**Bijlage 1 behorend bij Raadsinformatiebrief Herijking PALT**

Belangrijkste wijzigingen Prestatieafspraken Lange Termijn 2016-2025 (PALT)

*Proces*

In de nieuwe Woningwet is een grotere rol voor huurdersorganisaties bij het opstellen en volgen van de prestatieafspraken opgenomen. Dit is ook in PALT verwerkt. De huurdersorganisaties hebben een rol in de jaarlijkse PALT cyclus. Deze cyclus is gebaseerd op de verplichting door corporaties om ieder jaar vóór 1 juli een bod te doen op het uitvoeren van de woonvisie, met de uitnodiging om daar (jaarlijks) prestatieafspraken over te maken. Die jaarlijkse afspraken moeten voor 15 december worden ingediend bij de Minister. In PALT wordt het doen van een bod gekoppeld aan een jaarlijks Bestuurlijk Voortgangsoverleg, waar behaalde resultaten en beschikbaarheid van sociale huurwoningen wordt gemonitord. In de periode daarna worden de lokale uitwerkingen aangepast aan het nieuwe bod en doorkijk voor de periode daarna. In het Bestuurlijk Prospectieve PALT overleg worden de geactualiseerde lokale uitwerkingen gebundeld en gezamenlijk besproken door huurders, corporaties en gemeenten.

*Omvang & ontwikkeling sociale voorraad*

In de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) hebben gemeenten en corporaties van de Drechtsteden afspraken gemaakt om, in lijn met de regionale woonvisie, de kwaliteit van de regionale woningvoorraad te verbeteren – en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de Drechtsteden. Eén van de maatregelen om die doelstelling te realiseren, is de afspraak dat de regionale sociale voorraad afneemt tot een omvang die beter past bij de omvang van de doelgroep. Weliswaar neemt de druk op de sociale woningvoorraad steeds meer toe, o.a. vanwege aanscherping van inkomensnormen voor de hypotheekverstrekking en de extramuralisering in de zorg en de toename van het aantal te huisvesten statushouders, er is in de Drechtsteden nog steeds sprake van een ruim aanbod aan sociale huurwoningen.

Per gemeente is een richtinggevende afspraak gemaakt voor de ontwikkelrichting van de sociale huurvoorraad. Deze richtinggevende afspraak is lokaal afgestemd met de huurders.

Volgens berekeningen van het Onderzoekcentrum Drechtsteden is de omvang van de volledige sociale huurvoorraad ook in Alblasserdam groter dan dat deel van de doelgroep. (65% van de primaire doelgroep van beleid, dit zijn de huishoudens met een bruto jaarinkomen tot de huurtoeslaggrens en 55% van de secundaire doelgroep, dit zijn huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslag grens en onder de € 35.739,-, conform de Woningwet.). Een groot deel van de doelgroep woont niet in de sociale huurvoorraad.

De omvang van de volledige sociale huurwoningvoorraad is in alle gemeenten groter dan dat deel van de doelgroep (65% van de primaire, 55% van de secundaire doelgroep) dat is aangewezen op sociale huurwoningen.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Omvang sociale corporatie huurvoorraad | Omvang van de op huur aangewezen doelgroep | Omvang volledig sociale huurvoorraad (incl. niet corporatiewoningen) | Mogelijke ontwikkeling o.b.v. corporatievoorraad t.o.v. huidige doelgroep | PALT-afspraak:Afname sociale huur door verkoop of sloop |
| Alblasserdam | 2.500 | 2.100 | 3.100 | -400 | -200 |
| Dordrecht | 15.800 | 16.100 | 22.500 | 300 | -1.500 |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 2.500 | 2.350 | 2.800 | -150 | 0 |
| Papendrecht | 4.100 | 3.250 | 4.750 | -850 | -400 |
| Sliedrecht | 3.750 | 2.650 | 4.350 | -1.100 | -200 |
| Zwijndrecht | 7.500 | 5.400 | 8.850 | -2.100 | -600 |
| Drechtsteden | 36.400 | 31.00 | 46.350 | -4.400 | -2.900 |
| NB door afronding tellen niet aal cijfers bij elkaar op. |

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

De sociale huurvoorraad kan op basis van de corporatievoorraad ten opzichte van de huidige omvang en de hiervoor benoemde doelgroep met 400 woningen afnemen. Theoretisch gezien is er sprake van een overschot. Daarbij is tevens rekening gehouden met de omvang van de particuliere huursector. In de praktijk kan dat anders zijn. En de doelgroep neemt tot 2020 wat toe. Daarom wordt in de streefgetallen van de ontwikkelrichting maar een deel van het 'overschot' aan de sociale voorraad onttrokken. Afgesproken is om de sociale huurvoorraad met maximaal 200 woningen af te laten nemen t/m 2020. Zie de tabel hierboven voor de totstandkoming van de afname van de 200 woningen. Afname is mogelijk door sloop, verkoop of liberalisering van de huurwoningen. Let wel: dit is een ontwikkelrichting. Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde notitie 'Minder kwantiteit, meer kwaliteit'.

Een uitgangspunt voor huurders, Woonkracht10 en de gemeente Alblasserdam hierbij is dat de sociale woningvoorraad van Alblasserdam groot genoeg is en blijft om lage inkomens te huisvesten (incl. statushouders en urgent woningzoekenden). Dit wordt door een tweejaarlijkse monitoring in de gaten gehouden.

***Minder kwantiteit, meer kwaliteit***

Verkoop van corporatiewoningen draagt bij aan de investeringsmogelijkheden van Woonkracht10, om zodoende investeringen in nieuwbouw, wijkverbetering, duurzaamheid en kwaliteit te kunnen doen. Ten tweede draagt verkoop bij aan een evenwichtiger woningaanbod, waardoor meer huishoudens wooncarrière kunnen maken. Ten derde leidt verkoop tot meer gedifferentieerde wijken. Aanname hierbij is dat de leefbaarheid verbetert.

Verkoop van de sociale woningen vindt in eerste instantie plaats aan de zittende huurder of zal bij mutatie in de verkoop gaan. Bij verkoop blijven de woningen veelal tot de goedkope voorraad behoren. Wel wordt de overmaat aan huurwoningen van de corporaties beperkt en komen er goedkope koopwoningen voor de middeninkomens beschikbaar.

Zie voor een nadere toelichting met betrekking tot de afgesproken ontwikkeling van de sociale voorraad de bijgevoegde notitie: 'Minder kwantiteit, meer kwaliteit'.

Minder kwantiteit, meer kwaliteit! Dit is in lijn met de bevindingen van de heer Jansen in zijn rapport Zichtbaar Samen Maritiem.

***Ontwikkelrichting***

De in hoofdstuk 2 (van deel II) afgesproken afname geeft de richting aan van de ontwikkeling van de voorraad. Twee keer per jaar worden de beschikbaarheidscijfers (omvang doelgroep versus voorraad en de informatie van Woonkeus over de wachttijden) in het regionale, bestuurlijke PALT overleg besproken. Jaarlijks wordt aan de hand van deze monitoring en het bod van de corporaties de sloop en nieuwbouwplannen voor het volgende jaar besproken. Concreet betekent dit dat alleen de plannen voor 2016 hard zijn en de plannen voor de jaren daarna nog kunnen – en zullen- wijzigen. De plannen voor 2016 zijn hard met name vanwege het feit dat de besluiten voor verkoop bij Woonkracht10 genomen zijn voordat de toename van de vluchtelingen in beeld was. Woonkracht10 heeft aangegeven dat de taakstelling met betrekking tot het plaatsen van statushouders gehaald zal worden, nu al zijn 10 statushouders geplaatst voor het 1e half jaar (taakstelling 24) en het 2e halfjaar is de taakstelling 28 personen, dit jaar worden er dus geen problemen verwacht. Wel is het zo dat indien er meer statushouders toegewezen worden er problemen kunnen ontstaan m.b.t. verdringing op de woningmarkt. Als dit het geval is dan zal er regionaal bekeken worden hoe dit opgelost kan worden.

Woonkracht10 gaat jaarlijks kijken welke woningen verkocht worden, dit is de afspraak zoals gemaakt bij deze PALT-afspraken. Verkoop zal mondjesmaat gaan, er zullen geen hele complexen tegelijk verkocht worden. Woonkracht10 houdt 51% van de woningen van hoogbouw wonen in eigen bezit.

***Monitoring***

Bij bovenstaande afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad wordt rekening gehouden met urgent woningzoekenden en de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Bovendien dienen er voldoende woningen beschikbaar te zijn voor regulier woningzoekenden (minimaal 50% van het vrijkomende aanbod).

Woonkracht10 heeft tot nu toe in alle voorgaande jaren voldoende woningvoorraad beschikbaar gehad om de taakstelling van de gemeente op het gebied van statushouders te kunnen invullen. Voor een eventuele aanvullende taakstelling van de gemeente zelf kan Woonkracht10 niet garant staan. De inspanning om een geschikte woning te vinden wordt nadrukkelijk geleverd.

Er zijn twee evaluatiemomenten per jaar te weten in het voorjaar en het najaar. Hier zullen de wachttijden voor de doelgroepen wordt geëvalueerd. Indien één van de twee bovenstaande uitgangspunten niet gerealiseerd kan worden, wordt in gezamenlijk overleg besproken hoe het (regionale) beleid moet worden aangepast om te zorgen voor voldoende aanbod. Bij het bestuurlijk overleg wordt ook de huurdersraad uitgenodigd.

Stichting Woonkeus heeft in november 2015 een nulmeting uitgevoerd voor de regio Drechtsteden. Daarin kwam naar voren dat de zoektijd in Alblasserdam relatief laag is, binnen 1,2 jaar heeft men een portiekwoning en binnen 1,5 jaar een eengezinswoning. Voor een goed functionerende woningmarkt zonder leegstand, is dit een acceptabele tijd.

Weliswaar is de beeldvorming bij bewoners anders, maar op basis van Woonkeus zijn dit de feiten. Voor een nadere uitleg over de wachttijden voor een sociale huurwoning in Alblasserdam verwijs ik u naar bijgevoegde notitie 'Wachttijden sociale huurwoning in Alblasserdam'.

*Duurzaamheid & kwaliteit*

Deze afspraken zijn grotendeels een voortzetting van de afspraken die ook in PALT 2010-2020 stonden. De nieuwe afspraken over duurzaamheid bieden de corporaties meer ruimte voor lokaal maatwerk. Het doel is vastgelegd, niet de - per corporatie verschillende - wijze waarop dit doel wordt bereikt.

*Sociaal domein*

In het sociaal domein hebben veel veranderingen plaatsgevonden. Het takenpakket van de corporaties is beperkt. Waar zij in het verleden een grote bijdrage leverden aan de leefbaarheid in de wijken, moeten hun werkzaamheden nu volledig in dienst staan van hun kerntaak: verhuur van sociale woningen. Er is wel nog ruimte voor het doen van investeringen in leefbaarheid. Daar wordt maximaal gebruik van gemaakt. Daarnaast is van een aantal taken afgesproken dat die vooraan door de gemeenten worden opgepakt (al dan niet gedelegeerd naar de dienst Gezondheid & Jeugd, dGJ). Belangrijkste voorbeeld hiervan is de regie op de begeleiding van preventieve contracten. De regie op begeleiding van preventieve contracten wordt voortaan door gemeenten uitgevoerd en door de betreffende gemeente gefinancierd.

Inzet van de afspraken in dit hoofdstuk is dat voorkomen beter is dan genezen. Door ketensamenwerking en goede monitoring nemen gemeenten en corporaties gezamenlijk verantwoordelijkheid om sociale problematiek te voorzien en zo mogelijk te voorkomen. Dit hoofdstuk is opgesteld in samenwerking met het PFO Sociaal.

*Grondprijs*

In de afspraken is een maximale grondprijs opgenomen voor sociale huurwoningen, in geval van verkoop van grond door gemeenten aan corporaties. De maximale grondprijs opgenomen voor sociale huurwoningen bedraagt € 14.822,- (prijspeil 2016). Dit betreft toegestane staatssteun.

Nieuw is dat de verkregen korting in geval van onttrekking van de sociale huurwoning aan de sociale huurvoorraad (door sloop of verkoop) wordt verrekend (tot de afgesproken termijn).