de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
M.H. van der Zee

Kenmerk
1969113468

Zuidhorn
8 december 2022

Onderwerp
Prestatieafspraken Westerkwartier 2023

Geachte leden van de raad,

De gemeente, de woningcorporaties Wold & Waard, Wierden en Borgen en hun huurdersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken over de woonopgaven in het Westerkwartier. In onze collegevergadering van 29 november 2022 stelden wij de afspraken voor 2023 vast. Alle betrokken partijen ondertekenden de afspraken op 7 december 2022. In deze brief informeren wij u over de nieuwe prestatieafspraken.

Wij geven samen invulling aan de woonopgaven
De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestingsdoelen te bereiken. In de prestatieafspraken wordt uitgegaan van wederkerigheid. Het gaat om onderwerpen die van belang zijn voor de inwoners van het Westerkwartier en waar met name de gemeente en de corporaties inzet op plegen en aanspreekbaar op zijn. In de afgelopen jaren werkten de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties al intensief samen aan het wonen in het Westerkwartier. Deze samenwerking wordt met de nieuwe prestatieafspraken voortgezet vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheid en takenpakket.

Vorig jaar is een raamwerk neergezet voor vier jaar
De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn vorig jaar meerjarige prestatieafspraken tot en met 2025 overeengekomen. Met de meerjarige prestatieafspraken is een raamwerk neergezet voor de komende jaren (raamovereenkomst). Uit de meerjarige afspraken komen (concrete) jaarlijkse afspraken voort. Deze jaarlijkse afspraken worden als addendum toegevoegd aan de meerjarige afspraken.

Het maken van prestatieafspraken start met een bod
In de raadsactiviteit van 7 september 2022 informeerden de woningcorporaties u over hun biedingen op onze woonvisie. Ook kon u tijdens deze raadsactiviteit vragen stellen. In de biedingen geven de corporaties aan welke werkzaamheden en bijdragen zij in het komende jaar leveren op het terrein van de volkshuisvesting. Op basis van de biedingen voor 2023, de gemeentelijke woonvisie, de Rijksprioriteiten, de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 en de landelijke ontwikkelingen zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2023. Deze afspraken ontstonden in gezamenlijk overleg waarbij de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gelijkwaardige partners zijn.

In de prestatieafspraken gaat het om vier belangrijke thema's
In de prestatieafspraken staan vier belangrijke thema's centraal:
1. Doelgroepen en leefbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Woningvoorraad
4. Duurzaamheid en kwaliteit

De bovengenoemde thema's zijn opgenomen in onze woonvisie en vormen tevens de Rijksprioriteiten op het gebied van de volkshuisvesting zoals door de Minister benoemd voor de periode tot 2025. In de prestatieafspraken voor 2023 zijn per thema de gezamenlijke afspraken beschreven. Per afspraak is de inzet van de gemeente, woningcorporaties en/of huurdersorganisaties genoemd. Om de uitvoering van de prestatieafspraken te borgen, wordt een overlegstructuur gehanteerd. De voortgang van de afspraken wordt bijgehouden in een voortgangsrapportage.

Afspraken over voldoende, betaalbare en duurzame woningen in een fijne omgeving
De prestatieafspraken voor 2023 zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. De inspanningen zijn gericht op voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor onze inwoners in een fijne leefomgeving.

Voldoende woningen
In de periode tot 2030 heeft Wold & Waard een uitbreiding van ca. 270 sociale huurwoningen gepland. Deze uitbreiding is gebaseerd op de maximale bandbreedte voor de toevoeging van sociale huurwoningen in de woonvisie. Voor de realisatie van deze uitbreidingsbehoefte zijn in Zuidhorn nog bouwlocaties nodig voor ca. 100 woningen. De gemeente zoekt in de periode tot en met 2026 naar locaties in Zuidhorn voor de bouw van het benodigde aantal sociale huurwoningen tot 2030.

In 2022 is gestart met het maken van woonplannen voor 10 dorpen. De partijen hebben afgesproken dat de gemeente in 2023 voor minimaal vijf andere dorpen een woonplan opstelt. Het doel is om uiteindelijk voor alle 41 dorpen een woonplan te hebben.

Betaalbaar en duurzaam wonen
De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben een blijvende aandacht voor betaalbaar wonen en armoedeproblematiek. In 2018 is een woonlastenonderzoek uitgevoerd. De partijen hebben afgesproken om de uitkomsten van dit onderzoek in 2023 te herijken. Een woonlastenonderzoek geeft onder meer inzicht in welke dorpen en wijken inwoners wonen met betaalbaarheidsproblemen of risico's hierop en welke oorzaken dit heeft.

Het vrijvallen van de verhuurdersheffing biedt financieel gezien mogelijkheden om de verduurzaming van de woningen te versnellen. Het speerpunt van woningcorporatie Wierden en Borgen voor de inzet van deze extra beschikbare middelen is in eerste instantie de verduurzaming van de woningen met E-F-G-labels en de uitvoering van hun zonnepanelenbeleid. Woningcorporatie Wold & Waard laat de versnelling van de verduurzaming langs drie sporen lopen. Het deel van de woningvoorraad dat blijvend wordt verhuurd en is gebouwd vóór 1982, wordt door middel van renovatie in de komende tien jaar naar minimaal het niveau van de Standaard (energielabel niveau A+) gebracht. Het deel van de voorraad dat blijvend wordt verhuurd en is gebouwd vanaf 1982, wordt in de komende zes jaar voorzien van HR++ glas en de huurders krijgen tegen een gematigde vergoeding zonnepanelen aangeboden. De woningen bestemd voor verkoop worden in de komende tien jaar, ongeacht het bouwjaar, verbeterd naar energielabel C en ook deze huurders krijgen het aanbod voor zonnepanelen. Met deze sporen worden ook de woningen met E-F-G labels versneld uitgefaseerd.

Leefbare dorpen
De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zetten zich in voor leefbare en toekomstbestendige dorpen. Een aantal vraagstukken staat hierin centraal: hoe zorgen we ervoor dat iedereen op een fijne plek kan wonen en zich welkom voelt in de buurt, hoe zorgen we voor een goede leefomgeving, wanneer en hoe gaan we om met overlast en hoe zorgen we ervoor dat dorpen en buurten niet "overbelast" raken? In 2023 zetten de gemeente en de woningcorporaties een aantal duidelijke overlegstructuren neer op diverse thema's. Ook maken de woningcorporaties samen met de gemeente een plan van aanpak (leefbaarheidsplan) voor wijken en dorpen die extra aandacht nodig hebben. De gemeente werkt in 2023 scenario's uit in verband met de verhoogde taakstelling huisvesting statushouders.

De effecten van de landelijke ontwikkelingen zijn nog niet allemaal te overzien en daarom is er een disclaimer
Er is een aantal ontwikkelingen gaande ten aanzien van de thema's in de prestatieafspraken: de Nationale Woon- en Bouwagenda, Nationale Prestatieafspraken, regionale woondeals, een verhoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders, de energiecrisis, oplopende rente en inflatie, materiaal- en personeelsschaarste, de uitspraak van de Raad van State over de bouwvrijstelling voor stikstof, etc. De prestatieafspraken voor 2023 zijn gemaakt met de kennis van nu. De effecten van de landelijke ontwikkelingen zijn op dit moment nog niet allemaal te overzien. In de prestatieafspraken is daarom een disclaimer opgenomen. De partijen houden

zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving of bijzondere situaties/nieuw verworven inzichten.

In september 2023 is er weer een raadsactiviteit
Het komende jaar staat in het teken van het gezamenlijk uitvoering geven aan de afspraken voor 2023. Voor 1 juli 2023 brengen de woningcorporaties hun biedingen uit met hun plannen en activiteiten voor het jaar 2024. In september 2023 wordt u in een raadsbijeenkomst geïnformeerd over deze biedingen. Tijdens deze bijeenkomst kunt u uw reacties geven en aangeven wat u belangrijk vindt. Dit vormt mede de basis voor de prestatieafspraken voor 2024.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester

E. Paré, loco-secretaris