Agenda Prestatieafspraken 2023

Datum	5-7-2022
Onderwerp	Agenda Prestatieafspraken Meierijstad 2023
Van	Kartrekkers
Aan	BO en tripartiet overleg

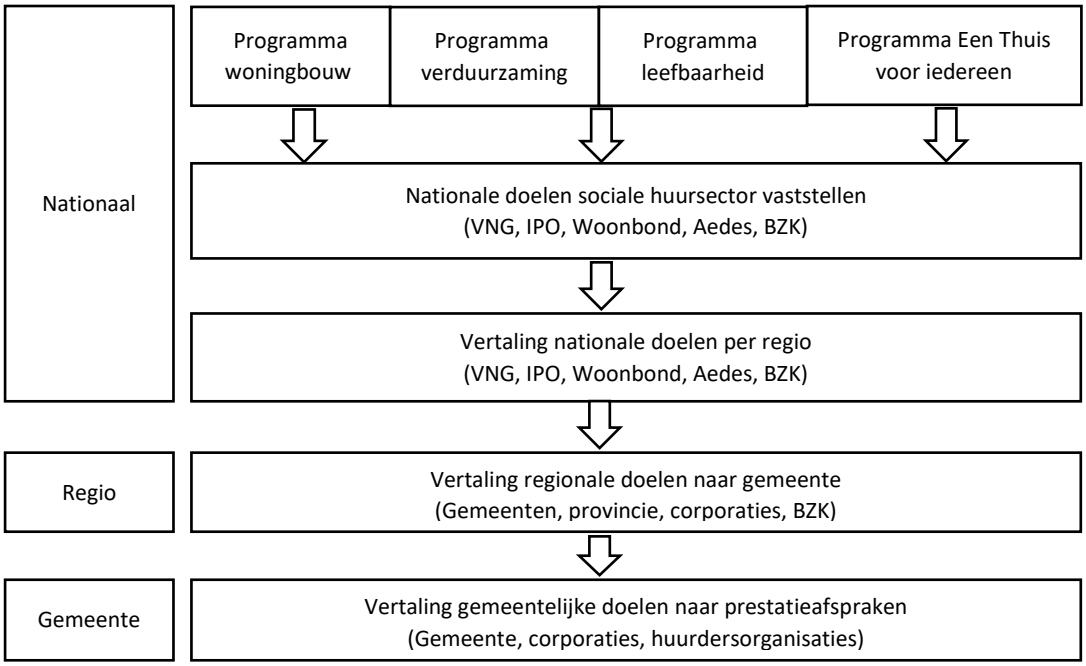
Inleiding

Ook dit jaar brengen de corporaties en gemeente geen bod uit maar blikken we vooruit naar 2023. We doen dit door actuele ontwikkelingen die in 2023 een rol gaan spelen te belichten alsmede door een aanzet voor de prestatieafspraken van 2023 vanuit de themagroepen. We noemen het de Agenda prestatieafspraken voor 2023. De agenda is niet limitatief en is in aanvulling op de meerjarenafspraken die we met elkaar hebben. We houden rekening met de Volkshuisvestelijke prioriteiten (2021-2025).

Landelijke prestatieafspraken

De verhuurdersheffing wordt in 2023 afgeschaft. Daardoor komen middelen vrij die ingezet gaan worden voor woningbouw, betaalbare huren, verduurzaming, woningverbetering en leefbaarheid. Op dit moment worden door BZK, VNG, IPO, Woonbond en Aedes landelijke prestatieafspraken voorbereid. Het formuleren van deze afspraken loopt gelijk op met de presentatie van de programma's vanuit de Woon- en Bouwagenda door het ministerie. Onderstaand figuur geeft een overzicht van het proces wat nu loopt.

De nationale doelen worden voor de zomer van 2022 verwacht. Vervolgens vindt een vertaling plaats per regio en daarna per gemeente. De verwachting is dat dit in de tweede helft van 2022 vorm gaat krijgen. Voor 2023 neemt de kartrekkers groep van de prestatieafspraken (tevens themagroep samenwerking) het initiatief om de landelijke en regionale afspraken te vertalen naar de prestatieafspraken voor Meierijstad. Daarnaast wordt gekeken wat de nieuwe landelijke en regionale afspraken betekenen voor de huidige structuur waarin we werken en welke aanpassingen daarin nodig zijn. Ook kijken we hoe we de monitoring van de regionale afspraken kunnen integreren met onze eigen monitoring van de prestatieafspraken.



Herijken Woonvisie en Meerjaren Prestatieafspraken

De huidige woonvisie van de gemeente Meierijstad is vastgesteld in 2018, een herijking van de woonvisie staat gepland in 2023. Dit geldt ook voor de meerjaren prestatieafspraken, die we destijds aansluitend aan het opstellen van de woonvisie hebben gemaakt. In het coalitieakkoord van Meierijstad staat dat in de herijking van de woonvisie specifiek aandacht wordt gegeven aan jongeren, ouderen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), flexwonen, nieuwe woonvormen, mantelzorgwoningen, woningsplitsingen, percentage sociale woningbouw en het beschikbaar stellen van startersleningen. De onderwerpen waarbij de corporaties betrokken zijn krijgen logischerwijs ook een plek in de nieuwe meerjaren prestatieafspraken.

Van belang voor 2023 is om de vertaling van de landelijke prestatieafspraken naar regionale en lokale afspraken goed af te stemmen op het herijken van de woonvisie en meerjaren prestatieafspraken. De kartrekkers van de prestatieafspraken (tevens themagroep samenwerking) nemen de rol op zich om deze processen vanuit Meierijstad zo goed mogelijk te

coördineren vanuit het proces en de inhoud. In de zomer en het najaar van 2022 besteden we hier al aandacht aan met elkaar.

Agenda prestatieafspraken 2023 vanuit de themagroepen
Vanaf de start van de meerjaren prestatieafspraken in 2019 werken we in themagroepen, per thema van de afspraken zijn medewerkers van de corporaties en gemeente vertegenwoordigt om uitvoering te geven aan de afspraken. In sommige gevallen is ook een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties aanwezig. Vanuit de themagroepen is een doorkijk gegeven voor de prestatieafspraken 2023. Hierbij een weergave vanuit de overige thema's:

Thema dynamiek van de woningmarkt
In 2023 vertalen wij de ambities van het Rijk (Woonagenda, een thuis voor iedereen) naar een nieuwe visie op het wonen in Meierijstad. De corporaties ontwikkelen passende sociale huurwoningen die aansluiten bij de toekomstige woonvraag. De Woonagenda gaat uit van een streven naar minimaal 30% sociale over alle woningbezit. De corporaties vertalen deze ambitie naar een streven om in de nieuwbouw minimaal 30% te realiseren door een toegelaten instelling voor de locaties met een gemeentelijke grondpositie. De extra plus in de nieuwbouw wordt voornamelijk gerealiseerd met een permanente bouwoplossing.

In de bestaande portefeuilles van de corporaties wordt aansluiting gezocht bij de prijs kwaliteit in de markt, met onderscheid naar sociale huur en middenhuur. In 2023 presenteren de corporaties gezamenlijk de plannen aan de gemeente om binnen de bestaande voorraad woningen de beschikbaarheid te vergroten (onderzoek naar splitsen, "dubbele bewoning"/kostendelersnorm en optoppen). De corporaties presenteren ieder hun visies op herstructurering en de kansen om te verdichten.

Corporaties concretiseren in 2023 samen met de gemeente de opgave in sociale en middeldure huur naar locaties in bestaande bouw of met nieuwbouw. Eind 2023 liggen er concrete plannen om de opgaven te realiseren tot de periode 2030. Corporaties en gemeente maken een plan om de goedkope koop < € 244.000,= en wellicht de middeldure koop <€ 350.000,= te bedienen. Om deze opgaven te realiseren is een maatschappelijke sociale koopprijs noodzakelijk. Gemeente onderzoekt de mogelijkheden daartoe.

In 2022 is de nieuwe doelgroepenverordening in werking getreden. Met deze verordening worden toekomstige nieuwbouwprojecten gehouden aan een exploitatietermijn van minimaal 25 jaar, wat de positie van de toegelaten instelling naar verwachting verbetert. De corporaties en gemeente verkennen samen de mogelijkheden om binnen de bestaande plannen van derden, sociale huurwoningen alsnog richting een toegelaten instelling te brengen.

Themagroep wonen, welzijn en zorg
We zorgen voor voldoende woningen en woonvormen voor bijzondere doelgroepen met een goede ruimtelijke en sociale basisstructuur en laagdrempelige beschikbaarheid van ondersteuning. Een deel van de flexwoningen bestemmen we daarom voor mensen die dringend een woning nodig hebben, zoals dreigend daklozen, uitstromers uit woonzorginstellingen, arbeidsmigranten, statushouders.

We bieden kwetsbare mensen een dak boven hun hoofd met nabij voorzieningen om te kunnen participeren in de wijk. Geclusterde woonvormen (voor o.a. senioren) voorzien we waar mogelijk van een gezamenlijke ontmoetingsruimte die ook een functie voor de wijk heeft. We maken zoveel als mogelijk woningen levensloopbestendig. We zoeken naar mogelijkheden in de wet om belemmeringen op te heffen ten aanzien van woningdeling en woningsplitsing en hospitaregelingen ten behoeve van langer zelfstandig wonen en kamerbewoning.

Themagroep duurzaamheid
De huidige prestatieafspraken voor het thema duurzaamheid bevatten de belangrijkste thema's op het gebied van duurzaamheid. De thema's zullen ook volgend jaar een plek krijgen in de prestatieafspraken, in een volgende fase. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Aandacht voor diverse duurzaamheidsthema's richting bewoners
- Energiebesparing én het monitoren daarvan
- Circulariteit
- Biodiversiteit
- De Wijk Uitvoerings Plannen en de rol van Area daarbij

Themagroep leefbare en vitale kernen en wijken
Op basis van de uitkomsten van de leefbaarheids- en veiligheidsmonitor (meting najaar 2022) bepalen we of de gekozen focus in de gezamenlijke leefbaarheidsagenda (corporaties/ gemeente) dient te worden aangescherpt of gewijzigd. Hiervoor kijken we ook naar de meest actuele cijfers uit de Aedes veerkrachtkaarten.

Naar aanleiding van de tussentijdse evaluatie van de wijkaanpak in Bloemenwijk Schijndel en Veghel-Zuid (eind 2022) kijken we wat werkzame bestanddelen in de aanpak zijn. Ook kijken we of elementen uit de aanpak zich lenen voor de samenwerking in andere gebieden, en zo ja onder welke voorwaarden?

Themagroep evenwichtige slaagkansen
In 2022 is de monitor woonruimteverdeling bestuurlijk toegelicht. 2023 staat in het teken van gezamenlijke acties vanuit de lokale corporaties om meer evenwichtigheid aan te brengen in de slaagkansen. In 2022 wordt een plan van aanpak vastgesteld en van 2023 geven we uitvoering aan de maatregelen en monitoren we die. Hierbij trekken corporaties en gemeente samen op.

De druk op de woningmarkt neemt verder toe, door vele onzekere factoren. Op de woningmarkt is sprake van een verdere verdringing tussen doelgroepen. In 2023 gaan we verder met elkaar in gesprek over de toewijzing met voorrang aan specifieke groepen (o.a. huisvesting statushouders, vluchtelingen, arbeidsmigranten) ten opzichte van de reguliere doelgroep woningzoekenden.