Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2163716
Steller: J.E.A. Arjaans
Datum commissie:
Datum raadsvergadering

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: K. Hakhoff
E-mail: j.arjaans@hoorn.nl

Onderwerp
Jaarschijf 2025 prestatieafspraken Gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog

Agendering
Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Samen aan de slag voor een fijn thuis. Bod voor de jaarschijf 2025 gemeente Hoorn
2	Meerjarige kaderprestatieafspraken
3	Prestatieafspraken Hoorn, jaarschijf 2024

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:

- Wat vindt de raad belangrijke onderwerpen om in de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken op te nemen?
- Vindt de raad dat er op de thema's nog een onderwerp ontbreekt? Tussen haakjes staan de hoofdstukken zoals genoemd in het bod van Intermaris
  1) Meer stad worden: groei betaalbare woningvoorraad (Voldoende passende woningen)
  2) Samenwerken aan een energiezuinige woningvoorraad (Toekomstbestendige woningvoorraad)
  3) Huisvesting van senioren en kwetsbare huurders (Goed ouder worden en Ondersteuning (tijdelijk) kwetsbare huurders)
  4) Samenwerken aan evenwichtig opgebouwde, veerkrachtige wijken (Sterke bewoners, sterke wijken)
- Vindt de raad dat de juiste prioriteit/focus is aangebracht in de thema's en onderwerpen?
- Wil de raad op een thema of onderwerp nog een richting meegeven?

Samenvatting
Voor 1 juli van een jaar dient een woningcorporatie een bod op het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente uit te brengen. Het bod is de beoogde bijdrage van Intermaris aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Het bod van Intermaris vormt de start voor het maken van de jaarschijf 2025. In het raadsbesluit "Proces prestatieafspraken gemeente Hoorn, Intermaris en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog" is afgesproken dat er in het derde kwartaal een meningvormende raadscommissie is waarin de raad input kan geven die meegenomen wordt in de gesprekken over de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken tussen de drie partijen Intermaris, gemeente en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (VH De Boog). Welke onderwerpen wil de raad meegeven aan de drie partijen om in de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken op te nemen?

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Voor 1 juli van een jaar dient een woningcorporatie een bod op het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente uit te brengen. Het bod is de beoogde bijdrage van Intermaris aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Het bod van Intermaris vormt de start voor het maken van de jaarschijf 2025. In het raadsbesluit "Proces prestatieafspraken gemeente Hoorn, Intermaris en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog" is afgesproken dat er in het derde kwartaal een meningvormende raadscommissie is waarin de raad input kan geven die meegenomen wordt in de gesprekken over de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken tussen de drie partijen Intermaris, gemeente en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (VH De Boog).

Belang
Prestatieafspraken zijn een belangrijk instrument voor de gemeente om te kunnen sturen op de realisatie van voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede sociale huurwoningen in leefbare buurten en wijken.

Centrale vraag
Wat wil de raad meegeven voor de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken om bij te dragen 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 tussen gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog is een evenwichtige sociale huurwoningmarkt in de gemeente Hoorn. Het gaat concreet om voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen, in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen, maar ook om het bevorderen van leefbaarheid in buurten en wijken.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit voorstel draagt in de categorie "People" bij aan de duurzaamheidsambitie. Met het maken van goede prestatieafspraken dragen we bij aan het realiseren van voldoende betaalbare en duurzame woningen voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen.

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.

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:

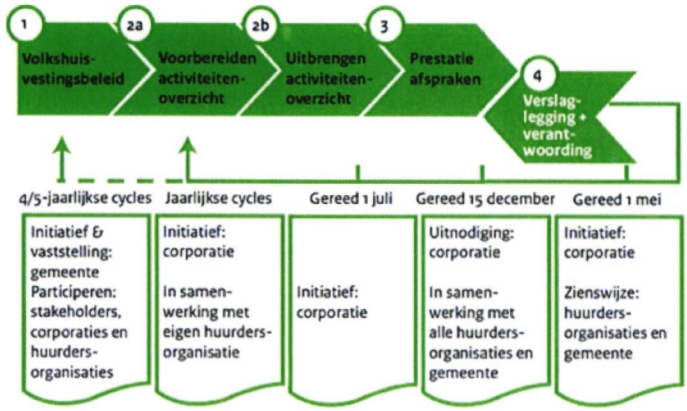
- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen.
- Bouw van 50.000 middenhuur woningen.
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens.
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen.
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028.
- Aanbrengen van isolerende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

Raadsbesluit Proces prestatieafspraken gemeente Hoorn, Intermaris en Verenigde Huurdersorganisatie De Boog (11 juni 2024)
Raadsbesluit waarin de raad van de gemeente Hoorn besloten heeft:
1. De kaderprestatieafspraken vast te blijven stellen;
2. De tussenliggende jaarschijven van de prestatieafspraken door het college te laten vaststellen;
3. In Q1 wordt in een informatiesessie van de raad teruggeblikt op de prestatieafspraken (jaarschijf) van het voorgaande jaar. In juli[2] wordt het bod van Intermaris aan de raad gepresenteerd. In Q3 is er een meningsvormende raadscommissie waarin de raad input kan geven die meegenomen wordt in de gesprekken tussen de drie partijen Intermaris, gemeente en VH De Boog. In november vindt er een informatiesessie voor de raad plaats over de definitieve prestatieafspraken.
4. Eenmalig de termijn van de huidige kaderprestatieafspraken met een jaar te verlengen tot en met 2026.

5. Argumenten

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. Voor 1 juli van een jaar dient een woningcorporatie een bod op het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente uit te brengen. Het bod is de beoogde bijdrage van de woningcorporatie aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. 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.

[1] de vereniging voor woningcorporaties in Nederland
[2] Volgend jaar wordt het bod van Intermaris aan de raadsleden in juli gepresenteerd. Vanwege het raadsbesluit in de raad van 11 juni 2024 is het dit jaar nog niet gelukt het bod in juli te presenteren.



De huidige kaderprestatieafspraken zijn voor de periode 2021 tot en met 2026 (in het raadsbesluit van 11 juni 2024 zijn de kaderprestatieafspraken met een jaar verlengd, van 2025 naar 2026), de huidige jaarschijf loopt tot 15 december 2024. Elk jaar actualiseren de partijen de eerstvolgende jaarschijf.

Het bod van Intermaris (zie bijlage 1) 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 voor Intermaris een randvoorwaarde waarbinnen zij werken aan de volkshuisvestelijke opgave. Zodat we ook in de toekomst prettig kunnen wonen en leven. Intermaris zet in op het voorkomen van klimaatverandering en op het tegengaan van de negatieve effecten van klimaatverandering. Binnen dit thema wordt gewerkt aan vier sporen: de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en renovatie en onderhoud van de bestaande woningvoorraad.

Ad 2. Sterke bewoners, sterke wijken
Een sterke wijk is een basisvoorwaarde voor persoonlijke ontplooiing en welzijn van de bewoners van de gemeente Hoorn. Daarom werkt Intermaris aan samenredzame sterke wijken, buurten en complexen waarin mensen gelijke kansen hebben. Dit doet Intermaris samen met bewoners, gemeente, politie en maatschappelijke organisaties. De rol van Intermaris is primair gericht op het bieden van een passende woonplek. Het vastgoed van Intermaris is een belangrijk, maar niet het enige, middel om wijken te versterken en de zelf- en samenredzaamheid van huurders te vergroten. Daarnaast onderneemt Intermaris acties op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing.

Ad 3. Goed ouder worden (Passend wonen en ondersteuning voor oudere huurders)
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 zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. 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 bewoners en zorg- en welzijnspartners onderzoekt Intermaris hoe zij hier invulling aan kan geven.

Ad 4. Ondersteuning tijdelijk kwetsbare huurders (Vergroten van zelfredzaamheid)
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 bewoners in het rondkomen, meekomen en vooruitkomen in de samenleving. Intermaris kan de problemen van deze (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 (Vergroten van huisvestingskansen)
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 minimaal 10.000 zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) vanaf 2030. Hiervoor voegt Intermaris netto ruim 700 woningen toe. Voor deze uitbreiding en compensatie van sloop en verkoop bouwt Intermaris in de periode 2024 tot 2033 circa 1.560 nieuwe huurwoningen.

De thema's die Intermaris in haar bod noemt, komen terug in de gezamenlijke thema's die afgesproken worden in de prestatieafspraken voor de jaarschijf 2025: Vanuit het college is bij het thema 'Werken aan een duurzame woningvoorraad' en het onderdeel renovatie en onderhoud van de bestaande woningvoorraad aangedragen dat het in stand houden en verbeteren van de leefkwaliteit en de leefbaarheid de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek ontbreekt. Bij het thema 'Sterke bewoners, sterke wijken' wil het college bij de wijkvisie voor Risdam eerst met Intermaris in gesprek over de opgave in deze wijk en wat er zou moeten gebeuren in deze wijk, voordat met een derde wijkprogramma gestart wordt. We zijn al gezamenlijk bezig met wijkprogramma's in Kersenboogerd en Hoorn-Noord.

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. Het uitbreiden van de voorraad is nodig om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op peil te houden.

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 CO2-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.

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.

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. 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.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Bij de voorbereiding van dit raadsvoorstel zijn de andere betrokken partijen bij de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken betrokken geweest, te weten Intermaris en VH De Boog.

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.

8. Communicatie

De input vanuit de raad tijdens de meningvormende raadscommissie wordt gecommuniceerd naar de andere bij de totstandkoming van de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken betrokken partijen, te weten Intermaris en VH De Boog. BMC begeleidt het traject om te komen tot de jaarschijf 2025. Zij gaan de raadscommissie ook volgen.

9. Realisatie

Na de meningvormende raadscommissie worden de besprekingen over de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken tussen gemeente Hoorn, Intermaris en VH De Boog opgestart. Op 20 november staat een informatiesessie voor de raad gepland over de definitieve prestatieafspraken. Behandeling in het college staat gepland voor 3 december met een eventuele uitloop naar 10 december. De prestatieafspraken moeten jaarlijks voor 15 december aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden toegestuurd.

23 JUL 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester,