

Prestatieafspraken 2022 t/m 2025

De gemeente Eijsden-Margraten de woningcorporaties Maasvallei, Servatius Wonen & Vastgoed en Woonpunt en de huurdersbelangenverenigingen Woonvallei, Servaassleutel en Woonbelang, hebben op 1 december 2021 hun samenwerking op het gebied van de volkshuisvestelijke kerntaken voor de periode 2022 t/m 2025 in de vorm van (prestatie)afspraken vastgelegd. De gekozen periode is afgestemd op de meerjarenbegroting van de corporaties, waarbij rekening is gehouden met het bestuursakkoord en de lokale woonvisie “*Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025*” van de gemeente Eijsden-Margraten.

Genoemde partijen verklaren hierbij de samenwerking voor deze kerntaken voor de periode 2022 t/m 2025 voort te zetten en conformeren zich aan de uitvoeringsagenda en woonbegroting, die een bijlage vormen op deze prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen en voor akkoord getekend te Eijsden-Margraten op 1 december 2021.

Maasvallei,

Huurdersbelangenvereniging “Woonvallei”,

De heer A.N.A. Meij

Mevrouw R. Jalhay

Servatius Wonen & Vastgoed,

Huurdersbelangenvereniging “Servaassleutel”,

De heer G.H. Weenink

Mevrouw G. Van Loo

Woonpunt,

Huurdersbelangenvereniging “Woonbelang”,

De heer W.N. Hazeu

De heer J. Van Geel

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

De heer W.H.J. Dreessen

Inleiding

Conform de woningwet 2015 maken de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen in Eijsden-Margraten al enige jaren prestatieafspraken. Sinds 2015 is er veel veranderd. Door de toenemende belastingdruk (o.a. verhoging verhuurdersheffing, oplopende Vennootschapsbelasting en invoering ATAD regeling) alsmede door beperkingen van de huurinkomsten door de huursombenadering, de huurbefriezing voor alle huurders van een sociale huurwoning, de eenmalige huurverlaging in 2021 en passend toewijzen, is het investeringsvermogen van de corporaties de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Daarnaast worden gemeenten geconfronteerd met een groeiende vraag naar reguliere en bijzondere huisvesting, als gevolg van de woningmarkt- en bevolkingsontwikkeling, decentralisatie van de zorg en een toenemende behoefte aan huisvesting voor bijzondere sociale doelgroepen.

Eind augustus 2021 stuurde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties een brandbrief naar alle colleges van Gedeputeerde Staten en Burgemeester en Wethouders, met het verzoek zich voor te bereiden op extra huisvesting voor vluchtelingen en statushouders vanwege de situatie in Afghanistan. Begin september 2021 ontvingen deze colleges het dringende verzoek van de Limburgse Regietafel Vluchtelingen en Integratie, om voor huisvesting van deze doelgroepen te zorgen vanwege de geringe huisvestingscapaciteit in de opvangcentra van het COA.

Zoals in het hele land momenteel het geval is, leidt de woonvraag i.r.t. het huidige aanbod ook in Eijsden-Margraten tot een hogere druk op de woningmarkt in vrijwel alle segmenten. Door de stijging van het aantal vluchtelingen en hieruit voortvloeiende statushouders wordt de druk op de sociale woningvoorraad en in het bijzonder op de corporatiesvoorraad nog hoger. Het passend toewijzen, waaraan woningcorporaties sinds 2015 gebonden zijn, verhoogt de spanning op de sociale woningvoorraad en zorgt voor een woonverdeling, dat gevolgen kan hebben op het woon- en leefklimaat.

Voor gemeenten en woningcorporaties is het wettelijke taak te zorgen voor voldoende kwalitatieve huisvesting voor de sociale doelgroep. Gezien de huidige woningmarktsituatie binnen Eijsden-Margraten, de complexiteit van de opgaves in combinatie met de beschikbare (beperkte) middelen, staan beiden voor een grote uitdaging om zo goed mogelijk invulling te geven aan deze taakstelling. Met het ondertekenen en naleven van de hierna volgende prestatieafspraken, gaan onderhavige partijen een inspanningsverplichting aan om binnen de (financiële) mogelijkheden passende en duurzame oplossingen te bieden.

Medio 2021 heeft ook de gemeente Eijsden-Margraten de nieuwe achtervangovereenkomst getekend, vanwege het nieuwe strategische programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeente en de corporaties erkennen dat de realisatie van deze prestatieafspraken afhankelijk is van het borgingsplafond van de corporaties bij het WSW. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan leningen van corporaties waarvoor het WSW borg staat. De corporaties kunnen de voornemens uit deze prestatieafspraken niet (geheel) realiseren, als het door het WSW vastgestelde borgingsplafond hiervoor niet toereikend is, of door een andere reden de benodigde financiering niet verkregen kan worden. De corporaties informeren de gemeente zo spoedig mogelijk als een van deze situaties zich voordoet.

Verwijzend naar artikel 42 lid 1 van de Woningwet leveren de corporaties een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van Eijsden-Margraten, zoals weergegeven in de Lokale woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025" Op grond van deze wet komen in deze visie de navolgende volkshuisvestelijke onderwerpen (kerntaken) aan de orde:

1. Procesafpraak
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
4. Huisvesting van urgente doelgroepen
5. Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen
6. Verduurzaming sociale woningvoorraad
7. Inzet voor leefbaarheid

Om deze redelijke bijdrage te borgen zijn tussen de corporaties en de gemeente de navolgende afspraken over de kerntaken gemaakt en vastgelegd.

De gemaakte afspraken ten aanzien van de volkshuisvestelijke kerntaken voor de periode 2022 t/m 2025 zijn:

1. Samenwerking

Gemaakte afspraken voor 2022:

- Driemaal per jaar, en indien nodig vaker, vindt bestuurlijk overleg (BO) plaats tussen de gemeente en genoemde corporaties, waaraan ook de voorzitters van de betreffende huurderbelangenverenigingen deelnemen.
- De voorzitters van de huurderbelangenverenigingen worden nauw betrokken bij het samenstellen van de agenda en bijbehorende vergaderstukken van ieder BO, waarvan de samenstelling en evaluatie van de prestatieafspraken en woonbegroting onderdeel uitmaken.
- Ieder BO maakt de evaluatie van de bij deze afspraken behorende uitvoeringsagenda en woonbegroting onderdeel uit van de agenda.
- Zo vaak als nodig wordt geacht vindt ambtelijk overleg plaats over de uitvoering en naleving van de gemaakte afspraken. Ambtelijk wordt de evaluatie van de gemaakte afspraken voorbereid en voorgelegd aan de bestuurders tijdens het BO overeenkomstig de uitvoeringsagenda.
- Tijdens het 1^e BO worden de prestatieafspraken van het voorgaande kalenderjaar door middel van een rapportage geëvalueerd en tijdens het 3^e BO worden de prestatieafspraken, de hieraan verbonden uitvoeringsagenda en woonbegroting voor het volgende kalenderjaar vastgesteld.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

Gemaakte afspraken voor 2022:

- In het kader van de nieuwe wet schuldhulpverlening sluit de gemeente met de “vaste lasten” partners een convenant over het uitwisselen van persoonsgegevens.
- Op basis van de resultaten van het woonbehoefteonderzoek, waarin de vraag-aanbodgegevens van TIL zijn meegenomen, de wettelijke huisvestingstaakstelling voor statushouders en urgente doelgroepen wordt de opgave voor de sociale doelgroep binnen Eijsden-Margraten bepaald. Deze opgave wordt tijdens het 2^e BO van 2022 aan de bestuurders gerapporteerd.
- De woonbegroting 2022, die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze afspraken, verschaft inzicht in de verdeling van het vrijkomend woningaanbod binnen Eijsden-Margraten voor reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders) in 2022, met als doel zo adequaat mogelijk te sturen op vraag en aanbod. De woonbegroting is een dynamisch document dat onderdeel uitmaakt van deze prestatieafspraken en wordt tijdens ieder BO aan de hand van rapportages gemonitord op basis van de afgesproken KPI's en waar nodig bijgesteld.
- Per kwartaal informeren de corporaties aan de hand van rapportages uit Thuis in Limburg, over de verdeling en toewijzing van de beschikbare woningen per kern in de afgelopen periode voorafgaande aan het BO.
- In 2022 start Woonpunt met de bouw van 16 levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Sprinkstraat te Margraten, zodat deze woningen in 2023 opgeleverd kunnen worden.
- Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in relatie tot de beperkte voorraad aan dit segment binnen Eijsden-Margraten, houden de corporaties de omvang van de bestaande voorraad sociale huurwoningen binnen Eijsden-Margraten in 2022 minimaal gelijk. Als hier incidenteel van afgeweken moet worden als gevolg van een noodzakelijke transformatie van de woningportefeuille, dan stellen de corporaties de gemeente hierover vooraf in kennis.

- Uit het rapport 'Opgaven & Middelen' van de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Financiën en Economische Zaken blijkt, dat corporaties te weinig financiële middelen hebben om alle voorliggende opgaven te financieren. Daarnaast stijgt de kostenkant onverminderd door. Een huurverhoging binnen de wettelijke kaders is dan ook noodzakelijk om de beoogde investeringen te kunnen financieren. Vandaar dat afgesproken is dat, in afwachting van het wettelijke kader voor het huurbeleid over de komende jaren, partijen overeenkomen dat de corporaties voor het bereiken van de streefhuren jaarlijks de *optie* hebben om de huren binnen de wettelijke kaders met inflatie + 1% te kunnen verhogen. Hierbij wordt in acht genomen dat de huurverhoging stopt zodra de streefhuur van een woning is bereikt. De gemiddelde huurstijging komt hierdoor lager dan de inflatie + 1% te liggen, waarbij opgemerkt wordt dat de verhoogde huren veelal binnen de subsidiabele huur vallen en door huurtoeslag kan worden gecompenseerd. De invloed op de koopkracht van de huurder is hierdoor veelal gering.
- Als er binnen het nieuwe wettelijke kader sprake is van een inkomensafhankelijke huurverhoging, worden deze extra gelden ingezet voor het verduurzamen van de woningen.
- Onder regie van de corporaties worden begin 2022 kaders opgesteld om differentiatie in de woonkernen te bevorderen, waarbij aandacht is voor draagkracht en draaglast en spreiding van kwetsbare doelgroepen. Deze kaders worden tijdens het 3^e BO 2022 aan de bestuurders ter vaststelling voorgelegd.
- Vanwege de toenemende vraagdruk, o.a. als gevolg van het huisvesten van diverse doelgroepen, stellen partijen in de 1^e helft 2022 een meerjarenplan op waarin concreet wordt vastgelegd welke acties ondernomen worden om aan de woonbehoefte tegemoet te komen. Dit plan wordt medio 2022 ter vaststelling aan het 2^e BO aangeboden.
- In dit meerjarenplan, dat tijdens ieder BO wordt geëvalueerd, komt onder meer de haalbaarheid van een deel van de woningen voor statushouders aan de orde, alsmede de haalbaarheid van flexibele woningen.
- Bij het toewijzen van *nieuwbouw*woningen geven de corporaties in eerste instantie de voorkeur aan zittende corporatiehuurders binnen de betreffende kern, ter bevordering van doorstroming binnen de corporatievoorraad en om scheefgroei te voorkomen. Mits van toepassing, wordt de volgordebepaling bij nieuwbouw in overleg met de bewonerscommissie vastgesteld.
- De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om gebruik van te maken de uitbreiding van de vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15%.”

Voor de ontwikkeling van de huurprijzen van de sociale woningvoorraad wordt verwezen naar de bijlagen van deze afsprakenlijst.

3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Gemaakte afspraken voor 2022:

- Conform afspraak in 2021, hebben de corporaties de zorggeschiktheid van hun woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten geïntroduceerd. Voor deze inventarisatie wordt verwezen naar de bijlage van deze afsprakenlijst. Aan de hand van de resultaten van het woonbehoefteonderzoek voor Eijsden-Margraten, die naar verwachting begin 2022 bekend zullen zijn, wordt in het 2^e kwartaal een plan uitgewerkt hoe in te spelen op deze ontwikkeling.
- Gemeente en corporaties onderzoeken vanaf begin 2022 de noodzaak om een nieuw WMO convenant af te sluiten, waarin onder meer de normbedragen voor woningaanpassingen worden meegenomen. De gemeente onderzoekt tevens de mogelijkheid om binnen de WMO verordening een financiering van collectieve woningaanpassingen in wooncomplexen vanuit WMO mogelijk te maken. De onderzoeksresultaten worden tijdens het 2^e BO aan de bestuurders, afhankelijk van het resultaat, ter advisering of vaststelling voorgelegd.
- Gemeente faciliteert waar nodig bij de transitie van bestaand vastgoed als dit noodzakelijk is om tegemoet te komen aan de woon/zorgvraag binnen de sociale doelgroep.

4. Huisvesting van urgente doelgroepen

Gemaakte afspraken voor 2022:

- Partijen spannen zich maximaal in om de huisvestingstaakstellingen voor statushouders te realiseren en geven uitvoering aan het vastgestelde Meerjarenplan.
- Het vrijmaken en verdelen van woningen uit de bestaande corporatievoorraad worden opgenomen in de woonbegroting 2022, die integraal onderdeel uitmaakt van deze prestatieafspraken.
- Deze woonbegroting wordt, evenals het vastgestelde Meerjarenplan, ieder BO geëvalueerd en partijen bepalen onderling of bijstelling van deze begroting en het Meerjarenplan noodzakelijk is.
- Partijen zetten de in 2021 gestarte onderzoek naar het aanleggen van extra woonwagencentra en het eventueel herinrichten van het woonwagencentrum in Margraten voort en zullen tezamen met betrokken partners, waaronder PIM-Zuid, een concreet voorstel hierover aan de bestuurders voorleggen. Naarmate hier meer zicht op bestaat zal deze afspraak gaande 2022 Smart geformuleerd worden vastgelegd in de uitvoeringsagenda.
- Maasvallei is bereid om beheeractiviteiten uit te voeren in panden die eigendom zijn van c.q. gebruikt worden door de gemeente Eijsden-Margraten voor de huisvesting van statushouders. Partijen treden in 1^e kwartaal 2022 in overleg om tot nadere afspraken te komen.
- Als onderdeel van het meerjarenplan wordt in het eerste kwartaal 2022 door partijen onderzocht hoe in de huurprijs tegemoetkoming gekomen kan worden als mogelijke oplossing voor het huisvesten van *grottere* statushouders-gezinnen.
- In het meerjarenplan wordt aangegeven hoe om te gaan met wachtlijsten van woningzoekenden.
- Voor het 1^e BO 2022 wordt ambtelijk een voorstel voor een urgentieregeling binnen Eijsden-Margraten ter besluitvorming aan de bestuurders aangeboden.
- Het eind 2020 afgesproken, vastgestelde en in gang gezette proces tussen gemeente en corporaties m.b.t. het woonbehoefte- en schaarste-onderzoek, om een oordeel te kunnen vormen over het al dan niet instellen van een Huisvestingsverordening binnen Eijsden-Margraten, wordt in 2022 voortgezet en afgerond.
- De gemeente betreft de corporaties bij het "Regionaal plan van aanpak beschermd wonen & maatschappelijke opvang", voor wat uit- en doorstroom van mensen (waaronder Housing) uit de eerste opvang betreft. Onder regie van de gemeente wordt in 2022 inzichtelijk gemaakt om welke aantallen het gaat, of dit mensen zijn die naar een reguliere woning kunnen uitstromen of dat hier andere vormen van huisvesting voor nodig zijn. De resultaten hiervan worden tijdens het 2^e BO 2022 aan de bestuurders voorgelegd en onderling zal beoordeeld worden of de woonbegroting hierop aangepast moet worden. Op basis van deze resultaten zal onderling beoordeeld worden.

5. Verduurzaming sociale woningvoorraad

Gemaakte afspraken voor 2022:

- Gemeente Eijsden-Margraten stelt eind 2021 de Transitievisie Warmte vast. In deze transitie werken partners, waaronder de gemeente en de woningcorporaties, intensief samen en spannen zich in de opgave richting 2030 en met het vizier op 2050 vorm te geven.
- Naast de verplichte energetische duurzaamheidseisen als bedoeld in het Bouwbesluit, sturen corporaties en gemeente bij nieuwbouw aan op levensloopbestendige woningbouw voor een duurzaam gebruik. Hiermee worden woningen gecreëerd die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
- Mochten er (nieuwe) gemeentelijke subsidies of andere financiële bijdragen verstrekt worden voor het verduurzamen en/of CO2-neutraal maken van de woningen, dan wijst de gemeente actief de corporaties hierop.
- De gemeente zal de corporaties binnen de wettelijke kaders faciliteren om de verduurzaming van hun woningvoorraad gerealiseerd te krijgen.

- De stijgende energielasten treffen met name de sociale doelgroep financieel. De gemeente heeft extra geld vrijgemaakt om het zonnepanelenproject voort te zetten, waaraan ook huurders kunnen deelnemen. Gemeenten en corporaties onderzoeken in het eerste kwartaal 2022 de mogelijkheden om de corporatieswoningen te voorzien van zonnepanelen en stelt hiervoor een plan op dat in het 2^e BO 2022 aan de bestuurders wordt voorgelegd.

Voor de ontwikkeling van de energieprestatie van de woningvoorraad wordt verwezen naar bijlagen van deze afsprakenlijst.

6. Inzet voor leefbaarheid

Gemaakte afspraken voor 2022:

- Op basis van een eerste verkenning die in 2021 heeft plaatsgevonden, onderzoeken de corporaties in de eerste helft van 2022 de mogelijkheden om verdere invulling te geven aan bewonersparticipatie en leggen de bevindingen hiervan voor tijdens het 2^e BO. Hierbij wordt gedacht aan het oprichten en vormen van bewonerskrachtteams die signalen op het gebied van leefbaarheid en beheer doorspelen naar gemeente en corporaties. Hierbij wordt ook de verbinding gelegd met bestaande vormen van bewonersparticipatie zoals complex en bewonerscommissies.
- Om vanuit leefbaarheid de burenen- en jeugdproblematiek laagdrempelig te kunnen oppakken, heeft Eijsden-Margraten, na overleg hierover met de corporaties, onlangs besloten tot inkoop van buurtbemiddeling. Gemeente en corporaties committeren zich hierdoor aan:
 1. de deelname aan buurtbemiddeling, in eerste instantie voor een periode van 3 jaar.
 2. na evaluatie wordt deze buurtbemiddeling verlengd voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van 3 maanden voorafgaand aan het nieuwe kalenderjaar.
 3. Corporaties en gemeente maken in het eerste kwartaal van 2022 nadere afspraken over het mede financieren van deze buurtbemiddeling.
 4. het in een zo vroeg mogelijk stadium inzetten van buurtbemiddeling.

7. Vastgoedontwikkelingen (sociale)woningvoorraad

Gemaakte afspraken voor 2022:

- Als op basis van de resultaten van het woonbehoefteonderzoek woningbouwprogramma's worden vastgesteld, dan worden de corporaties hiervan in een zo vroeg mogelijk stadium in kennis gesteld als sociale woningbouw hiervan onderdeel uitmaakt.
- Woonpunt vangt in 2022 aan met de bouw van 16 voor ouderen geschikte sociale huurappartementen aan de Sprinkstraat in Margraten van dit complex en de woningen in 2023 opgeleverd kunnen worden.
- Wat de toewijzing van deze woningen betreft wordt verwezen naar de afspraak hierover zoals vastgelegd is onder de voorgaande kerntaak "Betaalbaarheid en Beschikbaarheid".
- De eerder gemaakte afspraak dat de gemeente vrijkomend vastgoed binnen de kernen aan de corporaties kan aanbieden om de haalbaar voor het transformeren van dit vastgoed naar sociale huisvesting te onderzoeken, blijft onverminderd van kracht.
- Onderzocht wordt in hoeverre de gemeente kan zorgen voor een generieke ontheffing van de Flora- en Faunawet in het kader van bouwprocedures.

Voor de cijfers ten aanzien van de vastgoedtransformaties wordt verwezen naar bijlagen van deze afsprakenlijst.