

Beschouwing Prestatieafspraken 2022-2023

Gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland, 3B Wonen en Havensteder

December 2022,

In 2021 hebben de Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL), woningcorporaties en de gemeente Lansingerland gezamenlijk Prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2023. Door de tweejarige afspraken is er dit jaar geen overlegcyclus aangegaan om te komen tot nieuwe Prestatieafspraken.

In september van dit jaar zijn de lopende Prestatieafspraken tussentijds geëvalueerd. Daarbij is het eventueel openbreken van de huidige Prestatieafspraken besproken. Dit vanwege het feit dat de wereld dit jaar flink is veranderd en dit een weerslag heeft op de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven. Denk hierbij aan de oorlog in Oekraïne met als gevolg stijgende energieprijzen en de behoefte aan langdurige opvang van ontheemde Oekraïners. Ook de woningbouwambities van minister de Jonge raken de volkshuisvestelijke opgave. Uit de evaluatie is duidelijk geworden dat het openbreken van de Prestatieafspraken niet nodig is maar dat er wel behoefte is om de nieuwe ontwikkelingen in het licht van de Prestatieafspraken aandacht te geven middels deze brief.

Vanwege omstandigheden was het bestuur van de HVLL niet bij de evaluatie aanwezig. De woningcorporaties en de gemeente Lansingerland hebben daarom de stand van zaken en de evaluatiepunten van de HVLL op een later moment alsnog gezamenlijk besproken.

Huisvesting ontheemde Oekraïners en spoedzoekers

De wereld is dit jaar sterk veranderd, met name op het gebied van wonen. De oorlog in Oekraïne is daar de belangrijkste oorzaak van. Vele Oekraïners raakten ontheemd en zijn naar Nederland gevlucht. Voor de huisvesting van Oekraïners heeft de gemeente Lansingerland in de regio haar hand opgestoken en 3B Wonen gevraagd ons hierbij te helpen. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente Lansingerland samen met 3B Wonen 132 flexwoningen realiseert. De samenwerking hierbij verloopt zeer effectief waardoor al in het 1^e kwartaal van 2023 de flexwoningen kunnen worden geplaatst. Deze ontwikkeling heeft betrekking op afspraak 30 van de Prestatieafspraken over spoedzoekers. 83 flexwoningen worden namelijk ook ingezet voor lokale spoedzoekers.

Energiearmoede en stijging van de prijzen

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen enorm gestegen. Deze prijsstijging voelt iedereen, maar de laagste inkomens worden daarbij het hardst geraakt. De sociale huurwoning-voorraad van de woningcorporaties zijn van een kwalitatief hoog niveau, waardoor de woningen goed zijn geïsoleerd. Desalniettemin doet 3B Wonen er alles aan om huurders niet in de kou te laten zitten en wordt er hard gewerkt aan het tegengaan van energiearmoede. Dit wordt onder andere gedaan door de inzet van energiecoaches. 3B Wonen is daarnaast in een projectgroep aan het werk om haar huurders te ondersteunen, door inzicht te geven in het energieverbruik en waarop te besparen en het verwijzen van huurders naar inkomensondersteunende maatregelen, vanuit de maatschappelijke partners, waaronder de gemeente. Deze ontwikkeling raakt afspraak 35 van de Prestatieafspraken over kwaliteit en duurzaamheid.

Passend wonen

Er bestaan zorgen over de betaalbaarheid van met name huurders die niet passend wonen, met een te hoge huur in relatie tot hun inkomen. 3B Wonen doet al veel voor deze groep: onder andere het aftoppen van de huren en de huurverlaging volgend jaar (zie paragraaf over de Nationale Prestatieafspraken). Deze ontwikkeling sluit aan bij afspraak 21 van de Prestatieafspraken over de betaalbaarheid.

Daarnaast realiseren 3B Wonen en gemeente Lansingerland zich dat huurders erop moeten worden gewezen wat er is aan ondersteuning, daar het vaak moeilijk is om mensen die recht hebben op ondersteuning te bereiken. Vooral een persoonlijke aanpak werkt hierin goed. Daarnaast neemt de vergrijzing toe. Dit heeft tot gevolg dat mensen langer thuis (moeten) blijven wonen en daarmee soms overlast en gevaarlijke situaties kunnen ontstaan, bijvoorbeeld omdat mensen vergeten het gasfornuis uit te zetten. Ook hierin doet 3B Wonen al veel: 3B Wonen faciliteert dat een zorgorganisatie langsgaat bij een huurder als er zorgen over bestaan, de sociale kaart wordt toegankelijker en openbaarder gemaakt en er wordt ingezet op het bouwen van nieuwbouwwoningen die altijd rolstoeltoegankelijk en deels geschikt voor zorg zijn. 3B Wonen heeft daarnaast de doorstroommakelaar om senioren te helpen doorverhuizen naar een passendere woning. Havensteder heeft een vergelijkbaar programma en is met de gemeente Rotterdam in gesprek om afspraken te maken over hulp bij verhuizen (zowel financieel als in het praktisch meedenken). Partijen bespreken dat het goed is om bij elkaar inspiratie op te doen. Deze ontwikkeling sluit aan bij afspraak 13 van de Prestatieafspraken over optimaal benutten van de sociale voorraad.

Sociale initiatieven

De HVLL benoemt dat zij ziet dat drie groepen huurders vaak buiten sociale initiatieven vallen: statushouders, inwoners met GGZ-problematiek en Oekraïners.

Voor statushouders zet 3B Wonen en de gemeente Lansingerland Humanitas in voor de inburgering en participatie. Inwoners met GGZ-problematiek wonen beschermd en worden begeleid door Pameijer. Voor het LOO project (huisvesting Oekraïners en spoedzoekers) heeft 3B Wonen voor volgend jaar extra geld voor leefbaarheid gereserveerd om de leefbaarheid te borgen. Deze ontwikkeling sluit aan bij afspraak 36 van de Prestatieafspraken over de tevredenheid van bewoners.

Nationale Prestatieafspraken

Om de woningbouwambities van minister de Jonge tot uitvoering te brengen is eind juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken ondertekend door Aedes, de Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierin zijn de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 vastgesteld. De belangrijkste afspraken op landelijk niveau zijn:

1. Forse huurmatiging:

- Woningcorporaties gaan de huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 in 2023 (prijspeil 2020).

- 3B Wonen en Havensteder volgen hierbij de richtlijnen van de AW en verwerken de eenmalige huurverlaging 2023 voor huurders met lage inkomens in de meerjarencijfers.¹

2. Verdubbeling nieuwbouw:

- Woningcorporaties bouwen t/m 2030: 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.

3. Versnelde verduurzaming:

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).
- In 2030: 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij en 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

4. Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 miljoen extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 miljoen extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Voor een groot deel zijn de Nationale Prestatieafspraken al opgenomen in de planning van 3B Wonen. Bijvoorbeeld het toevoegen van seniorenwoningen, het niet verhogen van de huren na isolatie en een grote nieuwbouwambitie. Ook liggen er al plannen om de woningen met een E, F en G-label te slopen en te vervangen voor nieuwbouw of grondig te isoleren.

De Nationale Prestatieafspraken hebben 3B Wonen en Havensteder als volgt verankerd:

1. Forse huurmatiging:

3B Wonen en Havensteder volgen hierbij de richtlijnen van de AW en verwerkt de eenmalige huurverlaging 2023 voor huurders met lage inkomens in de meerjarencijfers.

2. Verdubbeling nieuwbouw

Regionale woondeals

Ten aanzien van het bouwen van sociale huurwoningen werkt de gemeente samen met de provincie en de regio aan de regionale woondeal (realisatieagenda). De regionale woondeal wordt in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd en vastgesteld en dient als belangrijk product om de woningbouwambities van minister de Jonge tot uitvoering te brengen. Voor de regionale woondeal worden onder andere de actualisatie van het Regioakkoord, de woondeal tussen provincie en Rijk en de Nationale Prestatieafspraken als uitgangspunten gebruikt.

¹ onder voorbehoud van vaststelling vervroeging van 2024 naar 2023

Actualisatie Regioakkoord 2022

De gemeente Lansingerland heeft voor de actualisatie van het regioakkoord een bod richting regio en provincie uitgebracht met daarbij de ambitie om ca. 3.100 sociale huurwoningen te bouwen. De ambitie past binnen het kader van de Woonvisie. Het bod betreft harde plannen waarmee de komende jaren de bouw van sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. In het bod zijn ook zachte plannen opgenomen, zoals Bleizo-West. Ten aanzien van de zachte plannen zullen de woningcorporaties en gemeente Lansingerland de komende periode de ontwikkeling daarvan verder brengen.

Afstemming woningbouw

De samenwerking tussen de woningcorporaties en gemeente Lansingerland ten aanzien van het bouwen van sociale woningen is constructief. De woningcorporaties hebben de middelen om de ambitieuze doelstellingen te verwezenlijken en samen met de gemeente wordt ervoor gezorgd dat bij woningbouwprojecten de juiste woningen worden gebouwd. De nieuwbouwplannen van 3B Wonen passen volledig in deze lijn. 3B Wonen past haar investeringsbegroting dan ook niet aan als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken en de (uiteindelijke) regionale woondeals.

3B Wonen is de first supplier als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen. Havensteder heeft aangegeven ook een bijdrage te kunnen en willen leveren aan de opgave en fungeert als second supplier. Havensteder heeft hierbij aangegeven ook middenhuur woningen te willen bouwen, in combinatie met extra sociale huur. De woningcorporaties en de gemeente Lansingerland blijven ook in 2023 in gesprek om de mogelijkheden hieromtrent te onderzoeken.

Oplevering en planning

In 2022 zijn 55 sociale huurwoningen opgeleverd en tot aan 2025 komen er nog minstens 236 sociale huurwoningen bij, waaronder 132 flexwoningen. Uitbreiding van woonwagencentrums en particuliere projecten waar de woningcorporaties (nog) geen rol spelen zijn niet meegenomen. Woningbouw is iets van een lange adem. Vanwege de prangende vraag naar sociale huurwoningen helpen de partijen elkaar waar het kan om dit proces te versnellen.

Bovenstaande ontwikkeling heeft betrekking op de afspraken 1 tot en met 8 van de Prestatieafspraken over het vergroten van de sociale huurvoorraad.

3. Versnelde verduurzaming:

De voorgestelde trend (geen huurverhoging na isolatie) past 3B Wonen momenteel al toe. Voor het overige (m.n. aardgasvrij maken) sluit 3B Wonen aan bij de gemeentelijke plannen.

4. Impuls op leefbaarheid

3B Wonen heeft de leefbaarheidsactiviteiten en bijhorende budgetten zoveel mogelijk ingeschat op basis van de behoefte. Hierbij reserveert 3B Wonen een extra investering op leefbaarheid voor het project LOO/flexwonen. Dit doet 3B Wonen, omdat flexwonen voor 3B Wonen een nieuw product is en spoedzoekers een nieuwe doelgroep.

Ophalen huisvuil

Er zijn vragen over de nieuwe manier waarop huisvuil vanaf januari 2023 wordt opgehaald. Bewoners moeten met een pasje bij de containers hun huisvuil inleveren. Hierdoor kan zwerfvuil toenemen. De gemeente monitort daarom goed het effect van het pasjessysteem.

Deze ontwikkeling sluit aan bij afspraak 39 uit de Prestatieafspraken over de tevredenheid van bewoners.

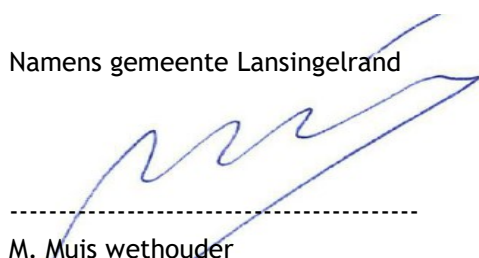
Samenwerking versterkt

2022 is het jaar waarin de partijen merken dat de samenwerking ten aanzien van woningbouw zijn vruchten begint af te werpen. De gemaakte afspraken rondom sociale woningbouw voor Wilderszijde laten dit zien. 3B Wonen kan daar vanwege duidelijke afspraken met gemeente en ontwikkelaars voortvarend aan de slag. Deze manier van samenwerking wordt doorgezet bij de ontwikkelingen Bleiswijk en Wolfend.

De ontwikkeling van flexwoningen voor Oekraïners en spoedzoekers laat zien dat deze versterkte samenwerking tot snellere resultaten leidt. Ook op het gebied van de bestrijding van energiearmoede werken de gemeente en 3B Wonen meer samen, o.a. met de inzet van energiecoaches in corporatiewoningen.

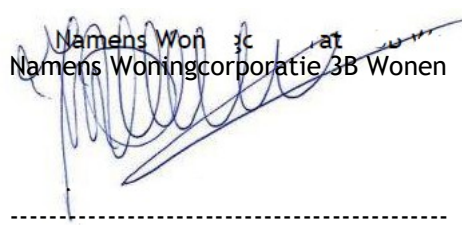
De constructieve samenwerking in 2022 smaakt naar meer. Nu ook de HVLL in 2022 met een nieuw bestuur weer op volle sterkte is willen in 2023 doorgaan waar we reeds mee bezig zijn: samen werken aan het tot uitvoering brengen van de Prestatieafspraken 2022-2023.

Namens gemeente Lansingerland



M. Muis wethouder

Namens Woningcorporatie 3B Wonen



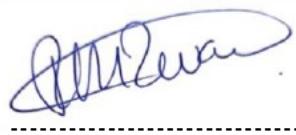
J.M.D. Vliet Vlieland, directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging Lansingerland



Tijdelijk waarnemend voorzitter

Namens Woningcorporatie Havensteder



R. Zwart