

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 53389-2022

Medewerker	:	Kuneke Kromeich
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	23 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 22-11-22 prestatieafspraken 2023 OW zaaknummer (53391-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> oplegger OW concept 18-11-22 (53391-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Vaststelling aanvullende prestatieafspraken met SallandWonen 2023-2024</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van het bod van SallandWonen en in te stemmen met de prestatieafspraken 2023-2024;
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

Eén keer per twee jaar maakt de gemeente Olst-Wijhe afspraken met woningcorporatie SallandWonen en de lokale huurdersorganisaties over de prestaties en inspanningen van de corporatie en de gemeente voor de sociale huisvestingsopgave. Het gaat daarbij om een brede reeks aan afspraken voor de huisvesting van de primaire doelgroep van een woningcorporatie (huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens), zoals de manier van toewijzen, de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, maar ook bijvoorbeeld de zorg voor bijzondere doelgroepen en afspraken over leefbaarheid en duurzaamheid van de woningen en de woonomgeving.

In december 2021 zijn nieuwe afspraken met SallandWonen en de huurdersorganisaties gemaakt met een looptijd van twee jaar voor de periode 1-1-2022 tot 1-1-2024. Maar de actualiteit vraagt om eerdere aanvullingen en aanpassingen. Concreet gaat het om de afschaffing van de verhuurdersheffing en de komst van nationale prestatieafspraken (NPA), waardoor SallandWonen nu vervroegd met een aanvullend bod komt. Met het oog op de NPA heeft de provincie aan alle gemeenten in Overijssel gevraagd om te laten weten welke woningbouw er tot 2030 komt. Het totale aanbod van alle gemeenten leidt tot een zogenaamde regionale woondeal. In de aanvullende prestatieafspraken staat dat er mogelijk nog aanpassingen nodig zijn, als onze lokale afspraken conflicteren met deze regionale woondeal.

De aanvullende prestatieafspraken zorgen voor meer investeringen in woningen voor onze huurders en we zetten extra in op duurzaamheid en betaalbaarheid.

Een gezamenlijk persbericht met SallandWonen, gemeente Raalte en onze gemeente is voorzien na de ondertekening door alle partijen en wordt verstuurd door SallandWonen. Onze gemeente tekent als laatste op 19 december waarna het persbericht uit zal gaan.

INLEIDING

In 2021 zijn er nieuwe afspraken met SallandWonen en de huurdersorganisaties gemaakt met een looptijd van twee jaar. Maar de actualiteit vraagt om eerdere aanvullingen en aanpassingen. De afschaffing van de verhuurdersheffing en de komst van nationale prestatieafspraken hebben er toe geleid dat SallandWonen nu vervroegd met een aanvullend bod komt.

Met dit bod heeft SallandWonen een voorzet gegeven om tot aanvullende afspraken te komen op de lopende prestatieafspraken. Zaken die toegevoegd worden onder de uitvoeringsagenda zijn in het groen uitgelicht. Daarnaast zijn de lopende afspraken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Net zoals vorig jaar zijn de huurdersorganisaties intensief bij het proces betrokken.

Ook wordt er gewerkt aan een regionale woondeal die van invloed kan zijn op de prestatieafspraken. In deze woondeal brengen alle gemeenten in West-Overijssel een bod uit, waarin zij aangeven hoeveel nieuwe woningen er in welk segment gebouwd zullen worden tussen 2022-2030. Daarbij is betaalbaarheid een belangrijk item. Uitgangspunt is dat er toegewerkt wordt naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad en dat er bij nieuwe woningbouwplannen als stelregel uit gegaan wordt van een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. De exacte formulering van de regionale woondeal is echter nog niet bekend.

Het proces om te komen tot een regionale woondeal zal eind januari 2023 worden afgerond met een ondertekening door minister, gedeputeerde, wethouders en corporaties. Over deze regionale woondeal ontvangt u in december of begin januari een afzonderlijk advies. Begin 2023 zal de gemeente en SallandWonen controleren of de prestatieafspraken congruent zijn aan de afspraken in de regionale woondeal of dat er nog extra stappen gezet moeten worden.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van de (aanvullende) prestatieafspraken met SallandWonen voor 2023-2024.

KADER

- Nationale prestatieafspraken (NPA);
- Woonvisie 2022-2025;
- Bod van SallandWonen met aanvullende prestatieafspraken;
- Regionale Woondeal

ARGUMENTEN

1. De afspraken zijn verdeeld over uitvoeringsafspraken en een ontwikkelagenda. In de uitvoeringsagenda staan de concrete afspraken voor 2023 en 2024. De ontwikkelagenda geeft weer welke zaken er de komende jaren op ons af komen.
2. Dit besluit niet eerder openbaar maken totdat alle partijen akkoord zijn en de prestatieafspraken zijn ondertekend.

De zaken die nieuw zijn of waar sprake is van wezenlijke veranderingen worden hieronder toegelicht:

a. Voldoende en geschikt aanbod

- Samengevat gaat het om de volgende aantallen:

Raming	2023-2024
Nieuwbouw	95 regulier
(klein/levensloopbestendig)	76 flex
Verkoop (vooral	10 in 2023
eensgezinswoningen)	10 in 2024

- Bij gemeentelijke grondposities ziet SallandWonen graag een rechtstreekse verkoop. SallandWonen wil dit graag omdat ze dan volgens de grondprijsbrief kunnen afnemen. Maar dat is voor ons niet wenselijk. In een biedprocedure (een tender) willen wij de ruimte houden om een zo hoog mogelijke opbrengst te behalen. Dat heeft ook te maken met ons strategisch grondbeleid.

We kunnen kijken of er vanuit het woningmarktinstrumentarium onderzoek handvaten zijn om hier meer richting aan te geven. We willen ook bij een biedprocedure voldoende sociale huur borgen.

- SallandWonen ziet graag een ophoging van het percentage sociale huur in nieuwbouwplannen naar 30%.

Deze urgentie en zorgen begrijpen wij maar we willen niet vooruitlopen op een regionale woondeal die nog gesloten moet worden. In de woonvisie gaan we uit van een percentage van minimaal 25 % sociale huur.

- Wat betreft de middenhuur stuurt de gemeente hierop in de programmering.

b. Betaalbaar wonen

- De jaarlijkse huurverhoging wordt gekoppeld aan de loonindex minus 0,5%.

Dit zijn landelijke afspraken die gemaakt zijn voor 3 jaar. Volgend jaar gaat dit nog goed verwacht SallandWonen (op basis index 2022), maar voor het jaar daarop is het de vraag of dit houdbaar is. Achterliggende gedachte van de loonindex is dat de inkomens (en uitkeringen) dan altijd wel harder stijgen dan de huur, dat argument blijft wel overeind staan.

- Uitvoering huurverlaging 2023 voor laagste inkomens.
- Geen huurverhoging per januari 2023 voor isolerende maatregelen.
- Gemeente zet in op energiecoaches, om de prijs voor energie te temperen. Deels d.m.v. advies maar ook door het nemen van concrete maatregelen (eventueel) in samenwerking met SallandWonen.
- Particuliere verhuurders worden benaderd om energiebesparende maatregelen te treffen. Vooruitlopend op het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

Dit wordt gecombineerd met de vraag over huisvesting voor statushouders (zie onderstaand bij punt statushouders)

c. Specifieke doelgroepen

- Flexwonen biedt een oplossing om via versnelling van de woningbouwproductie inwoners die nu een woning nodig hebben, snel te kunnen huisvesten.
- Particuliere verhuurders met meer dan 5 verhuureenheden benaderen we middels een brief met de vraag of zij open staan voor een bijdrage aan de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
- Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek van bureau Tellers en Benoemers 'de woningmarktanalyses locaties gemeente Olst-Wijhe' wordt inzet bepaald om doorstroming van senioren te bevorderen van een eengezinswoning naar een 1 à 2 persoons appartement.
- In 2023 maakt de gemeente een Woonzorgvisie. SallandWonen wordt hierin actief betrokken en participeert ook in de totstandkoming van de visie.

d. Duurzaamheid

- Partijen stemmen jaarlijks de geplande investeringen (meerjarenramingen) met elkaar af om vaker tot gezamenlijke uitvoering van activiteiten/werkzaamheden te komen op straat- en wijkniveau en koppelkansen beter te benutten (o.a. op het gebied van klimaatadaptatie).
- SallandWonen start in 2023 met het plaatsen van hybride warmtepompen. Bij label D of beter, waar cv vervangen moet worden.

- De gemeente onderzoekt samen met SallandWonen de potentie van energieopwekking uit de RWIZ Olst in combinatie met energieopwekking uit de Ijssel, voor een warmtenet in de wijk Olst-Noord.
- SallandWonen werkt actief aan het uitfaseren van de slechte energielabels. Woningen die hiervoor nog niet zijn aangepakt, staan voor 2023-2024 in de planning.

DRAAGVLAK

De opgestelde prestatieafspraken zijn in goed gezamenlijk overleg met SallandWonen en de Huurdersverenigingen tot stand gekomen. Verder zijn de opgestelde prestatieafspraken intern met diverse disciplines afgestemd.

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

Deze afspraken leiden niet tot financiële consequenties.

AANPAK/UITVOERING

Er wordt evenals voorgaande jaren gewerkt aan een gezamenlijk persbericht van Salland Wonen, onze gemeente en gemeente Raalte. Deze wordt met de portefeuillehouder kortgesloten. De ondertekening is voorzien op maandag 19 december a.s. voor onze gemeente en gemeente Raalte tekent op 14 december.

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