

Informerende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: Jaarschijf 2024 prestatieafspraken woningcorporaties.	
Vergadering d.d.: 17 januari 2024 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 67745

Onderwerp

Jaarschijf 2024 met deltaWonen, Omnia Wonen, Centrale Bewonersraad deltaWonen (CBR) en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW).

Aanleiding en achtergrond

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Jaarlijks worden daarom prestatieafspraken opgesteld met Omnia Wonen, deltaWonen, Centrale Bewonersraad deltaWonen (CBR) en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW).

De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau. Om deze samenwerking te borgen, verplicht de woningwet partijen om tot prestatieafspraken te komen.

Eind 2022 is de raamovereenkomst prestatieafspraken tussen gemeente Oldebroek, woningcorporaties en huurdersorganisaties ondertekend. In deze raamovereenkomst prestatieafspraken is afgesproken dat de jaarlijkse afspraken in een jaarschijf worden vastgelegd. De onderdelen worden tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen gemonitord. Onze prioriteit voor 2024 zal - net zoals in 2023 - het toevoegen van sociale woningen blijven. Ook zal de huisvesting van statushouders een belangrijk aandachtspunt zijn.

Boodschappen

1. Het voorstel past in het ingezette beleid

De raamovereenkomst prestatieafspraken is een vertrekpunt om te komen tot de doelstelling die is geformuleerd in het bestuursakkoord en is uitgewerkt in het CUP. De jaarschijf 2024 is de uitwerking om naar dit doel te komen.

In het CUP is de volgende doelstelling opgenomen:

‘We willen dat iedere inwoner van de gemeente Oldebroek in 2030 een passende woning heeft en hier zijn/haar eigen bijdrage aan kan leveren. Ook willen wij graag dat de aan de gemeente Oldebroek gekoppelde statushouder tijdig een woning in de gemeente krijgen en niet onnodig lang in het AZC hoeven wachten. Dat doen we vanuit ons woonprogramma en de visie WWZ en zoveel mogelijk vanuit gedeelde opgaven en uitgangspunten met de Kop van de Veluwe, provincie en Regio Zwolle, waarbij we zoveel mogelijk samenwerking zoeken. Daarbij voldoen we aan kaders en randvoorwaarden vanuit brede welvaart, duurzaamheid, klimaatbestendigheid, betaalbaarheid en mobiliteit. We willen met interne en externe partijen een samenhangende, integrale en doorbraakgerichte aanpak realiseren, waardoor dit een programmatische werkwijze vraagt’.

2. De jaarschijf is opgesteld in samenwerking met woningcorporaties en huurdersorganisaties

De jaarschijf is in samenwerking gemaakt met woningcorporaties deltaWonen en Omnia Wonen en hun huurdersorganisaties: Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen (CBR) en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW).

3. Het hebben van de jaarschijf heeft zijn doel bewezen

Het jaar 2023 was het eerste jaar dat er is gewerkt met een jaarschijf. Partijen hebben veelvuldig met elkaar om de tafel gezeten om verschillende nieuwbouw- en inbreidingslocaties met elkaar te bespreken. Ook zijn er bijeenkomsten georganiseerd op het gebied van duurzaamheid en energiearmoede. Mede door de afspraken in de jaarschijf is er meer overleg geweest tussen partijen en ambtenaren van verschillende afdelingen binnen de gemeente.

De primaire focus in 2023 was het toevoegen van woningen. Er is geen extra voorraad sociale huur gerealiseerd in 2023. Wel zijn er zachte plannen omgezet in harde plannen voor realisatie in 2024 en 2025.

4. Woningcorporaties preferente partner voor sociale huurwoningen

Vanuit het Rijk worden wij steeds meer gedwongen om meer sociale huur te bouwen. Dit hebben wij ook in ons woonprogramma en in het bod richting de provincie aangegeven.

We willen 'oneigenlijke sociale huur' en beheerskwesties voorkomen. Daarom zijn de woningcorporaties als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente Oldebroek bij de realisatie en exploitatie van huurwoningen in de sociale sector. Door de verantwoordelijkheid bij de corporatie te leggen en niet bij particuliere partijen, wordt voorkomen dat na een aantal jaren de voorraad sociale verhuur weer gaat slinken doordat huren worden opgetrokken of doordat de particuliere partij overgaat tot verkoop. Ook kan het sociaal beheer bij de corporaties blijven liggen. Door samenwerking tussen gemeenten en corporaties kan men eerder inspringen bij sociale en/of financiële problematiek. In de gevallen waar marktpartijen toch sociale huur bouwen, worden vroegtijdig afspraken gemaakt over het zo lang mogelijk behouden van sociale huur.

5. Eerlijke verdeling van woonruimte tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen

Bij onder andere de 'Versneld wonen' bijeenkomsten is naar de inwoners gecommuniceerd dat er eerlijke verdeling zou plaatsvinden van de woningen. Dit resulteert voor 2024 in een verhouding van 70% reguliere toewijzing en 30% toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Onder deze bijzondere doelgroepen vallen ook de statushouders. Hier zijn voor de jaarschijf 2024 concrete afspraken gemaakt, waarbij 20% van de mutaties aan statushouders toegewezen zal worden. Vóór het jaar 2023 waren voor de huisvesting van statushouders geen concrete afspraken gemaakt omdat de taakstelling steeds behaald werd. Over de eerste helft van 2023 bleek slechts 10% van de vrijkomende mutatiewoningen toegewezen te zijn aan statushouders. Daarom hebben wij daar nu concrete afspraken over gemaakt met de woningcorporaties.

Daarnaast zal er nog een klein percentage worden toegewezen aan overige urgente woningzoekenden zoals herstructureringsurgente.

6. Prognose taakstelling statushouders

Naar aanleiding van de verwachte mutaties zal deltaWonen in 2024 circa 12-14 woningen beschikbaar stellen voor de huisvesting van statushouders en Omnia Wonen circa 5-6 woningen.

Genoemde aantallen zijn afhankelijk van de kwalitatieve match: soort woning (huurprijs, woningtype etc). en de te koppelen statushouders (gezinsgrootte). De taakstelling voor de 2de helft 2023 is bijgesteld, te

weten 24 personen. Samen met de taakstelling van de 1^e helft van 2023 (29 personen) geeft dit een totaal te huisvesten aantal van 53 statushouders. We hebben in de afgelopen maanden 10 mensen gehuisvest. Tot einde van 2023 zijn er dus nog 43 mensen te gaan. Voor de eerste helft van 2024 is de taakstelling 26 mensen. Ofwel, samen met de achterstand van 2023 zijn vóór eind juli 2024 in totaal 69 mensen te huisvesten. Er van uitgaande dat de taakstelling op hetzelfde niveau blijft (voor 2^e helft 2024 ook 26 statushouders), komen we uit op een totaalaantal van 95 (69 + 26) te huisvesten personen. Voor 2024 verwachten we op basis van de mutatiegraad van de afgelopen jaren ongeveer 18-20 woningen van de corporaties. Gemiddeld gaan we uit van 3 personen per woning. Dit houdt in dat we tot eind 2024 circa 60 statushouders zouden kunnen huisvesten. Uiteindelijk wordt er eind 2024 een tekort van 35 (95 - 60) personen en dus 11 tot 12 woningen verwacht.

7. De samenwerking tussen partijen verloopt goed

De samenwerking tussen Omnia Wonen, deltaWonen en huurdersorganisaties Centrale Bewonersraad deltaWonen (CBR) en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) verloopt goed. Er is veel medewerking van de woningbouwcorporaties en de opgave wordt als een gezamenlijke verantwoordelijkheid gezien. Woningcorporaties willen graag voor de doelgroepen bouwen en willen hier binnen hun mogelijkheden erg graag in meedenken en meewerken.

8. Dynamische en onzekerheden op de woningmarkt

De woningmarkt blijft ook in 2024 dynamisch en onzeker. De krapte op de woningmarkt is groot. Snel woningen toevoegen blijft o.a. door wet- en regelgeving, problemen met nutsvoorzieningen, stikstof, personele capaciteit bij verschillende partijen, ingewikkeld.

Ook het aanstaande nieuwe kabinet zal invloed hebben op de manier van samenwerking. Het is nog niet duidelijk in hoeverre dit invloed gaat hebben en of er beleidswijzigingen doorgevoerd moeten gaan worden. Er zijn verschillende wetten zoals huisvestingswet en wet regie op de volkshuisvesting die doorgevoerd moeten gaan worden en die invloed gaan hebben op de manier van samenwerken.

Vervolg

Gezien de enorme opgaven die wij momenteel hebben, wordt de samenwerking en het overleg nog belangrijker. Alle partijen zijn zich hiervan bewust en elkaar vinden is al veel vanzelfsprekender dan in voorgaande jaren. Tenminste vier keer per jaar komen partijen bijeen om de voortgang te bespreken en te evalueren. Daarnaast worden er jaarlijks jaarschijven opgesteld waarin de afspraken per jaar concreet worden vastgesteld. Deze worden ieder jaar ter vaststelling voorgelegd aan het college.

De conclusie met betrekking tot huisvesting van statushouders is dat wij de taakstelling langs reguliere weg ook in 2024 niet zullen halen. Het college onderzoekt nadere maatregelen om deze en andere bijzondere doelgroepen toch te kunnen huisvesten en zal de raad daarover bij een separate nota informeren.

Bijlage(n)

1. GR20231212 - Raamovereenkomst prestatieafspraken 2023-2028 (reeds vastgesteld)
2. GR20231212 - Jaarschijf 2024

Oldebroek, 12 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.