

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1822190
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1740984
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Prestatieafspraken 2023 tot en met 2026 en jaarschijf prestatieafspraken 2023 tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de 'Evaluatie jaarschijf 2021'.
2. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Prestatieafspraken 2023 tot en met 2026' en de 'Jaarschijf prestatieafspraken 2023' tussen Wonen Limburg, Woonik, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, Huurders Advies Groep en gemeente Weert.

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.

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.

Er worden prestatieafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar, van 2023 tot en met 2026. Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, de 'Jaarschijf prestatieafspraken 2023' maakt deel uit van dit voorstel. Jaarlijks wordt het voorgaande jaar geëvalueerd. De evaluatie van 2021 is bijgevoegd.

De woningmarkt staat onder druk. Landelijk is de aandacht hiervoor groot. Op 30 juni 2022 zijn Nationale prestatieafspraken getekend door Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk. Het bouwtempo van corporaties moet omhoog, van 15.000 woningen per jaar naar 30.000 woningen per jaar. Het doel, zoals vastgelegd in de Nationale prestatieafspraken, is dat er 250.000 sociale huurwoningen gebouwd worden in de periode 2022 tot en met 2030. Daarnaast is afgesproken dat corporaties 50.000 midden huur woningen bouwen

(huurprijs tot € 1.000,-). Het Rijk wil daarnaast dat er jaarlijks 15.000 flexwoningen gebouwd worden.

De provincie doet een bod en maakt prestatieafspraken met het Rijk. De bedoeling is dat er regionale woondeals worden gemaakt. Dit proces loopt nog. Het streven is 30% sociale woningbouw (sociale huur en midden huur) in woningbouwplannen. Er loopt een parallel spoor over de bouw van flexwoningen.

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'.

Beoogd effect

Inclusieve wijken en kernen met een sociale betrokkenheid en een aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen.

Te meten als volgt:

Dit betreft een lange termijn effect, te meten via bronnen zoals de Leefbaarometer, het CBS en de marktinformatie die verkregen wordt uit het woonruimteverdeelsysteem van de corporaties zelf.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is samen met de corporaties en huurdersorganisaties uitvoering te geven aan ons woonbeleid en aan het behoud/verbeteren van de leefbaarheid in de wijken en kernen.

Te meten als volgt:

Via een jaarlijkse evaluatie.

Argumenten

1. Een evaluatie van de jaarschijf 2021 is uitgevoerd.

Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar het kopje 'Evaluatie'.

2.1 De prestatieafspraken zijn opgesteld aan de hand van thema's.

De thema's zijn Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen, Leefbaarheid en Organisatie en samenwerking.

Beschikbaarheid

De ambitie is de totale voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Het aandeel sociale huurwoningen per 1 januari 2022 bedraagt 22% (sociale huurwoningen: 5.059, woningvoorraad: 23.340 woningen). Partijen gaan gezamenlijk op zoek naar locaties voor sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt door de corporaties marktinformatie verstrekt uit het woningzoekendensysteem.

Betaalbaarheid

De ambitie is de woonlasten beheersbaar te houden. In de Nationale prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt, waaronder over een eenmalige huurverlaging per 1-1-2023. Er wordt samengewerkt op het gebied van preventie en vroegsignalering. Bij betaalbaarheid gaat het om woonlasten, hierbij speelt het aspect van verduurzaming. De vrije ruimte voor de toewijzing is 7,5% per 1-1-2022. Via prestatieafspraken kan deze vrije ruimte verhoogd worden naar 15%. De corporaties hebben aangegeven dat dit een

wens is. Hiermee wordt voorkomen dat woningzoekenden tussen wal en schip vallen en dit is in het belang van de leefbaarheid.

Duurzaamheid

De ambitie is dat het bezit van de corporaties in 2050 CO₂ neutraal is. De corporaties worden betrokken bij de verdere uitwerking van de Transitievisie Warmte. Landelijk is afgesproken dat er in 2028 geen woningen met een E, F en G label meer zijn. Wonen Limburg heeft de ambitie om uiterlijk in 2025 geen E, F en G labels meer te hebben, voor Woonik is dit 2026. Wonen Limburg heeft de ambitie om bij elk nieuwbouwproject 25% circulaire materialen te gebruiken. Corporaties worden betrokken bij ingrepen in de openbare ruimte. Partijen trekken gezamenlijk op bij het inzetten op bewustwording en gedragsverandering.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

De ambitie is iedereen een thuis te bieden en te komen tot nieuwe en slimmere oplossingen door het maken van verbindingen en het inzetten van bestaande netwerken. De opgave is complex. De geschiktheid van de voorraad wordt uitgedrukt in BAT score (methodiek Bouw Advies Toegankelijkheid). Hiermee wordt de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking in beeld gebracht. De toename van het aantal scootmobielen zorgt voor een toename van de behoefte aan stallingsruimte. Hier ligt een opgave. Er wordt een woonzorgvisie opgesteld, waarbij ook de ontwikkeling van de behoefte in beeld gebracht wordt. Er wordt samengewerkt aan een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van expertise van verschillende instanties. Corporaties stellen woningen beschikbaar om aan de taakstelling, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, te voldoen. De opgave wordt groter, nu de taakstelling huisvesting vergunninghouders verhoogd is. Gemeente en Wonen Limburg werken samen aan de uitbreiding van woonwagencentra. Met de voorbereidingen voor de uitbreiding van de Achtkantmolen (beoogd 4 plaatsen) en de Poorterhof (beoogd 3 plaatsen) is gestart. Het traject om te komen tot overdracht van de woonwagencentra Savelveld aan Woonik wordt komend jaar opgestart. Wonen Limburg brengt hun expertise in.

Leefbaarheid

Leefbare wijken en kernen zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners alsmede voor de verhuurbaarheid van woningen. Het maximum bedrag dat een corporatie mocht besteden aan leefbaarheid is losgelaten. Hierover hoeven zodoende geen prestatieafspraken meer te worden gemaakt. Overlastproblematiek wordt waar nodig integraal benaderd, met politie en zorg/welzijnspartijen. Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepcultuur of drugshandel vanuit corporatiewoningen. De gemeente kan een woning voor een bepaalde periode sluiten. Waar dat nodig is kunnen opschoonacties met buurtbewoners georganiseerd worden om zwerfvuil op te ruimen.

Organisatie en samenwerking

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken met elkaar samen in een partnerschap. De overlegvorm is vastgelegd. Eerder werden daar geen afspraken over gemaakt. In het voorjaar vindt bestuurlijk overleg plaats, waarbij de evaluatie van het voorgaande jaar wordt besproken en de belangrijkste opgaven voor het opvolgende jaar. Vóór 1 juli ontvangt de gemeente het bod van de corporaties. In het najaar vindt overleg plaats over de jaarschijf prestatieafspraken van het volgend jaar. Dit jaar is extra inzet gepleegd omdat ook het meerjarig kader diende te worden opgesteld. Tussentijds houden partijen elkaar op de hoogte van ontwikkelingen. Indien nodig wordt het vierjarig kader tussentijds bijgesteld.

2.2 De 'Jaarschijf prestatieafspraken 2023' is uitgewerkt op basis van de thema's uit de prestatieafspraken.

Het uitvoeringsprogramma, oftewel de jaarschijf, is opgezet in een nieuwe format. Voor de evaluatie kan dit format gehanteerd en verder ingevuld worden. Het is meer visueel opgesteld.

Beschikbaarheid

Komend jaar worden de projecten Mgr. Nolensstraat Stramproy (10 woningen), Beemdenstraat (24 woningen), Maria Wijngaard (9 woningen) gerealiseerd. De ambitie van de corporaties is corporatie breed 53 woningen te verkopen, hierbij wordt overigens per woning bekeken of kan worden afgezien van verkoop om de woning in te zetten voor de huisvesting van vergunninghouders, in verband met de oplopende taakstelling. In voorbereiding zijn de projecten J.W. Frisolaan (36 woningen), Zevensprong (67 woningen), Laarveld fase 4 (51 woningen en locatie Centrumgebied Moesel (aantal woningen nog niet bekend). De marktinformatie m.b.t. de verhuur wordt besproken, de omvang van de voorraad wordt gemonitord. De Nationale Woon- en Bouwopgave heeft via het bod en de prestatieafspraken gevolgen voor Limburg en Weert, partijen trekken hierin gezamenlijk op. De afspraak is verder dat sociale huurwoningen voortaan minimaal 25 jaar voor de sociale huur beschikbaar blijven, dit was voorheen 15 jaar.

Betaalbaarheid

Afgesproken wordt dat de vrije ruimte 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. 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. Er wordt een woonzorgvisie opgesteld om inzicht te krijgen in de veranderende vraag naar wonen met 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 uitbreiding van de woonwagenlocaties aan de Achtkantmolen en Poortershof krijgt in 2023 een vervolg. In 2023 worden gesprekken opgestart om tot overdracht van de woonwagenlocatie aan het Savelveld te komen.

Leefbaarheid

Corporaties en gemeente gaan in 2023 met elkaar in overleg met als doel een woning weer beschikbaar te krijgen die is gesloten in het kader van het Damoclesbeleid.

Organisatie en samenwerking

Partijen informeren elkaar over de vastgoedvoorraad en ontwikkelingen, de woonruimteverdeling, de realisaties voor passend en DAEB-toewijzen, aantal ontruimingen en huurachterstanden alsmede de voortgang huisvesting statushouders in relatie tot de taakstelling.

Kanttekeningen en risico's

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.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

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

Planning en uitvoering

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

Evaluatie

Een evaluatie van de jaarschijf 2021 is bijgevoegd. Enkele opvallende zaken zijn:

- De huren zijn in 2021 niet verhoogd.
- Het tweehurenbeleid is in Weert in totaal 298 keer toegepast, hiermee is een bedrag van € 145.000,- gemoeid.
- Van de registratie vroegsignalering ter voorkoming van (huur)schulden is een afzonderlijke bijlage bij de evaluatie gevoegd.
- De aanpak Wonen Plus is geëvalueerd, de conclusie is dat dit een passende ondersteuningsvorm is gebleken voor de complexe doelgroep van zorgwekkende zorgmijders. De aanpak wordt in 2022 voortgezet.
- In 2021 zijn 97 statushouders gehuisvest, de achterstand per 1 januari 2021 is volledig ingelopen, Wonen Limburg heeft hiertoe 36 woningen beschikbaar gesteld.
- Uit de managementgegevens 2021 van Thuis in Limburg blijkt dat het aantal reacties per vrijkomende woning stijgt en dat de wachttijd langzaam oploopt. Verder blijkt dat maar liefst 37% van de woningen via bemiddeling wordt toegewezen, tegenover gemiddeld 25% in Midden-Limburg. Het gemiddeld aantal reacties per advertentie is 210 in Weert, tegenover gemiddeld 120 in Midden-Limburg. 56% van de woningzoekenden betreft een 1-persoons huishouden. 66% van de woningen wordt toegewezen aan iemand uit Weert.

Bijlage(n)

1. Aanbiedingsbrief Wonen Limburg
2. Activiteitenoverzicht Wonen Limburg
3. Gemeentekaart Wonen Limburg
4. Aanbiedingsbrief Woonik
5. Bod op woonvisie Woonik
6. Evaluatie jaarschijf 2021
7. Marktinformatie 2021 gemeente Weert
8. Marktinformatie 2021 Midden-Limburg
9. Prestatieafspraken 2023 tot en met 2026
10. Jaarschijf prestatieafspraken 2023

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

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

Nummer raadsvoorstel: DJ-1822190

Advies raadscommissie

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022

besluit:

1. Kennis te nemen van de 'Evaluatie jaarschijf 2021'.
2. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Prestatieafspraken 2023 tot en met 2026' en de 'Jaarschijf prestatieafspraken 2023' tussen Wonen Limburg, Woonik, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, Huurders Advies Groep en gemeente Weert.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2022.

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