



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Convenant prestatieafspraken Volkshuisvesting Doesburg Wonen 2021 binnen de Driehoek Gemeente, Huur
Zaakdossier	Z/20/006319 - D/20/026563
Portefeuillehouder	Wethouder A. Boone
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	1 december 2020

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Kennis nemen van

De prestatieafspraken wonen, zoals wij deze voor het komende jaar in overleg met Stichting Woonservice IJsselland en haar Huurdersplatform hebben vastgelegd.

Inleiding

De Woningwet 2015 stimuleert gemeenten om met woningcorporaties prestatieafspraken te sluiten over het gemeentelijke woningbouwbeleid. Over de prestaties dienen corporaties verslaglegging en verantwoording af te leggen aan primair gemeente en huurdersorganisatie en secundair aan de Autoriteit Woningcorporaties. De gemeentelijke woonvisie 2017-2022, zoals door u vastgesteld, vormt de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Dit jaar heeft het Huurdersplatform voor het eerst actief meegepraat en gediscussieerd over de prestaties.

Samenvatting

De basis voor de prestatieafspraken 2021 is gelegd in het door Stichting Woonservice IJsselland op 25 juni 2020 schriftelijk uitgebrachte volkshuisvestelijk bod (zie hiervoor bijlage 1). De prestatieafspraken zijn het resultaat van drie besprekingen. In haar bod heeft de corporatie ook aangegeven wat zij van de gemeente verwacht, opdat zij haar kerntaak: de zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep, op effectieve wijze kan uitvoeren.

Tijdens de voorbereidingen is onderkend dat niet alles wat (dringend) gewenst is ook kan worden uitgevoerd. Simpelweg omdat hiervoor de financiering ontbreekt als gevolg van bezuinigingen bij de gemeente, maar ook door de zwaar op investeringen van de corporatie drukkende verhuurdersheffing. Hierdoor is het onvermijdelijk dat er keuzes moesten worden gemaakt.

✓ **Basis voor de prestatieafspraken vormt de Woonvisie**

In de woonvisie 2017-2022 zijn de te nemen maatregelen geschaard onder de thema's: 1) Beschikbaarheid en betaalbaarheid, 2) Wonen en zorg, 3) Duurzaamheid en 4) De woningbouwopgave in regionaal perspectief. De prestatieafspraken zijn -voor zoverre uitvoering ervan een taak is van de corporatie- op dezelfde wijze gecategoriseerd in de **Prestatieafspraken 2021**.

In dit document wordt daarnaast inzicht gegeven in de taken die niet of slechts ten dele worden opgepakt. En dit wordt dan weer ingegeven door de gemaakte keuzes met het oog op noodzakelijk door te voeren bezuinigingen.

- ✓ **Met de prestaties voor 2021 wordt in belangrijke mate invulling gegeven aan verschillende geformuleerde doelstellingen in de Woonvisie 2017-2022.**

Stichting Woonservice IJsselland richt haar aandacht de komende jaren in het bijzonder op:

- a. het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, en als extra uitdaging om het merendeel van de woningen in wijk De Ooi met de recent toegekende "PAW-subsidie" van het aardgas af te halen.
- b. Het waar mogelijk anticiperen op de vergrijzing en de hiermee samenhangende toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Daarnaast blijft Stichting Woonservice IJsselland onveranderd de aandacht vestigen op kwalitatief goede en betaalbare woningen voor de doelgroep door:

- c. Het projectmatig renoveren en energiezuiniger maken van woningen, mede met het oog op de energietransitie.
- d. Het in combinatie met groot onderhoud en renovatiewerkzaamheden verwijderen van asbest.
- e. Het in 2021 vervangen van de laatste 25 woningen (op een totaal van 95) in de Bloemenbuurt door duurzame energiezuinige woningen
- f. Het in 2021 starten met de bouw van 24 huurappartementen op locatie Halve Maanweg

- ✓ **Conform de doelstellingen uit de Woningwet 2015 zijn de prestatieafspraken mede tot stand gekomen met inbreng van het Huurdersplatform.**

Een delegatie van het Huurdersplatform heeft volwaardig meegepraat en heeft daardoor de gemaakte prestatieafspraken mede ondertekend. Belangrijk is om huurders, georganiseerd in het Huurdersplatform, te laten meepraten. Het platform krijgt hierdoor meer inzicht in de dilemma's waar corporatie en gemeente, veelal als het gevolg van onvoldoende financiering, mee worden geconfronteerd. Hierdoor kan niet alles wat gewenst is (en in het belang van huurders is) zondermeer worden uitgevoerd.

Consequenties

- ✓ **Niet op alle ingebrachte onderwerpen kon consensus worden bereikt.**

Deze onderwerpen zijn samengevat onder: "Stellen vast dat:", en worden hieronder met de aangehouden nummering uit de prestatieafspraken 2021 nader toegelicht.

- I. **Stichting Woonservice IJsselland ziet het liefste dat waar het gaat om gezinsproblematieken een sociaal team wordt ingezet.**

In het verleden had de corporatie goede ervaringen met het hiervoor ingestelde Sociaal Team, vanwege de proactieve werking die hier vanuit ging. Hierdoor acht de corporatie zich beter in staat om tijdig in te grijpen bij bijvoorbeeld dreigende huurachterstanden.



Sinds nu bijna twee jaar wordt gewerkt met de Vraagbaak en het Jeugdteam (voor complexe (gezins) problematieken met mensen onder de 27 jaar). De wijze waarop gewerkt wordt stemt ons tot tevredenheid, ook omdat deze instanties effectief werken en daardoor op kosten kan worden bespaard. De corporatie kan voor haar huurders hier ook gebruik van maken. Heeft de hulpvraag betrekking op mensen boven de 27 kan bijstand worden geleverd via professionele zorgorganisaties. In de doorgeleiding naar deze organisaties kan en wil de gemeente niet (langer) een coördinerende rol hebben. Daarnaast zijn wij de mening toegedaan dat met een Vraagbaak efficiënter kan worden gewerkt.

De corporatie is niet tevreden over de nieuwe werkwijze. Zij ziet het liefste dat structureel en proactief complexe gezinsproblematiek wordt begeleidt en gevolgd. Daarvoor acht zij een Sociaal Team onontbeerlijk.

J. Corporatie doet een beroep op de gemeente om haar niet alle statushouders te laten opvangen, maar ook om te kijken naar alternatieven.

De opvang van statushouders trekt een grote wissel op het aantal verhuurbare woningen per jaar. Gemiddeld gaat het om 10 tot 12 statushouders per jaar, vaak alleenstaanden, waarna op termijn gezinshereniging volgt. Een voorzichtige inschatting is dat het volgend jaar wel eens om een verdubbeling van het aantal gaat. Stichting Woonservice IJsselland, die vrijwel alle, zo niet alle statushouders, woonruimte biedt, doet een dringend beroep op ons om alternatieven aan te dragen, zoals:

- a. een beroep te doen op andere (sociale) huurders
- b. tijdelijke huisvesting te arrangeren in leegstaande gebouwen.

De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt, dan wel in het geheel niet voorhanden (oplossing b). Niettemin zullen de andere woningcorporaties met sociale huurwoningen in Doesburg op hun verantwoordelijkheid worden aangesproken, daarbij verwijzend naar de Huisvestingsverordening Doesburg 2020, waarin is bepaald dat voorrang moet worden verleend aan urgent woningzoekenden, waartoe ook statushouders dienen te worden gerekend.^{1 2}

K. Dat de gemeente op termijn voornemens is te stoppen met de financiering van buurtbemiddeling wordt door de corporatie – op z'n zachtst gezegd – jammer gevonden.

Bezuinigingen liggen hier aan ten grondslag. De gemeente betaalt aan deze samenwerking met de gemeenten Rheden en Rozendaal (en in samenwerking met de in deze gemeenten opererende corporaties) jaarlijks € 5.800. Stichting Woonservice IJsselland betaalt € 7.000 aan jaarlijkse contributie. Corporatie en Huurdersplatform betreuen ten eerste de beslissing van de gemeente om zich op termijn terug te trekken uit de samenwerking, temeer ook dat afgelopen jaar tientallen (beginnende) conflicten met inzet van buurtbemiddeling zijn beslecht. Zij vragen de gemeente haar standpunt te herzien en middelen beschikbaar te blijven stellen.

¹ Gedoeld wordt op de corporaties Vestia, Woonzorg Nederland en Stichting Mooiland, die gezamenlijk circa 25 sociale huurwoningen exploiteren. Het bezit van Stichting Woonservice IJsselland bestaat uit circa 1950 sociale huurwoningen.

² Het Rijk verdeelt naar rato van de omvang van de gemeenten het aantal statushouders dat gemeenten jaarlijks minimaal moeten huisvesten.

- L. Gemeente ziet geen mogelijkheden om bouwleges en precario voor de corporatie (deels) kwijt te schelden.**

De corporatie vraagt dit met het oog op de breed gedragen doelstelling tot realisatie van betaalbare woningen. Mogelijk dat de Omgevingswet -in voorbereiding- hiervoor ruimte biedt. In dit kader wordt opgemerkt dat vergunningverlening (grotendeels) wordt overgenomen door de kwaliteitsborger. Initiatiefnemers zijn verplicht in de toekomst om hier mee te werken en de door deze kwaliteitsborger te leveren diensten ook zelf te betalen. Sowieso moet doordat wij als gemeente zelf minder (andersoortige) diensten gaan leveren de legesverordening worden aangepast. Naar verwachting treedt deze regeling per 1 januari 2022 in werking.

Communicatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Prestatieafspraken 2021, zoals inmiddels door de corporatie is verzonden naar de Autoriteit woningcorporaties.