

Aan
De gemeenteraad

Van
Burgemeester en wethouders

Datum
28 september 2016

Kopie

Betreft
Aanvullende info n.a.v. behandeling Woonvisie in commissie

20 september 2016 is de Woonvisie besproken in de commissie Ruimte, Burger en Bestuur. Naar aanleiding van deze behandeling komen wij graag nog op vier punten terug, namelijk:

1. Woonwensenonderzoek;
2. Het proces om te komen tot prestatieafspraken;
3. Evaluatie beleid
4. De 80-10-10-regeling en de mogelijkheid om daarmee extra woningen aan inwoners van de gemeente toe te wijzen;

1. Woonwensenonderzoek

Tijdens de commissievergadering is, overeenkomstig de zienswijzen van Buurtdorp Ouderkerk, gesproken over een te houden woonwensenonderzoek dat zich niet alleen richt op huurders van Eigen Haard. Een dergelijk onderzoek heeft echter in 2015 plaatsgevonden. Dit onderzoek is in de bijlagen toegevoegd. Mocht blijken dat er op enig moment aanvullend onderzoek gewenst is, is het aan te bevelen om daarbij rekening te houden met hetgeen reeds is onderzocht.

2. Proces prestatieafspraken

Met de wijziging van de Woningwet is de governance aanzienlijk verbeterd. Een door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie maakt het mogelijk SMART-geformuleerde en bindende afspraken te maken met de corporaties (Eigen Haard en Woonzorg Nederland), in samenspraak met de huurdersverenigingen. Bij de prestatieafspraken benomen we een gezamenlijke ambitie voor vier jaar die wordt vertaald naar jaarlijkse concrete afspraken. Deze prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Zoals tijdens de behandeling in de commissie reeds is aangegeven, worden eventuele kosten voor uitvoering van de woonvisie inzichtelijk wanneer er een concreet voorstel voor de prestatieafspraken ligt.

De prestatieafspraken moeten jaarlijks door de corporaties vóór 15 december aan de minister worden gestuurd. De vaststelling van de woonvisie staat gepland op 6 oktober. Dat is later dan onze aanvankelijke planning, en dat betekent dat het voor de prestatieafspraken van komend jaar niet mogelijk is dat de raad daar formeel tijdig een besluit over kan nemen. De volgende gemeenteraadvergadering is op 15 december. We zijn gebaat bij instemming over de prestatieafspraken op 15 december. Daarom stellen wij het volgende voor:

- Voorafgaand aan de bestuurlijke gesprekken over de prestatieafspraken, ontvangen alle fracties een concept van de prestatieafspraken.
- De fracties geven de portefeuillehouder input mee voor de gesprekken c.q. de onderhandelingen over de prestatieafspraken.

- Wanneer de prestatieafspraken geen financiële consequenties hebben en passen binnen de kaders van de woonvisie, worden de prestatieafspraken vóór 15 december aan de minister gestuurd, zonder een besluit daarover van de raad.
- Wanneer de prestatieafspraken wel financiële consequenties hebben en/of niet passen binnen de kaders van de woonvisie, wordt hierover wel een besluit van de raad gevraagd en worden de prestatieafspraken zo snel mogelijk na besluitvorming op 15 december aan de minister gestuurd. In dat geval worden in het raadsvoorstel alternatieven geschetst voor een aantal preciaire thema's (die met de huurdersverenigingen en corporaties zijn besproken).

3. Evaluatie beleid

Tijdens de commissievergadering is gevraagd naar een tussentijdse evaluatie van de woonvisie. Met de corporaties worden jaarlijks prestatieafspraken waarbij de resultaten van het voorgaande jaar als uitgangspunt dienen. Hierdoor wordt er jaarlijks stil gestaan bij de voortgang. Ondanks dat dit slechts betrekking heeft op thema's die het corporatiebezit raken, geeft dit voldoende tussentijds inzicht in de voortgang. Bij eventuele onverwachte omstandigheden kan alsnog worden overgegaan op een tussentijdse evaluatie.

4. 80-10-10 regeling

Bij de behandeling is gevraagd of de 80-10-10 regeling kan worden benut om meer woningen toe te wijzen aan inwoners van de eigen gemeente. De 80-10-10 regeling regelt dat corporaties passend moeten toewijzen op basis van inkomen. In de regeling is inderdaad opgenomen dat 10% mag worden toegewezen aan urgenten.

De 80-10-10 regeling gaat niet over de lokale voorrang, dat is namelijk geregeld in de Huisvestingswet en -verordening. Op basis daarvan kan 25% van de woningen worden toegewezen met lokale voorrang, 25% met regionale voorrang en moet 50% worden toegewezen zonder enige voorrang. Woningen die worden toegewezen op basis van een urgentie, vallen onder de 25% lokale voorrang.

Hoewel beide regelingen mede betrekking hebben op urgenten, kan met de ene regeling (80-10-10 regeling) niet worden geregeld dat er meer woningen aan eigen inwoners worden toebedeeld (hetgeen waarover de andere regeling gaat).