Informatienota raad

Zaaknummer: Z-20-117116
Nummer: DOC-20-332821
Datum: 15-12-2020
Steller: College
Onderwerp: Aanbevelingen Rekenkamer over prestatieafspraken met woningcorporaties (2021 t/m 2024).

Ter informatie

Kennis nemen van:
De wijze waarop de aanbevelingen van de Rekenkamer zijn uitgevoerd.

Aanleiding
De Rekenkamercommissie heeft onderzoek gedaan naar de prestatieafspraken die wij maken met de woningcorporaties. Het rapport van de Rekenkamer is behandeld in de raad van 2 juli 2020. Wij hebben toen opdracht gekregen uw raad voor 1 april 2021 te informeren over hoe de aanbevelingen zijn uitgevoerd. Op 14-12-20 is hierover een themaraad gehouden. Met de themaraad is aan uw opdracht voldaan.

Kernboodschap
De aanbevelingen van de Rekenkamer zijn verwerkt in de nieuwe prestatieafspraken voor de komende 4 jaar. Hieronder geven wij een toelichting.

<u>Raadsbesluit 2 juli 2020.</u>
Uw raad heeft ingestemd met onderstaande aanbevelingen:
1. Stel concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden.
2. Evalueer structureel en doe dat op totaalniveau, waarbij maatschappelijke verankering een belangrijker plaats krijgt.

<u>Inbreng raad.</u>
Oogmerk van de Rekenkamer is uw raad beter in positie te brengen. Tegen die achtergrond zijn wij het proces voor de nieuwe prestatieafspraken ingegaan. Als eerste stap hebben wij uw raad in de gelegenheid gesteld vooraf input te leveren. Daarvan hebben 7 fracties gebruik gemaakt. De reacties hebben inzichtelijk gemaakt welke thema's politiek-bestuurlijk van belang zijn. De input is beantwoord in een memo van de corporaties (d.d. 10-08-20) en daarna verwerkt in de nieuwe afspraken. Tijdens de themaraad is gebleken dat alle wezenlijke punten in de afspraken een plaats hebben gekregen.

<u>Aanbeveling 1: concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden.</u>
Deze aanbeveling hebben we uitgewerkt in hoofdstuk 5 (punt 5.2.1). Hier hebben we de ambitie neergelegd 400 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen tussen 2020 en 2030. Dat aantal kan later nog worden aangepast, afhankelijk van een onderzoek naar de maatschappelijke behoefte op lange termijn (in 2030 en 2040). Dat onderzoek wordt in 2021 uitgevoerd. De "verversingsvraag" van corporaties wordt hierin ook meegenomen. De uitkomst geeft zicht op het aantal nog te bouwen huurwoningen. Dat kunnen er uiteindelijk

meer of minder dan 400 zijn. Belangrijke randvoorwaarde is dat de gemeente voldoende bouwlocaties beschikbaar heeft. Corporaties willen bouwen, maar lopen aan tegen een gebrek aan bouwgrond. Daarvoor zijn ze aangewezen op de gemeente. De Woonschakel en Het Grootslag hebben suggesties voor nieuwe bouwlocaties ingediend. Die worden vertrouwelijk behandeld. Inmiddels is een onderzoek naar nieuwe locaties in gang gezet. Wij betrekken uw raad bij het vervolg.

Aanbeveling 2: evalueer structureel en doe dat op totaalniveau.
De Rekenkamer geeft hiervoor een drietal adviezen:
- Geef de raad direct inzicht in de nieuwe prestatieafspraken.
- Kom tot een jaarlijkse evaluatie van de voortgang naar de raad.
- Gebruik dit voor structurele evaluatie van het programma wonen.

Ook deze aanbeveling is uitgewerkt in de prestatieafspraken.
Aan het eerste punt hebben we inmiddels voldaan. De afspraken zijn aan u toegestuurd en vervolgens besproken in de themaraad. De beide andere punten komen later aan bod, bij de uitwerking van de (meerjarige) prestatieafspraken in jaarschijven. De realisatie van daarin geformuleerde acties koppelen we terug naar uw raad, geplaatst in het perspectief van het programma wonen (RB 22-02-18). Daarmee leggen we verantwoording af en kunt u vanuit uw rol controleren of de acties bijdragen aan het beleid dat u voorstaat. Deze evaluatie biedt ook aanknopingspunten om bij te sturen als het nodig is.

Verslag themaraad.
De prestatieafspraken zijn toegelicht aan de hand van een powerpoint-presentatie. Die is inmiddels aan u toegezonden. Een beknopt verslag van de bijeenkomst vindt u onderaan deze informatienota.

Consequenties
Geen.

Communicatie
Communicatie met corporaties en eventueel andere belanghebbenden.

Vervolg
Voor 2021 staan de volgende acties op het programma.
- Jaarschijf 2021, start Q1.
- Evaluatie urgentieverordening (regio), start Q1.
- Onderzoek maatschappelijke behoefte, start Q2.
- Onderzoek woonlasten, start Q3.

Het eerste, derde en vierde punt betreft uitvoering van de prestatieafspraken. Ons college is daarvoor bevoegd. Uw raad krijgt gelegenheid input te leveren. Na afronding informeren wij u over de uitkomst.
Bij het tweede punt is uw raad bevoegd. U stelt de verordening vast, ons college is belast met de voorbereiding. Dit loopt via het portefeuillehouders-overleg VVRE.

Bijlagen
Geen.

Beknopt verslag themaraad 14-12-20.

1. Opening door dagvoorzitter, P. Ligthart.

2. Powerpoint-presentatie.

De nieuwe prestatieafspraken zijn toegelicht met behulp van een powerpoint-presentatie. Hierbij zijn onderstaande punten besproken.

Kan de raad de afspraken wijzigen?
Dat kan niet. De prestatieafspraken zijn op 24-11-20 vastgesteld en inmiddels getekend. Het college is bevoegd. De input die fracties vooraf hebben ingediend is verwerkt. Het stelsel is flexibel. De meerjarige afspraken worden uitgewerkt in jaarschijven. Voor de jaarschijven kan nieuwe input worden ingediend. In de jaarschijven wordt ook ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen, bijv. een nieuwe subsidie van het rijk.

Gebrek aan ambtelijke capaciteit.
Corporaties zijn bereid bepaalde werkzaamheden van de gemeente over te nemen. Het college staat hier welwillend tegenover. Bekeken moet worden welke werkzaamheden in aanmerking komen. Meerdere afdelingen zijn betrokken. Het aanbod wordt onderzocht.

Gebrek aan bouwlocaties.
Uit bijlage C (pag. 29) blijkt dat het aantal woningen bij Het Grootslag en Wooncompagnie afneemt met 5 resp. 16. De Woonschakel stijgt met 84 woningen. Per saldo is de toename 63. Corporaties willen bouwen, maar er is een tekort aan bouwgrond. Inmiddels is een onderzoek naar nieuwe locaties in gang gezet.

Ambitie 400 nieuwe sociale huurwoningen.
Op basis van de huidige marktvraag is de ambitie bepaald op 400 woningen in de komende 10 jaar. Dat aantal kan worden aangepast als het onderzoek naar de maatschappelijke behoefte is afgerond. Er is geen rekening gehouden met instroom uit regio's rond de MRA. De praktijk wijst uit dat die mensen veelal een woning kopen.

Middeldure huur.
Hoewel het in principe een zaak is voor marktpartijen wordt middeldure huur niet of nauwelijks door de markt opgepakt. Corporaties kunnen iets betekenen, maar moeten daarvoor een aparte constructie in het leven roepen. Ze vragen de gemeente locaties beschikbaar te stellen. Corporaties stellen hier twee voorwaarden aan:
1. Het mag niet ten koste gaan van de realisatie van sociale huurwoningen.
2. De bouw moet exploitabel zijn.

Flexibele bouw.
Dit kan als tijdelijke invulling, als gronden beschikbaar zijn en het definitieve plan pas later wordt gerealiseerd.

Doelgroep senioren.
Sommige senioren hebben een behoorlijk vermogen door de verkoop van de eigen woning. Als ze lang staan ingeschreven verdringen ze andere kandidaten, die geen eigen geld hebben. Corporaties spelen hier deels op in met het toewijzingsstelsel. Een deel van de vrijkomende woningen wordt met voorrang toegewezen aan mensen die doorstromen uit een huurwoning.

Duurzaamheid.
Corporaties brengen de bestaande voorraad versneld naar een gemiddeld energielabel A in 2025 i.p.v. 2030. Er wordt rekening gehouden met circulair gebruik van materialen, ecologische toepassingen (o.a. nestkastjes) en klimaatadaptie.

Maatschappelijke opgave.
Corporaties signaleren een tendens tot een eenzijdige sociale samenstelling van wijken. Dat komt door wettelijke regels, zoals de strikte inkomensnormen voor verhuur en het passend toewijzen. Het wordt versterkt door het zelfstandig wonen van kwetsbare mensen (zorgtransitie). Corporaties en gemeente pleiten voor een gemengde bevolkingssamenstelling en een mix van koop- en huurwoningen. Waar mogelijk zorgen corporaties bij woningtoewijzing aan kwetsbare personen voor spreiding over de kernen.

Ondersteuning kwetsbare mensen.
Om wijken leefbaar en vrij van overlast te houden moeten gemeente en corporaties soms persoonsgegevens delen. In de prestatieafspraken is een soepele werkwijze overeengekomen. De regeling voldoet aan de privacy-bepalingen van de AVG.

Jongeren 23 – 30 jaar.
Bij woningtoewijzing wordt extra aandacht gegeven aan jongeren die nog thuis wonen. Dit is een onderdeel van het lokaal maatwerk in het toewijzingssysteem. Ze vallen niet automatisch onder de urgentieregeling.

Urgentie.
Volgend jaar wordt de urgentieregeling regionaal geëvalueerd. Corporaties hebben verzocht de spoedzoekers hierin te betrekken. Ondertussen wordt de huidige verordening toegepast. Daarin zijn statushouders gelijkgeschakeld met andere urgenten. In het toewijzingssysteem is 20 % van de vrij komende woningen beschikbaar voor mensen met urgentie.

Wijkinrichting.
De inrichting van de wijk levert een bijdrage aan het woongenot. Corporaties investeren onder voorwaarden in zaken als groen, verlichting, achterpaden, ontmoeting. De verwachting is dat een prettige woonomgeving helpt bij de preventie van problemen.

Verdunning huishoudens.
Er komen steeds meer kleine huishoudens, waaronder veel (oudere) alleenstaanden. Dat vraagt om andere woningtypen.

Arbeidsmigranten.
Arbeidsmigranten die zich hier vestigen kunnen zich inschrijven voor een huurwoning of zelf een woning kopen. Voor mensen die hier tijdelijk zijn is een andere oplossing nodig, zij zijn aangewezen op tijdelijke huisvesting in de vorm van logies. De suggestie is gedaan te kijken of een hotelschip uitkomst kan bieden. Corporaties hebben kennis genomen van het plan van de WBG voor grootschalige tijdelijke huisvesting. Zij hebben hier geen rol in. Het is een verantwoordelijkheid van uitzendbureaus en werkgevers. Een plan van De Woonschakel voor sociale huur in combinatie met logies voor arbeidsmigranten op camping Hauwert is niet gelukt vanwege prijstechnische redenen.

Monitoring.
We kijken in de jaarschijven steeds een jaar vooruit en een jaar terug. Op die manier bewaken we de nakoming van afspraken. De raad wordt hierbij betrokken. Dat biedt ook de gelegenheid om bij te sturen; voor college en corporaties op de uitvoering, voor de raad op de kaderstelling.

Kleine kernen.
Tot nu toe zijn corporaties niet betrokken bij bouwplannen in kleine kernen. De bereidheid is aanwezig, maar dan gaat het om kleine aantallen.

Rookmelders.
Hart voor Medemblik heeft hierover een vraag gesteld. De corporaties letten goed op brandveiligheid en hebben in alle huurwoningen rookmelders geplaatst. Er vindt ook periodiek onderhoud plaats. Zo nodig worden ze vervangen. Koolmonoxidemelders zijn niet nodig, omdat in de huizen geen open toestellen meer aanwezig zijn.

Domotica.
Wooncompagnie heeft een app voor domotica. Hiermee kunnen familie en buren elkaar bijstaan.
De app is een hulpmiddel bij het langer zelfstandig wonen.

3. <u>Afsluiting door dagvoorzitter, P. Ligthart.</u>
Het college en de corporaties krijgen complimenten voor de wijze waarop de prestatieafspraken zijn afgestemd met de raad.