

Woonpartners Midden-Holland
Ter attentie van de heer R.J. Mascini
Postbus 102
2740 AC WADDINXVEEN

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies
contactpersoon
K.W.A. Vijftigschild
onderwerp
Prestatieafspraken 2021

telefoon
14 01 82
uw kenmerk
Co11000046

gouda
15 december 2020
zaaknummer
4604
verzonden

Geachte heer Mascini,

Op 29 oktober 2020 2019 hebben wij in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken de bieding van Woonpartners Midden-Holland besproken. U heeft ons gevraagd in te stemmen met de concretisering van de prestatieafspraken voor het kalenderjaar 2021 en de doorkijk naar de vier jaren erna. Wij gaan graag op dit verzoek in.

De bieding van Woonpartners Midden-Holland getuigt van een 'redelijke bijdrage' aan het Goudse volkshuisvestingsbeleid met de voorgenomen activiteiten. De bijdrage past bij de bestedingsruimte en de feitelijke mogelijkheden en de positie van uw woningcorporatie in onze stad.

In de bieding staan onderdelen benoemd die in eerdere jaren al zijn besproken en onderdelen die nieuw zijn toegevoegd. Puntsgewijs geven wij voor de onderdelen die in 2020 nieuw zijn toegevoegd en/of waar eerder nog geen overeenstemming over was, aan hoe wij in uw vraag voorzien. Daarnaast vragen we aandacht voor de aandachtspunten die in het bestuurlijk overleg op 29 oktober zijn besproken.

Nieuwbouwbeleid als afspiegeling van vraag- en aanbodverhouding, ook in uitleggebieden

Bij projecten van 60 woningen of meer wordt het uitgangspunt gehanteerd dat minimaal 1/3^e sociale huur dient te zijn. In uitleglocatie Westergouwe wordt een lager percentage gehanteerd, maar onlangs is het aanbod in het stedenbouwkundig plan van Westergouwe fase III vergroot tot 20,2%. In het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen wordt ook verkend in welke mate kleinere projecten het uitgangspunt van minimaal 1/3^e sociale huur krijgen.

Toepassen van een verlaagde parkeernorm

Het parkeerplan Gouda 2020 wordt gehanteerd als uitgangspunt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Alleen als dit voldoende onderbouwd kan worden zijn er mogelijkheden voor een verlaagde norm.

Passage in anterieure overeenkomsten waardoor corporaties positie houden bij het realiseren van sociale huurwoningen

Ambtelijk wordt de passage verfijnd die de gemeente voorlegt aan ontwikkelende partijen, waardoor corporaties in een vroeg stadium betrokken dienen te worden in de planvorming. Tot die tijd worden in overeenkomsten de huidige teksten opgenomen die in grote lijnen dezelfde strekking hebben.

bezoekadres:
Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1, Gouda

correspondentieadres:
postbus 1086, 2800 BB Gouda
e-mail gemeente@gouda.nl
telefoon: 14 01 82

bijlagen: -

Overzicht verschaffen van mogelijke bouwlocaties in de gemeente

Gemeente Gouda heeft een beperkt aantal locaties op eigen grond. Het grootste deel aan woningbouwprojecten vindt plaats vanuit transformatie, waarbij marktpartijen betrokken zijn. Jaarlijks inventariseren we welke ontwikkelingen er gaande zijn. De woningbouwprojecten die bekend zijn bij de gemeente worden met de corporaties gedeeld.

Beleid vaststellen voor middeldure huur

Dit jaar heeft de gemeente Gouda de verordening middenhuur vastgesteld, met als doel om woningen in dit segment voor de langere termijn te behouden. Deze verordening wordt aan alle ontwikkelende partijen voorgelegd die in dit segment (moeten) ontwikkelen. In de Regionale Agenda Wonen is opgenomen dat 10% van de nieuwbouw in Midden-Holland moet bestaan uit middenhuur (tot € 950).

Herijking raamafspraken voor Westergouwe

In een allonge op de huidige raamovereenkomst worden de huidige afspraken met een jaar verlengd. Hieraan worden actuele ontwikkelingen toegevoegd, waaronder een herijking van de afspraken in Westergouwe.

Economische impact van Covid-19

Inmiddels duurt de pandemie al maandenlang voort. VNG, verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen hebben afspraken gemaakt over het verlenen van maatwerk bij betalingsachterstanden. Verhuurders spannen zich daarbij binnen hun mogelijkheden in om samen met huurders tot maatwerkafspraken te komen om deze periode te overbruggen. Het gaat hierbij onder andere om het tijdelijk opschorten van de huur of het treffen van een betalingsregeling. Ook worden huisuitzettingen zoveel mogelijk uitgesteld, tenzij het bijvoorbeeld gaat om uitzettingen naar aanleiding van criminele activiteiten of extreme overlast. Deze afspraken duren voort tot 1 januari 2021, waarna geëvalueerd wordt of de afspraken worden verlengd. We gaan ervan uit dat de corporaties de huisuitzettingen dan ook tot een minimum beperken en door vroegsignalering betaalachterstanden zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente verstrekt waar nodig en passend bijzondere bijstand. Het college wenst te benadrukken dat betalingsproblemen niet zonder meer kunnen worden afgewenteld op de bijzondere bijstand. Zeker in het geval van de verhoogde waarborgsom vraagt de gemeente aan Woonpartners Midden-Holland om te monitoren of deze maatregel extra aanvragen teweegbrengt.

Het huidige Convenant Voorkomen Huisuitzettingen loopt tot en met 2020 en is aan actualisatie toe. Er is inmiddels een werkgroep geformeerd waarin diverse partijen deelnemen, waaronder de woningcorporaties. Het doel is om te komen tot een nieuw regionaal Convenant Voorkomen Huisuitzetting waarin rollen en verantwoordelijkheden staan omschreven van betrokken partners en welke recht doet aan de samenwerking in de praktijk.

Bijdrage aan funderingsproblematiek

Het Fonds funderingsherstel is gestopt. De gemeente onderzoekt mogelijkheden voor alternatieven op landelijk niveau, waarbij ook wordt ingezet op ondersteunende mogelijkheden voor corporaties, zoals voor het project aan de Reitzstraat. We blijven hierover in gesprek met u.

Investeren in het verbeteren van de leefbaarheid in de openbare ruimte in Achterwillens en in bredere zin meer gebiedsgericht samenwerken

Woonpartners investeert in de renovatie van haar gestapelde bezit in Achterwillens. We zien het belang van de afstemming tussen deze werkzaamheden en activiteiten die de leefbaarheid in de openbare ruimte versterken, maar we zijn ons ook bewust van de uitdagingen om dit naadloos op elkaar te laten aansluiten. We zetten daarom in op samenwerking om dit zo optimaal mogelijk te realiseren. Voor het komend jaar zijn inmiddels pragmatische afspraken gemaakt. Voor de langere termijn wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de buitenruimte.

Ondersteunen van huurders bij het uitvoeren van maatregelen in het kader van de energietransitie

Woonpartners Midden-Holland vraagt huurders gelijk te stellen aan woningeigenaren op het vlak van maatregelen in het kader van de energietransitie. De gemeente lanceert een nieuwe subsidieregeling voor het verduurzamen van huizen, waarbij subsidie aanvragen ook mogelijk is voor huurwoningen.

Betrekken van de corporatie bij ontwikkeling gemeentelijke warmtevisie

Het Klimaatakkoord van Nederland heeft als doel het reduceren van 95% van de CO2-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990. Om dit te behalen moeten we onze huizen en gebouwen op een andere manier verwarmen. In de Transitievisie Warmte leggen we vast welke wijk wanneer van het aardgas af gaat. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, worden ook de potentiële warmtealternatieven in beeld gebracht. Dit doen we samen met diverse stakeholders, waaronder Woonpartners Midden-Holland. Stakeholders leveren een actieve bijdrage. Zo wordt de Transitievisie Warmte in 2021 opgeleverd.

Regierol langer zelfstandig thuis

Langer zelfstandig thuis wonen is een thema dat past binnen een breder streven naar een inclusieve samenleving. De unaniem aangenomen motie over groepswonen als toevoeging voor de voorraad komt hierbij eveneens naar voren. In de uitwerking van een woonzorgvisie wordt de aanpak van deze thematiek komend jaar verder uitgewerkt.

Uitstroom maatschappelijke opvang en terugdringen beschermd wonen

De gemeente voert de regie in het kader van de uitstroom maatschappelijke opvang en het afbouwen van het aantal plekken beschermd wonen, onder andere door regionaal af te stemmen. In het convenant uitstroom is het contingent afgestemd. Naast de reguliere contingentwoningen worden in Gouda tijdelijke woningen gerealiseerd voor de personen die op de wachtlijst staan voor een uitstroomwoning.

Verkenning van huisvestingsmogelijkheden voor (dreigend) daklozen

Voor deze groep wordt vanuit het Rijk aangedrongen op het snel realiseren van extra huisvestingsmogelijkheden. De gemeente vraagt corporaties (extra) oog te hebben voor deze vorm van woningverhuur en hier gezamenlijk in op te trekken. De gemeente heeft een goedgekeurde subsidieaanvraag voor innovatie in de opvang gedaan. Inmiddels is een projectleider huisvesting bijzondere doelgroepen aangesteld door de gemeente. In grote lijnen is de inzet gericht op preventie (voorkomen huisuitzettingen en aansluiten armoedebeleid), vernieuwing van de opvang (intake en omvormen bestaande opvang) en wonen (realiseren diverse huisvestingsvormen en begeleiding bij uitstroom vanuit instellingen). Het komend jaar wensen we samen met onder andere de corporaties extra mogelijkheden te kunnen bieden voor deze doelgroep.

Wij zien uit naar wederom een productieve samenwerking in 2021 en vertrouwen erop dat Woonpartners Midden-Holland haar uiterste best doet om naar vermogen en in redelijkheid bij te dragen aan de volkshuisvestingsopgave in onze stad. We verwachten dat we bovendien in gezamenlijkheid het proces tot allereerst een allonge op de huidige raamovereenkomst op te stellen en eind volgend jaar een nieuwe raamovereenkomst prestatieafspraken vorm kunnen geven om dit ook voor een langere termijn te kunnen borgen.

Een kopie van deze brief sturen wij ter informatie naar uw huurdersorganisatie HRHM.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

Dr. E.M. Branderhorst mr. drs. P. Verhoeve