

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 56065-2021

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	6 december 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> aanbiedingsbrief, (52267-2021);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> concept prestatieafspraken, (52267-2021)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bod van SallandWonen, (52267-2021),</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief huurdersvereniging Salland d.d. 7 september 2021, (40559-2021)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Vaststelling prestatieafspraken 2022-2023 met SallandWonen</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de prestatieafspraken 2022-2023 met SallandWonen;
2. Wethouder Blind door de Burgemeester te laten machtigen om de prestatieafspraken namens het college te ondertekenen;
3. De prestatieafspraken ter kennis te brengen van de raad door plaatsing op de lijst van ingekomen stukken.

SAMENVATTING

Tot nu toe maakte de gemeente Olst-Wijhe jaarlijks afspraken met woningcorporatie SallandWonen en de huurdersorganisaties over de prestaties en inspanningen die door de corporatie en de gemeente worden verricht in het kader van de sociale huisvestingsopgave. Er wordt nu gekozen voor een tweejaarlijkse cyclus. Het gaat bij deze afspraken om een breed scala aan afspraken die verband houden met de huisvesting van de primaire doelgroep waar de corporatie haar primaire taak heeft. Zo komen zaken als toewijzing, beschikbaarheid en betaalbaarheid, aan bod. Ook gaat het om de zorg voor bijzondere doelgroepen en om afspraken aangaande leefbaarheid en duurzaamheid van de bebouwde woonomgeving. Meest belangrijke thema in deze afspraken is de woningbouwopgave voor de komende jaren.

INLEIDING

Eind 2020 zijn er in het kader van de herziene Woningwet nieuwe afspraken met SallandWonen en de huurdersorganisaties gemaakt (voor het jaar 2021). Tot nu toe werden deze prestatieafspraken jaarlijks geactualiseerd, maar als gevolg van een wijziging van de Woningwet kunnen deze nu ook voor meerdere jaren gelden. Gekozen is nu om tweejaarlijks afspraken te maken, dus voor 2022 en 2023.

Daarbij is de opzet van de afspraken in een nieuw jasje gestoken. In de nieuwe opzet is voor een strakke en duidelijke opzet gekozen om daarmee een goede focus aan te brengen. Ook is er een aanbiedingsbrief bijgevoegd.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van de prestatieafspraken met SallandWonen.

KADER

- Herziene Woningwet;
- Woonvisie 2016-2020 en concept Woonvisie;
- Bod van SallandWonen;

ARGUMENTEN

Nieuwe cyclus van tweejaarlijkse afspraken.

Als gevolg van wijzigingen in de Woningwet is het nu mogelijk om tweejaarlijks afspraken te maken. Aangezien het jaarlijks maken van afspraken veel tijd vraagt en het binnen een tweejaarlijkse cyclus mogelijk is om tussentijds bij te sturen, wordt de voorkeur gegeven aan een tweejaarlijkse cyclus.

Nieuwe opzet van prestatieafspraken.

Er is gekozen voor een nieuwe opzet, waarin de uitdagingen en de te leveren prestaties overzichtelijker zijn vermeld. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in uitvoeringsafspraken en een ontwikkelagenda. In de uitvoeringsagenda staan de concrete afspraken voor 2022 en 2023. De ontwikkelagenda geeft weer welke zaken we de komende jaren op ons af zien komen en hoe we daarmee aan de slag willen gaan.

Ook is er gekozen voor een aanbiedingsbrief. Daarin wordt een toelichting gegeven op de nieuwe opzet en worden de belangrijkste zaken uit de nieuwe prestatieafspraken toegelicht. Ook is er een korte leeswijzer toegevoegd. Daarbij wordt ook verwezen naar het door SallandWonen uitgebrachte bod op de Woonvisie. Dit is de context waarbinnen gewerkt wordt aan de prestatieafspraken. Bij deze nieuwe prestatieafspraken is zowel gekeken naar de nog lopende Woonvisie als naar het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie. Daarbij sluit de versterkte aandacht voor nieuwbouw prima aan bij de nieuwe concept Woonvisie, waarin een sterkere inzet op nieuwbouw is opgenomen. Hieronder wordt een aantal zaken kort toegelicht.

Woningbouw.

Nieuwbouw is een belangrijk thema in het kader van 'voldoende en geschikt aanbod'. Dit geldt met name voor Wijhe. Zowel SallandWonen als de Huurdersorganisaties hebben aangedrongen op meer houvast over het aandeel sociale huur op de schoollocaties in Wijhe en op Wijhe Zuid. Dit jaar hebben we een addendum op de prestatieafspraken vastgesteld voor de schoollocaties in Olst, waarbij een percentage met een bandbreedte is opgenomen (25-35 %). Voor Wijhe wordt nu voorgesteld om in de prestatieafspraken een percentage vast te leggen voor de schoollocaties Wijhe en voor de uitleglocatie Wijhe Zuid.

Voor de drie te ontwikkelen schoollocaties in Wijhe heeft SallandWonen aangegeven in te willen zetten op minimaal 25% sociale woningbouw (PCBS Matzer, KBS St. Jozef en OBS de Peperhof). Wij hadden ingestoken op 25%, waarbij differentiatie per locatie mogelijk is als het totaal op die 25% uitkomt. Het percentage van 25 % wordt ook in de gemeente Raalte veel toegepast. Vanuit ons perspectief is het belangrijk dat we een goede regie houden op het woningbouwprogramma en dat we per locatie de ontwikkelingsstrategie bepalen. Daarbij behoort samenwerking met andere partners (bv. rond wonen en zorg) naast SallandWonen tot de mogelijkheden. Het benoemen van een percentage heeft natuurlijk ook

een financiële consequentie, maar die is nu nog niet duidelijk aan te geven. Het kan uiteindelijk wel invloed hebben op de haalbaarheid. Dit hebben we ook richting SallandWonen gecommuniceerd in de ambtelijke en bestuurlijke voorbesprekingen.

Voor Wijhe Zuid is nu een percentage van 25 % opgenomen. Het is een locatie waar we ook extra aandacht willen voor starters en jonge gezinnen. Als we uitgaan van 25% sociale huur dan komen we met de betaalbare koop waarschijnlijk boven de 30 % uit (totaal sociale huur en betaalbare koop). Dat zal wel invloed hebben op het resultaat van de GREX, waarvan we nu nog niet kunnen zeggen hoe die eruit komt te zien. Ook hiervoor geldt dat we kunnen en willen sturen op het bouwprogramma. Daarbij gaan we onderzoeken of enige verdichting mogelijk is om de locatie optimaal te benutten. Die verdichtingsopgave kan ook voor de sociale huur gelden, wat consequenties kan hebben voor de woningtypologie. De onduidelijkheid en onzekerheid rond de GREX is ook actief met SallandWonen gecommuniceerd.

Grondprijzen

In de grondprijzenbrief 2022 zal uw college worden voorgesteld de grondprijzen voor 2022 niet te verhogen en bij een voorgenomen verhoging in 2023 daarover uiterlijk Q1 2022 het gesprek hierover aan te gaan met SallandWonen. In de grondprijzenbrief zal daar verder inhoudelijk op worden ingegaan. In combinatie met de sterk gestegen prijzen in de bouwsector wordt het steeds lastiger om nog betaalbare huurwoningen te realiseren. Dat pleit voor een matiging van de grondprijs voor sociale huurwoningen. Anderzijds stijgen de grondprijzen ook duidelijk mee en is het verschil in de grondprijzen tussen sociale huur en vrije sector de afgelopen jaren steeds groter geworden.

Verkoop tot 2024

SallandWonen wil de huidige lijn aangaande de verkoop van huurwoningen continueren. Belangrijke argumenten daarvoor zijn:

- Omvorming van het woningbezit: minder grote eengezinswoningen en meer woningen gericht op kleinere huishoudens;
- Afstoting van huurwoningen in kleine kernen waar naar verhouding een hoog percentage huurwoningen aanwezig is;
- Door verkoop hogere investeringscapaciteit voor nieuwbouw van compactere woningen;

Bijkomend voordeel is dat er woningen op de koopmarkt beschikbaar komen in het betaalbare segment.

Kansen voor nieuwkomers en spoedzoekers

In Raalte is een pilot woningdelen gestart. Daarbij kunnen meerdere starters een woning delen. Bij voldoende concrete animo gaan we hier in onze gemeente ook een start mee maken.

Voldoende bouwlocaties

Dit maakt onderdeel uit van de Ontwikkelagenda. Met name voor het dorp Wijhe wordt onderzocht of de ontwikkeling van woningbouwlocaties versneld kan worden. Daarnaast wordt ambtelijk bezien of er zich nog andere opties voordoen, hetzij kleinschalige reguliere woningbouw, hetzij opties in het kader van flexwonen.

Betaalbaar wonen

In de ontwikkelagenda is vastgelegd dat ter voorkoming van problematische schuldsituaties gezamenlijk in 2022 wordt verkend welke aanvullende inzet op gebied van communicatie en het bereiken van de doelgroep mogelijk is.

Specifieke doelgroepen

Vanuit de gezamenlijke zorg voor specifieke doelgroepen worden meerdere actiepunten benoemd. Bij de uitstroom beschermd wonen e.d. zijn ook goede samenwerkingsafspraken met de betrokken zorgpartijen nodig. Daar wordt het komende jaar op ingezet.

SallandWonen en de Huurdersorganisaties hebben de gemeente gevraagd om ook bij particuliere verhuurders een bijdrage te vragen aan de huisvesting van statushouders. Wij hebben afgesproken in 2022 daar aandacht aan te besteden richting de particuliere verhuurders met meer dan 5 woningen.

Kwaliteit en duurzaamheid

SallandWonen continueert de projectmatige aanpak van verduurzaming (in combinatie met groot onderhoud). Verder gaat SallandWonen in 2022 concrete doelen rond circulariteit formuleren. Ook zijn concrete afspraken opgenomen rond klimaatadaptatie. Dit sluit aan op de actielijnen die wij geformuleerd hebben rond dit thema. De warmtetransitie is gekoppeld aan de ontwikkelagenda.

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Rond deze thema's is het aantal afspraken beperkt. Wel zijn partijen het erover eens dat een goede samenwerking en afstemming belangrijk is op deze thema's. Rond het item vitale wijken is er specifieke aandacht voor de aanpak van Kortrick en Broekslag. Het belang van goede afstemming – ook met de zorgpartijen - wordt door Huurdersvereniging Salland benadrukt, o.a. als het gaat om situaties van overlast of als mensen in sociale of financiële nood verkeren.

Samenwerking en monitoring.

De daaronder vermelde zaken kunnen gezien worden als continuering van de huidige lijn.

DRAAGVLAK

De opgestelde prestatieafspraken zijn in goed gezamenlijk overleg met SallandWonen en de Huurdersverenigingen tot stand gekomen. Wel zijn er kritische geluiden vanuit de beide huurdersorganisaties, zie onder andere de brief van de Huurdersvereniging Salland (bijgevoegd). Met name zijn er vraagtekens bij de realisatie van nieuwbouw in de sociale huur de komende jaren, in het bijzonder in Wijhe. De Huurdersorganisaties zien op dit moment onvoldoende voortgang en resultaat. Daarom wordt in de prestatieafspraken ook extra ingezet op het thema nieuwbouw en woningbouwlocaties, zie ook het inhoudelijke deel onder de kop 'argumenten'. Op 1 december is er een extra overleg geweest met de beide huurdersorganisaties en SallandWonen over het thema woningbouw. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen/aanvullingen in de voorliggende afspraken.

DUURZAAMHEID

Het thema duurzaamheid maakt onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er zijn geen specifieke risico's aan deze prestatieafspraken verbonden.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De afspraken die rond de woningbouwlocaties worden gemaakt hebben financiële consequenties voor de herontwikkeling van de schoollocaties en de ontwikkeling van Wijhe Zuid. Op dit moment kunnen we nog niet inschatten wat dit voor de financiële haalbaarheid van deze locatie ontwikkelingen betekent. In algemene zin kan wel benoemd worden dat wij het belangrijk vinden dat het geen onacceptabele effecten heeft op onze financiële huishouding.

AANPAK/UITVOERING

Er wordt evenals voorgaande jaren gewerkt aan een gezamenlijk persbericht. Deze wordt met de portefeuillehouder kortgesloten. De datum van ondertekening wordt in overleg bepaald.

De nieuwe prestatieafspraken kunnen ter kennis van de raad worden gebracht door plaatsing op de lijst van ingekomen stukken.