



gemeente **Oosterhout**

# Collegevoorstel

Zaak : Prestatieafspraken 2023 Thuisvester Huurders  
Vereniging Oosterhout (HVO)  
Zaaknummer :

|                         |                          |                   |
|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| Datum: 28 november 2022 | Auteur: Alyssia Sprenger | Bereikbaar (0162) |
| Status: Openbaar        | Team: Buiten Beleid      | Handtekening      |

## Onderwerp:

Prestatieafspraken 2023 tussen gemeente Oosterhout, Thuisvester en Huurders Vereniging Oosterhout (HVO)

### Geraadpleegde vakgebieden:

Team Buiten Beleid, Team Buiten Projecten, Sociaal domein beleid, Sociaal domein uitvoering.

### Geraadpleegde collega's: x

**Conclusie raadpleging:** Men is akkoord.

**Communicatie:** d.m.v.: persbericht

### Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☒ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:

-Prestatieafspraken 2023 tussen gemeente Oosterhout, Thuisvester en Huurders Vereniging Oosterhout (HVO)

- Volmacht burgemeester ondertekening prestatieafspraken 2023

### Behandeling in / door:

### Datum:

### Aard behandeling:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

### Portefeuillehouder

Wethouder D. Melsen

| Geheimhouding op | Titel | Grondslag art. 10 Wob | Tot wanneer | Moet raad bekrachtigen? |
|------------------|-------|-----------------------|-------------|-------------------------|
|                  |       |                       |             |                         |
|                  |       |                       |             |                         |

*Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer '...' te vermelden.*

# COLLEGE VOORSTEL

**Datum:** 28 november 2022

Openbaar

**Bis-nummer:**

**Onderwerp:**

Prestatieafspraken 2023 tussen Thuisvester, Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) en gemeente Oosterhout

**Voorstel:**

1. De prestatieafspraken voor 2023 tussen Thuisvester, Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) en gemeente Oosterhout vast te stellen;
2. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren over de prestatieafspraken voor 2023.

## **Samenvatting (circa 10 regels)**

Bijgaand ontvangt u de prestatieafspraken 2023, opgesteld door Thuisvester, Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) en gemeente Oosterhout. De Woningwet schrijft voor dat corporaties jaarlijks op 1 juli een overzicht van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar opstellen op basis van het gemeentelijk woonbeleid. Aan de hand van het activiteitenoverzicht brengt de corporatie de uit te voeren activiteiten van de gemeente Oosterhout in beeld. Daaropvolgend sluiten Thuisvester, Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) en gemeente Oosterhout elk jaar vóór 15 december jaarafspraken voor het komende jaar.

De afspraken in de prestatieafspraken zijn in lijn met de hoofdthema's die door de Woningwet worden voorgeschreven. De uitgangspunten voor de jaarafspraken dekken in de breedte het werkveld van Thuisvester en de gedeelde maatschappelijke opgaven in voldoende mate af. In de jaarafspraken voor 2023 worden de beleidsuitgangspunten van de woonvisie en woningbouwstrategie geborgd.

## **Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)**

De Woningwet en daaruit verder voortvloeiende rijksregelgeving voor gemeenten en corporaties.

## **Aanleiding**

In 2015 is de Woningwet in werking getreden. Sinds de invoering van de Woningwet hebben de lokale woonvisie, de woningbouwstrategie 2030 en de prestatieafspraken, zoals overeengekomen tussen de gemeente Oosterhout, Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) een centrale rol in het volkshuisvestelijke stelsel. Met het voorliggende collegevoorstel stelt uw college de prestatieafspraken tussen de gemeente Oosterhout, Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) voor 2023 vast.

## **Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?**

Een deel van de opgaven komen voort uit de Nationale prestatieafspraken, de Woonvisie en de Woningbouwstrategie. Deze opgaven zijn uitgewerkt in de prestatieafspraken in samenwerking met Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO).

## **Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?**

De prestatieafspraken zijn in samenwerking met Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) opgesteld.

## **Wat willen we gaan doen?**

De prestatieafspraken voor 2023 tussen Thuisvester, de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) en de gemeente Oosterhout vaststellen, ondertekenen en uitvoeren.

De prestatieafspraken staan in lijn met de Woonvisie en de Woningbouwstrategie 2030. De reguliere jaarafspraken 2023 bestaan uit afspraken waarvan de partijen hebben aangegeven dat deze verdere ontwikkeling of extra inspanning behoeven. Daarnaast zijn alleen de wettelijk vereiste afspraken opgenomen (bijvoorbeeld de nieuwbouwplanning).

Per 2023 betalen corporaties geen verhuurdersheffing meer aan de overheid. Dit biedt corporaties mogelijkheden om meer te investeren in woningen en leefbaarheid. Via de nationale prestatieafspraken worden per regio woondeals gemaakt. Gemeente Oosterhout behoort tot de regio Breda en omstreken. Daarbij gelden regionale afspraken gebaseerd op de volgende punten:

1. Verhoging van de woningbouwproductie
2. Betaalbaarheid
3. Intensivering verduurzaming
4. Leefbare en vitale wijken

De prestatieafspraken 2023 zijn conform de Woningwet ingedeeld in de volgende thema's:

1. Liberalisatie en verkoop
2. Nieuwbouw en aankoop
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke doelgroepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Voor de tekst van de volledige prestatieafspraken 2023 wordt verwezen naar de bijlage.

Op 15 november 2022 is de raad door middel van een informatiebijeenkomst over de prestatieafspraken 2023 geïnformeerd. Tijdens de informatiebijeenkomst heeft de raad aandacht gevraagd voor de onderstaande punten. Een aantal van die punten zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2023 en de overige punten worden aan de hand van deze raadsinformatiebrief nader toegelicht.

## **Input van de raad verwerkt in de prestatieafspraken 2023**

- Verkopen woningen om een mix in wijken te krijgen

Onder kop 1.3 in de prestatieafspraken 2023 wordt ingegaan op het komen tot een goede mix van woningen in wijken, waarbij een balans in de woningvoorraad van belang is. In bepaalde wijken en buurten is het wenselijk om juist goedkope (sociale) koopwoningen toe te voegen om te komen tot een goede balans. Thuisvester gaat onderzoeken of en waar dit mogelijk is. Daarnaast spant de gemeente Oosterhout zich in om het totaal van de sociale huurwoning voorraad in een wijk tenminste op peil te houden.

- Doorstroming

Onder kop 3.1 is opgenomen dat Thuisvester in 2023 een project start om de doorstroming van huurders te stimuleren, waarbij wordt aangegeven dat doorstroming naar woningen plaatsvindt tegen gelijke woonlasten.

- Labelen jongeren en starters tot 30 jaar

Wat betreft het labelen van jongeren en starters is onder kop 4.11 in de prestatieafspraken 2023 opgenomen dat voor het aantrekken en/of behouden van jongeren en jongvolwassen maatwerk binnen de wettelijke mogelijkheden wordt toegepast in het toewijzen van woningen.

- Mutaties in de wijk

Onder kop 4.12 in de prestatieafspraken 2023 is opgenomen dat in buurten en wijken waar relatief veel huurmutaties plaatsvinden, het van belang is om te voorkomen dat sociale netwerken verminderen of vanuit de opgave voor het huisvesten van doelgroepen, de leefbaarheid en vitaliteit van een buurt of wijk vermindert. Thuisvester past in deze situaties binnen de wettelijke mogelijkheden maatwerk toe in het toewijzen van woningen.

- Tuinlabel

Onder kop 5.7 in de prestatieafspraken 2023 is opgenomen dat gemeente Oosterhout en Thuisvester gaan onderzoeken op welke wijze (toekomstige) huurders beter kunnen worden geïnformeerd en gestimuleerd tot het klimaatvriendelijk inrichten van hun tuinen.

### **Toelichting overige punten input van de raad:**

- Flexwoningen

In de prestatieafspraken 2023 is opgenomen dat de nationale overheid meer tijdelijke / flexibele woningen in het woningbouwprogramma wenst. Voor gemeente Oosterhout wordt gekeken naar één of meerdere locaties voor tenminste 250 tijdelijke / semi permanente woningen. Voor die 250 woningen is een subsidie aanvraag bij het Rijk ingediend. Deze woningen zijn bedoeld voor asielzoekers, statushouders, spoedzoekers en overige woningzoekenden.

Voor het project 'de Eekhoorn' realiseert Thuisvester in 2023 twintig tijdelijke woningen.

- Dubbele woningen

Thuisvester heeft aangegeven dat het technisch gezien mogelijk is om van één woning meerdere woningen te maken, maar dat het naar verhouding een te grote financiële investering kost. Om die reden wil Thuisvester focus leggen op andere mogelijkheden die hetzelfde effect hebben waarbij gedacht wordt aan bijvoorbeeld friends woningen.

- Bij wisseling huurders – leeghalen tuinen terughoudend

Bij wisseling van huurder is het uitgangspunt van Thuisvester dat tuinen niet worden leeg gehaald tenzij sprake is van een dusdanige verwaarlozing van de tuin dat dit een goed leefklimaat schaadt.

- Verduurzaming woningen – aanhaken koopwoningen

Onder kop 5.8 in de prestatieafspraken 2023 is opgenomen dat op het moment wanneer Thuisvester huurwoningen wil verduurzamen, dan worden de omliggende woningeigenaren tijdig benaderd. Thuisvester zal per project kijken of het ook mogelijk is om de eigenaren van koopwoningen mee te nemen. De gemeente stimuleert via de duurzaamheidslening woningeigenaren om de maatregelen te kunnen financieren.

### **Afweging van argumenten voor en tegen?**

Met de prestatieafspraken leggen Thuisvester, de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) en de gemeente Oosterhout de wederzijdse verwachtingen vast over de te bereiken doelen en de daartoe te leveren prestaties. Het samen maken van heldere prestatieafspraken heeft als doel het woon- en leefklimaat van de inwoners te verbeteren. De afspraken sluiten daarmee aan op de Toekomstvisie 2030 van de gemeente Oosterhout. De Woningbouwstrategie 2030 die hier als majeure opgave uit voortvloeit is in de afspraken opgenomen. Met deze afspraken borgen we tevens dat voor de door de

corporaties aangekaarte 'onderkant van de woningmarkt' gezocht wordt naar voldoende geschikte woonoplossingen.

### **Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?**

Aan het opstellen van de prestatieafspraken zijn geen kosten verbonden. De inzet van ambtelijke uren is geborgd via het afdelingsplan. Wanneer de uitwerking van acties uit de prestatieafspraken leidt tot aanvullende inzichten op het gebied van financiën dan wordt dit aan uw college voorgelegd.

### **Risico's?**

N.v.t.

### **Communicatie**

Dat de gemeente Oosterhout met Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) de prestatieafspraken in de vorm van de jaarafspraken voor 2023 hebben ondertekend.

De prestatieafspraken per brief ter kennisgeving aan de raad aanbieden en de raad jaarlijks informeren over de voortgang van de prestatieafspraken.

Met Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) wordt naar aanleiding van de ondertekening van de prestatieafspraken (op 12 december) een persbericht opgesteld om de prestatieafspraken voor 2023 onder de aandacht te brengen.

Na ondertekening van de afspraken op 12 december volgt een persgesprek.

### **Kernboodschap:**

Met deze prestatieafspraken voor 2023 borgen we in samenwerking met Thuisvester en de Huurders Vereniging Oosterhout (HVO) dat gemeenschappelijke opgaven die voortkomen uit de woningbouwstrategie en woonvisie worden uitgewerkt. Tevens dat voor de door de corporaties aangekaarte 'onderkant van de woningmarkt' gezocht wordt naar voldoende geschikte woonoplossingen.