



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2025-24

Datum: 4 maart 2025
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Epe, Hattem en Heerde 2025 - 2028

Inleiding

In de Woningwet 2015 is bepaald dat corporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten, waarin zij werkzaam zijn. Deze verplichting geldt alleen als gemeenten beschikken over actueel en vastgesteld volkshuisvestingsbeleid dat inzicht geeft in de woonwensen van de gemeenten.

Om de bijdrage van de corporaties vast te stellen, dienen zij met de gemeenten en Huurdersraad prestatieafspraken te maken. Voor zowel de corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten geldt dat zij zich bewust dienen te zijn van hetgeen zij over en weer van elkaar mogen verwachten en wat de mogelijkheden zijn als partijen er niet uitkomen.

Thema's prestatieafspraken

De afspraken zijn gebaseerd op de zes thema's die genoemd staan in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Dit zijn de volgende thema's:

1. Woningbouw
2. Natuurinclusiviteit, verduurzaming en kwaliteit
3. Betaalbaarheid
4. Leefbaarheid; Gebiedsgericht samenwerken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten
5. Ouderenhuisvesting
6. Aandachtsgroepen en Wonen en Zorg

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het thema Woonruimteverdeling. Woonruimteverdeling is het instrument om de schaarse sociale huurwoningen passend te verdelen.

Als laatste zijn er afspraken gemaakt over het thema Samenwerking en Procesafspraken. Alle partijen werken al prettig en effectief samen, maar willen de gezamenlijke verantwoordelijkheid op het behalen van de afspraken versterken.

De prestatieafspraken zijn voor de leesbaarheid opgedeeld in drie delen, te weten:

1. Concrete afspraken
2. Toelichtende tekst
3. Samenwerking en Procesafspraken

Met de nieuwe prestatieafspraken worden de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting in concrete afspraken vertaald

In 2022 zijn landelijk de Nationale Prestatieafspraken (NPA) opgesteld. Het NPA bevat een stevige volkshuisvestelijke opgave. Met name de afspraken rondom aantallen nieuw te bouwen sociale huurwoningen zijn in 2023 vastgelegd in regionale woondeals. Ook hebben partijen inmiddels nieuw lokaal beleid rondom volkshuisvesting. In 2023 heeft Woonstichting Triada (hierna te noemen Triada) haar ambities vastgelegd in het Koersplan 'natuurlijk thuis'. De gemeenten Epe, Hattem en Heerde hebben in 2024 het volkshuisvestelijk beleid herijkt (inclusief het beleid op het gebied van wonen en zorg). Door al deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om nieuwe prestatieafspraken te maken.

De prestatieafspraken sluiten aan bij de gemeentelijke beleidskaders

In mei 2024 is de Omgevingsvisie Heerde vastgesteld. Hierin staat de ambitie geformuleerd om 'een gevarieerd, levensloopbestendig, duurzaam, passend en herkenbaar woningaanbod' te realiseren in Heerde. Er wordt ook expliciet gezegd dat juist de bouw van sociale huurwoningen gestimuleerd en gefaciliteerd moet worden, omdat hier duidelijk sprake is van schaarste. Als uitwerking van de ambities uit de Omgevingsvisie is een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. Dit Volkshuisvestingsprogramma vormt de wettelijke basis van deze prestatieafspraken. In dit programma staat dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning moet zijn en dat het college hierop gaat sturen. Dit om juist de schaarste te verminderen. Over hoe partijen samen gaan werken om dit doel te bereiken zijn prestatieafspraken gemaakt.

Er zijn prestatieafspraken gemaakt over tal van thema's

Partijen hebben afspraken gemaakt over verscheidende thema's waarop we elkaar nodig hebben. Een voornaamste afspraak is dat het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de Woondeal Stedendriehoek 2022 – 2030, gerealiseerd worden. Daarbij geldt dat iedere gemeente een eigen grondpolitiek hanteert om deze ambitie te realiseren. Ook is overeengekomen dat Triada met name stevig inzet op de bouw van passende woonvormen voor senioren (nultreden woningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen). Daarnaast zetten partijen ook fors in op het stimuleren van de doorstroming. Er worden beperkt woningen verkocht door Triada (daar wordt jaarlijks inzicht in gegeven) en partijen gaan gezamenlijk onderzoeken waar woningen toegevoegd kunnen worden in de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door woningsplitsing, woningdelen of optoppen. Ook zijn er tal van afspraken gemaakt die gericht zijn op het versterken van de samenwerking op het vlak van verduurzaming, leefbaarheid, wonen en zorg en huisvesting van aandachtsgroepen.

De nieuwe afspraken zijn meerjarig en in goed en breed overleg tot stand gekomen

In 2024 zijn er op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau diverse overleggen gevoerd om alle nieuwe ontwikkelingen, cijfers en ambities in beeld te krijgen. Ook intern zijn er diverse mensen uit aanverwante beleidsterreinen bij betrokken geweest om mee te lezen en input te leveren. In januari 2025 heeft het laatste ambtelijke overleg plaatsgevonden. Nu liggen er prestatieafspraken op tafel waar alle partijen mee in kunnen stemmen. Bedoeling is dat de afspraken in maart ondertekend worden.

Deze prestatieafspraken vormen een versterking van de samenwerking tussen de partijen

Omdat samenwerking een belangrijke sleutel voor succes is en Triada, Huurdersraad Triada en de gemeenten Epe, Hattem en Heerde zich lokale partners voelen, is er wederom besloten om in gezamenlijkheid prestatieafspraken op te stellen. Het waarmaken van gedeelde ambities lukt alleen door een gezamenlijke aanpak. Deze lokale afspraken vormen een versterking van de samenwerking.

Procesafspraken

Na ondertekening van deze prestatieafspraken wordt door een ambtelijke kerngroep een gezamenlijk uitvoeringsprogramma gemaakt voor de periode 2025 tot en met 2028. Daarin wordt per afspraak een trekker (procesverantwoordelijke) benoemd en per afspraak een tijdsplanning voor de uitvoering opgenomen. Elk half jaar worden de afspraken gemonitord en jaarlijks worden de afspraken in het gezamenlijke ambtelijk voorjaarsoverleg geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd. Ook wordt er jaarlijks een informatieavond georganiseerd voor de raadsleden van de gemeenten over de (voortgang van) prestatieafspraken en actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken.

Kernboodschap

Deze afspraken vormen de samenwerkingsagenda tussen de gemeenten Epe, Hattem en Heerde, Woonstichting Triada en Huurdersraad Triada voor de komende jaren op het gebied van wonen. Hierin liggen afspraken vast over nieuwbouw, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De meerjarige afspraken zijn gemaakt voor de periode 2025 tot en met 2028.

Bijlagen:

1. Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Epe, Hattem en Heerde 2025 – 2028