

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-22-429467
Nummer: DOC-22-608674
Datum: 31-10-2022
Steller: College
Onderwerp: Jaarschijf 2023

Ter informatie

Kennis nemen van:

Jaarschijf 2023, behorende bij de prestatieafspraken 2021 - 2024.

Aanleiding

Het opstellen van prestatieafspraken door gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties is verankerd in de Woningwet 2015. Doel hiervan is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op het handelen van woningcorporaties.

In 2020 zijn de meerjarige Prestatieafspraken 2021-2024 opgesteld met de woningcorporaties Woonschakel, Grootslag, Wooncompagnie en de huurdersorganisaties Huurdersraad De Woonschakel, Huurdersraad De Driehoek en Huurdersraad De Wooncompagnie (bijlage 1, DOC-22-604805)

Jaarlijks wordt er in het najaar een nieuwe jaarschijf opgesteld en wordt in het voorjaar de jaarschijf van het voorgaande jaar geëvalueerd door partijen. Het vaststellen van meerjarige prestatieafspraken en de daaruit voortvloeiende jaarschijven is een bevoegdheid van het college.

De Jaarschijf 2023 is opgesteld in samenwerking met de betrokken woningcorporaties en huurdersverenigingen. De Jaarschijf 2023 bouwt verder op wat er in de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 is vastgelegd. Omdat het bezit van Wooncompagnie in de gemeente Medemblik door De Woonschakel is overgenomen, is Wooncompagnie bij de vaststelling van deze jaarschijf niet meer aangesloten. Met de overige partijen zijn we de Jaarschijf 2023 gezamenlijk overeengekomen.

Met deze raadsnota informeren wij u over de Jaarschijf 2023.

Kernboodschap

In april hebben wij u geïnformeerd over het vaststellen van speerpunten en hebben wij u in de gelegenheid gesteld om daar aanvullingen op te geven. Vanuit deze speerpunten hebben de corporaties een zogenoemd bod kunnen doen. Vanuit deze speerpunten en biedingen van de corporaties zijn we tot de bijgevoegde jaarschijf gekomen. Tijdens de werkgroep- en bestuurlijke overleggen hebben we de jaarschijf voor het jaar 2023 concreet kunnen maken.

De jaarschijf 2023 (bijlage 1, DOC-22-608653) is onderverdeeld in de thema's; A. Organisatie en samenwerking B. Beschikbaarheid, C. Betaalbaarheid, D. Duurzaamheid en woonklimaat, E. Maatschappelijke opgaven en F. Overige afspraken. De belangrijkste afspraken in deze jaarschijf zijn:

A: Organisatie en samenwerking: Naast de reguliere overleggen zal er extra overleg met de corporaties en gemeente plaatsvinden over de opgaven met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Zoals statushouders, arbeidsmigranten en personen die vanuit zorginstellingen uitstromen.

B: Beschikbaarheid: De gemeente en corporaties zullen zich maximaal inspannen om de nieuwbouwproductie voor de komende jaren te vergroten.

C: Betaalbaarheid: Corporaties en gemeente streven gezamenlijk naar een adequaat beleid voor de schuldenaankpak bij huurders en inwoners van de gemeente.

D: Duurzaamheid en woonklimaat:

Inzet van de corporaties is om zo snel mogelijk op een gemiddeld energielabel A te komen. Ambitie is om in 2025 geen woningen met een E-F-G label meer in de verhuur te hebben. De recente ontwikkelingen en prijsstijgingen met betrekking tot energie benadrukken de urgentie hiervan.

E: Maatschappelijke opgave:

- Er wordt invulling gegeven aan de uitvoering van wijkschouwingen. Gemeente en woningcorporaties voeren deze samen uit.
- Het afgelopen jaar is er gewerkt om te komen tot een integraal woonoverlastproces. Met dit woonoverlastproces wordt de samenwerking omtrent het gezamenlijk oppakken van woonoverlast opgepakt.
- Woningcorporaties bieden woningen aan voor het huisvesten van vergunninghouders conform taakstelling gemeente. Er is sprake van een toenemend spanningsveld tussen het aantal te plaatsen statushouders in 2023 in relatie tot het aantal beschikbare woningen. De taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 is 55¹. De corporaties hebben aangegeven dat zij deze taakstelling niet kunnen realiseren als het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente niet verruimd wordt. Samen met de corporaties zullen wij op zoek gaan naar korte termijn alternatieven.

F: Overige afspraken:

- De gemeente toetst nieuwe woningbouwinitiatieven aan het Generiek Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven Medemblik 2022 dat op 23 juni is vastgesteld en inwerking is getreden op 3 augustus 2022. Door middel van het Afwegingskader stuurt de gemeente erop aan dat bij initiatieven van 12 woningen of meer er sociale huur en/of betaalbare koop wordt gebouwd.
- De gemeente zet zich in voor een betere communicatie tussen de gemeente en de corporatie, onder andere in het proces rondom woonoverlast.

Terugblik Jaarschijf 2022

Niet aan alle acties die wij in 2022 hadden voorzien is uitvoering gegeven.

Door structurele onderbezetting op het Beleidsveld Wonen is het afgelopen jaar geen uitvoering gegeven aan bepaalde acties die opgenomen zijn in de Jaarschijf 2022.

¹ In het eerste en twee half jaar van 2022 was dit respectievelijk 28 en 35.

Terugblik acties 2022:

- Door de 7 Westfrieze gemeenten is een urgentieregeling voor woningzoekenden vastgesteld. Deze regeling is verankerd in de Regionale Urgentieverordening Huisvesting Westfriesland 2019. De huidige verordening loopt 1 juli af. Om te komen tot een nieuwe (*bijgestelde*) verordening werken de gemeenten samen met de corporaties om te komen tot één nieuwe urgentieverordening. In mei / juni 2023 hopen wij dat uw raad de nieuwe verordening vast kan stellen
- Op regionaal niveau loopt er momenteel een woningbehoefteonderzoek. De verwachting is dat deze eind dit jaar of begin volgend jaar is afgerond.
- Er zijn nog geen buurt-, wijk- en kernvisies opgesteld.
- Er zijn nog geen afspraken gemaakt over huisvesting/aanbod middeninkomens.
- Er is in 2022 geen wijkschouw uitgevoerd.

De laatste twee nog niet uitgevoerde acties zijn ondervangen met de gemaakte afspraken voor 2023. Voor de overige acties gaat de gemeente in gesprek met de corporaties om tot uitvoering gekomen. Ook hierbij is voldoende bezetting op het Beleidsveld Wonen van belang.

Consequenties

De Jaarschijf 2023 is geen vrijblijvend document. Doelstellingen moeten gerealiseerd worden. Eventueel kan er tussentijds bijgestuurd worden in overleg met betrokken partijen en als partijen dit nodig vinden.

In de meerjarige prestatieafspraken hebben we opgenomen dat vóór 1 december de betreffende Jaarschijf ondertekend wordt. Zo kunnen de corporaties deze uiterlijk 15 december publiceren op hun website. Tijdens nader overleg met de corporaties kwamen er nog een aantal punten naar voren waardoor het niet gelukt is om de ondertekening vóór 1 december te laten plaatsvinden. We hebben in samenspraak met de corporaties op deze punten de benodigde aanpassingen gedaan.

Het uitvoeren van de afspraken die worden gemaakt in de Jaarschijf 2023 vergt continuïteit en voldoende capaciteit op het Beleidsveld Wonen.

Communicatie

De corporaties publiceren de Jaarschijf 2023.

Er wordt geen gezamenlijk persmoment georganiseerd.

Vervolg

- De corporaties publiceren de gemaakte afspraken van jaarschijf 2023.
- Na vaststelling van de Jaarschijf 2023 door het college, starten betrokken partijen met de uitvoering daarvan.

Bijlagen

Bijlage 1: Jaarschijf 2023, incl. toelichting (DOC-22-608653)

Bijlage 2: Meerjarige Prestatieafspraken 2021 - 2024 (DOC-22-605334)