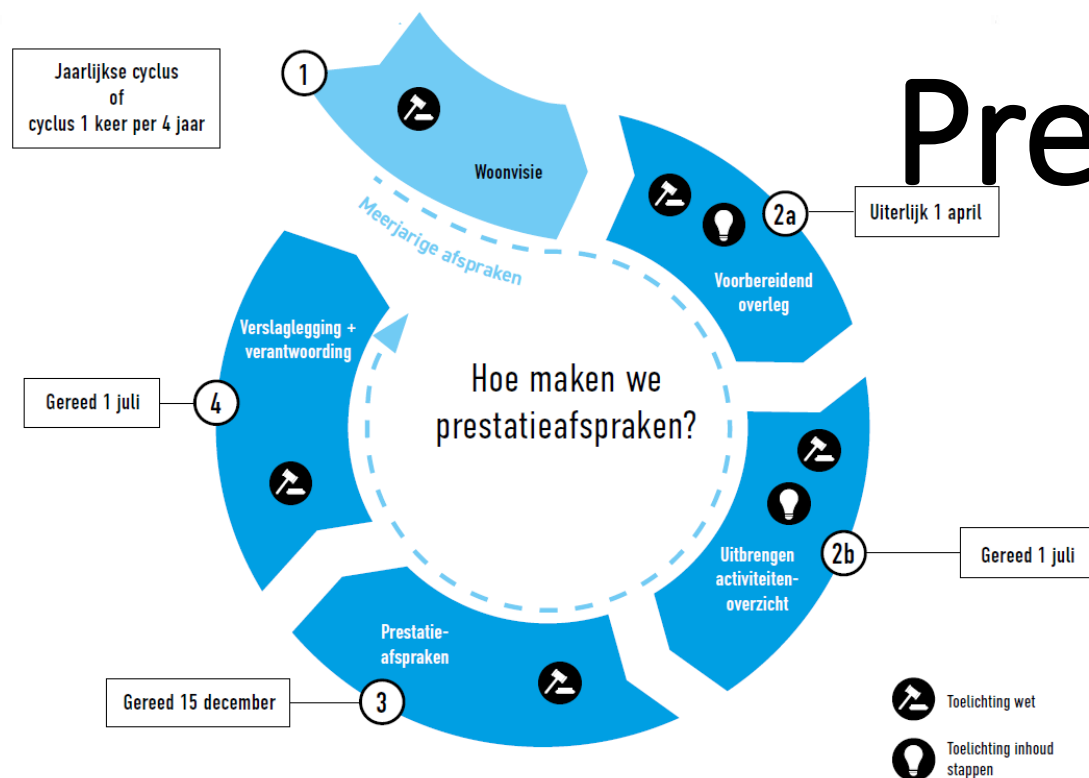




Prestatieafspraken 2023

Woonwaarts, HBD en
Gemeente Druten

Versie 25 november 2022

Tripartite afspraken tussen Woonwaarts, HBD en gemeente voor 2023

Voorwoord

Ieders inzet is nodig op de volkshuisvestelijke opgaven rond Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Verduurzaming, Kwaliteit, Wonen en Zorg en Leefbaarheid. Dat doen we op basis van wederkerigheid en gelijkwaardige afspraken tussen Woonwaarts, gemeente en huurdersorganisatie.

“Wederkerigheid” betekent dat we ons als tripartite partijen antwoord geven op de vraag: *“wat moet ik doen, zodat jij (beter) kan presteren?”* of andersom: *“wat heb ik van jou nodig om mijn prestaties te kunnen leveren?”*.

Bij het maken van deze afspraken zaten we hiervoor als tripartite partijen **gelijkwaardig** aan tafel. Gelijkwaardig betekent dat ieders stem is gehoord en gewogen en alle partijen ingestemd hebben met deze prestatieafspraken.

Leeswijzer

Alle gemaakte afspraken hebben betrekking op 2023. Bewust is gekozen voor deze meer praktische opzet waar per thema uitgewerkt is wat de opgave is, waar de belangrijkste vraagstukken liggen en hoe dit vertaald is in concrete acties/afspraken voor 2023.

Dit omdat we 2023 zien als overgangsjaar. Verwacht wordt dat in de loop van 2023 vanuit de Nationale Prestatieafspraken nieuwe formats en richtlijnen komen om tot prestatieafspraken te komen en te evalueren. Bovendien is dan de nieuwe woonvisie van de gemeente vastgesteld, waardoor er meerjarige afspraken kunnen worden gemaakt met een jaarlijkse activiteitenplanning.

Basisafspraken

- Wij beschouwen elkaar als ketenpartners in het oplossen van maatschappelijke en volkshuisvestelijke vraagstukken in de gemeente Druten
- Als basis voor een goede samenwerking en ten behoeve van korte lijnen en snelle besluitvorming werken we als tripartite partijen zoveel mogelijk met vaste contactpersonen.
- Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau hebben we periodiek tripartite overleggen om de voortgang op gemaakte afspraken te bespreken en waar nodig nieuwe afspraken te maken of bestaande bij te stellen als dit nodig is op grond van nieuwe situaties en/of ontwikkelingen
- Omdat afspraken vaak over meerdere jaren gaat, onderzoeken we in 2023 de mogelijkheid om vanaf 2024 meerjarige afspraken te maken, gekoppeld aan een samenwerkingsagenda, met monitor afspraken en een jaarlijkse activiteitenagenda. Voorwaarde is dat dit traject voldoet aan wet- en regelgeving en gedragen wordt door alle partijen, inclusief De Kernen als andere corporatie actief in dit gebied.

1. Afspraken over Beschikbaarheid

Beschikbaarheid, de opgave

Gewenste ontwikkeling van Woonwaarts omvang en samenstelling woningvoorraad Woonwaarts in de gemeente Druten tot 2030*

Druten		Portefeuille per 31-12-2021	Portefeuille per 31-12-2029	Veranderopgave tot 2030
	Sociale huur	1.715	1.890	175
	Middelhuur	60	100	40
	Totaal	1.775	1.990	215

Op basis van de in het najaar 2022 geactualiseerde portefeuillestrategie 2022-2030 groeit de portefeuille van Woonwaarts nog harder dan voorheen. Daarbij is de omvang van de wensportefeuille in de gemeente Druten bijna gelijk gebleven t.o.v. de voorgaande portefeuillestrategie. Met deze correctie sluit de omvang van de wensportefeuille van Woonwaarts aan met de afspraken zoals gemaakt in de Prestatieafspraken 2022, de Volkshuisvestelijke Biedingen voor 2023 en hun aandeel in de regionale 'Woondeal 2020' tot 2030.

Tijdens de tripartite overleggen blijven deze aantallen onderwerp van gesprek, gezien de recente en komende ontwikkelingen, zoals het regionaal woningmarktonderzoek, de woondeal en de woonvisie.

*)Aantallen betreffen zelfstandige sociale huurwoningen, afgerond op 5-tallen. Onzelfstandige woningen, zorgvastgoed en overig vastgoed zijn buiten beschouwing gelaten.

Beschikbaarheid, de belangrijkste opgaven en vraagstukken

- Vraag om versnelling vanuit Nationale prestatieafspraken: hoe kan besluitvorming en realisatie van lopende projecten versnelt worden en en zorgen we voor voldoende capaciteit bij gemeente en Woonwaarts zodat processen hierdoor niet onnodig vertragen.
- Snel extra woningen nodig: Zijn er voldoende locaties voor de 50 extra (tijdelijke) woningen die Woonwaarts wil plaatsen.
- Voorkomen van verdringen reguliere woningzoekenden: zorgdragen dat alle woningzoekenden evenredig profiteren van de beschikbare woningen, zeker nu er nog steeds sprake is van onvoldoende sociale huurwoningen.

Beschikbaarheid, acties en afspraken voor 2023

Nieuwbouw/herstructurering

- Woonwaarts en de gemeente trekken gezamenlijk op in de realisatie van ca.50 tijdelijke woningen (tijdelijk is plaatsen voor een periode tussen 15-25 jaar), bestemd voor doelgroepen als spoedzoekers en statushouders
- Optimaliseren van het omgaan met procedures, door als gemeente en Woonwaarts gezamenlijk op te trekken in planontwikkeling, waar mogelijk toepassen van kruimelprocedures en prioriteit bij de gemeente ook voor planontwikkeling waar Woonwaarts de sociale huur uitneemt van een commerciële ontwikkelaar. Zeker op de projecten waar Woonwaarts grote aantallen uitneemt (o.a. Introgebouw, Portier)
- Capaciteit bij gemeente voor snelle toets stikstof berekeningen om vertraging te beperken
- Om kosten te verlagen is de anterieure bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen voor nieuwbouw sociale huur verlaagd
- Voor Oranjebuurt en Druten Zuid wil de gemeente een kwaliteitsimpuls geven aan de openbare ruimte. Om de woningen hierbij aan te laten stemmen Woonwaarts en gemeente plannings af, om hierin zo veel mogelijk gezamenlijk op te trekken.

Nieuwbouwplannen

Projectnaam	Gepland jaar van oplevering	Aantal nieuwbouw	Bijzonderheden
Beatrixstraat	2023	4	
Introgebouw	2024	59	Intentieovereenkomst tussen Woonwaarts en Hendriks is getekend
't Erf	2024	49	Bestemmingsplanprocedure is gestart
Balles	2024	38	Bestemmingsplanprocedure is gestart
Hemelrijk	2024	14	Bestemmingsplanprocedure is gestart
Groene Morgen	2024	10	Gemeente is in onderhandeling met Klok over meer sociale huur Woonwaarts kan maximaal 14 woningen afnemen.
Irenestraat	2025	22	Gemeente is (nog) niet akkoord met de hoogte van het gebouw (4 lagen)
Portier	2025	44	Gemeente wil hier graag een mix sociale huur/middelhuur van maken (32/12)*
Acquisitie			
• Puiflijk, fruitboomgaard • Deest Zuid, erven Litjens • Locatie voor 50 flexwoningen			

*)Woonwaarts is bereid om hierover in gesprek te gaan op projectniveau.

Beschikbaarheid, acties en afspraken voor 2023

Woonruimteverdeling

- Woonruimteverdeling bestaande voorraad is regionaal. Wel voorrang voor woningzoekenden uit eigen kernen bij nieuwbouw en herstructurering
- Directe bemiddeling als maatwerkafpraak, bij doorstroming senioren van groot naar beter ook binnen bestaande bouw en als optie op een specifiek complex.
- Directe bemiddeling ook als maatwerk om te sturen op samenstelling in een buurt of complex als dat gewenst is vanuit leefbaarheid
- Friendscontracten als extra mogelijkheid om verschillende 1-persoons huishoudens te huisvesten in 1 woning/appartement.
- Woonwaarts verkoopt jaarlijks ca. 5 woningen om portefeuilleredenen. Ook verkoopwoningen komen ten goede aan de doelgroep. Worden of aan huurders of aan huishoudens met een middel inkomen verkocht. Bij verkoop geldt een antispeculatie beding.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om met Woonwaarts een convenant te sluiten t.b.v. inzage BRP en samenwerking Woonwaarts met Werk en Inkomen en Burgerzaken om woonfraude/ondermijning tegen te gaan.

2. Afspraken over Betaalbaarheid

Betaalbaarheid, de opgave

- In alle gemeenten streven naar een portefeuille van 80% betaalbare huurwoningen*.
- Het streefhuurbeleid van Woonwaarts is gericht op een huur die ca. 80% van de maximaal redelijke huur bedraagt en aansluit bij de gangbare huurprijsgrenzen (kwaliteitskortings-, aftoppings-, huurtoeslag- en liberalisatiegrens) van de Huurtoeslag.
- Het beleid van Woonwaarts is erop gericht is om huurders die buiten hun schuld om in (betalings)problemen komen niet uit huis worden gezet.

Passend toewijzen 2022		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 633,25	€ 633,26 - € 678,66	€ 678,67 - € 763,47
	≤ € 24.075	✓		
	> € 24.075 ≤ € 32.675	✓	✓	
	> € 32.675 ≤ € 40.765		✓	✓
	> € 40.765 ≤ € 47.077			✓
	≤ € 32.675	✓		
	> € 32.675 ≤ € 45.014		✓	✓
	> € 45.014 ≤ € 50.636			✓
	≤ € 32.675	✓	✓	
	> € 32.675 ≤ € 45.014		✓	✓
	> € 45.014 ≤ € 54.196			✓

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.



Betaalbaarheid, de belangrijkste opgaven en vraagstukken

- Koopkracht komt in de knel door stijgende kosten op alle terreinen en een inflatie die niet in de pas loopt met inkomensstijging. Inkomenspolitiek is niet aan lokale overheden en Woonwaartss.
- Wat betekent de eenmalige huurverlaging voor huishoudens met de laagste inkomens: Gaan die daarna ooit nog verhuizen en wat betekent dit voor de doorstroming?
- Welke consequenties heeft huurverhoging gekoppeld aan voorgestelde systematiek op loon i.p.v. inflatie voor de begroting van Woonwaarts
- Welke regelingen biedt de overheid om koopkracht van burgers te verbeteren en hoe kunnen gemeente en Woonwaarts daar maximaal van profiteren om huurders te helpen die als gevolg van stijgende prijzen in betalingsproblemen komen.
- Gemeente gaat armoedebelief formuleren. Gedacht wordt hierbij o.a. om een fonds te maken, waarbij o.b.v. vroegsignalering betalingsproblemen snel kunnen worden opgelost, waardoor zo hoge of langdurige schulden kunnen worden vermeden.

Betaalbaarheid, acties en afspraken voor 2023

- Woonwaarts volgt het Rijksbeleid voor de jaarlijkse huurverhoging, voor zowel de sociale huur als de vrije sector en past de hardheidsclausule toe als dit voor individuele huishoudens nodig is.
- Woonwaarts geeft huurders die wonen in een woning met een niet groene label (D of slechter) geen huurverhoging.
- In samenwerking met vroegsignalering probeert Woonwaarts zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders betalingsachterstanden krijgen op lasten zoals huur, voorschot energie en zorgverzekering. Als mogelijkheid incasseren we daarom de huur op het moment dat het loon gestort wordt.
- In combinatie met een betalingsregeling en de bereidheid van gemeente om ook lokale heffingen kwijt te schelden, is ook voor ons huurbedruking bespreekbaar om incidentele betalingsproblemen van huurders op te lossen
- Als maatwerkoplossing passen we huurgewenning toe om doorstroming naar een passende woning te stimuleren.

3. Afspraken over Duurzaamheid

Verduurzaming, de opgave

- Ambitie gemeente: in 2040 CO2 neutraal. Ambitie Woonwaarts in 2050 CO2 neutrale portefeuille

Routekaart Woonwaarts:

- Portefeuille in 2030 gemiddeld 150 KWH/m² (gemiddeld energielabel A)
- Vanaf 2027 geen woningen meer met energielabel E, F en G
- Vanaf 2030 geen woningen meer met energielabel C of slechter

Verduurzaming, de belangrijkste opgaven en vraagstukken

- De ambitie van de gemeente op klimaat adaptatie en CO2 neutraliteit gaat verder en/of sneller dan die van de Woonwaarts. Daarnaast zijn er geen concrete afspraken met andere eigenaren, dat maakt een wijkaanpak ingewikkeld
- Aanpak gemeente en Woonwaarts ter bestrijding van energiearmoede met elkaar afstemmen
- Wijkuitvoeringsplannen en routekaart verduurzaming Woonwaarts met elkaar afstemmen

Verduurzaming, acties en afspraken voor 2023

- Gemeente is bezig met een Wijkgerichte aanpak in Deest en start hier ook mee in Druten Noord (gebied rond 's-Heerenloo). Deze aanpakken richten zich op alle woningeigenaren in deze gebieden, dus niet alleen Woonwaarts. Het doel is om samen met inwoners en stakeholders aardgasvrije oplossingen te onderzoeken en daar draagvlak voor te vinden. Acties gericht op het aardgasvrij-ready maken van de gebieden kunnen hier onderdeel van uitmaken
- Aanbod aan alle huurders Woonwaarts in een E, F, G label woning om het casco van de woning voor 2027 gratis te isoleren. Dit betekent dat er voor installaties en PV-panelen wel een huurverhoging geldt.
- Aanbod bezoek energievoaches/energie fixers bij alle huurders die nu in een E, F, G label woning wonen
- Aanbod aan huurders van Woonwaarts om tegen huurverhoging zonnepanelen te laten plaatsen op het dak van hun gezinswoning via de Zonnecorporatie. Woonwaarts onderzoek de mogelijkheid om de capaciteit hiervoor op te schalen, waardoor de wachttijden voor huurders die mee willen doen zo kort mogelijk is

Wonen met zorg, de opgave

Maximale inzet van Woonwaarts om afgesproken taakstellingen huisvesting bijzondere doelgroepen in Druten te realiseren, ondanks de krappe woningmarkt

- Huisvesting statushouders
- Uitstroom en huisvesting bijzondere doelgroep

Gemeente en Woonwaarts gaan in overleg over aanpak van de woonzorg opgave, inclusief het formuleren van een visie op woonzorgservicegebieden. Afspraken hierover worden vastgelegd in de gemeentelijke Woonzorgvisie

Wonen met zorg, de belangrijkste opgaven en vraagstukken

- Extra taakstelling huisvesting statushouders
- Uitstroom en huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot woonbegeleiding
- Extra druk huisvesting bijzondere doelgroepen op woningen voor 1-2 persoons huishoudens en goedkope voorraad.
- Ontbreken van een woonzorgvisie van de gemeente, i.r.t. langer zelfstandig wonen

Wonen met zorg, acties en afspraken voor 2023

- Voor de extra huisvesting van statushouders wil Woonwaarts een pilot starten met het huisvesten van meer alleenstaande statushouders in één woning via zgn. friendscontracten. Gemeente en Woonwaarts onderzoeken samen met betrokken partners de mogelijkheden hiervoor. Vanuit het eerlijkheidbeginsel wordt parallel aan een friendscontact voor statushouders ook de mogelijkheid geboden voor een friendscontact voor jongeren uit Druten die zelfstandig willen wonen.
- Woonwaarts financiert geen extra eisen aan levensloopbestendigheid van nieuwbouw Woonwaarts, als gemeente meer eisen stelt dan hierover gedefinieerd is in regionale huisvestingsverordening. Voor deze extra's zal aanvullende financiering moeten worden gevonden in de vorm van bijvoorbeeld subsidies.
- Parallel aan andere gemeenten zal de gemeente mee financieren aan de doorstroommakelaar van Woonwaarts. Daarnaast zal doorbetaling woonbegeleiding van uitstromers WBB, gekoppeld worden aan de tijdelijke contractduur (2 jaar)

5. Afspraken over Leefbaarheid

Leefbaarheid, de opgave

Sociale veiligheid

Veiligheid is een gevoel dat iedereen moet ervaren. We nemen dit altijd serieus door te luisteren en kijken wat we aan specifieke situaties kunnen doen.

Verkeersveiligheid vergroten

Het aanpakken en oplossen van onveilige situaties

Overlast aanpakken

Overlast in de ruimste zin van het woord moet worden voorkomen en anders moet er handhavend worden opgetreden. We zijn alert op signalen van ondermijning van kwetsbare huurders

Samen leven

In de gemeente Druten streven we ernaar dat iedereen goed mee kan doen in de samenleving. Dit betekent mee kunnen doen op het gebied van samenleven, werken, leren, sporten en andere vormen van vrijetijdsbesteding zoals cultuur en recreatie.

Leefbaarheid, de opgave

- Inzet leefbaarheid in wijken en dorpen waar vitaliteit verbeterd moet worden, gebaseerd op geactualiseerde vitaliteitsscores van de wijken en dorpen waar we positie hebben. Maatregelen i.s.m. stakeholders
- We dragen gezamenlijk zorg voor een gevarieerd woningaanbod verspreid over de gemeente naar eigendom (huur/koop), woningtypen en huurprijssegmenten
- Woonwaarts zet in op meer uren wijkbeheer i.c.m. kleinschalige ontmoetingsplekken. Gezamenlijk meten we de tevredenheid en beleving van bewoners
- Zorgvuldige huisvesting van aandachtsgroepen waarbij we uitgaan van spreiding over dorpen en wijken; rekening houdend met de buurt en het betreffende huishouden

Leefbaarheid, de belangrijkste opgaven en vraagstukken

- Eenduidige communicatie over buurtaanpak van gemeente/Woonwaarts aan bewoners/raad
- Afstemmen en rolafbakening tussen Woonwaarts en gemeente of andere uitvoerders in de wijk, zodat bewoners niet van het kastje naar de muur worden gestuurd of tussen wal en schip vallen
- Gezamenlijk zorgdragen voor faciliteren, toezicht en aanwezigheid op/bij ontmoetingsplekken
- Afstemmen planning en financiering openbare ruimte en meerjarenonderhouds planning Woonwaarts

Leefbaarheid, acties en afspraken voor 2023

- Mogelijkheden onderzoeken voor een covenant met gemeente om woonfraudezaken en ondermijning aan te kunnen pakken
- In de woonruimteverdeling streven partijen een open woningmarkt na voor alle woningzoekenden, waarbij met name bij de oplevering van nieuwbouw maatwerk afspraken kunnen worden gemaakt over voorrang voor Drutenaren.

Gemeente Druten

W. Brink



Gemeente Druten

Woningcorporatie Woonwaarts

E. Lamers



woonwaarts

HuurdersBelangen Druten

C.W.J. Langen

