

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1132846
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1079940
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Prestatieafspraken 2021-2022 tussen woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeente.

Voorstel

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Prestatieafspraken 2021-2022 met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep.

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval betreft het afspraken die van invloed zijn op ons woonbeleid.

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Een van de nieuwe uitgangspunten is dat de gemeente samen met de corporaties en huurdersbelangenorganisaties tripartiete prestatieafspraken maken. De huurders zijn hiermee een volwaardige gesprekspartner geworden. Zij dienen de prestatieafspraken ook mede te ondertekenen.

In de Woningwet is verder vastgelegd dat corporaties jaarlijks vóór 1 juli een bod doen op het woonbeleid van de gemeente. De gemeente gaat aan de hand van dit bod en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties in overleg over de te maken prestatieafspraken. De corporaties dienen de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december te publiceren.

Met de corporaties is afgesproken dat de prestatieafspraken nu voor 2 jaar worden aangegaan (2021-2022). De prestatieafspraken zullen vanaf 2023 steeds voor 4 jaar worden aangegaan. Het uitvoeringsprogramma en de evaluatie worden wel nog jaarlijks vastgesteld. De periode loopt dan in de pas met de coalitieperiode van het gemeentebestuur.

Beoogd effect/doel

Het doel is met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties uitvoering te geven aan ons woonbeleid en aan het behoud/verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken en dorpen.

Argumenten

1.1 Met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep heeft overleg plaatsgevonden.

Het bod van Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph is besproken met beide corporaties en beide huurdersbelangenorganisaties. De huurdersbelangenorganisaties hebben, onder regie van de WoonlastenWakers, hun inbreng in de Prestatieafspraken 2021-2022 verwoord. Het bod van beide corporaties alsmede de inbreng van de huurdersbelangenorganisaties is samengevoegd in één document 'Prestatieafspraken 2021-2022'.

1.2 De betaalbaarheid staat onder druk.

Betaalbaarheid is een belangrijk maatschappelijk thema. Het gaat niet alleen om huur, het gaat om de totale woonlasten. Belangrijk is betaalrisico's en daarmee gepaard gaande zorgen zoveel mogelijk te beperken. Het besteedbaar inkomen van de huurders neemt af door de toename van het aantal eenpersoons huishoudens en de instroom van kwetsbare huurders. Maatregelen zijn zorgen voor voldoende betaalbare woningen, vroegsignalering en schuldhulpverlening, het voeren van een sociaal huurbeleid, het voeren van het tweehurenbeleid en het voorzien in huisvesting voor middeninkomens. Concrete afspraken zijn kort samengevat gemaakt over:

- De optie 'inflatie + 1 procent' voor wat betreft de huurverhoging wordt besproken om de lasten zo eerlijk mogelijk te verdelen. Het Sociaal Huurakkoord is uitgangspunt, afwijkingen vinden alleen plaats als dit in het voordeel van de huurder is (o.a. huurbevriezing/huurverlaging).
- De noodzaak om een meer dan een inflatievolgende huurverhoging door te voeren wordt besproken door Wonen Limburg met de Huurdersraad middels een adviesaanvraag met toelichting.
- Huurbevriezing en huurverlaging, in 2020 hebben 139 huurders in Weert van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De gemeente onderzoekt of de betreffende huurders het benodigde uittreksel uit de BRP kosteloos kunnen ontvangen.
- De VoorzieningenWijzer, deze wordt in 2021 geëvalueerd, op basis daarvan wordt besloten of dit in 2022 een vervolg krijgt.
- Partijen nemen met partners een actieve rol in het voorkomen van (huur)schulden en daarmee het voorkomen van ontruiming.
- Er zijn afspraken gemaakt over huurachterstanden die ontstaan als gevolg van Corona. Zo nodig worden maatwerkoplossingen geboden.
- De beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen wordt in 2021 onderzocht. Hierbij worden gegevens uit het woningtoewijzingssysteem van de afgelopen jaren gebruikt.

1.3 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen hebben de aandacht.

Wijken en buurten veranderen. We zien meer mensen met andere achtergronden, culturen en gewoontes bij elkaar wonen. Mensen met (soms meerdere) zorgvragen wonen zelfstandig. Sommige wijken en buurten zitten hierdoor aan de grens van wat ze aan kunnen. Partijen willen er voor zorgen dat de wijken en buurten leefbaar en veilig blijven. Dit vraagt om een intensieve samenwerking. In de samenwerking met het Matchingspunt Huisvesting Kwetsbare Burgers worden ervaringen opgedaan. De toenemende concentratie van minder zelfredzame personen zorgt er voor dat er aanpassingen in de gebouwen nodig zijn (toegankelijkheid, brandveiligheid, stallingsruimte scootmobielen en sleutelkastjes). Er wordt samengewerkt op het gebied van positieve gezondheid. Er zijn mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen wonen. Concrete afspraken zijn kort samengevat gemaakt over:

- De regierol die de gemeente heeft in het netwerk van wonen en zorg dient nadrukkelijk bij de gemeente te blijven.
- Onderzocht wordt hoe Wonen Limburg betrokken kan worden bij aanbestedingen van zorgpartijen. Dit zijn ook voor Wonen Limburg belangrijke samenwerkingspartners.
- Op casusniveau wordt samengewerkt op het gebied van complexe zorg in de wijk. Er wordt gewerkt aan een breed toepasbare methodiek. Op basis van de uitkomsten wordt onderzocht of er aanpassingen in de samenwerking nodig zijn.
- Wonen Limburg investeert miljoenen om het langer zelfstandig thuis blijven wonen mogelijk te maken en wil samen met de gemeente onderzoeken wat de opgave wordt en hoe partijen hierin samen kunnen optrekken.
- Op Midden-Limburg niveau wordt samengewerkt om een oplossing te zoeken voor mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen wonen.
- Naar aanleiding van het onderzoek naar de behoefte aan woonwagendplaatsen werken partijen samen om de behoefte en de mogelijkheden in Weert in beeld te brengen.
- Corporaties stellen woningen beschikbaar voor statushouders.

1.4 Er wordt fors ingezet op leefbaarheid.

Het gaat niet alleen om een schone, hele en veilige buurt. Het gaat ook om 'er toe doen' en saamhorigheid. Van je huis een thuis maken. Wijken zijn succesvol als er sprake is van samenredzaamheid en bewoners zelf laten bepalen wat goed is voor hun wijk. Enkele wijken scoren beneden het gemiddelde voor wat betreft zelfredzaamheid. Een evenwichtige verdeling van koop, sociale huur en middenhuur woningen is hierbij belangrijk. Wonen Limburg werkt met vormen van zelfbeheer en stimuleert vergroeningsprojecten. Bij nieuwbouw projecten worden toekomstige bewoners al vroeg in het proces betrokken. Hierdoor leren zij elkaar al in een vroegtijdig stadium kennen. Dit beïnvloedt de samenredzaamheid positief. Concrete afspraken zijn kort samengevat gemaakt over:

- Streven naar diversiteit op wijkniveau, behalve sociale huur ook inzetten op middenhuur.
- Vaststelling Gebiedsvisie Keent & Moesel in 2021 en start uitvoeringsprogramma.
- Partijen onderzoeken mogelijkheden vergroenen en verfraaien openbare ruimte.
- Onderzoeken of er een Wmo-convenant gemaakt kan worden.
- De uitgaven voor leefbaarheid overstijgen het basisbedrag en wordt geraamd op € 250,- per woning. De gemeente en de huurdersbelangenorganisaties stemmen hiermee in.

1.5 Er wordt flink geïnvesteerd in duurzaamheid.

De corporaties nemen grote verantwoordelijkheid in de opgaven. Partijen participeren in de Transitievisie Warmte en in Warm Wonen Weert. De corporaties voelen zich verantwoordelijk voor een toekomstbestendige duurzame leefomgeving. De woningvoorraad wordt verduurzaamd. De woonomgeving wordt vergroend. Hemelwater wordt afgekoppeld. Concrete afspraken zijn gemaakt over:

- Verduurzaming van woningen, in Weert worden 581 woningen verduurzaamd in 2021, in Stramproy 10 woningen in de periode tot en met 2023.
- Wonen Limburg wordt vroegtijdig geïnformeerd wanneer afkoppelprojecten van start gaan.

1.6 Vastgoedontwikkelingen worden voorbereid en uitgevoerd.

De corporaties constateren dat het aantal grondposities niet in verhouding staat tot de kwantitatieve opgave. In Keent & Moesel ligt een forse opgave, of er nu verdund of verdicht wordt. Ook ligt er een flinke sociale opgave. Deze opgave dient samen en integraal te worden opgepakt. Tijdelijke woningen kunnen een lokale piek opvangen en zijn relatief snel en eenvoudig te plaatsen. Wonen Limburg ziet nog een forse opgave in

Weert: de bouw van 700 woningen en de aankoop van 100 woningen in de periode tot 2030. De volgende concrete afspraken worden kort samengevat gemaakt:

- De gemeente geeft Wonen Limburg de mogelijkheid de locatie Beemdenstraat 38 te herontwikkelen.
- Wonen Limburg en gemeente onderzoeken de mogelijkheid om het aantal sociale huurwoningen en middenhuur woningen in de woningbouwprogrammering uit te breiden.
- In 2021 wordt het eerste deel van het uitvoeringsprogramma in Keent & Moesel opgestart. Omdat er een (tijdelijke) druk op de huurmarkt zal ontstaan is het belangrijk dat gemeente en Wonen Limburg er voor zorgen dat er voldoende schuifruimte is om deze druk op te vangen.
- Wonen Limburg hoopt dat de gemeente nog in 2020 een besluit neemt over het ter beschikking stellen van een of meerdere locaties voor tijdelijke woningen.
- Partijen houden aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderen, ook als het om nieuwe woonvormen gaat, zoals hofjeswonen en mantelzorgwoningen.
- Realisatie 11 sociale huurwoningen Burg. Smeijersweg door Woningstichting St. Joseph.
- Herontwikkeling Mgr. Nolensstraat 5/5A naar 10 sociale huurwoningen. Bouwstart is voorzien eind 2021.
- Onderzoek naar mogelijkheden voor middenhuur woningen in Stramproy.

Tot slot zijn afspraken gemaakt over de grondprijs:

- Sociale huurwoningen blijven gedurende minimaal 15 jaar voor de doelgroep beschikbaar.
- Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.
- Gemeente betreft Wonen Limburg bij het nieuwe Grondprijsbeleid, nu uit een Benchmark is gebleken dat de grondprijzen in Weert hoog zijn.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn nog twee andere corporaties actief in Weert, namelijk Nester (voorheen Domus) en Woonzorg Nederland. Gelet op het beperkte bezit van beide corporaties en het feit dat het bezit zich richt op huisvesting van specifieke doelgroepen participeren zij niet in deze prestatieafspraken maar zijn met hen afzonderlijke afspraken gemaakt. Deze afspraken richten zich op het doorexploiteren van het bestaande bezit.

De gemaakte afspraken zijn een streven van partijen om de gezamenlijke doelen te bereiken. Het betreft geen harde, afrekenbare afspraken.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

In de Prestatieafspraken 2021-2022 is de evaluatie van de Prestatieafspraken 2019 opgenomen. De evaluatie van de Prestatieafspraken jaarschijf 2021 wordt opgenomen in de Prestatieafspraken jaarschijf 2022 (uitvoeringsprogramma en evaluatie).

Communicatie/participatie

Frequent (2-4 maal per jaar) vindt overleg plaats met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep. Bestuurlijk overleg met de corporaties vindt enkele malen per jaar plaats. Daarnaast vindt

op ambtelijk niveau frequent strategisch overleg plaats met Wonen Limburg alsmede afzonderlijk overleg over specifieke dossiers/ontwikkelingen.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Bod Wonen Limburg
2. Bod St. Joseph
3. Prestatieafspraken 2021-2022

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink-Schuitema

Nummer raadsvoorstel: DJ-1132846

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2020

besluit:

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Prestatieafspraken 2021-2022 met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 november 2020.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink-Schuitema