PRESTATIEAFSPRAKEN 2024-2028

Vivare, Gemeente Duiven, Gemeente Westervoort, Huurdersvereniging Twee Stromenland

Inhoud

1 Inleiding 2
2 Samenwerking gemeenten, Vivare en huurdersorganisatie 2
3 Beschikbaarheid 2
3.1 Sociale huur 3
3.2 Middenhuur 3
3.3 Aanpak 3
3.4 Sociale grondprijs 3
3.5 Verdeling van de schaarste 4
4 Betaalbaarheid 4
4.1 Huurverdeling 4
4.2 Vroegsignalering 5
5 Duurzaamheid 5
5.1 Transitievisie warmte 5
5.2 Circulariteit 5
5.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit 6
6 Leefbaarheid 6
6.1 Kwaliteit woningen 6
6.2 Mix in de wijk 6
7 Aandachtsgroepen 7
7.1 Zorg en/of ondersteuning 7
7.2 Accent op woonruimte 7
7.2.1 Ouderen 7
7.2.2 Woonwagenbewoners 8

1 Inleiding

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gesloten. Corporaties, de Woonbond, Ministerie VWS en gemeenten hebben hiermee een stevige ambitie neergezet voor de maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. De NPA zijn inmiddels regionaal verankerd in de Woondeal 2.0. Gemeenten, Vivare en de huurdersorganisatie committeren zich aan het uitvoeren van deze afspraken.

De NPA en de Woondeal 2.0 bevatten opgaven die niet vandaag of morgen gerealiseerd zijn. De komende jaren is de ambitie daarmee helder. Deze is daarnaast voor een deel al geborgd in (gemeentelijk) beleid, zoals de geactualiseerde Huisvestingsverordening, de aankomende Woonzorgvisie en de Transitievisie Warmte. We kiezen er dan ook voor om meerjarige lokale prestatieafspraken te maken voor vijf jaar. We zetten een stip op de horizon: waar gaan we samen naar toe? En leggen de nadruk op het realiseren van de afspraken.

2 Samenwerking gemeenten, Vivare en huurdersorganisatie

Gemeenten, Vivare en huurdersorganisatie werken samen om zo efficiënt mogelijk een kwalitatief goede invulling te geven aan de ambities. Hiervoor is het belangrijk dat we transparant zijn naar elkaar over onze visies, ambities en plannen. Dit doen we door korte communicatielijnen te houden en het opstellen van een jaarlijks uitvoeringsprogramma en een actueel projectenoverzicht.

Onder deze 5-jarige kaderstellende prestatieafspraken komt een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma wordt één keer per jaar vastgesteld. Hierin worden concrete acties, aandachtspunten en doelen afgesproken voor het komende jaar. Tenminste drie keer per jaar komen gemeente, Vivare en de huurdersorganisatie bij elkaar om het uitvoeringsprogramma te monitoren. Op bestuurlijk niveau komen de partijen ook drie keer per jaar bij elkaar, om achtereenvolgens het bod te bespreken en het (concept) uitvoeringprogramma en tot slot de jaarlijkse afspraken te bekrachtigen.

Gemeenten en Vivare houden een nauwe verbinding op woningbouwprojecten. Dit houdt in dat Gemeenten en Vivare naast aan het uitvoeringsprogramma een toekomstgericht projectenoverzicht bijhouden. Tenminste twee keer per jaar wordt deze gezamenlijk gemonitord en waar nodig wordt een intensievere samenwerking toekomstgericht gezocht, om energie te houden op het realiseren van woningen voor de juiste doelgroep op het juiste moment.

3 Beschikbaarheid

Gemeenten, Vivare en de huurdersorganisatie zetten gezamenlijk in op het terugdringen van het woningtekort, door het bouwtempo te verhogen en meer betaalbare woningen te bouwen. Voor de lokale prestatieafspraken is wat betreft de nieuwbouwopgave de Woondeal 2.0 leidend, die is uitgewerkt in de streefprogramma's van de gemeenten Duiven en Westervoort. Tot en met 2030 betreft de opgave voor de gemeente Duiven 235 sociale huurwoningen en

40 middenhuurwoningen. Voor de gemeente Westervoort betreft de opgave 160 sociale huurwoningen en 120 middenhuurwoningen.

3.1 Sociale huur

De nieuwbouwopgave voor de sociale huur past in beide gemeenten bij de nieuwbouwprogrammering van Vivare. Uitgangspunt is dat nieuwbouw goed aansluit bij de lokale behoefte en dat er sprake is van een evenwichtige verdeling van woningtypologieën en prijssegmenten. Per project wordt dit afgewogen en wordt een programma van eisen opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de wensen van specifieke groepen als kleine huishoudens, jongeren en ouderen. Ook de spankracht in het sociale domein speelt een rol. De voortgang van de opgave wordt bijgehouden door middel van een projectenoverzicht, dat een plaats krijgt in de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.

3.2 Middenhuur

In de Woondeal 2.0 is afgesproken dat er tot 2030 in Duiven 40 en in Westervoort 120 nieuwe woningen in de middenhuur gerealiseerd worden. Daarmee worden huishoudens bediend die een te hoog inkomen hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, maar te weinig verdienen voor een koopwoning. Deze woningen kunnen zowel door corporaties als door marktpartijen gerealiseerd worden. In de NPA hebben de corporaties toegezegd in die periode 50.000 middenhuurwoningen nieuw te bouwen. In lijn met deze afspraken spreekt Vivare de intentie uit om een deel van het programma in Duiven en Westervoort voor haar rekening te nemen. Vivare onderzoekt op korte termijn hoe ver de financiële mogelijkheden reiken om deze intentie waar te maken. De gemeente staat open voor andere partijen, zoals beleggers, om woningen in dit prijssegment te realiseren. Daarnaast heeft Vivare de intentie om ook in de bestaande voorraad meer woningen in de middenhuur aan te bieden, als de kwaliteit van de woning zich daarvoor leent. Dat zal pas gebeuren na oplevering van nieuwe sociale huurwoningen, zodat een teruggang in het aantal sociale woningen wordt voorkomen.

3.3 Aanpak

Om het woningtekort terug te dringen, het bouwtempo te verhogen en meer betaalbare woningen te bouwen, wordt op een aantal oplossingsrichtingen ingezet. De gemeente spant zich in om nieuwbouwlocaties beschikbaar te stellen. Beide partijen zoeken en benutten mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren naar wonen. Daarnaast verdicht Vivare waar mogelijk bestaande bezit, bijvoorbeeld door op te toppen, woningen te splitsen, of door vervangende nieuwbouw. De gemeente ontwikkelt beleid om deze ontwikkelingen meer ruimte te geven. Verder zien we kansen voor vernieuwende bouw- en woonconcepten en flexibele (en tijdelijke) woningen. Bij deze laatste categorie wordt wel gestreefd naar een hoog kwaliteitsniveau en een levensduur van tenminste dertig jaar. In het eerder genoemde periodieke projectenoverleg worden deze oplossingsrichtingen besproken en geprioriteerd.

3.4 Sociale grondprijs

De grond voor de sociale huurwoningen werd door de gemeenten altijd tegen 'een passende grondprijs' aangeboden. Met ingang van de grondprijzenbrief 2024, die naar verwachting begin 2024 door het college wordt vastgesteld, worden de grondprijzen bepaald voor sociale huurwoningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar grondgebonden woningen en

appartementen. Daarnaast spant de gemeente zich in om in overeenkomsten met andere grondeigenaren en ontwikkelaars een vergelijkbare grondprijs af te spreken voor sociale huurwoningen.

3.5 Verdeling van de schaarste

Het is het streven om iedereen die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op Vivare doet, te helpen met passende huisvesting. De groep woningzoekenden die afhankelijk is van de sociale huur groeit echter en het aanbod is niet groot genoeg. Hierdoor moeten veel mensen lang wachten op een passende woning. Daarnaast legt het huisvesten van aandachtsgroepen steeds meer beslag op het aanbod van betaalbare woningen. De geactualiseerde gemeentelijke Huisvestingsverordening (looptijd van 2024 t/m 2027), het rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ en de lokale woonzorgvisies (2024) bieden de belangrijkste kaders voor de verdeling van de beschikbare woningen. Gemeenten, Vivare en de huurdersorganisatie zetten gezamenlijk in op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling. De gemeente Westervoort heeft de wens om het maximaal percentage voor loting gelabelde woningen (30%) en het maximum percentage toewijzingen van nieuwe sociale huurwoningen aan inwoners van de eigen gemeente (50%) te benutten. Dat laatste is ook het streven in de gemeente Duiven.

4 Betaalbaarheid

Vivare geeft, conform de NPA, uitvoering aan verschillende maatregelen om wonen betaalbaar te houden, zoals een generieke huurmatiging voor de periode van 2023, 2024 en 2025 (volgend aan de CAO-loonontwikkeling) en een eenmalige huurverlaging in 2023 voor huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023). Daarnaast neemt het aantal woningen met een huur tot € 575 in de totale corporatievoorraad t/m 2025 niet af.

In de Woondeal 2.0 is verder afgesproken dat elke gemeente toewerkt naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Omdat het aandeel goedkope woningen relatief hoog is in de gemeente Westervoort, is met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen afgestemd dat Westervoort zich kan beroepen op artikel 11 in de Woondeal om gemotiveerd af te kunnen wijken indien nodig. Vooralsnog houdt de gemeente Westervoort 25% sociale huur aan in het streefprogramma. Maar de concretisering zal op gemeentelijk en planniveau terugkomen in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma. Daarmee wordt niet afgeweken van de opgave om 160 sociale huurwoningen toe te voegen. Het aandeel in nieuwbouwplannen is alleen lager.

4.1 Huurverdeling

Vivare streeft met haar huurbeleid naar vergelijkbare slaagkansen voor woningzoekenden over de verschillende huurprijsklassen. Het doel is om de verschillende inkomensgroepen een gelijke kans op een woning te geven. Op basis van onderzoek uit 2019 is vastgesteld dat er in vergelijking met de andere segmenten, onvoldoende aanbod beschikbaar is in het goedkoopste segment (tot € 452,20) en het segment tot aan de sociale huurgrens (€ 693,60 tot € 808,06). Het huurbeleid stuurt daarom op een stijging in de segmenten met onvoldoende

aanbod (waarmee het aanbod in de andere segmenten iets afneemt). Het huurbeleid wordt in het eerste kwartaal van 2024 geactualiseerd.

4.2 Vroegsignalering

De gemeenten en Vivare werken nauw samen in het kader van Vroegsignalering van mensen met een betalingsachterstand. Een groot aantal signaalpartners, waaronder Vivare, levert gegevens aan over mogelijke betalingsproblemen. De gemeenten nemen op basis hiervan het initiatief om inwoners te benaderen. We streven ernaar dat zo min mogelijk mensen te maken krijgen met schuldproblematiek.

5 Duurzaamheid

Gezamenlijk dragen wij bij aan het temperen van de energielasten voor meer huurders door verduurzamingsmaatregelen toe te passen en hen actief voor te lichten over de dingen die ze zelf kunnen doen. Vivare zet haar ‘warme jas’ aanpak voor het isoleren van woningen voort. Isolatiemaatregelen zijn gratis voor huurders. Om zo min mogelijk bij de huurders langs te komen streven wij ernaar om direct tot de isolatiestandaard te isoleren. Ook koppelen wij deze verduurzamingsprojecten aan natuurlijke onderhoudsmomenten zoals groot onderhoud of bij mutaties. Daarnaast bieden we vanaf 2024 bij alle projecten met eengezinswoningen ook zonnepanelen aan. Met deze aanpak zetten we gestaag de grootste stappen richting een CO_2 neutrale gebouwde omgeving in 2050.

Bovenop de ‘warme jas’ aanpak focust Vivare zich tot en met 2028, conform de Nationale Prestatieafspraken, extra op het verduurzamen van alle woningen met een E, F of G energielabel (met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen). In Duiven zijn dit 138 woningen en in Westervoort 41 woningen. We pakken hiermee individuele woningen aan waarbij het risico op energiearmoede hoger is én we zetten belangrijke stappen op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort. De concrete aanpak wordt in het uitvoeringsprogramma nader beschreven. Verder plaatsen we (afhankelijk van de wettelijke verankering) vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen.

5.1 Transitievisie warmte

In de Transitievisie Warmte is in kaart gebracht welke wijken voor 2030 kunnen worden afgekoppeld van aardgas, de zogenaamde startwijken. In Duiven zijn dat de Vergert en – in een later stadium – Centrum/Oud-Zuid. In oktober 2023 is de Warmtevisie de Vergert gepubliceerd. In Westervoort is de Mosterdhof als transitiewijk aangewezen. Vivare en gemeenten zoeken, samen met de inwoners, nadrukkelijk de samenwerking in de wijkuitvoeringsplannen om de transitie naar aardgasvrij mogelijk te maken.

5.2 Circulariteit

Gemeenten en Vivare werken samen aan het uitvoeren van de routekaart circulariteit. In lijn met de Woondeal 2.0 spannen we ons in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt

onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. Circulariteit staat standaard op de agenda bij nieuwbouw- en renovatieplannen.

5.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De afgelopen decennia is het klimaat al merkbaar veranderd. Door de toename van extreem weer, met langere perioden van hitte en droogte afgewisseld met extreme neerslag en nattere winters, nemen hittestress en wateroverlast (waaronder vocht en schimmel) toe. Het Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie 2023 – 2027 stippelt de koers uit voor plannen, acties en maatregelen om de gevolgen van de risico's van klimaatverandering aan te pakken. Hierin werken we nauw samen.

Natuur levert een positieve bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen en aan de leefbaarheid in de wijk. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt namelijk bij aan geluidsisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, het beperken van plaaginsecten en het vergroten van de biodiversiteit. De gemeenten werken aan een uitvoeringsprogramma Biodiversiteit.

6 Leefbaarheid

Goede leefbaarheid betekent een wijk en buurt waar een balans is van sociaal maatschappelijke draagkracht en vraaglast (voldoende veerkracht en de omgeving schoon, heel en veilig is. Vivare, huurdersvereniging en gemeenten maken zich zorgen om de kwetsbaarheid in een aantal buurten. De grotere instroom van huurders met een beperkte zelfredzaamheid in een buurt waar zij geconcentreerd samenwonen, zorgt ervoor dat ook de samenredzaamheid onder druk staat. Dit gaat ook ten koste van de (ervaren) overlast en veiligheid. We zijn gemotiveerd om onze inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Dat vergt langjarig commitment van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners.

6.1 Kwaliteit woningen

Het is een kerntaak van corporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken committeert Vivare zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Daarnaast wordt er extra geïnvesteerd om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van woningen te verbeteren, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

6.2 Mix in de wijk

Om de veerkracht in de wijken te verbeteren kan Vivare de wettelijk vrije toewijzingsruimte (15%) benutten, zoals benoemd in de Woningwet. Door middel van die vrije toewijzingsruimte kunnen, daar waar gewenst, midden- en hoge inkomens worden gehuisvest voor een betere mix in de wijk. Zo zorgen we voor een behoud aan spankracht in de wijk en geven we invulling

aan de onderzoeksuitkomsten van ‘spankracht notitie Westervoort’, welke als bijlage 1 is toegevoegd. In de jaarlijkse afspraken geven we hier concreet invulling aan.

7 Aandachtsgroepen

Het programma ‘Een thuis voor iedereen’ (2022) is het nieuwe rijksbeleid voor de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen. Het programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

7.1 Zorg en/of ondersteuning

Een deel van de aandachtsgroepen heeft behoefte aan zorg en/of ondersteuning, waaronder mensen met een sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale instelling en statushouders. Vivare, gemeenten en de huurdersorganisatie willen dat huurders met een zorg- of begeleidingsvraag wonen in een passende woning, op een plek waar zij zich thuis voelen. In lijn met de NPA en Woondeal 2.0, zet Vivare in op voldoende aanbod van rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen en verspreide en geclusterde woningen waar zorg en begeleiding kan worden geboden. Vivare levert geen zorg maar werkt nauw samen met (zorg)partners en de gemeenten ter ondersteuning van een goede zorginfrastructuur. Waar huurders met een zware zorgvraag wonen, is een langdurige borging van de samenwerking met zorgorganisaties voorwaardelijk. Naast woningen worden ook plekken gecreëerd voor ontmoeting, passend bij de zorg- en/of welzijnsbehoefte in de wijk.

Gemeenten en Vivare streven er op basis van de woonvisies naar om maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. De leefbaarheid in wijken, de integratie van statushouders en de druk op de woningmarkt zorgen ervoor dat het voldoen aan de taakstelling onder druk staat. Zorgvuldigheid in de huisvesting krijgt prioriteit boven de snelheid om de taakstelling te behalen. Om de huisvesting van statushouders gelijkmatig te verdelen ten opzichte van andere woningzoekenden, spannen de gemeenten zich in om het aantal verzoeken zoveel mogelijk te spreiden gedurende het jaar.

7.2 Accent op woonruimte

Een deel van de aandachtsgroepen heeft minder of (nog) geen behoefte aan zorg en/of begeleiding, maar heeft wel specifieke woonwensen. Hieronder vallen arbeidsmigranten, studenten, ouderen en woonwagenbewoners. Voor Vivare zijn met name de laatste twee groepen relevant.

7.2.1 Ouderen

De bevolkingssamenstelling verandert en Nederland vergrijst. Waar in 2022 in Nederland nog ongeveer één op de vijf mensen 65 jaar of ouder is, meldt het CBS dat dit in 2050 gestegen zal zijn naar één op de vier. Veel ouderen blijven in hun eigen woning zolang het nog kan vanwege de binding aan de woning en/of woonomgeving, het ontbreken van alternatieven, mogelijke aanpassingen via de WMO en een mogelijke financiële drempel. Waar mogelijk en nodig zetten we erop in om belemmeringen weg te nemen voor ouderen om de stap te zetten

richting een beter geschikte woning. Meer doorstroming zorgt voor een evenwichtigere verdeling van de woningvoorraad. Ouderen die vaak nog in een grote woning zitten, verhuizen naar een woning (en omgeving) die beter bij hen past en hun woning komt vrij voor jonge(re), nieuwe bewoners.

7.2.2 Woonwagenbewoners

In 2018 heeft het Ministerie van BZK het beleidskader ‘Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid’ ontwikkeld. In lijn hiermee is in 2021 de ‘Beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen gemeente Duiven 2021’ vastgesteld. Dit beleid is erop gericht om op een redelijke termijn het aanbod van standplaatsen beter af te stemmen op de lokale behoefte. Daarnaast is voor de Liemerse gemeenten de behoefte aan standplaatsen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er voor Duiven een aanvullende behoefte is van 4 tot 6 woonwagens; voor Westervoort is geen aanvullende behoefte gebleken. Het beleidskader stel dat corporaties (in principe) voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners, voor zover deze tot de doelgroep behoren. Daarbij wordt (op basis van de Woningwet, Art. 42. lid 2 en 3) mede gekeken naar de redelijkheid van de bijdrage: de investeringen moeten in verhouding staan tot het vermogen van de corporatie en tot de verschillende volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente. Concrete locaties komen, indien actueel, in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma aan bod.

4 december 2023

Dhr. A. van den Bosch

Bestuurder Vivare

Dhr. H. Sluiter

Wethouder gemeente Westervoort

Dhr. J. Goossen

Wethouder gemeente Duiven

Mevr. A. Bakker

Voorzitter huurdersvereniging Tweestromenland