Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2059216
Steller: J.E.A. Arjaans
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: K. Hakhoff en M. van der Ven
E-mail: j.arjaans@hoorn.nl

Onderwerp
Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisatie De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2024

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisatie De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025 jaarschijf 2024	
2	Samen aan de slag voor een fijn thuis. Bod voor de jaarschijf 2024 gemeente Hoorn	
3	Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers (2020)	

De raad besluit
De jaarschijf 2024 van de kaderprestatieafspraken 2021-2025 tussen Intermaris, Verenigde Huurdersorganisatie De Boog en gemeente Hoorn vast te stellen met als thema's:
1) Meer stad worden: groei betaalbare woningvoorraad.
2) Samenwerken aan een energiezuinige woningvoorraad.
3) Huisvesting van senioren en kwetsbare huurders.
4) Samenwerken aan evenwichtig opgebouwde, veerkrachtige wijken.

Samenvatting
Intermaris, Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (voortaan VH De Boog) en de gemeente Hoorn hebben de jaarschijf 2024 binnen de kaderprestatieafspraken 2021-2025 opgesteld. Met deze jaarschijf 2024 werken Intermaris, VH De Boog en de gemeente Hoorn aan de uitvoering van de nieuwe "Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers" van de gemeente Hoorn.
De thema's van de jaarschijf 2024 zijn en blijven het meer stad worden met een groei van de betaalbare woningvoorraad, het samenwerken aan een energiezuinige woningvoorraad, de huisvesting van senioren en bijzondere doelgroepen en het samenwerken aan evenwichtig opgebouwde, veerkrachtige wijken. Daarbinnen zijn de beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende sociale huurwoningen, de energietransitie en klimaatadaptatie, het goed ouder worden, het rondkomen, een woonschool en de leefbaarheid in de wijken belangrijke onderwerpen. Het college van de gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog geven met deze prestatieafspraken invulling aan de ambities en opgaven in de gemeente Hoorn.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op grond van de Woningwet voeren woningcorporatie, huurders en gemeente jaarlijks gesprekken. Eens in de vijf jaar stellen zij kaderprestatieafspraken vast en jaarlijks stellen zij nieuwe afspraken in een jaarschijf op

Belang
Prestatieafspraken bevatten de uitvoering van het volkshuisvestigingsbeleid en wederzijdse afspraken tussen huurders, woningcorporatie en gemeente.

Centrale vraag
Hoe draagt de jaarschijf 2024 in de kaderprestatieafspraken bij aan het realiseren van voldoende betaalbare en duurzame woningen voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het doel van de prestatieafspraken is een evenwichtige sociale huurwoningmarkt in de gemeente Hoorn. Het gaat concreet om voldoende betaalbare en duurzame woningen voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Intermaris, VH De Boog en de gemeente Hoorn zien de energietransitie en klimaatadaptatie als belangrijke gemeenschappelijke opgaven en blijven hier de komende jaren gezamenlijk aan werken. Elke partij pakt hierin zijn eigen rol en waar mogelijk versterken de partijen elkaar. Met de prestatieafspraken zetten Intermaris, de gemeente Hoorn en VH De Boog in op verdere verduurzaming in de sociale huursector.

4. Kaders
Woningwet (herziening 2015)
Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet stelt het maken van prestatieafspraken verplicht en bepaalt dat deze gesloten moeten worden tussen drie partijen: de gemeente, de corporatie en de huurders. De corporatie beperkt zich tot haar kerntaak: het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen.

Huisvestingswet (2014)
De Huisvestingswet gaat over het verdelen en toewijzen van sociale huurwoningen. In deze wet staat dat er alleen gestuurd mag worden op verdeling van woningen als er aantoonbaar schaarste is. De verdeling van woningen mag alleen plaatsvinden door middel van een huisvestingsverordening.

Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers (2020)
De woonvisie is op 20 oktober 2020 door de raad vastgesteld en bevat doelstellingen en ambities ten aanzien van het wonen in de gemeente Hoorn. Voor de komende vijf jaar (2020-2025) zijn er vier opgaven en activiteiten benoemd: Versnelling en ontwikkeling; Wonen, zorg en welzijn; Duurzaam wonen en Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers.

Raadsbesluit Uitgangspunten voor 'meer stad worden' (2019)
Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten voor 'meer stad worden'. De gemeenteraad streeft ernaar om Hoorn een leefbare en vitale stad te laten zijn.

Energieakkoord (2013)
Het Energieakkoord is een afspraak tussen de overheid en ruim 40 organisaties over het behalen van doelstellingen voor duurzaamheid. In het Energieakkoord is onder andere afgesproken dat alle woningen

in Nederland in 2050 CO_2-neutraal moeten zijn. Onder andere gemeenten, provincies, woningcorporaties en huurders zijn aangesloten.

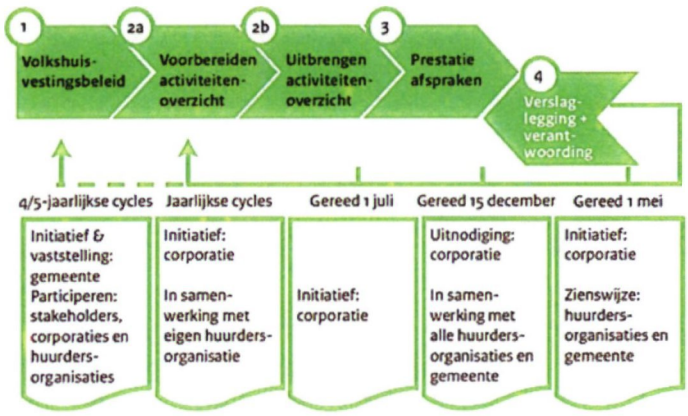
Nationale Prestatieafspraken
Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes[1], Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Dit geld wordt ingezet voor:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen.
- Bouw van 50.000 middenhuur woningen.
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens.
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen.
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028.
- Aanbrengen van isolerende maatregelen zonder huurverhoging.
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.
- Investeren in leefbare, veilige en sociale wijken.

5. Argumenten

De prestatieafspraken tussen VH De Boog, Intermaris en de gemeente Hoorn zijn in een zorgvuldig proces met betrokkenheid van specialisten van Intermaris, VH de Boog en de gemeente Hoorn per thema tot stand gekomen. In 2020 zijn de kaderprestatieafspraken opgesteld en dit najaar is voor volgend jaar de jaarschijf 2024 opgesteld (zie bijlage 1). Dit jaar hebben de drie partijen met elkaar afgesproken in de prestatieafspraken de focus te leggen op de afspraken voor de jaarschijf 2024. Uiteraard blijven de kaderprestatieafspraken van kracht en lopen de reguliere afspraken gewoon door.

Prestatieafspraken en de Woningwet
De Woningwet bepaalt dat gemeenten, corporaties en huurders samen prestatieafspraken moeten maken. Uitgangspunt van de Woningwet is dat de gemeente, corporatie en huurders als gelijke partijen aan tafel zitten. De Woningwet geeft aan dat de prestatieafspraken een logische plek moeten krijgen in het beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt het beginpunt en is hierin leidend. De cyclus van de prestatieafspraken is zichtbaar gemaakt in onderstaand schema. Daarin is de systematiek te zien van het voorbereiden, uitbrengen en bespreken van het bod van de woningcorporatie op de woonvisie.



De huidige kaderprestatieafspraken zijn voor de periode 2021 tot en met 2025, de huidige jaarschijf loopt tot 15 december 2023. Elk jaar actualiseren de partijen de eerstvolgende jaarschijf. Na vijf jaar worden ook de kaderafspraken herzien op basis van een nieuwe woonvisie. De nieuwe woonvisie is op 20

[1] de vereniging voor woningcorporaties in Nederland

oktober 2020 vastgesteld. Intermaris heeft dit jaar een bod[2] uitgebracht op de woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers. Op basis van dat bod zijn gemeente, VH De Boog en Intermaris het gesprek aangegaan. De prestatieafspraken moeten jaarlijks voor 15 december aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden toegestuurd.

Investeringscapaciteit en beslisruimte
De hoeveelheid activiteiten in de prestatieafspraken is afhankelijk van de financiële mogelijkheden. Jaarlijks wordt door het Ministerie bekend gemaakt wat de investeringscapaciteit van woningcorporaties is. Intermaris zoekt al enkele jaren de grenzen op van de (financiële) mogelijkheden. Voor nieuwe investeringen in sociale huurwoningen trekt Intermaris geld aan via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor maakt Intermaris gebruik van een lagere rente waardoor meer investeringen gedaan kunnen worden. Het WSW stelt wel voorwaarden aan de financiële huishouding van Intermaris. De financiële huishouding is gezond, maar door de ambities en opgaven wordt wel de limiet benaderd.

Bod Intermaris voor jaarschijf 2024
Het bod (zie bijlage 2) is opgebouwd aan de hand van de strategische thema's van Intermaris:
1. Toekomstbestendige woningvoorraad
2. Sterke bewoners, sterke wijken
3. Goed ouder worden
4. Ondersteuning tijdelijk kwetsbare huurders
5. Voldoende passende woningen

Ad 1. Werken aan een duurzame woningvoorraad
Duurzaamheid is een randvoorwaarde voor Intermaris waarbinnen gewerkt wordt aan de volkshuisvestelijke opgave. Zodat we ook in de toekomst prettig kunnen wonen en leven. Intermaris heeft drie hoofddoelen op het gebied van duurzaamheid: het voorkomen van klimaatverandering door de CO2-uitstoot te reduceren, het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering door klimaatadaptatie en het goed op peil houden van de conditie van het bezit. De betaalbaarheid van deze doelen voor bewoners en voor Intermaris staat daarbij centraal.

Ad 2. Sterke bewoners, sterke wijken
De afgelopen tien jaar is er sprake van een groeiende tweedeling tussen buurten die steeds sterker worden en buurten die steeds slechter scoren op leefbaarheid. Intermaris voelt zich medeverantwoordelijk om de toenemende tweedeling in sterke en zwakke wijken tegen te gaan. Een sterke wijk is een basisvoorwaarde voor persoonlijke ontplooiing en welzijn van onze bewoners. Daarom werkt Intermaris aan samenredzame sterke wijken, buurten en complexen waarin mensen gelijke kansen hebben. De rol van Intermaris is primair gericht op het bieden van een passende woonplek. Het vastgoed is een belangrijk, maar niet het enige middel om wijken te versterken en de zelf- en samenredzaamheid van huurders te vergroten. Ook op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing zijn acties te ondernemen.

Ad 3. Goed ouder worden
In de komende twintig jaar vergrijst de bevolking van Nederland. Omdat relatief veel senioren in een sociale huurwoning wonen, is de impact van de vergrijzing op Intermaris groot: Tot 2035 groeit het aantal 75 plussers met 60%. Voor Intermaris ligt er een grote opgave om meer geschikte woningen te realiseren omdat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Er moeten woningen komen die passen bij de behoefte van de huidige en toekomstige ouderen. En we moeten het gat opvullen tussen volledig zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ook is er meer oog voor de dienstverlening aan en het welzijn van ouderen. Samen met (toekomstige) seniore bewoners en zorg- en welzijnspartners onderzoekt Intermaris hoe we hier invulling aan kunnen geven.

[2] Het bod is de beoogde bijdrage van de woningcorporatie aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Ad 4. Ondersteuning tijdelijk kwetsbare huurders
Er dreigt een tweedeling in de samenleving te ontstaan tussen kansrijke en kansarme bewoners. Ook onder de huurders van Intermaris is deze dreigende tweedeling te zien. Intermaris zet in op het ondersteunen van kwetsbare huurders zodat problemen duurzaam worden opgelost. Intermaris helpt haar huurders in het rondkomen, meekomen en vooruitkomen in de samenleving. Intermaris kan de problemen van onze (tijdelijk) kwetsbare huurders niet alleen oplossen. Daarom werkt Intermaris aan stevigere samenwerkingsverbanden met de gemeente en de belangrijkste zorg- en welzijnspartners. Zodat we weten wat we aan elkaar hebben en integraal kunnen werken aan het ondersteunen van huurders die dat nodig hebben.

Ad 5. Voldoende passende woningen
De kernopgave van Intermaris bestaat uit het bouwen, onderhouden en verhuren van betaalbare woonruimte aan mensen die niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien. Intermaris besteedt specifieke aandacht aan doelgroepen die in de huidige woningmarkt extra moeite hebben om aan een passende woning te komen. Dat zijn jongeren, senioren, middeninkomens en doorstromers. Intermaris wil voldoende betaalbare woningen realiseren die qua type passen bij de vraag. De ambitie is een voorraad van 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) in 2030. Dit is een netto toevoeging van ruim 500 woningen. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en (extra) verkoop moet Intermaris in de periode 2023 tot 2030 ruim 1.900 huurwoningen bouwen.

De thema's die Intermaris in haar bod noemt, komen terug in de gezamenlijke thema's die afgesproken worden in de jaarschijf 2024:

Meer stad worden: groei betaalbare woningvoorraad.
Het college en Intermaris blijven inzetten op de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Deze krijgt vorm door diverse herstructurerings- en nieuwbouwplannen. Intermaris werkt toe naar minimaal 10.000 huurwoningen in Hoorn in 2030. Intermaris zet zich er naar vermogen voor in deze toename eerder te realiseren. Het uitbreiden van de voorraad is nodig om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op peil te houden. In het projectenoverzicht is te zien wat er in 2024 gaat plaatsvinden. Afspraken gaan over conceptueel bouwen (om een versnelling tot stand te brengen), het versneld realiseren van sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige gevangenis (De Glasbak), een woonbehoefteonderzoek en een pilot om een uitruil van sociale huur en sociale koop mogelijk te maken.

Samenwerken aan een energiezuinige woningvoorraad
De energietransitie en de klimaatadaptatie vormen belangrijke opgaven voor Intermaris en de gemeente Hoorn. De gemeente Hoorn wil in 2040 klimaatneutraal zijn. Intermaris heeft in lijn met de Aedesdoelstelling het doel om in 2050 CO_2-neutraal te zijn. Het gezamenlijke doel is om in partnerschap wijken aan te sluiten op een collectieve duurzame energievoorziening en op tempo naar klimaatneutraal in 2040 te gaan.

Intermaris maakt de voorraad gereed voor aansluiting op een collectieve warmteoplossing zoals een warmtenet. Intermaris verduurzaamt in 2024 452 woningen en maakt deze gereed voor aansluiting op het warmtenet (isolatie, zonnepanelen, dubbel glas en installaties).

Huisvesting van senioren en kwetsbare huurders
In de gemeente Hoorn neemt Intermaris verantwoordelijkheid voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Intermaris doet mee aan regionale afspraken als de urgentieregeling en de uitstroom-regeling, maar Intermaris heeft ook een spoedzoekersregeling en zet zich in voor Housing First. Door de vergrijzing en het passend toewijzen hebben steeds meer huurders van Intermaris een zorg- en/of begeleidingsbehoefte. Intermaris wil kwetsbare bewoners graag passend huisvesten, ook als ze niet in reguliere woningen of wijken kunnen wonen. Bijvoorbeeld door het bouwen van enkele Skaeve Huse. Afspraken in de jaarschijf 2024 gaan over de sociale aanpak in Kersenboogerd, het wijklab in de

Kersenboogerd, de voorzieningenwijzer (om bewoners beter te helpen rondkomen, waaronder huurders van een sociale huurwoning) en een woonschool voor in eerste instantie statushouders.

Intermaris, VH De Boog en het college hebben de ambitie uitgesproken om het vraagstuk rondom langer zelfstandig wonen en doorstroming voor senioren intensiever op te pakken. De partijen zoeken verbinding met de relevante zorg- en welzijnspartijen om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de opgave rond ouderenhuisvesting. De partijen bepalen gezamenlijk waar geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte gerealiseerd moeten worden voor ouderen met en zonder zorg.

Samenwerken aan evenwichtig opgebouwde, veerkrachtige wijken
Gemeente Hoorn, VH De Boog en Intermaris streven gedifferentieerde, evenwichtig opgebouwde en veerkrachtige wijken na. Deze veerkracht staat in bepaalde wijken met veel sociale huurwoningen en een hoge mutatiegraad onder druk. Intermaris en gemeente Hoorn werken integraal samen op basis van een programmatische aanpak in de Kersenboogerd, Grote Waal en Hoorn-Noord. Dit verkeert in verschillende fasen, van uitvoering (Kersenboogerd), het omzetten van visies in uitvoering (Hoorn-Noord) tot voorbereiding van een nieuwe wijkvisie (mogelijk Risdam). De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid van Intermaris richt zich op de kwaliteit en het beheer van de woningen, de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woningen en het prettig samenwonen. VH De Boog heeft een belangrijke signalerende rol en kan bewoners mobiliseren. Een concrete pilot op vervuiling en afvalinzameling in de Kersenboogerd staat op de agenda voor 2024.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het college kiest ervoor om de gemeenteraad te betrekken bij de prestatieafspraken. In de wet is vastgelegd dat het college de bevoegdheid heeft om prestatieafspraken vast te stellen. De raad krijgt hierdoor meer sturingsmogelijkheden om te toetsen of de uitvoering van de Hoornse woonvisie voldoende geborgd is. De gemeenteraadsleden zijn in een informatieve sessie op 13 september 2023 door Intermaris op de hoogte gebracht van het bod van Intermaris. Vervolgens zijn de raadsleden in een informatieve bijeenkomst op 9 november 2023 bijgepraat over inhoud en proces van de jaarschijf 2024.

De prestatieafspraken zijn in een zorgvuldig proces met betrokkenheid van specialisten van Intermaris, VH de Boog en de gemeente Hoorn per thema tot stand gekomen. Het college van de gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog geven met deze prestatieafspraken invulling aan de ambities en opgaven in de gemeente Hoorn.

Echter, zowel Intermaris als de VH De Boog doorlopen hun eigen besluitvormingsproces. Intermaris legt de prestatieafspraken-jaarschijf 2024 voor aan de Raad van Commissarissen en VH De Boog aan haar ledenraad alvorens zij een definitief akkoord kunnen geven. VH De Boog behartigt de belangen van huurders van Intermaris in Hoorn voor de bij de vereniging aangesloten huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Voor VH De Boog is de woonschool een belangrijke afspraak voor 2024. Intermaris zet zich vooral in voor het bouwen van zoveel mogelijk betaalbare woningen, voor het programma Kansen voor de Kersenboogerd en voor een plan van aanpak voor het goed ouder worden in Hoorn met geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft vooralsnog geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. Voor een deel zijn de investeringen die nodig zijn voor het uitvoeren van de prestatieafspraken-jaarschijf 2024 geborgd binnen de bestaande programma's en projecten of in de begroting. Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen vraagt bijvoorbeeld mogelijk om een inspanning van de gemeente Hoorn als het beschikbaar stellen van grond of een ander financieel instrument. Als dit zich voordoet legt het college dit voor aan de gemeenteraad.

GEMEENTE HOORN

8. Communicatie

Na het collegebesluit verstuurt de gemeente een persbericht over de commissie- en raadsbehandeling, met in grote lijnen de belangrijkste afspraken. Na het raadsbesluit en de besluitvorming binnen Intermaris en VH De Boog worden de prestatieafspraken ondertekend. In overleg met Intermaris stelt de gemeente Hoorn een persbericht op. De gemeente deelt dit via alle gemeentelijke kanalen. Betrokken partijen informeren hun achterban.

9. Realisatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad en besluitvorming binnen Intermaris en VH De Boog volgt een tekenmoment. De jaarschijf 2024 dient voor 15 december aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te worden toegestuurd. Na de ondertekening starten gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog met de uitvoering, voor zover het geen lopende afspraken zijn die doorlopend uitgevoerd worden. Gedurende de uitvoering blijven de betrokken partijen aan tafel om de voortgang te bespreken, te monitoren en desgewenst bij te sturen.

Hoorn, 14 NOV 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester