



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2021 149
collegevergadering d.d. 30 november 2021
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1805138
team RGWLEV
steller N Djuheric
doorkiesnummer +31 77 3597307
e-mail n.djuheric@venlo.nl
datum 22 oktober 2021
bijlage(n) 1
datum verzonden

- 2 DEC. 2021

Onderwerp

Prestatieafspraken corporaties, HBV en gemeente Venlo 2022

Kennismemen van

Met de voorliggende raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de Prestatieafspraken 2022 zoals deze zijn gesloten tussen de gemeente Venlo, de drie lokaal opererende woningcorporaties en de HuurdersbelangenVereniging Venlo.

Aanleiding

Het komen tot prestatieafspraken vormt een jaarlijks terugkerende cyclus. Uw gemeenteraad heeft op 29 september 2021 het nieuwe woonbeleid vastgesteld. Voor de uitvoering van dit woonbeleid is een goede samenwerking tussen de gemeente, corporaties en de HuurdersbelangenVereniging Venlo een vereiste. Deze samenwerking krijgt voor 2022 vorm in de voorliggende prestatieafspraken.

Kernboodschap

Jaarlijks leggen gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties (ook wel lokale driehoek genoemd), zoals beschreven in de Woningwet, prestatieafspraken met elkaar vast. Deze actie ligt vast in een cyclus bestaande uit de lokale woonvisie, het jaarlijks volkshuisvestelijk bod van de corporaties aan de gemeente (activiteitenoverzichten) en de prestatieafspraken.

In vergelijking met de *Prestatieafspraken 2021* zijn de voorliggende prestatieafspraken niet gekoppeld aan het uitvoeringsprogramma behorende bij de *Woonvisie 2016 - 2021*. Dit heeft te maken met het feit dat ten tijde van de uitwerking van de *Prestatieafspraken 2022* de nieuwe *Woonvisie 2021 - 2026* in het besluitvormingstraject verkeerde. De voorliggende prestatieafspraken sluiten aan op deze nieuwe woonvisie.

Daarnaast zijn er ook kaderafspraken opgenomen in de *Prestatieafspraken 2022*. Dit was bij de vorige prestatieafspraken niet het geval. Onder kaderafspraken verstaan we de

opgenomen speerpunten die geformuleerd zijn als ambities op hoofdlijnen (zie de paragrafen 'Wat zien we?' en 'Wat willen we?'). Deze ambities streven we meerjarig na. De kaderafspraken zijn gebaseerd op de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals benoemd door de minister van Wonen in 2021. De prestatieafspraken bevatten concrete activiteiten die bijdragen aan de realisatie van de kaderafspraken in de desbetreffende jaarschijf (zie de paragraaf 'Wat gaan we ervoor doen?'). De opgenomen activiteiten onder de paragrafen 'Wat gaan we ervoor doen?' slaan niet één op één terug op de bullets zoals opgenomen onder de paragrafen 'Wat willen we?'. De opgenomen bullets zijn immers meerjarig. Daarnaast staan er ook activiteiten in bijlage 2 (volkshuisvestelijke biedingen van corporaties voor 2022) opgenomen die onlosmakelijk verbonden zijn met de *Prestatieafspraken 2022*. De kaderafspraken helpen de lokale driehoek om een langere periode focus te houden en hier jaarlijks concreet op bij te sturen en aan bij te dragen.

De voorliggende prestatieafspraken zijn daarnaast dynamisch. Wat verstaan we hieronder? Indien er zich in 2022 ontwikkelingen voordoen, die we ten tijde van de uitwerking van de voorliggende prestatieafspraken niet hebben kunnen voorzien, dan kunnen de prestatieafspraken hierop nog aangevuld worden met nadere afspraken voor 2022. Deze afspraken worden ingebracht via het accountmanagersoverleg.

Het jaar 2022 wordt beschouwd als een tussenjaar. Hier hebben we een reden voor. De nieuwe woonvisie had ten tijde van de uitgebrachte volkshuisvestelijke biedingen door de corporaties op 1 juli 2021 geen officiële status. De woonvisie was immers nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie hebben we vooruitlopend op de besluitvorming door de gemeenteraad aangehouden als basisdocument voor de voorliggende prestatieafspraken.

Op 8 april 2021 heeft de rekenkamer Venlo het rapport 'Nieuw woonbeleid in Venlo. Wat gaat goed, wat kan beter?' aan het college van B&W aangeboden. Daarin zijn aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de prestatieafspraken(cyclus). Binnen de voorliggende prestatieafspraken is een aanzienlijk deel van deze aanbevelingen overgenomen.

De aanbevelingen zijn als volgt in de prestatieafspraken verwerkt:

- **Blijf bouwen aan samenwerking/relatie corporaties en HBV** (o.a. actiepunten 1.1 t/m 1.4, 1.7 t/m 1.10, 1.12 t/m 1.14, 1.16, 2.3, 2.4, 3.3, 3.8, 3.9, 4.1 t/m 4.5, 4.8, 5.1, 5.3 en 5.6)
- **Verbeter het integraal werken intern** (actiepunt 1.4, 1.8 en 1.9)
- **Verbeter de wederkerigheid en opvolging van prestatieafspraken** (actiepunten zijn geconcretiseerd en geprioriteerd)
- **Zoek de scherpste in onderhandeling op** (o.a. actiepunten 1.2, 1.10, 1.12, 1.14, 3.1 t/m 3.4, 3.6 t/m 3.9, 4.4, 4.5, 5.6 en 5.7)
- **Zet in op meerjarige prestatieafspraken** (één bod; 1.1 en 1.2)
- **Positioneer de HBV steviger in de (cyclus)prestatieafspraken** (1.1 t/m 1.4, 1.7 t/m 1.11, 2.3, 3.11)
- **Maak de monitoring transparant** (1.6)
- **Leg een minimale omvang sociale huur vast** (woonvisie en 3.1)
- **Maak afspraken over uitponden** (3.3 en 5.7)
- **Creëer ruimte voor realisatie middenhuur** (3.1 en 3.2)
- **Stimuleer doorstroming** (1.11, 3.2, 3.4)

Bepaalde aanbevelingen van de rekenkamer Venlo konden niet in de prestatieafspraken worden verwerkt, omdat deze via nationale wetgeving dienen te worden geregeld. Het gaat om de volgende aanbevelingen:

- Maak afspraken over toewijzing vrije sector huur
- Blijf passend toewijzen en maak gebruik van vrije toewijzingsruimte
- Maak huurstijgingen inkomensafhankelijk
- Pas een gedifferentieerd huurprijsbeleid toe
- Geef minima korting op de huurprijs

We hebben als lokale driehoek in de voorliggende prestatieafspraken meer de scherpste en onderhandeling met elkaar opgezocht. Zo vormde het thema betaalbaarheid van nieuwe sociale huurwoningen een discussiepunt. Met de vaststelling van de Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2022 d.d. 5 november 2021 is de grondprijs bij gemeentelijke grondexploitatie marktconform vastgesteld op € 25.000 per wooneenheid exclusief BTW en leges. Corporaties hebben te kennen gegeven voor de meerjarige Prestatieafspraken 2023 - 2026 graag een differentiatie in de grondprijs overeen te willen komen (actiepunt 2.8). Daarnaast is er overleg gevoerd met de Huurdersbelangenvereniging Venlo over hoe zij hun (wettelijke) rol kunnen vormgeven en hoe zij kunnen worden gefaciliteerd binnen de lokale driehoek.

Op 5 verschillende speerpunten zijn prestatieafspraken gemaakt:

- Samenwerking: partijen onderkennen de urgentie tot samenwerking. De samenwerking vindt plaats in de vorm van een partnership.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: we zorgen voor een passend woningaanbod aansluitend bij de woonvraag van inwoners die zelf niet in hun huisvesting kunnen voorzien.
- Leefbaarheid: we zetten in op het realiseren en behouden van veilige en leefbare buurten en wijken.
- Wonen en zorg: we streven ernaar dat alle inwoners kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoefte en zorgvraag.
- Verduurzaming: we passen duurzame maatregelen toe t.b.v. het verhogen van het wooncomfort en verlagen van de woonlasten.

De corporaties bouwen in 2022 ruim 100 woningen. Verder investeren zij in 2022 ruim 27,6 miljoen euro in renovatie en (duurzame) verbeterprojecten. Doorkijkend naar 2023 - 2026 komen daar nog ruim 1.300 nieuwbouwwoningen bij en een investering van ruim 77,2 miljoen in renovatie en (duurzame) verbeterprojecten.

Bij de vaststelling van de Begroting 2022 - 2025 is een amendement aangenomen dat voorziet in verhuishouchers. De verhuishouchers dienen de doorstroming van ouderen op de woningmarkt te stimuleren opdat er gezinswoningen vrij komen voor starters en gezinnen. Voor de jaren 2022 en 2023 wordt er € 163.000 per jaar vrijgemaakt voor verhuishouchers. Met de corporaties wordt bezien hoe de verhuishouchers onder andere effectief kunnen worden ingezet in de sociale huur. Dit plaatsen we met de corporaties in een bredere opgave, namelijk de bewustwording rondom doorstroming (actiepunt 1.11 en 1.17, Prestatieafspraken 2022).

Als bijlage bij de Prestatieafspraken 2022 treft u de volgende documenten aan:

- Een projectenoverzicht van de woningcorporaties: hierop is aangegeven welke nieuwbouwprojecten zij de komende jaren willen gaan opleveren, bij welke woningen verbeteringen zullen plaatsvinden en hoeveel geïnvesteerd wordt aan energetische

voorzieningen (bestaande bouw) en leefbaarheid. Deze projecten en daarbij behorende kosten komen vanuit de bedrijfsbegrotingen van de corporaties. Omdat over een aantal projecten nog geen overeenstemming is bereikt over bijvoorbeeld aantallen of woningtypologieën, is hier een PM ingevuld. Daar waar 'diverse projecten' staat, heeft de corporatie een budget opgenomen om nog nader toe te wijzen projecten uit te werken.

- De volkshuisvestelijke bieding voor 2022 van de drie corporaties: deze biedingen bevatten de activiteiten die de corporaties in 2022 willen gaan uitvoeren. Deze activiteiten zijn onlosmakelijk verbonden met de Prestatieafspraken 2022.
- Stappenplan 'Toenemende instroom statushouders: het betreft een stappenplan hoe in de uitvoering te handelen bij een toenemende instroom aan vergunninghouders.

De ondertekening van de voorliggende prestatieafspraken staat gepland op 6 december 2021. Uiterlijk 15 december 2021 moeten de woningcorporaties de prestatieafspraken op hun website publiceren. Van de ondertekening wordt een persbericht gepubliceerd.

Communicatie

De woningcorporaties plaatsen de prestatieafspraken op hun websites. Daarnaast zullen zij de prestatieafspraken uiterlijk 15 december 2021 delen met de minister van Wonen. Van de ondertekening wordt een persbericht gepubliceerd.

Vervolgprocedure raad

Voor het zomerreces van 2022 wordt er een raadsinformatieavond georganiseerd waarbij (nieuwe) raadsleden bijgepraat zullen worden over (de voortgang van) de prestatieafspraken 2022. Daarnaast zal er ook vooruitgeblekt worden op de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2023 - 2026. Er wordt gewerkt aan een openbare monitor die zowel de voortgang van de woonvisie als de voortgang van prestatieafspraken inzichtelijk zal maken. U wordt op de hoogte gehouden van deze ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Prestatieafspraken corporaties, HBV en gemeente Venlo 2022

16 november 2021