



GEMEENTE OLDEBROEK

Informatie van het college aan de raad	
Onderwerp: Raamovereenkomst prestatieafspraken 2018-2023 en jaarafspraken 2018.	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 1000975
Behandelend team: Ruimte	

Aanleiding om te informeren

Conform afspraak informeren wij u over de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de woningcorporaties.

Samenvatting

Op basis van de Woningwet moeten woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de Woonvisie en vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken met deltaWonen en Omnia Wonen.

Voor 2017 zijn alleen jaarafspraken gemaakt, omdat er geen overeenstemming bestond over de benodigde voorraad sociale huurwoningen. Dit vormde een dusdanige belemmering dat is afgesproken, dat er in 2017 een woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek is recentelijk afgerond, maar heeft al wel input gevormd voor opstellen van de raamovereenkomst prestatieafspraken voor de periode 2018 tot en met 2023 en de jaarafspraken voor 2018.

Voor UWOON en Habion geldt dat het bezit in de gemeente beperkt is (maximaal 50 woningen). Met Habion zijn in regionaal verband prestatieafspraken gemaakt. Voor UWOON geldt dat het bod is geaccepteerd als de prestatieafspraken voor 2018.

Toelichting

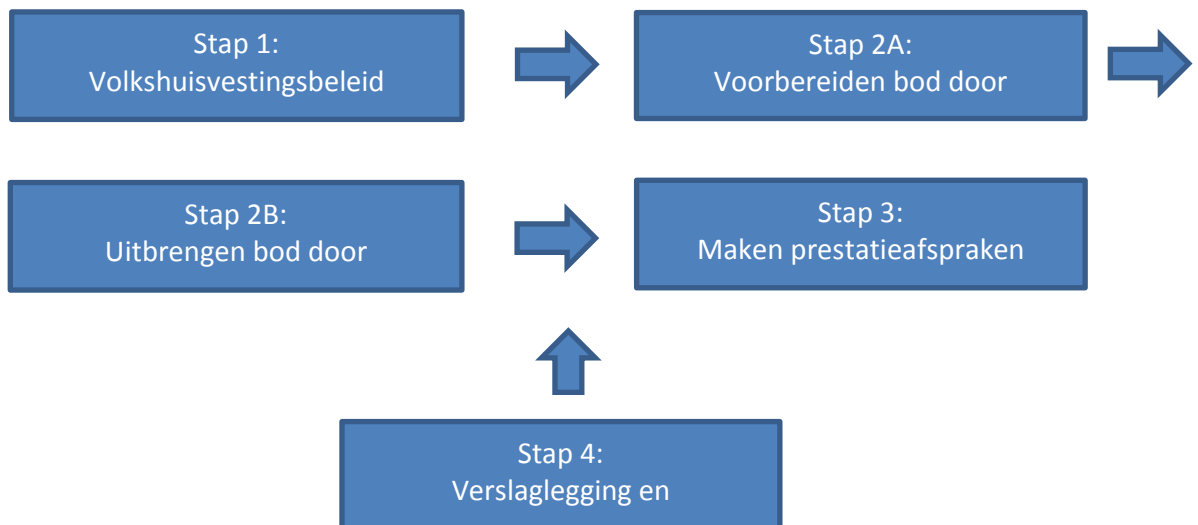
Inleiding / situatie

In de gewijzigde Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente een actueel volkshuisvestelijk beleid heeft vastgelegd, bijvoorbeeld in de vorm van een woonvisie. In deze woonvisie is aan de hand van een aantal thema's de visie op het wonen in de toekomst beschreven.

De 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020' is in juli 2016 vastgesteld. Het is gebruikelijk om vervolgens een raamovereenkomst op te stellen die als leidraad dient voor de jaarlijkse afspraken. In verband met de beperkte tijd is vorig jaar gefocust op de jaarafspraken 2017. Wat hierbij meespeelde was dat de gemeente en de woningcorporaties geen gelijklopend beeld hadden over de benodigde voorraad sociale huurwoningen. Dit bleek een behoorlijke belemmering te zijn in het traject om tot prestatieafspraken te komen. Een belangrijke afspraak uit de 'Prestatieafspraken 2017' was het laten uitvoeren van een gezamenlijk marktonderzoek. Dit onderzoek is afgerond en wordt u aangeboden in de raadsclus van januari 2018.

Toelichting

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze wet creëert meer duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Eén van de belangrijkste kernpunten van de wet is de verplichting dat woningcorporaties, gemeente en huurders (in de vorm huurdersorganisaties) samen prestatieafspraken maken over de lokale opgave. Het proces is weergegeven in onderstaand plaatje daaronder worden de stappen verder toegelicht.



Stap 1: Opstellen volkshuisvestingsbeleid: De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op. Dit kan in de vorm van een woonvisie, woonplan of woonagenda voor een bepaalde periode. Het opstellen van volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering hiervan.

Stap 2: Corporaties bereiden een bod voor en doen een bod: Als de gemeente haar volkshuisvestelijk beleid voor 1 januari aan de corporaties bekend heeft gemaakt, zijn de corporaties verplicht om hierop een 'bod' uit te brengen. Dit bod moet uiterlijk 1 juli binnen zijn en bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporaties duidelijk maken wat hun bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Dit bod wordt jaarlijks herijkt.

Stap 3: Het maken van prestatieafspraken: De corporaties, gemeente en de huurdersorganisaties gaan aan de hand van het bod en het volkshuisvestingsbeleid met elkaar in gesprek over het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken moeten uiterlijk 15 december worden ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken.

Stap 4: Evaluatie en realisatie: In mei gaan de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar.

Uitwerking situatie

De gemeente Oldebroek heeft voor 1 januari het volkshuisvestingsbeleid kenbaar gemaakt aan de woningcorporaties. Van alle in de gemeente werkzame woningcorporaties is daarop een bod ontvangen. De biedingen verschillen van vorm. In de wet zijn hiervoor ook geen vormvereisten gegeven, als maar duidelijk wordt hoe de corporaties willen bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Daar wordt in alle biedingen op ingegaan. De biedingen zijn ter informatie bijgevoegd. Onderstaand een korte samenvatting van de bieding per corporatie:

deltaWonen: de corporatie heeft geen voornemens om bezit te liberaliseren. Op grond van de woningmarktregio mag deltaWonen geen uitbreiding meer plegen in de gemeente Oldebroek. deltaWonen heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid en pakt hiertoe al het bezit aan. Daarnaast biedt zij alle huurders het concept 'Stralend wonen' aan, waarbij huurders tegen een kleine bijbetaling zonnepanelen op het dak kunnen laten plaatsen. Tot slot is deltaWonen voornemens om tien woningen te verkopen in 2018.

Omnia Wonen: de corporatie heeft geen voornemens om het bezit uit breiden en ook niet om bezit te liberaliseren. Er ligt nog een behoorlijke opgave om het bezit energiezuiniger te maken, dit wordt complexgewijs aangepakt, waarbij in 2018 een slag wordt gemaakt. Omnia Wonen heeft een verkoopvijver van 64 woningen samengesteld die zij bij mutatie wil verkopen. Er wordt vraaggericht geïnvesteerd in het langer zelfstandig thuis wonen.

UWOON: het bezit van UWOON is redelijk nieuw (vanaf 2008 gerealiseerd), daarom ligt er geen directe verduurzamingsopgave. Wel zal er in 2018 onderzoek worden gedaan naar de energietransitie op termijn. Er zijn geen voornemens om woningen te verkopen of bezit te liberaliseren.

Habion: deze corporatie bezit alleen maar complexen voor ouderen. Er zijn geen voornemens om woningen te verkopen of te liberaliseren. Namens het aanjaagteam langer zelfstandig wonen beveelt Habion aan om een zorgvisie op te stellen.

Met deltaWonen en Omnia Wonen (gezamenlijk bezit ruim 2.100 sociale huurwoningen) is in 2017 het traject gestart om prestatieafspraken op te stellen. De biedingen hebben daarbij als input gediend voor het opstellen van de bijgevoegde raamovereenkomst en de jaarafspraken.

Voor de overige twee woningcorporaties, Habion en UWOON, geldt dat het bezit in de gemeente Oldebroek beperkt is. Habion is actief in verschillende gemeenten in de regio Noord-Veluwe en van daaruit is er een afvaardiging die prestatieafspraken maakt met Habion voor de regiogemeenten. Dit proces is nog niet afgerond. Van UWOON is een bod ontvangen, dit bod is ter informatie bijgevoegd. Met het bod van UWOON is ingestemd en dit geldt als de prestatieafspraken (zo heeft UWOON het zelf ook voorgesteld). Binnen de regio Noord-Veluwe is deze werkwijze door meerdere gemeenten gehanteerd wanneer het woningcorporaties met een beperkt bezit betreft.

De 'Raamovereenkomst prestatieafspraken voor het maken van prestatieafspraken in de periode 2018 – 2023' (hierna de raamovereenkomst) is opgesteld met deltaWonen en Omnia Wonen en hun huurdersorganisaties (Bewonersraad deltaWonen en de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (S.H.O.W)). Het speelt qua proces en inhoud in op de veranderde wet- en regelgeving en de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt in de gemeente Oldebroek. Nadat ieders positie, het proces om te komen tot de raamovereenkomst met daaruit voortvloeiend de jaarschijven en de vormgeving van het partnerschap zijn beschreven, wordt ingegaan op de inhoudelijke thema's. Op basis van de herziene Woningwet, de prioriteiten van het Rijk voor de periode 2016 tot en met 2019, de woonvisie van de gemeente Oldebroek en de ondernemingsplannen van deltaWonen en Omnia Wonen worden de volgende thema's behandeld in de raamovereenkomst:

- Betaalbaarheid;
- Beschikbaarheid;
- Huisvesten urgente doelgroepen;

- Duurzaamheid;
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering;
- Leefbaarheid.

Per thema is kort weergegeven wat de gezamenlijke analyse van de partijen is, welke doelstellingen worden nagestreefd en welke bijdragen op hoofdlijnen worden geleverd door partijen. De raamovereenkomst biedt een kader voor de jaarafspraken, waarin concreet afspraken worden gemaakt over wanneer welke inspanningen, acties en investeringen worden geleverd.

Overwegingen

Het opstellen van prestatieafspraken is verplicht voor woningcorporaties als de gemeente een actueel woonbeleid heeft. De gemeente Oldebroek heeft in juli 2016 het woonbeleid vastgelegd in de woonvisie. Vanwege de korte tijd en het feit dat de gemeente en de woningcorporaties geen gelijklopend beeld hebben over de benodigde voorraad sociale huurwoningen zijn voor 2017 alleen jaarafspraken gemaakt. In de praktijk hebben afspraken op de korte en de lange termijn een verschillend karakter. Daarom wordt veelal voor een werkwijze gekozen waarbij in een raamovereenkomst de basisafspraken worden gemaakt voor de lange termijn en deze periodiek te concretiseren in prestatieafspraken (jaarafspraken). De belangrijkste afspraak voor 2017 was het laten uitvoeren van een gezamenlijk marktonderzoek. De planning was om dit onderzoek in de zomer van 2017 af te ronden. Van de verschillende besturen was er de wens om een extra bestuurlijke sessie te houden, hierdoor heeft het onderzoek vertraging opgelopen. Het onderzoek is kort geleden afgerond. Ondanks de vertraging hebben de gesprekken over en naar aanleiding van het woningmarktonderzoek ertoe geleid dat partijen nader tot elkaar zijn gekomen, en heeft dit ook input gevormd voor de voorliggende prestatieafspraken. We hebben er vertrouwen in om in 2018 meer concrete afspraken te maken op basis van dit onderzoek.

Dit jaar hebben de woningcorporaties nog een bod gedaan wat de start vormde voor het maken van de jaarafspraken. In de raamovereenkomst is afgesproken in het vervolg geen bod meer te doen. De woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente zijn overeengekomen om hierover het gesprek met elkaar aan te gaan en gezamenlijk een jaarschijf uit te werken waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als corporaties goed op elkaar zijn afgestemd. Hiervoor kan worden gekozen door de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet biedt te benutten. Van UWoon en Habion zullen wel biedingen worden ontvangen, aangezien met deze corporaties niet de afspraak is gemaakt om hier vanaf te zien.

Aspecten van intergemeentelijke en regionale samenwerking

De Regio Noord-Veluwe heeft een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Iedere regiogemeente heeft een lokale woonvisie opgesteld waarvoor de regionale woonvisie als basis heeft gediend. Die lokale woonvisie vormt (samen met de ondernemingsplannen van de woningcorporaties) de basis voor het maken van de prestatieafspraken. Het opstellen van de prestatieafspraken is een traject dat iedere gemeente afzonderlijk doorloopt met de in de gemeente werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties. In regionaal en NEO-verband vindt regelmatig afstemming plaats over de voortgang van de prestatieafspraken. Met Habion, een woningcorporatie die woonzorgcentra, aanleunwoningen, woonzorgcomplexen en levensloopgeschikte appartementen bezit verspreid over het land, zijn in regionaal verband prestatieafspraken gemaakt.

Bijlagen:

1. Raamovereenkomst voor het maken van prestatieafspraken in de periode 2018 - 2023
2. Prestatieafspraken 2018
3. Bieding deltaWonen
4. Bieding Omnia Wonen
5. Bieding UWoon
6. Bieding Habion.

Oldebroek, 5 december 2017.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.