

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-14533
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts	Zaaknummer: 14383
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Agendapunt: 8

Onderwerp

Prestatieafspraken 2018.

Voorstel

Wensen en/of bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van de Prestatieafspraken 2018 met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph en Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg.

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 corporatie en huurdersbelangenorganisaties tripartiete prestatieafspraken maken. De huurders zijn hiermee een volwaardige gesprekspartner geworden. Zij dienen de prestatieafspraken ook 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 huurdersorganisaties in overleg over de te maken prestatieafspraken. De corporaties dienen jaarlijks vóór 15 december de prestatieafspraken naar de Minister te versturen.

Beoogd effect/doel

Het doel is met de corporaties en de huurdersbelangenvereniging invulling te geven aan ons woonbeleid.

Argumenten

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

Het bod van Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph is besproken met beide corporaties en de Stichting Huurdersbelangenvereniging Midden-Limburg. Het bod is samengevoegd in één document 'Prestatieafspraken 2018'. Hiermee zijn de activiteiten van beide corporaties in één oogopslag zichtbaar gemaakt. Naar aanleiding van een overleg tussen partijen hebben enkele aanvullingen plaatsgevonden. Deze aanvullingen zijn in tekstblokken verwerkt in het document 'Prestatieafspraken 2018'.

1.2 Wonen Limburg investeert meer dan de norm in leefbaarheid.

Wonen Limburg investeert gemiddeld ongeveer € 210,- per jaar per daeb-woning in Leefbaarheid. Daeb is de afkorting voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Een sociale huurwoning valt hieronder. Het wettelijk richtbedrag van € 126,50 per vhe (verhuureenheid) in Weert wordt overschreden. Conform wettelijk voorschrift wordt hiervoor instemming van de gemeente gevraagd.

1.3 Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph investeren in de sociale huurwoningvoorraad.

Beide corporaties investeren in kwaliteitsverbetering van hun woningvoorraad, onder andere vinden flinke impulsen plaats in de vorm van verduurzaming van sociale huurwoningen.

Er is volop aandacht voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep. Zo hebben beide corporaties zichzelf als taakstelling opgelegd om het areaal goedkope huurwoningen te vergroten. Dit zal vooral gebeuren door huurverlaging. Daarnaast continueert Wonen Limburg het twee-huren beleid. Dit wil zeggen dat bij woningen die worden toegewezen twee huurprijzen gelden: de marktprijs en een lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning toegewezen krijgt huurtoeslaggerechtigd is. Dit kost Wonen Limburg in 2018 € 160.000,- in Weert.

Om betaalachterstanden te voorkomen zijn afspraken gemaakt over vroegsignalering van huurschulden. Huurders kunnen desgewenst gebruik maken van budget- en energiecoaches.

Wonen Limburg ziet voor zichzelf een opgave om het areaal middeldure en vrije huur te vergroten om tegemoet te komen aan de huishoudens die nu tussen de wal en het schip vallen. Als het voorstel van Wonen Limburg aan de minister om per 1 januari 2018 de organisatie juridisch te splitsen in een daeb en een niet-daeb gedeelte wordt gehonoreerd, zullen de geliberaliseerde woningen onderdeel worden van de woningvennootschap.

1.4 De vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg neemt toe.

Door de extramuralisering (niet alleen bij ouderen maar ook bij jongere mensen met een beperking), de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te wonen neemt de vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg toe. Er worden steeds meer bijzondere doelgroepen gehuisvest. Het beleid is om maximaal 15% van de woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen (exclusief statushouders). Prioritaire doelgroepen zijn statushouders, kwetsbare burgers en woonurgente. Voor deze doelgroepen is specifieke aandacht nodig en worden nadere afspraken gemaakt, zoals over de begeleiding, om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen alsmede de WMO.

De Stichting Huurdersbelangen heeft daarnaast aandacht gevraagd voor een eenduidige communicatie met de doelgroep woonwagendwoneers, om afspraken schriftelijk vast te leggen en transparanter te zijn over de wachtlijst en de toewijzing van vrijkomende standplaatsen/chalets.

1.5 Er worden ook in 2018 vastgoedinvesteringen gedaan.

Wonen Limburg neemt in 2017 nog een investeringsbesluit over de nieuwbouw van het Maartenshuis, samen met Stichting Gehandicapten Limburg. De bouw kan naar verwachting in 2018 plaatsvinden. De voorbereidingen lopen om 15 tijdelijke woningen te realiseren op de locatie van de voormalige sporthal in Leuken. Wonen Limburg verwacht hierbij een bijdrage van de gemeente, bijvoorbeeld door de grond om niet beschikbaar te stellen en een flexibele procedure. Verder onderzoekt Wonen Limburg de mogelijkheden van de transformatie van de voormalige keuken van Van Berlo Heem aan Maria Wijngaard. Een onderzoek naar de toekomst van de portieketagewoningen in Weert-Zuid zal nog in 2017 worden afgerond. Wonen Limburg breed verwacht men 150 woningen te verkopen in 2018. De spanning op de woningmarkt is ook in Stramproy merkbaar. De Woningstichting gaat graag met de gemeente in overleg over de transformatiemogelijkheden van leegstaand vastgoed.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn nog twee corporaties actief in Weert, namelijk Domus en Woonzorg Nederland. Gelet op het beperkte bezit van beide corporaties voor specifieke doelgroepen participeren zij niet in deze prestatieafspraken maar worden met hen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Financiële gevolgen

Geen.

Uitvoering/evaluatie

Jaarlijks worden nieuwe prestatieafspraken aangegaan.

Op regionaal niveau wordt ook samengewerkt met de 7 gemeenten, de 7 corporaties en de 4 huurdersbelangenorganisaties.

Communicatie/participatie

Halfjaarlijks vindt overleg plaats met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph en de Stichting Huurdersbelangen. Bestuurlijk overleg vindt eenmaal per jaar met de corporaties afzonderlijk plaats.

Advies raadscommissie

Ruimte> Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als bespreekstuk.

Bijlagen

Prestatieafspraken 2018
Bod 2018 van Wonen Limburg
Bod 2018 van Woningstichting St. Joseph

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: DJ-14533

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2017

besluit:

Geen wensen en/of bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van de Prestatieafspraken 2018 met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph en Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2017.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans