

## INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 19INF00073

<b>Datum advies:</b> 3 juni 2019	<b>Onderwerp:</b> Prestatieafspraken woningbouwcorporaties 2018
<b>Kennis nemen van:</b> Evaluatie van de prestatieafspraken over het jaar 2018	
<b>Status advies:</b> openbaar	<b>Argument:</b> (indien niet openbaar)
<b>Portefeuillehouder:</b> J.A.M. van Baal	<b>Datum b&amp;w-vergadering:</b> 3 juni 2019
<b>Betrokkenen bij voorstel extern:</b> Vivare, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg, Huurdersvereniging HVOB, Huurdersvereniging DHR	<b>Betrokkenen bij voorstel intern:</b> Eefke Goossen, Astrid Berns, Martijn Stip, Riesje Paulissen, Merijn van der Mooren, Ysbrand Blanken, Piet Jaarsma en Pauline van Gelder
<b>Bijlagen:</b> Corsa: 17bes00801 Prestatieafspraken 2018 Woningstichting Heteren Corsa: 17bes00800 Prestatieafspraken 2018 Vivare Corsa: 17bes00802 Prestatieafspraken 2018 Woonstichting Valburg	

### **Kennis nemen van:**

Evaluatie van de prestatieafspraken over het jaar 2018

### **Inleiding**

In de herziende Woningwet is bepaald dat woningbouwcorporaties verplicht zijn afspraken te maken met gemeenten en huurders(verenigingen), mits de gemeente een woonvisie heeft. De gemeente Overbetuwe heeft een woonvisie opgesteld in de vorm van de Woonagenda 2020. In 2017 zijn er prestatieafspraken vastgelegd met de drie woningbouwcorporaties (Vivare, Woningstichting Heteren en Woonstichting Valburg) en bijbehorende huurdersverenigingen voor het jaar 2018.<sup>1</sup> Deze afspraken zijn bestuurlijk ondertekend door alle partijen en met u gedeeld via een informatiememo eind 2017 (17inf00153). Nu informeren we u terugkijkend kort over de behaalde resultaten van deze prestatieafspraken.

In de prestatieafspraken staan de thema's uit de Woonagenda centraal. Zo zijn er afspraken gemaakt over beschikbaarheid en betaalbaarheid; duurzaamheid en kwaliteit; wonen en zorg en ten slotte over leefbaarheid. Daarnaast ligt er in de prestatieafspraken 2018 een focus op samenwerking en procesafspraken. In 2018 hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden om de gemaakte afspraken te monitoren. Aan het eind van het jaar is er een

<sup>1</sup> Met uitzondering van huurdersvereniging Um 't Huus (huurdersvereniging van Woonstichting Valburg)

evaluatie uitgevoerd door de corporaties, huurdersverenigingen en gemeente, waarbij besloten is dat een deel van de afspraken opnieuw opgenomen wordt in de prestatieafspraken 2019. In de meeste gevallen betreft het hier afspraken die nog niet zijn afgerond, bijvoorbeeld doordat getracht wordt bij de regio aan te sluiten. Maar ook zijn er jaarlijks terugkerende prestatieafspraken.

### **Samenvatting**

Uit de evaluatie van de prestatieafspraken blijkt dat er veel bereikt is in het jaar 2018 op de verschillende punten.

#### *Samenwerking en afspraken*

In een continue proces worden ambtelijke en bestuurlijke overleggen gepland tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen met het oog op de uitvoering van de Woonagenda 2020. Het jaar 2018 is het eerste jaar waarin gewerkt is met prestatieafspraken op basis van de Woningwet. Het opstellen en ondertekenen van prestatieafspraken heeft geleid tot concretere afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. De samenwerking is hierdoor nog meer verbeterd.

Binnen de gemeente is een aanspreekpunt aangewezen vanuit het sociaal domein. De thema's WMO, jeugd, werk- en inkomen en participatie staan hierbij centraal. Ook werken de corporaties samen met de sociale kernteams van de gemeente.

In het kader van de samenwerking hebben verschillende ambtenaren van de gemeente een "Kijkje in de keuken" genomen bij de corporaties. De corporaties komen in 2019 op bezoek bij de gemeente en kunnen presentaties bijwonen over onder andere de AVG, de WMO en over het traject dat afgelegd wordt richting een besluit.

#### *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*

Door de corporaties is ingezet op het vergroten van de voorraad op verschillende wijzen. Zo is er een conceptplan ingediend van een pilot voor het splitsen van een woning door de Woningstichting Heteren en wordt door de corporaties een terughoudend verkoopbeleid gevoerd. Mede door het opnemen van sociale huur als prioriteringscriterium zijn een aantal nieuwbouwprojecten in voorbereiding of in uitvoering zoals het project Fazantstraat/Korte Molenstraat in Driel, Hoge Hof in Herveld en een project met tijdelijke sociale huurwoningen in Elst.

Gemeente heeft naast haar systematiek voor woningbouwprioritering in 2018 een tijdelijke stimuleringsmaatregel voor sociale huur ontwikkeld. Hierdoor is het voor projecten met alleen sociale huur mogelijk om – binnen voorwaarden – buiten de woningbouwprioritering om snel woningen te realiseren. Ook neemt gemeente vanaf 2018 een voorzienbare bouwplicht op bij nieuwe woningbouwplannen, waardoor we sturen op versnelde realisatie.

De gemeente heeft in 2018 de sociale grondprijs vastgesteld in haar grondbeleid. De corporaties vinden de grondprijs niet passend genoeg, er worden in 2019 scenario's uitgewerkt in een pilot gezamenlijk met Vivare om te komen tot een aangepaste sociale grondprijs. De uitkomst van deze pilot wordt gedeeld met de andere corporaties.

Er lopen verschillende projecten, zoals het project "Erop af" om betalingsachterstanden tijdig te signaleren en te voorkomen dat huurders in (grotere) financiële problemen komen. Daarnaast is een zogenaamd excessenbudget vrijgesteld als pilot door de gemeente dat in bijzondere gevallen aangewend mag worden om verergering van financiële problemen te voorkomen. Deze

pilot wordt in 2019 voortgezet en wordt daarom opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken en wordt daarnaast geëvalueerd medio 2019.

Er zijn in 2018 door de drie corporaties in totaal 50 statushouders gehuisvest, mede door niet snel afronden van de procedures bij het COA is de taakstelling van 61 niet gehaald. We merken dat in 2019 de corporaties in goed overleg met de gemeente weer aan de slag gaan met het huisvesten van vergunninghouders in geschikte woningen. Van belang is dat bij het huisvesten van statushouders gerekend wordt met een langere periode dan één jaar. De samenwerking tussen de gemeente en de corporaties verloopt ook op dit onderwerp heel goed. Indien nodig worden ook betrouwbare particuliere verhuurders benaderd voor het huisvesten van statushouders.

Gemeente en Woonstichting Valburg hebben een doorstroom bijeenkomst in Herveld georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was om 65+'ers informatie te geven over de mogelijkheden van verhuizen en de verhuisregeling van Woonstichting Valburg. Hierbij waren ruim honderd mensen aanwezig. Gemeente en de Rabobank hebben ook een bijeenkomst over doorstromen georganiseerd. Deze bijeenkomst is niet door gegaan door te weinig aanmeldingen. Daarnaast zal de gemeente om de doorstroming te bevorderen de starterslening continueren in 2019. In 2019 zal er een evaluatie plaats gaan vinden van de starterslening.

In de legesverordening is vastgesteld dat het verkrijgen van een bewijs van inschrijving vrij van leges is. Een inwoner kan de corporatie machtigen om de gegevens bij de gemeente op te vragen, hier zijn geen kosten meer aan verbonden. In 2019 onderzoeken we de mogelijkheid van het delen van de informatie uit de BRP (Basis Registratie Personen) met de corporaties, zodat de corporaties rechtstreeks toegang tot de BRP krijgen.

#### *Duurzaamheid en kwaliteit*

Bij de drie corporaties lopen verschillende projecten met betrekking tot het verduurzamen van de voorraad. Vivare heeft een project in voorbereiding waarbij 150 woningen verduurzaamd zullen worden, afhankelijk van de technische mogelijkheden. Woonstichting Valburg heeft een project opgezet waarbij woningeigenaren in een complex met corporatiewoningen deel kunnen nemen aan het gezamenlijk verduurzamen van de woningen. Ook plaatste Woonstichting Valburg zonnepanelen op de daken van 35 renovatiewoningen en wordt nagedacht over het plaatsen van panelen op overige woningen. Woningstichting Heteren zal in 6 jaar alle huurders de mogelijkheid bieden om de schil van de woning te laten isoleren.

De gemeente en de drie corporaties hebben afgesproken om werkzaamheden aan de openbare ruimte en onderhoud van woningen met elkaar af te stemmen. Er is hiervoor een contactpersoon vanuit de gemeente aangewezen.

In 2018 was voorgenomen dat de gemeente een plan opstelt voor de warmtetransitie met het oog op een CO<sub>2</sub> neutrale gemeente in 2050. Er zijn een aantal voorbereidende gesprekken geweest in 2018, het opstellen van het transitieplan is opnieuw opgenomen in de prestatieafspraken van 2019. De corporaties zullen vanaf het begin betrokken worden bij het opstellen van dit plan. Gasloos bouwen is wettelijke verplicht geworden sinds 1 juli 2018.

Er zijn in samenwerking met gemeente en huurdersorganisaties energiecoaches geworven, met als doel om de woonlasten te beperken door bewustwording over het energieverbruik te creëren bij huurders. Stichting Betuwe Energie is met het opleiden van de energiecoaches voortvarend aan de slag gegaan.

### *Wonen, zorg en leefbaarheid*

De gemeente heeft in samenwerking met de corporaties de brochure Fijn Thuis gemaakt. Hierin staan tips en adviezen voor het geschikt maken van woningen in het kader van het langer thuis wonen. Daarnaast is project HANDIG van start gegaan, hierbij mogen ouderen technische mogelijkheden kosteloos testen, die onder andere helpen bij vergeetachtigheid. Dit project is opgezet in samenwerking met de HAN.

In de prestatieafspraken is afgesproken dat het instellen van woonadviseurs onderzocht wordt. Deze afspraak is vanwege de hoge werkdruk bij de gemeente doorgeschoven en opgenomen in de afspraken van 2019.

De gemeente en corporaties werken nauw samen om de uitstroom vanuit intramurale zorg in goede banen te leiden. Er is een regionaal plan gemaakt, genaamd Samen aan Zet. We hebben besloten bij de regio aan te willen sluiten. De precieze lokale opgave is echter nog niet duidelijk, daarom wordt de prestatieafspraken omtrent extramuralisering opgenomen in de prestatieafspraken van 2019.

### **Consequenties**

Naar aanleiding van deze evaluatie is een aantal prestatieafspraken uit 2018 (in afwijkende vorm) opgenomen in de prestatieafspraken van 2019. Voor de prestatieafspraken van 2019 is een verdeling gemaakt tussen doorlopende afspraken en prioriteiten. Daarnaast is er ook besloten om in 2019 het aantal prestatieafspraken in te korten. Over de prestatieafspraken 2019 bent u eind 2018 reeds op de hoogte gesteld via een informatiememo (18inf00137). We streven ernaar om de evaluatie komend jaar in Q1 plaats te laten vinden en u dan ook over de resultaten van het voorafgaande jaar te informeren. Na de zomer wordt u op de hoogte gesteld van de tussenrapportage van de woonagenda. In deze tussenrapportage zult u onder andere geïnformeerd worden over de stand van zaken rondom de bouw van sociale huurwoningen.

### **Communicatie**

Behandelend adviseur voor technische vragen: G. Wolters, tel.: 14 0481, email: [g.wolters@overbetuwe.nl](mailto:g.wolters@overbetuwe.nl)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos