

# Memo aan de raad

---

Aan:	Gemeenteraad	Zaaknummer:	2023-289231
Van:	Burgemeester en wethouders	Kopie:	
Datum:	14 december 2023	Informatie bij:	Alie Vreemann
Onderwerp:	<b>Jaarschijf 2024 samenwerkingsafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties en uitvoering motie ‘Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken’</b>		

---

## Inleiding

Hierbij bieden we u de jaarschijf 2024 van de samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Lochem, de woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen, Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal. Deze zijn op 13 december ondertekend. Ter informatie sturen we ook de – vorig jaar ondertekende - meerjarenafspraken voor de periode 2023 t/m 2026 mee. Daarnaast gaan we in op de motie ‘Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken’ die u op 27 maart 2023 hebt aangenomen.

### 1. Kaders voor de jaarschijf 2024

De jaarschijf is gebaseerd op zowel kaders van de gemeenteraad als het Rijk en enkele nieuwe ontwikkelingen:

*Kaders gemeenteraad:*

- De woonvisie 2018-2025 met het addendum ‘Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem’
- Kernvisies wonen
- Klimaatadaptatieplan gemeente Lochem 2021-2025
- Biodiversiteitsplan “Lochem natuurlijk”
- Uitvoeringsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening

*Kaders rijk:*

- [Nationale prestatieafspraken 2022](#)
- Nationale Woon- en bouwagenda
- Volkshuisvestelijke prioriteiten (zie hierna bij 3)
- Opgaven statushouders en opvang ontheemden
- Getekende regionale woondeal

*Actuele ontwikkelingen:*

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid: Woningmarktinformatie (woonmonitor, woningmarktonderzoek, actuele cijfers)
- Duurzaamheid: Nieuwe regels voor na-isolatie in relatie tot de Wet Natuurbescherming en Netcongestie
- Wonen en zorg: Woonzorgvisie gemeente Lochem

### 2. Jaarschijf 2024 (bijlage 1)

In 2024 zijn er 29 concrete afspraken. Enkele belangrijke zijn:

- Locaties zoeken voor sociale huurwoningen en extra tijdelijke huisvesting (afpraak 1 en 2) en de voortgang bewaken (afpraak 11).
- Daarnaast zoeken we naar alternatieve mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad (afpraak 12).
- Het uitwerken van een proces en kaders om te komen tot plannen voor verduurzaming van complexen inclusief de mogelijkheden voor energiebronnen (afpraak 17).
- Uitvoeren van een Soorten Management Plan (afpraak 22).
- Opstellen van de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie (afpraak 27).

### **3. De meerjarenafspraken 2023-2026 blijven ongewijzigd (bijlage 2)**

De meerjarenafspraken zijn nog actueel. Ze sluiten aan bij de [nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten](#) die de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft gepubliceerd op 5 juni 2023.

Deze zijn:

- **Beschikbaarheid:** nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande woningvoorraad;
- **Betaalbaarheid:** lagere huren voor lage inkomens, bevorderen doorstroming;
- **Kwaliteit (voorheen duurzaamheid):** Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren, geen woningen meer met een E, F of G label in 2029, duurzame alternatieven voor de cv-ketel bij energielabel D en beter en verduurzaming zonder huurverhoging;
- **Leefbaarheid en wonen en zorg (twee samengevoegde thema's):** herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking.

### **4. De motie 'Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken' krijgt in 2024 vorm.**

Het maken van afspraken is verantwoordelijkheid van het college. De rol van de gemeenteraad bij de prestatieafspraken met woningcorporaties is kaderstellend en controlerend.

Op 27 maart 2023 heeft de raad de motie '*Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken*' aangenomen. U roept het college op om de gemeenteraad eerder te betrekken bij de prestatieafspraken, bijvoorbeeld nadat de woonmonitor is behandeld, zodat in de jaarschijven van de daaropvolgende jaren eventuele aanpassingen meegenomen kunnen worden. In 2023 is de woonmonitor te laat in de raad besproken om nieuwe kaders mee te kunnen nemen naar deze afspraken.

Voor de jaarschijf 2025 is het van belang dat de (nieuwe of gewijzigde) kaders op tijd bekend zijn. Het college van B&W onderzoekt samen met de corporaties hoe dit ingepast kan worden in de jaarcyclus die voortvloeit uit de Woningwet. Het proces op hoofdlijnen:

#### **Stap 1: Voorbereidend 'driepartijenoverleg' (verplicht voor 1 april)**

Een nieuwe verplichting in de Woningwet is dat vóór 1 april overleg plaats vindt tussen de drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties). Doel:

- terug te kijken op het voorgaande jaar;
- samen te besluiten of er wel of geen prestatieafspraken worden gemaakt en de procesmatige afspraken;
- te bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- te bespreken welke onderdelen partijen in het 'bod' terugzien.

Idealiter zouden dan de nieuwe kaders van de raad bekend moeten zijn. Dit is niet haalbaar omdat de gegevens voor de woonmonitor dan nog niet beschikbaar zijn.

#### **Stap 2: Woonmonitor en voorstel voor bijstelling kaders (april en mei 2024)**

We koersen erop om deze eerder gereed te hebben, zodat deze op 22 april 2024 en 13 mei 2024 in de raad behandeld kan worden. Kanttekening: dan zijn niet alle gegevens binnen. De woonmonitor blikt terug op de jaarschijf 2023 en de andere doelen uit het woonbeleid. Daarnaast ontvangt de raad een overzicht van actuele ontwikkelingen met een voorstel voor bijstelling van de kaders en de speerpunten voor de jaarschijf 2025. De raad stelt deze kaders vast.

#### **Stap 3: Uitbrengen 'bod'/ activiteitenoverzicht door beide corporaties (voor 1 juli)**

Dit is een verplichting uit de Woningwet. De corporaties brengen dit uit op basis van hun lopende (meerjaren)begroting. Nieuwe kaders zijn hierin nog niet meegenomen. De Raad van commissarissen keurt dit overzicht vooraf goed. Het bod is een uitnodiging om in overleg te gaan over de samenwerkingsafspraken.

#### **Stap 4: Voorbereiding en toets in bestuurlijk driepartijenoverleg (augustus/ september)**

Ambtenaren en medewerkers van de corporaties bespreken per thema de kaders, actuele ontwikkelingen, het bod en geven richting aan de jaarschijf 2025. In het bestuurlijk driepartijenoverleg wordt dit besproken.

**Stap 5: Opstellen concept-jaarschijf (oktober)**

Opstellen concept-jaarschijf 2025 door medewerkers van de corporaties, ambtenaren en de huurdersorganisaties, incl. interne raadpleging.

**Stap 6: Bestuurlijk driepartijenoverleg over concept-jaarschijf (eind oktober, begin november 2023).**

De bestuurders geven goedkeuring aan de jaarschijf, zodat deze de formele besluitvorming in kan.

**Stap 7: Formele besluitvorming definitieve jaarschijf (eind november, begin december)**

De RvC's van de corporaties, het college van B&W en de besturen van de huurdersorganisaties stellen de definitieve jaarschijf vast.

**Stap 8: Ondertekening**

Ondertekening vindt plaats vóór 15 december. De raad ontvangt de getekende afspraken met een memo. De controlerende rol van de raad is of de afspraken aan de kaders voldoen.

**Vervolg**

Het college gaat dit proces met de corporaties en de huurdersverenigingen bespreken. Na vaststelling (maart 2024) zullen we u nader informeren.

Bijlagen:

1. Bijlage 1: Jaarschijf 2024 samenwerkingsafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties
2. Bijlage 2: Meerjarenafspraken 2023 – 2026 (in 2023 vastgesteld)
3. Link naar [handreiking prestatieafspraken en oplegger van 30 juni 2023](#)