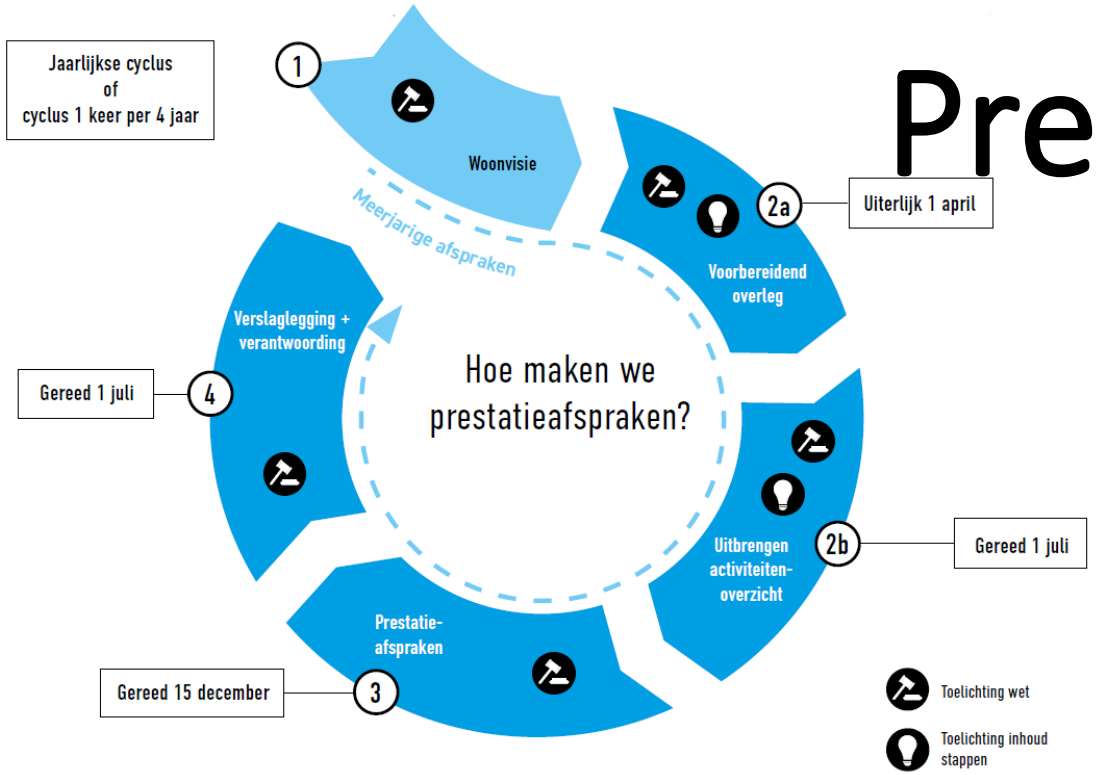


Prestatieafspraken 2024

Woonwaarts, HBD en

gemeente Druten

5 december 2023

Tripartite afspraken tussen Woonwaarts, HBD en gemeente voor 2024

Inleiding

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

"**Wederkerigheid**" betekent dat we 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 2024. Bewust is gekozen voor deze meer praktische opzet waar per thema alleen de stand van zaken en nieuwe afspraken voor 2024 zijn opgenomen.

Dit omdat we 2024 zien als overgangsjaar. Verwacht wordt dat in de loop van 2024 vanuit de Nationale Prestatieafspraken nieuwe formats en richtlijnen komen (o.a. vanuit wonen en zorg) 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, in gezamenlijkheid met De Kernen en wellicht zorg-/welzijnsorganisaties.

1. Afspraken over Beschikbaarheid

Beschikbaarheid

Gewenste ontwikkeling gemeente Druten: van nu ca. 23% naar 30% van de woningvoorraad in sociale huur.
Gewenste ontwikkeling en groei van Woonwaarts in de gemeente Druten tot 2030*

	1-1-2023		1-1-2030	
	#	%	#	%
Goedkoop	160	9%	160	8%
Betaalbaar 1	1.115	64%	1.310	66%
Betaalbaar 2	235	13%	245	12%
Duur sociaal	150	9%	190	10%
Totaal sociaal	*1.660*	*95%*	*1.905*	*95%*
Middelduur	95	5%	95	5%
Totaal	1.755	100%	2.000	100%

In deze tabel is de wensportefeuille van Woonwaarts voor Druten gepresenteerd tot 2030. Deze worden niet per jaar gemaakt, maar geven wel een doorkijk hoe de portefeuille van Woonwaarts zich de komende jaren ontwikkeld.
De wensportefeuille geeft richting aan de portefeuillestrategie van Woonwaarts tot 2030 en kijkt dus niet verder en is tevens onder voorbehoud van de financiële haalbaarheid. Daarom wordt deze jaarlijks geactualiseerd, rekening houdend met de LTV** van Woonwaarts op dat moment.

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

Nieuwbouwplannen tot en met 2026 Woonwaarts

Gewenste ontwikkeling gemeente Druten tot en met 2030: toevoegen 910 woningen, waarvan 30% sociaal huurwoningen (= 273 woningen).
Geplande nieuwebouw ontwikkeling sociale huurwoningen gemeente Druten tot en met 2026.

Jaar van oplevering	Projectnaam	Aantal	Status	Bijzonderheden
2024	Flexwoningen	35	Initiatief	35-70. Locatie nog niet defintief, met optie voor overname 35 woningen
	Hemelrijk Puiflijk	14	Hard	
2025	Irenestraat	19	Zacht	
	Portier	44	Initiatief	Indien deze omgezet worden naar 12 middenhuur worden deze aantallen elders gecompenseerd
	Introgebouw	59	Hard	
	Balles	38	Initiatief	
	Groene morgen Afferden	12	Initiatief	
	t Erf	49	Zacht	Druten West, laatste locatie, eigen grond Woonwaarts
	Houtsestraat Puiflijk	15	Initiatief	10 tot 20 sociale huurwoningen
2026	Palmboom Afferden	9	Initiatief	
Totaal 2023 tot en met 2026		294		Sociale huurwoningen

Betekenis status

Initiatief	*Startdocument vastgesteld*
Zacht	*Startdocument en haalbaarheidsvoorstel vastgesteld*
Hard	*Startdocument, haalbaarheidsvoorstel en investeringsvoorstel vastgesteld en goedgekeurd RvC*

2. Afspraken over Betaalbaarheid

Betaalbaarheid

- 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 groen label (D of slechter) geen huurverhoging, met uitzondering van huurders die verduurzaming geweigerd hebben.
- In samenwerking met vroeg signalering probeert Woonwaarts zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders betalingsachterstanden krijgen op vaste lasten zoals huur, voorschot energie en zorgverzekering. In overleg met huurder kan Woonwaarts daarvoor de huur incasseren op het moment dat het loon gestort wordt.
- Bij structurele betalingsproblemen van huurders is huurverlaging/bevriezing voor Woonwaarts bespreekbaar. Bij incidentele betalingsproblemen is een betalingsregeling bespreekbaar.
  De gemeente biedt in deze gevallen ondersteuning aan huurders via budgetcoaching. Als nodig kan door de gemeente een minnelijke schuldregeling getroffen worden waarbij ook lokale heffingen worden meegenomen.
- Om doorstroming naar een passende woning te stimuleren legt Woonwaarts (waar van toepassing) uit dat een verhuizing leidt tot een hogere huurprijs maar voordeliger uitvalt qua woonlasten doordat de woning beter geïsoleerd is waardoor de energielasten gunstiger zijn.

3. Afspraken over Duurzaamheid

Duurzaamheid

Ambitie gemeente Druten tot 2030: 55% CO2 reductie t.o.v. 1990
Ambitie Woonwaarts : geen E, F, G labels meer vanaf 2027, gemiddeld A en minimaal C vanaf 2030*

* Met uitzondering van VvE's en monumenten

Energie labels woningen Woonwaarts per 11-2023

Energielabel	Aantal VHE's	%
A++	1	0,1%
A+	34	1,9%
A	404	22,8%
B	451	25,5%
C	707	39,9%
D	113	6,4%
E	33	1,9%
F	11	0,6%
G	11	0,6%
Onbekend	7	0,4%
Totaal	**1772**	**100,0%**

In 2024 trekken Woonwaarts en gemeente gezamenlijk op in de eigenarenvergadering van VvE's waar Woonwaarts in zit om verduurzaming van VvE's en de subsidiemogelijkheden van de gemeente hierbij bespreekbaar te maken.

Gemeente en Woonwaarts zoeken in 2024 afstemming tussen de Lokale Energiestrategie (LES) van de gemeente en de verduurzamingsopgave van Woonwaarts. Dit leidt uiteindelijk tot afspraken die vastgelegd worden in het uitvoeringsprogramma van de LES.

4. Afspraken over Wonen en zorg & huisvesting aandachtsgroepen

Wonen en zorg & huisvesting aandachtsgroepen

- Bij toewijzing van sociale huurwoningen is maatwerk mogelijk binnen de ruimte van de vastgestelde huisvestingsverordening.
- Gemeente en corporatie pleiten voor het uitwerken van regionale afspraken, eenduidige definities en verdelingsafspraken van aandachtsgroepen. Voor de leefbaarheid en veerkracht in buurten en wijken en voor het draagvalk van het woningverdeelsysteem is het uitgangspunt dat vrijkomende sociale huurwoning in ruime meerderheid beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden. In de diverse overlegtafels in de regio waar gesproken wordt over fair share en de woonzorgvisie zullen corporatie en gemeente dit kenbaar maken.
- De gemeente zegt doorbetaling woonbegeleiding toe van uitstromers WBB*, van een half jaar naar één jaar toe, gekoppeld aan een tijdelijk driepartijen contract van (2 jaar) tussen huurder, Woonwaarts en de zorgpartij.
- Voor de huisvesting van de statushouders is de taakstelling plus de tijdelijke extra opgave uitgangspunt. De tijdelijke extra opgave komt voort uit afspraken tussen de gemeente Druten en Wijchen om samen de verantwoordelijkheid te nemen in het asielvraagstuk. Daarin is afgesproken dat Druten de komende vijf jaar zorgt voor woonruimte voor 25 statushouders van de taakstelling van Wijchen. Woonwaarts spant zich in om statushouders die gekoppeld worden aan Druten passend te huisvesten conform bovenstaande afspraak.
- De gemeente Druten overweegt inzet van een verhuiscoach voor ca. 12 uur in de week die in gesprek gaat met senioren om doorstroming uit een te grote woning naar een passende woning te bevorderen. De kosten voor deze verhuiscoach zouden dan 50/50 tussen de gemeente en Woonwaarts gedeeld moeten worden. Concreet betekent dit een investering van € 23.040,- per jaar per partij.

*) Werkgroep Bijzondere Bemiddeling

5. Afspraken over Leefbaarheid

Leefbaarheid

- Partijen (gemeente, Woonwaarts, Huurderorganisaties) streven naar gezamenlijk afgestemde communicatie over buurtaanpak aan bewoners/en gemeenteraad
- Om overlast naar bewoners te voorkomen en ten behoeve van een gezamenlijke buurt aanpak stemmen Gemeente en Woonwaarts stemmen planning en financiering van openbare ruimte met meerjarenonderhoudsplanning Woonwaarts tijdig met en op elkaar af.

6. Ondertekening

Aldus overeengekomen te Druten d.d. 12 december 2023

Gemeente Druten

W. Brink

Woningcorporatie Woonwaarts

A. Pekel

HuurdersBelangen Druten

C.W.J. Langen