



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2021-123

Datum:	30 november 2021
Van collegelid:	S.J.L. Nienhuis
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Prestatieafspraken Volkshuisvestelijke opgave Heerde 2022 - 2025

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 de gemeente een zogenaamde woonvisie heeft, waarin op hoofdlijnen het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid geschetst staat. Onze gemeente beschikt over een woonvisie (Woonvisie Heerde 2015 – 2025).

Om de bijdrage van de corporaties vast te stellen, dienen zij met de gemeente 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.

Bod Triada

Op 29 juni 2021 heeft Woonstichting Triada (hierna te noemen Triada) een bod uitgebracht voor de periode 2022 - 2025 voor de uitvoering van de Woonvisie Heerde 2015 – 2025. Woningcorporaties moeten aan de colleges en aan de huurdersorganisaties een overzicht verstrekken van de voorgenomen werkzaamheden. Dit wordt 'het bod' genoemd. In dit bod worden de voorgenomen activiteiten beschreven voor de komende vier jaar. Tegelijk met het uitbrengen van het bod, verzoekt de corporatie ook om een overleg met de partijen aan wie zij het bod uitbrengt om tot het maken van prestatieafspraken te komen (tripartite overleg). Aan de hand van de prestatieafspraken dragen de gemeente, corporatie en huurdersraad een gezamenlijke verantwoordelijkheid in het realiseren van voldoende, betaalbare, passende en kwalitatief goede huisvesting voor die bevolkingsgroepen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Uiterlijk op 15 december moet de corporatie aan de Minister de prestatieafspraken toesturen, voorzien van een verklaring van het corporatiebestuur.

Meerjarige prestatieafspraken

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de prestatieafspraken 2021 is dat er dit jaar voor het eerst meerjarige prestatieafspraken gemaakt worden. Om precies te zijn vierjarige afspraken. Het proces rondom de prestatieafspraken vergt ieder jaar voor partijen veel tijd en veel afspraken gaan over een langere periode. In een bestuurlijk overleg met de gemeenten Epe, Heerde, Hattem en Triada is besloten om met ingang van 2022 meerjarige prestatieafspraken te gaan maken. Om met elkaar een vinger aan de pols te houden voor wat betreft de prestatieafspraken, worden ieder voorjaar in een ambtelijk overleg de gemaakte afspraken geëvalueerd. Zijn er knelpunten, worden deze op de agenda van het regulier bestuurlijk overleg gezet. Duurzaamheid, bijzondere doelgroepen en de woonomgeving zijn thema's die steeds veelomvatter aan bod komen. Indien dit nodig blijkt, blijft het mogelijk om tussentijds aanvullende afspraken te maken met elkaar. Dit kan in de vorm van een addendum op de bestaande prestatieafspraken.

Inhoudelijk zijn de afspraken grotendeels een actualisering van de vorige afspraken. Zoals al gezegd gaan veel afspraken over een langere periode en hebben wij de afgelopen jaren al veel tijd erin gestoken om samen met Triada en de Huurdersraad Triada, concrete en haalbare afspraken te maken over de diverse onderwerpen. Ook hebben we gekeken naar onze manier van samenwerken en hoe dit verbeterd kan worden. De afspraken hierover hebben we dan ook vastgelegd in deze prestatieafspraken.

Woningmarktonderzoek 2021 Woonstichting Triada – gemeente Heerde

In 2017 is in een overleg met de gemeenten Epe, Hattem, Heerde en Triada besloten om in de prestatieafspraken op te nemen dat er iedere vier jaar een woningmarktonderzoek, gericht op de sociale huursector per gemeente, uitgevoerd wordt. Met dit onderzoek worden de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van de sociale huursector in beeld gebracht. Deze gegevens worden vervolgens gebruikt om de prestatieafspraken te actualiseren.

Dit jaar moest dan ook een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd worden. Een goed moment, omdat er nu meerjarige prestatieafspraken gemaakt worden. De resultaten van het onderzoek geven weer dat kwantitatieve opgave in de sociale huursector voor Heerde nog steeds fors is. Het onderzoek uit 2017 gaf al een forse opgave weer en ondanks dat we goede stappen zetten met de bouw van sociale huurwoningen zijn we er nog niet. Om met elkaar stappen in de goede richting te blijven zetten, hebben we afgesproken dat er in de periode 2022 – 2025 in totaal 86 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Triada heeft hier dan ook geld voor gereserveerd in de begroting.

Als kwalitatieve opgave kwam uit dit onderzoek naar voren dat er met name een behoefte is aan toegankelijke sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens (een- en tweepersoonshuishoudens; jong en oud). Ook de noodzaak over het bevorderen van doorstroming in de sociale huursector is een belangrijke opgave. In onze gemeente staan namelijk veel traditionele eengezinswoningen, waar in verhouding vaak (kwetsbare) ouderen wonen. Als het lukt om een deel van deze huurwoningen vrij te maken voor de huisvesting van gezinnen, heeft dit gelijk een positieve uitwerking op de totale bouwopgave. Over onder andere deze kwalitatieve opgaven hebben we dan ook aanvullende afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

Verder wordt de informatie uit dit woningmarktonderzoek gebruikt bij het actualiseren van onder andere het beleid rondom wonen.

Kernboodschap

Deze afspraken zijn in gezamenlijk overleg tussen de drie partijen, te weten Triada, Huurdersraad Triada en gemeente tot stand gekomen. In het voorjaar van 2021 heeft het eerste overleg plaatsgevonden om te komen tot meerjarige prestatieafspraken. Alle nieuwe ontwikkelingen, cijfers en wensen zijn toen geïnventariseerd. Vervolgens heeft Triada op basis van dit overleg een bod uitgebracht voor het maken van meerjarige prestatieafspraken. Dit bod is eerst intern besproken met een aantal medewerkers van aanverwante beleidsterreinen, waarna partijen in september weer bijeen geweest zijn om de op- en aanmerkingen te bespreken. Hierna heeft Triada nog enkele kleine wijzingen aangebracht en de prestatieafspraken voor een laatste check rondgestuurd. Nu liggen er dan ook prestatieafspraken op tafel waar alle partijen mee in kunnen stemmen. Bedoeling is dat de afspraken begin december, in een feestelijke setting, ondertekend worden.

Bijlagen:

1. Prestatieafspraken Volkshuisvestelijke opgave Heerde 2022 – 2025;
2. Woningmarktonderzoek Triada – gemeente Heerde d.d. 18 mei 2021.