

Ontvanger	De gemeenteraad
Afzender	Het college van burgemeester en wethouders
Datum	6 februari 2018
Onderwerp	Stand van zaken totstandkoming prestatieafspraken

Inleiding

De afgelopen twee jaar is hard gewerkt aan het opstellen van het volkshuisvestelijk beleid, zowel op het niveau van de regio Gooi en Vechtstreek alsook op lokaal niveau. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek en de lokale woonvisie Gooise Meren in 2017. Het formuleren van het volkshuisvestelijk beleid is, conform de Woningwet 2015, een voorwaarde voor het kunnen opstellen van prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. In deze wet is eveneens vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestelijkbeleid dat geldt in de gemeente(n) waarin zij werkzaam zijn.

Doel

Met deze raadsmededeling willen wij u informeren over de voortgang van de gesprekken tussen woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigers en gemeente over de prestatieafspraken.

Wettelijk kader

Het maken van prestatieafspraken vloeit voort uit de Woningwet 2015. In deze wet is vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente(n) waarin zij werkzaam is. Voor de gemeente Gooise Meren bestaat het volkshuisvestingsbeleid uit de regionale en lokale woonvisie, beide vastgesteld door de gemeenteraad. De wet vraagt corporaties om jaarlijks een activiteitenoverzicht aan te leveren aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waarin zij actief zijn en aan de huurderorganisaties. Tegelijk met de toezending van dit overzicht stelt de wet dat de corporaties de betrokken colleges én huurdersorganisaties uitnodigt tot het maken van prestatieafspraken om zo uitvoering te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestelijkbeleid. Hiermee hebben de prestatieafspraken, en de samenwerking van corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hun wettelijke verankering gekregen. Deze werkwijze betekent dat op lokaal niveau de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten. De Woningwet geeft de procedure aan voor de lokale samenwerking zonder eisen te stellen aan de manier waarop de samenwerking gevormd wordt.

Proces tot nu toe

Vanaf de vaststelling van de lokale woonvisie in juni 2017 is onder begeleiding van bureau FRAEY, met de woningcorporaties de Alliantie, Dudok Wonen, Gooi en Omstreken, Ymere, Woningstichting Naarden, Woonzorg Nederland en de huurdersorganisaties hard gewerkt aan de prestatieafspraken. De lokale en regionale woonvisie, de activiteitenoverzichten 2018 van de woningcorporaties en de doelen en ambities van de huurdersorganisaties dienden als vertrekpunt voor dit gezamenlijke traject.

Mede als gevolg van de gemeentelijke fusie is er sprake van een volle overleg- en onderhandelingstafel. Daarom wordt gewerkt vanuit een overlegstructuur met ambtelijke werkgroepen die zich over deelonderwerpen buigen, een brede ambtelijke werkgroep waarin alle betrokken partijen vertegenwoordigd zijn en een bestuurlijk overleg waarin voorstellen door bestuurders worden bekrachtigd. Het is de eerste keer dat partijen in de huidige samenstelling prestatieafspraken maken in de gemeente Gooise Meren.

De inzet is om te komen tot afspraken voor de korte en de middellange termijn. Voor de middellange termijn gaat het om raamwerkafspraken met een tijdshorizon van circa 4 jaar. Deze bevatten de gezamenlijke ambities en doelen van de ondertekende partijen en de meerjarige prestaties van elk van de partijen en hun gezamenlijke inzet om aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Gooise Meren te voldoen.

Voor de eerste jaren worden deze raamwerkafspraken aangevuld met meer concrete afspraken in de vorm van prestatieafspraken, gebaseerd op de activiteitenoverzichten van de corporaties.

Onderwerpen

Onder andere via de Woningwet heeft het Rijk een aantal prioritaire thema's¹ benoemd voor de woningcorporaties. Deze thema's vormen ook de basis voor de inhoudsopgave van de raamwerk- en prestatieafspraken. Hieronder een korte schets van de verschillende thema's en de deelonderwerpen die in het kader van de prestatieafspraken worden besproken.

Organisatie en samenwerking

In dit onderdeel wordt afgesproken hoe partijen met elkaar samenwerken, hoe afspraken worden gemonitord en wat er gebeurt als er een verschil van inzicht is tussen partijen.

Beschikbaarheid van woningen

Dit thema gaat over de vraag hoe zo veel mogelijk mensen, die daar zelf niet in kunnen voorzien, geholpen kunnen worden aan een passende woning. Het is een belangrijk thema met veel verschillende aspecten. Onderwerpen die hierbij onder andere aan de orde komen zijn:

- Omvang en de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Gooise Meren
- Bevorderen van de doorstroming
- Verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen
- Inzet van sociale koopproducten
- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen waaronder statushouders

Betaalbaarheid van woonlasten

Naast beschikbaarheid is ook de betaalbaarheid een kernthema in de volkshuisvesting. Hierbij gaat het niet alleen om de huurlasten, maar ook om de totale woonlasten. Onder dit thema valt eveneens het onderwerp schuldenproblematiek dat nauwe samenwerking tussen corporaties en gemeente vereist.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van de woningvoorraad is een belangrijk speerpunt voor de gemeente (zie het Actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren). Ook de woningcorporaties en huurders zijn zeer actief op dit thema. In de prestatieafspraken kunnen de gezamenlijke ambities, waar het sociale huurvoorraad betreft, worden gebundeld en afgestemd.

(Langer) zelfstandig wonen

Ouderen en mensen met een beperking, lichamelijk of psychisch, moeten, ingegeven door landelijk beleid en de vergrijzing in onze gemeente, zo veel mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

¹ De thema's waaraan corporaties met voorrang aandacht dienen te besteden in de periode 2016-2019 zijn: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Dat vraagt dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn en dat mensen waar nodig ondersteund worden bij het zelfstandig wonen. Zowel gemeente als corporaties hebben hierin een belangrijke rol. Denk aan het aanpassen van woningen, het realiseren van levensloopbestendige nieuwbouw, het aanbieden van WMO voorzieningen en de inzet van wooncoaches. Een ander onderwerp dat onder dit thema valt is de huisvesting van kwetsbare groepen zoals uitstromers uit beschermd wonen, dak- en thuislozen en huurders die extra begeleiding nodig hebben.

Leefbaarheid

Wonen is meer dan alleen een dak boven je hoofd. We streven naar een goede samenhang tussen de fysieke kwaliteit van de woonomgeving, de sociale samenhang en het leefklimaat in de buurt. We zorgen er samen voor dat Gooise Meren voor iedereen een prettige plaats is om te wonen. Het uitgangspunt is dat alle relevante betrokkenen een rol hebben, zowel bewoners, corporaties als de gemeente. Onder dit thema valt ook het vroegtijdig signaleren en voorkomen van overlast situaties waarin gemeente en corporaties samen dienen te werken.

Vertraging

Bij de start van het proces hebben partijen naar elkaar uitgesproken om te streven naar afronding voor het eind van 2017. Zoals u ook uit onze beantwoording op schriftelijke raadvragen d.d. 5 en 18 december heeft kunnen afleiden is dat niet gelukt. Wij hebben in dezelfde beantwoording aangegeven dat werd gestreefd naar ondertekening van de prestatieafspraken in februari 2018. In de tussentijd is er veelvuldig ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest. Hierbij is het thema 'beschikbaarheid', zoals ook al eerder gemeld, het meest complexe thema gebleken en ook het thema waarop de standpunten van de verschillende partijen het verst uiteen staan.

Door een combinatie van factoren is het maken van afspraken over onderwerp beschikbaarheid extra gecompliceerd:

- De bestuurlijke herindeling van 1-1-2016 tot gemeente Gooise Meren, waardoor een nieuwe situatie is ontstaan met 6 verschillende woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigers.
- Het recentelijk vaststellen van de regionale en lokale woonvisies in de gemeenteraad. Deze stukken bevatten deels nieuwe uitgangspunten voor de woningcorporaties.
- De nieuwe Woningwet die, met name voor de corporaties, tot veel veranderingen en regeldruk heeft geleid. Bijvoorbeeld de opsplitsing in een DAEB en een niet-DAEB deel. Ook zijn de huurdersvertegenwoordigers als volwaardige partij aangeschoven bij de prestatieafspraken.

Het belangrijkste vraagstuk dat voorligt is wat de meeste effectieve en duurzame manier is om mensen met een laag inkomen passende huisvesting te bieden in Gooise Meren. Hierbij spelen tal van variabelen een rol. Voor het college zijn de regionale en lokale woonvisie hierbij het uitgangspunt. Hierin is onder andere aangegeven dat de gemeente het percentage sociale huurwoningen minimaal op peil wenst te houden.

Tegelijkertijd zien we, net als de corporaties, de noodzaak voor dynamiek van de voorraad sociale huurwoningen. Hierdoor kunnen corporaties beter tegemoet komen aan (toekomstige) wensen van de doelgroep. Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen als vergrijzing en steeds meer kleinere huishoudens vragen op termijn om kleinere en betaalbare woningen, maar ook meer gelijkvloerse en duurzamere woningen. Dit kan deels worden bereikt door het aanpassen van bestaande woningen, maar ook door verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Omdat de huidige voorraad sociale huurwoningen in Gooise Meren beperkt is, net als de mogelijkheden voor nieuwbouw en transformatie, is het belangrijk om de benodigde verkleuring van de sociale huurvoorraad zorgvuldig en gedoseerd vorm te geven. Momenteel zijn het tempo en de voorwaarden waaronder dit proces zal plaatsvinden de belangrijkste bespreekpunten tussen corporaties, gemeente en huurders. Hierin wordt, op het moment van schrijven van deze memo, weinig voortgang geboekt.

Het vervolg

Het college hecht grote waarde aan volledig en zorgvuldig samengestelde prestatieafspraken die recht doen aan de complexe situatie op de woningmarkt en de uitgangspunten zoals de raad die in de regionale en lokale woonvisie heeft vastgelegd.

Op dit moment wordt door de onafhankelijk procesbegeleider verkend welke mogelijkheden er zijn voor het vervolg. Dit zal waarschijnlijk leiden tot een procesvoorstel. Wanneer dit procesvoorstel bekend is, zullen wij u daarvan op de hoogte brengen. Vooralsnog houden wij er echter wel rekening mee dat in februari 2018 nog geen overeenstemming is bereikt met alle partijen over de complete set aan prestatieafspraken.