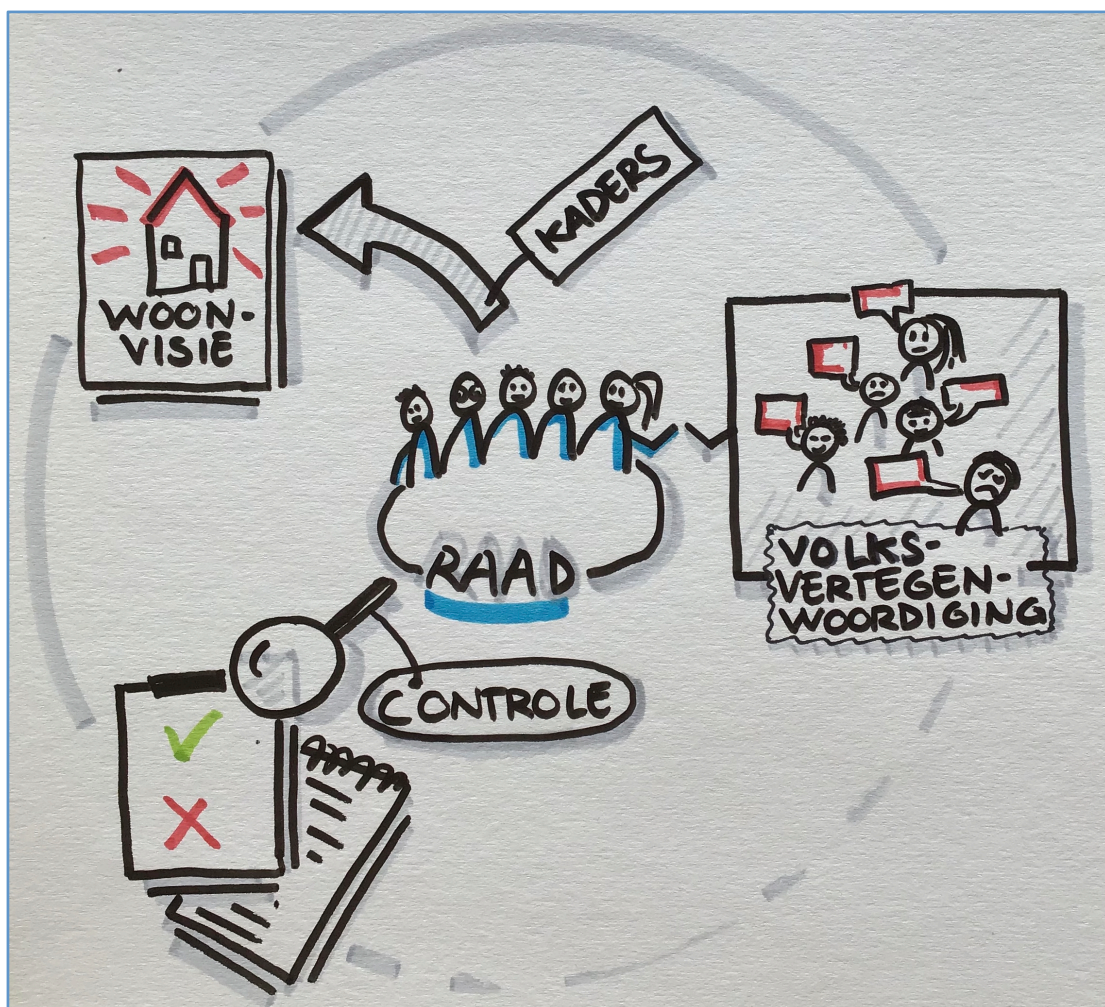


Gemeente Opmeer

Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen Rolinvulling door de raad

Rapport - Deel 1: Bestuurlijke Nota



Voorwoord

Waarom dit rapport?

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor en hebben een belangrijke rol bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het gemeentelijk woningbedrijf (GWB) in Opmeer heeft een centrale plaats in dit beleid. Prestatieafspraken en activiteiten kunnen een krachtig middel zijn om bij te dragen aan gemeentelijke doelen en er kan maatwerk op lokaal niveau geleverd worden. Periodiek maken gemeenten afspraken over prestaties voor de volkshuisvesting.

Door de wijze waarop een gemeente haar woonvisie opstelt en haar prestatieafspraken maakt vult zij haar gemeentelijk beleid in en kan zij invloed uitoefenen op het GWB en de woningcorporaties die werkzaam zijn in haar gemeente. Dit rapport belicht vanuit deze optiek de doeltreffendheid van activiteiten/prestatieafspraken in de gemeente Opmeer.

Welke aspecten worden belicht?

Om de doeltreffendheid van de prestatieafspraken te beoordelen, bekijken we hoe de woonvisie en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en in hoeverre doelstellingen zijn gerealiseerd. We onderzoeken wie er bij betrokken zijn. We kijken in het bijzonder naar de positie en invloed van de raad en de veranderende rol van de raad. Inhoudelijk gaat het om de concrete afspraken met het GWB, (woningcorporaties) en huurdersorganisaties over de prestaties¹. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid en woonruimteverdeling.

Voor wie is het rapport bestemd en hoe kan het worden gebruikt?

Het onderzoeksrapport - bestemd voor de gemeenteraad, het college en de organisatie van de gemeente Opmeer- bestaat uit twee delen:

Deel 1, de bestuurlijke nota met de resultaten op hoofdlijnen, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie.

Deel 2, de nota van bevindingen met bijlagen bevat de onderzoeksgegevens, nadere analyses en achtergrondinformatie.

Met de conclusies en aanbevelingen kan de raad zijn kaderstelling en controle meer richten op de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het college en het GWB kunnen samen met woningcorporaties en maatschappelijke instellingen de totstandkoming en inhoud van de prestatieafspraken verbeteren.

Woord van dank

De RKC bedankt alle betrokken medewerkers van de gemeente Opmeer voor de gehouden interviews en de verkregen informatie.

De Rekenkamercommissie

Henk Wokke (voorzitter)

Nelleke Domburg

Edwin Westphal

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

Inhoudsopgave

<u>Bestuurlijke Nota</u>	4
1 Inleiding op prestatieafspraken woonbeleid	4
2 Resultaten op hoofdlijnen - scores	6
2.1 Context: beleid en prestatieafspraken in de sociale huursector	6
2.2 Samenvatting scores op kernpunten van het beleid	7
2.3 Samenvatting scores op kernpunten van de uitvoering	8
2.4 Samenvatting scores op rollen van de raad	9
3 Conclusies en aanbevelingen	10
3.1 Hoofdconclusies	10
3.2 Onderbouwing hoofdconclusies met deelconclusies en waarnemingen	11
3.3 Aanbevelingen	13
4 Bestuurlijk wederhoor en nawoord RKC	14

Bestuurlijke Nota

1 Inleiding op prestatieafspraken woonbeleid

In de Woningwet 2015 staat samenwerking op het gebied van de sociale huur centraal

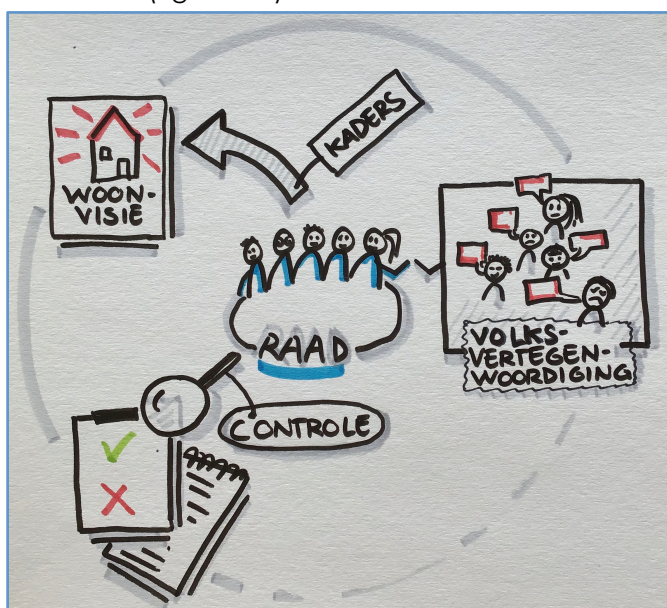
Het gaat daarbij om de lokale samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties of gemeentelijk woningbedrijf (GWB) en huurders. Die samenwerking is gericht op het zo goed mogelijk huisvesten van de doelgroep. Dit zijn mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid heeft sinds de Woningwet 2015 een formele status gekregen. Als er gemeentelijk beleid is, en vaak in de vorm van een woonvisie, zal dit moeten leiden tot prestatieafspraken met corporaties, die in de gemeente actief zijn, en met huurdersorganisaties. Zowel op korte als op meerjaren-termijn zijn er afspraken over activiteiten die bijdragen aan de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.²

Het rijk heeft vier prioriteiten benoemd voor volkshuisvesting: 1) duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad, 2) wonen en zorg, 3) betaalbaarheid en/of beschikbaarheid en 4) bijzondere doelgroepen.

Het volkshuisvestingsbeleid staat ook op de agenda van de gemeenteraad

Aan de voorkant gaat het daarbij om het stellen van kaders voor het gemeentelijk beleid, de lokale woonvisie. Daarnaast gaat het om het controleren (en eventueel bijstellen) van het gevoerde beleid en om de volksvertegenwoordigende rol (betrekken van inwoners en partners van de gemeente). De rolinvulling door de raad bij het volkshuisvestingsbeleid is onderdeel van dit onderzoek (figuur 1.1).



Bij de *kaderstelling* gaat het om: samenwerking met partijen, formuleren van procesdoelen, ruimte geven aan inwoners en professionals. Van belang daarbij is ook het duidelijk formuleren van de roloppvatting van de gemeente.

Bij *controle* gaat het om de controle op procesdoelen en inhoudelijke doelen en om het organiseren van de eigen toetsing.

Bij *volksvertegenwoordiging* gaat het om de ombudsfunctie, hoorzittingen/inspraak en het bevragen van partners van de gemeente (zie verder bijlage 2 Nota van Bevindingen).

Figuur 1.1 Rollen van de raad

² Rijksoverheid (2015) De Woningwet 2015 in vogelvlucht, nieuwe spelregels voor de sociale huursector.

RKC Medemblik – Opmeer

Dit onderzoek richt zich op de doeltreffendheid van de prestatieafspraken wonen

Daarbij kijken we naar de totstandkoming van het beleid en de prestatieafspraken en naar de uitvoering daarvan. Voor het onderzoek zijn de volgende vier hoofdvragen geformuleerd:

1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
3. Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?

Zoals eerder aangegeven kijken we daarbij ook naar de rollen van de raad (zie figuur 1.2). Bij de beleidsonderdelen (oranje) kijken we daarbij vooral naar de volksvertegenwoordigende en kaderstellende rol van de raad. Bij de uitvoering (blauw) kijken we naar de informatieverstopping aan en de controlerende rol van de raad.



Figuur 1.2 Schematisch overzicht samenhang onderdelen onderzoek

Het onderzoek heeft betrekking op de periode 2011- 2017 (regionale woonvisie) en de periode 2018-2022 (lokale woonvisie Opmeer). We focussen op de prestatieafspraken/activiteitenplannen voor de jaren 2016 tot en met 2020. Naast dit ex post gedeelte kijken we ook naar de aansluiting van de huidige woonvisie 2018-2022 en de afspraken bij toekomstige ontwikkelingen (ex durante).





De beoordeling richt zich op de totstandkoming en het behalen van de doelen en afspraken
Hiervoor is een normenkader opgesteld waarin de belangrijkste aspecten van totstandkoming en uitvoering zijn opgenomen.

Voor de totstandkoming van het lokale beleid zijn zowel landelijke wetgeving en richtlijnen als regionaal volkshuisvestingsbeleid van belang. We kijken of deze aansluiting er is en of de doelstellingen en afspraken helder zijn.

De jaarlijkse verantwoording van de uitvoering van het beleid vindt plaats via enerzijds de gemeentelijke Jaarrekening en anderzijds via het Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening van het GWB. Deze stukken geven een beeld van het behalen van de gestelde procesdoelen (voldoen aan een vastgestelde procedure) en inhoudelijke doelen (bereiken van de gewenste situatie).

Het gebruikte normenkader is uitgewerkt en verder toegelicht in de Nota van Bevindingen.

De samenvattende scores van het normenkader, gekoppeld aan de vier deelvragen, zijn in de volgende paragrafen toegelicht. Bij de beoordeling van de normen gebruiken we de volgende categorieën:

	De gemeente voldoet grotendeels aan de norm.
	De gemeente voldoet gedeeltelijk aan de norm.
	De gemeente voldoet niet / nauwelijks aan de norm.
	Het behalen van de norm ligt in de toekomst. Aandachtspunt voor de rol van de raad.

2 Resultaten op hoofdlijnen - scores

2.1 Context: beleid en prestatieafspraken in de sociale huursector

Het regionale beleid is kaderstellend voor het lokale beleid

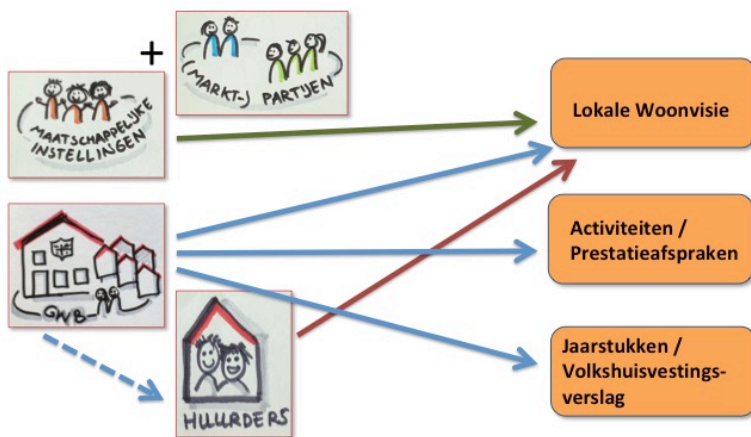
In Noord-Holland is in 2010 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Daarop volgde in 2011 in de regio West-Friesland de kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020. Deze kadernota gaf inzicht in het aantal te bouwen woningen in de verschillende gemeenten. Daarbij was er speciale aandacht voor ouderen, jongeren/starters en de lagere inkomensgroepen.

In 2017 is de Regionale woonvisie West-Friesland vastgesteld door de gemeenteraad van Opmeer. De vijf speerpunten uit de regionale woonvisie zijn:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Deze woonvisie is uitgewerkt in het regionale actie programma (RAP).

De regionale beleidsstukken zijn de basis voor de lokale Woonvisie Opmeer 2018-2022, waarin ook specifieke doelstellingen voor Opmeer zijn opgenomen. Figuur 2.1 geeft de betrokkenheid van verschillende partijen bij de lokale woonvisie en (prestatie-)afspraken weer. Bij de opzet van de lokale woonvisie zijn maatschappelijke instellingen/partijen³ en het GWB en inwoners betrokken. (De betrokkenheid van de raad komt elders aan bod.) De Activiteitenplannen en recent de Prestatieafspraken en activiteiten 2020 zijn opgesteld vanuit het GWB. De huurders worden geïnformeerd over beleid en resultaten.



Figuur 2.1 Betrokkenheid partijen bij Woonvisie en (prestatie)afspraken

Het gemeentelijk woningbedrijf (GWB) is in Opmeer de grootste verhuurder

Het GWB is verantwoordelijk voor meer dan 90% van het aantal woningen in de sociale huursector. Naast het GWB waren er tot voor kort drie corporaties actief. Nu zijn dat alleen nog Wooncompagnie en De Woonschakel. Door de bijzondere positie van het GWB als verhuurder en als onderdeel van de gemeente, is de werkwijze in Opmeer anders dan in andere gemeenten die geen eigen woningbedrijf hebben. Voor het GWB als verhuurder gelden niet de richtlijnen (zoals het BTIV) die voor corporaties gelden. De gemeente wil wel zoveel mogelijk bij de Handreiking Prestatieafspraken aansluiten, om zo het GWB zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken met een corporatie.

³ Dorpsraden, corporaties, huurdersorganisaties/bewonerscommissie, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen.

RKC Medemblik – Opmeer

2.2 Samenvatting scores op kernpunten van het beleid

Kernpunten beleid (zie hoofdstuk 3 Nota van Bevindingen)

Bij de beoordeling van de totstandkoming van het beleid staan de volgende vragen centraal:

- Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
- Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen



Het regionale beleid is leidend (geweest) voor het sociale huurbeleid in Opmeer. Langere tijd was er geen specifieke lokale woonvisie, alleen een door de raad vastgestelde regionale woonvisie. Het volkshuisvestingsbeleid werd vooral vormgegeven via de programmabegroting en activiteitenplannen van het GWB. In 2013 is een Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) opgesteld, dat als basis diende voor de activiteitenplannen van het GWB in 2016 en 2017. In 2018 is een lokale Woonvisie opgesteld en in 2019 is er een nieuw SVB gekomen. Recent (in 2020) heeft het GWB een document Prestatieafspraken en activiteiten 2020 opgesteld.

De manier waarop de gemeente Opmeer afspraken maakte met het GWB en de corporaties komt wel overeen met de Woningwet maar niet met de landelijke Handreiking Prestatieafspraken. Deze handreiking is opgesteld voor gemeenten, corporaties en huurdersvereniging om het proces voor het maken van prestatieafspraken goed in te richten. De handreiking is geen juridisch handboek, maar is gericht op maatschappelijke verankering. De lokale Woonvisie 2018-2022 en de Prestatieafspraken en activiteiten 2020 sluiten nu aan bij de Handreiking Prestatieafspraken. Tot en met 2019 heeft de gemeente jaarlijks bestuurlijk mondeling overleg met de corporaties gehad, waarbij o.a. het opgestelde bod van corporaties is besproken. In de Handreiking Prestatieafspraken staat echter dat in de contractfase de afspraken definitief worden opgemaakt, waarna een ondertekening van het prestatiecontract volgt. Formalisatie door ondertekening is dus een punt van aandacht.⁴

De bewonerscommissie in Opmeer heeft geen actieve rol bij het opstellen van beleid en afspraken. Dit is niet in de geest van de Woningwet 2015.

De scores en kernpunten op het gebied van beleid zijn in tabel 2.1 samengevat.

Tabel 2.1 Samenvattende scores en kernpunten: beleidsmatige normen

Scores normen beleid	Sterke punten	Verbeterpunten
Totstandkoming woonvisie 	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale kaders vormen het uitgangspunt voor lokaal beleid. • Woonvisie 2018-2022 is opgesteld met stakeholders. • De lokale woonvisie benoemt acties en doelstellingen voor de prestatievelden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tot en met 2018 was er geen lokale woonvisie. Dit is nu wel gerealiseerd.
Totstandkoming strategische (prestatie-)afspraken 	<ul style="list-style-type: none"> • Met de komst van de lokale Prestatieafspraken 2020 gaan te maken afspraken tussen gemeente, GWB, corporaties en huurders aansluiten bij lokaal beleid en landelijke richtlijnen. • Prestatieafspraken 2020 sluiten aan bij de rijksprioriteiten en zijn voldoende concreet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewonerscommissie is niet betrokken geweest bij de interne prestatieafspraken. • In 2018 en 2019 waren er geen activiteitenplannen van het GWB. • Tot op heden zijn er geen formeel ondertekende prestatieafspraken met de twee corporaties. Er zijn biedingen en jaarlijkse gesprekken.

⁴ In de Prestatieafspraken 2020 van Opmeer staat dat het GWB zoveel mogelijk de procedure (uit de Handreiking) volgt. In de procedure is opgenomen het toesturen van de prestatieafspraken naar Minister, gemeente en huurdersorganisatie.

2.3 Samenvatting scores op kernpunten van de uitvoering

Kernpunten uitvoering (zie hoofdstuk 4 Nota van Bevindingen)

De beoordeling van de uitvoering van het beleid heeft betrekking op de volgende vragen:

- Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
- Worden de prestatieafspraken gehaald?



De activiteiten van het GWB vloeien oorspronkelijk voort uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH, geldig tot de komst van de Woningwet 2015) en het Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB), dat het vastgoedbeleid van het GWB aangeeft. Dit vormt de basis voor eenjarige activiteitenplannen van het GWB (al zijn die niet voor alle jaren opgesteld). De gemeentelijke Jaarrekeningen en het jaarlijkse Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening van het GWB zijn de verantwoordingsstukken die ook naar de raad gaan. Deze stukken werden ook via de website gepubliceerd en waren daarmee in principe voor huurders toegankelijk. Op dit moment zijn deze stukken niet meer via de website toegankelijk.

Bij de beoordeling van de doelen hebben we onderscheid gemaakt tussen:

- ✓ Procesdoel: een beschrijving van een bepaalde procedure/actie die gevolgd moet worden;
- ✓ Inhoudelijk doel: de uiteindelijk gewenste situatie (het doel) van inzet beleid en uitvoering.

Tabel 2.2 geeft een samenvatting van de scores en kernpunten op het gebied van de uitvoering.

Tabel 2.2 Samenvattende scores en kernpunten: normen in relatie tot de uitvoering

Scores normen beleid	Sterke punten	Verbeterpunten
Resultaten woonvisie 	<ul style="list-style-type: none"> • Uit de jaarstukken blijkt, dat de meeste activiteiten conform het procesdoel zijn uitgevoerd. • Inhoudelijke doelen voor sociale huurwoningen zijn deels gehaald. Dit betreft: 1) Het GWB voldoet de laatste jaren aan 'passend toewijzen' 2) Er is een starterslening ter bevordering van de doorstroming. 3) Realisatie van 62 zorgappartementen door Woonschakel, en 67 huurwoningen door het GWB is aanstaande. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verhuurbare eenheden is tussen 2016 en 2019 niet toegenomen, waar het doel was realisatie van betaalbare (levensloopbestendige) woningen. • Er is geen doel bepaald voor de kernvoorraad. Wel is er een prognose van de toename van huishoudens voor de kernvoorraad in de Woonvisie (+ 118 tot 2020)* • De gemiddelde wachttijd is toegenomen tot 3,29 jaar. De woonruimteverdeling is mede om die reden wel gewijzigd.
Resultaten strategische (prestatie-)afspraken 	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente is adequaat in de invulling van de beleidsmatige en de uitvoerende rol door samenwerking in het PWW en in de regio. • Inhoudelijke doelen worden voor veel van de prestatievelden gehaald. 	<ul style="list-style-type: none"> • In de rol als verhuurder is de relatie naar de bewonerscommissie vooral informerend. Huurders hebben niet een adviserende en agenderende rol. Overleg met bewonerscommissie gaat vnl. (nog) via de voorzitter. • Ontwikkeling van nieuw beleid loopt soms lang achter op de planning.

* Attentiepunt: In de Woonvisie 2018-2022 staat dat de ontwikkeling van de doelgroep die in aanmerking komt voor een huurwoning zal toenemen met 202 huishoudens (118 tot het jaar 2020 en nog eens 84 huishoudens tot het jaar 2030). Echter dit betekent in de woonvisie voor Opmeer niet dat hiermee ook de kernvoorraad huurwoningen met 202 woningen moet toenemen. Er zijn namelijk ook huishoudens die wel tot de doelgroep behoren, maar in een koopwoning wonen. Ook zijn er huishoudens die in een sociale huurwoning wonen, maar niet tot de doelgroep behoren. In de woonvisie is geen doelstelling geformuleerd voor de daadwerkelijk gewenste aantallen huurwoningen kernvoorraad. Er wordt via het SVB 2020 gestuurd op nieuwbouw. Als de woningmarkt zich anders ontwikkelt, dan zal het GWB afwijken van het SVB 2020.

RKC Medemblik – Opmeer

2.4 Samenvatting scores op rollen van de raad

Kernpunten rollen van de raad (zie hoofdstuk 3 en 4 Nota van Bevindingen)

Bij de beoordeling van de rollen van de raad gaat het om de volgende vragen:

- Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?
- Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering en heeft de raad de mogelijkheid om bij te sturen?

Zoals in de Nota van Bevindingen uitgebreider is behandeld is de raad als volgt betrokken:

- De gemeenteraad heeft op 17 maart 2011 de kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vastgesteld. De eerste lokale Woonvisie 2018-2022 is op 13 december 2018 door de raad vastgesteld. De raad is vooraf bij deze Woonvisie betrokken geweest.
- Het SVB is in 2013 (12 september 2013) vastgesteld door de raad. Het SVB 2020 is vastgesteld door de raad op 3 december 2019.
- Activiteitenplannen GWB – indien aanwezig- zijn ter kennisname naar de raad gestuurd.
- De raad is nog niet in kennis gesteld van het stuk Prestatieafspraken en activiteiten 2020.

Zoals in de Nota van Bevindingen uitgebreider is behandeld is de raad als volgt geïnformeerd:

- Via de begrotingsbehandeling. De raad heeft in de periode vanaf 2016 bij de begrotingsbehandelingen geen moties of amendementen ingediend op het op het gebied van sociale huurwoningen.
- Via de jaarstukken van de gemeente Opmeer (programma 8 Volkshuisvesting en meerjarenbegroting GWB) en het Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening van het GWB.
- Via informatienota's o.a. over tevredenheidsonderzoek woningbedrijf en over BW/MO. Het regionaal rapport van RIGO over woonruimteverdeling is wel op een regionale raadsbijeenkomst besproken, maar niet als stuk aan de raad van Opmeer aangeboden.

De scores voor de rollen van de raad zijn samengevat in tabel 2.3.

Tabel 2.3 Samenvattende scores en kernpunten: normen in relatie tot rollen raad

Scores normen beleid	Sterke punten	Verbeterpunten
Betrokkenheid raad bij woonvisie en prestatieafspraken 	<ul style="list-style-type: none"> • De raad stelt de kaders vast in beleid, begrotingen en SVB. • De raad was actief betrokken bij de lokale Woonvisie 2018-2022. 	<ul style="list-style-type: none"> • Activiteitenplannen zijn niet voor alle jaren opgesteld en ter kennisname naar de raad gegaan. • De raad heeft geen zicht op de mondelinge prestatieafspraken met corporaties.
Resultaten: betrokkenheid / bijsturing door de raad 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarstukken van gemeente gaan vooral over de procesdoelen GWB. • De jaarstukken GWB geven aan wat er inhoudelijk per prestatieveld is gerealiseerd. De kernvoorraad wordt wel als aandachtspunt gesignaleerd. • De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing tijdens de P&C-cyclus en heeft bij het coalitieakkoord richtinggevende uitspraken gedaan. • De raad wordt over regionale ontwikkelingen geïnformeerd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de jaarstukken zit geen <i>zichtbare confrontatie</i> van inhoudelijk gestelde doelen en de realisatie. • Er wordt in controlestukken geen relatie gelegd met de kwantitatieve verwachtingen voor de prognose kernvoorraad uit Woonvisie (of SVB). • De raad heeft geen actieve (moties/amendementen) agenderende rol getoond. • De raad heeft geen zicht op de bijdrage van corporaties aan de lokale doelstellingen. • Het regionale rapport over woonruimteverdeling is niet naar de raad gegaan.

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Hoofdconclusies

De twee hoofdconclusies zijn:

Hoofdconclusie A - Doeltreffendheid: *Procesdoelen en inhoudelijke doelen zijn in de afgelopen jaren voor een groot deel gerealiseerd. Aandachtspunt is de realisatie van de kernvoorraad.*

Procesdoelen. De strategische (prestatie-)afspraken, zoals vormgegeven in de activiteitenplannen van het GWB in Opmeer, hebben tot diverse concrete resultaten geleid. Deze dragen bij aan de doelen van het SVB, de regionale woonvisie en de lokale Woonvisie. Inhoudelijke doelen. De doelen voor de sociale huurwoningen zijn deels gehaald. Een belangrijk aandachtspunt is dat in de lokale Woonvisie geen doel is bepaald voor de gewenste kernvoorraad huurwoningen. Door het niet realiseren van huurwoningen in de periode tot en met 2018 voor de prognose van toename van (huur)huishoudens, zijn wachttijden opgelopen. In de nabije toekomst wordt realisatie van 62 huurappartementen en 67 huurwoningen verwacht. In de lokale Woonvisie is ook geen beleidsmatig doel voor de maximale wachttijd benoemd. Inmiddels is wel de woonruimteverdeling per 1 januari 2020 aangepast.

De doeltreffendheid voor deze onderdelen (kernvoorraad en wachttijd) kan - door het ontbreken van gestelde doelen - niet worden vastgesteld of gecontroleerd.

Hoofdconclusie B - Rolinvulling van de raad: *De raad vervult vooral een kaderstellende rol. De raad heeft zicht op de volksvertegenwoordigende rol. Belangrijk aandachtspunt is de rol van huurders. Qua controle heeft de raad wel zicht op wat er gebeurt, maar niet of dat conform de beleidsdoelen van lokale Woonvisie is.*

Kaderstelling. De gemeenteraad van Opmeer heeft zowel de lokale Woonvisie (met actieve betrokkenheid) en het SVB van het GWB vastgesteld (zonder actieve betrokkenheid). De raad stelt verder de programmabegrotingen (inclusief onderdeel volkshuisvesting) van de gemeente vast. Met de komst van de lokale Woonvisie (eind 2018) sluit het beleid in Opmeer aan bij de Woningwet 2015 en de daarbij behorende werkwijze. (Zie ook onderdeel A).

Volksvertegenwoordiging. Veel stakeholders, en ook de raad, zijn betrokken geweest bij de woonvisie. Ook zijn in de interne prestatieafspraken 2020 de werkwijze met GWB, corporaties en huurders vastgelegd volgens de Handreiking Prestatieafspraken. Dit zonder betrokkenheid van deze stakeholders. De voorgestelde werkwijze moet nog verder vorm krijgen in de praktijk. De huurders worden geïnformeerd. In Opmeer is er voor de woningen van het GWB de bewonerscommissie. Deze wordt wel geïnformeerd, maar heeft geen adviserende of agenderende rol. Dit is niet in de geest van de Woningwet 2015.

Controle. De raad heeft vooral de procesdoelen (activiteiten) van het GWB gecontroleerd en minder de inhoudelijke doelen van de woonvisie. Dit komt doordat de raad reageert op de aangeleverde informatie. In de P&C-stukken van de gemeente zijn wel de procesdoelen duidelijk, maar niet het behalen van de inhoudelijke doelen. In de jaarstukken van het GWB is deze relatie met de inhoudelijke doelen van de woonvisie wel deels gelegd.

3.2 Onderbouwing hoofdconclusies met deelconclusies en waarnemingen

Hoofdconclusie A - Doeltreffendheid

De doeltreffendheid van het beleid is in beeld gebracht aan de hand van de verantwoordingsstukken. Er is gekeken naar de procesdoelen en inhoudelijke doelen.

Deelconclusies:

1. **Procesdoelen woonbeleid / woonvisie (§2.3):** De procesdoelen van het GWB/de Woonvisie zijn gehaald: het merendeel van de activiteiten zijn conform het doel uitgevoerd.
2. **Inhoudelijke doelen woonbeleid / woonvisie (§2.3):** De inhoudelijke doelen voor sociale huurwoningen zijn gedeeltelijk gehaald, maar voor de kernvoorraad niet voldoende concreet bepaald (is daarom bij controle niet goed in beeld).
3. **Doeltreffendheid strategische (prestatie-)afspraken (§2.3):** De gemeente geeft op een goede manier invulling aan haar beleidsmatige en uitvoerende rol in de samenwerking in de regio. De inhoudelijke doelen van veel prestatievelden zijn gehaald. De rolinvulling als verhuurder richting de huurders is vooral informerend achteraf (zie verder §3.3).

Toelichting met waarnemingen

1. Uit de jaarstukken van de gemeente (zie tabel 4.1 van de Nota van Bevindingen) blijkt dat de meeste geplande activiteiten van het GWB zijn behaald.
2. Het aantal verhuurbare eenheden van het GWB is in de onderzochte periode constant gebleven, de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is toegenomen en het aantal seniorenwoningen is ultimo 2019 ongewijzigd.
Uit de analyse van de RKC blijkt, dat er geen doelen (met een planning) zijn gesteld voor de kernvoorraad en voor wachttijden. Er zijn in de SVB-en wel doelen gesteld voor nieuwbouw waarop gestuurd wordt. Met de geplande oplevering in 2020 van de eerste huurwoningen in Heerenweide en de 62 zorgappartementen voor senioren zal de voorraad huurwoningen dit jaar toe nemen. Het is echter niet duidelijk (ook door geen zicht op het aantal verkochte woningen of gesloopte woningen) wat dit betekent voor beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de toekomst. Er is (nog) geen structurele evaluatie van alle oorspronkelijke doelen (zie tabel 3.1 van de Nota van Bevindingen) en vraagstukken zoals benoemd in de woonvisie. Met als essentiële vraag: is de huidige/toekomstige woonvoorraad/kernvoorraad voldoende voor de vraag (doel) naar huurwoningen?
3. Als deelnemer in het Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW) is de gemeente vanuit het GWB vertegenwoordigd in het overleg met woningcorporaties in de regio. Het PWW kijkt vooral uit het oogpunt van de verhuurders en is o.a. actief op het gebied van woonruimteverdeling in de regio. Het PWW werkt samen met gemeenten en sociale partners. Op ambtelijk niveau neemt Opmeer deel aan de regionale werkgroep wonen in West-Friesland. Via het portefeuillehoudersoverleg op het gebied van volkshuisvesting (VVRE) of via het Madivosa-overleg (o.a. sociale zaken) van de Westfriese gemeenten, worden beleid en activiteiten verder besproken. Lokaal beleid en verantwoordingsinformatie is niet meer makkelijk toegankelijk via de website van het GWB.

RKC Medemblik – Opmeer

Hoofdconclusie B - Rolinvulling van de raad

Met betrekking tot de rolinvulling door de raad is in dit onderzoek gekeken naar:

- de kaderstellende en volksvertegenwoordigende rol bij de totstandkoming van woonvisie en prestatieafspraken (zie § 2.2);
- de controlerende rol, gekoppeld aan de informatievoorziening, bij de uitvoering (zie § 2.4).

Deelconclusies:

1. **Totstandkoming beleid , o.a. Woonvisie (§2.2 en §2.4) - kaderstelling en volksvertegenwoordiging:** De raad stelt kaders in beleid, begrotingen en SVB. De totstandkoming van de Woonvisie 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer' voldoet aan de gestelde normen en de raad is actief betrokken geweest bij de totstandkoming (kaderstelling). Daarnaast geeft de raad ook invulling aan de volksvertegenwoordigende rol via contacten met stakeholders en in de regio.
2. **Totstandkoming strategische (prestatie-)afspraken - controle en volksvertegenwoordiging: (§2.2)** De totstandkoming van het SVB en van afspraken van het GWB volgt lokaal beleid en voor een groot deel de landelijke richtlijnen. In SVB-en Activiteitenplannen wordt met prestatievelden gewerkt. Uitwerking van Activiteitenplannen is niet alle jaren specifiek en ter informatie naar de raad gestuurd. De rol van huurders is niet volgens landelijke richtlijnen uitgewerkt.
3. **Informatiestromen en controle (§2.2 en § 2.4):** De informatiestromen richting de raad zijn grotendeels adequaat. Op onderdelen is verbetering mogelijk om de controlerende rol van de raad te versterken.

Toelichting met waarnemingen:

1. De woonvisie is gebaseerd op het regionale beleid en specifiek gemaakt voor Opmeer. De raad heeft hiervoor kaders gesteld en stelt daarnaast ook kaders vast op het gebied van volkshuisvesting bij de programmabegrotingen en de SVB-en. De raad stelt kredieten beschikbaar voor ontwikkeling van huurwoningen door het GWB. Een aantal beleidsstukken zijn later geactualiseerd dan gepland, zoals het SVB, de lokale Woonvisie en het huurprijsbeleid. Inmiddels zijn deze geactualiseerd.
De volksvertegenwoordigende rol van de raad is o.a. ingevuld via het betrekken van stakeholders bij de opstelling van de lokale woonvisie en de mogelijkheid tot regionale raadsbijeenkomsten met externe partijen.
2. Het GWB is geen toegelaten instelling volgens de nieuwe Woningwet, maar geeft in beleidsstukken aan wel de uitgangspunten te willen hanteren. Een belangrijk verschil met de landelijke richtlijnen is de rol die huurders hebben bij de totstandkoming van afspraken. De bewonerscommissie heeft een zeer gering aantal leden en contact verloopt vooral via de voorzitter. De huurders worden achteraf geïnformeerd over beleidsontwikkelingen, maar zijn niet actief betrokken. De huidige bewonerscommissie voldoet niet aan de richtlijnen voor een bewonerscommissie (of huurderscommissie). Het betrekken van bewoners wordt wel gedurende de hele onderzochte periode benoemd als prestatieveld.
3. De doeltreffendheid voor de onderdelen (kernvoorraad en wachttijd) kan - door het ontbreken van gestelde doelen - niet worden vastgesteld of gecontroleerd. Zie opmerking over inhoudelijke doelen in § 3.1. Tot slot kunnen indien ondertekening van formele prestatieafspraken met de corporaties plaatsvindt – in lijn met de Handreiking Prestatieafspraken – deze prestatieafspraken ook ter informatie naar de raad worden gestuurd.

3.3 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Stel concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden.

- **College:** Leg zichtbaarder verantwoording af over het behalen van de inhoudelijke doelstellingen van de woonvisie in de jaarstukken van de gemeente en het GWB.
- **Raad:** Stel concrete controleerbare kaders voor de beschikbaarheid van huurwoningen. Richt de controle ook op de doelen van de woonvisie om zo nodig bij te sturen. Kijk hierbij zowel naar de bijdrage van het GWB als naar de bijdragen van corporaties.

Toelichting:

De controle is nu vooral gericht op de procesdoelen (voornemens GWB) maar minder op de inhoudelijke doelen (zie § 3.1). In de kaders (en in de jaarstukken) ontbreekt de relatie tussen de gewenste kernvoorraad bij de prognose van toename van (huur)huishoudens en de behaalde resultaten (nieuwbouw, verkoop, sloop) van het GWB en corporaties. Verder is het van belang om in de jaarstukken (zowel van de gemeente als het GWB) de *confrontatie* van inhoudelijke doelen en realisatie op te nemen. Maak de bijdrage van jaarlijkse uitvoering en resultaten aan de langere termijn doelen inzichtelijker voor de raad. Dan is dit makkelijker controleerbaar voor de raad en komt de raad beter in positie om zo nodig bij te sturen. Zie tabel 3.1 in de Nota van Bevindingen.

Aanbeveling 2: Maak beleid en verantwoordingsinformatie van het GWB beter toegankelijk. Vergroot ook op andere manieren de betrokkenheid van bewoners/huurders.

- **College/GWB:** Plaats het jaarlijkse Volkshuisvestingsverslag en de Jaarstukken van het GWB toegankelijk op de website van het GWB.
- **Raad:** Vraag om concrete acties om betrokkenheid van huurders en invulling van hun rechten te vergroten en controleer de voortgang daarvan. Suggesties hiervoor zijn:
 - **GWB:** Plaats bv. op de website van het GBW informatie over de bewonerscommissie en maak het eenvoudig mogelijk om je (bijv. via de website/actieve oproep) aan te melden als lid.
 - **Raad/college:** Evalueer actief de rol van de bewonerscommissie. Gebruik als referentiekader de Woningwet en het functioneren van huurdersorganisaties bij corporaties.

Toelichting:

Via bijvoorbeeld de website van het GWB kan actiever worden ingezet op verantwoording afleggen en informeren van huurders over het gemeentelijke beleid en/of komende ontwikkelingen. Dit kan bijdragen aan het vergroten van de betrokkenheid van bewoners/huurders.

In de samenwerking tussen corporaties en gemeenten spelen huurdersorganisaties volgens de Woningwet 2015 een belangrijke rol. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben de volgende rechten⁵: informatierecht over bestaand beleid en wijzigingen in beleid, overlegrecht (jaarlijks, op verzoek of bij beleidswijzigingen), adviesrecht over voorgenomen beleid en agenderingsrecht (zelf onderwerpen aandienen voor de overlegagenda). Huurdersorganisaties hebben daarnaast ook instemmingsrecht bij het wijzigen van het servicekostenbeleid en recht op een kostenvergoeding. Bewonerscommissies hebben deze laatste twee rechten niet en mogen alleen meepraten over het eigen wooncomplex. De bewonerscommissie in Opmeer geeft maar heel beperkt invulling aan de rechten van bewoners/huurders. De raad kan vanuit zijn volksvertegenwoordigende rol hier meer op inzetten.

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie>

4 Bestuurlijk wederhoor en nawoord RKC



Rekenkamercommissie Medemblik - Opmeer
Per mail: nelleke2@meeussen.nl

Ons Kenmerk



20.0015897

Uw kenmerk

Datum

6 mei 2020

Afdeling

Realisatie en Beheer

Onderwerp: bestuurlijke reactie op conceptrapport

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

U heeft onderzoek uitgevoerd naar de 'doeltreffendheid prestatieafspraken wonen en de rolinvulling door de gemeenteraad'. In deze brief vindt u onze bestuurlijke reactie op het conceptrapport; bestaande uit de Bestuurlijke Nota en de Nota van Bevindingen.

Dank

Allereerst bedanken wij u voor het uitgevoerde onderzoek naar de doeltreffendheid prestatieafspraken wonen en de rolinvulling raad.

Het onderzoek is uitgevoerd en daarbij staan de vier hoofdvragen centraal:

- 1 Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
- 2 Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
- 3 Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
- 4 Worden de prestatieafspraken gehaald?

Uw bevindingen

In het onderzoek lezen wij, samengevat, uw bevindingen. U stelt vast dat:

- de raad op voldoende wijze bij de opzet van de woonvisie is betrokken.
- de raad de kaders vast stelt in beleid, begrotingen en voorraadbeheer.
- de raad geen actieve (door moties en amendementen) agenderende rol heeft getoond.
- uit de jaarstukken blijkt dat de meeste activiteiten conform het procesdoel zijn uitgevoerd.
- de gemeente adequaat is in de invulling van de beleidsmatige en uitvoerende rol door samenwerking met de woningcorporaties en de regio.
- inhoudelijke doelen in veel van de prestatievelden worden gehaald.
- de raad onvoldoende zicht heeft op de gemaakte prestatieafspraken met corporaties.

Uw aanbevelingen

In het onderzoek lezen wij uw aanbevelingen:

1. Stel concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden.
2. Maak beleid en verantwoordingsinformatie van het GWB beter toegankelijk en vergroot de betrokkenheid van bewoners en huurders.

RKC Medemblik – Opmeer

Onze reactie op uw bevindingen en aanbevelingen

Bevindingen:

De gemeente Opmeer voldoet aan de Woningwet. Het maken van een Woonvisie en toepassen van de Handreiking Prestatieafspraken is geen verplichting.

Desondanks heeft de gemeente Opmeer voor een adequate uitoefening van volkshuisvestingstaken beleid opgesteld. In de recent vastgestelde beleidsdocumenten Woonvisie (2018) en een beleidsplan strategisch voorraadbeheer (2019) zijn de doelen voor de volkshuisvesting opgenomen:

- Met name de bouwvoornemens voor de komende jaren zijn bepaald en in het strategisch voorraadbeheer is het verkoopbeleid opgenomen. Deze zijn voldoende concreet omschreven om daarop te sturen.
- Het maken van prestatieafspraken is hierin ook verankerd. Voor het kalenderjaar 2020 is daaraan concrete invulling gegeven middels de onlangs vastgestelde prestatieafspraken voor het GWB. Later dit jaar volgen de corporaties (voor 1 juli brengen zij hun bod uit).

Aanbevelingen:

Wij hebben kennis genomen van uw aanbevelingen:


- Stel concrete doelen voor de kernvoorraad en wachttijden.
- Maak beleid en verantwoordingsinformatie van het GWB beter toegankelijk. Vergroot ook op andere manieren de betrokkenheid van bewoners/huurders.

Wij zullen deze aanbevelingen in onderzoek nemen. Het versterken van betrokkenheid van onze huurders wordt deels al vormgegeven door een oproep in het bewonersblad van mei 2020.

Vragen

Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Klaver, telefoon 0226 – 36 3333 of via gemeente@opmeer.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Opmeer,



M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris



G.J.A.M. Nijpels
Burgemeester gemeente Opmeer

Nawoord RKC

De RKC waardeert de dank van het college voor het uitgevoerde onderzoek. Naar aanleiding van uw reactie op de bevindingen en de aanbevelingen willen wij een paar zaken benadrukken.

Bevindingen

De gemeente heeft de ambitie in haar woonvisie geformuleerd dat de woonvisie aansluit bij de nieuwe regelgeving van de Woningwet. In het onderzoek concludeert de RKC dat de gemeente Opmeer met het gemeentelijk woningbedrijf (GWB), voor wat betreft de werkwijze tot opstellen van prestatieafspraken, wel voldoet aan de Woningwet⁶. Als het GWB daadwerkelijk wilt werken als een toegelaten instelling volgens de wet, zoals aangegeven door de gemeente, dan moet overleg met huurdersverenigingen/bewonerscommissies plaatsvinden over voorgenomen werkzaamheden (art. 43 Woningwet). Dat vindt in Opmeer nog niet op de goede wijze plaats (zie tabel 2.2 in de Bestuurlijke Nota en blz. 15 in de Nota van Bevindingen: '*Bij totstandkoming van het stuk [Prestatieafspraken en activiteiten 2020] zijn geen externe partijen (...) betrokken*'). De Handreiking Prestatieafspraken (van ministerie BZK, VNG en Woonbond) benadrukt dat samenwerking en gelijkwaardigheid belangrijke uitgangspunten zijn. Deze handreiking, een duidelijke en landelijk gevolgde leidraad, gaat over de maatschappelijke verankering van het beleid. Specifiek is bepaald dat corporaties, gemeente en huurdersorganisatie gelijkwaardig aan tafel zitten. De RKC constateert dat gemeente en GWB één en dezelfde rechtspersoon zijn en dat de bewonerscommissie niet al haar rechten invult. Dit betekent dat er vragen gesteld kunnen over de uitgangspunten. In de praktijk moet de werkwijze met het betrekken van huurders en corporaties in Opmeer daarom nog meer vorm krijgen en ook in het zicht komen. In 2019 waren er in aansluiting hierop nog geen formele prestatieafspraken met corporaties.

Het is belangrijk van het bovenstaande bewust te zijn, ook al of juist omdat er twee bijzondere aspecten in Opmeer zijn in vergelijking met andere gemeenten:

- de aanwezigheid van een gemeentelijk woningbedrijf (GWB) als onderdeel van de gemeente
- de geringe organisatie en betrokkenheid van huurders bij beleid en prestatieafspraken.

De gemeente heeft inderdaad in recent beleid bouwvoornemens bepaald en het verkoopbeleid opgenomen. De relatie met een gewenste kernvoorraad (een centraal aspect in de eerder genoemde handreiking of prestatieafspraken) of terugdringen van wachttijden (een maatschappelijk vraagstuk) is minder duidelijk in het beleid van Opmeer. Dit krijgt daardoor ook in de controle niet de aandacht die nodig is.

Aanbevelingen

U geeft aan kennis te nemen van de aanbevelingen en deze in onderzoek te nemen. Wij vinden het belangrijk dat de gemeente ook komt tot concrete acties/afspraken. In de Woonvisie Opmeer 2018-2022 zien wij hiervoor een toepasselijke tekst: "Met een woonvisie alleen is deze taak niet volbracht. Het legt voor de periode 2018 tot en met 2022 de uitgangspunten voor onze wijze van omgang met onze woningvoorraad vast, maar uiteindelijk dienen deze punten vertaald te worden naar de concrete handelingen die in het veld worden verricht."

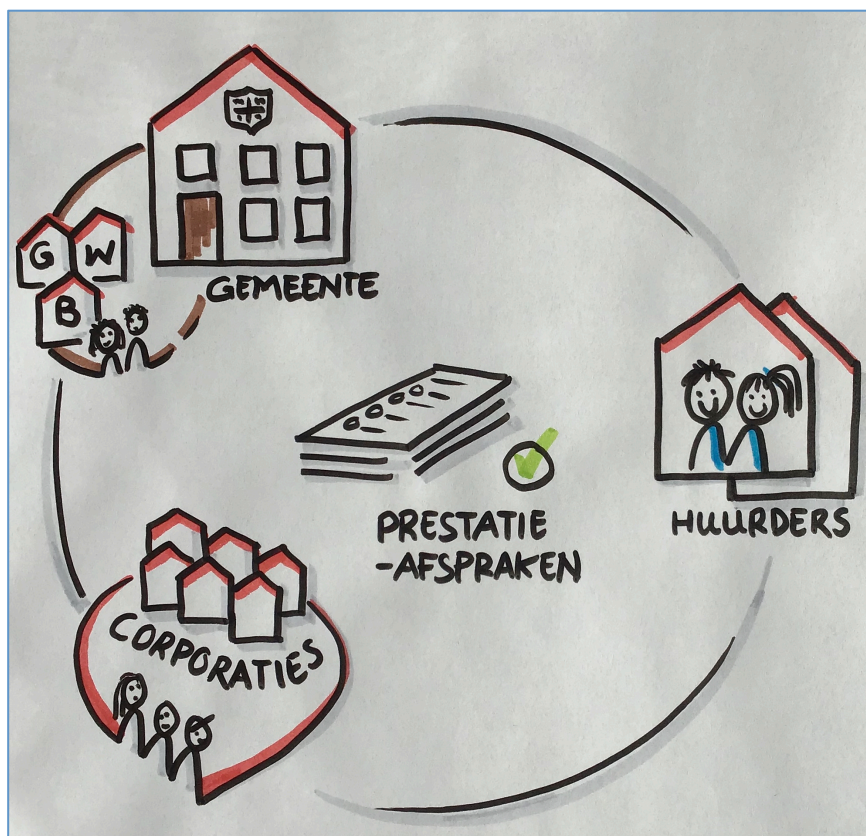
Het is aan de gemeenteraad om standpunten te bepalen ten aanzien van de aanbevelingen en hierover met het college in gesprek te gaan. Wij adviseren de gemeenteraad de conclusies en aanbevelingen over te nemen en het college de opdracht te geven deze om te zetten naar concrete acties.

⁶ De RKC heeft geen volledig onderzoek uitgevoerd naar alle bepalingen van de Woningwet.

Gemeente Opmeer

Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen

Rolinvulling door de raad



Deel 2: Nota van bevindingen

Voorwoord

Waarom dit rapport?

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor en hebben een belangrijke rol bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het gemeentelijk woningbedrijf (GWB) in Opmeer heeft een centrale plaats in dit beleid. Prestatieafspraken en activiteiten kunnen een krachtig middel zijn om bij te dragen aan gemeentelijke doelen en er kan maatwerk op lokaal niveau geleverd worden. Periodiek maken gemeenten afspraken over prestaties voor de volkshuisvesting.

Door de wijze waarop een gemeente haar woonvisie opstelt en haar prestatieafspraken maakt vult zij haar gemeentelijk beleid in en kan zijn invloed uitoefenen op het GWB en de woningcorporaties die werkzaam zijn in haar gemeente. Dit rapport belicht vanuit deze optiek de doeltreffendheid van activiteiten/prestatieafspraken in de gemeente Opmeer.

Welke aspecten worden belicht?

Om de doeltreffendheid van de prestatieafspraken te beoordelen, bekijken we hoe de woonvisie en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en in hoeverre doelstellingen zijn gerealiseerd. We onderzoeken wie er bij betrokken zijn. We kijken in het bijzonder naar de positie en invloed van de raad en de veranderende rol van de raad. Inhoudelijk gaat het om de concrete afspraken met het GWB, (woningcorporaties) en huurdersorganisaties over de prestaties¹. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid en woonruimteverdeling.

Voor wie is het rapport bestemd en hoe kan het worden gebruikt?

Het onderzoeksrapport - bestemd voor de gemeenteraad, het college en de organisatie van de gemeente Opmeer- bestaat uit twee delen:

Deel 1, de bestuurlijke nota met de resultaten op hoofdlijnen, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie.

Deel 2, de nota van bevindingen met bijlagen bevat de onderzoeksgegevens, nadere analyses en achtergrondinformatie.

Met de conclusies en aanbevelingen kan de raad zijn kaderstelling en controle meer richten op de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het college en het GWB kunnen samen met woningcorporaties en maatschappelijke instellingen de totstandkoming en inhoud van de prestatieafspraken verbeteren.

Woord van dank

De RKC bedankt de betrokken medewerkers van de gemeente Opmeer voor de gehouden interviews en de verkregen informatie.

De Rekenkamercommissie

Henk Wokke (voorzitter)

Nelleke Domburg

Edwin Westphal

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

Inhoudsopgave

Nota van Bevindingen	4
1 Inleiding onderzoek	4
1.1 Onderzoek: doelstelling, probleemstelling en afbakening	4
1.2 Normenkader en factoren van belang bij woonvisie en prestatieafspraken	5
2 Context van woonvisie en prestatieafspraken	6
2.1 Wettelijke kaders voor woonvisie en prestatieafspraken	6
2.2 Landelijke richtlijnen bij totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken	7
2.3 Provinciale en regionale woonvisie en afspraken	8
2.4 Overzicht belangrijkste regionale en lokale beleidsdocumenten en afspraken	9
3 Beleid: totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken Opmeer	10
3.1 Totstandkoming doelen woonvisie als basis voor prestatieafspraken	10
3.2 Totstandkoming prestatieafspraken corporaties en activiteitenplannen GWB	13
3.3 Positie en invloed raad bij doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken	16
4 Uitvoering: doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken	18
4.1 Behalen doelen woonvisie in relatie tot prestatieafspraken	18
4.2 Behalen doelen strategische (prestatie-)afspraken	21
4.3 Informatie voor en bijsturing door de raad en de mogelijkheden daarvoor	24
Bijlagen	27
Bijlage 1 Verantwoording, literatuuroverzicht en afkortingen	27
Bijlage 2 De veranderende rol van de raad	29
Bijlage 3 Stappenplan Prestatieafspraken	30
Bijlage 4 Prestatievelden Strategisch Voorraadbeleid 2013 en 2020	31
Bijlage 5 Activiteitenplannen 2016 tot Prestatieafspraken 2020	33

Nota van Bevindingen

1 Inleiding onderzoek

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op het doel van het onderzoek, de bijbehorende probleemstelling en de scope (paragraaf 1.1). Daarna volgt een beschrijving van het normenkader (paragraaf 1.2).

1.1 Onderzoek: doelstelling, probleemstelling en afbakening

De doelstelling en de bijbehorende probleemstelling, conform de onderzoeksopzet², zijn als volgt:

Doelstelling: Inzicht geven in de doeltreffendheid van beleid en uitvoering op het gebied van het huisvestingsbeleid met betrekking tot de activiteitenplannen/prestatieafspraken³ wonen.

Probleemstelling: Hoe is de doeltreffendheid van de strategische (prestatie-)afspraken als invulling van de lokale woonvisie? Wat betekent dit voor de rolinvulling (kaderstelling, volksvertegenwoordiging en controle) door de raad op het gebied van het huisvestingsbeleid bij de totstandkoming van de woonvisie en deze afspraken?

Met inzicht in doeltreffendheid willen we de raad ondersteunen bij de invulling van hun verantwoordelijkheid (kaderstellen, controleren, volksvertegenwoordiging) bij de woonvisie en de prestatieafspraken. We willen daarbij mogelijkheden aangeven om de rolinvulling van de raad te verbeteren gezien de veranderende rol van de raad. De nadruk voor gemeenten komt steeds meer te liggen op sturen in dienstbaarheid en sturen in netwerken en samenwerkingen. Dit heeft ook effect op de (veranderende) rol van de raad bij de vormgeving van het beleid en de controle op de uitvoering van de prestatieafspraken op het gebied van wonen/huisvesting. In bijlage 2 zijn de belangrijkste veranderingen voor de raad weergegeven.

Voor dit onderzoek is de afbakening gericht op vier samenhangende hoofdvragen

De scope van dit onderzoek is de doeltreffendheid van beleid en uitvoering op het gebied van de woonvisie en de daarbij behorende prestatieafspraken. Het onderzoek is daarom afgebakend tot de samenhang van volgende vier hoofdonderzoeksvragen:

1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
3. Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?



Bij de beleidsonderdelen (oranje) kijken we daarbij vooral naar de volksvertegenwoordigende en kaderstellende rol van de raad. Bij de uitvoering (blauw) kijken we naar de informatieverschaffing aan en de controlerende rol van de raad.

Figuur 1.1. Schematisch overzicht samenhang onderdelen onderzoek

² RKC Medemblik-Opmeer (2020). Onderzoeksopzet Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen.

³ Het GWB noemt de prestatieafspraken tot en met 2019 activiteitenplannen.

RKC Medemblik – Opmeer

Het onderzoek heeft betrekking op de periode 2011- 2017 (regionale woonvisie) en de periode 2018-2022 (lokale woonvisie Opmeer). We focussen op de prestatieafspraken/activiteitenplannen voor de jaren 2016 tot en met 2020. Naast dit ex post gedeelte kijken we ook naar de aansluiting van de visie en de afspraken bij toekomstige ontwikkelingen (ex durante).





Voor deze vier hoofdvragen zijn deelvragen geformuleerd. De deelvragen bij deze vier hoofdvragen en de rol van de raad zijn uitgewerkt in het normenkader (zie 1.2).

1.2 Normenkader en factoren van belang bij woonvisie en prestatieafspraken

Tabel 1.1 Normenkader prestatieafspraken wonen

	Deelvraag	Norm	Paragraaf
Beleid	1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?	<ul style="list-style-type: none"> De woonvisie is afgestemd met regionale kaders. De woonvisie is met stakeholders opgesteld. De doelstellingen van de woonvisie zijn helder. 	3.1
	2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?	<ul style="list-style-type: none"> De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen op basis van de Handreiking Prestatieafspraken. De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en nieuwe Woningwet 2015 en de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting) De prestatieafspraken zijn SMART. 	3.2
Rol raad	Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van woonvisie en prestatieafspraken?	<ul style="list-style-type: none"> De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie. De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie. De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken. 	3.3
Uitvoering	3. Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?	<ul style="list-style-type: none"> De procesdoelen op basis van de woonvisie zijn gehaald. De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald. 	4.1
	4. Worden de prestatieafspraken gehaald?	<ul style="list-style-type: none"> De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. De inhoudelijke doelen van de prestatieafspraken zijn gehaald. 	4.2
Rol raad	Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?	<ul style="list-style-type: none"> De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd. De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing. De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing. 	4.3

Bij de beoordeling van de normen zijn de volgende categorieën gebruikt:

	De gemeente voldoet grotendeels aan de norm.
	De gemeente voldoet gedeeltelijk aan de norm.
	De gemeente voldoet niet / nauwelijks aan de norm.
	Het behalen van de norm ligt in de toekomst. Aandachtspunt voor de rol van de raad.

Leeswijzer.

Hier in hoofdstuk 1 is een inleiding op het onderzoek gegeven. Hoofdstuk 2 schetst de wettelijke bepalingen en de landelijke en regionale woonvisie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid van woonvisie en prestatieafspraken in Opmeer. Hoofdstuk 4 gaat in op de realisatie van de doelstellingen van woonvisie en prestatieafspraken.

In de bijlagen vindt u de onderzoeksverantwoording, literatuurlijst en begrippen op het gebied van prestatieafspraken (bijlage 1) ook de nadere analyses van de onderzoeksresultaten.

2 Context van woonvisie en prestatieafspraken

In dit hoofdstuk zijn eerst de wettelijke kaders (paragraaf 2.1) en landelijke richtlijnen voor de totstandkoming voor woonvisie en prestatieafspraken benoemd (paragraaf 2.2). Daarna schetsen we de context van relevante regionale kaders (paragraaf 2.3) en geven een overzicht van de belangrijkste relevante lokale stukken (paragraaf 2.4).

2.1 Wettelijke kaders voor woonvisie en prestatieafspraken

De Woningwet 2015⁴

Deze wet creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. Corporaties moeten zich beperken tot hun kerntaak: het passend huisvesten van de doelgroep. Centraal staan daarbij de DAEB activiteiten (diensten van algemeen economisch belang): het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken, zoals activiteiten die bijdragen aan verbetering van de directe woonomgeving van het woningbezit. De doelgroep zijn mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De maatschappelijke investeringen van corporaties moeten volgens de wet een redelijke bijdrage leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. In de Woningwet staat samenwerking op lokaal niveau centraal.

Met de Woningwet 2015 heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ook een formele status. Als er gemeentelijk beleid is (vaak in de vorm van een woonvisie), zijn corporaties wettelijk verplicht om de gemeente en huurdersorganisaties uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken. Bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, geldt deze verplichting niet. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving.⁵

Bij de Woningwet 2015 hoort het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015⁶. Hierin is o.a. vastgelegd hoe wooncorporaties de status krijgen als toegelaten instelling (TI) voor de wet. In het besluit is ook geregeld, welke onderdelen in het jaarlijks volkshuisvestingsverslag aan bod moeten komen. De uitvoering van de prestatieafspraken hoort daarbij.

Wetgeving op andere beleidsterreinen is ook relevant voor de woonvisie

Wetgeving op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen is ook van belang voor de woonvisie:

- de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening: gericht op een goede ruimtelijk ordening waarbij zuinig met ruimtegebruik wordt omgegaan;
- de Omgevingswet (waarschijnlijk per 2021), waarin regels voor ruimtelijke plannen worden samengevoegd. Voor gemeenten betekent dit een verplichte ontwikkeling van een integraal omgevingsplan voor het lange termijnbeleid voor de leefomgeving.

Op het gebied van volkshuisvesting is o.a. ook de Huisvestingswet relevant, die gemeenten instrumenten biedt voor de verdeling van woonruimte en samenstelling van de woningvoorraad.

Tot slot heeft ook wetgeving op het gebied van wonen en zorg invloed op de woonvisie, bijvoorbeeld op het gebied van extramurale huisvesting van ouderen of psychiatrische zorg.

⁴ www.woningwet2015.nl

⁵ Rijksoverheid (2015). Woningwet 2015 in vogelvlucht.

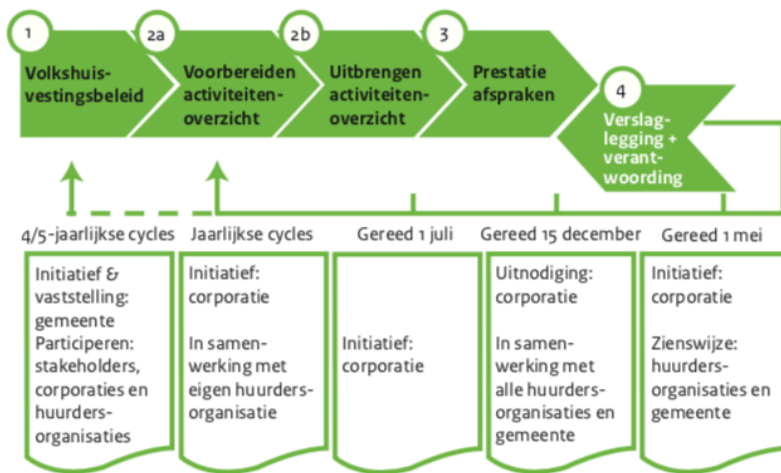
⁶ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2020-01-01>

2.2 Landelijke richtlijnen bij totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken

De Handreiking Prestatieafspraken⁷

Deze handreiking geeft richting aan samenwerking volgens de Woningwet 2015. Zij is ontstaan door een samenwerking van Aedes (vereniging van woningcorporaties), het ministerie van BZK, de VNG en de Woonbond (stem van hurend Nederland). De handreiking helpt om binnen de kaders van de Woningwet richting te geven aan het lokale samenwerkingsproces tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Kern van de Woningwet 2015 is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun beslag krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De werkwijze van corporaties om maatschappelijk te presteren krijgt vorm aan de hand van een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het voorstel van de corporaties aan de gemeente) en prestatieafspraken.



Belangrijk uitgangspunt hierbij is de betrokkenheid van de driehoek van corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. De stappen waarin deze drie partijen samenwerken is in figuur 2.1 samengevat. Een schematisch stappenplan met de verantwoordelijkheden per partij is opgenomen in bijlage 3. De termijnen van de verschillende afspraken lopen uiteen: van volkshuisvestingsbeleid van 4 à 5 jaar tot prestatieafspraken van 1 jaar. Het is daarom belangrijk om

de afspraken regelmatig aan te scherpen. Dit gebeurt in zogenaamde jaarschijven.

Figuur 2.1 Stapsgewijs proces van samenwerking volgens de Woningwet 2015 (Bron: Handreiking prestatieafspraken – Herzien september 2016)

Rijksprioriteiten

De wet biedt de mogelijkheid om Rijksprioriteiten te benoemen, waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op gemeentelijke woonvisies te betrekken. Er zijn Rijksprioriteiten vastgesteld door de minister van BZK, Aedes, Woonbond en VNG.⁸ De benoemde Rijksprioriteiten voor volkshuisvesting zijn:

- Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid en/of beschikbaarheid
- Bijzondere doelgroepen.

In de meeste woonvisies komen deze thema's terug, maar ze zijn niet altijd prioriteit in alle gemeenten. Wel blijkt uit een evaluatie van BZK dat de Rijksprioriteiten ook steeds meer concreet in prestatieafspraken worden opgenomen.

⁷ Companen (2016). Handreiking prestatie afspraken – Herzien september 2016

⁸ Ministerie van BZK (2019). Evaluatie van de herziene Woningwet, Cijfermatig overzicht 2014-2017

2.3 Provinciale en regionale woonvisie en afspraken

Provinciaal beleid

In de Provinciale Woonvisie voor Noord-Holland, die is vastgesteld in 2010, is de doelstelling om in 2020 te beschikken over "voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu." Het belang van regionale samenwerking en afstemming wordt benadrukt: tussen gemeenten, corporaties en andere marktpartijen.

Er zijn door de provincie drie speerpunten benoemd:

1. Verbeteren van de **afstemming tussen vraag en aanbod** voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin **voorzieningen in de woonomgeving** aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de **duurzaamheid** van het woningaanbod en de woonomgeving.

Begin 2020 staan in een bespreekversie van de Woonagenda 2020-2025 van de provincie de volgende speerpunten:

Speerpunten

- A. Een woning voor iedereen
- B. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- C. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie
- D. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod

De uitvoeringsstrategie van het provinciale beleid krijgt vorm in regionale actie programma's (RAP's). In Noord-Holland zijn vier RAP's, waaronder die voor West-Friesland. De RAP's bevatten de bestuurlijke afspraken over ingrepen in de woningmarkt en het woningaanbod. De RAP's worden vastgesteld door de colleges.

Regionale woonvisie West-Friesland

In de regio West-Friesland is in 2017 een nieuwe Regionale Woonvisie vastgesteld door de raden⁹. De daarbij behorend RAP, het afwegingskader en de woningbouwprogrammering zijn ter kennisname naar de raad gegaan. In de regionale woonvisie zijn vijf speerpunten benoemd:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

In het RAP staat per speerpunt welk beleid en welke instrumenten hiervoor worden ingezet. Over het instrument prestatieafspraken staat in de RAP: "De voorraad sociale huurwoningen is een belangrijk instrument om de huishoudens met een lager inkomen te huisvesten. Samen met de in West-Friesland actieve woningcorporaties, maken we als West-Friese gemeenten op lokaal niveau prestatieafspraken met de binnen onze gemeente actieve corporaties. In de Woonvisie staat welke onderwerpen in ieder geval opgenomen worden in de prestatieafspraken." En "We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners. We nemen dit ook mee in de prestatieafspraken met de woningcorporaties."

⁹ Raad Opmeer: 8 juni 2017

RKC Medemblik – Opmeer

In het RAP staan twee duidelijke acties die terug moeten komen in de prestatieafspraken:

- 1) Verkennen of de huisvestingsverordening aangepast moet worden. Jaarlijks wordt dit overlegd tussen gemeenten en woningcorporaties;
 - 2) Elke gemeente maakt jaarlijks afspraken over aantallen levensloopbestendige woningen.
- De Regionale Woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en is kaderstellend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Regionale afspraken voor beschermd wonen, maatschappelijke opvang en urgentie

De zeven West-Friese gemeenten hebben in 2017 een Regionale toekomstvisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vastgesteld: 'Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023'. Dit beleid is erop gericht om uitstroom uit intramurale voorzieningen naar zelfstandig wonen mogelijk te maken. De afspraak is dat West-Friese gemeenten in overleg gaan met woningcorporaties over voldoende uitstroomplekken voor inwoners die in de Maatschappelijke Opvang (MO) of Beschermd wonen (BW) verblijven. Door woningcorporaties worden 100 woonplekken beschikbaar gesteld voor uitstroom uit MO en BW. In de regio loopt de 'Pilot Uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen'.

Op het gebied van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen is er regionaal een 'Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland' opgesteld (versie Opmeer: 20 juni 2019). Recent is er op dit vlak in de regio ook een pilot gestart 'Pilot woonruimteverdeling sociale huur'.

2.4 Overzicht belangrijkste regionale en lokale beleidsdocumenten en afspraken

Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste relevante beleidsdocumenten in de tijd, die door de raad of het college van Opmeer zijn vastgesteld in relatie tot ontwikkelingen/ prestatieafspraken voor sociale huurwoningen. Deze documenten komen terug in de volgende hoofdstukken over het beleid en de uitvoering.

Tabel 2.1 Overzicht regionale en lokale beleidsdocumenten

Jaar	Regio West-Friesland	Opmeer: beleid	Opmeer: activiteiten/ prestatieafspraken	Opmeer: verantwoording
2011/ 2012 ...	Kadernota Regionale Woonvisie WF	Programma- begrotingen	(SVB 2008-2012) SVB – wensportefeuille 2030 (2013)	Jaarrekeningen Opmeer Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekeningen GWB
2016		Programmabegroting 2016	Activiteitenplan 2016	Jaarrekening 2016 en Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening GWB
2017	Regionale Woonvisie RAP 2017-2020 Regionale toekomstvisie BW en MO	Programmabegroting 2017	Er is geen SVB 2017 opgesteld. Activiteitenplan 2017	Jaarrekening 2017 en Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening GWB
2018		Programmabegroting 2018 Woonvisie 2018-2020	Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2018 Geen activiteitenplan 2018	Jaarrekening 2018 en Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening GWB
2019		Programmabegroting 2019	SVB 2020 Geen activiteitenplan 2019	Jaarrekening 2019 en Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening GWB
2020		Programmabegroting 2020	Prestatieafspraken 2020	

3 **Beleid: totstandkoming woonvisie en prestatieafspraken Opmeer**

We gaan in dit hoofdstuk in op de totstandkoming van beleid.

- Hoe is de woonvisie tot stand gekomen? (paragraaf 3.1)
- Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen? (paragraaf 3.1)
- Hoe is de raad hierbij betrokken? (paragraaf 3.3)

Voorafgaand aan de beschrijving van de werkwijze in Opmeer, merken we op dat de situatie op het gebied van de sociale huurwoningen afwijkt van de gemiddelde situatie in Nederland.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer

Opmeer is één van de weinige gemeenten met nog een eigen woningbedrijf: het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer (GWB). Het GWB is onderdeel van de gemeente. Het GWB is veruit de grootste partij in Opmeer op het gebied van de sociale verhuur. Daarnaast waren er tot voor kort drie corporaties actief (nu nog twee). In 2018 is in Opmeer het GWB verantwoordelijk voor 877 sociale huurwoningen, tegenover 64 in handen van de woningcorporaties (Bron: SVB 2020).

De manier waarop de gemeente Opmeer afspraken maakt met het GWB kwam tot het moment van opstellen van de lokale woonvisie in 2018 niet overeen met de Handreiking Prestatieafspraken. Deze handreiking is opgesteld voor gemeenten en corporaties en huurdersvereniging om de wijze aan te geven hoe prestatieafspraken gemaakt worden. Het GWB is geen toegelaten instelling (TI) en valt daarmee niet onder het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, BTIV (zie paragraaf 2.1). In verschillende gemeentelijke stukken is aangegeven dat het GWB wel zoveel mogelijk wil werken 'vergelijkbaar' met woningcorporaties en daarom conform de regels en eisen voor een TI wil handelen. De wettelijke en landelijke richtlijnen vormen het uitgangspunt bij de analyse van de werkwijze in dit rapport. De strategische voorraadbeleidsplannen geven het vastgoedbeleid van het GWB aan. De jaarlijkse activiteitenplannen van het GWB zijn mede hierop gebaseerd.

3.1 Totstandkoming doelen woonvisie als basis voor prestatieafspraken

Periode 2011- 2017

Op 17 maart 2011 heeft de gemeenteraad de kadernota 'Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020' vastgesteld. In de kadernota Regionale Woonvisie is aangegeven hoeveel woningen de komende jaren in de verschillende gemeenten gebouwd worden. Daarbij is speciale aandacht voor ouderen, jongeren/starters en de lagere inkomensgroepen. Het gaat zowel over nieuwbouw, als over renovatie van huurwoningen. Deze kadernota is in Opmeer mede de basis geweest voor het Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) van 2013 met een wensbeeld voor het GWB in 2030. Dit SVB uit 2013 vormde ook de basis voor de planning van activiteiten in 2016 en 2017. In 2017 is er geen geactualiseerd SVB opgesteld, mede door personele omstandigheden (Bron: Interview).

Als vervolg op deze kadernota is de Regionale Woonvisie besproken in een regiobrede raadsbijeenkomst op 31 mei 2017 (Bron: Interview). Dit stuk is op 8 juni 2017 door de raad van Opmeer vastgesteld (zie paragraaf 2.3). Uit het raadsvoorstel bij vaststelling van de Regionale Woonvisie, blijkt dat:

- de regio West-Friesland in goed overleg met Provincie en betrokken marktpartijen de Regionale Woonvisie heeft geactualiseerd. Ook zijn de stukken behandeld en goedgekeurd in het portefeuillehouder overleg;
- ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen en voldoende betaalbare woningen belangrijke speerpunten zijn. De uitvoering van de Regionale Woonvisie is verwoord in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP), periode 2017-2021. Hierin geven de colleges aan hoe zij uitvoering willen geven aan de kaders uit de Regionale Woonvisie;

RKC Medemblik – Opmeer

- de gemeente Opmeer een overprogrammering in het woningbouwprogramma constateert. In de periode 2017-2026 is er een woningbehoefte van 277 woningen, terwijl uit de harde plancapaciteit blijkt dat er 77 woningen meer gepland zijn (merendeel in Heerenweide).

Deze regionale kadernota en de Regionale Woonvisie voor West-Friesland in 2017 (zie paragraaf 2.3) vormden de basis voor het woonbeleid in de gemeente Opmeer tot de vaststelling van de lokale Woonvisie 2018-2022. In de Programmabegroting 2016 is geld beschikbaar gesteld voor het opstellen van een lokale woonvisie in 2016. Er is in 2016 geen lokale woonvisie opgesteld. In de begroting van 2017 wordt ook verwezen naar het uitwerken van een lokale woonvisie, maar wordt daaraan geen termijn gekoppeld. In de ambtelijke reactie is aangegeven, dat de gemeente eerst de regionale woonvisie heeft afgewacht, om vervolgens daarop de lokale woonvisie af te kunnen stemmen. Bovendien was ook de beschikbare ambtelijke capaciteit niet voldoende om gelijktijdig aan de regionale en de lokale woonvisie te werken.

Het woonbeleid in Opmeer is opgenomen in de programmabegrotingen onder product 825: Woningbedrijf en (volks)huisvesting. In de begroting van 2016 (en de daaropvolgende begrotingen) staan voor het bouwen, beheren en onderhouden van gemeentelijke huurwoningen van het woningbedrijf en overige woningen de volgende doelen genoemd:

- realisatie van betaalbare levensloopbestendige woningen, zoveel mogelijk volgens het Woonkeur, vooral voor starters en senioren;
- meer doorstroming van huidige goedkope huur- en koopwoningen naar nieuw te bouwen middensegment huur- en koopwoningen;
- voldoende aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor zowel starters als senioren op de woningmarkt;
- nieuwe seniorenwoningen vooral realiseren dicht bij de voorzieningen in de diverse grote woonkernen van Opmeer, eventueel met gebruikmaking van inbreelocaties.

Periode 2018 -2022 Lokale Woonvisie

In 2018 komt er een lokale Woonvisie Opmeer 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer' (13 december 2018). Deze lokale woonvisie sluit aan bij de regionale woonvisie, die de raad heeft vastgesteld in 2017 (zie paragraaf 2.3). In aanloop naar deze woonvisie zijn in 2018 twee bijeenkomsten georganiseerd om raadsleden en belanghebbenden te betrekken:

- 17 mei 2018: een bijeenkomst voor raadsleden;
- 4 juni 2018: een bijeenkomst voor stakeholders, waaronder inwoners, belangenorganisaties, woningcorporaties en marktpartijen.

Tijdens deze bijeenkomsten is een presentatie¹⁰ gegeven over de opzet van de nieuwe woonvisie, demografische ontwikkelingen en de woningvoorraad. Daarnaast zijn de belangrijke uitgangspunten voor de woonvisie besproken. Het ontwerp van de woonvisie heeft ter inzage gelegen. Het inspraakverslag is als bijlage in de woonvisie opgenomen. Er is één reactie ontvangen, waarbij ook is aangegeven hoe dit is verwerkt. Ook is er een bijlage met een overzicht van alle gesprekspartners bij de totstandkoming van de woonvisie: de dorpsraden, de drie corporaties en het GWB, huurdersorganisaties/bewonerscommissie, ontwikkelaars, makelaars, gemeenteraad, zorginstellingen, inwoners.

Naast de regionale criteria zijn er voor Opmeer de volgende lokale woningbouwdoelstellingen:

- behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle Opmeeders (tweejaarlijks tevredenheidsonderzoek, leefbaarheidsmonitor);
- toevoegen van woningen voor senioren;
- functionele nieuwbouw;
- bevorderen van sociale samenhang tussen groepen bewoners/ draagvlak onder voorzieningen.

¹⁰ Stec Groep (2018), Presentatie Raadsledenbijeenkomst Woonvisie/Presentatie Stakeholders bijeenkomst

RKC Medemblik – Opmeer





De ambities en acties in relatie tot sociale huurwoningen is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 3.1 Overzicht ambities en acties in relatie tot sociale huurwoningen in de Woonvisie 2018-2022

Prestatieveld	Acties en doelen	Initiatief (Planning)/ rollen												
Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Meer kansen voor starters en jonge gezinnen in bestaande voorraad en programmering van nieuwbouw. Meer mogelijkheden doorstromers in huur en koop in alle segmenten 	<p>Gemeente + GWB + woningcorporaties + beleggers (2018 en daarna)</p> <p>Gemeente en beleggers</p>												
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Scheefwonen verminderen en doorstroming bevorderen (sociale huurwoningen); Prestatieafspraken maken met sociale verhuurders over: omvang voorraad, betaalbaarheid, doorstroming maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MO/BW), kwaliteit en verduurzaming, wonen met zorg en ouderenhuisvesting, gemeentelijke taakstelling, nakomen streefportefeuille. <ul style="list-style-type: none"> Voorraad huurwoningen 2018: 855 Prognose ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens kernvoorraad (sociale huur) <table border="1" data-bbox="475 927 986 1115"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>2018</th> <th>2020</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Doelgroep kernvoorraad</td> <td>1982</td> <td>2100</td> <td>2184</td> </tr> <tr> <td>Ontwikkeling</td> <td>-</td> <td>+118</td> <td>+ 84</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	2018	2020	2030	Doelgroep kernvoorraad	1982	2100	2184	Ontwikkeling	-	+118	+ 84	<p>Gemeente + GWB + sociale verhuurders (2018 en mogelijk verder) idem (jaarlijks: de jaarlijkse cyclus komt overeen met de Handreiking Prestatieafspraken - zie Bijlage 3. Het GWB krijgt hierbij dezelfde rol en taken als een corporatie)</p>
Jaar	2018	2020	2030											
Doelgroep kernvoorraad	1982	2100	2184											
Ontwikkeling	-	+118	+ 84											
Vitale kernen	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouwplannen vooral daar waar er vraag is en waar ze bestaande voorzieningen ondersteunen. 	<p>Gemeente + marktpartijen + GWB (2018 en daarna)</p>												
Aantrekkelijke nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeling projectlocaties: m.b.t. nieuwbouw in het sociale segment 93 huurwoningen voor de komende jaren in het plan Heerenweide in Spanbroek: 1e fase 46 woningen, 2e fase 20 woningen, 3e fase 27 woningen. 	<p>Gemeente Opmeer + marktpartijen (2018 en daarna)</p>												
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> Inzetten op meer geschikte woningen voor senioren; Programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties. <ul style="list-style-type: none"> Verwachte groei van behoefte aan extramurale zorg +25% tot 2025: start in 2018 met bouw van woonzorgcomplex met o.a. 26 zelfstandige huurwoningen; Concentreren van zorgvoorzieningen in gebieden waar een goed voorzieningen niveau aanwezig is en deze verder versterken, o.a. levensloopbestendig maken van woningen, nieuwbouw afstemmen op zorgvragende doelgroepen. 	<p>Gemeente + GWB + andere initiatiefnemers (2018 en daarna)</p>												
Bewoners betrekken	<ul style="list-style-type: none"> Organiseren bijeenkomsten over woonvisie o.a. met bewoners/huurdersorganisatie. 	<p>Gemeente (continue)</p>												

RKC Medemblik – Opmeer

Tabel 3.2 Beoordeling normen 'Beleid – Woonvisie': afstemming en doelstellingen

Normen	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none">• De woonvisie is afgestemd met regionale kaders.	
<ul style="list-style-type: none">• De woonvisie is met stakeholders opgesteld.	
<ul style="list-style-type: none">• De doelstellingen van de woonvisie zijn helder.	 

Toelichting:

- Oorspronkelijk waren de regionale kaders, zoals ook vastgesteld in Opmeer, de gebruikte beleidsvisie. Er was geen apart stuk met een lokale woonvisie in de periode 2011-2017. De regionale kaders kwamen direct tot uitdrukking in programmabegrotingen. De woonvisie 2018-2022 is gebaseerd op de regionale woonvisie van 2017 en specifiek voor Opmeer gemaakt.
- De Woonvisie 2018-2022 is met stakeholders tot stand gekomen. Daarbij is in de Woonvisie aangegeven, welke actoren (gemeente, GWB, woningcorporaties, marktpartijen) een rol spelen bij het uitvoeren / vormgeven van een bepaalde actie of ambitie.
- De geformuleerde regionale kaders (periode 2011-2017) gaven een richting aan voor de doelstellingen. Deze zijn wel kwalitatief maar niet kwantitatief ingevuld in de lokale programmadoelstellingen. Vanaf 2018 wordt er in de Programmabegrotingen in dit licht wel melding gemaakt van de ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van 62 zorgappartementen in Heerenweide in opdracht van corporatie De Woonschakel. De acties en bijbehorende doelstellingen van de woonvisie 2018-2020 zijn voor de verschillende prestatievelden concreet benoemd.

Er is wel een prognose voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens (doelgroep kernvoorraad) gemaakt. Deze zou tot 2030 met 202 huishoudens toenemen. Opvallend is dat de prognose niet heeft geleid tot het stellen van een concreet doel voor de kernvoorraad. In de lokale woonvisie is wel aangegeven, dat maar een deel van de doelgroep (ongeveer 45%) ook in een huurwoning woont. Dit betekent een theoretisch tekort van 90 woningen in de kernvoorraad. Daarnaast kunnen op termijn meer woningen voor de doelgroep beschikbaar komen, door het verhuizen van huurders met een te hoog inkomens niveau. Het tekort in de kernvoorraad neemt dan verder af.

3.2 Totstandkoming prestatieafspraken corporaties en activiteitenplannen GWB

Externe woningcorporaties: prestatieafspraken

In de Programmabegrotingen vanaf 2017 wordt aangegeven, dat de gemeente prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties die in de gemeente actief zijn. De regionale en lokale woonvisies vormen hierbij de basis. Zoals eerder aangegeven spelen woningcorporaties in Opmeer een kleine rol. In de Woonvisie 2018-2022 staat, dat het stuk de basis vormt voor het SVB van het GWB en voor de prestatieafspraken met woningcorporaties. Tot en met 2018 zijn er in Opmeer drie woningcorporaties actief: Intermaris, De Woonschakel en Wooncompagnie. Sinds 2019 is Intermaris niet langer actief in de gemeente (Bron: Interview).

Door de organisatie is aangegeven, dat er jaarlijks bestuurlijk overleg is tussen de wethouder Volkshuisvesting en de directeurs van de corporaties. Het jaarplan van de corporaties, de activiteitenplannen van het GWB en lopende projecten zijn daar o.a. onderwerp van gesprek. Bij alle corporaties stonden het bod en de woonruimteverdeling op de agenda, aangevuld met onderwerpen zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid. Uit de ambtelijke reactie blijkt dat in de gesprekken mondelinge afspraken worden gemaakt. Omdat de afspraken mondeling zijn gemaakt, zijn zij niet schriftelijk ter kennisname naar de raad gegaan.

In de ambtelijke reactie is ook aangegeven, dat er vóór de vaststelling van de lokale woonvisie in december 2018, geen verplichting was om prestatieafspraken met corporaties vast te leggen. De

RKC Medemblik – Opmeer

corporaties hebben tot en met 2019 wel hun bod op papier gesteld. Er zijn – gezien de geringe omvang van het bezit van de corporaties- tot en met 2019 geen formeel ondertekende prestatieafspraken gemaakt. In de Handreiking Prestatieafspraken staat echter dat in de contractfase de afspraken definitief worden opgemaakt, waarna een ondertekening van het prestatiecontract volgt.

Periode 2011- 2017 GWB: strategisch voorraadbeleid en activiteitenplannen

Het **SVB uit 2013**¹¹ dat is vastgesteld door de gemeenteraad, had als doel het definiëren van een wensportefeuille tot en met 2030:

- 1) die aansluit bij de vraag uit de markt (nu en in de toekomst),
- 2) met een kwalitatief goed (en energiezuinig) aanbod en
- 3) met een optimaal financieel rendement.

Het SVB bevat een beschrijving van de bestaande woningvoorraad en de demografische situatie en verwachte ontwikkelingen. Uit de volgende tabel blijkt het woningbezit in Opmeer in 2012.

Tabel 3.3 Woningtypen in de gemeente Opmeer per 1 januari 2012 (Bron: SVB 2013)

Woningtype	Bezit GWB absoluut	Particuliere voorraad	Totaal	Bezit GWB relatief
<i>Eengezinswoning</i>	404	3.993	4.397	11%
• Twee-onder-een-kap-woning			988	
• Vrijstaande woning			1.532	
• Boerderij			445	
• Seniorenwoning	187	356	543	34%
<i>Gestapelde woning</i>	284	62	346	78%
• Seniorenflat	48			
• HAT-woning/appartement	184			
• Kleine begane- grond-appartement/-woning	38			
• Seniorenappartementen	14			
Eindtotaal	875	4.066	4.941	18%

Bron: Bewerking van gemeente Opmeer, 2012; woningbehoefteonderzoek, gemeente Opmeer (september 2007)

Op basis van een eigen wensbeeld van het GWB voor 2030 is in het SVB een wensportefeuille opgesteld. De strategische keuzes voor de prestatievelden zijn in bijlage 4 samengevat. Het SVB wordt jaarlijks uitgewerkt in een activiteitenplan.

De door het GWB opgestelde jaarlijkse activiteitenplannen, geven inzicht in voorgenomen activiteiten op zes prestatievelden: kwaliteit van de woningen, leefbaarheid, wonen en zorg, huisvesten van de doelgroep, betrekken van bewoners bij beleid en beheer en continuïteit financiën. Deze plannen zijn te vergelijken met jaarschijven, zoals die zijn voorgeschreven in de woningwet, artikel 43. De prestatievelden zijn opgenomen in bijlage 5.

Periode 2018- 2022 GWB: strategisch voorraadbeleid en afspraken

Het **SVB 2020** (19 november 2019) is opgesteld door de Stec Groep. Een actualisering van het SVB uit 2013 was nodig. Bij het interview is aangegeven, dat het vanwege personele omstandigheden, langer heeft geduurd om het SVB ter herzien, dan eerder gepland. Ontwikkelingen aan vraag- en aanbodkant en beleidsontwikkelingen (herziene woningwet 2015, nieuwe regionale en lokale woonvisie) hebben namelijk consequenties voor de wensportefeuille. Dit beleid geeft richting aan

¹¹ In het SVB 2013 is het vastgoedbeleid uitgewerkt. Er is uiteindelijk geen SVB in 2017 opgesteld.

RKC Medemblik – Opmeer

het GWB voor de komende 8 jaren. Het huurbeleid en een nieuw verkoopbeleid zijn hierin opgenomen. De strategische keuzes en de wensportefeuille zijn opgenomen in bijlage 4.

Het woningbezit in Opmeer in 2018 is in de volgende tabel opgenomen

Tabel 3.4 Woningbezit GWB en eigendom andere partijen naar type in 2018 (Bron: SVB 2020)

Woningtype	Bezit GWB (aantallen)	Bezit andere corporaties	Bezit particuliere verhuurders**	Koop-Woningen	Totaal	Aandeel bezit GWB**
Eengezinswoning	399	0			4.078	10%
Meergezinswoning (inclusief seniorenwoning)	478	64			669	73%
Totaal	877	64	208	3.598*	4.747	19%

Bron: SVB Opmeer 2019, CBS 2019, cijfers over 2018 *inclusief eigendom onbekend

In de toelichting bij het raadsvoorstel bij het SVB 2020 is aangegeven, dat het college voor de periode 2020-2023 jaarlijks concrete acties nader uitwerkt in een uitvoeringsprogramma en dat opneemt in de prestatieafspraken.

Begin 2020 heeft het GWB een document met Prestatieafspraken en activiteiten 2020 opgesteld. De organisatie heeft aangegeven, dat dit stuk tot stand is gekomen in overleg tussen verschillende sectoren van de gemeente (Grondgebiedzaken en Samenlevingszaken). Bij de totstandkoming van dit stuk zijn geen externe partijen (corporaties, wooncommissie, zorginstellingen) betrokken. Het proces van verdere interne prestatieafspraken met het GWB, corporaties, gemeente en huurderorganisatie is in het stuk wel opgenomen. Dit ligt zo in opzet lijn met de Handreiking Prestatieafspraken. "In het kader van prestatieafspraken stelt het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer interne prestatieafspraken vast".¹²




Uit het SVB 2013, SVB 2020 en de activiteitenplannen blijken de volgende zaken:

- ✓ In het SVB 2013 is de wensportefeuille uitgewerkt in een strategie per kern en strategieën en maatregelen per complex (portfoliostrategie).
- ✓ De verschillende prestatievelden zijn zowel in het SVB 2013 en in het SVB 2020 als in de activiteitenplannen van 2016 en 2017 uitgewerkt in duidelijke acties en doelstellingen.
- ✓ Voor de prestatievelden zijn strategische keuzes en verschillende indicatoren benoemd.
- ✓ In 2016 zou er een huurprijsbeleid ontwikkeld worden. Hier is uiteindelijk geen afzonderlijk stuk van gekomen. Dit is in 2017 en volgende jaren in het volkshuisvestingsverslag opgenomen.
- ✓ Soms worden zaken doorgeschoven naar een volgend jaar, zoals een tweejaarlijks tevredenheidonderzoek dat in 2016 gepland was, maar in 2017 uitgevoerd. Dit geldt ook voor het onderzoek naar de Blijverslening.
- ✓ In 2016 was sprake van een regulier overleg met de bewonerscommissie (4 leden). In 2017 is dit veranderd in een overleg met de voorzitter van de bewonerscommissie.
- ✓ Over de jaren 2018 en 2019 zijn geen activiteitenplannen opgesteld. In 2018 is er een Meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Aan het eind van 2020 is een nieuw Strategisch Voorraadbeleid vastgesteld, het SVB 2020.
- ✓ De wensportefeuille in het SVB 2020 is o.a. weergegeven in betaalbaarheid (verdeling in prijssegmenten), naar aantallen per woonkern (veranderopgave) en naar woningtype.
- ✓ Ook de maatschappelijke opgaven, strategisch voorraadbeleid en de activiteiten GWB 2020 zijn in de prestatieafspraken opgenomen.

¹² Dit is beschikbaar via de website ; <https://www.woningbedrijfopmeer.nl/over-het-woningbedrijf>

RKC Medemblik – Opmeer

Tabel 3.5 Beoordeling normen 'Beleid – Prestatieafspraken': totstandkoming

Normen	Beoordeling
• De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen op basis van de Handreiking Prestatieafspraken.	
• De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en nieuwe Woningwet 2015 en de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting).	
• De prestatieafspraken zijn SMART.	

Toelichting:

- Omdat er sprake is van een gemeentelijk woningbedrijf is de Handreiking Prestatieafspraken eerst niet gevolgd. Deze wordt wel gevolgd sinds de komst van de lokale woonvisie (zie tabel 3.1). Het proces tot opstelling van prestatieafspraken is vanaf 2020 ook in lijn met deze handreiking. De RKC merkt op dat de betrokkenheid van huurders bij het opstellen van dit intern stuk zelf niet heeft plaatsgevonden (voor de lokale woonvisie zie ook paragraaf 4.2). Het SVB 2013 is overigens wel gebaseerd op woningbehoefteonderzoek, zodat hierin een raadpleging van huurders heeft plaatsgevonden.
- Er was tot 2018 geen lokale Woonvisie, maar de kadernota voor de Regionale Woonvisie was uitgangspunt. De Prestatieafspraken 2020 sluiten aan bij de lokale woonvisie, die is gebaseerd op de Woningwet 2015. De prestatieafspraken gaan ook over de rijks prioriteiten (zie tabel 5.3 bijlage 5).
- In de SVB 2013 en SVB 2020 zijn portfoliostrategieën opgenomen. In SVB-en en activiteitenplannen (tot 2016) wordt met prestatievelden gewerkt. Na 2017 zijn geen activiteitenplannen opgesteld, het MJOP 2018 is gericht op kwaliteit/onderhoud woningen. De prestatieafspraken 2020 zijn voldoende concreet en geven de richting voor komende jaren aan.

3.3 Positie en invloed raad bij doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken

Periode 2011- 2017

Zoals in paragraaf 3.1 genoemd heeft de gemeenteraad op 17 maart 2011 de kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vastgesteld. In een interview is aangegeven, dat de kadernota interactief tot stand is gekomen met corporaties, provincie en marktpartijen. Het stuk is ook in een raadscommissie behandeld.

Het SVB is in 2013 (12 september 2013) vastgesteld door de raad en daaraan voorafgaand in de commissie behandeld. Ook de regionale Woonvisie is door de raad vastgesteld (8 juni 2017).

In deze periode komen de volkshuisvestelijke doelstellingen van GWB jaarlijks aan bod in de programmabegrotingen, die door raad worden behandeld en vastgesteld. Onder product 825 Woningbedrijf en (volks)huisvesting is aangegeven:

- Wat wil de gemeente bereiken? Hier zijn doelstellingen opgenomen (zie paragraaf 3.1).
- Waar staat de gemeente nu? Hier wordt ook het SVB 2013 benoemd.
- Wat gaat de gemeente ervoor doen? Hier zijn de woningbouwplannen benoemd.
- Wat mag het kosten? Hier zijn de lasten en baten benoemd.

De raad heeft in de periode vanaf 2016 bij de begrotingsbehandelingen geen moties of amendementen ingediend op het op het gebied van sociale huurwoningen.

RKC Medemblik – Opmeer

In programmabegrotingen wordt verwezen naar de activiteitenplannen van het GWB. Door de organisatie is aangegeven, dat de activiteitenplannen/jaarplannen van het GWB worden vastgesteld door het college en altijd ter kennisgeving naar de commissie Ruimte worden gestuurd.

Periode 2018- 2022





In 2018 was er geen activiteitenplan, maar alleen het MJOP 2018. Het MJOP is niet apart ter kennisgeving naar de raad gegaan. Uit ambtelijke reactie blijkt dat het MJOP de basis is voor de meerjarenbegroting van het GWB. Deze meerjarenbegroting wordt vanaf 2019 jaarlijks aan de raad aangeboden bij de programmabegroting van de gemeente. In 2019 was er ook geen activiteitenplan. (Zie bijlage 5.) Ook bij de begrotingsbehandelingen 2018-2020 zijn er door de raad geen moties of amendementen ingediend op het op het gebied van sociale huurwoningen.

De eerste lokale Woonvisie 2018-2022 is op 13 december 2018 door de raad vastgesteld. In paragraaf 3.1 is al aangegeven, dat de raad tijdens het opstellen van de Woonvisie is betrokken via een speciale bijeenkomst (naast de gebruikelijke behandelingen in commissie en raad). Daarbij is uitgebreid aandacht besteed aan demografische situatie en verwachte ontwikkelingen.

Het SVB 2020 is vastgesteld door de raad op 3 december 2019 en daaraan voorafgaand in de commissie Ruimte behandeld. Uit het interview blijkt dat de raad niet actief betrokken is geweest bij de opstelling hiervan. In het beleid zijn uiteraard de uitgangspunten van coalitieakkoord meegenomen. Het had een lange doorlooptijd, door personele oorzaken heeft de voorbereiding meer tijd gekost.

In 2020 is er een volgend formeel beleidsdocument: Prestatieafspraken en activiteiten 2020. Door de organisatie is aangegeven, dat het medio maart 2020 nog op de planning staat om de gemeenteraad hierover te informeren via een raadsinformatiebrief.

Tabel 3.6 Beoordeling normen 'Beleid – Woonvisie en prestatieafspraken': rol van de raad

Normen	Beoordeling
• De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie	
• De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen) van de woonvisie.	
• De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.	 

Toelichting:

- De raad stelt kaders vast door het vaststellen van de regionale en lokale woonvisie, de programmabegrotingen en de SVB-en.
- De raad is actief betrokken geweest bij de Woonvisie 2018-2022 met de algemene doelstellingen (zie paragraaf 3.1).
- De raad heeft kennis genomen van de activiteitenplannen van het GWB, al waren deze er niet vanaf 2017. De raad is nog niet in kennis gesteld van het stuk Prestatieafspraken en activiteiten 2020. Uit de ambtelijke reactie blijkt dat er een raadsinformatiebrief over de interne prestatieafspraken 2020 in de maak is (april 2020).

Zoals in paragraaf 3.2 is toegelicht was de gemeente Opmeer tot de komst van de lokale woonvisie in 2018 niet wettelijk verplicht tot het maken van prestatieafspraken met corporaties. Uit het onderzoek blijkt dat er wel jaarlijks een mondeling gesprek is geweest met de corporaties, waarbij ook een schriftelijk bod is besproken. De raad is zo niet op de hoogte van de prestatieafspraken met de corporaties. Door het overleg en het bod voldoen de gemeente en de corporaties wel aan de Woningwet. Echter – na de opstelling van de lokale Woonvisie eind 2018- zijn er ook in 2019 geen formele schriftelijke prestatieafspraken met de twee corporaties gemaakt, zoals wel gebruikelijk is conform de Handreiking Prestatieafspraken. Er is sprake van een geringe omvang van het bezit van corporaties in Opmeer.

4 Uitvoering: doelstellingen woonvisie en prestatieafspraken

We gaan in dit hoofdstuk in op de uitvoering en het behalen van doelstellingen:

- Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald? (paragraaf 4.1)
- Worden de prestatieafspraken gehaald? (paragraaf 4.2)
- Hoe is de raad geïnformeerd en heeft de raad de mogelijkheid om bij te sturen? (paragraaf 4.3)

In het vorige hoofdstuk hebben we de belangrijkste doelen van de regionale woonvisie in de periode (2011-2017) en de lokale woonvisie (2018-2022) benoemd. We vatten ze in dit hoofdstuk samen en maken daarbij – voor het onderzoek – onderscheid tussen twee soorten doelen:

- ✓ Procesdoel: een beschrijving van een bepaalde procedure of een actie die conform afspraak/beleid gevolgd moet worden;
- ✓ Inhoudelijk doel: de uiteindelijk gewenste situatie (het doel) van inzet beleid en uitvoering.

Uitgangspunt is het idee uit de beleidstheorie over een verband tussen inhoudelijk doel en het daarvoor benodigde proces.¹³ Er is een proces (tijd) nodig om een inhoudelijk doel te realiseren.

4.1 Behalen doelen woonvisie in relatie tot prestatieafspraken

Voor de periode 2011-2017 kijken we – omdat het langer geleden is – vooral naar het halen van de inhoudelijke doelen. Voor de lokale Woonvisie 2018- 2022 kijken we vooral naar de procesdoelen.

Periode 2011- 2017

Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven waren in de periode 2011-2017 de regionale kaders (regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 en de Regionale Woonvisie voor Westfriesland van 2017) de basis voor woonbeleid in Opmeer. In de programmabegrotingen 2016 en verder zijn de lokale doelen bepaald.

Samengevat waren de inhoudelijke doelen die ook van toepassing zijn voor sociale huurwoningen:

- Realisatie van betaalbare levensloopbestendige woningen;
- Meer doorstroming van goedkope huur- en koopwoningen naar nieuw te bouwen woningen;
- Voldoende aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen (starters en senioren);
- Nieuwe seniorenwoningen realiseren dicht bij voorzieningen in grote woonkernen.

Periode 2018- 2022

In de woonvisie staat dat de kernvoorraad (sociale huur) eind 2030 volgens prognose 2.184 huishoudens (42% van het totaal aantal huishoudens) is. Dat is een toename van 202 huishoudens of huurwoningen ten opzichte van 2018. De verwachte toename ultimo 2020 is 118 huishoudens of huurwoningen. Echter veel van deze huishoudens wonen ultimo 2018 in een koopwoning, zodat minder huurwoningen nodig zijn.

Zoals in paragraaf 3.1 is genoemd, staat aanvullend in de Programmabegrotingen van 2018 en 2019 vermeld, dat in Heerenweide in opdracht van corporatie De Woonschakel 62 zorgappartementen voor ouderen worden gebouwd, waarvan 36 voor intramurale zorg. In de begroting van 2020 staat dat de woningen in 2020 zullen worden opgeleverd.

Het behalen van zowel inhoudelijke- als procesdoelen is zichtbaar in:

- De P&C-stukken van de gemeente zelf (programmabegrotingen en jaarrekeningen);
- De P&C-cyclus van het GWB (SVB/ activiteitenplannen en volkhuysvestingsverslagen).

¹³ <https://werken-aan-projecten.nl/projectresultaat/de-beleidstheorie-achter-doel-en-resultaat/>

RKC Medemblik – Opmeer

Procesdoelen en inhoudelijke doelen in gemeentelijke jaarstukken

In de jaarstukken wordt de mate van realisatie van acties van het GWB¹⁴ gerapporteerd. In 2016 is er in de rapportage duidelijk onderscheid tussen activiteiten van het GWB en overige volkshuisvesting. In de jaren daarna is alles onder 'Volkshuisvesting' gerapporteerd.

Tabel 4.1 Rapportage Woningbedrijf en Volkshuisvesting in Jaarstukken 2016, 2017 en 2018

Jaar	Mate behalen voornemens GWB		
2016	Activiteitenprogramma	Opstellen activiteitenplan en ter kennisname naar de commissie Ruimte	
	Beheer bestaande voorraad	Uitvoeren beheertaken	
	Nieuwbouw	In 2016 wordt de bouw van huurwoningen in Heerenweide fase 1d voorbereid.	
	Financieel Beleid	In een financiële meerjarenraming zullen de effecten van de Vennootschapsbelasting in beeld worden gebracht.	
	Volkshuisvesting	In 2016 zal voor Heerenweide, in overleg met de betrokken marktpartijen, de invulling van de volgende fase in (1d) worden voorbereid. In De Weere wordt in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in samenwerking met betrokkenen gestreefd naar de bouw van 14 woningen waarvan 12 woningen voor starters. Medewerking verlenen aan de herontwikkeling van de locaties Appel Beton en de herontwikkeling op de locatie Tuk in Hoogwoud Verstreken van startersleningen.	
2017	Volkshuisvesting	Vaststellen regionale woonvisie	
		Activiteitenprogramma 2017 gemeentelijk woningbedrijf maken	
		Actualiseren van het beleid voor de verkoop van gemeentelijke huurwoningen	
		Uitvoeren startersleningen	
		Nieuwbouw in Heerenweide en De Weere	
2018	Volkshuisvesting	Voornemen: uitwerking volkshuisvestingsbeleid in een lokale woonvisie voor Opmeer Resultaat: de woonvisie Opmeer 2018-2022 Gelukkig wonen in Opmeer is vastgesteld in de raad van 13 december 2018.	
	Volkshuisvesting	Voornemen: activiteitenprogramma 2018 gemeentelijk woningbedrijf opstellen Resultaat: Er is een volkshuisvestelijk verslag opgesteld en behandeld in raad van 12 juni 2018. Het in 2018 geplande groot onderhoud aan de huurwoningen is uitgevoerd.	
	Volkshuisvesting	Voornemen: actualiseren verkoopbeleid gemeentelijke huurwoningen Resultaat: Het strategisch voorraadbeleid voor het gemeentelijk woningbedrijf (GWB) is in voorbereiding genomen. Dit wordt in 2019 aangeboden ter vaststelling door de raad. Hierin wordt ook het beleid voor de verkoop van woningen opgenomen.	
	Volkshuisvesting	Voornemen: nieuwbouw Heerenweide en De Weere Resultaat: In De Weere is het CPO-project opgeleverd en er zijn 12 woningen voor bewoning in gebruik genomen. In Heerenweide is fase 2 in de verkoop gebracht. In Fase 1d is het woonzorg-project Weidehof in aanbouw genomen. Totaal zijn in 2018 36 woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad toegevoegd (bron CBS).	

¹⁴ Omdat het GWB een onderdeel is van de gemeente en de grootste verhuurder is, ligt de nadruk in de P&C-stukken van de gemeente Opmeer op het eigen GWB.

RKC Medemblik – Opmeer

In 2016 is onderzoek gedaan naar Vennootschapsbelastingplicht voor gemeentelijke bedrijven, zoals het GWB. Hierop is in dat jaar nog geen reactie van de Belastingdienst ontvangen.

In 2017 is het actualiseren van het verkoopbeleid doorgeschoven, als onderdeel in het nieuwe SVB, dat in voorbereiding is voor vaststelling in 2018. In 2018 wordt aangegeven, dat vaststelling in 2019 is gepland. Het is SVB is uiteindelijk vastgesteld op 3 december 2019 (zie paragraaf 3.2). De Jaarstukken 2019 zijn nog niet naar de raad gegaan ten tijde van dit RKC-onderzoek.

Realisatie inhoudelijke doelen




De verantwoording van behaalde inhoudelijke doelen voor sociale huurwoningen in het jaarlijkse volkshuisvestingsverslag is hieronder samengevat. Vanaf 2018 is er daarbij aansluiting bij de eigen lokale Woonvisie van Opmeer.

Tabel 4.2 Overzicht behaalde resultaten voor huurwoningen (Bron: Volkshuisvestingsverslagen)

Jaar	Behaalde doelen sociale huurwoningen															
2016	<ul style="list-style-type: none"> 877 verhuurbare eenheden per 31 december 2016; woningen voor ouderen (55+) en senioren (65+) zijn samengevoegd in één categorie (verschil was gebaseerd op afstand tot centrale voorzieningen > 500m): totaal 279; gemiddelde wachttijd is 1,83 jaar; voorbereidingen gestart voor bouw van 12 jongerenappartementen en 8 beneden- en bovenwoningen in Heerenweide. 															
2017	<ul style="list-style-type: none"> 877 verhuurbare eenheden; 279 woningen voor ouderen/senioren; toewijzing van DAEB woningen door GWB voldoet aan de norm voor wat betreft de lage en middeninkomens, maar ligt voor de vrije toewijzingsruimte iets hoger; Opmeer voldoet niet aan de norm voor passend toewijzen: 74% van de woningen is passend toegewezen (norm is 95%); de gemeente heeft een Starterslening, om doorstroming naar een koopwoning mogelijk te maken; gemiddelde wachttijd is 2,41 jaar; voor ouderen is de Verordening Blijverslening vastgesteld om aanpassingen voor langer zelfstandig wonen te ondersteunen. voortzetting voorbereiding fase 1D Heerenweide (zie 2016). <table border="1" data-bbox="798 940 1436 1097"> <thead> <tr> <th>Huishoudinkomens</th> <th>Norm</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens (tot en met € 36.165)</td> <td>≥ 80%</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>Middeninkomens (€ 36.165 – € 40.349)</td> <td>≤ 10%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens (hoger dan € 40.349)</td> <td>≤ 10%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Huishoudinkomens	Norm	2017	Lage inkomens (tot en met € 36.165)	≥ 80%	84%	Middeninkomens (€ 36.165 – € 40.349)	≤ 10%	4%	Hoge inkomens (hoger dan € 40.349)	≤ 10%	13%	Totaal	100%	100%
Huishoudinkomens	Norm	2017														
Lage inkomens (tot en met € 36.165)	≥ 80%	84%														
Middeninkomens (€ 36.165 – € 40.349)	≤ 10%	4%														
Hoge inkomens (hoger dan € 40.349)	≤ 10%	13%														
Totaal	100%	100%														
2018	<ul style="list-style-type: none"> 877 verhuurbare eenheden; 279 woningen voor ouderen/senioren; toewijzing van DAEB-woningen in 2018 voldoet aan de norm; gemiddelde wachttijd is 2,93 jaar; Starterslening / Blijverslening voortzetting voorbereiding fase 1D Heerenweide (zie 2016, 2017). <table border="1" data-bbox="798 1456 1436 1612"> <thead> <tr> <th>Huishoudinkomens</th> <th>Norm</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens (tot en met € 36.798)</td> <td>≥ 80%</td> <td>88%</td> </tr> <tr> <td>Middeninkomens (€ 36.798 – € 41.056)</td> <td>≤ 10%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens (hoger dan € 41.056)</td> <td>≤ 10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Huishoudinkomens	Norm	2018	Lage inkomens (tot en met € 36.798)	≥ 80%	88%	Middeninkomens (€ 36.798 – € 41.056)	≤ 10%	2%	Hoge inkomens (hoger dan € 41.056)	≤ 10%	10%	Totaal	100%	100%
Huishoudinkomens	Norm	2018														
Lage inkomens (tot en met € 36.798)	≥ 80%	88%														
Middeninkomens (€ 36.798 – € 41.056)	≤ 10%	2%														
Hoge inkomens (hoger dan € 41.056)	≤ 10%	10%														
Totaal	100%	100%														
2019	<ul style="list-style-type: none"> 876 verhuurbare eenheden; 279 woningen voor ouderen/senioren; toewijzing van DAEB-woningen in 2019 voldoet aan de norm; gemiddelde wachttijd is 3,29 jaar; Starterslening / Blijverslening nieuwbouw fase 1D Heerenweide is in volle gang. start voorbereiding fase 2 (20 beneden- en bovenwoningen) en 3 (28 appartementen) in Heerenweide - voor jongeren en kleine huishoudens. <table border="1" data-bbox="798 1702 1436 1859"> <thead> <tr> <th>Huishoudinkomen</th> <th>Norm</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens (t/m € 38.035)</td> <td>≥ 80%</td> <td>92%</td> </tr> <tr> <td>Middeninkomens (€ 38.036 t/m € 42.436)</td> <td>≤ 10%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens (hoger dan € 42.436)</td> <td>≤ 10%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Huishoudinkomen	Norm	2019	Lage inkomens (t/m € 38.035)	≥ 80%	92%	Middeninkomens (€ 38.036 t/m € 42.436)	≤ 10%	1%	Hoge inkomens (hoger dan € 42.436)	≤ 10%	7%	Totaal	100%	100%
Huishoudinkomen	Norm	2019														
Lage inkomens (t/m € 38.035)	≥ 80%	92%														
Middeninkomens (€ 38.036 t/m € 42.436)	≤ 10%	1%														
Hoge inkomens (hoger dan € 42.436)	≤ 10%	7%														
Totaal	100%	100%														

RKC Medemblik – Opmeer

Tabel 4.3 Beoordeling normen 'Uitvoering en controle – Woonvisie': resultaten

Normen	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none">• De procesdoelen op basis van de woonvisie zijn gehaald.• De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald.	  

Toelichting:

- Uit de jaarstukken van de gemeente blijkt dat het merendeel van de activiteiten conform het doel zijn uitgevoerd. Een aantal beleidsstukken zijn later geactualiseerd.
- De doelen van de sociale huurwoningen zijn deels gehaald en deels verwacht.
 - Het aantal verhuurbare eenheden van het GWB is over de onderzochte periode (2016-2019) constant 877.
 - Meer doorstroming van goedkope huur- en koopwoningen naar nieuw te bouwen woningen. Uit de stukken is op te maken, dat de gemiddelde wachttijd is toegenomen van 1,83 jaar in 2016 tot 3,29 jaar in 2019. Om doorstromen van starters naar koopwoningen mogelijk te maken is er de Starterslening. (Zie tabel 4.2.)
 - Voldoende aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen (starters en senioren). Er zijn regelingen voor starters en senioren, om hun mogelijkheden op de woningmarkt te verbeteren. De laatste jaren voldoet Opmeer aan de criteria voor passende toewijzing, al is dit niet een uitgangspunt (GWB is geen TI).
 - Realisatie van betaalbare levensloopbestendige woningen. Nieuwe seniorenwoningen realiseren dicht bij voorzieningen in grote woonkernen. Het aantal woningen voor ouderen en senioren blijft constant op 279 verhuureenheden.
Realisatie van het inhoudelijk doel van 62 zorgappartementen door de Woonschakel ligt in de (nabije) toekomst.

Een belangrijk aandachtspunt is de prognose uit de woonvisie voor de kernvoorraad sociale verhuur. Voor de kernvoorraad is geen doel bepaald (zie tabel 3.2 hoofdstuk 3). Dit betekent dat er geen directe beoordeling van de realisatie van de kernvoorraad plaats kan vinden. In de woonvisie 2018 staat de prognose van 2.184 huishoudens eind 2020, een toename van 118 huishoudens ten opzichte van 2018. Deze lijkt onder druk te staan, gezien de toename van wachttijden tot en met 2018 (zie verder paragraaf 4.3). In het SVB 2020 is ook benoemd dat er een additionele woningbehoefte (koop en huur) van 6% tot 2027 zal zijn vanwege huishoudensgroei. In de ambtelijke reactie is aangegeven, dat het GWB zich richt op de doelen van nieuwbouw. Naast de 62 huurappartementen van De Woonschakel worden in de nabije toekomst ook 67 huurwoningen door het GWB in Heerenweide gerealiseerd.

4.2 Behalen doelen strategische (prestatie-)afspraken

Externe woningcorporaties: prestatieafspraken

De RKC heeft – door het ontbreken van afgesproken doelen en verslaglegging van gesprekken – geen beeld kunnen vormen van het behalen van de prestatieafspraken met de twee corporaties. In maart 2020 zijn er nog geen formele ondertekende afspraken gemaakt met woningcorporaties. Deze twee (De Woonschakel en Wooncompagnie), die in Opmeer actief zijn, verzorgen overigens maar een klein deel van de sociale verhuur. Het behalen van de doelen voor het woonbeleid is in deze paragraaf daarom alleen beoordeeld voor het GWB.

Invulling van de rollen

Het GWB maakt onderdeel uit van de gemeente. Vanuit de organisatie zijn dezelfde medewerkers betrokken bij het volkshuisvestingsbeleid en bij het GWB. Dit is een bewuste keuze, om snel te

RKC Medemblik – Opmeer

kunnen schakelen (Bron: Interview). Daarom zijn twee rollen verenigd: 1) de gemeente heeft de beleids- en uitvoerende rol en 2) het is als GWB de verhuurder.

1) *Beleids- en uitvoerende rol*

Het GWB neemt deel aan het Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW). Hier wordt informatie gedeeld en zijn verschillende werkgroepen actief, zoals de werkgroep woonruimteverdeling. Soms vindt besluitvorming plaats over bijvoorbeeld de pilots. Het platform kijkt vanuit het oogpunt van de verhuurders. Het platform komt per jaar ongeveer zes maal bijeen. Aedes is vaak vertegenwoordigd om te informeren over lopende zaken, bijvoorbeeld rond inkomensgrenzen, advies over huurprijzen en de woonagenda/woonakkoord. (Bron: Interview en verslagen van PWW-overleg in 2019).

De volgende partijen nemen deel aan het PWW: woningcorporaties Intermaris, het Grootslag, Wooncompagnie, Welwonen, de Woonschakel en de Gemeentelijke Woningbedrijven Opmeer en Koggenland¹⁵. Het PWW werkt nauw samen met gemeenten en sociale partners en zorgt daarbij voor investeringen die nodig zijn voor sociale huurwoningen. Het gaat daarbij om duurzaamheidsinvesteringen voor betaalbaarheid, investeringen in de voorraad en in de samenwerking.

Op ambtelijk niveau neemt Opmeer deel aan de regionale werkgroep wonen West-Friesland. Hierin worden ambtelijk allerlei vragen op het gebied van wonen besproken en voorbereid, zoals bijvoorbeeld de opzet van de Pilot woonruimteverdeling 2020. Via het VVRE¹⁶-portefeuillehoudersoverleg of via het Madivosa¹⁷-overleg van de Westfriese gemeenten, worden beleid en activiteiten verder besproken.

2) *GWB als verhuurder*

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben daarbij iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Een bewonerscommissie mag alleen meepraten over plannen voor hun complex, zij heeft geen instemmingsrecht op het beleid voor servicekosten en zij hebben geen recht op een kostenvergoeding.¹⁸

In het jaarlijkse volkshuisvestingsverslag is aangegeven hoe is ingezet op het betrekken van bewoners bij beleid en beheer. Voor 2016 is aangegeven:

- Via bewonersblad (2x per jaar) en website worden huurders geïnformeerd;
- Algemene informatie naar huurders via Woonkostenkrant, Energiekrant en Huurkrant;
- Bewonerscommissie voor het GWB (4 leden): geen overleg met de voltallige bewonerscommissie, wel regelmatig contact met de voorzitter. De bewonerscommissie wordt geïnformeerd over reguliere beleidszaken;
- Er is niet voldoende draagvlak binnen bewonerscommissie om als huurderscommissie te fungeren.

In het Volkshuisvestingsverslag 2017 is hieraan toegevoegd, dat het GWB op werkdagen bereikbaar is voor huurders. De enige aanpassing in het verslag van 2017 is, dat de voorzitter van de bewonerscommissie wordt geïnformeerd over reguliere beleidszaken (i.p.v. de bewonerscommissie). In 2019 is het verslag op dit punt gelijk aan dat in 2018.

¹⁵ <https://www.intermaris.nl/over-intermaris/nieuwsarchief/nieuwsbericht/pww-en-gemeenten-samen-voor-schoffig-mooi-wonen-westfriesland/>

¹⁶ VVRE: Verkeer & Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie

¹⁷ Madivosa: Maatschappelijke Dienstverlening, Volksgezondheid en Sociale Zaken

¹⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie>

RKC Medemblik – Opmeer

Volgens de activiteitenplannen van het GWB was op de website van het woningbedrijf informatie over jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag te vinden voor bewoners. Op dit moment is deze informatie niet meer beschikbaar. Wel is hier sinds kort het document Prestatieafspraken 2020 beschikbaar.

Realisatie inhoudelijke doelen

In het volkshuisvestingsverslag wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid ten aanzien van de volkshuisvestelijke prestatievelden. De gerapporteerde resultaten over de periode 2016 tot en met 2019 zijn hieronder samengevat.



Tabel 4.4 Overzicht van realisatie van inhoudelijke doelen door het GWB (Bron: volkshuisvestingsverslagen)

Prestatieveld	Inhoudelijke resultaten GWB			
	2016	2017	2018	2019
Kwaliteit van woningen	<ul style="list-style-type: none"> Overzicht onderhoud 	<ul style="list-style-type: none"> idem* Opstellen SVB en lokale Woonvisie (niet gereed) 	<ul style="list-style-type: none"> idem Energie maatregelen 	<ul style="list-style-type: none"> idem idem SVB en lokale Woonvisie vastgesteld
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Algemene bijdrage Appartementen voor senioren (met zorgbehoefte) 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem Extra bijdrage IKC 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem Extra capaciteit voor wijk- en buurtbeheer 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem idem
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> Aantal aangepaste woningen / appartementen Samenwerking Wijkteam Serviceabonnement: 77x 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem Idem: 76x 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem Idem: 79x Start Pilot Uitstroom: 2 woningen (max 5) 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem Idem: 86x Start Pilot Uitstroom: 1 woningen (max 5)
Betaalbaarheid	- (aandacht voor huurprijzen)	<ul style="list-style-type: none"> Geen passende toewijzing Huurprijsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> Passende toewijzing Huurprijsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Huurprijsbeleid
Huisvesten van de doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Kernvoorraad: 877 alleen woningen t/m huurtoeslaggrens Statushouders**: 22 (-1) Starterslening: 3x Start voorbereiding Heerenweide: 20 woningen 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem: 15 (-2) Idem: 9x Voortgezet 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Idem: 22 (+3) Idem: 12x Blijverslening Voortgezet: bouwkrediet 20 woningen 	<ul style="list-style-type: none"> Idem: 876 Idem: 2 (-3) Idem: 1x Blijverslening Nieuwbouw in volle gang
Betrekken van bewoners	Zie 4.2	idem	idem	idem
Continuïteit financiën	Overzicht financieel beheer / jaarrekening Woningbedrijf	idem	idem	idem

* Idem = als voorgaand jaar; ** aantal personen (verschil met taakstelling)

RKC Medemblik – Opmeer

Tabel 4.5 Beoordeling normen 'Uitvoering en controle – prestatieafspraken': resultaten

Normen	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none">De invulling van de rol van de gemeente heeft adequaat plaatsgevonden.	
<ul style="list-style-type: none">De inhoudelijke doelen van de strategische (prestatie-)afspraken zijn gehaald.	

Toelichting:

- In het kader van de Woningwet 2015 moet als rol van de gemeente gedacht worden aan de samenwerking door de gemeente/GWB met woningcorporaties en met de eigen huurdersvereniging van het GWB. In haar beleidsmatige en uitvoerende rol is de gemeente adequaat met name door samenwerking in het PWW en op regionaal niveau. In haar verhuurdersrol is een belangrijk aspect de invulling van een huurdersorganisatie/ bewonerscommissie. Op dit moment wordt vooral het informatierecht ingevuld. Het overlegrecht is slechts deels ingevuld, omdat dit alleen via de voorzitter loopt. De RKC ziet geen invulling van adviesrecht en agenderingsrecht in de geest van de Woningwet. Verder verwijzen we naar het Tevredenheidsonderzoek over het GWB in paragraaf 4.3.
- Inhoudelijke doelen zijn op veel punten van de prestatievelden gehaald. Ontwikkeling van nieuw beleid is enkele malen opgeschoven. Bij de ambtelijke reactie is aangegeven, dat dit komt door afstemming op regionale planning en beperkte ambtelijke capaciteit. Hierbij merkt de RKC op dat deze beleidsontwikkeling van belang is voor het handelen van het GWB. Het beleid en de actualiteit kunnen daardoor uit de pas lopen. Het GWB/ de gemeente hebben hierbij een belangrijke verantwoordelijkheid. Op dit moment is er een actuele lokale woonvisie en een actueel SVB (inclusief verkoopbeleid).

4.3 Informatie voor en bijsturing door de raad en de mogelijkheden daarvoor

De wijze waarop informatie over het realiseren van doelen op het gebied van de volkshuisvesting naar de raad is gegaan, komt in deze paragraaf aan bod. Daarbij hebben we ook gekeken of de raad mogelijkheden heeft tot bijsturing en deze ook heeft benut.

Programmabegrotingen

Hierin is aangegeven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van volkshuisvesting en wat er voor gedaan gaat worden. Bij de behandeling van de begrotingen is de raad uitgebreid aan zet. De raad heeft de mogelijkheid tot het stellen van technische vragen en kan richting geven of bijsturen via eventuele moties/amendementen. Behandeling vindt ook altijd plaats in een commissievergadering. (Zie ook paragraaf 3.3)

Jaarstukken Opmeer en Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening GWB

Deze stukken worden gezamenlijk jaarlijks in juni/juli door de raad vastgesteld. In de aanbiedingsbrief bij de Jaarstukken 2016 is aangegeven dat de fracties de mogelijkheid hebben vooraf technische vragen op te sturen. Daarna is er een leesavond met beantwoording van de technische vragen, voorafgaand aan de behandeling in de raad. Bij de Jaarstukken 2017, 2018 en 2019 is deze manier van behandeling niet specifiek in de aanbiedingsbrief vermeld. De stukken worden niet vooraf in een openbare commissievergadering besproken. Er zijn de afgelopen jaren geen moties of amendementen ingediend op het gebied van sociale huurwoningen bij het vaststellen van de jaarstukken.

De jaarstukken Opmeer bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening van de hele gemeente Opmeer. In het jaarverslag is per product aangegeven in hoeverre geplande activiteiten zijn behaald. Onder programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing is

RKC Medemblik – Opmeer

ook het GWB opgenomen (zie ook tabel 4.1). In de jaarstukken van Opmeer wordt naar het aparte verslag van het GWB verwezen.

Het Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening GWB vallen onder de richtlijnen van de Gemeentewet en zijn gebaseerd op de Woningwet 2015 en het BTIV voor woningcorporaties. In het volkshuisvestingsverslag zijn de (volkshuisvestelijke) prestatievelden opgenomen. Hierin staat dat de huurders en het gemeentebestuur op basis hiervan zich een oordeel kunnen vormen over het GWB gedurende het verslagjaar. Als toelichting op de kernvoorraad staat in het Volkshuisvestingsverslag van 2019:

“De omvang van de kernvoorraad (betaalbare huurwoningen) blijft een aandachtspunt van het rijksbeleid. Het behoud van deze voorraad is van groot belang en het is de taak van overheden en woningcorporaties/verhuurders om bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid expliciet aandacht te besteden aan een voldoende omvang van de kernvoorraad.”

Dit is echter niet nader toegelicht in aantallen of in relatie tot de woonvisie 2018-2022. Zie hiervoor de toelichting bij tabel 4.3.

Voorstellen voor kredietverstrekking nieuwbouw

In maart 2018 heeft de raad krediet verstrekt voor de bouw van 20 huurwoningen in Heerenweide. In het raadsvoorstel is toegelicht hoe dit bouwprogramma past binnen het investeringskader van het GWB. Ook is er verwezen naar het Programma van eisen (PvE) dat uitgaat van gasloze nul-op-de-meter woningen. Bij het interview kwam naar voren, dat het college inmiddels heeft besloten tot aanpassing van het PvE. Door de keus voor andere installaties blijft de ontwikkeling binnen het krediet. De raad is hierover nog niet geïnformeerd. Dat zal gebeuren na oplevering van de woningen in het Volkshuisvestingsverslag 2020. (Bron: Interview)

In maart 2019 heeft de raad een voorbereidingskrediet vastgesteld voor de bouw van huurwoningen fase 2 en 3 Heerenweide. Fase 2 betreft beneden-bovenwoningen voor eenoudergezinnen en starters. In fase 3 gaat het om appartementen met een lift (o.a. geschikt voor jonge senioren).

Informatienotities / Raadsinformatie¹⁹

Een voorbeeld is een Informatienotitie aan B&W (19 december 2017) over het Tevredenheidsonderzoek Woningbedrijf. Uit een imago-onderzoek van KHW kwam naar voren, dat een ruime meerderheid van de huurders een (zeer) positief beeld heeft van de Gemeente Opmeer/Woningbedrijf. Er komen een aantal aandachtspunten naar voren voor het verbeteren van de dienstverlening (m.b.t. telefonische bereikbaarheid en aandacht voor leefbaarheid). Deze notitie is ter kennisgeving naar de raad gegaan.

In juli 2018 is er raadsinformatie geweest over de stand van zaken rond beschermd wonen en maatschappelijke opvang in West-Friesland. In een samenwerkingsovereenkomst met corporaties in de regio heeft Opmeer toegezegd jaarlijks maximaal vijf woningen beschikbaar te zullen stellen.

In 2019 is in West-Friesland een pilot woonruimteverdeling opgezet. In aanloop naar het opzetten van deze pilot is op 26 juni 2019 een bijeenkomst georganiseerd voor raadsleden in West-Friesland (door de Werkgroep Woonruimteverdeling). Uit de ambtelijke reactie is gebleken, dat hierbij ook raadsleden uit Opmeer aanwezig zijn geweest. Bij deze bijeenkomst is het onderzoek van RIGO (juni 2019) over de woonruimteverdeling betrokken. Hierin is ook een analyse van de

¹⁹ Ten aanzien van informatienotities merken we op deze in het verleden niet apart op onderwerp werden gerubriceerd of opgeslagen. Dit gebeurt pas vanaf de zomer van 2019. Mogelijk heeft de RKC hierdoor niet alle relevante informatienota's voor dit onderzoek kunnen achterhalen.

RKC Medemblik – Opmeer

wachttijden en zoekgedrag opgenomen. De (voorlopige) conclusies uit dit RIGO onderzoek zijn: inschrijftijden/zoektijden bij verhuring in West-Friesland zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Dit komt door stijging van de vraag en afname van het aantal verhuringen via advertenties. Het RIGO rapport is niet afzonderlijk naar de raad van Opmeer gegaan.

De gemiddelde inschrijftijd (en tussen haakjes: de gemiddelde zoektijd) ²⁰ voor de gemeente Opmeer is opgelopen van 3,9 (2,1) jaar in 2011 tot 5,8 (3,4) jaar in 2018. Tijdens de bijeenkomst is uitdrukkelijk input van raadsleden gevraagd. Ideeën zijn meegenomen in de opzet van deze pilot. In een Informatienotitie aan B&W (3 december 2019) is de opzet van de pilot, waar het GWB aan deelneemt, ter kennisneming doorgestuurd naar de commissie RO. Daarbij is voor het GWB het volgende overzicht, conform de toewijzing door regionale corporaties, leidend bij het toewijzen:

percentage	doelgroep	Toewijzing
50 % (min)	regulier aangeboden	via Woonmatch
30 %	urgent woningzoekenden & bijzondere toewijzingen	directe bemiddeling
20 % (max)	doorstromers	via Woonmatch

Tabel 4.6 Beoordeling normen 'Uitvoering en controle – Woonvisie': rol van de raad

Normen	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none"> De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing. 	✓

Toelichting:

- De informatie naar de raad is gebaseerd op de jaarstukken van de gemeente Opmeer en de jaarstukken van het GWB. Voor de controlerende rol is dit op hoofdlijnen voldoende. Het verslag geeft aan wat er op de verschillende prestatievelden feitelijk is gebeurd of wat de stand van zaken is. De RKC merkt wel op dat geen directe relatie wordt gelegd met de doelen uit de woonvisie of het SVB. Zo is de controle op de realisatie van gestelde doelen niet eenvoudig voor de raad. Over regionale ontwikkelingen (beschermd wonen/maatschappelijke opvang en woonruimteverdeling) wordt de raad geïnformeerd.
- De raad heeft in principe op verschillende momenten de mogelijkheid tot bijsturing. Dit kan bij de behandeling van de jaarstukken, voorstellen voor kredietverlening of bij regionale bijeenkomsten. Dit is niet eenvoudig voor de raad. Bij de jaarstukken zit geen zichtbare confrontatie van eerder gestelde doelen en de realisatie. Ook zijn in deze jaarstukken geen actieve bijsturingmogelijkheden opgenomen. De voorstellen voor kredietverlening komen van het college, waarbij de raad haar budgetrecht invult.
- De gemeente heeft de regionale beleidsaanpassing BW/MO die voort kwam uit de informatie ook gevolgd, maar er is geen actieve afweging door de raad zichtbaar of zij dit als gemeente Opmeer ook wil volgen. De RKC heeft tijdens het onderzoek geen specifieke amendementen of moties van de raad gezien waaruit een bijsturing van het GWB voor wat betreft volkshuisvestelijke doelstellingen in relatie tot de verhuurde woningen is gebleken. In de ambtelijke reactie is aangegeven, dat de raad in het coalitieakkoord (kaderstellend) wel richtinggevende uitspraken heeft gedaan, bv. dat er een onderzoek moet plaatsvinden naar een geliberaliseerd huuraanbod van het GWB. Dit onderzoek is verwerkt in het SVB 2020.

²⁰ Inschrijftijd: tijd vanaf datum van inschrijving; Zoektijd: tijd vanaf eerste reactie op een woning bij Woonmatch

Bijlagen

Bijlage 1 Verantwoording, literatuuroverzicht en afkortingen

Verantwoording

De onderzoeksopzet 'Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen, Rolinvulling door de raad' (21 feb. 2020) is de basis geweest voor dit onderzoek. Deze onderzoeksopzet is begin 2020 naar de gemeenteraden van Medemblik en Opmeer gestuurd.

Externe bronnen

1. Companen (2016). Handreiking Prestatieafspraken, Herziene versie. Samenwerken volgens de Woningwet 2015.
2. Fraanje. R (2015). Sturen in dienstbaarheid, Verkennend essay naar de rollen van de gemeenteraad bij de uitvoering van de nieuwe taken in het sociaal domein.
3. Ministerie van BZK (2019). Evaluatie van de herziene Woningwet, Cijfermatig overzicht 2014-2017.
4. Provincie Noord-Holland (z.j.). Bespreekversie woonagenda 2020-2015. Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2015.
5. Provincie Noord-Holland (2010). Provinciale Woonvisie 2010-2020. Goed Wonen in Noord-Holland.
6. Rijksoverheid (2015). De Woningwet 2015 in vogelvlucht.

Gemeentelijke en regionale stukken

1. Activiteitenplan 2016 Woningbedrijf Opmeer.
2. Activiteitenplan 2017 Woningbedrijf Opmeer.
3. Advies aan de gemeenteraad en Raadsbesluit (8 juni 2017), Regionale woonvisie en Regionaal Actieprogramma West-Friesland.
4. Adviesnota aan B&W (5 feb. 2019), Voortgang 20 huurwoningen Heerenweide fase 1D.
5. Bewonersblad 2019. Uitgave nr. 37 – December 2019.
6. BMC Interlink (2013). Strategisch voorraadbeleidsplan Gemeenlijk woningbedrijf Opmeer 2030.
7. Evaluatie/actualisatie verkoopbeleid (2010).
8. Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023 (2017).
9. Huisvestingsverordening 2015 Regio West-Friesland, Gemeente Opmeer 2015.
10. Informatienotitie aan B&W (19 dec. 2017), Tevredenheidsonderzoek Woningbedrijf.
11. Informatienotitie aan B&W (3 dec.2019). Pilot woonruimteverdeling sociale huur.
12. Jaarstukken 2016, 2017, 2018
13. KWH (2017), Resultaten imago-onderzoek Gemeente Opmeer/Woningbedrijf, Uw imago onder uw huurders.
14. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) GWB (2018).
15. Prestatieafspraken en activiteiten 2020, Gemeente Opmeer – Woningbedrijf (2020).
16. Programmabegroting 2016, 2017, 2018, 2019.
17. Raadsinformatiebrief (26 juli 2018). Stand van zaken Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang regio Westfriesland.
18. Raadsvoorstel en Raadsbesluit (15 maart 2018). Bouwkrediet 20 huurwoningen Heerenweide.
19. Raadsvoorstel en Raadsbesluit (21 maart 2019). Voorbereidingskrediet bouw huurwoningen fase 2 en 3 Heerenweide.
20. Raadsvoorstel en Raadsbesluit (12 dec. 2019), Vaststellen Strategisch voorraadbeleid gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer 2020.
21. Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland, Gemeente Opmeer (2019).

RKC Medemblik – Opmeer

22. RIGO Research en Advies (2019). Woonruimteverdeling in West-Friesland. Analyse van wachttijden en zoekgedrag.
23. StecGroep (2018), Presentatie Raadsledenbijeenkomst Woonvisie, 17 mei 2018.
24. StecGroep (2018), Presentatie Stakeholders bijeenkomst, Naar een nieuwe woonvisie voor Opmeer 'Gelukkig Opmeer', 4 juni 2018.
25. StecGroep (2017), Regionale woonvisie Westfriesland .
26. StecGroep (2017), Woningmarkt Opmeer onder de loep, Compacte woningmarktanalyse gemeente Opmeer.
27. Strategisch voorraadbeleidsplan gemeentelijk woningbedrijf Opmeer 2030. (2013).
28. Strategisch voorraadbeleid, Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer 2020 (2019).
29. Westfriesland (2017), Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023.
30. Uitnodigingsbrief Raadsleden Woonvisie, 3 mei 2018.
31. Uitnodigingsbrief Stakeholders Woonvisie, 8 mei 2018.
32. Urgentieverordening Gemeente Opmeer (2019), Regionale Urgentieverordening. Huisvestingswet Westfriesland, Gemeente Opmeer 2019.
33. Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening Woningbedrijf 2016, 2017, 2018
34. Woonvisie 2018-2022, Gelukkig wonen in Opmeer (2018).

Websites

<https://www.intermaris.nl/over-intermaris/nieuwsarchief/nieuwsbericht/pww-en-gemeenten-samen-voor-skoftig-mooi-wonen-westfriesland/>

<https://prestatie.opkaart.nl/dashboard/DashboardPA/Selecteer-een-prestatieafpraak>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie>

<https://werken-aan-projecten.nl/projectresultaat/de-beleidstheorie-achter-doel-en-resultaat/>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2020-01-01>

www.woningwet2015.nl

Afkortingen

BBSH Besluit Beheer Sociale Huursector (tot in werking treding nieuwe Woningwet in 2015)

BW Beschermd wonen

BTIV Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ; TI Toegelaten Instelling

DAEB Diensten van Algemeen Economisch Belang (bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen)

GWB Gemeentelijk Woningbedrijf

MO Maatschappelijke opvang

MJOP Meerjaren onderhoudsplan

RAP Regionaal Actie Programma

SVB Strategisch Voorraadbeleid

Begrippen

Activiteitenoverzicht: dit is het jaarlijkse voorstel van de corporatie aan de gemeente voor haar bijdrage aan de gemeente. Het voorstel is een uitnodiging aan gemeente en huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken. (Handreiking Prestatieafspraken).

Prestatieafspraken: de biedingen van de corporaties worden 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), vergezeld van de prestatieafspraken.

Bijlage 2 De veranderende rol van de raad

In 2015 is – mede als gevolg van de nieuwe taken in het sociaal domein – een verkennend essay geschreven over de veranderende rollen van de raad. Het essay 'Sturen in dienstbaarheid, verkennend essay naar de rollen van de gemeenteraad bij de uitvoering van de nieuwe taken in het sociaal domein' is geschreven door Rien Fraanje in opdracht van de Nederlandse Vereniging voor Raadsleden.

In deze bijlage gaan we hier in het kort op in, omdat het een beeld geeft van de veranderende rol van raden die in de periode van onderzoek (vanaf 2015 tot heden) ook van belang is in het fysieke domein.

De herontdekking van de samenleving en de verschuiving in het takenpakket van het fysieke naar het sociale domein vergroten de noodzaak voor gemeenten om te leren sturen in een netwerk.

"Sturen in een netwerk is razend lastig, want sturen in een netwerk betekent zoeken naar partners en met hen zoeken naar een gemeenschappelijk belang of doel. Sturen in een netwerk betekent ook erkenning van de nevenschiktheid en afhankelijkheid van je partners." Dit is ook van toepassing in de samenwerking in de opstelling en realisatie van woonvisies en prestatieafspraken.

Sturen in een netwerk betekent samenwerken, zo concludeert Fraanje. Daarvoor is een dienstbare politiek nodig. Raadsleden die van wethouders eisen dat zij doelstellingen SMART formuleren past daar niet goed bij. "Een dienstbare politiek vereist ruimte geven, mogelijk maken, fungeren als smeerolie en verbinden." Communicatie niet in de vorm van de klassieke preek, "dat is eenrichtingsverkeer maar als dialoog."

Voor de gemeenteraad betekent dat dus ook een andere invulling van de traditionele rollen voor kaderstelling, controle en volksvertegenwoordiging. Fraanje beveelt daarom in zijn essay een 9-tal nieuwe vormen aan om de rollen van de raad een nieuwe betekenis te geven:

Kaderstelling

1. STOP met SMART geformuleerde doelstellingen, samenwerken in plaats van doen alsof de raad als enige aan de knoppen zit;
2. Formuleer procesdoelen;
3. Beperk de kaderinstelling, geef ruimte aan inwoners en professionals;
4. Formuleer de rolopvatting van de gemeente. Welke rol wil de gemeente spelen bij een maatschappelijke opgave.

Controleren

5. Controleer op procesdoelen;
6. Organiseer je eigen toetsing.

Volksvertegenwoordiging

7. Versterk de ombudsfunctie;
8. Minder vergaderen, meer hoorzittingen en schouwen;
9. Bevraag ook de partners van een gemeente.

Meer lezen over de andere invulling van de raad: <https://www.raadsleden.nl/actueel/nieuws/de-drie-rollen-van-de-raad-hebben-hun-oude-betekenis-verloren>

Bijlage 3 Stappenplan Prestatieafspraken

Bron: Companen (2016). Handreiking Prestatieafspraken, Herziene versie. Samenwerken volgens de Woningwet 2015.

Schematisch stappenplan per partij

	Gemeente	Corporatie	Huurlersorganisatie	Enkele tips
Januari (eens in 4/5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatieafspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder.
Januari – mei		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Organiseer 1 keer per jaar evaluatiemoment: alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert achterban. Houdt er rekening mee dat RVC corporatie akkoord dient te gaan met activiteitenoverzicht
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVl en toesturen naar Autoriteit		
Juli - 15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Stel concrete plannen op voor 2 jaar i.p.v. 1. Daarnaast raamovereenkomst 5 jaar.
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig verstorende werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		

Bijlage 4 Prestatievelden Strategisch Voorraadbeleid 2013 en 2020

Strategisch voorraadbeleid 2013

Tabel bijlage 4.1 Overzicht strategische keuzes per prestatieveld (Bron: SVB, 2013)

Prestatieveld	Strategische keuzes
Energie en duurzaamheid/ Kwaliteit van woningen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Indicator</u>: Het hele woningbezit van het GWB heeft in 2030 gemiddeld energielabel B. Streven groot deel van voorraad energieneutraal te krijgen • 130 woningen: bij mutatie het dak isoleren • 24 woningen: kwaliteitsverbeteringsmaatregelen in verschillende gradaties.
Leefbaarheid en leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Indicator</u>: Huidige leefbaarheidsscore moet boven gemiddeld blijven: hetzelfde nu als in 2030. (Meting via (Lemon-)enquêtes).
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • De (huur)prijs die voor de woningen wordt betaald moet evenredig zijn aan het inkomen. • Gemiddeld over de hele voorraad komt de huurprijs uit op 63% van maximaal redelijk. In april 2013 heeft B&W het besluit genomen dat met de huurstijgingen per 1 juli 2013 dit percentage stijgt naar 70. (corporaties gemiddeld 90 à 95%)
Huisvesting van de verschillende doelgroepen:	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Indicator</u>: Woningaanbod afstemmen op demografische ontwikkelingen, voldoende woningen om aan de specifieke vragen van de doelgroepen te voldoen. • Toename van woningen geschikt voor senioren – bij voorzieningen (prognose: minimaal 400 eenheden, o.a. woon-zorg en serviceflats). Het GWB heeft momenteel (2013) 249 woningen geschikt voor senioren. • Overzicht van gewenste herontwikkeling per kern van het aantal verhuureenheden van het GWB in 2013 (864 totaal), om beter aan te sluiten bij de doelgroepen. • Het GWB heeft momenteel 97 huurwoningen in ontwikkeling, verdeeld over verschillende locaties. De woningen zijn vooral gericht op jongeren en senioren. • Kleine (bouw)opgave voor eenpersoonshuishoudens. • Lichte daling vraag jongeren/starters. Afname met ca. 400 jongeren in 2030 voor hele gemeente Opmeer. Toevoeging (jongeren)woningen in Heerenweide is in dit licht niet verstandig. Omzetten naar: eenpersoonshuishoudens. Verwachting: overschot aan HAT-eenheden in de toekomst. Woningen in de toekomst 'herlabelen' of geschikt maken voor senioren. • Verwachte vraagdaling naar eengezinswoningen (46% GWB-portefeuille).
Middelpunt van samenleving	<ul style="list-style-type: none"> • Het GWB blijft meer dan wonen alleen: in actie bij sociale problemen en benaderbaar voor haar bewoners. • Betrekken van bewoners • Op afzienbare termijn opnieuw een woningbehoefte onderzoek. • Indien noodzakelijk vanuit wensen uit de lokale samenleving, acteert en stelt het GWB haar strategieën bij.
Continuïteit financiën²¹	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Indicator</u>: De financiële continuïteit van het GWB moet goed blijven. De huurprijs van het aanbod past bij de maximale woonquote van de klanten. • Financiële doorrekening voorgenomen SVB-maatregelen voor vier complexen. • GWB wil meer grip en sturing op vastgoed en financiën realiseren, o.a. investeringsregeling en financiële toetsing.

²¹ De financiële prestaties en continuïteit van het GWB zijn geen onderwerp van dit RKC onderzoek

RKC Medemblik – Opmeer

Strategisch voorraadbeleid 2020

Tabel bijlage 4.2 Overzicht aspecten en strategische keuzes GWB in SVB (Bron: SVB, 2020)

Aspect	Strategische keuzes																																			
Woonvisie / nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> Met bestaand woningbezit en toekomstige woningplannen goed aansluiten op de vraag. Omvang kernvoorraad: plannen voor 68 (sociale) huurwoningen in Spanbroek . <u>Wensportefeuille</u>: uitgangspunt is een vernieuwingstempo van 2% (standaard voor corporaties), dat betekent dat in 10 jaar tijd ca 175 woningen worden aangepakt (sloop + nieuwbouw). <u>Wensportefeuille</u>: er is een strategie (afbouw/consolideren/versterken) per kern. En er is een wensportefeuille naar woningtype. <p>Tabel 7: wensportefeuille naar woningtype</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtype</th> <th>Aantal woningen</th> <th>Prestatie bezit</th> <th>Markt-indicatie</th> <th>Ons oordeel</th> <th>Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)</th> <th>Veranderopgave 10 jaar*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoning</td> <td>404 (46%)</td> <td>0</td> <td>++</td> <td>+</td> <td>49,25% tot 49,75%</td> <td>30 tot 30</td> </tr> <tr> <td>Appartement of HAT</td> <td>260 (30%)</td> <td>0</td> <td>-/0</td> <td>-/0</td> <td>19,75% tot 20,25%</td> <td>-85 tot -80</td> </tr> <tr> <td>Seniorenwoning</td> <td>213 (24%)</td> <td>++</td> <td>+</td> <td>++</td> <td>30,75% tot 31,25%</td> <td>55 tot 60</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>877 (100%)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>100%</td> <td>0 tot 10</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Er zijn ook overzichten van de wensportefeuille opgenomen voor een scenario bij een groei van 70 woningen, waar bij eerdere analyses in de gemeente ruimte voor leek. 	Woningtype	Aantal woningen	Prestatie bezit	Markt-indicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)	Veranderopgave 10 jaar*	Eengezinswoning	404 (46%)	0	++	+	49,25% tot 49,75%	30 tot 30	Appartement of HAT	260 (30%)	0	-/0	-/0	19,75% tot 20,25%	-85 tot -80	Seniorenwoning	213 (24%)	++	+	++	30,75% tot 31,25%	55 tot 60	Totaal	877 (100%)				100%	0 tot 10
Woningtype	Aantal woningen	Prestatie bezit	Markt-indicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)	Veranderopgave 10 jaar*																														
Eengezinswoning	404 (46%)	0	++	+	49,25% tot 49,75%	30 tot 30																														
Appartement of HAT	260 (30%)	0	-/0	-/0	19,75% tot 20,25%	-85 tot -80																														
Seniorenwoning	213 (24%)	++	+	++	30,75% tot 31,25%	55 tot 60																														
Totaal	877 (100%)				100%	0 tot 10																														
Klantvisie / doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Primair actief voor huisvesten van sociale doelgroepen; daarnaast ook aanbod voor middeninkomens; aandacht voor levensloopbestendige woningen. Meer kansen voor starters, jonge gezinnen en kleinere huishoudens (gebruik tijdelijke huurcontracten passend bij starterssalaris). Verkoopbeleid is aangepast: 55 woningen gelabeld als te verkopen; 3 woningen gelabeld als te kopen. 																																			
Huurvisie / betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Voorzien in betaalbare en voldoende beschikbare woningen: kijken naar streefopbouw conform lokale woonvisie; hijken naar woonlasten; harmonisatiepercentages liggen op 70% van maximaal redelijke huur, in woon-zorgcomplex De Schakel op 75%; harmonisatie van huurprijs bij mutatie; maximaal bruto jaarinkomen; 16 woningen in middensegment aanbieden; uitgangspunten voor jaarlijkse huurverhoging. GWB is geen TI en niet verplicht tot passend toewijzen. Voor betaalbaarheid wordt gekeken naar totale woonlasten (hogere huur mogelijk bij lage energierekening). <u>Wensportefeuille</u>: <p>Tabel 4: bezit GWB in 2019, verdeeld naar huidige huurprijs en wensportefeuille</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prijssegment</th> <th>Prijsgrenzen (prijzen 2019)</th> <th>Huidige aantal (aandeel)</th> <th>Maximaal redelijk</th> <th>Wensportefeuille</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>Tot kwal.kort.gr. (€ 424)</td> <td>92 (11%)</td> <td>0 (0%)</td> <td>Circa 10%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar 1</td> <td>Kwal.kort.gr. (€ 424) tot 1e aftop.gr. (€ 607)</td> <td>563 (64%)</td> <td>31 (4%)</td> <td>Circa 65%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar 2</td> <td>1e aftop.gr. (€ 607) tot 2e aftop.gr. (€ 651)</td> <td>101 (12%)</td> <td>25(3%)</td> <td>Circa 10%</td> </tr> <tr> <td>Duurder</td> <td>2e aftop.gr. (€ 651 tot lib. Grens (€ 720)</td> <td>121 (13%)</td> <td>144 (16%)</td> <td>Circa 15%</td> </tr> <tr> <td>Geliberaliseerd</td> <td>Vanaf lib. Grens (€ 720)</td> <td>0 (0%)</td> <td>677 (77%)</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>Totaal</td> <td>877 (100%)</td> <td>877 (100%)</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Prijssegment	Prijsgrenzen (prijzen 2019)	Huidige aantal (aandeel)	Maximaal redelijk	Wensportefeuille	Goedkoop	Tot kwal.kort.gr. (€ 424)	92 (11%)	0 (0%)	Circa 10%	Betaalbaar 1	Kwal.kort.gr. (€ 424) tot 1e aftop.gr. (€ 607)	563 (64%)	31 (4%)	Circa 65%	Betaalbaar 2	1e aftop.gr. (€ 607) tot 2e aftop.gr. (€ 651)	101 (12%)	25(3%)	Circa 10%	Duurder	2e aftop.gr. (€ 651 tot lib. Grens (€ 720)	121 (13%)	144 (16%)	Circa 15%	Geliberaliseerd	Vanaf lib. Grens (€ 720)	0 (0%)	677 (77%)	0%	Totaal	Totaal	877 (100%)	877 (100%)	100%
Prijssegment	Prijsgrenzen (prijzen 2019)	Huidige aantal (aandeel)	Maximaal redelijk	Wensportefeuille																																
Goedkoop	Tot kwal.kort.gr. (€ 424)	92 (11%)	0 (0%)	Circa 10%																																
Betaalbaar 1	Kwal.kort.gr. (€ 424) tot 1e aftop.gr. (€ 607)	563 (64%)	31 (4%)	Circa 65%																																
Betaalbaar 2	1e aftop.gr. (€ 607) tot 2e aftop.gr. (€ 651)	101 (12%)	25(3%)	Circa 10%																																
Duurder	2e aftop.gr. (€ 651 tot lib. Grens (€ 720)	121 (13%)	144 (16%)	Circa 15%																																
Geliberaliseerd	Vanaf lib. Grens (€ 720)	0 (0%)	677 (77%)	0%																																
Totaal	Totaal	877 (100%)	877 (100%)	100%																																
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> Samen optrekken met het Wijkteam om opeenstapeling van problemen te voorkomen. Pilot Uitstroom regio West-Friesland: maximaal 5 woningen beschikbaar in Opmeer voor MO/BW. 																																			
Visie op verduurzaming/ Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Hanteren van de Routekaart Verduurzaming, die als bijlage is opgenomen, en het toekomstige warmtetransitieplan (per 2021). Op dit moment voldoet het GWB aan de eisen voor energielabels vanuit het landelijke en regionale beleid. Bij mutatieonderhoud, planmatig onderhoud of op verzoek van bewoners: gasaansluiting in de keuken vervangen door aansluiting voor elektrisch koken. 																																			
Financiële aspecten	<ul style="list-style-type: none"> GWB streeft naar financiële continuïteit. Meerjarenbegroting 2020-2029 is gericht op instandhouden van de woningvoorraad en uitbreiden met 48 nieuwbouw woningen binnen 3 jaar. Sturing op verminderen van de onrendabele top bij nieuwbouw. In de begroting is niet meegenomen: sloop/nieuwbouw op (middel)lange termijn en verduurzaming bij warmtetransitie. 																																			

Bijlage 5 Activiteitenplannen 2016 tot Prestatieafspraken 2020

Activiteitenplan 2016. De voorgenomen activiteiten voor 2016 zijn door het GWB weergegeven in dit plan. Ook wordt voor de woningbouwplanning verwezen naar de programmabegroting 2016. Het GWB (als niet toegelaten instelling) geeft aan de uitgangspunten van de Woningwet 2015 en het BTIV te hanteren: *'Dit geeft niet alleen ons richting in wat we (behoren te) doen, maar geeft ook de huurders meer duidelijkheid en maakt onze prestaties inzichtelijk en vergelijkbaar.'*

Tabel bijlage 5.1 Overzicht activiteiten per prestatieveld (Bron: Activiteitenplan 2016)

Prestatieveld	Activiteiten 2016
Energie en duurzaamheid/ Kwaliteit van woningen	<ul style="list-style-type: none"> In 2016 aandacht voor de tuinaanpak. Zelfaangebrachte voorzieningenbeleid (ZAV): ontheffing van huurvoorwaarden. Energielabel/energie index. Serviceabonnement. Planmatige werkzaamheden (onderhoud). Inventarisatie asbest. GWB lid VvE De Schakel en De Tromp.
Leefbaarheid en leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring: exit-enquête, tweejaarlijks tevredenheidsonderzoek (in 2016). Veiligheid: verlichting, vervanging cilindersloten, kwaliteit hang- en sluitwerk. Financiële bijdrage leefbaarheid: € 30.000 Algemene Dienst, € 11.600 openbare verlichting, € 7.500 speelvoorzieningen. Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ)/Wijkteam Opmeer. Tuinonderhoud.
Betaalbaarheid/(in hfst financiën)	<ul style="list-style-type: none"> Betaalbaarheid (passend toewijzen): GWB is geen toegelaten instelling, dus 95% passendheidsnorm geldt niet. Wel zal 'zoveel mogelijk' op de norm worden getoetst.
Huisvesting van de verschillende doelgroepen (Waaronder Wonen en zorg)	<ul style="list-style-type: none"> Woonzorgcomplex De Schakel: aparte toewijzing, overleg met De Omring, overleg met voorzitter van de VvE De Schakel, kascontrole. Wmo: GWB neemt deel aan kerngroep regievoering Wmo, gericht op integrale organisatiebrede aanpak van Wmo-gerelateerde onderwerpen. 2010 raadsbesluit Verkoopbeleid: taakstellende opdracht 48 woningen verkopen. Er zijn al 46 woningen verkocht. Nog 2 in 2016 te verkopen + nieuw verkoopbeleid opstellen in 2016. Starterslening. Blijverslening onderzoeken in 2016. Statushouders: 14 personen 1e helft 2016. Op 1 januari had Opmeer een voorstand van 6 personen, dus tot 1 juli nog 8 personen huisvesten. Heerenweide: bouw van ca 20 huurwoningen in 2016 voorbereiden. Opstellen Programma van Eisen (PvE).
Middelpunt van samenleving/ Betrokken van bewoners	<ul style="list-style-type: none"> Ten minste een maal per jaar overleg met de huurders of met hun vertegenwoordigers (bewonerscommissie). Bewonerscommissie bestaat uit 4 leden. Klachten worden door interne klachtencommissie behandeld. Jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag beschikbaar via website: www.gemeentelijkwoningbedrijfopmeer.nl of op verzoek toegestuurd.
Continuïteit financiën	<ul style="list-style-type: none"> Financieel beleid en beheer gericht op waarborgen van voortbestaan in financieel opzicht; batige saldi uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Afronden jaarrekening voor 1 juli. Begroting planmatige werkzaamheden in 2017 in juni 2016 gereed; opstellen meerjarenraming GWB. Huurprijsbeleid wordt in 1e kwartaal van 2016 geformuleerd.*

RKC Medemblik – Opmeer

Activiteitenplan 2017. De hierin opgenomen prestaties zijn hieronder samengevat. Ook in dit plan wordt verwezen naar de programmabegroting 2017 voor de woningbouwplanning.

Tabel bijlage 5.2 Overzicht activiteiten per prestatieveld (Bron: Activiteitenplan 2017)

Prestatieveld	Activiteiten 2017
Kwaliteit van woningen	<ul style="list-style-type: none"> • 2017 komt een nieuw SVB met aandacht voor verduurzaming van de bestaande voorraad en thema's voor de regionale woonvisie. • Nieuwe lokale Woonvisie: basis voor toekomstige activiteitenplannen van het GWB en andere corporaties in de gemeente. • Zelfaangebrachte voorzieningenbeleid (ZAV): ontheffing van huurvoorwaarden • Energielabel/energie index • Serviceabonnement • Planmatige werkzaamheden (onderhoud) • Asbest: in 2017 bij ca 50 woningen daken vervangen (asbest golfplaten) • GWB lid VvE De Schakel en De Tromp
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring: exit-enquête, tweejaarlijks tevredenheidsonderzoek (in 2017) • Veiligheid: verlichting, vervanging cilindersloten, kwaliteit hang- en sluitwerk. • Financiële bijdrage leefbaarheid: € 30.000 Algemene Dienst, € 11.600 openbare verlichting, € 7.500 speelvoorzieningen. • OGGZ/Wijkteam Opmeer • Tuinonderhoud
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgcomplex De Schakel: aparte toewijzing, overleg met De Omring, overleg met voorzitter van de VvE De Schakel, kascontrole. • Wmo: GWB en afdeling Welzijn geven in 2017 verder invulling aan transities (o.a. via Kerngroep Sociaal Domein in relatie tot Wijkteam Opmeer)
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Passend toewijzen: de 95% norm geldt niet voor het GWB; wel zal zoveel mogelijk op de norm worden getoetst. • 2017: huurprijsbeleid nader vormgeven en huursombenadering meenemen. Onderzoeken of GWB voldoet aan 'passend toewijzen'.
Huisvesten van de doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Taakstellende opdracht 48 woningen verkopen is voldaan. In 2017 verkoopbeleid gelijktijdig met SVB herzien. • Starterslening. • Blijverslening onderzoeken in 2017. • Vergunninghouders: taakstelling voor de 1^e helft van 2017 bedraagt 9 personen. • Heerenweide: begonnen met voorbereiding bouw van ca 20 huurwoningen in 2016: 12 jongerenwoningen en 8 beneden bovenwoningen. • Energie/woonlasten: informatie aan nieuwe huurders over WoonEnergie; in Woonmatch informatie over totale woonlasten (huur + energie).
Betrekken van bewoners	<ul style="list-style-type: none"> • Ten minste een maal per jaar overleg met de huurders of met hun vertegenwoordigers (bewonerscommissie). Bewonerscommissie bestaat uit 4 huurders. In 2017: een regulier overleg met de voorzitter van de bewonerscommissie. • Jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag beschikbaar via website: www.woningbedrijfopmeer.nl of op verzoek toegestuurd.
Continuïteit financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Financieel beleid en beheer gericht op waarborgen van voortbestaan in financieel opzicht; batige saldi uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. • Afronden jaarrekening voor 1 juli. • Begroting planmatige werkzaamheden 2018 in juni 2017; opstellen meerjarenraming GWB.

Geen activiteitenplan 2018/ wel een Meerjarenonderhoudsplan

Voor 2018 is er geen activiteitenplan opgesteld, maar is het overzicht van de onderhoudswerkzaamheden per complex vastgelegd in het Meerjarenonderhoudsplan (**MJOP**) voor **2018** (Bron: Interview). In relatie tot de prestatievelden, die in de eerdere activiteitenplannen zijn genoemd, beperkt dit zich tot het aspect 'planmatige werkzaamheden' onder het prestatieveld 'kwaliteit van woningen'.

RKC Medemblik – Opmeer

Geen activiteitenplan 2019/ wel een nieuw SVB

Ook in 2019 was er geen activiteitenplan. Eind 2019 is het **SVB 2020** opgesteld (bijlage 4).

Prestatieafspraken en activiteiten 2020. De strategische keuzes in dit document zijn hieronder samengevat.

Tabel bijlage 5. 3 Overzicht activiteiten per prestatieveld (Bron: Prestatieafspraken en activiteiten 2020)

Prestatieveld	Prestatieafspraken en activiteiten 2020												
Kwaliteit van woningen	<ul style="list-style-type: none"> Opgaven om woningvoorraad te verduurzamen: GWB voldoet aan de norm, dat sociale huurwoningen in 2020 gemiddeld ten minste energielabel B hebben. Verder verduurzamen kost steeds meer. Concrete acties activiteiten Woningbedrijf 2020: overzicht planmatig onderhoud, mutatie en gasloos, ZAV, Service abonnement. In 2020 onderzoek naar renovatie van installaties van Pastoor Meriusflat: naar een gasloos complex. 												
Vitale kernen en leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> GWB draag gemiddeld € 56 per woning bij voor totaal: € 30.000 leefbaarheid algemeen, € 11.577 openbare verlichting van voetgangerspaden bij huurwoningen, € 7.500 speelvoorzieningen. 												
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> GWB denkt in 2020 mee over uitvoeringsplannen vanuit de Toekomstvisie kwetsbare inwoners 2018-2023 (West-Friesland). Woonzorgcomplex De Schakel: aparte toewijzing, overleg met De Omring, overleg met voorzitter van de VvE De Schakel, kascontrole. Bij renovatie aandacht voor bevorderen van langer zelfstandig wonen. Pilot Uitstroom regio West-Friesland: maximaal 5 woningen beschikbaar in Opmeer voor MO/BW. (Evaluatie in 2020.) 												
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> GWB wil nu en in de toekomst de lasten voor de bewoner laag houden – huur(prijs)beleid Relatief veel meergezinswoningen bij GWB (73%). Pilot woonruimteverdeling 2020 in West-Friesland : gericht op meer lokaal maatwerk en bevorderen van doorstroming op de huurmarkt. <p>De volgende tabel is leidend voor de toewijzingen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>percentage</th> <th>doelgroep</th> <th>Toewijzing</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 % (min)</td> <td>regulier aangeboden</td> <td>via Woonmatch</td> </tr> <tr> <td>30 %</td> <td>urgent woningzoekenden & bijzondere toewijzingen</td> <td>directe bemiddeling</td> </tr> <tr> <td>20 % (max)</td> <td>doorstromers</td> <td>via Woonmatch</td> </tr> </tbody> </table>	percentage	doelgroep	Toewijzing	50 % (min)	regulier aangeboden	via Woonmatch	30 %	urgent woningzoekenden & bijzondere toewijzingen	directe bemiddeling	20 % (max)	doorstromers	via Woonmatch
percentage	doelgroep	Toewijzing											
50 % (min)	regulier aangeboden	via Woonmatch											
30 %	urgent woningzoekenden & bijzondere toewijzingen	directe bemiddeling											
20 % (max)	doorstromers	via Woonmatch											
Huisvesten van de doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw voor starters en doorstromers in Heerenweide (drie fases: 20 + 20 + 28). In middensegment 16 huurwoningen aanbieden (Spanbroek en Hoogwoud). Netto huurprijs bedraagt 75% van de maximaal toegestane huur. Urgentieregeling: GWB zorgt voor voldoende huurwoningen voor mensen met een urgentie (binnen 8 maanden een passend woningaanbod). 												
Betrekken van bewoners	<ul style="list-style-type: none"> Tweejaarlijks onderzoek naar tevredenheid en wensen van huurders (in 2020). Ten minste een maal per jaar overleg met de huurders of met hun vertegenwoordigers (bewonerscommissie). Bewonerscommissie bestaat uit 4 huurders. In 2020: een regulier overleg met de voorzitter van de bewonerscommissie. De bewonerscommissie vertegenwoordigd de overige huurders (nog) niet. Daarom informatie naar huurders via publicaties in Weekblad West-Friesland, tweejaarlijks Bewonersblad en via website: www.woningbedrijfopmeer.nl. Jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag beschikbaar via website: www.woningbedrijfopmeer.nl of op verzoek toegestuurd. 												
Continuïteit financiën	<ul style="list-style-type: none"> Financieel beleid en beheer gericht op waarborgen van voortbestaan in financieel opzicht. In 2020: <ul style="list-style-type: none"> Actualisering financiële meerjarenbegroting Verwerking duurzaamheidsopgave daarin Verwerking acties en plannen vanuit SVB Discussie of GWB vennootschapsbelasting plichtig is Gebruik van subsidies 												