



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-98

Datum: 29 november 2022
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Addendum op prestatieafspraken Triada 2022 - 2025

Inleiding

Op 8 december 2021 hebben Woonstichting Triada (hierna te noemen Triada), Huurdersraad Triada en de gemeente Heerde voor het eerst meerjarige prestatieafspraken gesloten. Daarbij is afgesproken dat deze afspraken ieder voorjaar in een ambtelijk overleg geëvalueerd worden. Zijn er knelpunten, worden deze op de agenda van het regulier bestuurlijk overleg gezet. Duurzaamheid, bijzondere doelgroepen en de woonomgeving zijn onder andere thema's die steeds veelomvattender worden. Daarom is ook de afspraak gemaakt dat, indien er aanleiding voor is, het mogelijk blijft om tussentijds aanvullende afspraken te maken met elkaar. Dit kan in de vorm van een addendum op de bestaande prestatieafspraken.

De landelijke prestatieafspraken moeten onderdeel worden van de lokale prestatieafspraken

In de Nationale Woon- en bouwagenda, die op 11 maart 2022 door het ministerie van BZK gepubliceerd is, worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Samen met de belangrijkste partners in het werkveld worden de krachten gebundeld om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken. De corporaties zijn daarbij een belangrijke partner. Aangezien veel doelstellingen en opgaven uitgevoerd en voor rekening komen van de corporaties is de afspraak gemaakt dat, in ruil voor de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023, er bindende prestatieafspraken tussen de corporaties en het ministerie gemaakt zouden worden. Op 30 juni 2022 zijn door Aedes (vereniging van woningbouwcorporaties), de Woonbond, VNG en het ministerie van BZK, de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting ondertekend. Zo zijn hierin afspraken gemaakt over de verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, verdergaande verduurzaming van woningen, een huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

Op dit moment wordt er in regioverband met de provincie Gelderland gesproken over de aantallen te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen in de Cleantech Regio. In het voorjaar van 2023 worden deze aantallen met de bijbehorende afspraken vastgelegd in een regionale woondeal die door de colleges van B&W, college van GS en minister van VRO getekend moet worden.

Voor de lokale prestatieafspraken is het met name van belang om met elkaar de intentie uit te spreken dat Triada, Huurdersraad Triada en de gemeente Heerde zich er maximaal voor in gaan zetten om de woningbouw- en betaalbaarheidsopgaven te realiseren. Samen gaan we ons ervoor inzetten dat iedereen kan wonen in een passend en betaalbaar huis in de gemeente Heerde.

Het bevorderen van de doorstroming in de sociale huursector heeft prioriteit

In de meerjarige prestatieafspraken is het bevorderen van doorstroming een belangrijk thema. Corporaties mogen vrijkomende woningen beperkt toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens (staatsteunregeling). Sinds 1 januari 2022 is deze ruimte verlaagd naar 7,5%. Op lokaal niveau bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar maximaal 15%, als de corporatie, huurdersraad en gemeente hierover prestatieafspraken maken. In het addendum is dan ook de afspraak opgenomen dat Triada het percentage vrije toewijzingsruimte mag verhogen van 7,5% naar 10%. Hiermee wordt het bijvoorbeeld mogelijk om meer ouderen die nu woonachtig zijn in een eengezinswoning te laten doorstromen naar een meer passende woning. De verhoging van deze vrije toewijzingsruimte wordt dan ook alleen gebruikt voor het toewijzen van woningen aan huurders van Triada.

Mogelijk wordt één onderdeel van het addendum nog wat gewijzigd

Er is wat discussie ontstaan met de Huurdersraad Triada (hierna te noemen Huurdersraad) over het onderdeel 'wettelijke regeling inkomensafhankelijke huurverhoging' in het addendum. Deze regeling geeft corporaties de mogelijkheid om scheefwonen aan te pakken. Triada spreekt in het addendum uit dat ze waarschijnlijk toch gebruik nu willen gaan maken van deze regeling. Ook om de doorstroming te bevorderen. De te nemen stap om te verhuizen naar een duurdere woning wordt hiermee verkleind. Daarom zijn wij als gemeente ook akkoord met dit punt, omdat het juist stimulerend kan werken. Deze extra huurinkomsten gebruikt Triada onder andere voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. Echter is de Huurdersraad op dit moment nog niet geheel akkoord met de inhoud hiervan en bestaat de kans dat dit punt in het addendum nog wat gewijzigd gaat worden. Voor de gemeente heeft dit verder geen consequenties. Met de overige punten in het addendum is de Huurdersraad akkoord.

Kernboodschap

Met dit addendum op de meerjarige prestatieafspraken wordt ervoor gezorgd dat de doelgroepen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien een veilige en passende plek krijgen in onze gemeenschap. Er ligt nog een grote opgave in het sociale huursegment en, om daarmee voortvarend aan de slag te gaan, moeten Triada, Huurdersraad Triada en gemeente samenwerken.

Bijlagen:

1. Addendum bij de prestatieafspraken 2022 – 2025 gemeente Heerde;
2. Prestatieafspraken Volkshuisvestelijke opgave Heerde 2022 – 2025.