

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18inf00137

Datum advies: 11 december 2018	Onderwerp: Prestatieafspraken 2019 met corporaties en huurdersorganisaties
Kennis nemen van: De prestatieafspraken 2019 met Vivare, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en bijbehorende huurdersorganisaties.	
Status advies: openbaar (na ondertekening op 13 december 2018)	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 11 december 2018
Bijlagen: 18bes01376 - Prestatieafspraken 2019 met Vivare en HVOB 18bes01374 - Prestatieafspraken 2019 met Woningstichting Heteren en DHR 18bes01375 - Prestatieafspraken 2019 met Woonstichting Valburg en Um 't Huus	

Kennis nemen van:

De prestatieafspraken 2019 met Vivare, woningstichting Heteren, woonstichting Valburg en bijbehorende huurdersorganisaties.

Inleiding

In 2015 trad de nieuwe Woningwet in werking. Deze wet geeft onder meer regels weer met betrekking tot de samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten. Indien een gemeente beschikt over een actuele woonvisie, wordt van woningcorporaties verwacht 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.

De Woonagenda Overbetuwe 2020 is uitgangspunt voor het bod dat de corporaties in juli 2018 uitbrachten. Hiermee gaven zij aan wat ze bij kunnen/willen dragen aan de doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid.

Dit bod vormde samen met de nog lopende prestatieafspraken in 2018 startpunt voor gesprekken tussen corporaties, huurdersvereniging en gemeente. Deze onderhandelingsgesprekken vonden dit jaar – mede op uw aangeven - voor het eerst plaats onder begeleiding van een onafhankelijk procesregisseur van adviesbureau Companen, die ook de penvoerder van de afspraken is.

Het resultaat van deze gesprekken vindt u in de prestatieafspraken 2019 in de bijlagen, op 13 december 2018 ondertekend door alle betrokken partijen.

Samenvatting

In de nieuwe Woningwet is een 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 - de Woonagenda Overbetuwe 2020 - doen en dat de corporaties, de huurdersvereniging en de gemeente op basis daarvan voor 15 december prestatieafspraken maken voor het volgende jaar. De corporaties dienen deze prestatieafspraken vervolgens toe te sturen aan de Autoriteit Woningcorporaties. Met de voorliggende prestatieafspraken is voor het jaar 2018 inhoud gegeven aan deze jaarcyclus en zijn de afspraken voor 2019 gereed.

Op verzoek van de corporaties voerden we met elke corporatie en huurdersvereniging afzonderlijk gesprekken, die leidden tot drie afzonderlijke sets van prestatieafspraken. Dit doet recht aan de verschillen in schaalgrootte, werkgebied, visie en ambities tussen de partijen. Tegelijkertijd is er overlap in de activiteiten en inspanningen van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. In de prestatieafspraken komt dit tot uitdrukking in een aantal gezamenlijke afspraken, die ook als zodanig zijn aangegeven. Daarnaast maken we een onderscheid in lopende afspraken (werkzaamheden die meer vanzelfsprekend zijn en passen bij de rol van de betreffende partij) en prioriteiten voor het jaar 2019.

De afspraken zijn onderverdeeld in de thema's 'samenwerking', 'langer thuiswonen en leefbaarheid', 'energietransitie' en 'beschikbaarheid en betaalbaarheid'. De gemaakte afspraken onder deze thema's dragen bij aan de uitwerking van de woonagenda. Hieronder geven we voor 2019 een aantal prioriteiten weer. Voor de volledige set van afspraken verwijzen we u naar de bijlagen.

Voor **Langer thuiswonen en leefbaarheid** werken we in 2019 bijvoorbeeld gezamenlijk aan:

- Een lokale aanpak voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen;
- Een plan voor wooncoaches die mensen ondersteunen bij het langer thuiswonen;
- Instellen van een excessenbudget, om snel een financieel probleem op te kunnen lossen, ter voorkoming van huurachterstanden en huisuitzetting;
- Een pilotaanpak met Vivare gericht op sociale cohesie en ontmoeting in de wijk.

Voor het thema **Energietransitie** zijn de speerpunten:

- Gemeente maakt in 2019 samen met de corporaties een warmtetransitieplan;
- Gezamenlijk selecteren we een pilotwijk voor ontkoppeling van het aardgas;
- Organiseren van een 'Overbetuwse klimaattafel Wonen', ter bundeling van alle overleggen over dit thema;
- Corporaties geven inzicht in aanpak, planning en financiële mogelijkheden om bij te dragen aan het energievraagstuk;
- Een pilot met zonnepanelen voor huurders van woonstichting Valburg, zonder dat er sprake is van extra huurverhoging.

En dit zijn de belangrijkste afspraken op het thema **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**:

- Gemeente en corporaties brengen jaarlijks vraag en aanbod in beeld aan sociale huurwoningen en zoeken afstemming over de woningbehoefte;
- Corporaties benoemen mogelijke locaties en aantallen voor nieuwe ontwikkeling van sociale huurwoningen op korte termijn;
- Bij ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van ontwikkelende partijen, geeft gemeente voorkeur aan exploitatie/beheer door een toegelaten instelling (corporatie);
- Afspraken over te realiseren sociale huurwoningen worden voortaan zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk vastgelegd;

- Ter stimulering en versnelling van sociale huur, worden initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur tijdelijk uitgezonderd van deelname aan prioriteringsrondes binnen de systematiek woningbouw-prioritering;
- Gezamenlijk ontwikkelen van een aangepast voorstel voor sociale grondprijs per m²;
- Een pilot met woningstichting Heteren, gericht op woningsplitsing.

De prestatieafspraken geven invulling aan de recente raadsmotie over stimulering van sociale woningbouw.

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen is de afgelopen periode in uw gemeenteraad regelmatig onderwerp van gesprek. In de recente motie 'Stimulering bouw sociale huurwoningen' (M20-18m0078) vraagt u ons om in de prestatieafspraken vast te leggen welke plannen/woningen de corporaties de komende vier jaar realiseren. Ter beantwoording van dit verzoek vindt u in de bijlage van de prestatieafspraken een matrix waarin corporaties aangeven wat hun plannen zijn op onder andere het gebied van nieuwbouw, sloop en verkoop. Onder het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid beschrijven de corporaties om welke plannen/locaties het gaat.

Daarnaast geven we met de prestatieafspraken al gedeeltelijk uitwerking aan uw verzoek uit dezelfde motie om voorwaarden op te stellen bij planontwikkeling voor sociale huurwoningen. Deze voorwaarden worden uitvoering beschreven onder het thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid'. Ze zijn gericht op versnelling in realisatie van sociale huurwoningen, bij voorkeur door een toegelaten instelling (corporatie) en het privaat- en publiekrechtelijk vastleggen van percentages sociale huurwoningen. Met deze voorwaarden voeren we, passend bij de systematiek van woningbouwprioritering, regie en stimuleren we de ontwikkeling van sociale huurwoningen door corporaties op korte termijn.

Consequenties

De prestatieafspraken voor 2019 vormen een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van de speerpunten uit de Woonagenda Overbetuwe 2020. In 2019 werken we gezamenlijk met corporaties en huurdersorganisaties aan de uitwerking en toepassing van de afspraken.

Communicatie

Bij de vaststelling van de Woonagenda in 2017 vroeg u ons via een motie (M54 - 17rb000011) om u periodiek te informeren over afspraken die we maken met woningcorporaties voor de komende jaren. Deze informatiememo met bijgevoegd de prestatieafspraken voor 2019 beantwoordt deze vraag. In het eerste kwartaal van 2019 evalueren we de lopende prestatieafspraken van 2018. Over de voortgang en resultaten van deze afspraken zullen we u dan ook afzonderlijk informeren.

Behandelend adviseur voor technische vragen: E.J.C. Goossen, tel.: 14 0481, email: e.goossen@overbetuwe.nl

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

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk