

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel:
Naam opsteller voorstel	: Gerard Meijers (0495-575647)	DJ-2631151 Zaaknummer:
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2431010 Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Jaarschijf prestatieafspraken 2025 tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

Voorstel

1. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Jaarschijf prestatieafspraken 2025' tussen Wonen Limburg, Woonik, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en gemeente Weert.

Inleiding

De woningmarkt staat onder druk. Landelijk is de aandacht hiervoor groot en ook de nieuwe regering heeft de woningbouwopgave als een grote prioriteit bestempeld. 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.

Naast de nieuwbouwopgave, dient ook fors te worden geïnvesteerd in de bestaande sociale woningvoorraad. Bestaande woningen moeten worden verduurzaamd, zorggeschikt gemaakt of aangepast voor nieuwe doelgroepen.

Om deze opgaven te kunnen realiseren, werken gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen intensief met elkaar samen. Die samenwerking wordt geborgd in de vorm van prestatieafspraken. In de Woningwet is het proces waarbij corporaties jaarlijks vóór 1 juli een bod doen op de woonvisie losgelaten. De partijen hebben de vrijheid om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. Dit betekent dat meerjarige afspraken wettelijk mogelijk zijn en lokale partijen de ruimte hebben om het proces in te richten op een manier die voor hen het meest werkbaar is. De corporaties dienen de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december te publiceren.

De Woningwet schrijft voor dat corporaties vóór 1 juli wel een activiteitenoverzicht moeten aanreiken met daarin opgenomen een overzicht van uit te voeren activiteiten in de komende vijf jaar. Er bestaat verschil van inzicht tussen Wonen Limburg en hun huurdersorganisatie over de vraag of de ingediende documenten kunnen worden beschouwd als een activiteitenoverzicht. Verleden jaar speelde deze discussie ook al en voor de huurdersorganisatie vormde dit toen de aanleiding om de prestatieafspraken jaarschijf 2024 niet te ondertekenen. Ondanks gesprekken die hierover daarna hebben plaatsgehad, is de huurdersorganisatie wederom ontevreden over het bod dat Wonen

Limburg heeft gedaan. Dat heeft met name te maken met het gebrek aan informatie over onder andere investeringsmogelijkheden en beleidskeuzes.

Als gemeente nemen we de zorgen van de huurdersorganisatie serieus. We gaan met beide partijen in overleg om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

In 2022 zijn er prestatieafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar, van 2023 tot en met 2026. Tijdens die periode wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld, de 'Jaarschijf prestatieafspraken'. De 'Jaarschijf prestatieafspraken 2025' maakt deel uit van dit voorstel. Jaarlijks wordt het voorgaande jaar geëvalueerd. De evaluatie van 2023 is bijgevoegd.

Momenteel werken we aan de opgave om de woningbouw in Weert te versnellen om de behoefte aan woningen op te vangen. Met corporaties en huurdersbelangenvereniging werken we de groei op van de sociale woningvoorraad verder uit. Deze verankeren we in nieuwe meerjaren prestatieafspraken. In dat kader willen we ook het proces om te komen tot prestatieafspraken verbeteren met aandacht voor ieders rol en verantwoordelijkheid. Dat betekent concreet dat ook de huidige rol van de raad tegen het licht zal worden gehouden.

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

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte

Doel(en)

- Krapte op de woningmarkt verminderen
- Versterken van een divers woningaanbod in de wijk
- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar

Argumenten

1. *De 'Jaarschijf Prestatieafspraken 2025' is uitgewerkt op basis van de thema's uit de Prestatieafspraken 2023-2026 en de daarin bepaalde doelen.*

In de prestatieafspraken komen vijf hoofdthema's aan de orde:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Wonen met zorg
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

De prioriteit ligt momenteel bij het thema 'beschikbaarheid'. We zullen allereerst woningen in het sociale huursegment en het middenhuursegment toe moeten voegen zodat mensen met een lager of middeninkomen überhaupt een woning kunnen vinden die bij hun wensen past. Daarnaast is er uiteraard ook aandacht voor de andere thema's, waarbij het thema wonen met zorg apart benoemd wordt vanwege het beoogde aanhaken van relevante zorgpartijen bij het proces van prestatieafspraken in 2025.

Beschikbaarheid

In 2025 vindt de start plaats van de nieuwbouwprojecten J.W. Frisolaan, Zevensprong, Laarveld fase 4 en uitbreiding van de woonwagenlocaties Achtkantmolen (2 huur, 2 koop) en Poortershof (1 huur, 2 koop). Verder start de voorbereiding van de projecten Microhal (Moesel), Sint Jozefslaan Oost, en de uitbreiding van de woonwagenlocaties Weijerbeemd (2 huur, 5 koop) en Kraanheuvel 1 (behoefteonderzoek) alsmede onderzoek naar mogelijke locaties voor tijdelijke woningen. Tenslotte voeren we nog locatieonderzoeken uit voor wonen met zorg op de locaties Zorgcentrum Hieronymus, Boshoven/Leuken,

Zonnehuis en Heerlijkheidlaan en diverse andere locaties voor reguliere sociale huurwoningen.

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 Voorzieningenwijzer 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.

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. We gaan samen met de corporaties onderzoeken wat we precies verstaan onder 'klimaat-adaptief' en hoe we dit kunnen toepassen bij renovaties en nieuwbouwprojecten. We brengen de gevolgen van het afschaffen van de salderingsregeling voor zonnepanelen voor huurders in kaart. Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte.

Wonen met Zorg en bijzondere bewonersgroepen

Corporaties stellen Midden-Limburg breed 100 woningen beschikbaar voor Woonkans (voorheen Matchingspunt). Wonen Limburg zet een ervaringsdeskundige in bij bewoners met een complexe meervoudige problematiek. De woonzorgvisie Weert is opgesteld. Vanaf 2025 worden zorgpartijen betrokken bij de prestatieafspraken, de gesprekken hiertoe worden binnenkort opgestart. 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 statushouders 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 wordt volgend jaar opgestart. 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 2025.

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.

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

Er heeft overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van Huurdersbelangen Weert en De Woonlastenwakers. De Huurders Advies Groep (huurdersorganisatie van Woonik) is momenteel inactief. Woonik werkt hard aan een oplossing voor dit probleem.

Communicatie

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

Planning

De Meerjaren prestatieafspraken omvatten de periode 2023 tot en met 2026. Elk jaar wordt een uitvoeringsprogramma (jaarschijf) voor het volgende jaar gemaakt. Gelet op de veelheid aan nieuwe wetgeving, het verplicht aanhaken van zorgpartijen en de afspraken rondom de woondeal, worden in 2025 nieuwe meerjarenafspraken voorbereid voor de periode 2026-2029.

Evaluatie

De uitvoering van deze jaarschijf 2025 wordt in 2026 geëvalueerd.

Bijlage(n)

1. Activiteitenoverzicht Wonen Limburg
2. Gemeentekaart Weert Wonen Limburg
3. Bod op woonvisie Woonik
4. Prestatieafspraken jaarschijf 2025
5. Evaluatie Jaarschijf 2023

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2631151

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>.

besluit:

1.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum>.

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