. Aandachtspunten zijn voorts het voorkomen van huisuitzettingen ten gevolge van schulden en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Bestuurlijk overleg met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties.

Punt 8.2.1.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2019

Overleg over langer zelfstandig blijven wonen voor oudere mensen en kwetsbare inwoners. Bespreken strategische vraagstukken. Voorts knelpunten in beeld brengen en oplossing zoeken. Opstellen convenant woningontruiming.

Er worden (schriftelijke) afspraken gemaakt met de woningcorporaties over de samenwerking op het gebied van de Schuldhulpverlening. Dit gebeurt op basis van de regionale kadernota en het lokale uitvoeringsplan Schuldhulpverlening Medemblik (2018 - 2020). Een onderdeel hiervan is een convenant vroegsignalering tussen de gemeente Medemblik en de woningcorporaties.

De Woonschakel: norm huisuitzettingen max. 0,2% van woningbestand corporatiebreed.

Het Grootslag:

Wooncompagnie: Met de gemeente de mogelijkheid onderzoeken om de seniorenwoonadviseur in te zetten (voorlichting mogelijkheden verhuizen en/of mogelijkheden onderzoeken om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen). Mogelijkheden om Buurtbemiddeling op te zetten onderzoeken. Werkt in andere gemeenten succesvol. Inzet is implementeren voor de zomer van 2019. Het door de gemeente verplicht in 2018 opgestelde plan van aanpak 'verwarde personen' nader implementeren en operationaliseren.

Komende 4 jaar

Ongewijzigd.

Huisvesting vergunninghouders.

Punt 8.3.3.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2019

100 % huisvesting van alle vergunninghouders. (conform taakstelling gemeente, incl. eventuele achterstand uit vorige jaren en gebaseerd op een gemiddelde woningbezetting van 2,5 personen). Periodiek overleg over voortgang.

Komende 4 jaar

Ongewijzigd.

Huisvesting kwetsbare inwoners.

Punt 8.3.5.

Voortouw gemeente maatschappelijk beleid.

2019	21 woningen beschikbaar stellen voor huisvesting van kwetsbare mensen die zelfstandig moeten wonen (uitstroom MO/BW, 18+ / 18; conform samenwerkingsovereenkomst corporaties, zorgpartijen en gemeenten over de pilot uitstroom bijzondere doelgroepen en maatschappelijke opvang in Westfriesland, d.d. 19-7-18). Periodiek overleg over voortgang.
Komende 4 jaar	Ongewijzigd.

Thema 6 **Inzet in kernen, wijken en buurten.**

Opschoonacties.

Punt 9.2.1.

Voortouw gemeente IBOR (integraal beheer openbare ruimte).

2019

Schoonmaakacties zijn een aspect in de wijkschouw, zie punt 4.2.5.
Afhankelijk van de daarbij te maken afspraken vindt een schoonmaakactie plaats.

De Woonschakel:

werkt vanuit begrippen schoon, heel en veilig met bijdragen vanuit principe urgent, nodig en gewenst. Beschikbaar jaarbedrag € 300.000 corporatiebreed.

Het Grootslag:

Voor leefbaarheidsprojecten is € 25.000 beschikbaar in de gemeente Medemblik. Hier zijn voorwaarden aan verbonden. Overige leefbaarheidskosten zijn € 209.000 corporatiebreed - exclusief salaris.

Wooncompagnie:

Werkt vanuit de begrippen schoon, heel en veilig. Onze buurtteams voeren actief sociaal beleid en hebben een signalerende functie. Het Buurtteam voert met alle nieuwe huurders na enkele weken een welkomstgesprek. Graag versterken wij onze samenwerking met de sociale wijkteams.

Komende 4 jaar

Ongewijzigd voortzetten.

Ondertekening.

Aldus overeengekomen te Medemblik op 16 oktober 2018.

Gemeente Medemblik,
F.R. Streng, burgemeester



Stichting De Waarnachtel West-Friesland,
A.B.M. Gieling, directeur-bestuurder



Woningstichting Het Grootslag,
J.Th. Kröger, directeur-bestuurder



Stichting Wooncompagnie,
S. van Schaik, directeur-bestuurder



Huurdersraad,
M.J. Achterberg - Stooten



Huurdersvereniging De Driehoek,
A.T. Esmeijer



Huurdersvereniging De Driesprong,
H. van Gameren

