

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-582345
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 580648
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 14

Onderwerp

Prestatieafspraken 2019 tussen woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente.

Voorstel

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Prestatieafspraken 2019 met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep St. Joseph.

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 huurdersorganisaties in overleg over de te maken prestatieafspraken. De corporaties dienen de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december naar de Minister te versturen.

Beoogd effect/doel

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

Argumenten

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

Het bod van Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph is besproken met beide corporaties en beide huurdersbelangenorganisaties. Het bod is samengevoegd in één document 'Prestatieafspraken 2019'. Hiermee zijn de activiteiten van beide corporaties in één oogopslag zichtbaar gemaakt.

2. *Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph investeren in een toename van de sociale huurwoningvoorraad.*

Wonen Limburg investeert samen met Stichting Gehandicaptenzorg Limburg in een nieuw Maartenshuis met 28 zorgstudio's. De realisatie start in 2019. Wonen Limburg koopt 75 appartementen in het plan Werthaboulevard. De bouw start nog in 2018. Oplevering vindt gefaseerd plaats in 2019-2020. Het voornemen is om extra tijdelijke woningen te realiseren in 2019. Verder worden 12 volledig CO₂ neutrale, gasloze en zeer energiezuinige houten sociale huurwoningen gebouwd in het sporthalgebied in Leuken. Een plan voor de aanpak van 600 portieketagewoningen zonder lift in Weert-Zuid wordt samen met de gemeente gemaakt. Hierbij wordt gezocht naar subsidiemogelijkheden bij de provincie. Tot slot heeft Wonen Limburg het plan om samen met Land van Horne een Integraal Expertisecentrum Psychgeriatrie te realiseren. Dit is een intramurale voorziening voor mensen met een gedragsstoornis. De behandeling is er op gericht dat de cliënten weer terug naar huis of naar een reguliere intramurale voorziening kunnen. Samen met de gemeente wordt naar een geschikte locatie gezocht.

Het voornemen van Wonen Limburg is om van haar 26.000 woningen Limburgbreed in totaal 115 woningen te verkopen bij mutatie, waarvan 10 woningen van Wonen Limburg Accent.

Een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van hofjeswoningen, waarin ook de gemeente participeert, wordt in 2019 afgerond. Dit is bedoeld voor mensen die iets voor elkaar willen betekenen.

Woningstichting St. Joseph ziet ruimte voor uitbreiding van de voorraad met 20-30 huurwoningen tot 2025. Probleem is het vinden van geschikte locaties. Herontwikkeling van de locatie Mgr. Nolensstraat 5/5A in Stramproy is concreet. St. Joseph richt zich ook op de overige kernen in Weert en onderzoekt mogelijkheden voor nieuwbouw of transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed.

3. *De corporaties houden het bezit betaalbaar en bereikbaar.*

Het uitgangspunt van beide corporaties is een inflatievolgende huurverhoging (in 2018 was dit 1,4%). Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid. Dit kost Wonen Limburg in Weert € 165.000,-. Voor het huisvesten van gezinnen die behoren tot de midden-inkomens zet Wonen Limburg Accent in op woningen met een huurprijs tot € 950,- per maand. Wonen Limburg Accent ziet voor zichzelf een opgave om het areaal middeldure en vrije huur te vergroten om tegemoet te komen aan de huishoudens die nu tussen wal en schip vallen. Wonen Limburg wil graag dat de gemeente meedenkt in het nog beter gemengd maken van de wijken, zodat kansarm en kansrijk elkaar ontmoeten. Er zijn afspraken gemaakt over vroegsignalering (huur)schulden. Wonen Limburg zet budgetcoaches in en wil graag samen met de gemeente bekijken of Humanitas of Punt Welzijn door Wonen Limburg ingezet kan worden om bewoners met kleine betalingsproblemen te helpen met de thuisadministratie. Met energiematregelen wordt bijgedragen aan de betaalbaarheid. De woonlasten worden hierdoor lager. Wonen Limburg blijft naar maatregelen zoeken om de betaalbaarheid te verbeteren, waaronder

mogelijkheden om tijdelijke huurkortingen te geven (via experimentstatus ministerie), inzet van devoorzieningenwijzer.nl en eigen beheer.

St. Joseph streeft er naar om 75% van de woningen op lange termijn betaalbaar en bereikbaar te houden voor de laagste inkomens (tegen 71% in 2016). Soms zullen huurprijzen verlaagd worden, soms ook verhoogd bij huurwoningen met een relatief lage huur.

4. De corporaties investeren in duurzaamheid en kwaliteit.

Beide corporaties investeren in kwaliteitsverbetering van hun woningvoorraad. Onder andere vinden flinke impulsen plaats in de vorm van verduurzaming. Wonen Limburg verbetert in 2019 in Weert 356 woningen naar minimaal label B. Wonen Limburg wil haar bezit in 2050 aardgasloos en energieneutraal hebben, onderzoekt actief warmtekansen van externe warmtebronnen en wil het schoon hemelwater van haar hele bezit afkoppelen. De gemeente stelt voor hiervoor aan te haken bij de grote rioolvervangingsprojecten. Wonen Limburg zet energiecoaches in alsmede digitale hulpmiddelen voor de bewustwording. Overigens leidt gasloos bouwen niet per definitie tot een afname van de energielasten.

St. Joseph voorziet 50 woningen van zonnepanelen in 2018-2019.

5. 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, hiervoor geldt max. 10%). Prioritaire doelgroepen zijn statushouders, kwetsbare burgers en woonurgenten. 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. Over de rol van Wonen Limburg worden afspraken gemaakt met gemeente en zorgorganisaties. Op regionaal niveau worden afspraken om te komen tot een duurzame start van statushouders verder uitgewerkt. Wonen Limburg verzoekt de gemeente het werven van bedrijvigheid, de verkoop van bedrijventerreinen en de huisvesting en integratie van arbeidsmigranten in samenhang aan te pakken. Ten aanzien van de positie van woonwagendwoneers gaat Wonen Limburg graag de dialoog aan met de gemeente en de huurdersorganisaties.

6. 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 € 126,25 per vhe (verhuureenheid) in Weert wordt overschreden. Conform wettelijk voorschrift wordt hiervoor instemming van de gemeente gevraagd.

Wonen Limburg experimenteert in 2019 met een sterkere rol van huurders in VvE-complexen (Vereniging van Eigenaren), het verbinden van partijen met elkaar en het ondersteunen van coöperatieve initiatieven. De wijk- en complexbeheerders zijn gevraagd en ongevraagd aanwezig in de wijken. Wonen Limburg ondersteunt initiatieven zoals 'Keent onderneemt'. Samen met de gemeente wil Wonen Limburg woonruimte voor moeilijk plaatsbare bewoners beschikbaar stellen. Tot slot verzoekt Wonen Limburg de gemeente om de evaluatie van het vangnetoverleg te agenderen.

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 en het feit dat er alleen bezit is van huisvesting voor 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.

Financiële gevolgen

Geen.

Uitvoering/evaluatie

Een evaluatie van de prestatieafspraken 2017 is bijgevoegd, conform afspraak met de raad.

Communicatie/participatie

Halfjaarlijks vindt overleg plaats met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep. Bestuurlijk overleg vindt eenmaal per jaar met de corporaties afzonderlijk plaats. Daarnaast vindt op ambtelijk niveau frequent strategisch overleg plaats alsmede afzonderlijk overleg over specifieke dossiers/ontwikkelingen.

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

Bijlagen

1. Evaluatie prestatieafspraken 2017
2. Prestatieafspraken 2019
3. Bod van Wonen Limburg
4. Bod van Woningstichting St. Joseph

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit 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-582345

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2018

besluit:

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Prestatieafspraken 2019 met Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en de Huurders Adviesgroep St. Joseph.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2018.

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