



ISSIE: Stadsvernieuwing Bloemenbuurt

Prestatieafspraken 2020-2025

Definitief

d.d. 15 december 2022



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
BESCHIKBAARHEID	6
Afspraken	6
Jaarschijf 2023:.....	7
BETAALBAARHEID	8
Afspraken	8
Jaarschijf 2023:.....	8
DUURZAAMHEID	9
Afspraken	9
Jaarschijf 2023:.....	9
MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE & LEEFBAARHEID	10
Wonen en zorg.....	10
Maatschappelijke uitstroom	10
Afspraken	10
Jaarschijf 2023:.....	11
ALGEMEEN & SAMENWERKING	11
Afspraken	11
Jaarschijf 2023:.....	11

De ondergetekenden,

de stichting Huurders Adviesraad Enkhuizen gevestigd te Enkhuizen, kantoorhoudende Patrimoniumstraat 30, 1601 RT te Enkhuizen, handelende onder de naam HAR E., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. Kahlman, voorzitter, hierna te noemen: 'HAR E.'

en

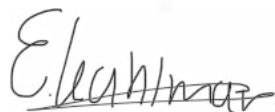
de gemeente Enkhuizen, gevestigd te Enkhuizen, kantoorhoudende Hoogstraat 11, 1610 AA te Enkhuizen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Franx, wethouder van de gemeente Enkhuizen, ter uitvoering van het besluit Prestatieafspraken 2023 HAR E. – gemeente Enkhuizen - Welwonen van het college van de gemeente Enkhuizen, hierna te noemen: 'de gemeente'.

en

de stichting Woondiensten Enkhuizen, gevestigd te Enkhuizen, kantoorhoudende Rode Paard 5 te Enkhuizen, handelende onder de naam Welwonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. van der Weide, directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'Welwonen'.

Komen 15.12.2022 de volgende afspraken overeen:

Prestatieafspraken HAR E. – gemeente Enkhuizen - Welwonen



Mevr. E. Kahlman
HAR E.



Dhr. J. Franx
Gemeente Enkhuizen



Mevr. W. van der Weide
Welwonen

VOORWOORD

Enkhuizen blijft groeien. Naast diverse binnenstedelijke ontwikkelingen zijn er ook plannen voor twee nieuwe woonwijken. Op basis van de huidige inzichten stijgt in twintig jaar het aantal huishoudens met minimaal 700 tot 9.200. De stad groeit niet alleen, ook de samenstelling verandert. Zo verdubbelt het aantal inwoners van 75+ terwijl het aantal inwoners van 35- afneemt. Het aantal gezinnen blijft naar verwachting gelijk en 70% van de Enkhuizers woont in 2040 in een één- of tweepersoonshuishouden (Atrivé 2018). Deze verwachtingen zijn gebaseerd op basis van de samenstelling van huidige inwoners en met deze prestatieafspraken werken we toe naar het voorzien in deze prognose.

In het regionaal Woonakkoord West-Friesland hebben de regiogemeenten met de provincie afgesproken dat er de komende vijf jaar in West-Friesland jaarlijks minimaal 900 woningen worden gebouwd. Een deel hiervan wordt sociale huurwoningen.

Het doel van Westfriesland om zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur betekent dat niet alleen het woningaanbod, maar ook de kwaliteit van de omgeving een factor is. De locatiekeuze van plannen speelt hierin een belangrijke rol. Plannen worden dan ook altijd in samenhang met andere opgaven bekeken, zoals mobiliteit, energie, natuur, landschap en klimaat.

We zetten in op voldoende betaalbare woningen. Gemeenten maken afspraken over betaalbaarheid door een aandeel sociaal of middeldure huur in de anterieure overeenkomsten op te nemen en/of in de bestemmingsplannen.

De regio heeft nu een planvoorraad van circa 9.000 nieuwbouwwoningen en streeft naar 16.000 woningen tot en met 2030 om te voldoen aan de (boven)regionale behoefte.

Volgens het behoefteonderzoek (Atrivé 2018) is er in 2040 op basis van de huidige bevolkingssamenstelling behoefte aan circa 270 extra eengezinshuurwoningen en 420 extra huurappartementen met een lift (koop én huur). Er lijkt in de aanloop naar 2040 een overschot van 400 huurappartementen zonder lift te ontstaan. Hierbij is nog geen rekening gehouden met extra ambities van Enkhuizen. De verwachting is dat de vraag naar alle type woningen groot blijft. Het huidige woningaanbod sluit echter qua aantal en type niet geheel aan bij de samenstelling van de toekomst. Partijen spannen zich in om in de tussenliggende twintig jaar een betere aansluiting te realiseren tussen vraag en aanbod.

Conform de Woningwet 2015 komen deze prestatieafspraken tot stand tussen de gemeente Enkhuizen, Welwonen en de Huurders Adviesraad Enkhuizen (HAR E.). Als corporatie beperkt Welwonen zich daarbij tot haar kerntaak: het passend huisvesten van mensen met een beperkt inkomen.

In dit document zijn de kaderafspraken voor de periode 2020-2025 vastgelegd en de prestatieafspraken voor 2023. De prestatieafspraken zijn opgebouwd aan de hand van een aantal thema's.

Thema's:

- Beschikbaarheid;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Maatschappelijke opgave en leefbaarheid;
- Algemeen & samenwerking

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in kaderafspraken geldend voor de periode 2020-2025. Hierbij vormen de woonvisie Enkhuizen 2014 en de Regionale Woonvisie voor West-Friesland 2017 de belangrijkste onderleggers. Specifieke jaarafspraken worden verwerkt in jaarschijven. Hierdoor blijft er de jaarlijkse mogelijkheid tot actualisering en ruimte voor inbreng van de huurdersbelangenorganisatie.

Nieuw in 2022 zijn nationale prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeentes, woonbond en corporaties. Deze zijn veelomvattend en er is besloten deze niet letterlijk over te nemen in de jaarschijf. Wel spreken

partijen af zich aan de landelijke prestatieafspraken te houden. Voor meer informatie over de landelijke afspraken kijk op: <https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken>

BESCHIKBAARHEID

Welwonen heeft 2.217 (peildatum 31 december 2021) huurwoningen. Naast Welwonen zijn er nog twee corporaties actief in Enkhuizen, Woonzorg Nederland en Vestia. Deze laatste heeft aangegeven hun bezit in Enkhuizen te willen afstoten.

Welwonen verwacht de komende vijf jaar 64 woningen toe te voegen en richting 2040 is de verwachting dat tussen de 344 en 480 woningen worden toegevoegd. Partijen spreken zich uit dat zij zich inspannen om te voldoen aan extra ambities die mogelijk tussentijds ontstaan. De transformatieopgave van de sociale voorraad in bezit van Welwonen is in Tabel 1 weergegeven. Naast nieuwbouw en transformatie blijft verkoop van sociale woningen voornamelijk voor Welwonen nodig om de transformatieopgave te kunnen bekostigen. In 2020 zijn vanwege de woningnood alle woningblokken waar nog geen woningen uit verkocht waren uit de verkoop gehaald. De woningen die nog wel verkocht worden zijn woningen in blokken waaruit reeds verkocht is, en die vanwege de wensportefeuille van Welwonen niet meer in het bezit passen. Welwonen vindt het ongewenst om deels verkochte woningblokken in haar portefeuille te houden omdat deze moeilijker te onderhouden zijn en ook de toekomstige verduurzaming voor complicaties zorgt door versnippering van eigendom.

Welwonen streeft naar een minimale woningvoorraad van 2.265 sociale woningen. Doormiddel van sloop, bijvoorbeeld door herstructurering en verkoop, is het aantal tijdelijk onder de 2.265 gezakt.

Wachttijd

De reële zoekduur was in 2015 over alle leeftijdscategorieën en alle type woningen gemiddeld 1.88 jaar en is nu opgelopen naar 4 jaar. De reële zoekduur is de tijd tussen de eerste zoekreactie en het verkrijgen van een woning. In die periode is een woningzoekende actief aan het zoeken. De inschrijfduur is de tijd dat men ingeschreven staat waarbij ook de tijd is meegeteld waarin men niet actief zoekt en reageert op woningen. Deze verschilt per type woning en varieert tussen de 5 jaar en 12 jaar. De reële zoekduur voor woningen loopt door de transformatieopgave verder op. Woningen moeten tenslotte eerst gesloopt worden voordat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit effect wordt wel gedempt doordat het treintjesmodel wordt toegepast, waarbij de bewoners van de ene fase (voor een deel) kunnen verhuizen naar de nieuwbouw van een voorafgaande fase.

Tabel 1 Beschikbaarheid: Transformatieopgave 2020-2025

Samenstelling	Transformatieopgave 2020-2025	Transformatie doorkijk 2040
Eengezinswoning	-68 Bloemenbuurt +16 Bloemenbuurt **	Bandbreedte +99 / +142
Appartement zonder lift	+7 Nieuwstraat ** +11 Westerstraat * -20 Zwanenland -17 Timmerwerf	Bandbreedte -135 / -193
Appartement met lift	+28 Bloemenbuurt +26 Westeinde * +36 Reigerweg +20 Zwanenland +25 Timmerwerf	Bandbreedte +380 / +531
Totaal	+64	Bandbreedte + 344 / + 480

* : gerealiseerd

** : in aanbouw

Afspraken

- Welwonen werkt gedurende 2020-2025 aan een betere aansluiting van het woningaanbod bij de huishoudprognoses en de woonbehoefte (zoals voorzien in 2040).

- b) Welwonen verkoopt geen woningen tenzij dit woningen zijn in VVE's met een minderheidsbelang, versnipperd bezit of woningen die een grote investering vragen om verhuurklaar te maken. Woningen worden verkocht met een zelfbewoningsplicht om te voorkomen dat speculanten de woningen opkopen.
- c) In 2025 is het aantal corporatiewoningen ten opzichte van 2019 toegenomen met 64 (exclusief de verkoop van sociale huurwoningen). De ambitie ligt hoger, maar is afhankelijk van het doorgaan van projecten als Gommerwijk West-West. Ook overname van bezit kan hieraan bijdragen.
- d) Welwonen gaat uit van een minimale voorraad van 2.265 woningen. Door sloop/ nieuwbouw en verkoop kan dit tijdelijk hieronder dalen.
- e) Gemeente voorziet in structureel, regelmatig (circa 6 keer per jaar, of zoveel extra als nodig) overleg op ambtelijk (project)niveau t.b.v. versnelling (interne) procedures.
- f) Bij herstructurering is het mogelijk dat Welwonen de gemeente om een maatschappelijke bijdrage vraagt. Hiervoor is een onderbouwing en kostenraming noodzakelijk. De gemeente beoordeelt de aanvraag op de noodzaak en de (wettelijke) mogelijkheden. Dit kan resulteren in een voorstel richting de gemeenteraad van Enkhuizen. De gemeenteraad is bevoegd.
- g) Bij nieuwe bouwontwikkelingen op grond in eigendom van de gemeente met een volledig sociaal programma benadert de gemeente in eerste instantie Welwonen voor de realisatie van de corporatiewoningen met een officieel verzoek. Welwonen reageert binnen 4 weken na het verzoek of zij willen participeren in de nieuwe bouwontwikkeling. Bij een afwijzing kan de gemeente een andere corporatie benaderen.
- h) Bij nieuwbouwprojecten op grond in eigendom van de gemeente komen gemeente en Welwonen vooraf tot een sociale kavelprijs.
- i) De gemeente bevordert bij overige nieuwbouwontwikkelingen projectontwikkelaars dat zij over het afnemen van sociale huurwoningen afspraken maken met Welwonen. De gemeente spant zich hierbij in om te bevorderen dat projectontwikkelaars een sociale kavelprijs overeenkomen met Welwonen.
- j) De gemeente zet zich in om zo snel als mogelijk de vergunningen te verstrekken voor de projecten uit deze afspraken.
- k) De regionale urgentieregeling is van toepassing.
- l) Jaarlijks neemt Welwonen een verhuurrapportage op in het jaarverslag en verstrekt deze aan de gemeente en de HAR E. voor bespreking.
- m) De gemeente vraagt de andere in Enkhuizen actieve corporaties ook een verhuurrapportage over Enkhuizen op te nemen in het jaarverslag.
- n) De zelfbewoningsplicht bij verkoop van woningen wordt is 5 jaar om speculatie tegen te gaan.

Jaarschijf 2023:

- a) In 2023 wordt gewerkt aan het realiseren van 64 wooneenheden. 36 woon-zorg appartementen (Reigerweg) en 28 in de Bloemenbuurt. Indien geen zorgappartementen worden gebouwd aan de Reigerweg zet Welwonen zich in voor de realisering van sociale huurwoningen op deze locatie.
- b) Welwonen verkoopt geen woningen tenzij het woningen zijn die aan één van de eigenschappen uit lid b van de afspraken voldoen.
- c) Bij verkoop van een woning door Welwonen geldt een zelfbewoningsplicht van vijf jaar (met kettingbeding aan opvolgende kopers).
- d) Gemeente betreft Welwonen bij het regionale proces van de versnelling van de woningbouwopgave. Welwonen is bereid om mee te denken. Welwonen informeert in het kwartaaloverleg de HarE over de voortgang van deze versnelling.
- e) Welwonen wil graag samen met de gemeente op korte termijn flexwoningen realiseren.
- f) In 2022 zijn landelijke prestatieafspraken gemaakt waarin in elke gemeente van Nederland moet streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen. In Enkhuizen is dat op dit moment 29,1. Dit zit er dicht tegenaan, maar om dit te realiseren en te behouden moet wel minimaal 30% worden toegepast bij nieuwbouw. In 2023 wordt deze doelstelling vertaald naar lokale afspraken in combinatie met de woonvisie.

BETAALBAARHEID

Sinds 2022 is er één maximuminkomen voor éénpersoonshuishoudens (tot 40.765) en één voor meerpersoonshuishoudens (tot 45.014), prijspeil 2022. Er is 7,5 procent vrije ruimte, als er noodzaak toe is, kan in de prestatieafspraken worden overeengekomen dat de vrije ruimte wordt verruimd tot maximaal 15%.

Verhuurders en huurders maken jaarlijks afspraken over de huuraanpassing in het Sociaal Huurakkoord.

In 2022 staan 1.482 actieve woningzoekenden uit Enkhuizen inschreven. In 2021 zijn 110 woningen in Enkhuizen toegewezen.

Afspraken

- Welwonen volgt het landelijk beleid inzake passend toewijzen en streeft ernaar om tot een gedifferentieerd woningbezit te komen met een gedifferentieerd woonlastenniveau.
- Welwonen behoudt tot en met 2025 minimaal 7,5% van de woningen in de categorie onder eerste huurtoeslaggrens (tot 633,25 prijspeil 2022), meer dan 60% in de categorie onder tweede huurtoeslaggrens (tot 678,66 prijspeil 2022) en minder dan 27,5% in de categorie boven de huurtoeslaggrenzen.
- Welwonen wijst minimaal 50% van haar vrijgekomen woningen toe aan reguliere huurders (PWW-afpraak).
- Gezien het relatief hoge aantal urgenten spreken gemeente Enkhuizen, de HAR E en Welwonen af de vrije ruimte bij toewijzing te verruimen van 7,5 naar 15 procent. Uitgangspunt is om de vrije ruimte zo min mogelijk te gebruiken, maar in bijvoorbeeld herstructureringswijken is het wel reëel dat een bewoner, ook met een te hoog inkomen, een andere woning krijgt binnen de sociale sector. Omdat er een vrij grote herstructureringsopgave ligt, is de extra ruimte wel nodig het risico van stagnatie te mitigeren.

Jaarschijf 2023:

- Welwonen neemt in 2023 het Sociaal Huurakkoord als uitgangspunt voor de huuraanpassing en werkt binnen haar woningvoorraad toe naar de landelijk gemiddelde maximale redelijke huur van 73%.

Tabel 2 Betaalbaarheid: Transformatieopgave 2020-2025

Betaalbaarheid ¹	Transformatieopgave 2020-2025	Doorkijk 2040
Eerste huurtoeslaggrens (tot € 633,25 (prijspeil 2022))	-26 Bloemenbuurt	Bandbreedte -28 / -40
Tweede huurtoeslaggrens (€ 633,25 - €678,66 (prijspeil 2022))	+28 Bloemenbuurt +11 Westerstraat * +25 Timmerwerf +18 Westeinde * +36 Reigerweg -42 Bloemenbuurt -17 Timmerwerf	Bandbreedte +262 / +367
Boven de huurtoeslaggrens (€678,67 - €752,33 prijspeil 2022))	+16 Bloemenbuurt * +7 Nieuwstraat * +8 Westeinde *	Bandbreedte +110 / +153
Totaal	+64	Bandbreedte + 344 / + 480

* : gerealiseerd

** : in aanbouw

¹ Prijspeil 2020

DUURZAAMHEID

In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Er moet flink wat gebeuren. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Dat gaat wijk voor wijk, maar wel in een steeds hoger tempo. De transformatieopgave van de sociale voorraad in bezit van Welwonen is weergegeven in Tabel 3.

Afspraken

- Partijen voldoen aan de doelstellingen uit het Energieakkoord en het Klimaatakkoord van het Rijk.
- Welwonen introduceert ten behoeve van de verduurzaming het verplicht gasloos koken bij keukenrenovaties, woningmutatie en op verzoek.
- Welwonen beschikt in 2030 over een gemiddeld Energielabel A op haar woningvoorraad.
- Woningen worden zo veel mogelijk circulair gebouwd en gerenoveerd.
- In de transitievisie van de gemeente staat dat er met opstellen van wijkuitvoeringsplannen gestart wordt in 2022. Ter voorbereiding hiervan zal de gemeente in 2022 met stakeholders waaronder de corporaties gaan bespreken hoe het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen het best aangepakt kan worden en waarbij de wijze van communicatie met betrokken bewoners een belangrijk onderwerp is. De bedoeling is dat de bewoners zo snel mogelijk deelnemen aan het opstellen van het wijkuitvoeringsplan. Concrete uitvoering van wijkuitvoeringsplannen is niet te verwachten vóór 2023.

Jaarschijf 2023:

- Welwonen beschikt in 2023 – met de huidige methodiek- over een gemiddeld energielabel B op haar woningvoorraad.
- Welwonen start in 2023 met het realiseren van 36 woon-zorgappartementen met een Energielabel A+.
- Welwonen zal naar inschatting in 2023 6 woningen duurzaam renoveren (binnenpakket). Dit zijn woningen die leeggekomen zijn na opzegging.
- Welwonen investeert € 800.000 Verduurzaming 58 woningen in de Bloemenbuurt (Vioenstraat 2 t/m 47 even, Goudsbloemstraat 20 t/m 28 even en 21 t/m 43 oneven, Begoniastraat 20 + 22, 30 t/m 34 even, 38 t/m 44 even, 59 t/m 69 oneven) naar energielabel A.
- Welwonen investeert in 2023 ca. €4 miljoen in planmatig onderhoud van de woningvoorraad.
- Partijen werken samen aan vermindering energieverbruik kwetsbare huishoudens.

Tabel 3 Kwaliteit (duurzaamheid): Transformatieopgave 2020-2025

Kwaliteit (duurzaamheid)	Transformatieopgave 2020-2025	Doorkijk 2040
A++	n.v.t.	Bandbreedte n.t.b.
A+	+16 Bloemenbuurt +28 Bloemenbuurt +26 Westeinde +36 Reigerweg +25 Timmerwerf	Bandbreedte +531/ 747
A	-2 Bloemenbuurt +7 Nieuwstraat +11 Westerstraat +95 Bloemenbuurt	Bandbreedte +96/ 137
B	-3 Bloemenbuurt -4 Bloemenbuurt	Bandbreedte -37/ -53
C	-17 Timmerwerf -14 Bloemenbuurt	Bandbreedte -54/ -77
	-7 Bloemenbuurt -6 Bloemenbuurt	Bandbreedte -50/ -71

E	-20 Bloemenbuurt -48 Bloemenbuurt	Bandbreedte -73/ -104
F	-31 Bloemenbuurt -10 Bloemenbuurt	Bandbreedte -50/ -71
G	-5 Bloemenbuurt -13 Bloemenbuurt	Bandbreedte -20/ -28
Totaal	+64	Bandbreedte +344/ +480

MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE & LEEFBAARHEID

Een wijk is levendig wanneer mensen betrokken zijn, goed gedijen en de kans krijgen om een rol te spelen in hun gemeenschap. Daar ligt een gezamenlijke opgave om de leefbaarheid in wijken op een goed niveau te houden en overlast te beperken.

Vanuit de Rijksoverheid krijgen gemeenten taakstellingen opgelegd om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave. Onder meer op het gebied van de uitstroom van de Maatschappelijke Opvang en de huisvesting van statushouders.

De Leefbaarheid in de wijken in Enkhuizen is ruim voldoende tot goed (2018, leefbarometer.nl). De afgelopen tien jaar is deze stabiel tot toegenomen. Uitzondering is de buurt Enkhuizen-Noord, waar de leefbaarheid al jaren 'zwak' is.

Wonen en zorg

Richting 2040 stijgt het aantal senioren en met name het aantal alleenstaande senioren gaat stijgen. Het verblijf in verzorgingshuizen neemt naar verwachting in aantal toe, maar in verblijfsduur af. Veelal kunnen senioren zo lang mogelijk thuis blijven wonen in de eigen woning, maar niet altijd. Als er een zorgvraag ontstaat en bewoners minder mobiel worden ontstaat de behoefte om te verhuizen naar een aanpasbare woning. Ook de behoefte aan woningen met zorg als tussenoplossing (veelal kleinschalig) neemt naar verwachting toe. Dit zijn woningen in de fase voor het verzorgingshuis voor tijdelijk verblijf of bij revalidatie.

Maatschappelijke uitstroom

In 2020 is de pilot uitstroom bijzondere doelgroepen en nieuwe samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Op basis van de evaluatie is besloten de samenwerking rondom de uitstroom structureel te maken (besluitvorming in madivosa VVRE november). We vinden het van belang om integraal samen te werken op dit dossier en voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de aan deze overeenkomst verbonden bijzondere doelgroepen.

Afspraken

- Nieuwe appartementen worden levensloopbestendig en aanpasbaar gebouwd.
- De gemeente voorziet Welwonen twee keer per jaar van de rijkstaakstelling speciale doelgroepen (statushouders).
- De gemeente initieert het overleg met Welwonen en andere corporaties in de gemeente over de verdeling van de taakstelling.
- Welwonen voldoet met de andere corporaties gevestigd in Enkhuizen naar rato aan de taakstelling huisvesting speciale doelgroepen.
- De gemeente en Welwonen investeren in leefbare, schone en veilige openbare ruimte.
- De gemeente bevordert de leefbaarheid van wijken en heeft daarbij speciale aandacht voor de drie hotspots 'Bloemenbuurt, Timmerwerf en Piet Rodenburgstraat. De leefbaarheid in de Oranjestraat wordt verbeterd door zodra (regionaal) Skaeve Huse dan wel alternatieven zijn ontwikkeld geen extra kwetsbare woningzoekers te plaatsen en door reparaties in en om huis zo snel mogelijk uit te voeren.
- Gemeenten en Welwonen werken samen bij kwetsbaren met een huurachterstand om huissuitzettingen te voorkomen, onder andere via het softwarepakket RIS Matching en het Project Vroeg erop af.

- h) Bij sluiting van een woning door (druggerelateerde) overlast streven gemeente en Welwonen ernaar om de woning zo snel mogelijk weer beschikbaar te stellen voor nieuwe huurders.
- i) Welwonen spant zich in om het aantal woningen beschikbaar te stellen voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen conform de in de overeenkomst opgenomen verdeling. Dit gaat om totaal 9 woningen per jaar.
- j) In 2021/ 2022 wordt er onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van regionale prestatieafspraken over het onderwerp dak- en thuisloosheid. De conclusies van dit onderzoek worden behandeld bij het maken van de prestatieafspraken 2023.

Jaarschijf 2023:

- a) Welwonen investeert in 2022 ruim €280.000 in het bevorderen van de leefbaarheid van wijken.
- b) In 2023 worden drie wijken geselecteerd waar met een brede groep stakeholders, waaronder de HAR E, gemeente en Welwonen een wijkschouw wordt georganiseerd om een beeld te krijgen van de leefbaarheid in de wijken en wat hierin verbeterd kan worden. De gemeente neemt het initiatief voor deze wijkschouwen.
- c) In 2023 investeert Welwonen (m.u.v. Reigerweg) niet in extra zorgwoningen.

ALGEMEEN & SAMENWERKING

Gemeente, Welwonen en de HAR E. werken als gelijkwaardige partners een voldoende goede sociale huurwoningen in Enkhuizen. Dit vraagt om een duurzame samenwerking met wederzijds respect en vertrouwen. De prestatieafspraken worden gemaakt voor de periode van 5 jaar, 2020-2025. Jaarlijks worden ze geactualiseerd door middel van jaarschijven.

Afspraken

- a) De prestatieafspraken van het vorige jaar worden in mei geëvalueerd. Initiatief hiervoor ligt bij Welwonen. Daarnaast wordt de voortgang van de afspraken van het lopende jaar in het tripartite overleg gemonitord.
- b) In 2023 wordt bepaald of de kaderafspraken tussentijds moeten worden herijkt.
- c) Jaarlijks brengt Welwonen voor 1 juli een volkshuisvestelijk bod uit met een overzicht van voorgenomen werkzaamheden.
- d) Twee keer per jaar bestuurlijk overleg gemeente – Welwonen (april en september).
- e) Tweemaal per jaar bestuurlijk overleg tussen gemeente – HAR E.
- f) Gemeente spant zich in om het interne ruimtelijke ordeningsproces te versnellen.
- g) Gemeenten en corporatie werken samen en delen gegevens volgens de wetgeving van de AVG.
- h) HAR E. organiseert jaarlijks een huurdersraadpleging.
- i) HAR E. betreft actief bewonerscommissies.
- j) Bij omstandigheden waardoor deze afspraken niet nagekomen kunnen worden, worden de andere partijen zo snel mogelijk hiervan in kennis gesteld.

Jaarschijf 2023:

- a) HAR E. heeft een structurele huurderaadpleging.
- b) Bij nieuwe herstructureringsprojecten wordt het sociaal plan besproken met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging.

Bijlage

Tabel 1 Woningvoorraad naar wijk en type d.d. 30.06.2022

Wijk	EGW	App. met lift	App. zonder lift	Duplex	Totaal
Boerenhoek	139	235	15	48	437
Vissershoek	94	119	147	0	360
Plan Noord	344	32	141	50	567
Gommerwijk Oost	175	0	0	0	175
Kadijken	47	22	10	0	79
Gommerwijk West	105	0	33	0	136
Oude Gouw I	188	171		0	359
Oude Gouw II	76	28	0	0	104
Totaal	1.166	607	346	98	2.217

Tabel 2 Inschrijfduur per woningtype d.d. 30.06.2022

Woningtype	Inschrijfduur 30-06-2022	Inschrijfduur 2021
Eengezinswoning	12,68	11,44 jaar
Seniorenwoning	12,87	10,06 jaar
Jongerenwoning	7,62	4,58 jaar

Toelichting Tabel 2: De inschrijfduur start vanaf het moment dat een woningzoekende zich inschrijft bij Woonmatch. In de praktijk blijkt dat er ook woningzoekenden zijn die (lange) periodes wel ingeschreven staan, maar niet actief zoeken en dus niet reageren op vrijgekomen woningen. Hierbij kan gedacht worden aan mensen die zich inschrijven en pas na enkele jaren voor het eerst reageren op een woning.

Tabel 3 Reële zoekduur d.d. 30.06.2022

Leeftijd	Reële zoekduur 30-06-2022	Reële zoekduur 2021	Reële zoekduur 2020	Reële zoekduur 2019
<23 jaar	-	2,42 jaar	0,68 jaar	1,36 jaar
23-27	4,22	1,60 jaar	2,25 jaar	3,26 jaar
28-39	5,54	7,04 jaar	5,42 jaar	4,18 jaar
40-54	6,53	6,75 jaar	4,82 jaar	2,62 jaar
55-64	5,32	3,88 jaar	3,97 jaar	1,67 jaar
65-74	3,37	2,86 jaar	2,96 jaar	0,91 jaar
>75	0,17	2,04 jaar	1,23 jaar	0,95 jaar

Toelichting Tabel 3: Om een beter beeld te krijgen bij hoelang woningzoekenden actief zoeken en reageren op vrijgekomen woningen wordt gekeken naar de reële zoekduur. Hierbij wordt de periode gemeten tussen de allereerste reactie op een woning en het moment dat een woning wordt geaccepteerd. Bij woningzoekenden die op de dag van inschrijving meteen reageren start dus ook meteen de reële zoekduurtijd. Bij woningzoekenden die pas 2 jaar na inschrijven reageren begint de reële zoekduurtijd dus pas na 2 jaar.