

Ons nummer: 024.000084



## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Prestatieafspraken sociale huur 2024
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	6 februari 2024
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Sarah Zandboer

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

- a. de jaarschijf prestatieafspraken 2024 vast te stellen;
- b. wethouder Rietman de volmacht te geven om de overeenkomst te ondertekenen;
- c. de gemeenteraad hier actief over te informeren.

### Toelichting/achtergrond

Conform de Woningwet, die per 1 juli 2015 in werking is getreden, moeten woningcorporaties samen met de gemeente en de werkzame huurdersorganisaties en eventuele bewonerscommissies prestatieafspraken maken. 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.

Woningcorporaties, hun huurdersorganisatie en de gemeente maken elk jaar prestatieafspraken. Hierin wordt per jaar afgesproken hoe er wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woonvisie en de opgaven in de sociale huursector in het bijzonder. Voor 1 april van elk jaar doen woningcorporaties aan de gemeente en huurdersorganisaties een uitnodiging om het gesprek over de prestatieafspraken te beginnen. Voor 1 juli van elk jaar verstrekken de corporaties vervolgens een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden, hun bod. Dit bod moet een bijdrage leveren aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Over het bod en verschillende onderwerpen (zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en aandachtsgroepen) praten partijen verder in enkele overleggen. De definitieve prestatieafspraken leggen partijen vast door ondertekening en dit document verstrekken de corporaties via hun website.

### *Accolade, Dynhus, Elkien en WoonFriesland*

De wijze van samenwerking op de in de prestatieafspraken opgenomen thema's vloeit voort uit de raamovereenkomst 2017-2022 die partijen in het voorjaar van 2018 zijn aangegaan. Net als voorgaande jaren zijn de prestatieafspraken 2024 tot stand gekomen aan de hand van een evaluatie van de lopende afspraken. Deze zijn vervolgens geactualiseerd en daar waar nodig geconcretiseerd om een zo effectief mogelijke bijdrage van partijen te hebben op de thema's:

- Betaalbaarheid,
- Beschikbaarheid,
- Kwaliteit en duurzaamheid,
- Wonen bijzondere doelgroepen, welzijn en zorg,
- Leefbaarheid en participatie.

De situatie is sinds 2018 stevig veranderd. Er is sprake van een stapeling van uitdagingen waarvoor de partijen staan. De vraagdruk qua sociale huur blijft hoog. Er ligt de opgave om wonen, welzijn en zorg meer met elkaar te verbinden. De leefbaarheid in wijken en dorpen staat onder druk. We willen een klimaatbestendiger en duurzamer woningen en woonomgeving. En bestaanszekerheid is voor meer mensen geen vanzelfsprekendheid. Dit maakt dat het belangrijk is om gezamenlijk op te trekken en verdere stappen te zetten rond deze onderwerpen. Hierbij hebben woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente elkaar nodig.

Voor het jaar 2024 wordt in de prestatieafspraken de prioriteit gegeven aan:

- de bouwopgave die met voorrang opgepakt moet worden om meer mensen een huis te gunnen.
- meer mensen die te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen.
- de (integrale) huisvestingsopgave als gevolg van een toenemend aantal aandachtsgroepen op de woningmarkt; zoals statushouders of mensen die vanuit instellingen zelfstandig gaan wonen. Daarbij ligt het accent op de integrale, toekomstige woonzorgopgave.
- de verduurzaming door betere afstemming van werkzaamheden van de gemeente, vanuit de Transitievisie Warmte, en van de corporaties.
- een nadere uitwerking van de leefbaarheidsaanpak in wijken en dorpen, waar gemeente, huurders en corporaties elkaar treffen in de uitvoering van het beleid.

De volgende belangrijke afspraken zijn in de jaarschijf 2024 prestatieafspraken sociale huur met Accolade, Dynhus, Elkien en WoonFriesland opgenomen (zie ook de bijlage voor de volledige prestatieafspraken):

#### Organiseren en samenwerken

- De gemeente draagt zorg voor integraliteit en afstemming tussen de werkgroepen en terugkoppeling naar de regiegroep prestatieafspraken.

#### Betaalbaarheid

- Partijen stemmen hun inzet rond energielasten ('energiearmoede') af, met als doel om koppelkansen te zoeken en efficiëntere/effectievere inzet van middelen en mensen te bereiken. De gemeente neemt hierin het initiatief.
- De gemeente evalueert de aanpak Vroegsignalering. Waar nodig worden de Vroegsignaleringsafspraken geoptimaliseerd.

#### Beschikbaarheid

- In de regionale woondeal legde de gemeente met het rijk en de provincie vast om meer (betaalbare) woningen te realiseren. In deze woondeal is onder meer afgesproken dat de gemeente Súdwest-Fryslân minimaal 1.980 woningen bruto toevoegt in de periode 2022-2030, waarvan 660 sociale huurwoningen (1/3 deel). Deze inzet is expliciet beschreven als een minimale inspanningsverplichting. Als we het tempo waarin corporaties nu sociale huurwoningen toevoegen doorzetten naar 2030, dan kunnen we niet of moeilijk voldoen aan de afspraak uit de regionale woondeal (minimaal 660 sociale huurwoningen in 2030). Om deze plannen uit de regionale woondeal te realiseren werken de gemeente en corporaties het eerste halfjaar van 2024 een overeenkomst uit met afspraken voor een periode van 10 jaar over: beschikbare locaties, het aantal woningen, betrokken partij(en), kavelprijzen, bouw- en woonrijp maken, bouwprogramma en parkeernormen.
- Corporaties delen hun strategisch voorraadbeleid en hun (financiële) overwegingen hierbij met de gemeente en huurdersverenigingen. In 2024 worden 177 sociale huurwoningen gebouwd (bruto toename).

#### Duurzaamheid

- Gemeente en corporaties zetten samen in op het aardgasvrij maken van Bolsward, Het Eiland Sneek, (Warm) Heeg en Workum (Zuid).

- De gebiedsgerichte benadering vanuit de gemeente (Transitievisie Warmte/Wijk Uitvoeringsplannen) en de complexgerichte benadering vanuit de woningcorporaties worden beter op elkaar afgestemd om zo tot procesafspraken te komen.

#### Aandachtsgroepen, welzijn en zorg

- Ter uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen & Zorg zijn er voor minimaal drie van de negen kernen met verpleeghuiszorg uitvoeringsprogramma's gereed. Ter uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen & zorg worden er kaderstellende samenwerkingsafspraken gemaakt voor ontmoeten / ontmoetingsplaatsen. De gemeente neemt de regie op het realiseren van de woonzorgopgave en neemt het initiatief om samen met de corporaties en huurdersorganisaties, en welzijns- en zorgpartijen concrete afspraken "Wonen & Zorg" te maken.
- De gemeente heeft per 2025 de verplichting een urgentieverordening vanuit de Huisvestingswet in te voeren voor een groot deel van de aandachtsgroepen. Wetgeving hieromtrent is nog in voorbereiding. De gemeente sluit daarvoor aan bij de in ontwikkeling zijnde regionale uniforme urgentieverordening voor de provincie Friesland. De corporaties en de huurdersorganisaties worden betrokken bij het opstellen van de urgentieverordening.

#### Leefbaarheid

- Partijen hebben een permanente gebiedsgerichte samenwerking, met als doel leefbaarheidsproblemen te herkennen en oplossingen te vinden bij ongewenste ontwikkelingen. Dit is een samenwerking tussen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartners, welzijn, politie en eventuele andere betrokken partijen. En uiteraard dit alles in verbinding met bewoners.
- De werkgroep leefbaarheid verkent mogelijkheden om samenwerkingsinitiatieven over domeinen heen op te starten. Zij betreft hierbij de werkgroep wonen met zorg. Indien uit de verkenning de potentiële meerwaarde van een initiatief blijkt, doet de werkgroep een voorstel voor het (laten) uitvoeren van een experiment.

De biedingen die de corporaties voor 1 juli jl. hebben uitgebracht vormen een overzicht van de investeringen die elke partij doet en welke bijdrage dat levert aan de uitvoering van de van het volkshuisvestingsbeleid in onze gemeente. De biedingen richten zich voornamelijk op de investeringen in de fysieke voorraad (sloop, nieuwbouw, renovatie, herstructurering). In het bestuurlijk overleg tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente van 14 december 2023 is overeenstemming bereikt over de nu voorliggende prestatieafspraken.

#### *Woonzorg Nederland*

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie met woonvormen waarin senioren samen zelfstandig wonen, met ontmoetingsmogelijkheden, diensten en waar nodig zorg binnen handbereik. In de gemeente Súdwest-Fryslân heeft zij 90 woningen in Sneek, Wommels en Bolsward. Op 28 juni 2023 heeft Woonzorg Nederland een bod voor 2024 uitgebracht. Na enkele overleggen zijn deze definitieve prestatieafspraken 2024 tot stand gekomen.

Voor wat betreft de uitdagingen die we nu hebben, maar ook de ambities van de gemeente zijn Woonzorg Nederland en de gemeente voor het jaar 2024 de volgende belangrijke afspraken in afwijking van vorig jaar overeengekomen (zie ook de bijlage voor de volledige prestatieafspraken):

#### Ruimte op de woningmarkt

- Woonzorg Nederland staat open voor uitbreiding van haar sociale woningvoorraad en middenhuur in Sneek.
- Gemeente Súdwest-Fryslân houdt Woonzorg Nederland op de hoogte van mogelijk passende ontwikkellocaties die aansluiten op het woonzorg concept.

#### Leefbare en zorgzame complexen en buurten

- Woonzorg Nederland zet sterk in op participatie van haar huurders. Dit zal onder andere gedaan worden door het oprichten van bijvoorbeeld klankbordgroepen.

- Woonzorg Nederland gaat nadrukkelijker werken vanuit het concept van positieve gezondheid.

#### Duurzame leefomgeving

- Woonzorg Nederland heeft een duurzaamheidsscan uitgevoerd op de locatie Huylckenstein en kijkt welke aanpassingen er de komende jaren gedaan gaan worden.
- Partijen stemmen hun inzet rond energielasten ('energiearmoede') af, met als doel om koppelkansen te zoeken en efficiëntere/effectievere inzet van middelen en mensen te bereiken. Onderdeel hiervan is de inzet van energiecoaches. De gemeente neemt hierin het initiatief.

#### Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

- Het vrije toewijzingspercentage laten we staan op 7,5 %. Op dit moment doet Elkien een pilot waar verruiming is toegestaan, omdat hier lokale woningzoekenden een woning toegewezen kunnen krijgen binnen de pilot. Bij het maken van de nieuwe prestatieafspraken zullen we opnieuw bekijken of het mogelijk is om het percentage te verhogen naar 15%.
- Partijen hebben een integrale samenwerking rondom voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen (waar nodig door inzet van integraal maatwerk) van betalingsproblemen bij huurders. In 2020 is de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' ontwikkeld, waarin afgesproken maatregelen staan die we hiervoor (willen) inzetten met elkaar. Deze 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' wordt ook voor de huurders van Woonzorg Nederland ingezet.

#### **Bijlage(n)**

1. Jaarschijf prestatieafspraken sociale huur 2024
2. Prestatieafspraken 2024 gemeente Súdwest-Fryslân en Woonzorg Nederland
3. Bieding Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2024