

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) 2016 – 2025 en de rapportage Wonen in de Drechtsteden 2015	
Aanleiding	: Herijking van de PALT 2010-2020	
Datum	: 31 mei 2016	
Doel	: Ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: A. Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Evelyn Bijl-Klaverdijk (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

PALT staat voor Prestatieafspraken Lange Termijn. Sinds 2003 maken de gemeenten en corporaties in de Drechtsteden gezamenlijke prestatieafspraken. De huidige afspraken zijn geldig van 2010 tot en met 2020. Daarbij is overeengekomen dat de afspraken halverwege deze periode herijkt zouden worden. Mede vanwege de grote wijzigingen na invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 en de daarin vastgelegde rol voor de huurdersraden, is de opzet van PALT op enkele punten behoorlijk gewijzigd. Zie bijlage 1.

De rapportage Wonen in de Drechtsteden 2015 heeft als basis gediend om te komen tot de regionale prestatieafspraken lange termijn voor de periode tot 2020. In de rapportage Wonen in de Drechtsteden 2015 wordt een actualisatie gegeven van de ontwikkelingen aan de vraagkant en de aanbod en de aansluiting tussen beiden. Op pagina 18 vindt u de conclusies van de rapportage Wonen in de Drechtsteden. Uit de monitoring blijkt verder dat er voor Alblasserdam (naast de PALT-afspraken) geen beleidswijzigingen nodig zijn.

In lijn met de aanbeveling uit het rapport van G.J. Jansen zal in 2016 een start worden gemaakt met het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie. Voor 1 juli 2017 dient de regio een nieuwe (/aangepaste) woonvisie aan de provincie voor te leggen.

In lijn met de Woonvisie en de woonstrategie ligt de focus van het regionale woonbeleid op:

- 1) Een regio met meer kwaliteit.
Het gaat daarbij zowel om woonkwaliteit als om de kwaliteit van de woonomgeving.
Sturing op verbetering van kwaliteit en toevoegen van nog ontbrekende kwaliteiten is belangrijker dan sturen op aantallen. Een aantrekkelijk vestigingskwaliteit, voldoende werkgelegenheid, goede voorzieningen, een duurzame regio en voldoende beschikbaarheid en keuzevrijheid in de woningvoorraad dragen daar aan bij.

- 2) Meer op de bestaande voorraad dan alleen op de nieuwbouw.
- 3) Prestatieafspraken over de voorraad richten zich op voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van het woningaanbod voor de doelgroep – gerelateerd aan goede leefbaarheid in de wijken.
- 4) Het is belangrijk dat er voldoende aandacht is voor de leefbaarheid in de zwakkere gebieden en voldoende aandacht voor de kwetsbare groepen. Verschillen tussen groepen lijken namelijk steeds groter te worden. Gemeenten en corporaties kunnen dit niet alleen, maar werken samen met andere partners.

De prestatieafspraken dragen bij aan het realiseren van deze opgaven.

De volgende uitgangspunten staan hierbij centraal:

- In lijn met het Rijksbeleid richt PALT zich op zogenaamde 'corporatieonderwerpen' en de doelgroep van beleid (inkomen tot € 35.739,- prijspeil 2016).
- Beschikbaarheid: Voldoende aanbod van betaalbare woningen voor zowel de primaire als de secundaire doelgroep in iedere gemeente in de Drechtsteden.
- Betaalbaarheid: streven naar lage woonlasten en passend aanbod voor de doelgroep.
- Goede leefbaarheid in alle gemeenten, juist ook in wijken met geconcentreerd corporatiebezit.
- Een duurzame, energiezuinige en toekomstbestendige woningvoorraad van goede kwaliteit.
- Regionale prestatieafspraken en eenheid over prijsgrenzen, voorraad en verkoopprogramma zijn een belangrijke voorwaarde voor de regionaal werkende woningmarkt. De regionale afspraken en doelstellingen worden in deel II van PALT door corporatie en gemeente gezamenlijk lokaal verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

De afspraken gaan over het beoogde doel. Het middel waarmee dit doel bereikt wordt is van secundair belang. Dit zorgt niet alleen voor focus, het gaf ook de benodigde flexibiliteit bij de lokale uitwerking. Zie bijlage 2a en 2b voor de regionale prestatieafspraken en de lokale uitwerking voor Alblasserdam.

In de sociale huursector is er nog steeds sprake van een overaanbod. Ter voorbereiding van de PALT-afspraken zijn er voorstellen uitgewerkt voor de omvang van onttrekkingen, nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen om de voorraad af te laten nemen en tegelijk tot een meer evenwichtige spreiding in de regio te komen. Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde notitie 'Minder kwantiteit, meer kwaliteit', bijlage 4.

Volgens PALT 2016-2025 (de regionale afspraken) kan de lokale voorraad in Alblasserdam t/m 2025 met 200 sociale huurwoningen afnemen.

In de lokale PALT uitwerking (die geldt tot 2020) is de afname (104 woningen) voor 2016 t/m 2020 opgenomen, waarbij alleen de afname in 2016 bij onderstaande complexen zeker is. Verder vooruitkijken (na 2020) is niet zinvol omdat we niet weten hoe de woningmarkt zich ontwikkeld.

Onderstaande opgave komt uit de lokale PALT afspraken:

Verkoop 2016	Totaal 24 woningen
H.J. de Haanstraat	4 mgw
W. Beckmanstraat	3 mgw
De Sav. Lohmanweg	17 mgw

Verkoop 2017-2020	Totaal 80 woningen
Seringstraat e.o.	1 egw
Batavierstraat	1 egw
H.J. de Haanstraat	9 mgw
Esdoornlaan e.o.	1 egw
Brunel	3 egw
W. Beckmanstraat	8 mgw
De Sav. Lohmanweg	37 mgw
Maasstraat	20 mgw

Egw: eengezinswoningen

Mgw: meergezinswoningen

De afname van de overige 96 woningen zal dus plaatsvinden tussen 2021 en 2025. De complexen/straten waar deze afname zal plaatsvinden is nog niet bekend.

Concreet betekent dit dat alleen de plannen voor 2016 hard zijn en de overige opgave voor de jaren daarna als gevolg van de uitkomsten van de monitor nog kunnen wijzigen. Bij Woonkracht10 zijn de besluiten voor de verkoop van 2016 genomen voordat de toename van de vluchtelingen in beeld was. Desondanks heeft Woonkracht10 aangegeven de taakstelling voor 2016 te zullen halen.

De verkoop van de sociale woningen vindt in eerst instantie plaats aan de zittende huurder of de woning 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 Woonkracht10 beperkt en komen er goedkope koopwoningen voor de middeninkomens voor in de plaats.

Woonkracht10 gaat jaarlijks kijken welke woningen verkocht worden. Verkoop zal mondjesmaat gaan, er zullen geen hele complexen tegelijk verkocht worden. Door middel van een tweejaarlijkse monitor worden de consequenties van de verkoop (regionaal) goed in de gaten gehouden. Blijven er voldoende woningen beschikbaar voor urgent woningzoekenden, statushouders en regulier woningzoekenden? De wachttijden voor deze doelgroepen worden geëvalueerd. Indien de bovenstaande uitgangspunten niet gerealiseerd kunnen worden, dan wordt in gezamenlijk overleg bepaald hoe het (regionale) beleid moet worden aangepast om te zorgen voor voldoende aanbod.

Voor wat betreft de huisvesting van de statushouders heeft Woonkracht10 dus aangegeven dat de taakstelling voor 2016 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. De gemeente en Woonkracht10 blijven continue met elkaar in gesprek. De verhoogde taakstelling door de gemeente zelf is hierin niet meegenomen.

Financiële aspecten

Gemeenten en corporaties zetten de afspraken over een maximale grondprijs voor sociale woningbouw voort.

Juridische aspecten

N.v.t.

Communicatie en inspraak

In de nieuwe Woningwet is de positie van de huurders versterkt. Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken is de vertegenwoordiging van de huurdersraad Alblasserdam betrokken geweest.

Woonkracht10, de huurdersraad en de gemeente hebben prestatieafspraken gemaakt op basis van gelijkwaardigheid, waarbij ieder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft.

Uitvoering (inclusief planning)

Bij de bestuurlijke bijeenkomst in juli 2016 vindt de ondertekening plaats door de directeuren van de corporaties, de voorzitters van de huurdersraden en de wethouders wonen.

Na ondertekening treden de afspraken met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 in werking.

Evaluatie

De prestatieafspraken incl. de afspraken over de ontwikkelingen van de sociale voorraad worden tweejaarlijks gemonitord. Indien nodig wordt het (regionale) beleid aangepast.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



loco
burgemeester



Bij deze raadsinformatiebrief horen de volgende bijlagen:

1. Belangrijkste wijzigingen PALT 2016-2025
- 2a. Prestatieafspraken 2016-2025
- 2b. Lokale uitwerking van PALT 2016 t/m 2020
3. Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2015 + bijlagen

4. Notitie 'Minder kwantiteit, meer kwaliteit'
5. Notitie 'Wachttijden sociale huurwoning in Alblaserdam'

