

Raadsinformatiebrief

Aan : De leden van de Raad
van : W.L.J. Bijlmakers
cc :
datum : 29 oktober 2024
Kenmerk : RIV-24-00893

onderwerp : Prestatieafspraken met woningcorporaties, jaarschijf 2025

Kennisnemen van:

De prestatieafspraken, jaarschijf 2025.

Inleiding

Eind 2020 hebben de gemeente, Woonik (toen nog Woningvereniging Nederweert), Wonen-Limburg en de huurdersvertegenwoordigers het Meerjarig Kader Prestatieafspraken 2021-2025 ondertekend. Binnen dit kader maken we jaarlijks concrete prestatieafspraken in de vorm van een jaarschijf.

Wonen-Zuid is geen deelnemer aan het Meerjarig Kader Prestatieafspraken, destijds vanwege hun beperkte positie in Nederweert (19 woningen in Leveroy). Ze doen inmiddels wel al enkele jaren mee in het proces voor het opstellen van de jaarschijf. Aanvankelijk vanuit een pro-actieve insteek (ontwikkelingsgericht). Onlangs heeft Wonen-Zuid aangegeven als gevolg van financiële keuzes de komende jaren geen nieuwbouwprojecten te kunnen oppakken, maar zich te richten op de verduurzaming van het bestaande verouderde bezit. De opgave richt zich vooral op het aanpakken van hun woningen met een laag energielabel (E,F,G). De koerswijziging geldt voor het hele werkgebied van Wonen-Zuid. Dit ligt met name buiten Nederweert. Voor Nederweert betekent dit concreet dat ze alleen de reguliere exploitatie van 19 woningen in Leveroy (regulier beheer en onderhoud) voortzetten.

Nester is een woningcorporatie die geen woningen in onze gemeente bezit, maar wel eigenaar is van het Thomashuis in Ospeldijk (voormalig schoolgebouw). Om die reden zien zij af van het maken van formele prestatieafspraken.

De voorliggende concept jaarschijf 2025 is op basis van de biedingen samen met de corporaties opgesteld en ligt nu ter besluitvorming voor. De huurders-vertegenwoordigers zijn formeel partij bij het maken van de prestatieafspraken en zijn betrokken bij het opstellen van de jaarschijf. De concept jaarschijf 2025 is besproken tijdens het Bestuurlijk Overleg op 11 oktober jl. en heeft de instemming van alle betrokken partijen.

Kernboodschap

De afspraken sluiten aan bij de lokale woningbouwopgave.

Met de prestatieafspraken leveren de corporaties - binnen hun (financiële) mogelijkheden - een bijdrage aan het de woningbouwopgave van de gemeente. De actuele kaders hiervoor zijn de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 en de Woondeal Limburg. Hieruit vloeit een ambitie voort om in de periode 2023 t/m 2030 nog 800 woningen te bouwen (100 woningen per jaar). Op basis van de afspraken in de Woondeal dient 2/3 daarvan in het betaalbare segment te landen. Dit betreft sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000,-v.o.n. Gemeenten die minder dan 30 procent sociale huurwoningen in hun

woningvoorraad hebben, hebben op grond van de Woondeal een inspanningsplicht om naar 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien. Nederweert heeft circa 20% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Binnen de totale woningbouwopgave zal daarom een substantieel deel moeten landen in de sociale huur. Uitgaande van 30 % sociale huur gaat het om 240 sociale huurwoningen t/m 2030.

In de planvoorraad woningbouw (per 1-1 2024) zijn 166 sociale huurwoningen opgenomen. Dat betekent dat er op basis van de 30% sociale huurnorm nog minstens 74 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd aan de planvoorraad. We sturen hierop op gemeenteniveau via de nadere invulling van de zachte planvoorraad (bijvoorbeeld uitbreidingsgebied Kerneelhoven en locatie Staat-Boerenbond) en via het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. Daarbij geldt de kanttekening dat de regio Midden-Limburg het voorbehoud heeft gemaakt bij de Woondeal dat de lokale behoefte leidend is. Hiervoor loopt momenteel een woonbehoefteonderzoek. De uitkomst kan tot een nuancering leiden van de 30% sociale huurnorm zoals opgenomen in de Woondeal.

De afspraken gaan in op alle relevante thema's rondom sociale huisvesting.

De volgende onderwerpen komen in de jaarschijf aan bod:

- Beschikbaarheid & vastgoedontwikkelingen
- Betaalbaarheid
- Wonen & zorg, huisvesting maatschappelijke doelgroepen
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid

Voor meer inzicht in de afspraken wordt verwezen naar de jaarschijf 2024 (bijlage). Het betreft concrete afspraken waar we elkaar voor nodig hebben.

Toelichting op vastgoedontwikkelingen:

De volgende vastgoedontwikkelingen zijn opgenomen in de jaarschijf 2025:

Locatie/plan	Aantal woningen	Planning
Carisplan, Mgr Kreijlmansstraat	24 sociale huurappartementen	Oplevering 1 ^e helft 2025.
Bredeweg, fase 2	15 sociale huurwoningen	Bestemmingsplan gereed 1 ^e helft 2025. Start bouw 2 ^e helft 2025.
Herontwikkeling Julianastraat-Ospelseweg (sloop en herbouw)	Bruto toevoeging 40 woningen	Sloop is gestart, uitwerking definitief stedenbouwkundig plan voorzien 1 ^e helft 2025. Start planologische procedure medio 2025
Tiskesweg	8 sociale huurwoningen	Vaststelling bestemmingsplan november 2024. Uitwerking bouwplan 1 ^e helft 2025. Start bouw 2026
Gutjesweg	35 sociale huurwoningen 8 woonwagenstandplaatsen 10 starters-koopwoningen 6 middenhuur woningen 6 betaalbare koopwoningen (levensloopbestendig) 4 vrije kavels (uitgifte via gemeente)	Vaststelling bestemmingsplan november 2024, start werkzaamheden vanaf Q1 2025 (bij geen beroep)
Flexwoningen	Circa 45 flexwoningen, verdeeld over meerdere locaties.	Sluiten intentieovereenkomst Q4 2024. Haalbaarheidsonderzoek en doorlopen planologische procedures: 1 ^e helft 2025

De biedingen en afspraken zijn als redelijk aan te merken

De Woningwet stelt dat corporaties binnen hun (financiële) mogelijkheden een bijdrage leveren aan het woonbeleid van de gemeente. De afspraken zijn als redelijk aan te merken. Gezien de grote opgave is het vertrekpunt dat de corporaties op basis van gelijkwaardigheid een positie innemen in Nederweert om plannen te ontwikkelen. In de praktijk zijn dat Woonik en Wonen Limburg. Afhankelijk van de schaalgrootte van een plan en de investeringsruimte zal per project gekeken worden welke corporatie daar het beste bij aansluit. Aanvankelijk was ook Wonen-Zuid in beeld om een bijdrage te leveren in de nieuwbouwopgave. Door gedwongen financiële keuzes richten zij zich vanaf nu echter op de verduurzaming van het bestaande bezit en investeren zij de eerste 5 jaren niet investeren in nieuwbouw.

De inzet van de corporaties is mogelijk niet toereikend voor de nieuwbouwopgave

De corporaties geven aan dat het voor hen door o.a. rijksbeleid moeilijker wordt om invulling te geven aan de groeiende opgave voor het realiseren van sociale huurwoningen zoals opgenomen in de Woondeal en het Rijksprogramma voor woningbouw. Het realiseren van de 30% sociale huurnorm kan daardoor in het gedrang komen. In het kader van de Woondeal vinden hier gesprekken over plaats met de betrokken corporaties, de provincie en het Rijk. Vanuit de regio dringen we bij de provincie en het Rijk aan op wederkerigheid in het kader van de gemaakte afspraken in de Woondeal (30 % sociale huur). Een oplossing ligt mogelijk in de recent door het kabinet beschikbaar gestelde bedragen van 5 miljard en 2,5 miljard euro voor respectievelijk woningbouw te ondersteunen voor mensen met een laag of middeninkomen en doorstromers en bedoeld als realisatiestimulans voor gemeenten om betaalbare woningen te realiseren.

Consequenties

De afspraken vallen uiteen in tal van onderwerpen die we via een projectstructuur of via reguliere werkprocessen oppakken. Veel afspraken lopen al of hebben een min of meer structureel karakter en krijgen in 2025 een vervolg. Voor het overige zijn er in het Meerjarig Kader procesafspraken gemaakt die richting geven aan de uitvoering en evaluatie. In het voorjaar 2025 vindt de evaluatie plaats van de afspraken voor dit jaar.

De jaarschijf 2025 is de laatste jaarschijf binnen het Meerjarig Kader Prestatieafspraken 2021-2025. Dit loopt volgend jaar ten einde. Partijen richten zich vanaf volgend jaar op het opstellen van een nieuw meerjarig kader. Partijen hebben uitgesproken dat het de voorkeur heeft om een nieuw meerjarig kader parallel te laten lopen met de nieuwe gemeentelijke bestuursperiode (2026-2030). Een optie is om het huidige meerjarig kader met een jaar te verlengen.

De woningcorporaties dienen de afspraken uiterlijk 15 december a.s. in te sturen naar de Autoriteit Woningcorporaties.

Bijlagen

1. Jaarschijf 2025
2. Gemeentekaart Wonen Limburg
3. Aanbiedingsbrief Wonen Limburg
4. Activiteitenoverzicht Wonen Limburg
5. Bod Wonen Zuid
6. Bieding Woonik
7. Aanbiedingsbrief Woonik
8. Notitie Woonlastenwakers
9. Aanbiedingsbrief Woonlastenwakers
10. Brief Nester
11. Meerjarig Kader Prestatieafspraken 2021-2025