

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2224403
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Veraa j.veraa@weert.nl,0495-575350	Zaaknummer: 2138171
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Jaarschijf prestatieafspraken 2024 tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de 'Evaluatie Uitvoeringsprogramma jaarschijf 2022 Prestatieafspraken 2021-2022'.
2. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Jaarschijf prestatieafspraken 2024' tussen Wonen Limburg, Woonik, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, Huurders Advies Groep en gemeente Weert.

Inleiding

In de Woningwet is 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 huurdersorganisaties in overleg over de te maken prestatieafspraken. De corporaties dienen de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december te publiceren.

In 2022 zijn er prestatieafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar, van 2023 tot en met 2026. Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, de 'Jaarschijf prestatieafspraken'. De 'Jaarschijf prestatieafspraken 2024' maakt deel uit van dit voorstel. Jaarlijks wordt het voorgaande jaar geëvalueerd. De evaluatie van 2022 is bijgevoegd.

De woningmarkt staat onder druk. Landelijk is de aandacht hiervoor groot. Om de bouw van nieuwe woningen te versnellen en de betaalbaarheid te vergroten werd op 9 maart 2023 de Woondeal Limburg ondertekend door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Provincie Limburg en de Limburgse gemeenten en woningcorporaties. Het bouwtempo, ook voor corporaties moet omhoog, om zo te voorzien in voldoende betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. De streefnorm voor Limburg is geformuleerd op 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Hier kan sturing aan worden gegeven met behulp van de nieuwbouwprogrammering. Om invulling te geven aan de Woondeal Limburg moeten er in de gemeente Weert jaarlijks 225 woningen toegevoegd worden. De ambitie in het coalitieprogramma ligt op 250 woningen per jaar.

Voor de invulling van de meest urgente huisvestingsvraag wordt vanuit de Woondeal gekeken naar flexwoonconcepten. Voor de periode tot en met 2024 wordt van de gemeenten in Midden-Limburg verwacht dat zij gezamenlijk 150 flexwoningen realiseren. De woningcorporaties zijn voor realisatie en exploitatie de belangrijkste partner van de gemeente.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Iedereen doet mee' uit de Strategische visie Weert 2030'.

Effect

De prestatieafspraken sluiten aan bij de waarden "goed wonen voor elke doelgroep" van de strategische visie met als effect:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte.

Doel(en)

- Krapte op de woningmarkt verminderen.
- Meer diverse en kwalitatievere woningvoorraad.

Argumenten

1. Een evaluatie van de jaarschijf 2022 is uitgevoerd.

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het kopje 'Evaluatie'.

2. De 'Jaarschijf Prestatieafspraken 2024' is uitgewerkt op basis van de thema's uit de Prestatieafspraken 2023-2026.

Beschikbaarheid

Komend jaar wordt gestart met het uitvoeren van de projecten Laarveld fase 4 (51 woningen), J.W. Frisolaaan (36 woningen), Zevensprong (67 woningen) en Doolhofstraat (19 woningen). De ambitie van de corporaties is Limburg breed 53 woningen te verkopen. In voorbereiding zijn de projecten Microhal (20 woningen), Sint Jozelflaan Oost (117 woningen), Achtkantmolen (4 woningen waarvan 2 in de sociale huur) Poorterhof (3 woningen, standplaatsen met woonwagens waarvan 1 in de sociale huur) en 2 zoeklocaties voor de realisatie van tijdelijke woningen (50 tot 60 woningen per locatie).

De marktinformatie m.b.t. de verhuur wordt besproken, de omvang van de voorraad wordt gemonitord. Om de nieuwbouwoopgave betaalbaar te houden worden plannen uitgewerkt middels conceptbouwproducten. Woonik werkt aan het verbeteren van de slaagkans van jongeren bij woningtoewijzing. Corporaties gaan gezinswoningen strikter toewijzen aan 2 of meerpersoonshuishouden.

Betaalbaarheid

De afspraak blijft dat vrije ruimte voor toewijzing van DAEB-woningen van 7,5% wordt verruimd naar 15%. Corporaties continueren het tweehurenbeleid. Inzet van budgetcoaches en energiecoaches wordt gecontinueerd, evenals communicatie over de Voorzieningswijzer en gemeentelijke regelingen. De corporaties worden betrokken bij de inzet van gelden die de gemeente ontvangt m.b.t. energiearmoede. Armoede en de signalering daarvan blijft een thema waarin partijen met elkaar optrekken. Om de doorstroming te bevorderen heeft Woonik in 2023 een actieplan opgesteld om "jongere ouderen" te verleiden te verhuizen naar een kleinere woning. Uitwerking van dit actieplan is voorzien voor 2024.

Duurzaamheid

Nieuwe woningen voldoen aan de BENG-norm. Uiterlijk in 2025 (Wonen Limburg) en 2026 (Woonik) zijn er geen woningen meer met een E, F of G label. Er wordt gewerkt aan bewustwording en gedragsverandering met als doel energieverbruik te verminderen. Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte.

Wonen, Zorg en bijzondere bewonersgroepen

Corporaties stellen Midden-Limburg breed 100 woningen beschikbaar voor het Matchingspunt. Wonen Limburg zet een ervaringsdeskundige in bij bewoners met een complexe meervoudige problematiek. De woonzorgvisie Weert is opgesteld. Vanaf 2024 worden zorgpartijen betrokken bij de prestatieafspraken vanaf 2025 zodat concreet invulling wordt gegeven aan het thema wonen en zorg. Er wordt onderzocht hoe tegemoet gekomen kan worden aan de vraag naar stallingsruimte voor scootmobielen. Er zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen om aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders te voldoen die door het Rijk aan de gemeente wordt

opgelegd. Deze opgave wordt groter. De gesprekken om tot overdracht van de woonwagenlocatie aan het Savelveld te komen worden vervolgd.

Leefbaarheid

Bewonersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen worden ondersteund. Samen met maatschappelijke organisaties wordt ingezet op het versterken van wijken en buurten door de inzet van kracht en talenten van bewoners. Het betrekken van bewoners bij vastgoedontwikkelingen wordt gecontinueerd. Om de kwetsbaarheid van seniorencomplexen te verminderen wordt onderzocht hoe er meer menging en diversiteit van bewoners tot stand kan worden gebracht.

Organisatie en samenwerking

Partijen informeren elkaar over de vastgoedvoorraad en ontwikkelingen, de woonruimteverdeling, de realisaties voor passend en DAEB-toewijzen, aantal ontruiming en huurachterstanden alsmede de voortgang huisvesting statushouders in relatie tot de taakstelling. Buurtbewoners worden nadrukkelijk betrokken bij (vastgoed)ontwikkelingen in de wijk om te komen tot integrale ontwikkelingen in de wijk.

Kanttekeningen en risico's

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

De haalbaarheid van de bouw van sociale huurwoningen komt verder onder druk te staan door rijksmaatregelen, zoals het passend toewijzen. Dat betekent dat vaker huurverlaging dient te worden toegepast. Ook door stijgende kosten wordt de investeringskracht van de corporaties negatief beïnvloed.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Participatie

Met een vertegenwoordiging van Huurdersbelangen Weert en de Huurders Advies Groep heeft overleg plaats gevonden.

Communicatie

Tweemaal per jaar vindt overleg plaats in het kader van de prestatieafspraken. Tussentijds vindt frequent incidenteel overleg plaats met de corporaties.

Planning

De prestatieafspraken omvatten de periode 2023 tot en met 2026. Elk jaar wordt een uitvoeringsprogramma voor het volgende jaar gemaakt.

Evaluatie

De jaarschijf 2024 wordt in 2025 geëvalueerd. Zoals toegezegd tijdens de behandeling van de kadernota is in de jaarschijf 2024 vastgelegd dat we in tussentijdse evaluatie uitvoeren. De evaluatie van de jaarschijf 2022 is toegevoegd als bijlage bij dit voorstel. Enkele opvallende punten uit de evaluatie 2022 zijn:

- Per 31-12-2022 is het tweehurenbeleid in totaal 365 keer toegepast. Hiermee is een bedrag van € 200.027 gemoeid.
- Voor 2022 zijn de huren met 2,3% verhoogd en is er een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor huurders met een laag inkomen.
- Wonen Limburg en gemeente werken nauw samen om huurders met betalingsproblemen zo snel mogelijk de juiste hulp te laten krijgen.
- Wonen Limburg verhuurde 91,2 % van de opnieuw verhuurde woningen aan de primaire doelgroep in 2022, dus 8,8% is verhuurd aan secundaire doelgroep/hogere inkomens.
- Door Woonik zijn 46 van de 48 gemuteerde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, dat is 95,8%.

- De pilot Aanpak Wonen Plus is in 2022 verder verstevigd. De pilot heeft laten zien dat de gekozen aanpak succesvol is. Er is gezamenlijk afgesproken om deze aanpak structureel voort te zetten. Wel wordt er geconstateerd dat er toch inwoners zijn met zodanig grote complexe problematieken dat zij tussen wal en schip dreigen te vallen.
- In 2022 zijn in Weert in totaal 80 statushouders gehuisvest. Dit heeft geresulteerd in een surplus van +10 per 31-12-2022 ten opzichte van de taakstelling.
- Ten aanzien van leefbaarheid is er inhoudelijk in Keent en Moesel gezamenlijk veel bereikt. Er is zeer intensief contact geweest met omwonenden van fase 0 en bewoners fase 1, dit heeft tot nu toe positief en constructief uitgepakt.
- Er zijn 47 grondgebonden woningen opgeleverd. Met de bouw van 43 appartementen is in 2022 gestart.
- In 2022 zijn door Wonen Limburg 13 woningen in Weert verkocht.
- In 2022 zijn door Wonen Limburg 350 huurcontracten aangegaan, hiervan:
 - o zijn 223 woningen aan een eenpersoons huishouden verhuurd,
 - o zijn 85 woningen via bemiddeling toegewezen (waarvan 32 aan vergunninghouders),
 - o zijn gemiddeld 210 reacties per woning ontvangen,
 - o is ruim 66% van de nieuwe huurders afkomstig uit Weert,
 - o is de actieve zoektijd opgelopen van 31 naar 37 maanden,

Er staan eind 2022 ruim 6.800 woningzoekenden geregistreerd bij Wonen Limburg, hiervan reageren ruim 1.600 woningzoekenden actief.

Ten opzichte van alle gemeenten in Midden-Limburg is de druk op de sociale huurwoningen in Weert het grootst.

Bijlage(n)

1. Aanbiedingsbrief Wonen Limburg
2. Activiteitenoverzicht Wonen Limburg
3. Gemeentekaart Weert Wonen Limburg
4. Aanbiedingsbrief Woonik
5. Bod op woonvisie Woonik
6. Evaluatie Uitvoeringsprogramma 2022 Prestatieafspraken 2021-2022
7. Presentatie management informatie Weert en Midden Limburg 2022
8. Jaarschijf Prestatieafspraken 2024

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
drs. H.M.J. van den Berg	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2224403

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023

besluit:

1. Kennis te nemen van de 'Evaluatie Uitvoeringsprogramma jaarschijf 2022 Prestatieafspraken 2021-2022'.
2. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Jaarschijf prestatieafspraken 2024' tussen Wonen Limburg, Woonik, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, Huurders Advies Groep en gemeente Weert.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 november 2022.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken