



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 5 december 2023

Zaaknummer : 1222811
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Meerjarige Prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027 met woningcorporaties

Kernboodschap

Het college stemt in met de Meerjarige Prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027 met de woningcorporaties. Deze afspraken vormen de samenwerkingsagenda tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voor de komende jaren op het gebied van wonen. Hierin liggen afspraken vast over nieuwbouw, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De gemeente, Elan Wonen, Pré Wonen en hun huurdersorganisaties hebben meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor 2024 tot en met 2027. Daarnaast zijn met Woonzorg Nederland meerjarige prestatieafspraken overeengekomen voor dezelfde tijdsperiode.

Besluit B&W

1. In te stemmen met de Meerjarige Prestatieafspraken 2024 t/m 2027 Heemstede;
2. Het besluit ter kennisname te brengen aan de commissie Ruimte (C-stuk).

Besluit Burgemeester

De portefeuillehouder wonen te machtigen om de prestatieafspraken 2024 t/m 2027 te ondertekenen.

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

Dit besluit wordt genomen op grond van de volgende artikelen en beleidskaders:

- Artikel 38 Btiv;
- Artikel 39 lid 1 en 2 Btiv;
- Artikel 42 lid 1 Woningwet;
- Artikel 43 Woningwet;
- Artikel 44 lid 1 t/m 3 Woningwet;
- Artikel 44a lid 1 Woningwet;
- Artikel 44b Woningwet;
- Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025;
- Woondeal MRA;
- Woonvisie 2023-2027 gemeente Heemstede;
- Nationale Prestatieafspraken;
- Uitvoeringsprogramma college 2022-2026.

Bevoegdheid

Het college is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond van artikel 160-169 van de Gemeentewet Hoofdstuk X. Het college is bevoegd besluiten te nemen met betrekking tot het volkshuisvestelijk beleid op basis van kaders en uitgangspunten in de Woonvisie 2023-2027 Heemstede die is vastgesteld door de raad op 8 juni 2023.

Bestuurlijke achtergrond

De laatste prestatieafspraken in Heemstede waren de Prestatieafspraken 2018-2021. Op 8 juni 2023 is de Woonvisie 2023-2027 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente heeft zodoende het volkshuisvestingsbeleid ontwikkeld waarover het nieuwe prestatieafspraken kan maken. De prestatieafspraken vormen daarmee de uitwerking van de kaders uit de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie. Afgezien van de woonvisie vormen ook het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025, de Woondeal MRA en de Nationale Prestatieafspraken de kaders voor de meerjarige prestatieafspraken. Het college geeft met de gemaakte prestatieafspraken tevens nadere uitvoering aan de motie Brei in, breidt uit ten aanzien van woningsplitsing van grote woningen.

Motivering

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Deze afspraken leggen wij vast in zogenaamde prestatieafspraken. Het optimaal benutten van dit instrument draagt bij aan de samenwerking op

lokaal niveau. In de Woningwet staat dat corporaties 'naar redelijkheid' bijdragen aan lokaal volkshuisvestingsbeleid. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van prestatieafspraken. De gemeente heeft de vrijheid om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. Dit betekent dat dit jaar de gemeente, de woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen en hun huurdersorganisaties gezamenlijk gekozen hebben om meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024 tot en met 2027 te maken.

Behoudens de meerjarige prestatieafspraken met Elan Wonen, Pré Wonen en hun huurdersorganisaties zijn in een afzonderlijk traject meerjarige prestatieafspraken voor dezelfde tijdsperiode tot stand gekomen met Woonzorg Nederland. Dit heeft ermee te maken dat hun bezit in de gemeente Heemstede zeer beperkt is (205 woningen) en zij door het hele land bezit hebben.

Bijlage 1 bevat de Meerjarige Prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027 met de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en hun huurdersorganisaties. Bijlage 2 bevat de Meerjarige Prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027 met Woonzorg Nederland. De gemeente, corporaties en hun huurders monitoren de prestatieafspraken. Deze monitoring is opgenomen in de prestatieafspraken.

Hieronder volgt een motivering voor het besluit:

Argumenten

- 1. Met de nieuwe prestatieafspraken vertalen we de woonvisie naar concrete afspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.*

De kaders die de raad in de woonvisie heeft vastgesteld, zijn de belangrijkste uitgangspunten geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De woningcorporaties hebben beiden een bod gedaan op de woonvisie met wat zij als corporaties daar de komende jaren aan kunnen bijdragen. De meerjarige afspraken zijn met name een product van de onderhandelingen over de biedingen van de corporaties ten opzichte van de woonvisie. De Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en VNG vormen steeds de basis.
- 2. De nieuwe prestatieafspraken stippen de samenwerking uit voor de komende jaren met onze partners: de corporaties en hun huurdersorganisaties.*

Prestatieafspraken dragen bij aan de lokale inbedding van de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties. Ze helpen daarmee invulling te geven aan de maatschappelijke rol van corporaties. Met een set aan prestatieafspraken (zowel kader- als jaarafspraken) spreken we met elkaar af over de periode van enkele jaren wie wat gaat doen en waar we elkaar op kunnen aanspreken. Zo borgen we een goede samenwerking nu en in de toekomst. Dit is belangrijk in een tijd waarin er zeer sterk behoefte is om gezamenlijk resultaten te bereiken ten aanzien van wonen maar waarin tijd, geld, capaciteit en wijzigend beleid remmende factoren kunnen zijn.
- 3. Met de nieuwe prestatieafspraken maken we afspraken over tal van thema's.*

De partijen hebben afspraken gemaakt over verscheidene thema's waarop we elkaar nodig hebben. Een voorname afspraak is dat we ervoor zorgen dat eind 2027 minimaal 120 nieuwe sociale huurwoningen zijn gerealiseerd of in harde plannen zijn opgenomen. Ook zijn we overeengekomen dat corporaties vooral bouwen voor kleine huishoudens, slechts beperkt

woningen verkopen en we samen onderzoeken waar we woningen kunnen toevoegen in de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door splitsen of optoppen. Verder hebben we tal van afspraken gemaakt gericht op het versterken van de samenwerking op het vlak van leefbaarheid, veiligheid, zorg en huisvesting van statushouders. Zo gaan partijen elkaar treffen bij het maken van buurtvisies, waarin we de toekomst voor de buurt schetsen en verbinden aan onze inzet voor een leefbare woonomgeving. Qua duurzaamheid starten we een nieuwe Werkgroep Duurzaamheid waarin gemeente en corporaties ambtelijk samenwerken.

4. *De nieuwe prestatieafspraken zijn meerjarig en via een nieuw proces tot stand gekomen.*

Het proces van de prestatieafspraken is dit jaar heel anders aangepakt. Bij de voorbereiding is in een vroeg stadium breed intern afgestemd. Gemeente, corporaties en huurderorganisaties hebben gezamenlijk een bureau geselecteerd dat het proces begeleidde. Met betrekking tot de huurdersorganisaties hebben we in het proces een betekenisvolle stap gezet om hun achterstandspositie qua kennis te verkleinen en hun uitgangspositie te versterken. De gemeente en corporaties hebben namelijk samen startnotities geschreven. Dit zijn documenten met de stand van zaken per te behandelen thema (bijvoorbeeld betaalbaarheid of duurzaamheid) in de onderhandelsessies. Voorts hebben we bij de afspraken erop gelet dat de afspraken zoveel mogelijk een wederkerig karakter hebben. Op deze wijze worden de prestatieafspraken breder gedragen. De belangrijkste keuze is geweest om de prestatieafspraken meerjarig te maken. Op deze manier borgen we dat minder tijd benodigd is voor de totstandkoming van de prestatieafspraken en meer tijd ontstaat voor de uitvoering. Zo hoeven corporaties niet een jaarlijks bod te schrijven. Bovendien zijn de ambities waarover we kaderafspraken maken, ook meerjarig. In de jaarafspraken benoemen we de resultaten die we per jaar willen bereiken bijdragend aan de kaderafspraken.

5. *Voor de nieuwe prestatieafspraken is breed afgestemd met externe partners.*

Prestatieafspraken bieden de mogelijkheid om afspraken te maken met woningcorporaties die verder rijken dan volkshuisvesting alleen. De nieuwe afspraken beslaan eveneens thema's als zorg en welzijn, terreinen waar breed en integraal op is afgestemd. Een lokale invulling van de prestatieafspraken waaraan we gedacht hebben is het betrekken van andere partijen, zoals zorg- en welzijnspartijen. Meerdere van deze partijen zijn om een zienswijze gevraagd met betrekking tot de inhoud waarover we afspraken zouden moeten maken. De klankbordgroep Wmo, zorgorganisatie RIBW-K/AM en WIJ Heemstede hebben een reactie gestuurd. Deze reacties zijn betrokken bij de totstandkoming van de afspraken.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Met de realisatie van de prestatieafspraken begint de uitvoering pas

De meerjarige prestatieafspraken zijn een omvangrijk pakket aan maatregelen die sturen op het wonen in onze gemeente. Blijvende inzet van alle partijen is nodig om deze maatregelen tot uitvoering te brengen. Daarvoor is het belangrijk dat partijen in een vroeg stadium tegen elkaar uitspreken wanneer er knelpunten optreden. Bij het vorige pakket aan prestatieafspraken is gebleken dat veel van de afspraken vertraging ondervonden of niet zijn uitgevoerd.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 4 van de kaderafspraken en in de jaarafspraken zijn afspraken opgenomen over duurzaamheid. Deze nieuwe afspraken zijn een aanvulling op de eerder gemaakte Nationale Prestatieafspraken. Voornaamste afspraak is dat we een Werkgroep Duurzaamheid starten, bestaande uit ambtelijke afvaardiging van gemeente en corporaties. Deze werkgroep neemt samen de coördinatie ten aanzien van afspraken rondom duurzaamheid ter hand.

Financiën

Het overgrote deel van de financiële inspanningen ten behoeve van de sociale voorraad wordt door de corporaties geleverd. De gemeente Heemstede neemt de kosten voor het sociaal domein op zich alsmede het onderhoud aan de fysieke leefomgeving. De prestatieafspraken hebben naar verwachting weinig financiële consequenties omdat de afspraken binnen de bestaande budgetten vallen. Alleen voor de afspraken 'inventarisatie verdichtingskansen en 'woonzorgvisie' volgt later mogelijk een verzoek om middelen. In beide gevallen betreft het eenmalige kosten om onderzoek uit te laten voeren en een rapport op te stellen.

Samenwerking en communicatie

De prestatieafspraken zijn in goed overleg opgesteld tussen de gemeente, woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en hun huurdersorganisaties, onder begeleiding van een onafhankelijk adviesbureau. De andere set prestatieafspraken is tot stand gekomen door overleg tussen gemeente en woningcorporatie Woonzorg Nederland. Na ondertekening van de prestatieafspraken stellen we externen op de hoogte van de formalisering van de afspraken. Middels een persbericht maken we bekend dat er nieuwe afspraken tot stand gekomen zijn en delen we de prestatieafspraken op onze gemeentelijke website.

Planning/uitvoering

De gemeente, corporaties en huurders hebben, onder voorbehoud van instemming van het college en de Raad van Commissarissen van de corporaties, 13 december 2023 afgesproken als de datum waarop zij de prestatieafspraken zullen ondertekenen op het Raadhuis te Heemstede. De prestatieafspraken zullen ingaan vanaf 1 januari 2024. De uitvoering van de prestatieafspraken wordt ieder jaar gemonitord. Verder worden ieder jaar nieuwe jaarafspraken gemaakt. Tenslotte nodigen we als gemeente begin 2024 de huurdersorganisaties uit om met hen te bespreken hoe zij hun rol kunnen versterken.

Bijlage(n)

1. Meerjarige prestatieafspraken Heemstede 2024 tm 2027 met Elan Wonen, Pré Wonen en hun huurdersorganisaties;

2. Meerjarige prestatieafspraken Heemstede 2024 tm 2027 met Woonzorg Nederland.