

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2022-079

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 6 december 2022
Zaaknummer Z/22/436790 /ADV/22/1132857
Onderwerp Prestatieafspraken 2023
Portefeuillehouder A. van Orden

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Wij hebben met de woningcorporaties en hun verhuurdersbelangenverenigingen voor de gemeente Zevenaar prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2023. Op 12 december 2022 zijn deze afspraken ondertekend door de woningcorporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en hun huurdersbelangenverenigingen. Wij sturen u de getekende prestatieafspraken ter informatie toe. In deze raadsinformatiebrieven vindt u een korte toelichting.

Kernboodschap

De prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om doelen op het gebied van volkshuisvesting te bereiken. We hebben elkaar nodig om verder te komen. De prestatieafspraken bestaan uit drie prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en hun huurdersbelangenverenigingen. Deze afspraken hebben tot voornaamste doel goede voorwaarden te scheppen om ons daarna gezamenlijk en met volle kracht en overgave in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Zevenaar, om de woonvisie van de gemeente passend binnen de nationale prestatieafspraken te gaan realiseren. Deze prestatieafspraken zijn door de betrokken partijen ondertekend op 12 december 2022.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Voor het opstellen van de prestatieafspraken hebben de drie partijen de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024 vastgesteld. De raamovereenkomst geeft de grote lijnen, ambities en procesafspraken weer op het gebied van volkshuisvesting binnen de gemeente Zevenaar. Voor de uitvoering van de prestatieafspraken maken we jaarlijks een actielijst.

Het maken van de prestatieafspraken is een leerproces. Dit jaar maken wij voor de zesde keer afspraken in deze samenstelling. Echter hebben we geconstateerd dat een deel van de prestatieafspraken die wij vanaf 2018 geformuleerd hebben niet zijn gerealiseerd. De oorzaken daarvoor lijken divers en zijn niet duidelijk. En dat in een turbulente tijd met veel onzekerheid, complexe vraagstukken en enorme opgaven in de volkshuisvesting. Redenen genoeg voor een heroriëntatie. Daarom is gekozen om voor 2023 "slechts" drie prestatieafspraken op te stellen. Deze afspraken hebben tot voornaamste doel goede voorwaarden te scheppen om ons daarna gezamenlijk en met volle kracht en overgave in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Zevenaar, om de woonvisie van de gemeente passend binnen de nationale prestatieafspraken te gaan realiseren.

Tijdens deze heroriëntatie blijven partijen zich conform voorgaande jaren inzetten voor volkshuisvestingsdoelen, deze afspraken zijn opgenomen in de bijlage van het prestatieafsprakendocument. Het betreffen afspraken die partijen gezamenlijk of individueel willen realiseren, al dan niet in samenwerking met één of meerdere van de andere partijen. Voor de inhoud van de prestatieafspraken verwijzen wij naar de afspraken zelf in de bijlage.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Gemeente, Baston Wonen, Plavei en Vryleve brengen een gezamenlijk persbericht uit over de ondertekening van de prestatieafspraken op 12 december 2022. Hiernaast kunnen de corporaties en huurdersbelangenverenigingen aandacht besteden aan de ondertekening via hun eigen communicatiekanalen.

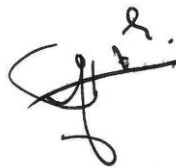
Vervolgproces

Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen gaan in 2023 aan de slag met de uitvoering van de afspraken. In het vierde kwartaal van 2023 informeren wij u over de voortgang van deze afspraken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Danielle Jansen
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INT/22/1133333 Prestatieafspraken 2023 gemeente Zevenaar

Prestatieafspraken actieplan 2023

Gemeente Zevenaar



auteur(s) werkgroep prestatieafspraken Zevenaar
datum 2 december 2022
status concept 4

Inleiding

De prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om doelen op het gebied van volkshuisvesting te bereiken. We hebben elkaar nodig om verder te komen. Voor het opstellen van de prestatieafspraken hebben de drie partijen de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024 vastgesteld. De raamovereenkomst geeft de grote lijnen, ambities en procesafspraken weer op het gebied van volkshuisvesting binnen de gemeente Zevenaar. Voor de uitvoering van de prestatieafspraken maken we jaarlijks een actielijst.

We hebben geconstateerd dat een deel van de prestatieafspraken die wij vanaf 2018 geformuleerd hebben niet zijn gerealiseerd. De oorzaken daarvoor lijken divers en zijn niet duidelijk. En dat in een turbulente tijd met veel onzekerheid, complexe vraagstukken en enorme opgaven in de volkshuisvesting. Redenen genoeg voor een heroriëntatie. Daarom kiezen we ervoor in 2023 “slechts” drie prestatieafspraken op te stellen. Deze afspraken hebben tot voornaamste doel goede voorwaarden te scheppen om ons daarna gezamenlijk en met volle kracht en overgave in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Zevenaar, om de woonvisie van de gemeente passend binnen de nationale prestatieafspraken te gaan realiseren.

Tijdens deze heroriëntatie blijven partijen zich conform voorgaande jaren inzetten voor volkshuisvestingsdoelen zoals verwoord in Bijlage 1. In die bijlage zijn acties opgenomen die partijen gezamenlijk of individueel willen realiseren, al dan niet in samenwerking met één of meerdere van de andere partijen.

Afspraken 2023

1. In Q1 van 2023 gaan de organisaties met elkaar in gesprek om tot procesafspraken en een planning te komen, waarin de uitvoering van de prestatieafspraken vastgelegd wordt. Er worden duidelijke afspraken gemaakt wat ieders rol en verantwoordelijkheid is en hoe dit geborgd is in de eigen organisaties. Wij delen met elkaar onze ambitie, visie, doelstellingen en plannen op alle onderdelen van het gebied van volkshuisvesting om zo de overeenkomsten/gezamenlijkheden te bepalen. Daarbij kijken wij expliciet naar opgaven waarbij wij elkaar nodig hebben, kunnen ondersteunen en/of versterken. In maart 2023 moeten de kaders helder op papier staan. Voor de uitvoering van deze afspraak wordt extern ondersteuning ingehuurd. De financiële kosten betalen we gezamenlijk.
2. Het toevoegen van nieuwe woningen is een urgent vraagstuk. Vooral het toevoegen van betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder sociale huurwoningen. In Q2 van 2023 bespreekt de gemeente met de corporaties hoe de gemeente de corporaties kan ondersteunen om effectiever en sneller de bouwprocessen te doorlopen.
3. Onder verantwoordelijkheid en regie van de gemeente wordt in januari 2023 gestart met het actualiseren van de twee huidige woonvisies. Deze actualiseert de gemeente naar een geïntegreerde woonzorgvisie. Bij het opstellen van deze woonzorgvisie is een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties, huurdersverenigingen en zorgpartijen. Zo stemt de gemeente met de uitvoerende partijen af of hun vertrekpunten realistisch en haalbaar zijn. Daarbij brengt de gemeente ook naar voren welke inzet zij zelf (ondersteunend) doet. We realiseren ons dat het opstellen van een goede woonzorgvisie tijd kost. Met een goede woonzorgvisie leggen we het fundament voor de toekomstige prestatieafspraken.

Bijlage 1: Overige actiepunten voor 2023

Naast het beter inrichten van het proces worden op basis van de Raamovereenkomst en de biedingen van de corporaties enkele afspraken in deze bijlage opgenomen.

Voorraad sociale huurwoningen:

1. De corporaties zijn voornemens 62 woningen in 2023 te realiseren (zie bijlage 2).
2. Over realisatie van flexwoningen spreken gemeente en corporaties af:
 - a. In Q1 2023 (uiterlijk 31 maart 2023) komen gemeenten en corporaties in de Liemers overeen op welke locatie(s) 30 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden en is er overeenstemming bereikt over de condities. (zie definitie flexwoningen in Bijlage 3). (regie gemeente)
 - b. In Q4 2023 leveren de corporaties 30 flexwoningen op (regie: per corporatie)

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

3. We gaan samen kijken binnen de bestaande wetgeving en huisvestingsverordening naar de mogelijkheden voor het toe wijzen aan inwoners met lokale binding (maatschappelijk en economisch), indien dit ook nuttig en noodzakelijk is. (regie gemeente)
4. Corporaties hebben in 2023 meer flexibiliteit in het aandeel woningen dat via Loting wordt aangeboden met als doel om woningzoekenden met een korte meettijd meer kans te bieden. Het gemiddelde van 15% van het totaal aantal aangeboden woningen mag opgerekt worden tot maximaal 30%. We zien dit als experiment in het belang van de volkshuisvesting dat vooruitloopt op de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024. In Q4 wordt geëvalueerd. (regie corporaties)
5. We sluiten de voorrang voor 55-plussers uit bij maatwerk. In de huisvestingsverordening 2020-2024 staat als uitgangspunt maximaal 20% maatwerk benoemd. Vanwege het volkshuisvestelijk belang woningen beschikbaar te stellen voor de doelgroep ouderen en maatschappelijke investeringen terecht te laten komen bij de doelgroep waarvoor het bedoeld is, sluiten we voorrang voor 55-plussers uit bij maatwerk. Transparantie en duidelijkheid voor woningzoekenden wordt gewaarborgd via de voorwaarden en teksten in de advertenties. De uitsluiting is van toepassing voor onderstaande complexen: [16-11-2020-Brochure-seniorenhuisvesting-Baston-Wonen.pdf](#) en [Complex Binnenrijk in Giesbeek \(Plavei\)](#)
6. Corporaties wijzen in 2023 minimaal 85% van de woningen toe aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022). De ruimte van 15% benutten we in overleg met de gemeente. (regie corporaties)
7. In januari 2023 hebben wij inzicht in omvang en aard van de (energie) armoede en om hier in februari/maart 2023 gezamenlijke werkafspraken over te maken tussen gemeente, welzijnsorganisatie Caleidoz en corporaties met als doel te komen tot energiebesparing en daardoor lastenbesparing. (regie gemeente)

8. Plavei herziet haar huurprijsbeleid en Huurdersvereniging De Sleutel en de gemeente Zevenaar worden hierbij betrokken. Plavei overweegt daarbij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

9. Woningzoekenden met een verhuisindicatie (rolstoelindicatie en verhuis/levensloopgeschikte indicatie) ondersteunen bij het oplossen van het woonprobleem, door samenwerkingsafspraken te maken en, indien mogelijk en past binnen de AVG-wetgeving, een privacy convenant opstellen in Q3, tussen gemeente en corporaties uitvoerders, opstellen voor een betere samenwerking om zicht te hebben op de vraag. (regie gemeente)
10. Actualiseren laatste kans beleid in Q4 en streven naar gezamenlijke afspraken in Q4 over (on)mogelijkheden huisvesten huishoudens die niet in reguliere wijken te huisvesten zijn. (regie gemeente)
11. Binnen de op te stellen Woonzorgvisie wordt extra aandacht gevraagd voor een relatief kleine groep inwoners die vanwege ernstige overlast en complexe problematiek op meerdere levensgebieden niet zonder begeleiding en/of niet in reguliere huurwoningen gehuisvest kan worden.
12. Voor de uitstroom beschermd wonen stellen de corporaties in 2023 gezamenlijk 10 woningen op jaarbasis beschikbaar en voor de maatschappelijke opvang 4 woningen op jaarbasis. (regie corporaties)
13. Bij uitstroom gekoppeld uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, is het de taak van de gemeente de inwoner zoveel mogelijk in de wijken te ondersteunen dat wel te begeleiden. Als de begeleiding niet leidt tot een reguliere woonsituatie, dan wordt met de aanbieders van de zorg bekeken wat voor de inwoner en omgeving het beste vervolg is. Dit vangnet vraag een samenwerking tussen gemeente, corporatie en zorgpartijen. (regie gemeente)

Verduurzaming

14. De corporaties hebben nationale duurzaamheidsafspraken gemaakt die zij moeten uitvoeren. Gezamenlijk gaan we kijken waar het mogelijk is om de duurzaamheidsafspraken/ doelstelling te versnellen en hoe gezamenlijk op te pakken. De bestaande ambtelijke en bestuurlijke stuurgroepen gaan hiermee aan de slag. (regie gemeente)
15. In Q2 2023 (uiterlijk 30 juni 2023): Besluit en intentieovereenkomst op basis van voorkeursscenario over het warmtenet in Zevenaar en Angerlo. (regie gemeente)
16. De corporaties in de Liemers hebben in 2022 twee visie-documenten opgesteld, circulariteit en klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze visies worden in 2023 gezamenlijk omgezet in beleid en projecten. Dit om beleid zoveel mogelijk te laten aansluiten. Gezamenlijk concrete projecten/pilot uitvoeren of casussen uitwerken (bijv. Angerlo Dorpsstraat) om hiermee ervaring mee op te doen. (regie gemeente)

Samenleving

17. Integraal werken met wijk/gebiedsplannen; In Q1 2023 afronden ontwikkelen werkwijze “integraal werken met wijkplan”, pilot Babberich en in Q2 afronden de pilot De Methen.
18. In Q2 worden de pilots “integraal Werken met wijkplan” geëvalueerd. Aan de hand van de evaluatie en de ontwikkelde werkwijze voor integraal werken met wijkplannen wordt bekeken hoe de gemeente deze werkwijze “integraal werken met wijkplan” kan implementeren.

Ondertekening

Partijen verklaren hierbij akkoord te zijn met de gemaakte afspraken.

Deze afspraken gelden vanaf 01-01-2023 tot en met 31-12-2023 of zoveel verder als bedoeld.

Aldus overeengekomen op 12 december 2022.



Wil Ankersmit
Voorzitter
Huurdersvereniging Baston Wonen



Richard van 't Veen
Huurdersbelangenvereniging
De Sleutel



Jan Wanders
Voorzitter Huurders-
BelangenVereniging
Rijnwaarden



Bram Lipsch
Directeur-bestuurder
Baston Wonen



Arjan ter Bogt
Directeur-bestuurder
Plavei



Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder
Vryleve



Aad van Orden
Wethouder Volkshuisvesting
gemeente Zevenaar

Bijlage 2: Nieuwbouw

Baston Wonen

- Realisatie 33 woningen in de Holtkamp (Groot Holthuizen) in Zevenaar
- Planontwikkeling 12 woningen op de locatie Middag-Oost in Babberich
- Planontwikkeling voormalige locatie Volksuniversiteit aan de Vincent van Goghstraat
- Ontwikkeling sloop/nieuwbouw 3 verzakte huurwoningen

Plavei

- Realisatie 8 woningen op de locatie Achter de Kerk in Giesbeek
- 8 woningen slopen Dorpsstraat Angerlo en start bouw 20 woningen (toevoeging van 12 woningen)
- Realisatie 8 woningen Kruisveld Angerlo (8 woningen slopen en 8 nieuwbouw)
- Realisatie 13 woningen Prins Clauslaan in Giesbeek (toevoeging van 1 woning)

Binnen de gemeente Zevenaar heeft Plavei geen actief verkoopprogramma van sociale huurwoningen.

Vryleve

- Voorbereiding 18 sociale huurwoningen Waaijakkers (Aerdt)
- Start sloop/nieuwbouw 20 verzakte woningen (sloop 11 woningen, nieuwbouw 20 woningen dus toename 9 woningen)
- Planontwikkeling WSC De Pannerd in Pannerden

Bijlage 3: Definitie flexwoningen

Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- De woning zelf
- De bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten)
- De locatie

(bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland)