

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 20inf00024

Datum advies: 14 april 2020	Onderwerp: Evaluatie prestatieafspraken 2019
Kennis nemen van: De evaluatie van de prestatieafspraken over 2019	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 14 april 2020
Betrokkenen bij voorstel extern: Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg, Vivare, huurdersverenigingen DHR, 't Klokhuis (voorheen Um 't Huus) en Over-Betuwe	Betrokkenen bij voorstel intern: Astrid Berns (TO), Gijs Wolters (TO), Martijn Stip (TR), Pauline van Gelder (TBS), Ysbrand Blanken (TO), Anton Siedenburg (TBS), Carin Wustefeld (TBS), Piet Jaarsma (TO).
Bijlagen: 18bes01376 - Prestatieafspraken 2019 met Vivare en HVOB 18bes01374 - Prestatieafspraken 2019 met Woningstichting Heteren en DHR 18bes01375 - Prestatieafspraken 2019 met Woonstichting Valburg en 't Klokhuis	

Kennis nemen van:

De evaluatie van de prestatieafspraken over 2019

Inleiding

De Woningwet van 2015 bepaalt dat woningbouwcorporaties verplicht zijn afspraken te maken met gemeenten en huurders(verenigingen), mits de gemeente over een woonvisie beschikt. De woonvisie is dan de basis waarop corporaties en gemeente, samen met betrokken huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken maken, monitoren en actualiseren.

Gemeente Overbetuwe heeft een woonvisie in de vorm van de Woonagenda Overbetuwe 2020. Deze Woonagenda 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 de basis en tevens uitnodiging vanuit de corporaties voor onderhandelingsgesprekken met als uiteindelijk resultaat een set van prestatieafspraken per corporatie voor het jaar 2019.

Deze afspraken zijn bestuurlijk ondertekend door alle partijen en met u gedeeld via een informatiememo eind 2018 (18inf00137). Nu informeren we u terugkijkend kort over de behaalde resultaten van deze prestatieafspraken in 2019. Deze evaluatie is een gezamenlijke terugblik van gemeente, huurdersverenigingen DHR, 't Klokhuis, Over-Betuwe en Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare. In de bijlage treft u een totaaloverzicht van de ontwikkeling van de beschikbaarheid in de sociale huurvoorraad van de drie corporaties.

Samenvatting

In de 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 Prestatieafspraken 2019 en nu de evaluatie is voor het jaar 2019 inhoud gegeven aan deze jaarcyclus. 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. In onderstaande beschrijving delen we met name de belangrijkste resultaten uit de prioriteiten voor 2019.

Samenwerking en activiteiten

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 opstellen en ondertekenen van prestatieafspraken heeft geleid tot concretere afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. De samenwerking krijgt hierdoor steeds meer structuur wat tot verbetering in afstemming en communicatie leidt.

Kennismaking met de raads werkgroep

De corporaties zijn in 2019 door de raads werkgroep Wonen uitgenodigd voor een gesprek. Er vonden enkele gesprekken plaats over diverse onderwerpen. In 2020 krijgen deze gesprekken een vervolg.

Kijkje in de keuken

Op 8 april 2019 kregen verschillende corporatiemedewerkers een 'kijkje in de keuken' bij de gemeentelijke organisatie. We organiseerden een ochtend met als doel kennismaking met diverse gemeentelijke beleidsvelden en collega's, met het oog op de uitvoering van prestatieafspraken. De ervaring is dat collega's van beide organisaties elkaar steeds (nog) beter weten te vinden. Prestatieafspraken raken diverse beleidsvelden en dus ook diverse teams. Eerder al zijn ook diverse medewerkers van de gemeente een dagdeel op bezoek geweest bij de corporaties, om ook daar in de keuken te kijken.

Inzet op samenwerking

Volgens afspraak zouden de corporaties ter verbetering van de samenwerking een document opstellen met do's en don'ts. Gedurende het jaar constateerden zij een verminderde behoefte

aan deze afspraken en besloten de corporaties, in goed overleg met de gemeente, geen document op te stellen. Verbetering van onze samenwerking is een continue punt van aandacht, met name als het interactieve beleidsvorming betreft.

Langer thuiswonen en leefbaarheid

Pilot doorstroming

Vivare startte in 2019 een pilot om doorstroming te bevorderen. De pilot is met name gericht op doorstroming van ouderen uit grote naar kleinere woningen. Vivare heeft hiervoor een folder ontwikkeld en biedt huurders aan actief met ze in gesprek te gaan over wonen in de toekomst. De uitvoering van deze pilot start begin 2020.

Er op af

Actief Eropaf is op 1 oktober 2019 gestart met een pilot van een jaar. Dit is een samenwerking tussen gemeente Overbetuwe, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg, Vivare (en later in ieder geval Menzis, Nuon en Vitens). In deze tijd is het van belang om de samenwerking te formaliseren vanwege de bescherming van persoonsgegevens. Deze samenwerking versterkt de lokale infrastructuur rondom schulden. Zo ontstaat een basis om later andere partners als Menzis, Nuon en Vitens te laten aansluiten. Dit staat in de planning voor 2020.

Pilot huisbezoeken door Vivare

Vivare is aanwezig in de wijk; naast de reguliere contacten bij bewoners is er een wekelijks spreekuur waar bewoners met vragen terecht kunnen bij de contactpersonen/consulenten van Vivare. Vanuit deze aanwezigheid werkte Vivare in 2019 een pilotaanpak voor Koninginnenbuurt uit die sociale cohesie en ontmoeting in de wijk stimuleert. Dit heeft geresulteerd in het afleggen van huisbezoeken bij huurders samen met het Sociaal Kernteam. In samenwerking met het Huisbezoekenproject 75+ van Forte Welzijn. Een eerste terugblik levert positieve geluiden op. Meerwaarde wordt met name gezien in het samen optrekken en hierdoor sneller signalen kunnen oppakken.

Excessenbudget

De gemeente stelde in 2019 een excessenbudget in, waarbij de gemeente een budget beschikbaar heeft (op basis van verantwoording achteraf) om snel een financieel probleem op te kunnen lossen, ter voorkoming van huurachterstanden en huisuitzetting. Dit is een voorliggende voorziening voor schuldhelpverlening. De corporaties hebben enkele keren een beroep gedaan op het budget (binnen de bovengrens van €5000,- uit bestaande budgetten Wonen). Corporaties ervaren het budget als praktisch en een snelle oplossing in urgente probleemsituaties. We handhaven dit budget daarom ook in 2020.

Uitstroom beschermd wonen

De gemeente werkt voor Beschermd wonen samen met de gemeenten in de regio, onder leiding van centrumgemeente Arnhem. Er is een regionaal plan gemaakt, genaamd Samen Aan Zet. In het kader van dit regionale plan wordt aan alle gemeenten gevraagd afspraken op te stellen voor de uitstroom uit beschermd wonen. Ook is een (voorlopige) inschatting gemaakt van de lokale opgave per jaar aan wooneenheden. Voor Overbetuwe bedraagt dit vooralsnog < 10 per jaar. De gemeente en corporaties werken samen om de uitstroom vanuit intramurale zorg in goede banen te leiden. Naar verwachting zullen medio 2020 de lokale afspraken over de uitstroom beschermd wonen tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders gereed zijn.

Inzet wooncoaches

Gemeente voerde in 2019 voorbereidende gesprekken met de corporaties en andere gemeenten ter voorbereiding van een pilot met wooncoaches. De afspraak blijft staan in de prestatieafspraken van 2020, met als doel om dan aansluiting te zoeken bij de energiecoaches. En de resultaten te gebruiken van een pilot doorstroming van Vivare en de pilot van Woonstichting Valburg gericht op 60+ en verhuizen in 2019. Woonstichting Valburg heeft uit deze pilot een strategie opgenomen in haar bedrijfsplan.

Energietransitie

Bij de drie corporaties lopen verschillende projecten met betrekking tot het verduurzamen van de voorraad. De corporaties zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van een transitievisie warmte voor de gemeente en geven daarnaast vorm aan hun eigen energiestrategie voor de komende jaren. Gemeente organiseerde in 2019 vier bijeenkomsten met stakeholders voor de ontwikkeling van de transitievisie warmte. Corporaties waren bij deze overleggen aanwezig. In 2020 wordt – na vaststelling van de transitievisie – verder koers bepaald richting een aardgasvrij Overbetuwe in 2050. Corporaties zijn een belangrijke partner in de totstandkoming van dit uitvoeringsplan.

Pilot zonnepanelen

In een gezamenlijke pilot project tussen gemeente, huurdersorganisatie en Woonstichting Valburg zijn in 2019 57 woningen van de woonstichting voorzien van zonnepanelen. Dit project heeft niet alleen energiebesparing als doel, maar ook bewustwording onder huurders. Een voorlichtingscampagne en evaluatie volgen in 2020. Ten gevolge van de pilot is er geen sprake van huurverhoging, wel vraagt de woonstichting een bijdrage voor onderhoud van €5,- per maand. Per saldo gaat de huurder er € 12,50 gemiddeld per maand op vooruit, gezien de te verwachten besparing in energiekosten.

Energiecoaches

Stichting Betuwe Energie (SBE) heeft 18 energiecoaches opgeleid. Er is een webportal ingericht en er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd voor de coaches. Wegens gebrek aan voortgang (te weinig adviesgesprekken door de energiecoaches bij mensen thuis) heeft SBE de opdracht teruggegeven. We onderzoeken hoe we dit initiatief een vervolg kunnen geven, mogelijk door inzet van de energiecoaches in een pilot project in combinatie met woonadvies.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Pilot woningsplitsing

Door de corporaties is ingezet op het vergroten van de voorraad op verschillende wijzen. Zo loopt er vanuit Woningstichting Heteren een pilot waarbij zij een hoekwoning wil splitsen in drie wooneenheden. Ook een terughoudend verkoopbeleid door de corporaties draagt er aan bij dat de krapte op de sociale huurmarkt niet nog verder toeneemt.

Prioritaire projecten met sociale huurwoningen kunnen starten met bouw

Binnen de gemeentelijke systematiek voor woningbouwprioritering kregen in 2019 twee projecten met sociale huurwoningen een prioritaire status: Veldzicht Zetten en Julianaweg/Flessestraat Heteren. Deze projecten ontvingen bonuspunten vanwege de sociale huurwoningen in het project en kunnen nu snel (start bouw binnen 3 jaar) gerealiseerd worden. Daarnaast handhaafden we in 2019 de 'tijdelijke stimuleringsmaatregel sociale huur' waardoor alle projecten met alléén sociale huurwoningen uitgezonderd zijn van de prioriteringssysteematiek en dus sowieso versneld gerealiseerd kunnen worden. Momenteel zijn daarnaast diverse projecten met sociale huurwoningen in voorbereiding, zoals Fazantstraat/Korte Molenstraat in

Driel, Hoge Hof in Herveld, Beatrixstraat in Zetten, Grintpad in Herveld en Stationsplein West in Elst.

Pilot sociale grondprijs

In 2019 is de sociale grondprijs aangepast op basis van eerdere input van de corporaties. De sociale grondprijs maakt nu onderscheid in een grondprijs voor appartementen en voor grondgebonden woningen. Deze differentiatie doet beter recht aan verschillen in projecten.

Huisvesting statushouders

Er zijn in 2019 door de drie corporaties in totaal 41 statushouders gehuisvest, hiermee is de gemeentelijke taakstelling behaald. De samenwerking tussen de gemeente en de corporaties verloopt ook op dit onderwerp goed. De corporaties hebben het afgelopen jaar alles in werking gezet om deze doelgroep op een goede manier te huisvesten. Vanuit Woonstichting Valburg is aandacht gevraagd voor integratie van statushouders, nadat zij een woning zijn gaan huren.

Tijdelijke en flexibele concepten

Het inlopen van het woningtekort is in de regio en binnen Overbetuwe een actuele opgave. Hiertegenover hebben we wel een grote planvoorraad die invulling kan geven aan de kwantitatieve behoefte. We zoeken dus actief naar mogelijkheden om versnelling te brengen in realisatie van deze bestaande plannen. Hierbij kijken we ook naar flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende concepten. Om op korte termijn in Elst sociale huurwoningen toe te voegen, zijn begin 2019 zijn door Vivare in Elst 20 tijdelijke woningen opgeleverd en verhuurd.

Regionale huisvestingsverordening

De regionale huisvestingsverordening is in 2019 geactualiseerd. Per 1 januari 2020 is de nieuwe verordening voor eerlijke verdeling van sociale huurwoningen in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen van kracht. De verordening bepaalt hoe de corporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen verdelen. Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare werken volgens deze verordening. Woonstichting Valburg biedt haar woningen aan via haar eigen website, Woningstichting Heteren en Vivare maken gebruik van Entree voor het aanbieden van woningen aan woningzoekenden.

Starterslening

In 2019 zijn er 7 startersleningen verstrekt. De starterslening is na ruim 10 jaar nog altijd een gewild product in Overbetuwe, die starters op de koopwoningmarkt de kans geeft een hypotheek te krijgen om een eerste woning te kopen. In 2020 evalueren we de starterslening in samenhang met de evaluatie van de Woonagenda.

Inventarisatie behoefte woonwagens

In 2019 liet de gemeente vanuit het lokale vraagstuk een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in Overbetuwe. Daarna startten we met opstellen van beleid en toewijzingsregels, tegelijkertijd met een locatiestudie die momenteel wordt uitgevoerd. De corporaties zijn in dit voorbereidende proces nauw betrokken. Tegelijkertijd wijzen zij op het belang van regionale afstemming en samenwerking op dit dossier.

Conclusie

In 2019 behaalden we samen met de huurdersverenigingen en corporaties mooie resultaten die bijdragen aan de uitvoering van ons woonbeleid. Tegelijkertijd zien we dat veel

R.P. Hoytink-Roubos

Bijlage 1 Ontwikkeling in voorraad sociale woningen in Overbetuwe.

Zowel in de afspraken als in de (tussen-)evaluaties geven we via onderstaande overzichten de ontwikkeling van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen weer.

Vivare	2019	2020	2021	2022	2023	totaal
Bestaande voorraad begin jaar (alleen DAEB woningen)	2171	2192	2206	2231	2256	2292
Nieuwbouw jaar van oplevering, gepland *	+ 21	+ 14	+ 25	+ 25	+ 36	+ 100
Sloop	-0	-0	- 0	- 0	- 0	-0
Aankoop	+5	+ 5	+ 5	+ 5	+ 5	+20
Verkoop	-5	- 5	- 5	- 5	- 5	-20
Saldo	+ 21	+ 14	+ 25	+ 25	+ 36	+ 100
Renovatie	75	75	75	98	ntb	248
Aantal woningen renovatie met labelsprong **	75	75	75	98	ntb	248

*Vivare wil de portefeuille in Elst uitbreiden en heeft hier ook de financiële middelen voor gereserveerd. Tot en met 2024 gaan we uit van ca. 125 woningen. De aantallen per jaar zijn ter indicatie en sterk afhankelijk van de voortgang van de te doorlopen processen.

**) Het aantal woningen onderhoud met labelsprong is voor 2020 en 2021 ingerekend op 75 woningen. Daarnaast loopt het onderhoud met labelsprong bij 75 woningen in 2019 door naar 2020. Naar verwachting volgen er in 2022 98 woningen onderhoud met labelsprong. De aantallen 2023 en 2024 zijn nog niet in beeld.

Woonstichting Valburg	2019	2020	2021	2022	2023	totaal
Bestaande voorraad begin jaar (alleen DAEB woningen)	1134	1123	1140	1149	1187	1204

Nieuwbouw jaar van oplevering, gepland	+0	+ 21	+ 13	+ 42	+ 21	+ 97
Sloop	-8	-0	- 1*	- 0	- 0	-8
Aankoop	+1	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 1
Verkoop	-4	- 4	- 4	- 4	- 4	-20
Saldo	-11	+ 17	+ 9	+ 38	+ 17	+ 70
Renovatie	0	0	7	9	32	48
Aantal woningen renovatie met labelsprong	0	0	7	9	32	48

Woningstichting Heteren	2019	2020	2021	2022	2023	totaal
Bestaande voorraad begin jaar (alleen DAEB woningen)	909	908	906	919	944	942
Nieuwbouw jaar van oplevering, gepland	+0	+0	+15	+27	+0	+42
Sloop	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Aankoop	+0	+0	+0	+0	+0	+0
Verkoop	-1	-2	-2	-2	-2	-9
Saldo	-1	-2	+13	+25	-2	+33
Renovatie**	28	30	46	45	38	187
Aantal woningen renovatie met labelsprong	28	30	46	45	38	187

** = uitsluitend renovaties die gepaard gaan met labelsprong