

Adviseur: 5.1.2e

Nummer: 401

Datum: 10 juli 2013

Onderwerp: Stand van zaken prestatieafspraken met woningcorporaties

Inleiding

In 2010 zijn met de woningcorporaties VechtHorst en de Veste prestatieafspraken gesloten voor de periode 2010 – 2013. De afspraken waren voor de eerste 2 jaar hard en zijn voor de 2 jaar daarna zacht. Tijdens het 2^e jaar worden de afspraken geëvalueerd en worden er nieuwe, harde afspraken gemaakt voor de komende 2 jaar en weer zachte afspraken voor de 2 jaar daaropvolgend.

Eind 2011 / begin 2012 vonden meerdere gesprekken met beide corporaties plaats. Doordat de Veste principieel van mening met de gemeente verschilde over duurzaam en gasloos bouwen in de te ontwikkelen wijk Nieuwe Landen II in Lemelerveld, zijn de gesprekken over de nieuw te maken prestatieafspraken tijdelijk gestaakt.

Nu de Veste zeer recent heeft meegedeeld over te zullen gaan tot realisatie van de sociale woningbouw in de Nieuwe Landen II, geven wij u hierbij een overzicht van de huidige stand van zaken.

Voorstel

1. Kennis van de stand van zaken te nemen;
2. Het college september 2013 aanvullend te adviseren;
3. Daarna de gesprekken te hervatten;
4. Afspraken met een looptijd van 1 jaar te maken;
5. Uiterlijk december 2013 het college te adviseren over de gemaakte afspraken.

Argumenten

1.1 Over veel punten overeenstemming

Tegen het einde van het 2^e jaar / begin 3^e jaar van de looptijd van de prestatieafspraken hebben meerdere gesprekken met beide corporaties gezamenlijk plaatsgevonden. Over velerlei zaken is destijds overeenstemming bereikt, enkele punten staan nog ter discussie. Behandeling daarvan is uitgesteld totdat over het onder 1.2. vermelde uitsluit is verkregen.

Punten waarover overeenstemming is bereikt:

- Alle corporatiewoningen rollatortoegankelijk (nultredenwoningen), met uitzondering van appartementen voor jongeren;
- Bouw van meer voor ouderen geschikte woningen in de omgeving van de zorgsteunpunten in de woonservicegebieden;
- Matchen vraag en aanbod van leegkomende huurwoningen voor mensen met lichamelijke beperkingen;
- Creëren van voldoende goedkope woonruimte (huur) voor jongerenhuisvesting;
- Huisvesting statushouders (verdeling aantallen en kosten geschikt maken woningen);
- Woonwagenbewoners / instandhouding woonwagenstandplaatsen;
- Grondprijzen sociale sector;
- Bouwplicht (termijn waar binnen de bouwgrond in productie moet zijn genomen);
- Verkoop (bestaande) huurwoningen;
- Duurzaamheid: energiezuinige nieuwbouw, energiebesparing bestaande huurwoningvoorraad (2020 gemiddeld label C).

Punten ter discussie:

- Generieke Wmo-aanpassingen
De verdeling van de aanschaf- en onderhoudskosten van voorzieningen met betrekking tot de toegankelijkheid van reguliere wooncomplexen (met name elektrische deuropeners);

- **Bouw sociale koopwoningen**
VechtHorst wil ook sociale koopwoningen bouwen als er sprake is van een combinatieproject (bijv. De Burcht in Westerbouwlanden Noord, gelijktijdige bouw van sociale huur- en koopwoningen). Dit om woningen te kunnen bouwen met een lage huurprijs.
- **Bovenwettelijke (kwaliteits)eisen aan huurwoningen**
Corporaties willen per project afspraken maken met de gemeente over de vraag wat de consequenties zijn van de aanvullende eisen die de gemeente stelt (zoals hoogwaardige architectuur).

1.2 Gesprekken opgeschort totdat duidelijkheid van de Veste is verkregen

Een zeer belangrijk punt van discussie en bepalend voor voortzetting van de gesprekken met de Veste was de realisatie van duurzame, sociale woningbouw door de Veste in de gasloze wijk Nieuwe Landen II. De Veste verschilde hierover principieel van inzicht met de gemeente. Lange tijd heeft de Veste de gemeente in onzekerheid gelaten over het wel of niet realiseren van de sociale woningbouw in het plangebied. Na meerdere schriftelijke sommaties van u heeft de Veste kort geleden aangegeven toch tot realisatie van eerst 4 sociale huur- en 4 sociale koopwoningen over te zullen gaan. De overeenkomsten zijn inmiddels aan de Veste verzonden.

2.1 Geen nieuwe prestatieafspraken omdat volledige overeenstemming nog ontbreekt

Door de discussie met de Veste (1.2 argumenten) en als gevolg daarvan de onzekerheid over verdere deelname van de Veste aan de nieuwe prestatieafspraken, is veel tijd verstreken. Nu dit punt is opgelost, staan nog enkele punten open waarover wij u uiterlijk september 2013 aanvullend zullen adviseren. Daarna zullen de gesprekken worden hervat, waarbij wij er naar streven nog dit jaar de prestatieafspraken te kunnen ondertekenen.

4.1 Meer flexibiliteit door kortlopende afspraken

In deze tijd waarin de woningmarkt in een impasse verkeert en diverse ontwikkelingen elkaar snel opvolgen, is het wenselijk daar snel op in te kunnen spelen. Immers de woningmarkt is gebaat bij elke stimuleringsmaatregel die een positieve bijdrage levert aan het vlot trekken daarvan. Kortlopende afspraken maken het mogelijk snel en adequaat op actuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Ook vanuit VechtHorst bereikt ons het signaal dat men naar kortlopende, bondige afspraken wil.

4.2 Prestatieafspraken bindend (voor alle partijen)

Door opnieuw prestatieafspraken te maken, binden partijen zich aan elkaar. Zolang partijen dezelfde intenties hebben, kan bundeling van de gezamenlijke krachten leiden tot realisatie van beoogde doelen, een hogere kwaliteit e.d. Zodra de intenties (beginnen te) verschillen, worden beoogde doelstellingen niet gehaald en wordt de afspraak als een last ervaren. In een dergelijke situatie kan de relatie snel worden beëindigd.

Kanttekeningen

1.1 Rechten op basis van grondverkoop

Destijds is bij de aankoop van de gronden voor de Nieuwe Landen van de Veste de afspraak gemaakt dat de Veste zou worden betrokken bij de ontwikkeling van Lemelerveld en dat in de prestatieafspraken daarover verdere afspraken zullen worden gemaakt. Door de Veste te betrekken bij het opstellen van de Nieuwe Landen II en de huidige prestatieafspraken, is aan deze verplichting voldaan.

1.2 Huidige prestatieafspraken vervallen op 31-12-2013

Zoals in de inleiding is vermeld, hebben de huidige prestatieafspraken een looptijd van 4 jaar. De daarin opgenomen systematiek van opschuiven (van 2 jaar zacht naar 2 jaar hard en het toevoegen van 2 nieuwe, zachte jaren) heeft tot gevolg dat de afspraken telkens met 2 jaar worden verlengd. Door de impasse met de Veste (1.2 argumenten) is bewust het maken van de afspraken gestaakt. Immers het dan maken van afspraken had tot gevolg dat de gemeente opnieuw 4 jaar aan partijen was gebonden. Bij kortlopende afspraken (4.1 en 4.2 argumenten) zal deze systematiek niet meer worden toegepast.

3.1 *Kabinetsbeleid van invloed op investeringscapaciteit van corporaties*

Het kabinet heeft om het financieringstekort terug te dringen diverse maatregelen genomen. Enkele daarvan (de verhuurderheffing, aanpassing hypotheekvoorwaarden) zijn van invloed op de investeringscapaciteit van de woningcorporaties. Het mogelijke gevolg hiervan kan zijn dat zaken waarover eerder overeenstemming is bereikt, mogelijk nu (opnieuw) ter onderhandeling zullen worden opgevoerd.

3.2 *Conferentie Wonen VechtHorst op 20 november 2013*

Op verzoek van haar Raad van Toezicht (RvT) houdt Woonstichting VechtHorst op 20 november 2013 een woonconferentie over de toekomst van de volkshuisvesting in de gemeenten Staphorst en Dalfsen. Om haar toezichthoudende rol op de bijdrage van VechtHorst aan de realisatie van de lokale inhoudelijke visie op de volkshuisvesting goed te kunnen vervullen, wil de RvT van de gemeentebestuurders graag vernemen:

- Wat de visie van de gemeente is op de volkshuisvesting over een periode van 10 jaar;
- Welke bijdrage door de gemeente daarin van VechtHorst wordt verwacht;
- Op welke wijze de gemeente verwacht dat (de RvT van) VechtHorst daar verantwoording over aflegt.

De conferentie zal door en in samenwerking met partijen worden voorbereid. Bij deze voorbereiding zullen alle relevante besluiten voortvloeiende uit de adviezen over het Actieplan Wonen CDA 2013, de provinciale cijfers over de demografische ontwikkelingen, de woning- en bedrijfsterreinbehoefte, voor zover beschikbaar en vastgesteld, worden betrokken.

Op basis van de ons bekende stukken, feiten en cijfers verwachten wij niet dat dit alles zal leiden tot (grote) wijzigingen in het gevoerde beleid en tot vertraging zal leiden bij de verdere gesprekken over de prestatieafspraken.

Overlegd met

5.1.2e (O&G)

Financiële dekking Niet van toepassing.

Communicatie

Nadat u over de nog openstaande punten een besluit heeft genomen, zal met de corporaties een afspraak worden gemaakt voor hervatting van de gesprekken.

Uitvoering

- September 2013 (of eerder) advies nog openstaande punten
- Vervolggesprek(ken)
- December 2013 (of eerder) advies gemaakte afspraken
- December 2013 ondertekening prestatieafspraken

Vertrouwelijkheid

Ja, het advies gaat over lopende onderhandelingen.

Bijlage(n)

1. Huidige prestatieafspraken

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3