

College informatiebrief

Onderwerp: Prestatieafspraken met Tablis Wonen voor de jaren 2023-2024

Datum: 16 december 2022

Portefeuille T.A. Spek

Inleiding

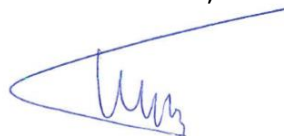
Jaarlijks voor 15 december moet het gemeentebestuur met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In die afspraken staat hoe de gemeente met woningcorporatie Tablis Wonen en huurdersorganisatie Slim Wonen samenwerkt aan het realiseren van het lokale woonbeleid. Het gaat om afspraken voor de jaren 2023 en 2024, die vooral het karakter hebben van ontwikkelafspraken. Deze prestatieafspraken staan niet op zichzelf maar vormen een samenhangend geheel, met name met het programma ruimtelijke vernieuwing en het proces rond de verduurzaming van Sliedrecht.

Communicatie en participatie

Wij hebben ervoor gekozen om het voortraject te laten doorlopen door deskundigen van alle drie de partijen. Dit intensieve overleg is constructief verlopen. Vervolgens hebben de bestuurders van de drie partijen een onderhandelaarsakkoord gesloten. De drie besturen zijn inmiddels akkoord gegaan met de tekst.

De ondertekende prestatieafspraken hebben wij bijgevoegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries



Driepartijenoverleg Sliedrecht

Prestatieafspraken 2023-2024

Algemeen

Partijen delen het uitgangspunt dat iedere inwoner van Sliedrecht aanspraak kan maken op een betaalbare, geschikte en duurzame woning.

Binnen het thema wonen/volkshuisvesting gaan de ontwikkelingen erg snel. We noemen de Nationale Woon- en Bouwagenda en de vertaling in de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties. Het spreekt vanzelf dat partijen zich houden aan de uitgangspunten en afspraken die voortvloeien uit dit landelijke beleid. In die zin zijn de voorliggende prestatieafspraken de lokale verfijning voor Sliedrecht. Dat houdt mede in dat wijzigingen op nationaal niveau gevolgen hebben voor de lokale prestatieafspraken. De voorliggende prestatieafspraken hebben hiermee een dynamisch ontwikkelkader voor de toekomst.

- Partijen spreken af dat zij elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen binnen wonen/volkshuisvesting, zoals op provinciaal en landelijk niveau.

Verantwoording

Deze prestatieafspraken zijn totstand gekomen in nauwe en gelijkwaardige samenwerking tussen huurdersvereniging SlIM Wonen, woningcorporatie Tablis wonen en de gemeente Sliedrecht. De voorbereiding heeft plaats gevonden door lokale deskundigen uit de praktijk' in themasessies ('snelkookpan') langs drie lijnen: 1) de ontwikkeling van de woningvoorraad, 2) duurzaamheid en betaalbaarheid en 3) leefbaarheid en sociaal domein. Deze 'andere' manier van ontwikkelen heeft geleid tot een gedragen voorstel. De bestuurders hoefden zich alleen te richten op de hoofdlijnen van de afspraken.

- Partijen spreken af dat zij toekomstige prestatieafspraken op een vergelijkbare wijze als voor deze prestatieafspraken willen laten ontwikkelen door de lokale deskundigen uit de praktijk.

Ontwikkeling woningvoorraad

- **Investeringsruimte Tablis Wonen**
 - De investeringsruimte van Tablis Wonen verandert door verschillende maatregelen en omstandigheden, zoals het wegvallen van de verhuurdersheffing en het realiseren van isolerende voorzieningen. Tablis Wonen informeert de andere partijen actief over relevante ontwikkelingen in de financiële positie
- **Verankeren van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing (PRV besluit gemeenteraad 14.12.2021)**
 - Als gemeente en Tablis Wonen aan het eind van de intentiefase (eind 2022) tot de conclusie komen dat de herstructurering haalbaar is leggen zij dit in 2023 vast in een samenwerkingsovereenkomst.
 - Gemeente en Tablis Wonen staan positief tegenover de mogelijke ontwikkeling van Sliedrecht-Noord en zullen de lobby daarvoor bij andere overheden ondersteunen.
 - Tijdens de looptijd informeert de gemeente Tablis Wonen en SlIM Wonen over de voortgang rond Sliedrecht-Noord en betreft zij Tablis Wonen en SlIM Wonen bij relevante ontwikkelingen.

- **Sociale huurvoorraad**
 - Partijen hechten aan heldere beeldvorming over de omvang van de sociale huurvoorraad. Uitgangspunt is dat de bestaande voorraad van ongeveer 3.650 sociale huurwoningen in stand blijft. Daarboven hebben partijen de intentie – binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing – nog eens 400 woningen aan de sociale voorraad toe te voegen. De sociale voorraad van Tablis Wonen stijgt daarmee tot ruim 4.000 woningen in Sliedrecht. Het percentage sociale huurwoningen blijft boven de 30%.
- **Bouw van middenhuurwoningen**
 - Tablis Wonen is bereid om woningen met een middenhuur te realiseren wanneer de omvang beperkt is en dit in een combinatie met sociale huur mogelijk is.
- **Bevordering doorstroming**
 - Tablis Wonen en de gemeente verkennen de mogelijkheden om de doorstroming binnen de huurwoningmarkt te vergroten. Eind 2023, uiterlijk begin 2024 ligt een plan van aanpak op tafel, waarin concrete maatregelen staan.
 - Tablis Wonen deelt het vastgestelde verkoopbeleid met de gemeente en voegt bij de prestatieafspraken een lijst met de adressen van de woningen die na huuropzegging worden verkocht.
- **Flexibele woonschil, flexibel wonen en spoedzoekers**
 - Partijen spreken af dat zij begin 2023 de begrippen spoedzoekers, flexibele woonschil en flexibel wonen hebben gedefinieerd. Zij leggen voor het einde van 2023 vast op welke manier zij hier samen invulling aan geven.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

- **Warmtenet**
 - Partijen spannen zich in om een zo groot mogelijk deel van de woningvoorraad aan te sluiten op het warmtenet.
 - Tablis Wonen stelt in de eerste helft van 2023 een plan van aanpak op om het bezit dat niet wordt aangesloten op het warmtenet en het bezit met een energielabel E of slechter, te verduurzamen.
- **Verduurzaming van complexen**
 - Tablis Wonen deelt de plannen voor de verduurzaming en de laatste 'SAH'-planning met de gemeente.
 - Partijen blijven elkaar actief opzoeken om hun acties rond verduurzaming en het bestrijden van energiearmoede goed op elkaar af te stemmen.
 - Partijen bevorderen dat de woonlasten betaalbaar blijven voor zo veel mogelijk huurders. Daar waar zich knelpunten voordoen zoeken zij samen naar passende oplossingen.
- **Zonnepanelen op daken van sociale huurwoningen**
 - Partijen brengen in de eerste helft van 2023 in kaart of en zo ja, hoe de geplande plaatsing (2030) van zonnepanelen door Tablis Wonen naar voren kan worden gehaald.
 - Partijen werken samen aan de bewustwording van de huurders over manieren van energiebesparing. Ook informeren zij gezamenlijk de huurders over de voor- en nadelen van zonnepanelen.

Leefbaarheid

- **Woonoverlast voorkomen en bestrijden**
 - Partijen leggen begin 2023 vast hoe zij de informatie over de leefbaarheid kunnen delen op wijk-, buurt en adresniveau.
 - Tablis Wonen blijft actief deelnemen aan het regieoverleg woonoverlast.
- **Woonzorgvisie**
 - De gemeente betreft Tablis Wonen en SLiM Wonen bij het opstellen van een gemeentelijke woonzorgvisie. In de woonzorgvisie wordt de behoefte aan levensloopbestendige woningen opgenomen. Voor zover deze woningen zich in het sociale segment bevinden is Tablis Wonen als eerste in beeld om die woningen te exploiteren. In de woonzorgvisie wordt in elk geval de ontwikkeling van levensloopbestendige huurwoningen opgenomen.
- **Vergroening van de leefomgeving**
 - Partijen onderkennen de waarde van een schone, groene, hele en veilige woonomgeving. Zij ontwikkelen in 2023 een haalbare strategie voor vergroening. Daarin worden o.a. afspraken gemaakt over het loskoppelen van hemelwaterafvoeren van de riolering, verbetering van biodiversiteit en het terugdringen van versteende omgevingen in tuinen.
 - Tijdens de looptijd en daarna stemmen zij met elkaar af wat hun voornemens en plannen zijn voor ingrepen in de fysieke leefomgeving rond de wooncomplexen van Tablis Wonen en de wijken en buurten. Waar mogelijk synchroniseren zij die plannen.
- **Gegevensverzameling en -deling**
 - De gemeente Sliedrecht organiseert tweemaal per jaar een regie-overleg met als doel voor bepaalde wijken, op basis van objectieve data/gegevens, een plan van aanpak met preventieve maatregelen voor verbetering van de leefbaarheid uit te voeren.
- **Buurt- en wijkschouwen**
 - Tablis Wonen organiseert tweemaal per jaar met betrokken partijen/instanties een wijkschouw. Hiervoor worden in ieder geval gemeente en politie uitgenodigd.
 - Partijen monitoren jaarlijks de evenwichtige spreiding van mensen uit de doelgroep over wijken en buurten. Zij brengen de aandachtspunten voor specifieke kwetsbare wijken en buurten in kaart. Waar nodig stellen zij hiervoor een (integraal) plan van aanpak voor een buurt op.

Overeengekomen en ondertekend te Sliedrecht op 15 december 2022.

Ton Spek
Wethouder gemeente
Sliedrecht



Gerard Kraaijeveld
Voorzitter SLiM Wonen



Liesbeth Marchesini
Directeur-bestuurder
Tablis Wonen

