

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201537334

Zaaknummer: Z/21/082908

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen

Naam: D. Boschman
Telefoon: (088) 695 3000
E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Prestatieafspraken woningcorporaties Vivare, Woonzorg Nederland en Plavei

Aanleiding voor deze kennisgeving

Conform de Woningwet zijn er met onze woningcorporaties opnieuw prestatieafspraken opgesteld. De afspraken met Vivare hebben vorm gekregen via een traject van meerdere bestuurlijke en ambtelijke sessies. De afspraken met Woonzorg Nederland en Plavei hebben, gelet op de omvang van hun voorraad in Westervoort, via ambtelijke overleg vorm gekregen.

In deze kennisgeving leest u de belangrijkste gemaakte afspraken met de corporaties. De gemaakte prestatieafspraken zijn als bijlagen bij deze kennisgeving gevoegd.

Relevant beleidskader

In de Woningwet 2015 is vastgelegd hoe de (jaarlijkse) samenwerking om te komen tot prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente georganiseerd is. Essentieel in dit proces is de samenwerking van drie partijen: én huurdersorganisatie, én gemeente, én corporatie (aangeduid als tripartiet). Alle drie partijen zitten gelijkwaardig aan tafel. Dit is een (wettelijk verankerd) vereiste in de samenwerking rond prestatieafspraken.

Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (Woonvisie en Huisvestingsverordening) is het vertrekpunt. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet een redelijke bijdrage aan dit beleid (artikel 42 lid 1). Doel van de Woningwet is dat woningcorporaties inspelen op wat de samenleving belangrijk vindt. De woningcorporatie stelt jaarlijks een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden (in de volksmond "Het Bod", artikel 43 lid 1). Hierin gaat de corporatie in op de voorgenomen werkzaamheden in een gemeente voor de eerstvolgende vijf jaar. Ook beschrijft de corporatie daarin hoe dit aansluit bij het (gemeentelijke) volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht moet uiterlijk op 1 juli in het bezit zijn van de gemeente, de huurdersvereniging en/of bewonerscommissies.

Van de corporaties hebben wij voor 1 juli 2021 een bod mogen ontvangen. Het bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. De corporatie moet de gemeente en huurdersorganisatie uitnodigen om in overleg te gaan over prestatieafspraken (artikel 44 lid 2). Aangezien het maken van prestatieafspraken invulling geeft aan de uitvoering van het gemeentelijke beleid (Woonvisie) ligt het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersvereniging bij het college. De corporatie geeft uiterlijk op 15 december, bij het indienen van de financiële verantwoording bij de Autoriteit

Woningcorporaties, aan dat zij prestatieafspraken heeft gemaakt. Het overzicht van voorgenomen werkzaamheden en de prestatieafspraken worden door de corporatie gepubliceerd (artikel 44a lid 1) via de website van de corporatie.

Inhoud van mededeling

Prestatieafspraken met Vivare en huurdersvereniging Tweestromenland

Voor de zomer hebben wij het bod van Vivare ontvangen. Na de zomer is gestart met het opstellen van de afspraken. Er hebben een tweetal bestuurlijke afspraken en meerdere ambtelijke sessies plaatsgevonden om de afspraken vorm te geven. Hiervoor zijn de beleidsvoornemens en keuzes van Vivare uit het bod opgenomen in de prestatieafspraken en zijn deze aangevuld/ aangescherpt met beleidsvoornemens en keuzes van de gemeente (o.a. vanuit de Woonvisie). De huurdersvereniging is bij al deze sessies vertegenwoordigd geweest en heeft bij de bespreking van de prestatieafspraken op- en aanmerkingen geplaatst.

De prestatieafspraken zijn opgedeeld in de 4 thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid en klimaat
- Kwaliteit
- Leefbaarheid

Het reguliere werk¹ en de verantwoording daarvan worden sinds 2020 niet meer opgenomen in de prestatieafspraken. Dit loopt door goede procesafspraken goed en wordt in reguliere overleggen gemonitord. Ook wordt er bestuurlijk vaker met elkaar overlegd en is de bestuurlijke afspraak gemaakt om snel met elkaar te schakelen als dat nodig wordt geacht.

De belangrijkste afspraken voor 2022 zijn:

1. In 2022 continueren we via het Lokaal Maatwerk de pilot "het met voorrang toewijzen van woningen aan starters" om de slaagkansen voor starters te vergroten. Om nog beter het effect voor Westervoortse starters te kunnen meten gaat Vivare in 2022 monitoren wat de binding met Westervoort is van de starters die op deze manier een woning weten te bemachtigen. In 2021 zijn conform de afspraak 8 woningen bij starters terecht gekomen.
2. Vivare en gemeente werken samen aan (ontwikkeling van) voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen. Vivare heeft een hoge ambitie als het gaat om het aantal toe te voegen woningen. Uit de woningmarktonderzoeken blijkt namelijk dat de doelgroep van de corporaties steeds meer bestaat uit 1- en 2 persoonshuishoudens. Een deel van de portefeuille van Vivare sluit hier niet op aan en zal zij op termijn inzetten voor duurdere huur of goedkope koop. Deze nieuwe afspraak past bij de gewenste ontwikkeling van onze woningvoorraad² de komende jaren uit de Woonvisie 2021-2030. De komende jaren zal dus het aantal sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw moeten toenemen om in de toekomst sociale huurwoningen in bestaande buurten in Westervoort aan woningzoekenden met een hoger inkomen te kunnen verhuren of te kunnen verkopen.
3. In 2022 blijven gemeente en Vivare samen zoeken naar locaties waar woningen kunnen worden toegevoegd aan de huurvoorraad van Vivare. De Clossei wordt in 2022 verder uitgewerkt richting bestemmingsplan. De planning is dat in 2023 gestart kan worden met de bouw van de woningen. Naast de Clossei gaan we samen op zoek naar locaties voor de bouw van 75-135 sociale huurwoningen in Westervoort. Er is dan ook de afspraak gemaakt dat Vivare betrokken wordt bij de uitwerking van Westervoort-Noord en dat wij bij

¹ Maatwerk bieden aan huurders, geen verkoop van woningen, delen van (onderzoeks)gegevens, geen directe huurverhoging bij verduurzaming woning, werken aan leefbaarheid in de wijken, toewijzing van aangepaste woningen, zachte landing in de wijk van kwetsbare nieuwe huurders, etc..

² Meer kleinere betaalbare woningen toevoegen en als deze zijn gerealiseerd een deel van de bestaande voorraad kwalitatief goede en grote woningen naar de middenhuur of goedkope koop brengen.

nieuwe woningbouw-initiatieven, conform onze Woonvisie, in principe uitgaan van 20% sociale huur. Zoals al bij afspraak 2 is aangegeven ligt er bij deze nieuwbouwpoging een relatie met de transitieopgave. Om deze transitieopgave vorm te kunnen geven is nieuwbouw van sociale huur noodzakelijk

4. Vivare en gemeente werken samen aan een duurzame woningvoorraad. Duurzaamheid richt zich op reductie van CO₂-uitstoot en gaat hiermee over energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Eén van de onderdelen van het klimaatpakket omvat de energie-/warmtetransitie van de gebouwde omgeving. Dit betekent een opgave om tot goede geïsoleerde woningen en gebouwen te komen, die we met duurzame warmte verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of zelfs zelf opwekken. De regierol voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving ligt bij de gemeente. Vivare heeft een belangrijke rol bij deze transitie. Het duurzaamheidsbeleid van Vivare richt zich met name op het verminderen van CO₂- uitstoot. Dat doen ze onder andere door woningen energiezuiniger te maken met de zogenoemde “warme jas aanpak”. Daarnaast wordt het aandeel hernieuwbare energie uitgebreid door het plaatsen van zonnepanelen op circa 700 woningen in gemeenten Duiven en Westervoort. De panelen worden aangebracht bij complexen waar Vivare de komende jaren geen andere duurzaamheidsmaatregelen verwacht uit te voeren.
5. Vivare en gemeente hebben een gezamenlijk belang bij leefbare wijken. Vivare, huurdersvereniging en gemeente maken zich zorgen om de kwetsbaarheid in een aantal buurten. De grotere instroom van huurders met een beperkte zelfredzaamheid in een buurt waar zij geconcentreerd samenwonen, zorgt ervoor dat ook de samenredzaamheid onder druk staat. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met de eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in huurwoningen van Vivare verder toegenomen. Vivare, gemeenten en huurdersvereniging hebben een gezamenlijk belang om te zorgen voor een evenwichtige opbouw in de buurten en werken dan ook samen om de achteruitgang tegen te gaan. In de prestatieafspraken zijn in de paragrafen kwaliteit en leefbaarheid afspraken gemaakt over hoe we dit willen bewerkstelligen.
6. Vivare en gemeente willen gebruik maken van de verruiming van de vrije toewijzingsruimte. In de gewijzigde Woningwet (inwerkingtreding per 1-1-2022) is opgenomen dat corporaties met instemming van de gemeenten in de prestatieafspraken de vrije toewijzingsruimte (boven de EU-doelgroepgrens³) kunnen verhogen tot maximaal 15%. Door middel van die vrije toewijzingsruimte kunnen, daar waar dit vanuit de transitieopgave gewenst is, midden- en hoge inkomens worden gehuisvest voor een betere mix in de wijk. Dit zal worden gedaan op locaties waar de veerkracht in het geding komt/is.
7. Na de gemeenteraadsverkiezingen zal Vivare op uitnodiging van de gemeente een toelichting geven in de gemeenteraad over de rol van corporaties in het volkshuisvestingsbeleid. Op die manier moet de bekendheid van het takenpakket van Vivare vergroot worden en kan de raad over thema's de zienswijze van de corporaties horen en daar de dialoog over aangaan.

Prestatieafspraken met Plavei

De prestatieafspraken met Plavei zijn via één overleg en mailcontact tot stand gekomen. Dit heeft te maken met het beperkte aantal wooneenheden van Plavei in Westervoort (20 reguliere appartementen en 48 intramurale zorgappartementen). Deze appartementen zijn ook nog relatief nieuw, er zijn geen nieuwe voornemens en er zijn geen leefbaarheidsissues.

De belangrijkste afspraken voor 2022 zijn:

³ huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021)

1. Woningen hebben en houden een huurprijs die passend is bij de doelgroep. De woningen van Plavei in Westervoort hebben een label A en worden derhalve de komende jaren niet verder verduurzaamd.
2. Plavei zorgt ervoor dat al haar gebouwen goed onderhouden zijn, met een plus op veiligheid en toegankelijkheid voor de doelgroep die zij huisvest. Gelet op een aantal vanuit de WMO bekostigde woningaanpassingen is daar een specifieke afspraak over gemaakt.

Prestatieafspraken met Woonzorg Nederland

De prestatieafspraken met Woonzorg Nederland hebben vorm gekregen middels een ambtelijk overleg en vervolgens via de mail afstemming over de prestatieafspraken. Ondanks dat Woonzorg Nederland een landelijk opererende corporatie is hebben we ook dit jaar geprobeerd wat meer gemeente specifieke afspraken te formuleren. De prestatieafspraken zijn opgedeeld in 3 thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid en kwaliteit
- Leefbaarheid

De belangrijkste afspraken voor 2022 zijn:

1. Woningen hebben en houden een huurprijs die passend is bij de doelgroep. De woningen van Woonzorg Nederland in Westervoort worden de komende jaren niet verder verduurzaamd. De komende jaren kiest Woonzorg Nederland ervoor om de verduurzaming in andere gemeenten waar ze bezit hebben met hogere energie indexen op te pakken. Voor Westervoort en Duiven zijn er daarom in de huidige meerjarenplanning geen plannen voor verdere verduurzaming. Woonzorg streeft er naar dat al hun woningen in 2050 energieneutraal zijn.
2. Woonzorg Nederland zorgt ervoor dat al haar gebouwen goed onderhouden zijn, met een plus op veiligheid en toegankelijkheid voor de doelgroep die zij huisvest.
3. Leefbaarheid krijgt handen en voeten met behulp van de bewonersconsulenten, de samenwerking met zorgpartners en de ontmoetingsruimten die in vrijwel alle complexen aanwezig zijn.

Westervoort, 29 maart 2022.

Burgemeester en wethouders van Westervoort

M. (Maureen) Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. (Arend) van Hout
burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:

1. 201555801
2. 201555818
3. 201539559

Omschrijving:

Prestatieafspraken 2022-2024 Vivare – gemeente Duiven – gemeente Westervoort - HVTs
Prestatieafspraken 2022 Plavei – gemeente Westervoort
Prestatieafspraken 2022-202 Woonzorg Nederland – gemeente Duiven – gemeente Westervoort

Verdere informatie:

1. <https://vng.nl/publicaties/handreiking-en-vraagbaak-prestatieafspraken>
2. <https://aedes.nl/regionale-woningmarkten/nieuwe-handreiking-prestatieafspraken>