Addendum verlenging prestatieafspraken gemeente Hattem

18 november 2022

Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting
Net als landelijk staan we in Hattem voor een grote opgave op het vlak van volkshuisvesting. Er is een grote behoefte aan voldoende en betaalbare woningen, verduurzaming van woningen, huisvesting van kwetsbare doelgroepen en behoud van de leefbaarheid van buurten. In juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting (NPA) gemaakt tussen het Rijk, de VNG (namens gemeenten) ,de Woonbond (namens huurdersvertegenwoordigingen) en Aedes (namens corporaties). Dit is een concretisering van de volkshuisvestelijke programma's die het Rijk in uitvoering heeft genomen.

Regio Deals
Deze landelijke afspraken worden in de komende periode vertaald naar regionale afspraken via de lijn Rijk – provincie - gemeente. De opgaven worden vastgelegd in Regio Deals en zien er in ieder gebied anders uit. In 2022 is het met name het onderwerp nieuwbouwaantallen en betaalbaarheid regionaal uitgewerkt. Landelijk is het doel gesteld dat tot en met 2030 gemiddeld 100.000 extra woningen per jaar worden gebouwd waarvan tweederde betaalbare huur en koop. Er wordt hierbij gestuurd op bruto nieuwbouw. Er zijn geen afspraken gemaakt over sloop en verkoop. De aantallen sloop en verkoop gaan passend bij de lokale opgave toenemen om de beoogde nieuwbouwproductie en verduurzaming mogelijk te maken. Andere onderwerpen uit de NPA zoals seniorenwoningen, flexwonen, wonen en zorg, transformatie, huisvesting van aandachtsgroepen en leefbaarheid en veiligheid komen in een later stadium aan bod.

Regio Deal nieuwbouwaantallen en betaalbaarheid ver uitgewerkt
Provinciaal en regionaal (lees: gemeente Hattem) kent nu een conceptuitwerking van bouwaantallen en betaalbaarheid die positief is ontvangen. Uitgangspunt hierin is dat in de periode 2022 – 2030 ruim 480 sociale huurwoningen nieuw worden gebouwd (bruto), waarvan circa 380 door Triada. De gemeente, Triada en de Huurdersraad onderschrijven deze uitgesproken ambitie met fors hogere aantallen sociale huurwoningen als de conceptopgave. Deze moet nog via formele besluitvorming door de partners intern getoetst en bekrachtigd worden. De in de nationale prestatieafspraken vastgelegde en tijdens de provinciale reality-check benoemde randvoorwaarden blijven daarbij van kracht.

Intentieverklaring woningbouwprogramma en betaalbaarheidsopgave
Als lokale partners spreken wij de intentie uit ons maximaal in te zetten voor de woningbouw- en betaalbaarheidsopgave. Samen zetten we ons ervoor in dat iedereen kan wonen in een passend en betaalbaar thuis in de gemeente Hattem.

Flexwoningen
Zoals aangegeven komen een aantal thema's later aan bod in de uitwerking. Duidelijk is dat in verband met de crisis in de asielketen, op dit onderwerp nu al actie moet worden ondernomen. De gemeente en Triada willen de AZC's ontlasten door statushouders sneller te huisvesten. Omdat de doorstroming zeer beperkt is, kan de oplossing niet alleen gevonden worden door verhoogde toewijzen in bestaande voorraad huurwoningen. De realisatie van flexwoningen kan hiervoor wel een oplossing zijn. Hiermee worden op korte termijn meer statushouders en andere spoedzoekers geholpen en is er meer tijd om via nieuwbouw sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. Triada en de gemeente Hattem zijn partners in de snelle realisatie van flexwoningen, waar nodig ondersteund door de provincie en het Rijk.

Duurzaamheid
We staan voor een immense opgave om de uitstoot van CO_2 te reduceren. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een substantieel deel. Als partijen willen wij onze verantwoordelijkheid nemen in het omlaag brengen van die uitstoot. Triada is de versnelling aan het inzetten op de onderwerpen toekomstgericht isoleren en installaties. Ook is het Investeringsprogramma zonnepanelen in uitvoering genomen. De gemeente werkt de komende periode haar Transitievisie Warmte uit naar wijkuitvoeringsplannen.

Verhogen vrije toewijzingsruimte
Sinds 1 januari 2022 mag Triada nog maar 7,5% van haar woningen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken kan de afspraak worden gemaakt dit percentage te verhogen naar maximaal 15%. Als partijen willen wij de doorstroming bevorderen. Het gaat daarbij vooral om huishoudens die in het Rijksbeleid zijn benoemd als aandachtsgroep, zoals bijvoorbeeld ouderen, die wij willen laten verhuizen naar een voor hen meer passende woning. Daarnaast heeft Triada in de toekomst meer herstructureringsprojecten om zo de gewenste nieuwbouw te kunnen realiseren. Maatwerktoewijzingen zijn daarbij soms noodzakelijk. Om deze redenen willen wij in de prestatieafspraken opnemen dat wij het percentage vrije toewijzingsruimte verhogen van 7,5% naar 10%. De verhoging van de vrije ruimte wordt alleen gebruikt voor het toewijzen van woningen aan huurders van Triada.

Inkomensafhankelijke huurverhoging
Triada kan gebruikmaken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten. Overleg over de inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging vindt jaarlijks plaats met de Huurdersraad waarbij sturen op een gezonde verhouding tussen prijs en kwaliteit het uitgangspunt blijft. Er wordt altijd onderzocht of differentiatie in huurverhogingspercentages (bijvoorbeeld op basis van het energielabel) voldoende ruimte biedt om de doelstellingen te bereiken.
Wanneer er een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gevraagd, zet Triada de opbrengsten in voor een evenwichtig huurbeleid, doorstroming en investeringen in leefbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad zoals deze voortvloeien uit de Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting.

Verlenging lopende prestatieafspraken
In 2022 is gestart met de uitwerking van zes volkshuisvestelijke programma's van het ministerie van Binnenlandse zaken. De uitwerking hiervan in regionale opgaven gaan een langere periode beslaan. Daarom komen wij nu een verlenging van de lopende prestatieafspraken overeen die een beschouwingsperiode kent tot en met 2023.
Voor 2024 willen de partijen komen tot nieuwe afspraken met een nadere uitwerking van de thema's van de NPA als verduurzaming, huisvesting van aandachtsgroepen en behoud van de leefbaarheid van buurten.

Ondertekening
We zijn gelijkgestemd over de hierboven benoemde intenties en afspraken. Wij verlengen daarom de prestatieafspraken 2022 voor de periode tot en met 2023 inclusief dit Addendum.

Ondertekend op 5 december 2022 te Hattem.

J.P. Brouwer	**mr.drs. K.D.J. Castelein**	**ir. J.M. van Loon**
voorzitter Huurdersraad Triada	wethouder gemeente Hattem	directeur-bestuurder Woonstichting Triada