

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201574859

Zaaknummer: Z/22/096649

Portefeuillehouder(s): mevrouw D.P.L.M. van Dam

Voor vragen

Naam: Dick Boschman

E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Prestatieafspraken voor 2023 met woningcorporatie Vivare en huurdersvereniging TweeStromenland en woningcorporatie Woonzorg Nederland

Aanleiding voor deze kennisgeving

De Woningwet regelt het jaarlijks maken van afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Woningcorporaties moeten daarvoor een overzicht met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente opstellen. Dit overzicht deelt de woningcorporatie uiterlijk op 1 juli met de gemeente, de huurdersvereniging of bewonerscommissies. Dit wordt 'het bod' genoemd. Het bod was het startpunt van de prestatieafspraken voor 2023 met Vivare en huurdersvereniging TweeStromenland, en Woonzorg Nederland. Het college van burgemeester en wethouders heeft de prestatieafspraken voor 2023 vastgesteld. In deze kennisgeving wordt uw gemeenteraad over de prestatieafspraken voor 2023 geïnformeerd. Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de prestatieafspraken, wordt u eerst geïnformeerd over een aantal relevante ontwikkelingen.

Relevant beleidskader

De relevante kaders voor de prestatieafspraken zijn:

- Woningwet
- Woonvisie 2021-2030
- Huisvestingsverordening Gemeente Duiven 2020

In de Woningwet is vastgelegd hoe de (jaarlijkse) samenwerking om te komen tot prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente georganiseerd is. Woningcorporaties moeten een overzicht met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente opstellen. Dit overzicht ('het bod') deelt de woningcorporatie uiterlijk op 1 juli met de gemeente, de huurdersvereniging of bewonerscommissies (artikel 44 lid 2 Woningwet).

De woningcorporatie gaat in het bod in op de voorgenomen werkzaamheden in een gemeente voor de eerstvolgende vijf jaar. Ook beschrijft de corporatie daarin hoe dit aansluit bij het (gemeentelijke) volkshuisvestingsbeleid. Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (Woonvisie 2021-2030 en Huisvestingsverordening Gemeente Duiven 2020) is daarmee het vertrekpunt. Woningcorporaties Vivare en Woonzorg Nederland hebben het bod op tijd gedeeld met gemeente Duiven.

Daarna moet de woningcorporatie de gemeente en huurdersorganisatie uitnodigen voor een overleg over het bod. Het bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. Essentieel in dit proces is de samenwerking van deze drie partijen: én huurdersorganisatie, én gemeente, én woningcorporatie (aangeduid als tripartiet). Alle drie partijen zitten gelijkwaardig aan tafel. Dit is een wettelijk verankerd vereiste in de samenwerking rond prestatieafspraken.

Elke woningcorporatie moet uiterlijk 15 december prestatieafspraken hebben gemaakt. De woningcorporatie geeft namelijk uiterlijk op 15 december, bij het indienen van de financiële verantwoording bij de Autoriteit Woningcorporaties, aan dat zij prestatieafspraken heeft gemaakt (artikel 44a lid 1 Woningwet). Het overzicht van voorgenomen werkzaamheden en de prestatieafspraken worden door de woningcorporatie gepubliceerd (artikel 44a lid 2 Woningwet) via de website van de corporatie.

Aangezien het maken van prestatieafspraken invulling geeft aan de uitvoering van het gemeentelijke beleid (de woonvisie), ligt de bevoegdheid voor het maken van prestatieafspraken bij het college van burgemeester en wethouders.

Relevante ontwikkelingen

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn ontwikkelingen genoemd, die nieuw zijn, maar die al wel effect hebben op de prestatieafspraken met beide woningcorporaties voor 2023. Daarom wordt uw gemeenteraad ook hierover geïnformeerd in deze kennisgeving. Het gaat om de:

- Nationale prestatieafspraken
- Woondeal 2.0
- Woonzorgvisie
- Huisvestingsverordening 2024

Nationale prestatieafspraken (nationaal)

Aedes (vereniging van woningcorporaties), Woonbond (vertegenwoordiging huurders), de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben afspraken gemaakt over volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Dit worden de Nationale prestatieafspraken genoemd (*Bijlagen 3 en 4*). Deze afspraken gaan globaal over het verhogen van de bouwproductie, betaalbaarheid, verduurzaming en kwaliteit van sociale huurwoningen en de leefbaarheid in de wijk in Nederland.

Woondeal (2.0) (regionaal/lokaal)

De gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, Provincie Gelderland en het Rijk - via de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening – zijn een langdurig partnerschap aangegaan en werken sinds 2020 samen aan de woningmarktopgaven in de Groene Metropoolregio op basis van de 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen'. De aanleiding voor deze woondeal zijn de toenemende woningtekorten in de regio en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken.

Nu wordt de woondeal geactualiseerd, onder andere vanwege doorvertaling van de Nationale prestatieafspraken en de Nationale Woon- en Bouwagenda in de woondeal. Dit is in voorbereiding en leidt tot een Woondeal 2.0. Besluitvorming hierover door alle colleges én gemeenteraden¹ in de regio is gepland in de periode januari t/m maart 2023.

¹ Besluitvorming in de gemeenteraden vindt alleen plaats als het kader van de Woondeal afwijkend is van het lokale woonbeleid. Dus er zijn ook gemeenten in de regio waar de Woondeal alleen door de colleges wordt vastgesteld.

Hoe de Woondeal 2.0 zich verhoudt tot de huidige Woonvisie 2021-2030 van gemeente Duiven wordt toegelicht in het besluitvormingsproces over Woondeal 2.0. In het traject van de Woondeal wordt een oplegnotitie op de Woonvisie 2021-2030 opgesteld. Deze oplegnotitie zal onderdeel zijn van de besluitvorming over de Woondeal.

Woonzorgvisie

In de Nationale prestatieafspraken staat genoemd dat iedere gemeente vanaf 2024 een visie op wonen en zorg heeft: de woonzorgvisie. In deze woonzorgvisie wordt zichtbaar gemaakt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Bij de voorbereiding hiervan worden de woningcorporaties actief betrokken en wordt gezamenlijk met betrokken organisaties bepaald wat de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is.

De woonzorgvisie moet eind 2023 worden vastgesteld en wordt afgestemd in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en de Liemers. De woonzorgvisie is ook onderdeel van de Woondeal 2.0. De bedoeling is dat de regio Arnhem-Nijmegen koploperregio wordt in het kader van het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Dit betekent dat deze regio voorop loopt als het gaat om het maken van een (regionale) woonzorgvisie en regionale afstemming over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Hiervoor is vanuit de Groene Metropoolregio ook een regionale trekker geworven.

Huisvestingsverordening 2024

De huidige Huisvestingsverordening Gemeente Duiven 2020 geldt vier jaar en eindigt van rechtswege op 31 december 2023 (*zie nr. 1 verdere informatie*). De verordening regelt de woonruimteverdeling en de urgentieverlening in de gehele woningmarktregio Arnhem-Nijmegen, en is door alle gemeenteraden in deze regio vastgesteld. In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden de vrijkomende woningen van woningcorporaties al bijna 20 jaar verdeeld volgens de regels van regionale (afgestemde) Huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening geeft mogelijkheden om bij schaarste aan woningen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voor woningzoekenden tegen te gaan. We verdelen woonruimte via bepaalde regels, omdat er schaarste is. Zonder schaarste mogen de instrumenten uit de Huisvestingswet niet worden gebruikt. Het doel is om op woningmarktregio-niveau de schaarse sociale huurwoonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen. Deze regionaal uniforme regeling is effectief, kosten-efficiënt en laagdrempelig voor de woningzoekende. Dit vormt de kern van de woonruimteverdeling. In de bijna twee decennia is dit waardevol gebleken in de regio Arnhem-Nijmegen.

De woningcorporaties actief in de regio Arnhem-Nijmegen moeten zich houden aan de regels in de huisvestingsverordening en zij zijn gemandateerd om namens gemeenten de noodzakelijke huisvestingsvergunningen² te verstrekken.

Momenteel wordt in de regio ambtelijk in afstemming met betrokken woningcorporaties en huurders-/bewonersverenigingen de huisvestingsverordening voor 2024 voorbereid. De besluitvorming over deze nieuwe regionale afgestemde Huisvestingsverordening wordt in het vierde kwartaal van 2023 verwacht, zodat deze vanaf 1 januari 2024 kan gelden.

Planning

De planning voor besluitvorming over deze onderwerpen in de gemeenteraad is naar verwachting:

- Vaststelling Woondeal 2.0

Q1 2023

² Volgens de wet heb je als huurder van een sociale huurwoning een huisvestingsvergunning nodig, waaronder meer uit blijkt dat je qua inkomen behoort tot de corporatie doelgroep.

- | | |
|---|---------|
| • Vaststelling Woonzorgvisie | Q4 2023 |
| • Vaststelling Huisvestingsverordening 2024 | Q4 2023 |

Gevolgen ontwikkelingen voor prestatieafspraken 2023

In de prestatieafspraken voor 2023 met Vivare en Woonzorg Nederland zijn nu nog geen verdere afspraken gemaakt over onderwerpen waarover uw gemeenteraad in 2023 nog een besluit moet nemen. Wanneer besluitvorming heeft plaatsgevonden, gaan gemeente Duiven en de woningcorporatie(s) in gesprek over de gevolgen hiervan en wat dit betekent voor hun gezamenlijke doelen en afspraken.

Informele avond

Over de diverse ontwikkelingen op het gebied van wonen/volkshuisvesting, wil ons college uw gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2023 graag tijdens een informele avond informeren en bijpraten. Wij zullen dit aanbod van ons college met de griffier bespreken.

Inhoud van mededeling

Prestatieafspraken voor 2023 met Vivare en huurdersvereniging Tweestromenland

Voor de zomer heeft gemeente Duiven het bod van Vivare ontvangen. Na de zomer is gestart met het opstellen van de prestatieafspraken. Er hebben twee bestuurlijke afspraken en meerdere ambtelijke gesprekken plaatsgevonden om de afspraken vorm te geven. De huurdersvereniging is bij al deze gesprekken vertegenwoordigd geweest en heeft bij de bespreking van de prestatieafspraken op- en aanmerkingen geplaatst. In de prestatieafspraken zijn de beleidsvoornemens en keuzes van gemeente en van Vivare opgenomen en op elkaar afgestemd. Ook staat een aantal ambities van Vivare in de prestatieafspraken waaraan gemeente Duiven zich, in afwachting van onder andere besluitvorming over de Woondeal, nog niet aan heeft verbonden.

De prestatieafspraken zijn opgedeeld in vier met elkaar verbonden thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid en klimaat
- Kwaliteit
- Leefbaarheid

Het reguliere werk³ en de verantwoording daarvan worden sinds 2020 niet meer opgenomen in de prestatieafspraken. Dit loopt door goede procesafspraken goed en wordt in reguliere overleggen gemonitord. Ook wordt er bestuurlijk vaker met elkaar overlegd en is de bestuurlijke afspraak gemaakt om snel met elkaar te schakelen als dat nodig wordt geacht.

In bijlage 1 vindt u de prestatieafspraken met Vivare. Het belangrijkste voor 2023 is, dat:

- Vivare en gemeente samen werken aan (ontwikkeling van) voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen (*afspraken 1.2, 1.4, 1.5, 1.8 en 1.9*);
- Gemeente en Vivare vanaf eind 2022 samen werken aan het realiseren van flexwoningen (*afpraak 1.10*);
- Gemeente en Vivare in 2023 blijven inzetten op de slaagkansen van jongeren (*afspraken 1.11, 1.12 en 1.13*);
- Er een gezamenlijke opgave ligt op het gebied van wonen en zorg (*afspraken 1.18, 3.2 en 3.3*);

³ Maatwerk bieden aan huurders, geen verkoop van woningen, delen van (onderzoeks-)gegevens, geen directe huurverhoging bij verduurzaming woning, werken aan leefbaarheid in de wijken, toewijzing van aangepaste woningen, zachte landing in de wijk van kwetsbare nieuwe huurders, etc..

- Gemeente Duiven, Vivare, en de Liemerij voor het woonzorgconcept 'Blijfwijk' op het Eilandplein, en waar mogelijk met andere partijen, verder samenwerken in 2023. De doelstellingen hiervan zitten verwerkt in de begroting. Wanneer voor vervolgstappen extra budget nodig is, wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad (*afspraken 1.18*);
- Vivare en gemeente op basis van de prestatieafspraken werken aan een duurzame woningvoorraad (*afspraken 2.1 en 2.12*);
- Vivare en gemeente een gezamenlijk belang hebben bij kwalitatief goede en leefbare wijken (*afspraken 4.3, 4.4 en 4.6*);
- Vivare en gemeente inzetten op betaalbaarheid bij huurders door energiebesparende maatregelen en inzet van vroegsignalering (*afspraken 1.17, 2.7, 4.8 en 4.9*).

Prestatieafspraken voor 2023 met Woonzorg Nederland

De prestatieafspraken met Woonzorg Nederland hebben vorm gekregen in een ambtelijk overleg en zijn verder digitaal afgestemd. De huurders van Woonzorg Nederland worden door de woningcorporatie hierbij betrokken via de bewonerscommissies in de complexen. Woonzorg Nederland is een landelijk opererende woningcorporatie, maar hiermee maken we ook een aantal specifieke afspraken voor gemeente Duiven. De prestatieafspraken zijn opgedeeld in drie thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid en kwaliteit
- Leefbaarheid

In bijlage 2 vindt u de prestatieafspraken met Woonzorg Nederland. Het belangrijkste hieruit voor 2023 is, dat:

- Woonzorg Nederland de ambitie heeft om haar voorraad in Duiven uit te breiden met 35 woningen in het centrum (*afspraken 1.1*);
- Woonzorg Nederland en gemeente samen werken aan voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen, zoals (*afspraken 1.2, 1.5 en 1.6*);
- Er een gezamenlijke opgave ligt op het gebied van wonen en zorg (*afspraken 1.3, 1.4 en 1.9*);
- Woonzorg Nederland en gemeente inzetten in op betaalbaarheid bij huurders door energiebesparende maatregelen en inzet van vroegsignalering (*afspraken 1.10, 2.5 en 3.1*);
- Woonzorg Nederland en gemeente op basis van de prestatieafspraken werken aan een duurzame woningvoorraad (*afspraken 2.2 en 2.4*);
- Woonzorg Nederland en gemeente een gezamenlijk belang hebben bij kwalitatief goede en leefbare complexen en wijken, gezien de doelgroep van Woonzorg Nederland (*afspraken 2.8, 3.2, 3.3 en 3.4*).

Duiven, 15 december 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Bijlagen:*Registratienummer:*

1. 201591434

2. 201574857

3. 201591373

4. 201591375

5. 201593026

*Omschrijving:*Prestatieafspraken 2023 Vivare - gemeente Duiven -
gemeente Westervoort - HVTsPrestatieafspraken 2023-2025 Woonzorg Nederland –
gemeente Duiven – gemeente Westervoort

Nationale prestatieafspraken (juni 2022)

Infographic Nationale prestatieafspraken (juni 2022)

Monitoringsoverzicht prestatieafspraken Vivare 2022

Verdere informatie:

1. Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2020:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR631547>
2. <https://vng.nl/publicaties/handreiking-en-vraagbaak-prestatieafspraken>
3. <https://aedes.nl/regionale-woningmarkten/nieuwe-handreiking-prestatieafspraken>

