



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	11 december 2018	Zaaknummer:	548990
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: P. Vemer	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	:		
Adviseur	:	Toestelnummer [Nr.]	812

Collegevoorstel besproken in PHO van:	P. Vemer	D.d.	19 november 2018
---------------------------------------	----------	------	------------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Prestatieafspraken Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2019.

Samenvatting

Eind juni is door zowel Stichting Eelder Woningbouw, als Woonborg een bod uitgebracht, waarin zij hun bijdrage aan het gemeentelijke woonbeleid hebben aangegeven. Medio september zijn wij hierover inhoudelijk met de corporaties en huurdersorganisaties in gesprek gegaan. De ambtelijke gesprekken hebben plaatsgevonden onder begeleiding van en penvoering door adviesbureau Companen.

Betrokken partijen hebben inhoudelijk overeenstemming bereikt over de prestatieafspraken voor 2019. Eén en ander onder voorbehoud van instemming door uw college.

In de prestatieafspraken richten wij ons op het maken van afspraken rond de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit woningvoorraad, huisvesting bijzondere doelgroepen, wonen en zorg (WMO) en leefbaarheid. Evenals voorgaande jaren ligt ook nu het zwaartepunt van de afspraken rond de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

Voorstel

1. Instemmen met de Prestatieafspraken Tynaarlo, Richtingen voor de periode 2019 – 2023 en Jaarafspraken voor 2019.
2. De burgemeester machtigt wethouder P. Vemer tot ondertekening van de bijgevoegde (concept)overeenkomst.

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Prestatieafspraken Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2019.

2. Voorstel

1. Instemmen met de Prestatieafspraken Tynaarlo, Richtingen voor de periode 2019 – 2023 en Jaarafspraken voor 2019.
2. De burgemeester machtigt wethouder P. Vemer tot ondertekening van de bijgevoegde (concept)overeenkomst.

3. Inleiding en perspectief

Conform artikel 44 van de Woningwet voeren corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties overleg en maken zij afspraken over de uitvoering van het geldende volkshuisvestingbeleid. De gemeentelijke bevoegdheid voor het maken van prestatieafspraken is wettelijk toebedeeld aan het college van burgemeester en wethouders.

Rol gemeente

De gemeenten moet via haar beleid de opgaven in de sociale volkshuisvesting in de gemeente definiëren en formuleren. Hiertoe heeft de gemeenteraad 6 februari 2018 de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017 vastgesteld. Wij hebben de hierin geformuleerde beleidsdoelen als onze inbreng en inzet voor de te maken prestatieafspraken gehanteerd.

Het zijn echter de corporaties die in de eerste plaats belast zijn met de uitvoering op het gebied van de volkshuisvesting. Wettelijk is bepaald dat de corporatie een redelijke bijdrage moet leveren aan de realisatie van het gemeentelijke beleid. Behalve het woordje 'redelijk' is niet bepaald in welke mate. Als gemeente kunnen wij niets afdwingen, maar oefenen middels gesprekken en prestatieafspraken wel invloed uit.

Omdat het bij de prestatieafspraken gaat om een tripartite (driepartijen) overleg, moet er een goede balans gevonden worden tussen de beleidsmatige doelen van gemeente, de financiën van de corporatie en de wensen van de huurdersorganisatie.

Proces naar prestatieafspraken

Eind juni is door zowel Stichting Eelder Woningbouw, als Woonborg een bod uitgebracht. In dit bod hebben zij aangegeven wat zij voornemens zijn in 2019 te zullen bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvesting beleid. Na de zomervakantie zijn wij hierover inhoudelijk met de corporaties en huurdersorganisaties in gesprek gegaan. De ambtelijke gesprekken hebben plaatsgevonden onder begeleiding van en penvoering door adviesbureau Companen.

Na ieder ambtelijk overleg is de portefeuillehouder gebriefd over de voortgang en inhoudelijke keuzes. Het voorliggende document is het eindresultaat van de gevoerde gesprekken.

Er is geprobeerd daar waar mogelijk voort te borduren op de prestatieafspraken voor het lopende jaar 2018. Hierbij zijn de afzonderlijke afspraken met de beide corporaties (en hun huurderorganisaties) nog meer in elkaar geschoven en geuniformeerd. Tevens zijn in het kader van de leesbaarheid de afspraken ingedikt. Daar waar de afspraken uit voorgaande jaren een meer doorlopend karakter kenden zijn deze gecontinueerd en indien nodig geüpdatet. Daar waar de afspraken zijn nagekomen en verwezenlijkt zijn deze nu geschrap.

Evenals voorgaande jaren ligt ook nu het zwaartepunt van de afspraken rond de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

4. Politiek/bestuurlijke aandachtspunten

Omvang sociale woningvoorraad en het verkoopprogramma van de corporaties

De belangrijkste afspraak is dat de gemeentelijke notitie Sociale Volkshuisvesting leidend is naar aantallen woningen van SEW en Woonborg in de kernvoorraad in de gemeente Tynaarlo. Deze voorraad dient behouden te blijven. Concreet betekent dit dat bij onttrekking, sloop of verkoop van deze kernvoorraad er per saldo een even grote toevoeging aan de voorraad dient te worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van transparantie en maximale duidelijkheid worden de verkooplijsten van Woonborg en SEW aan de prestatieafspraken 2019 toegevoegd. De verkooplijst van Woonborg is identiek aan hun verkooplijst bij de prestatieafspraken 2018. SEW zal – na enkele jaren van beperking i.v.m. toestroom van statushouders – haar verkooplijst weer volledig activeren. De verwachte verkoop van sociale huurwoningen wordt bij Woonborg volledig gecompenseerd door de geplande nieuwbouwactiviteiten. SEW heeft vooralsnog geen concrete nieuwbouwplannen in voorbereiding. Echter medio 2018 wel alle sociale huurwoningen van Mooiland in Eelde overgenomen

Nieuwbouw Vries

Overeenkomstig tussen gemeente en Woonborg reeds was afgesproken wordt in de prestatieafspraken 2019 een afspraak opgenomen waarin staat dat:

“Gemeente en Woonborg erkennen de benoemde sociale huuropgaven in Vries, uit de notitie van het woningmarktonderzoek dat in 2018 is uitgevoerd door Companen. Woonborg is welwillend om in de komende jaren een aantal (nader te benoemen) sociale huurwoningen op de locatie Vries Zuid te realiseren. Voorwaarde hierbij is dat de corporatie het komende jaar haar investeringsopgave voor het totale werkgebied in kaart brengt, zodat zij op basis daarvan bij de prestatieafspraken van 2020 concreet kan aangeven hoe de bijdrage van Woonborg op de nieuwbouw in Vries Zuid eruit zal zien.”

Wacht- en zoektijden

Uit het wacht- en zoektijdenonderzoek door Woonborg in het voorjaar 2018 bleek een gemiddelde (actieve) zoektijd voor woningzoekenden van ca. 9 maanden voor de gemeente Tynaarlo. Dit betekent een toename van enkele maanden t.o.v. de gemiddelde zoektijd van één jaar eerder. Woningzoekenden in de leeftijdscategorie ca. 30-55 die op zoek naar een gezinswoning moeten aanmerkelijk langer zoeken. Bij alle partijen ligt daarom de wens om “de vinger aan de pols te houden”. Hierom is in de prestatieafspraken afgesproken dat de partijen jaarlijks in het eerste kwartaal een monitor uitwerken om te toetsen hoe de beschikbaarheid (kwantitatief en kwalitatief) zich ontwikkeld.

5. Argumenten

1. *Met deze prestatieafspraken wordt invulling gegeven aan het merendeel van het door de gemeenteraad vastgestelde volkshuisvestingbeleid van de gemeente Tynaarlo, zoals verwoord in de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017.*
Wij hebben de in de oplegnotitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo geformuleerde beleidsdoelen als onze inbreng en inzet voor de te maken prestatieafspraken gehanteerd.
2. *In de met corporaties en huurdersorganisaties overeengekomen prestatieafspraken wordt nadrukkelijk ingezet op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.*
Niet alle zaken die partijen beleidsmatig gewenst achten kunnen ook daadwerkelijk (gelijktijdig) worden opgepakt of geprogrammeerd. Dit hangt samen met de gelimiteerde investeringscapaciteit van de corporaties. Zo heeft het stopzetten van verkoopprogramma's direct ingrijpend effect op het investeringsvermogen van de corporatie en daarmee op het behalen van andere beleidsdoelstellingen (bv. verduurzaming van de woningvoorraad). Hetzelfde geldt voor de vanuit het oogpunt van betaalbaarheid gekozen huurmatiging.

3. *Met deze prestatieafspraken is gezocht naar een goede balans tussen de verschillende beleidsmatige wensen en doelen van gemeente Tynaarlo, de corporaties en de huurdersorganisaties.*

Alle betrokken partijen hebben ambtelijk aangegeven met de inhoud van voorliggende prestatieafspraken te kunnen en willen instemmen.

6. Kanttekeningen

geen

7. Advies

Financiën	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt.		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt.		
Communicatie	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Een gezamenlijk persbericht zal in overleg en afstemming met Communicatie en verantwoordelijk portefeuillehouder worden opgesteld		
Derden	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<p>De prestatieafspraken zijn integraal tot stand gekomen. Ten aanzien van de aspecten m.b.t. grondprijsbeleid heeft afstemming plaatsgevonden met van Grondzaken. Ten aanzien van de aspecten Huisvesting bijzondere doelgroepen en Wonen en Zorg heeft afstemming met team Sociaal plaatsgevonden.</p> <p>Het proces om te komen tot prestatieafspraken is begeleid door adviesbureau Companen. Tevens gebeurde dit in afstemming met de gemeenten Haren, Noordenveld en Aa en Hunze (werkgebied Woonborg).</p>		

8. Uitvoering

Na instemming door uw college zullen de prestatieafspraken door partijen formeel worden ondertekend. Hiervan zal in overleg tussen betrokken partijen een persbericht worden uitgedaan. Tevens zullen na ondertekening de prestatieafspraken ter kennisname aan de gemeenteraad worden gezonden (Zie bijgevoegde begeleidende brief).

9. Besloten behandelen

Nvt.

10. Bijlage(n)

- Prestatieafspraken Tynaarlo, Richtingen voor de periode 2019 - 2023, Jaarafspraken voor 2019.

Handtekening adviseur

.....

F.A. Rozema