

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-057596

Datum b&w-vergadering:

6 december 2022

Onderwerp:

Prestatieafspraken woningcorporaties en huurdersverenigingen

Te nemen besluit:

1. De geactualiseerde prestatieafspraken 2022-2025 met Vivare, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en huurdersorganisaties DHR, HVOB en 't Klokhuis aan te gaan.

Team/ behandelend ambtenaar:

TBF / Gijs Wolters / Beleidsmedewerker wonen

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Vivare, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg, huurdersorganisaties HVOB, DHR en 't Klokhuis, Wim Vos Advies (procesbegeleiding)

Betrokkenen bij advies intern:

TSP / Anne ten Brummelhuis / Programmamanager duurzaamheid

TBS / Pauline van Gelder / Beleidsmedewerker sociaal domein

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1) Meerjaren prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2025, met jaarafspraken 2023.

Bijlagen voor raad:

1) B&W-voorstel meerjaren prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2025, met jaarafspraken 2023.

2) Meerjaren prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2025, met jaarafspraken 2023.

Te nemen besluit

1. De geactualiseerde prestatieafspraken 2022-2025 met Vivare, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en huurdersorganisaties DHR, HVOB en 't Klokhuis aan te gaan.

Inleiding

De gemeente Overbetuwe beschikt over een actuele woonvisie (Woonagenda 2025). De Woningwet 2015 verwacht van de corporaties dat zij hierop een bod uitbrengen. De woonvisie is dan de basis waarop corporaties en gemeente, samen met betrokken huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken maken, monitoren en actualiseren. Vorig jaar ging uw college de prestatieafspraken voor de periode 2022-2025 aan.

Dit jaar hebben we samen met de betrokken partijen de prestatieafspraken geactualiseerd. De meerjarenprestatieafspraken zijn aangescherpt op basis van nieuwe inzichten, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Daarnaast worden er nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2023 voorgesteld.

Beoogd resultaat

De prestatieafspraken zijn geen doel op zich. Ze vormen een middel om in samenwerking en afstemming te werken aan de ambities en doelstellingen van het volkshuisvestelijk beleid (in dit geval de Woonagenda 2025) in de gemeente Overbetuwe. De ondertekende prestatieafspraken worden door de corporatie toegezonden aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Argumenten en onderbouwing

1.1 De prestatieafspraken zijn onderdeel van de wettelijke cyclus uit de Woningwet.

In de nieuwe Woningwet is een strakke jaarcyclus opgenomen, waarin de corporaties hun activiteiten en resultaten moeten verantwoorden. Binnen deze cyclus is bepaald dat de corporaties jaarlijks voor 1 juli hun 'bod' op hun bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente doen en dat de corporaties, de huurdersvereniging en de gemeente op basis daarvan voor 15 december prestatieafspraken maken voor het volgende kalenderjaar. De corporaties dienen deze prestatieafspraken vervolgens toe te sturen aan de Autoriteit Woningcorporaties. Met de onderliggende prestatieafspraken is voor het jaar 2022 inhoud gegeven aan deze jaarcyclus.

1.2. Met de onderliggende prestatieafspraken leveren de corporaties een bijdrage aan belangrijke speerpunten in onze woonagenda 2025.

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de thema's 'voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad', 'verduurzaming', 'bijzondere doelgroepen en woonvormen', 'wonen en zorg' en 'leefbaarheid'. De gemaakte afspraken onder deze thema's dragen bij aan de uitwerking van de Woonagenda 2025

1.3. De prestatieafspraken sluiten aan op de Nationale Prestatieafspraken.

De nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht die onder andere is uitgewerkt in Nationale Prestatieafspraken. Deze Nationale Prestatieafspraken gaven aanleiding om in enkele gevallen de meerjarenafspraken aan te scherpen en bij het maken van nieuwe jaarafspraken is er nadrukkelijk rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken.

1.4 De prestatieafspraken sluiten aan bij de raadsmoties over stimulering van sociale woningbouw en over de inzet van een woonadviseur.

De woningcorporaties en dan met name de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen is de afgelopen periode in de gemeenteraad regelmatig onderwerp van gesprek. In de motie 'Stimulering bouw sociale huurwoningen' (M20-18m0078) vraagt de raad u om in de prestatieafspraken vast te leggen welke plannen/woningen de corporaties de komende vier jaar realiseren. Ter beantwoording van dit verzoek is in de prestatieafspraken – net als vorig jaar – een toelichting opgenomen waarin corporaties aangeven wat hun plannen zijn op onder andere het gebied van nieuwbouw, sloop en verkoop. Onder het thema 'Voorraadstrategie' beschrijven de corporaties om welke plannen/locaties het gaat. Daarnaast geeft u met de prestatieafspraken gedeeltelijk uitwerking aan het verzoek van de raad om voorwaarden op te stellen bij planontwikkeling voor sociale huurwoningen.

Daarnaast zijn er ook afspraken opgenomen over de inzet van een woonadviseur en over een pilot voor ouderen die verhuizen van een grote eengezinswoning naar een kleinere seniorenwoning. Dit sluit aan op de motie die dit jaar door de raad is aangenomen over de inzet van een woonadviseur en het onderzoeken van de mogelijkheden voor een voorrangsregeling.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Ondertekening door alle partijen vindt alleen plaats na bestuurlijke instemming op alle thema's uit de prestatieafspraken.

Door tijdelijke onderbezetting als gevolg van ziekte binnen het cluster wonen, is er minder tijd en aandacht geweest voor het onderhandelingsproces met de woningcorporaties en huurdersverenigingen en de daaropvolgende bestuurlijke afstemming dan we eigenlijk zouden willen. Hierdoor hebben we helaas enkele afspraken minder concreet kunnen maken. Zo hebben we een procesafpraak voor 2023 opgenomen met betrekking tot overlast. We verwachten dat er snel weer meer ambtelijke inzet mogelijk is, maar dat komt voor het proces van deze prestatieafspraken te laat gezien deze wettelijk gezien voor half december ondertekend moeten zijn.

Ondertekening van de prestatieafspraken vindt alleen plaats als uw college instemt met de voorliggende prestatieafspraken. Andere mogelijkheden zijn gedeeltelijk (bijvoorbeeld op thema) in te stemmen of met het geheel niet in te stemmen. In de laatste geval kan dit volgens de Woningwet als geschil worden voorgelegd aan de minister. De minister komt dan met een advies.

1.2 Voor het subthema energietransitie ontbreekt een kaderdoelstelling en is dus extra inspanning nodig om te werken aan een concrete doelstelling met bijbehorende acties.

Nu kan dat nog niet omdat de rekenmethode nieuw is. Door nieuwbouw, het reduceren van het aantal bestaande huurwoningen met een E-, F- of G-label en door het plaatsen van zonnepanelen zal het fossiele energieverbruik (de 'EP2') van de bestaande huurwoningen de komende jaren dalen. De gewenste omvang van die daling wordt in 2023 bepaald. Zowel de gemeente als de corporaties vinden het belangrijk om in gesprek te blijven over duurzaamheid. Het volgende bestuurlijke overleg hierover staat gepland in januari 2023 en niet pas tijdens de gesprekken over de prestatieafspraken van 2024.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een coproductie tussen de gelijkwaardige partners corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. Onder onafhankelijke procesbegeleiding van een adviesbureau. Het resultaat is dus een gezamenlijk product dat ontstaan is in samenwerking tussen de betrokken partijen.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Eén van de thema's uit de prestatieafspraken is het thema duurzaamheid. Onder dit thema zijn er meerjarenafspraken en jaarafspraken gemaakt over drie subthema's:

1. CO2-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie);
2. Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit);
3. Aandacht voor effect op mensen (bijvoorbeeld energiearmoede).

Vervolg

Planning

Na uw besluit de prestatieafspraken aan te gaan, kan de ondertekening door alle partijen plaatsvinden. Deze ondertekening staat gepland op dinsdag 13 december. Vervolgens gaan we gezamenlijk aan de slag met de uitvoering van de afspraken en monitoren we die.

Communicatie

Print&Design zal de prestatieafspraken opmaken volgens het format dat we in Overbetuwe gebruiken. Na ondertekening zullen we de prestatieafspraken toesturen aan de betrokken partijen.

De gemeenteraad wordt aan de hand van een TIC geïnformeerd over de actualisatie van de prestatieafspraken.

Evaluatie

Met de uitvoering van de prestatieafspraken 2022 zijn we op dit moment nog bezig. Een evaluatie van de prestatieafspraken 2022 volgt begin volgend jaar. De evaluatie van de jaarafspraken 2023 volgt begin 2024.