



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
17R.00235

17R.00235



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 10 april 2017
Portefeuillehouder(s) : Wethouder L.W. Vermeij
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting
Contactpersoon : C. de Heer
Tel.nr. : 06-22664707
E-mailadres : heer.c@woerden.nl

Onderwerp:

Prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater

Kennismemen van:

het proces van de totstandkoming van langjarige prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater (*vanaf 1 juli 2017 de gefuseerde woningbouwvereniging De Woningraat*)

Inleiding:

In de Woningwet 2015 is opgenomen dat als een gemeente voor 1 januari haar woonbeleid bekend heeft gemaakt, de woningbouwcorporatie verplicht is om voor 1 juli een bod of activiteitenoverzicht uit te brengen dat rekening houdt met het woonbeleid van de gemeente. Het woonbeleid voor Oudewater is door uw raad vastgelegd in de *Woonvisie Oudewater 2016-2020. Vitale stad en samenleving* (16R.00212.)

Het bod is een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het woonbeleid. Het bod moet afgestemd worden met de huurders van de woningbouwcorporatie. De wet stelt dat de drie partijen - gemeente, huurders en woningbouwcorporatie – *samen* tot de prestatieafspraken komen, oftewel hoe wordt het bod ontvangen en hoe wordt het de komende jaren gerealiseerd.

Kernboodschap:

De Woningbouwvereniging Oudewater (verder WBVO) heeft de gemeente voorgesteld het schema aan te houden voor de totstandkoming van de prestatieafspraken, dat in de Woningwet 2015 is opgenomen. Op basis van dit schema moet WBVO ook verantwoording afleggen aan de Minister:

- Voor 1 juli komt WBVO met een met haar huurdersraad afgestemd bod voor de gemeente. De WBVO heeft besloten niet met haar huurders af te stemmen in de algemene ledenvergadering.
 - Daarna kunnen de drie partijen om tafel om de prestatieafspraken verder vorm te geven.
 - De definitieve prestatieafspraken worden dan uiterlijk 14 december ondertekend.
-

Het bod is de beoogde bijdrage van de WBVO aan het volkshuisvestingsbeleid van Oudewater voor 1 jaar met een doorkijk naar de komende 5 jaar. Aan de hand van financiële informatie en kengetallen kan de gemeente een mening vormen over het bod. De gemeente wil graag een prestatieovereenkomst voor de duur van woonvisie afsluiten met de WBVO. Jaarlijks kan op basis hiervan de WBVO een bod vaststellen dat daar binnen past.

Gemeente, huurdersraad en WBVO maken met elkaar afspraken maken over zaken als:
Volkshuisvestelijke prioriteiten (vastgesteld door het rijk)

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Energiezuinige voorraad
- Huisvesten urgente doelgroepen
- Wonen met zorg, ouderenhuisvesting als het gaat om langer zelfstandig wonen.

Andere onderwerpen

- Doorstroommaatregelen.
- Verkoopbeleid sociale huurwoningen.
- Beleid geliberaliseerde woningen.
- Maatschappelijk vastgoed.
- Leefbaarheid en veiligheid.
- Specifieke inzet in kernen en buurten.
- Afspraken met betrekking tot garantstelling, waarborgfonds, achtervangpositie enz.
- Organisatie en samenwerking.
- Monitoring en evaluatie

Deze onderwerpen staan ook in onze woonvisie (hoofdstuk 8.)

Prioriteiten

In de prestatieafspraken moet een reële balans gevonden worden tussen ambitie op de diverse thema's en de reële mogelijkheden en beschikbare middelen. In de woonvisie heeft uw raad vastgesteld welke thema's en activiteiten prioriteit hebben bij de uitwerking van de prestatieafspraken:

1. Betaalbaarheid middels het toevoegen van extra aanbod aan sociale huurwoningen tot aan de huurtoeslaggrens.
2. Betaalbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad voor comfortverbetering én voor verlaging van woonlasten.
3. Realiseren van extra aanbod voor de bevolkingsgroei en de extra opgave vanuit de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Vervolg

Het maken van prestatieafspraken vindt elk jaar plaats. Het is een bevoegdheid van ons college binnen de door uw raad vastgestelde kader, dat is de woonvisie. De gemaakte prestatieafspraken worden door ons college aan uw raad jaarlijks ter kennisname aangeboden.

De prestatieafspraken worden ondertekend door de gemeente, de huurdersraad (als ze dat willen) en de WBVO. De WBVO moet uiterlijk op 15 december de minister, de huurdersraad en de gemeente voorzien van drie documenten:

1. het overzicht met voorgenomen activiteiten voor 1 jaar met een doorkijk naar de komende 5 jaar
2. de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisaties;
3. een bestuursverklaring.

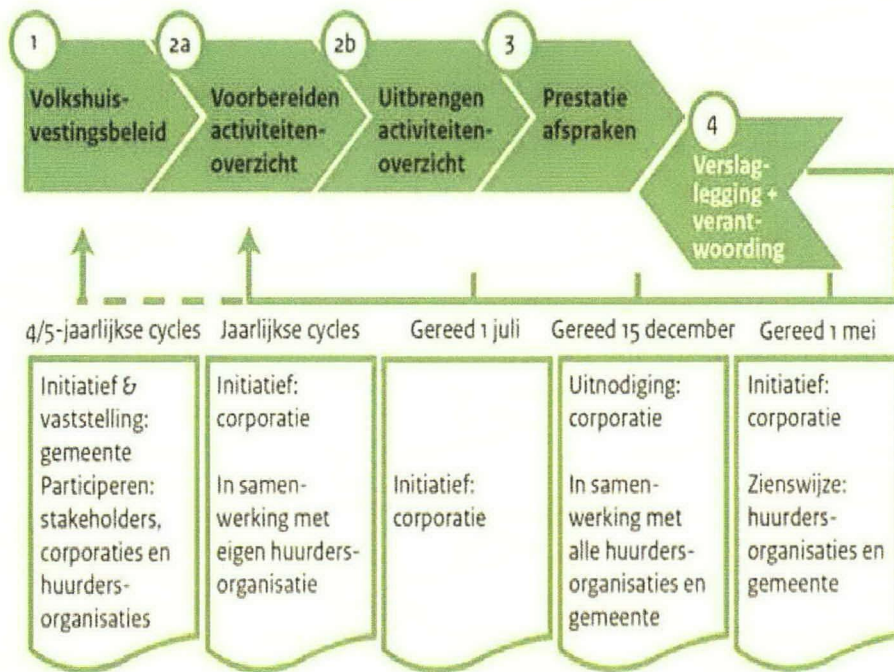
De WBVO stuurt het overzicht op naar de Minister (de financiële toezichthouder). Deze beoordeelt vervolgens de meerjarige financiële continuïteit. Op 1 juli van het volgende jaar stelt het WSW (waarborgfonds sociale woningbouw) het borgingsplafond vast. De gemeente weet daardoor pas een jaar later of de plannen van de corporatie ook doorgang (kunnen blijven) vinden. Dat is mede de reden waarom het gewenst is voor 5 jaar afspraken te maken.

De partijen zullen in de prestatieafspraken daarom vastleggen dat de afspraken onder voorwaarde zijn van financiering en borging.

De drie partijen houden elkaar aan de gemaakte afspraken. Komen ze er onderling niet uit, dan kunnen ze naar de Minister stappen. De Minister controleert de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen. Hoewel het maken van prestatieafspraken met de lokale overheid een kader biedt voor overleg, staan er geen sancties op het niet halen van de overeengekomen prestatie.

Bijlagen:

1. Woonvisie Oudewater 2016-2020. Vitale stad en samenleving (16R.00212 zonder rapport, 17.008120 met rapport)
2. Relevante artikelen uit de Woningwet 2015 bij dit onderwerp (17.007419)
3. (hieronder) Grafische weergave van het proces:



De wnd. secretaris

Ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve



RAADSVOORSTEL

16R.00212

16R.00212



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 31 mei 2016

Portefeuillehouder(s): L.W. Vermeij

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Woonvisie Oudewater 2016-2020

De raad besluit:

De *Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving* vast te stellen.

Inleiding:

Het opstellen van een nieuwe Woonvisie staat is opgenomen in de programmabegroting Een woonvisie die recht doet aan de meest recente ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. De woonvisie moet een kader bieden voor het woonbeleid met als doel een evenwichtige toekomstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de daarmee samenhangende woonbehoefte.

In november 2014 is het procesdocument voor de Woonvisie besproken in het Forum, vervolgens was er op 23 juni 2015 een gesprek met de stakeholders over de Woonvisie in het Forum. Binnen dit kader is de Woonvisie opgesteld.

In de Woonvisie ligt de focus op het woonbeleid voor 2016-2020, met een doorkijk naar de toekomst. Wij hebben gekozen voor een bescheiden, maar realistische (groei)ambitie van circa 20 woningen per jaar om jongeren en jonge gezinnen te houden én extra aan te trekken. Dit betekent dat er voldoende en betaalbare gezinswoningen voor gezinnen beschikbaar moeten zijn. Daarnaast moet Oudewater ook aantrekkelijk blijven voor de huidige bevolking waaronder mensen op leeftijd. Er moeten voldoende woningen zijn, die geschikt zijn om tot op late leeftijd te kunnen blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis.

Ook doorstroming is van belang met als doel het voorzien in een woonbehoefte door de bestaande voorraad optimaal te benutten en door strategische nieuwbouw.

Vitale woningbouwprogrammering, ambitie en monitoring

Om in te kunnen blijven spelen op de actuele vraag, wordt het instrument 'vitale woningbouwprogrammering' ingezet. Jaarlijks wordt het dan bekende woningbouwprogramma getoetst op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en wordt bekeken of er aanleiding is om het programma op onderdelen aan te passen. Ook wordt bekeken of de kwantitatieve en kwalitatieve kaders nog actueel zijn. Door de jaren heen kunnen nieuwe, kansrijke projecten toegevoegd worden aan de vitale woningbouwprogrammering. Op basis van de woonvisie wordt een toetsingskader uitgewerkt.

In het woningmarktonderzoek is een woningbehoefteraming voor Oudewater uitgewerkt. Deze raming komt op het gemiddelde van 11 woningen per jaar. Onze ambitie is een extra groei van 100 huishoudens in de periode 2015-2030 wat neerkomt om 20 woningen per jaar toe te voegen. Jaarlijks wordt gemonitord of er aanleiding is om deze ambitie bij te stellen.

We geven prioriteit aan de bestaande locaties in bestaand stedelijk gebied en aan herontwikkeling. Daarnaast houden we rekening met de beperkingen van de rode contour. Uitbreiding buiten rode contour is niet voorzien.

De Woonvisie beschrijft hoe we dit alles willen bereiken. Dit wordt de komende jaren nog verder uitgewerkt binnen het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie. De andere speerpunten van de woonvisie zijn de verbetering van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, wonen & zorg, scheefwonen & doorstroming, doelgroepen (lage inkomens, senioren, starters) en duurzaamheid.

Na vaststelling van de Woonvisie gaat het college samen met Woningbouwvereniging Oudewater de prestatieafspraken opstellen waarin de afspraken over de uitvoering van het woonbeleid vastgelegd worden.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Op grond van de gemeentewet is de raad bevoegd de kaders te stellen voor het woonbeleid die in de Woonvisie worden neergelegd.

Beoogd effect:

Het vaststellen van de Woonvisie waarmee het college actief uitvoering kan geven aan het woonbeleid samen met betrokkenen partijen in de gemeente en in de regio.

Argumenten:

- 1.1 *Een vastgestelde Woonvisie biedt het college een kader om het woonbeleid uit te voeren. Een actuele woonvisie vormt de basis om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad en kernen, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is.*
- 1.2 *Met een actuele Woonvisie kan de gemeente prestatieafspraken maken met woningbouwvereniging.*
- 1.3 *Met een actuele Woonvisie, beschikken we over de basisinformatie voor het opstellen van een toetsingskader voor woningbouwontwikkeling en voor de woningbouwplanning.*
- 1.4 *De Woonvisie biedt een onderdeel van de motivatie voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Met dit instrument moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren die in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden.*

Kanttekeningen:

N.v.t.

Financiën:

De raad heeft bij de vaststelling van de begroting 2014 op 7 november 2013 € 20.000,-- beschikbaar gesteld voor het opstellen van de woonvisie.

Uitvoering:

Na vaststelling van de Woonvisie door uw raad, zal het college uitvoering geven aan het woonbeleid door:

- 1) het opstellen van een toetsingskader voor woningbouwprojecten – gereed najaar 2016
- 2) het opstellen van prestatieafspraken samen met de woningcorporaties – gereed december 2016
- 3) het uitvoeren van het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie (2016-2020)

Jaarlijks zult u in het eerste kwartaal door ons geïnformeerd worden over de stand van zaken van het woonbeleid, de prestatieafspraken en de voortgang van de woningbouwprojecten.

Communicatie:

- De Woonvisie is tot stand gekomen via een interactief proces met stakeholders
- De concept-woonvisie is voorgelegd aan een aantal stakeholders zoals Woningbouwvereniging Oudewater en de zorgpartijen. De opmerkingen van de stakeholders zijn verwerkt in de Woonvisie en/of worden betrokken bij de uitvoering van de Woonvisie.
- Bij concrete locatieontwikkelingen zullen belanghebbenden betrokken en geïnformeerd worden via de reguliere RO-procedures.
- Het college heeft een persbericht gestuurd over de besluitvorming van de Woonvisie
- De betrokken partijen krijgen na vaststelling door de raad de Woonvisie toegestuurd.
- De Woonvisie komt op de website www.oudewater.nl

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Discussienotitie t.b.v. Forum Ruimte 23 juni (Woonvisie) 15i.02060
Procesdocument Woonvisie (november 2014) 16.011585

Bijlagen:

- 1) Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 16R.00214
- 2) Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving 16.011591
- 3) Woningmarktonderzoek 2015, een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid 15.020531
- 4) Discussienotitie t.b.v. Forum Ruimte 23 juni (Woonvisie) 15i.02060

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


mr. P.E. Holtrijter


mr. drs. P. Verhoeve

Woningwet

Geldend van 01-01-2017 t/m heden

Artikel 43

- 1 De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.
- 2 De toegelaten instelling voert overleg over het overzicht met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
- 3 Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het overzicht, bedoeld in het eerste lid.

Woningwet

Geldig van 01-01-2017 t/m heden

Artikel 44a

- 1** De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 15 december volgend op de in artikel 44, eerste lid, bedoelde datum aan Onze Minister, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, toekomen:
 - a.** een overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften ingericht overzicht omtrent de onderwerpen, bedoeld in artikel 43, eerste lid, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen;
 - b.** indien van toepassing: de op grond van artikel 44, tweede lid, gemaakte afspraken en
 - c.** een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in onderdeel a.
- 2** Onze Minister beoordeelt het overzicht en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.

Woningwet

Geldend van 01-01-2017 t/m heden

Artikel 36a

- 1** Het bestuur stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente of openbaar lichaam waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op die gemeente of dat openbaar lichaam betrekking hebben.
- 2** In het volkshuisvestingsverslag wordt verslag gedaan van de wijze waarop in het verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en van het beleid dat in het verslagjaar ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd, en wordt mededeling gedaan over de verwachte gang van zaken omtrent het beleid van de toegelaten instelling met het oog op dat belang.
- 3** Bij de bepaling van het aantal woongelegenheden dat de toegelaten instelling in het verslagjaar in eigendom had, begrijpt zij steeds mede de woongelegenheden die zij in het verslagjaar heeft verkregen als gevolg van een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 4** De toegelaten instelling stelt een overzicht op met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften, mede ter uitvoering van artikel 49, zevende lid, eerste volzin.
- 5** Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in het eerste lid.

Woningwet

Geldend van 01-01-2017 t/m heden

Artikel 38

- 1** De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, aan Onze Minister en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, toekomen:
 - a.** de ingevolge de artikelen 35 tot en met 36a opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande kalenderjaar en
 - b.** de verklaring, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel a.
- 2** De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister toekomen:
 - a.** het assurance-rapport, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel b;
 - b.** het accountantsverslag, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel c, en
 - c.** een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid.
- 3** De toegelaten instelling doet, indien zij van gemeenten als bedoeld in het eerste lid zienswijzen ontvangt op stukken als bedoeld in onderdeel a van dat lid, die zienswijzen onverwijld aan Onze Minister toekomen.
- 4** Onze Minister beoordeelt de stukken, bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling en de betrokken in de aanhef van het eerste lid bedoelde colleges toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.