# Prestatieafspraken 2022-2025



# Prestatieafspraken Overbetuwe 2022 t/m 2025, met jaarafspraken 2022

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare) en hun huurdersorganisatie (DHR, 't Klokhuis en HvOB) prestatieafspraken met elkaar. Dit jaar is ervoor gekozen om de prestatieafspraken niet alleen voor het eerstvolgende jaar te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor de periode 2022 t/m 2025.

Dit document bestaat dus uit twee delen:
- Kaderafspraken 2022 t/m 2025 (deel A)
- Jaarafspraken 2022 (deel B)

## Waarom kaderafspraken?

In de jaarlijkse prestatieafspraken die de gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie (hierna: partijen) jaarlijks met elkaar maken wordt voor het komende kalenderjaar vastgelegd welke maatregelen partijen nemen om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Op zich werkt dit goed, maar het proces kost veel tijd en omdat de horizon één jaar is, blijven de afspraken grotendeels beperkt tot de acties die ook zouden worden ondernomen als er geen prestatieafspraken zouden worden gemaakt en veel afspraken overstijgen de termijn van één jaar.
Daarom hebben partijen in april 2021 afgesproken om dit jaar te starten met het maken van meerjarige kaderafspraken die elk jaar worden uitgewerkt in concrete afspraken voor het eerstkomende jaar ('jaarschijven').

Het is een geschikt moment om nu te starten met de kaderafspraken omdat de gemeente momenteel werkt aan haar Woonagenda 2025. Die nieuwe woonagenda wordt in 2022 vastgesteld. Dit betekent dat de biedingen van de corporaties zijn gebaseerd op de uitgangspuntennotitie voor die nieuwe woonagenda en dat de kaderafspraken zijn gebaseerd op het concept van de nieuwe woonagenda, met dezelfde looptijd.

Dit is de eerste keer dat partijen kaderafspraken maken met elkaar. Partijen willen dat de kaderafspraken ambitieus maar ook realistisch en meetbaar zijn en zich beperken tot de belangrijkste opgaven, zodat ze daaraan prioriteit kunnen geven. Partijen kiezen er daarom voor om op de belangrijkste thema's een concrete doelstelling te formuleren (de 'wat-vraag'). Per doelstelling wordt aangegeven op welke manier de voortgang wordt gemeten/vastgesteld. Die meting/vaststelling vormt het 'dashboard' met de 'meters/indicatoren' die aangeven in hoeverre de doelstellingen worden gehaald.
Om die doelstellingen te realiseren worden instrumenten en maatregelen (de 'hoe-vraag') ingezet. Die instrumenten en maatregelen zijn in de jaarafspraken opgenomen.

Elk jaar worden de jaarafspraken geëvalueerd en worden vervolgens nieuwe jaarafspraken gemaakt voor het volgende kalenderjaar. De kaderafspraken blijven in principe tijdens de looptijd van deze afspraken (2022 t/m 2025) ongewijzigd, tenzij er heel goede redenen zijn om ze aan te passen. In 2025 maken partijen afspraken over de actualisatie van de kaderafspraken.

Het werken met een beperkte set kaderafspraken betekent dat veel onderwerpen die ook belangrijk zijn, niet worden genoemd of in elk geval niet worden geformuleerd als doelstelling. Die thema's worden niet vergeten. Partijen leveren ook prestaties op de thema's waarover geen prestatieafspraken worden gemaakt. We benoemen deze prestaties als 'wat we al doen', maar maken hierover geen concrete afspraken.

## Relevante documenten

De volgende documenten zijn relevant voor de kaderafspraken:

- concept-Woonagenda 2025;
- biedingen van de woningcorporaties op de uitgangspuntennotitie voor die nieuwe woonagenda;
- prestatieafspraken 2021;
- speerpunten van de huurdersverenigingen van Vivare die zijn aangesloten bij het Platform Samenwerkende Huurdersverenigingen ;
- Actieplan Wonen 2020-2025, provincie Gelderland;
- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (maart 2020);
- Uitvoeringsplan Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (december 2020);
- Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020.

## Volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk

Elke paar jaar stelt de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Corporaties zijn verplicht om die prioriteiten in hun bod op het gemeentelijke woonbeleid te betrekken. In de brief van 30 november 2020 zijn de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025 vastgesteld:

1. Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
2. Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk;
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
4. Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking;
5. Huisvesting van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
6. Investeren in leefbaarheid – door di erentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

## Lopende afspraken

Niet alle afspraken tussen partijen zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. Lopende zaken die goed functioneren hebben immers geen bijzondere aandacht nodig. Die lopende afspraken, bijvoorbeeld vastgelegd in een convenant, worden gemonitord om te kunnen vaststellen of ze goed blijven werken.

## Samenwerking tussen partijen

Partijen zien deze prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om de inwoners van Overbetuwe die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn synergie (elkaar versterken), wederzijdse inspanningen, vertrouwen, leren, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Partijen verklaren deze prestatieafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en jaarlijks gezamenlijk de afspraken te evalueren op resultaten en werkwijze/proces.

Om de prestatieafspraken uit te voeren is goed overleg tussen partijen noodzakelijk. De jaarlijkse gesprekscyclus ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk
  - Drie keer tussen corporaties, huurdersverenigingen en gemeente:
    - in februari over de evaluatie van de jaarafspraken van het voorgaande jaar;
    - in september over de biedingen van de corporaties voor de jaarafspraken van het vol-

[1] Notitie "Inbreng van de Huurdersverenigingen HVR (Velp-Rheden), Tweestromenland (Westervoort-Duiven), RHV (Renkum) en de HvOB (Overbetuwe) in de prestatieafspraken 2022 e.v.; Onze Huurders verdienen het"

gende jaar en de reactie daarop van de huurdersorganisaties en gemeente (de aftrap voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken);
- vóór 15 december ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken.

o Eén keer tussen huurdersverenigingen en gemeente: in september, bespreken stand van zaken.
o Tussentijds, als daar aanleiding toe is. Zoals over afzonderlijke projecten en voor de bijsturing van de afspraken.

- Ambtelijk
  Ten minste drie keer per jaar. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In mei en september wordt de voortgang van de jaarafspraken gemonitord.

In een schema samengevat:

| Type | Wie | | | Wat | Wanneer |
|---|---|---|---|---|---|
| | Corp | Huurders | Gemeente | | |
| Bestuurlijk | X | X | X | Evaluatie PA vorig jaar | Februari |
| | X | X | X | Aftrap voor nieuw PA | September |
| | | X | X | Stand van zaken | September |
| | X | X | X | Ondertekening nieuwe PA | Voor 15 dec. |
| Ambtelijk | X | X | X | Monitoren | Mei |
| | X | X | X | Monitoren | September |
| | X | X | X | Evaluatie | Januari |

Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Op basis van die wet moeten gemeenten een omgevingsvisie en een omgevingsplan opstellen. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Door het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden kunnen gemeenten op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen.
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente Overbetuwe in 2019 een omgevingsvisie opgesteld. Bij de actualisatie daarvan in 2022-2023 zal de gemeente de corporaties (en andere stakeholders) betrekken in een participatietraject. Bij projecten van een corporatie is de corporatie zelf ook verantwoordelijk voor participatie.

## Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Wijzigingen van die omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetre ende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.
Een voorbeeld van een wijziging van omstandigheden is het onderzoek naar Opgaven en Middelen door de corporaties. Dat kan leiden tot andere keuzes voor de langere termijn.

## Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in dit document zijn overeengekomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze prestatieafspraken, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een bestuurlijk overleg tussen de zeven partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, worden de prestatieafspraken – in zijn geheel of specifieke onderdelen daarvan (zoals over één thema of van één corporatie) – als ontbonden beschouwd.

## Ondertekening

Deze prestatieafspraken zijn op 13 december 2021 te Elst ondertekend door de bestuurders van partijen.

| | | |
|---|---|---|
| Woningstichting Heteren | De heer R.A. Maatman<br>Directeur-bestuurder | |
| Huurdersvereniging DHR | De heer G. van Veenendaal<br>Voorzitter | |
| Woonstichting Valburg | De heer M. Jansen<br>Directeur-bestuurder | |
| Huurdersorganisatie 't Klokhuis | De heer R.E. van Zoolingen<br>Voorzitter | |
| Vivare | De heer W.J.M. Angenent<br>Directeur-bestuurder | Eric Angenent<br>Digitally signed by Eric Angenent<br>Date: 2021.12.13 17:20:43 +01'00' |
| Huurdersvereniging Over-Betuwe (HvOB) | De heer L. de Wijs<br>Voorzitter | |
| Gemeente Overbetuwe | De heer W.H. Hol<br>Wethouder | |

# Deel A: Kaderafspraken 2022 t/m 2025

De kaderafspraken hebben betrekking op de thema's van de concept-Woonagenda 2025:
1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad
2. Verduurzaming
3. Bijzondere doelgroepen en woonvormen
4. Wonen en zorg
5. Leefbaarheid

Deze vijf thema's sluiten goed aan bij de zes volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk. Zie de volgende figuur.

**Tabel 1** Relatie tussen thema's en rijksprioriteiten

| Thema in deze kaderafspraken | Corresponderende rijksprioriteiten |
|---|---|
| 1. Voorraadstrategie | 1. Bijdragen aan de bouwopgave<br>2. Zorgen voor betaalbaarheid |
| 2. Verduurzaming | 3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad |
| 3. Bijzondere doelgroepen | 5. Huisvesting van spoedzoekers |
| 4. Wonen en zorg | 4. Realiseren van wonen met zorg |
| 5. Leefbaarheid | 6. Investeren in leefbaarheid |

Hierna is per thema een concrete doelstelling geformuleerd, de wijze waarop deze doelstelling wordt gemonitord en de startsituatie. Ook is per thema vermeld wat partijen nu al doen.

## 1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

### Opgave

*Nieuwbouw*

De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Er moeten in de periode 2019 tot 2030 minstens 2.000 woningen worden toegevoegd om aan die woningbehoefte te voldoen. Dit zal vooral door nieuwbouw gebeuren. Op basis van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt 30% van de 2.000 woningen als sociale huurwoning gerealiseerd. Dat zijn dus 600 sociale huurwoningen in de periode 2019 tot 2030 (11 jaar).

In de periode 2019 t/m 2021 zijn/worden 38 (permanente) sociale huurwoningen opgeleverd. Zie de volgende tabel. Dit betekent dat in de resterende periode (2022 tot 2030) nog 562 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. Dat zijn gemiddeld 70 woningen per jaar. Voor de periode 2022 t/m 2025 (4 jaar) betekent dit 280 sociale huurwoningen voor de hele gemeente.

Tabel 2 Opgeleverde sociale huurwoningen 2019-2021

| Jaar | Project | Aantal sociale huurwoningen |
|---|---|---|
| 2019 | Elst - Vosbergen | (20 tijdelijke woningen) |
| 2020 | Zetten - Beatrixstraat | 21 |
| 2021 | Driel - Korte Molenstraat | 12 |
| | Tuyn van Limes | 5 |
| **Totaal** | | **38** |

[2] In de concept-Woonagenda 2025 zijn Wonen, Zorg en Leefbaarheid gebundeld in één thema.

*Bestaande voorraad*
Partijen hebben veel zorg voor de betaalbaarheid van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Partijen willen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de woningzoekenden. Het is vooral belangrijk om voldoende huurwoningen beschikbaar te hebben met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25; prijspeil 2022), vanwege de sterk groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens.

## Wat gebeurt al?

*Nieuwbouw*
De gemeente werkt met een prioriteringsmethodiek: plannen die aansluiten bij de behoefte, vinden sneller doorgang dan andere plannen. Er wordt extra prioriteit gegeven aan betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en goedkope koop). Projecten van de woningcorporaties met alléén sociale huurwoningen zijn overigens uitgezonderd van de prioriteringsmethodiek en krijgen automatisch een prioritaire status.
De nadruk bij het werken aan bouwplannen ligt bij de periode tot 2025. Maar de gemeenten en corporaties zijn ook bezig met bouwplannen voor de periode 2025-2030, om ook in die periode voldoende woningen te kunnen bouwen.

De gemeente neemt, uitgaande van gemiddeld 30% per bouwproject, het aantal sociale huurwoningen op in het bestemmingsplan. Ook stelt de gemeente de corporaties zo snel mogelijk (vóór indiening van een plan voor de woningbouwprioritering) op de hoogte van mogelijke kansen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.
Daarnaast vraagt de gemeente aan een ontwikkelende partij die (deels) sociale huurwoningen wenst te ontwikkelen, om bij indiening van een initiatief een intentieverklaring van een corporatie te overleggen waaruit blijkt dat deze de intentie heeft de sociale huurwoningen af te nemen/ te ontwikkelen. Dit om daadwerkelijke realisatie van de sociale huurwoningen te borgen.

De corporaties leggen bij nieuwbouw de nadruk op betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (dus met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens). Maar ze streven ook naar gemengde wijken. Een voorbeeld daarvan is het plan Tuyn van Limes waar Woonstichting Valburg de woningen eind 2021 oplevert. Een andere vorm van menging is dat de gemeente stimuleert dat de middeldure huurwoningen die beleggers bouwen in overleg met de corporaties gedeeltelijk worden toegewezen aan huurders van de corporaties. Dit gebeurt door nadere afspraken met de belegger te maken over toewijzing.

De stappen die de gemeente met de corporaties heeft gezet in de samenwerking rondom de ontwikkeling van nieuwbouw hebben gezorgd voor een werkbare overlegstructuur waarmee kan worden gestuurd op versnelling en prioritering van nieuwbouw. Partijen continueren deze overlegstructuur en zetten deze verder in om de invulling van verschillende ontwikkellocaties te kunnen versnellen en concretiseren.

Het volgende overzicht toont de lopende prioritaire projecten met sociale huurwoningen.

Tabel 3 Overzicht prioritaire projecten met sociale huurwoningen waarvan de bouw binnen 3 jaar kan worden gestart

| Kern | Project | Aantal sociale huurwoningen | Corporatie |
|---|---|---|---|
| Driel | Virehof | 13 | N.n.b. |
| Driel | Driel Zuid-Oost | 33 | WST Heteren |
| Elst | De Pas | 105 | Vivare |
| Elst | CE - Land van Tap | 11 | Vivare |
| Elst | EC- Klooster | 14 | Vivare |
| Elst | Lingezicht | 54 | Vivare |
| Herveld | Grintpad | 9 | WST Valburg (ligt bij Raad van State) |
| Herveld | De Hoge Hof | 38 | WST Valburg |
| Heteren | Julianaweg/Flessestraat | 23 | WST Heteren |
| Heteren | NIOO-terrein | 4 | N.n.b. |
| Zetten | Wouterplasstraat | 4 | WST Valburg |
| Zetten | Veldzicht | 21 | WST Valburg |
| Zetten | Zetten Zuid fase II | 20 | N.n.b. |
| **Totaal** | | **349** | |

Dit overzicht laat zien dat er op dit moment voldoende bouwplannen zijn om in de periode 2022 t/m 2025 de benodigde 280 sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

*Bestaande voorraad*
Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen zijn de corporaties heel terughoudend in het verkopen van bestaande woningen. Vivare verkoopt in principe geen woningen. Woningstichting Heteren verkoopt wel circa twee woningen per jaar (versnipperd bezit buiten de kernen) om van de opbrengst nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen en bestaande woningen te kunnen verduurzamen. Woonstichting Valburg verkoopt circa vier woningen per jaar. Ook hier gaat het om versnipperd bezit of om woningen die niet aansluiten bij de behoefte.

Op dit moment bestaat 82% van het totale aantal sociale huurwoningen van de corporaties uit huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens. Het is hun ambitie dat hun woningvoorraad eind 2025 uit minimaal 79% huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens bestaat. Zie de volgende tabel.

Tabel 4 Aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens

| Corporatie | Aantal en aandeel woningen met huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Nu (31 december 2021) | | Ambitie (31 december 2025) | |
| | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| WST Heteren | 741 | 88% | 762 | 86% |
| WST Valburg | 906 | 80% | 960* | 85% |
| Vivare | 1.733 | 80% | 1.586 | 73% |
| **Totaal** | **3.380** | **82%** | **3.308** | **79%** |

* = Dit is het gemiddelde van een negatief scenario (934 woningen) en een positief scenario (987 woningen).

De daling van 82% naar 79% lijkt vreemd, gelet op het grote belang dat partijen hechten aan voldoende woningen tot de 1e aftoppingsgrens. Eigenlijk is er ook geen sprake van een afname. Want het aantal huurwoningen in deze prijsklasse is in 2021 eenmalig hoger geworden (vooral bij Vivare) als gevolg van de coronamaatregel om de huurprijs van een aantal woningen te verlagen. Dit is geregeld in de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen.

**Doelstelling**
- Nieuwbouw: in de periode 2022 t/m 2025 realiseren de corporaties minimaal 280 nieuwe sociale huurwoningen (bruto-toevoeging).
- Bestaande voorraad: eind 2025 bestaat de voorraad sociale huurwoningen van de corporaties voor gemiddeld minimaal 79% uit woningen met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens.

**Monitoring en startsituatie**

*Nieuwbouw*

De doelstelling heeft betrekking op opgeleverde woningen.
De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van woningen die vanaf die datum zijn opgeleverd.

*Bestaande voorraad*

Per 31 december 2021 heeft gemiddeld 82% van alle sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks dit percentage.

## 2. Verduurzaming

Een groene en gezonde leefomgeving biedt bewoners tevredenheid over de woonomgeving. Verduurzaming richt zich op het creëren en behouden van een groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid richt zich onder andere op het tegengaan (van gevolgen) van klimaatverandering en biodiversiteitsverlies. Hieronder zijn voor deze laatstgenoemde twee, de aspecten genoemd die bewoners zullen merken:
- Klimaatverandering:
  - Wateroverlast
  - Hittestress (koelingvraag)
  - Droogte
  - Stormschade
- Biodiversiteitsverlies:
  - Verstedelijking, nog minder ruimte voor natuur
  - Meer overlast van plaagsoorten
  - Minder natuurbeleving

Om klimaatverandering tegen te gaan nemen de corporaties maatregelen om de CO2-uitstoot van bestaande woningen te verminderen, onder andere door woningen energiezuiniger te maken. Terwijl er maatregelen worden genomen om de CO2-uitstoot te verminderen, zal het klimaat blijven veranderen. Door de woonomgeving klimaatadaptief te maken, zullen bewoners worden geholpen zich aan te passen.
Bij klimaatadaptatie focussen partijen in de periode 2022-2025 op maatregelen in de openbare ruimte (wegen, verkeer en groenvoorziening).

De komende periode ligt de nadruk van partijen op het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen): de NTA 8800. De energieprestatie van een gebouw bestaat uit drie indicatoren:

- EP1 = maximale energiebehoefte – de energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen en kijkt ook naar hoe goed het gebouw is geïsoleerd. Dit getal is een theoretisch getal met de grootheid kWh/m2.jaar.
- EP2 = primair fossiel energieverbruik – de optelsom van alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken, maar waarvan de duurzame energie weer mag worden afgetrokken. Ook dit is een theoretisch getal met de grootheid kWh/m2.jaar, maar komt het dichtst bij een werkelijke waarde (wat er door de meter gaat).
- EP3 = aandeel hernieuwbare energie – het aandeel duurzaam opgewekte energie in verhouding tot alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken (EP2 dus). Dit is een percentage.

Met deze nieuwe methodiek is de Energie-index vervallen en zijn er nieuwe energieprestatie-indicatoren geïntroduceerd.

Partijen willen de methodiek van de NTA 8800 volgen, alhoewel deze methodiek uitgaat van vastgoedkenmerken en niet van het energieverbruik/gedrag van de huurder.
Als indicator willen partijen de EP2 gebruiken. De EP2 is een goede indicator omdat:

- deze ook wordt bepaald door de EP1 (als de warmtevraag vermindert, verbetert ook de EP2);
- deze ook wordt bepaald door de EP3 (als de hoeveelheid duurzaam opgewekte energie (lees; veelal door zonnepanelen) meer wordt, verbeter je ook de EP2).
- op basis van de EP2 ook de CO2-reductie is te bepalen.

Op dit moment is het nog niet voor alle corporaties haalbaar om te werken met de EP2 als indicator. Daarom wordt over dit thema een procesafspraak gemaakt voordat de doelstelling kan worden geformuleerd. De corporaties en gemeente gaan gezamenlijk via dezelfde methode de voortgang van de energieprestaties uitwerken. In één of enkele werksessies wordt de methodiek NTA 8800 besproken en kan zo nodig ook de Aedes-routekaart 2.0 worden gebruikt. Ook kan hierbij worden afgestemd hoe een en ander zich verhoudt met de Transitievisie Warmte van de gemeente en wat de stand van zaken en de match is wat betreft de wijkuitvoeringsplannen. De gemeente nodigt partijen uit om, in de vorm van een convenant, afspraken te maken voor de op te stellen wijkuitvoeringsplannen.

### Opgave

De doelstelling is CO2-reductie; uiteindelijk CO2= 0 in 2050.
Op basis van de hierboven genoemde werksessie(s) wordt in 2022 de concrete, meetbare doelstelling voor de periode 2022-2025 afgesproken.

### Wat gebeurt er al?

De gemeente stimuleert verduurzaming van bestaande koop- en huurwoningen door middel van informatievoorziening en een duurzaamheidslening via het loket Duurzaam Wonen +.
In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming uitgewerkt. Ter uitwerking van deze visie werkt de gemeente vanaf 2022 aan een convenant om afspraken met andere partijen te maken voor de op te stellen wijkuitvoeringsplannen.
Het stimuleren van energiezuinig gedrag en bewustwording gebeurt door informatievoorziening (onder andere Project Fijn Wonen) en financiële ondersteuning (bijvoorbeeld duurzaamheidsleningen), zodat ook mensen met lagere inkomens in staat zijn om duurzaamheidsmaatregelen te nemen (en daarmee de woonlasten in de hand kunnen houden).

De corporaties richten zich in eerste instantie op het isoleren van woningen (warmtevraag-reductie) en het plaatsen van zonnepanelen (opwekking). De corporaties doen dat niet alleen om het gebruik van fossiele brandsto  en terug te dringen, maar ook om de woonlasten van hun huurders te verlagen. De corporaties gaan door met het isoleren van hun woningen.

**Doelstelling**
In de periode 2022 t/m 2025 is de EP2 van de sociale huurwoningen minimaal ..% afgenomen. De invulling van deze doelstelling wordt in 2022 vastgelegd.

### Monitoring en startsituatie
De manier van monitoring en de startsituatie worden besproken in de werksessie(s).

## 3. Bijzondere doelgroepen en woonvormen

Er zijn steeds meer bijzondere doelgroepen.
Enerzijds gaat het om huishoudens die een specifieke woonwens hebben, zoals:
- mantelzorgers (degenen die de zorg verlenen en degenen die deze ontvangen);
- woonwagenbewoners.

Anderzijds gaat het om huishoudens die snel (tijdelijke) woonruimte nodig hebben, zoals:
- spoedzoekers (bijvoorbeeld mensen na een echtscheiding);
- arbeidsmigranten die hier permanent blijven;
- statushouders.

### Opgave
De opgave om bijzondere doelgroepen te huisvesten is groot en belangrijk, maar mag er niet toe leiden dat reguliere woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een geschikte sociale huurwoning. Daarom zoeken partijen naar mogelijkheden voor het realiseren van bijzondere woonprojecten.

### Wat gebeurt er al?
Er gebeurt al veel op dit thema. Enkele voorbeelden:
- Mantelzorgers
  Woningstichting Heteren wil in 2022 de zogenoemde 'mantelzorgwisselwoning' realiseren/reserveren in het appartementencomplex van Park Julianaweide te Heteren.
- Woonwagenbewoners
  Er zijn in de gemeente negen standplaatsen voor woonwagens, verdeeld over drie woonwagenlocaties in Herveld, Heteren en Zetten. Op basis van een onderzoek naar de behoefte onder woonwagenbewoners kwam de opdracht om op korte termijn vier standplaatsen te realiseren in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente.
- Spoedzoekers en arbeidsmigranten
  Vivare heeft bij het project met 20 tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar aan de Vosbergen te Elst gebruik gemaakt van prefab woningen. Woningstichting Heteren heeft geen plannen om tijdelijke woonruimte te realiseren, maar huisvest bijzondere doelgroepen in reguliere, permanente woningen. De gemeente stelde in 2021 een afwegingskader vast voor huisvesting van arbeidsmigranten (short- en midstay).

- Statushouders
  De corporaties huisvesten de statushouders, waarbij maximaal 10% van de vrijkomende woningen naar statushouders gaat. Het aantal te huisvesten statushouders wordt over de corporaties verdeeld naar rato van het aantal woningen dat zij bezitten. Om te voorkomen dat de huisvesting van statushouders leidt tot te veel verdringing van andere doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, opteert de gemeente voor flexconcepten, waarin ook andere doelgroepen kunnen worden gehuisvest.

**Doelstelling**
In de periode 2022 t/m 2025 ontwikkelen partijen minimaal zeven woonprojecten voor de bijzondere doelgroepen, zoals flexwoningen.

### Monitoring en startsituatie
De doelstelling heeft betrekking op het aantal woonprojecten voor bijzondere doelgroepen. De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van dergelijke initiatieven.

## 4. Wonen en zorg

### Opgave
We worden met zijn allen steeds ouder en de overheid gaat uit van de zelfredzaamheid van haar inwoners. Daarmee groeit ook de vraag naar woonvormen waarin mensen naar elkaar omkijken en elkaar ondersteuning aanbieden. Een belangrijke opgave is daarnaast het faciliteren van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang naar zelfstandig wonen (al dan niet groepsgewijs en/of met begeleiding). Deze uitstroom is nodig om de voorzieningen weer beschikbaar te krijgen voor doelgroepen die op deze woonvormen zijn aangewezen. Een inschatting van de regio Arnhem laat zien dat er in Overbetuwe ongeveer acht mensen per jaar moeten worden gehuisvest die uitstromen vanuit enige vorm van (intramuraal) Beschermd Wonen. Dit aantal is vastgelegd in de 'Opstapregeling Overbetuwe'.

### Wat gebeurt er al?
Op basis van de 'Opstapregeling' reserveren de corporaties acht vrijkomende woningen per jaar voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen (Woningstichting Heteren: 2, Woonstichting Valburg: 2 en Vivare: 4). De corporaties huisvesten deze mensen via de 20% lokaal maatwerkregeling die de huisvestingsverordening biedt, tenzij de persoon die uitstroomt binnen een reële termijn kans maakt via Entree. Voor de komende jaren beschouwen partijen deze afspraak als concrete doelstelling.

In 2021 is afgesproken om een Regionale Taskforce Wonen en Zorg in te stellen. Het werk van de taskforce kan betekenen dat in 2022 de hieronder geformuleerde doelstelling wordt verbreed.

Uit de prestatieafspraak 2020 hebben Woonstichting Valburg, Huurdersorganisatie 't Klokhuis, Loket Duurzaam Wonen, welzijnsorganisatie Forte Welzijn, Hoge school Arnhem Nijmegen (HAN) en de gemeente het project 'Woonadviseur' opgezet. Het gaat er hierbij om bewoners bewust te maken van wat er allemaal mogelijk is om langer thuis te kunnen blijven wonen, hoe je kunt doorstromen naar een beter bij de leeftijd passende woning en hoe je energie kunt besparen. Mits dat vanwege corona mogelijk is, bezoeken de adviseurs de bewoners weer fysiek.

Bij nieuwbouw in de grotere kernen nabij voorzieningen neemt de gemeente striktere uitgangspunten op over toegankelijkheid. De gemeente voert al jaren huisbezoeken 'Project 75+' uit. Vrijwilligers bezoeken inwoners in de leeftijd van 75 jaar of ouder per kern of wijk. Ze gaan met de inwoner in gesprek over langer thuis wonen. De verbeterpunten uit de gesprekken die naar voren komen krijgen vervolg door Forte Welzijn, Sociaal gebiedsteam of de gemeente.

**Doelstelling**
In de periode 2022 t/m 2025 stromen 32 personen (gemiddeld acht per jaar) uit Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang uit een instelling naar een zelfstandige woning.
Naar aanleiding van de instelling van de Regionale Taskforce Wonen en Zorg wordt deze doelstelling in 2022 wellicht verbreed.

### Monitoring en startsituatie

De gemeente monitort de uitstroom.
De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van personen die vanaf die datum uitstromen uit een instelling.

## 5. Leefbaarheid

De leefbaarheid in wijken en dorpen staat op sommige plekken onder druk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de vitaliteit van de kernen en de concentratie van kwetsbare doelgroepen.

### Opgave

De corporaties zien de kwetsbaarheid in de wijken verder toenemen. Ze geven daarom meer aandacht aan leefbaarheid. Om 'raak te slaan' is echter een scherper beeld nodig van wat er aan de hand is in de kwetsbare wijken en welke interventies er nodig zijn om bij te sturen. Daarom wordt over dit thema een procesafspraak gemaakt.

### Wat gebeurt er al?

Partijen zetten zich in om de fysieke en sociale leefbaarheid in de dorpen te verbeteren. Enkele voorbeelden:

- De corporaties geven extra aandacht aan de leefomgeving door het periodiek controleren van tuinen.
- Vivare wil de wettelijke vrije toewijzingsruimte (15%) benutten om daar waar gewenst, midden- en hogere inkomens te huisvesten.
- Vivare wil binnen het woonruimteverdeelsysteem maatwerk inzetten om in wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, huurders via een 'sollicitatiegesprek' direct te bemiddelen naar een woning.
- Woonstichting Valburg ondersteunt initiatieven in de dorpen Oosterhout (Hart van Oosterhout) en Zetten (Wanmolen) bij het creëren van ontmoetingscentra.
- Woonstichting Valburg ondersteunt 20 huurders 'achter het tuinhek' bij het op orde houden van tuin, woning en verhoudingen in de buurt.
- De gemeente en corporaties nemen deel aan Buurtbemiddeling.

Maar deze acties gebeuren nog niet gecoördineerd. De Veerkrachtkaart van Aedes geeft aan hoe de kwetsbaarheid en veerkracht van wijken er voor staat. Door in te zoomen op die kaart kan voor elke kern van de gemeente een kaart worden gemaakt waarop de veerkracht zowel absoluut als relatief wordt weergegeven.

Onder leiding van de gemeente wordt in het eerste tertiaal van 2022 samen met de corporaties en andere maatschappelijke partners op basis van de lokale veerkrachtkaart een wijk (met in elk geval sociale huurwoningen) gekozen waar een pilot wordt uitgevoerd. Onderdeel van de pilot is het onderhoud van de openbare ruimte. De pilot is niet alleen bedoeld om de leefbaarheid in die wijk te verbeteren, maar ook om ervan te leren voor de aanpak in andere wijken. Op basis van de pilot formuleren partijen een concrete, gezamenlijke doelstelling, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de wijkuitvoeringsplannen.

**Doelstelling**
In 2022 starten partijen met een pilot voor leefbaarheid in minimaal één geselecteerde wijk. Op basis van die pilot formuleren partijen een concrete, gezamenlijke doelstelling voor de periode 2022 t/m 2025.

**Monitoring en startsituatie**
De doelstelling heeft betrekking op het uitvoeren van het aantal pilots (minimaal één).
De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van het aantal pilots.

# Deel B: Jaarafspraken 2022

In deze jaarafspraken zijn de acties en maatregelen genoemd die partijen in 2022 uitvoeren om de doelstellingen die in de kaderafspraken zijn genoemd (zie deel A), te realiseren. Bij elke afspraak is de partij vermeld die als trekker optreedt. Trekker betekent dat de genoemde partij de eerstverantwoordelijke is voor de realisatie van de afspraak en dat de andere partijen de door de trekker gevraagde ondersteuning verlenen.
In de rechter kolom is het paginanummer vermeld van de tekst in de kaderafspraken waarop de jaarafspraak betrekking heeft.

Tijdens de monitoringsoverleggen tussen partijen wordt besproken of de voortgang aansluit bij de ambitie die in de kaderafspraken is vastgelegd. Als dat niet het geval is, bespreken partijen wat er nodig is om de doelstellingen wél te halen.

## 1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

*Nieuwbouw*

| Afspraak | Trekker | Pagina kader-afspraken |
|---|---|---|
| 1. In 2022 stellen partijen de verdeling van de bouwopgave 2022 t/m 2025 naar corporatie/kernen vast. | Gemeente | 5 |
| 2. Partijen bespreken in 2022 of er aanvullende maatregelen nodig zijn om te borgen dat er in bestemmingsplannen 30% sociale huurwoningen worden gebouwd. | WST Heteren | 5 |
| 3. De gemeente spant zich in 2022 in om geschikte woningbouwlocaties aan te melden voor versnellingsondersteuning door de provincie. | Gemeente | 7 |
| 4. Per bouwproject met sociale huur verkent de gemeente in 2022 of er subsidiemogelijkheden zijn. Zoals de subsidieregeling van de provincie voor sociale woningbouw (zie Actieplan Wonen 2020-2025, actie 8 ('Subsidieregeling betaalbare woningen')). | Gemeente | 7 |
| 5. Woningstichting Heteren overlegt in 2022 met de gemeente over de ontwikkeling van een locatie in Randwijk, om ook in die kern kleine en goedkope appartementen te ontwikkelen voor starters uit Randwijk. | WST Heteren | 7 |

*Bestaande voorraad*

| Afspraak | Trekker | Pagina kader-afspraken |
|---|---|---|
| 6. Woonstichting Valburg gaat in 2022 het woonlastenbeleid (waaronder het huurprijsbeleid) implementeren dat zij eind 2021 heeft opgesteld. | WST Valburg | 6 |

## 2. Verduurzaming

| Afspraak | Trekker | Pagina kader-afspraken |
|---|---|---|
| 7. In 2022 neemt de gemeente het initiatief om samen met WST Valburg bij een project in de openbare ruimte, klimaatadaptieve maatregelen te nemen. | Gemeente | 8 |
| 8. In 2022 leggen partijen de invulling van de doelstelling voor dit thema vast. | Vivare | 9 |
| 9. De gemeente werkt in 2022 aan een convenant om gezamenlijk met andere partijen – waaronder de corporaties – afspraken te maken voor de op te stellen wijkuitvoeringsplannen. | Gemeente | 9 |
| 10. Aan de hand van de in 2021 vastgestelde Transitievisie Warmte en de op te stellen wijkuitvoeringsplannen maken de corporaties in 2022 vervolgafspraken over het aardgasvrij perspectief per wijk. | Gemeente | 9 |
| 11. Begin 2022 stellen partijen een plan op voor de besteding van de landelijke subsidie om energiearmoede aan te pakken en voeren dat in 2022 uit. | Gemeente | 9 |
| 12. Woningstichting Heteren zal in 2022 38 woningen verbeteren, inclusief energetische maatregelen (met oude labelsprong van C/D naar A). | WST Heteren | 9 |
| 13. Woonstichting Valburg renoveert/isoleert in 2022 negen woningen naar 'NOM-ready'. | WST Valburg | 9 |
| 14. Vivare voert in 2022 groot onderhoud c.q. energetische maatregelen uit aan circa 141 woningen. | Vivare | 9 |

## 3. Bijzondere doelgroepen en woonvormen

| Afspraak | Trekker | Pagina kader-afspraken |
|---|---|---|
| 15. De gemeente benut de ondersteuning van de provincie voor flexibele woonvormen (kennismakelaar en digitaal platform). | Gemeente | 10 |
| 16. De corporaties zijn in principe bereid om het beheer van de vier aanvullende standplaatsen voor woonwagens in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente op zich te nemen. De gemeente maakt met de corporaties hierover in 2022 afspraken over de financiën en het beheer (en evt. verhuur). | Gemeente | 10 |

## 4. Wonen en zorg

| Afspraak | Trekker | Pagina kader-afspraken |
|---|---|---|
| 17. De gemeente werkt in 2022 samen met haar woon- en zorgpartners een strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg uit. Ter uitvoering van deze strategische agenda brengt de gemeente in 2022 de vraag naar levensloopgeschikte woningen in beeld om vervolgens in overleg met de corporaties op basis van het huidige aanbod de benodigde maatregelen te bepalen. De corporaties helpen bij het aanleveren van gegevens voor die strategische uitvoeringsagenda. | Gemeente | 11 |
| 18. De gemeente continueert de inzet van een woonadviseur en evalueert het project in het 3e kwartaal van 2022. | Gemeente en WST Valburg | 11 |
| 19. Woonstichting Valburg stuurt in 2022 op doorstroom van senioren uit zes gezinswoningen naar seniorgeschikte woningen. | WST Valburg | 11 |

## 5. Leefbaarheid

| Afspraak | Trekker | Pagina kader-afspraken |
|---|---|---|
| 20. In 2022 starten partijen met een pilot voor leefbaarheid in één geselecteerde wijk. | Gemeente | 12 |
| 21. Vivare wil in 2022 met de gemeente afspraken maken over gegevensuitwisseling van privacygevoelige informatie binnen de AVG. | Vivare | 12 |

Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon 14 0481
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe