Opgesteld
in 2024

Gemeente Druten

woonwaarts

de kornen
Ruimte voor mensen

BRIQ

HBD
Huurdersbelangen Beuningen Druten

Meerjarige Prestatieafspraken Druten 2025 - 2028

Inhoud

Inleiding **1**

1 Thema Woningbouw en beschikbaarheid **2**

1.1 Nieuwbouw 2

1.2 Geschikte woonvormen voor ouderen 4

1.3 Beter benutten bestaande voorraad 5

2 Thema Betaalbaarheid **6**

2.1 Huurprijzen woningaanbod 6

2.2 Woonlasten 7

3 Thema Kwaliteit & Duurzaamheid van de woningen **9**

4 Thema Thuis voor iedereen **11**

4.1 Stimuleren van doorstroming 11

4.2 Woonperspectieven van doelgroepen en huisvesting aandachtsgroepen 12

4.3 Zorg en welzijn voor ouderen en andere aandachtsgroepen 14

5 Thema Leefbaarheid **15**

5.1 Aandacht voor inzet en samenstelling in dorpen en kernen 15

5.2 Leefbare en inclusieve woonomgeving 16

5.3 Vroeg signalering en aanpak overlast en leefbaarheidsproblemen 17

6 Samenwerking **19**

6.1 Wat vinden we belangrijk bij de samenwerking? 19

6.2 Afspraken rond de jaarlijkse samenwerkingsactiviteiten 19

Bijlagen **21**

Bijlage 1: Definities en begrippen 21

Inleiding

Wij, de gemeente Druten, corporaties Woonwaarts en De Kernen en de huurdersorganisaties van de corporaties HBD en De Bewonersraad werken samen aan de belangrijke opgaven rond wonen, huisvesting en leefbaarheid. Als volkshuisvestelijke partners maken we hiervoor gezamenlijk prestatieafspraken. Dat is op zich niet nieuw. Wel nieuw is dat we dit voor het eerst voor een langere periode doen. Onze nieuwe prestatieafspraken hebben een looptijd van 2025 tot en met 2028.
Vanaf het komende jaar gaan we (opnieuw) weer gezamenlijk optrekken. Corporatie De Kernen, die vooral in buurregio Rivierenland bezit heeft, mocht vanwege Rijksregels een tijd lang niet actief investeren in Horssen of de rest van de gemeente Druten (regio Arnhem-Nijmegen). Nu de regels hierover zijn versoepeld, ziet De Kernen weer mogelijkheden om actief te zijn. Met elkaar zijn we het er over eens dat de opgaven en vraagstukken dwars door de gemeente heen spelen en dat die het best in samenhang én samenspraak kunnen worden opgepakt. De hernieuwde samenwerking bij de prestatieafspraken vinden we dan ook van grote waarde.
Bij onze meerjarige samenwerking spreken we af op welke vraagstukken we ons de komende tijd vooral willen richten en wat daarbij onze gezamenlijke ambities zijn. Door af te spreken wie welke rol speelt en wat de inzet en doelen daarbij zijn, kunnen we elk jaar gemakkelijker onze inzet plannen en met elkaar afstemmen. Bovendien zorgen we er voor dat opgaven niet blijven liggen. Zo kijken we ook terug op de geleverde acties, inzet en stellen we de inzet bij als we zien dat er ergens een stapje extra nodig is. Of wanneer een andere aanpak slimmer is om ambities te halen.
Door het werken met meerjarige prestatieafspraken hoeven we ook niet jaarlijks opnieuw afspraken uit te werken en daarover te onderhandelen. In plaats van jaarlijkse prestatieafspraken te maken en te laten vaststellen, werken we aan een gezamenlijk activiteitenoverzicht per jaar. We zorgen voor planning, afstemming en zien toe dat de uitvoering bij de partners in gang wordt gezet. Via een praktische monitoring houden we de uitvoering van de activiteiten in de gaten.
Dit document, *Meerjarige Prestatieafspraken Druten 2025 – 2028,* bevat per thema de inhoudelijke afspraken tussen de partners. We onderscheiden vijf hoofdthema's die waar nodig verder zijn uitgewerkt voor deelonderwerpen. Per onderwerp zijn de afspraken uitgewerkt volgens een specifieke opbouw:

1. Wat zien we als de belangrijke opgave?
2. Wat willen we de komende jaren bereiken?
3. Wat gaan we de komende tijd doen om die ambities te bereiken?
4. Wat spreken we daarbij concreet af?

Naast de inhoudelijke afspraken over onze inzet hebben we ook afspraken gemaakt over de wijze waarop we samenwerken bij het plannen en afstemmen van de gezamenlijke activiteiten om onze meerjarige ambities te behalen. In het laatste hoofdstuk geven we aan wat we bij onze samenwerking belangrijk vinden, welke acties bij de samenwerking horen en wanneer die plaatsvinden.

1 Thema Woningbouw en beschikbaarheid

1.1 Nieuwbouw

Wat is de opgave?

Er zijn grote tekorten aan woningen in de gemeente. Vooral tekorten voor starters en senioren. In de afgelopen jaren zijn er in de gemeente Druten weinig sociale huurwoningen bijgekomen. Vanwege de huidige tekorten en grote regionale woningbehoefte is in de Woondeal 2.0 van de Metropoolregio afgesproken om in de gemeente Druten in de periode 2022 tot en met 2030 910 woningen te bouwen, waarvan 2/3 in de betaalbare segmenten. De opgave voor sociale huur is daarbij 270 nieuwe woningen en in de middenhuur 50 woningen. Deze extra woningen hoeven niet alleen met nieuwbouw, maar kunnen deels ook vanuit de bestaande vastgoedvoorraad worden gecreëerd.

Veel van de ontwikkellocaties zijn in handen van particuliere ontwikkelaars. Het is de opgave om actief te sturen om het benodigde betaalbare bouwprogramma te realiseren. De woningcorporaties moeten hierdoor vroegtijdig door de gemeente in positie worden gebracht. De behoefte in de sociale huursector richt zich vooral op woningen voor kleinere huishoudens (ouderen, jongeren en alleenstaanden). De opgave concentreert zich in hoofdkern Druten, maar ook in de overige kernen is behoefte aan sociale huur.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- Voldoende en gevarieerde sociale huurwoningen in alle kernen, met nieuwbouw die de kwaliteit en leefbaarheid versterkt. Dit is afgestemd op de lokale behoefte. Periodiek nieuw onderzoek zorgt dat met actuele behoeften kan worden gewerkt.
- De gemeente levert een bijdrage aan de regionale woningopgave. De afspraken uit de Woondeal 2.0 zijn daarin de basis. Corporaties spannen zich in om de aantallen uit de Woondeal te halen.
- Woningbouw moet zorgen voor doorstroming in de kernen. Er is veel behoefte nu en zeker naar de toekomst aan geschikte woonvormen voor ouderen. Vrijkomende woningen moeten deels tegemoetkomen aan jonge mensen uit de eigen gemeente. Het woonperspectief van jongeren, stellen en gezinnen moet op peil blijven.
- De woningvoorraad zal meer variatie moeten krijgen. Ook verandert de behoefte. Het aantal kleinere huishoudens in de sociale huursector neemt toe. Het woningbouwprogramma zal minder grote eengezinswoningen bevatten en meer kleine (goedkopere) levensloopbestendige woningen. Bij de laatste gaat het veel om geclusterde woonvormen voor ouderen.
- De norm is 30% sociale huur per project, waarbij maatwerk mogelijk is. Afwijkingen van deze norm kunnen worden overwogen indien passend bij bijvoorbeeld de schaal, kern, ontwikkelmogelijkheden, behoefte en leefbaarheid.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties nemen de opgave voor sociale huurwoningen voor hun rekening. Het gaat om in totaal 270 (bruto) toevoegingen tussen 2022 en 2030 (afgesproken in de Woondeal 2.0). Corporaties zetten zich in om 180 toevoegingen te realiseren tot en met 2028. De overige woningen volgen in 2029 - 2030. De Kernen en Woonwaarts doen dat beide vanuit hun ‘eigen’ kernen. Wanneer nodig, en in overleg tussen Woonwaarts en de Kernen, worden bouwopgaven ook elders opgepakt.
2. Corporaties streven naar het toevoegen van voldoende woningen. Tijdelijke woningen kunnen worden ingezet als middel om de beoogde opgave van 270 woningen te behalen (mits dit niet lukt met permanente bouw), of wanneer deze woningen noodzakelijk zijn voor specifieke doelgroepen.
3. Corporaties en gemeenten maken zich sterk voor de ontwikkeling van sociale huur in elke kern.
4. Gemeente maakt zich sterk om corporaties in positie te brengen om de sociale huur (en middenhuur) te kunnen ontwikkelen. Daarvoor maakt de gemeente (dwingende) afspraken met grondeigenaren/particuliere ontwikkelaars (via het privaatrechtelijke spoor). Het moet leiden tot a) een grotere inzet van ontwikkelaars om samen te werken met corporaties om de sociale huuropgave te bouwen, of b) het ophalen van financiële middelen die door corporaties kunnen worden ingezet om de sociale bouwopgave financierbaar en haalbaar te houden.

5. Gemeente gaat de komende periode onderzoeken welke gebieden op lange termijn geschikt zijn voor woningbouw passend binnen de Toekomstvisie Druten 2040, aanvullend op de woningbouwplannen die al in beeld zijn. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen worden corporaties vroegtijdig betrokken als belangrijke stakeholders in het voortraject.
6. Gemeente zorgt voor een actuele planmonitor waarin woningbouwplannen naar onder andere type/kwaliteit, marktsegment, locatie, projectstatus, betrokken partijen en planning/fasering wordt bijgehouden. De monitor dient als basis voor het verkennen van bijstuurmogelijkheden in de uitwerking en uitvoering. De informatie wordt gedeeld en jaarlijks besproken in het tripartiete overleg.
7. Gemeente neemt het initiatief om met ontwikkelaars, corporaties en gemeente open in gesprek te gaan over de lokale woningbouwontwikkeling. Het doel is om een constructieve dialoog te voeren, waarbij er geen sprake is van onderhandelingen, maar een open gesprek om gezamenlijk tot inzichten en oplossingen te komen.
8. Periodiek beoordelen we of de woningbouwplannen nog voldoende aansluiten bij de kwalitatieve behoefte op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Woonwaarts zet in op de bouw van ca. 240 sociale huurwoningen t/m 2030. Een deel hiervan zal als vervanging zijn voor verkopen (gemiddeld 7 tot 8 woningen per jaar). In 2025 worden naar verwachting 140 sociale huurwoningen gebouwd.	Woonwaarts	Gemeente	2025: ca. 140 won. 2026 - 2028: ca 80 won. 2029 - 2030: ca 20 won.*
Bij 1. De Kernen bouwt 33 sociale huurwoningen (netto +29) op korte termijn. In de loop van verdere jaren wordt bekeken of in Horssen behoefte/ruimte is voor aanvullende (sociale) woningbouw.	De Kernen	Gemeente	2025: 6 won. 2026: 27 won.
Bij 1. In Deest Zuid hebben Woonwaarts en de gemeente afgesproken om circa 25% van de woningen in de sociale huur te realiseren met een maximum van 90 sociale huurwoningen. Om het toch al hoge aantal sociale huurwoningen in Deest niet verder te verhogen is afgesproken dat Woonwaarts een vergelijkbaar aantal woningen uit de bestaande voorraad in Deest mag verkopen waarbij de verkoop gelijk oploopt met de realisatie. Deze verkoopaantallen komen boven op de 7 tot 8 verkopen die de corporatie gemiddeld doet. Daarnaast heeft de gemeente toegezegd om financiële middelen te zoeken om te investeren in de openbare ruimte van de buurt Wilgenland in Deest.	Woonwaarts	Gemeente	2025 - 2028 (uitbreiding Deest Zuid geldt: 2028 t/m 2032)
Bij 4. Gemeente brengt de corporaties in positie en betrekt hen vroegtijdig bij woningbouwontwikkelingen. De voorwaarden voor het woningbouwprogramma worden vastgelegd in een doelgroepenverordening of anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers/ projectontwikkelaars.	Gemeente	Corporaties	Doorlopend
Bij 4. Partijen onderzoeken het instellen van een volkshuisvestelijk vereveningsfonds (zie definitie in bijlage). Hieruit moet blijken of dit fonds een goed instrument is om voldoende sociale huurwoningen te realiseren en bij kan dragen aan de financiële haalbaarheid van deze woningen in de gemeente Druten.	Gemeente	Corporaties	2025
Bij 5. Gemeente onderzoekt mogelijke uitbreidingslocaties en vormt een beeld over ontwikkelpotentieel voor na 2030 (verbinden met omgevingsvisie) passend binnen de toekomstvisie Druten 2040 en bespreekt dit periodiek met de corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente	Corporaties en Huurdersorganisaties	2025
Bij 6. Gemeente deelt jaarlijks informatie uit de planmonitor met betrokken partners.	Gemeente	Corporaties en Huurdersorganisaties	2025 en verder
Bij 7. Na vaststelling van de omgevingsvisie neemt de gemeente het initiatief om met de corporaties en marktpartijen het gesprek te voeren over de uitvoering hiervan.	Gemeente	Corporaties, Huurdersorganisaties, marktpartijen	

* Exclusief woningen Deest-Zuid.

1.2 Geschikte woonvormen voor ouderen

Wat is de opgave?

De bevolking in Druten vergrijst. Ook wordt de bevolking steeds ouder (dubbele vergrijzing). Steeds vaker zijn ze alleenstaand en wonen ze nog in hun vertrouwde woning. Zorgbehoefte dient zich meer en meer aan. Die zorg-levering wordt steeds lastiger te organiseren en wordt ook door personeelsgebrek steeds moeilijker. Verhuizen komt vaker in beeld bij ouderen, gewenst of noodgedwongen. Daarvoor zijn tijdig geschikte woningen nodig. En veel. Er moeten snel plannen worden gemaakt voor nieuwe woonconcepten voor ouderen. Het gaat om levensloopgeschikte woningen, tussenvormen en plekken waar ontmoeting gemakkelijk kan plaatsvinden, op centrale plekken bij voorzieningen, waar zorg gemakkelijk te organiseren is. In 2024 stelt de gemeente de woonzorgvisie Druten vast. Dit geeft handvaten en richting.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- Er zijn richting 2030 nieuwe geclusterde woonvormen (definitie in bijlage 1) voor ouderen in de gemeente Druten. Deze liggen idealiter dichtbij voorzieningen en zijn er in elk dorp.
- Partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg werken nauw samen bij zowel de bouw en ontwikkeling als bij het bieden van zorg- en welzijnsarrangementen voor ouderen.
- Nieuwe woningen, uitgezonderd tijdelijke woningen, zijn voor meerdere doelgroepen geschikt. Dit zorgt voor betere woonmogelijkheden van woningzoekenden en een langer woonperspectief voor bewoners. Woningen zijn in principe levensloopgeschikt gebouwd.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. De nieuwbouwappartementen die De Kernen en Woonwaarts ontwikkelen zijn levensloopgeschikt. De nieuwe grondgebonden woningen zijn in potentie levensloopgeschikt. In overleg met de gemeente kan hiervan afgeweken worden. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om specifieke woningen voor een bepaalde (jonge) doel-groep.
2. Corporaties voegen 85 geclusterde woonvormen (minimaal 12 woningen met een ontmoetingsruimte inpandig of in de nabijheid van (< 400 meter)) toe in de sociale huur tot en met 2030. Hierbij hanteren we definities van geclusterde woonvormen die de provincie hanteert. Deze woningen maken onderdeel uit van de opgave zoals benoemd in 1.1.
3. De Kernen stimuleert nieuwe woonvormen voor wonen en zorg zoals Ons Thuis initiatieven. Daarnaast ontwikkelen corporaties, als de kans zich voordoet, samen met de gemeente (en zorg- en welzijnsorganisaties) kleinschalige woonzorgclusters.
4. We maken gezamenlijk afspraken over de bekostiging van noodzakelijke ontmoetingsruimte en de opstal- en oplaadmogelijkheden van scootmobiels in wooncomplexen met veel senioren.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Bij nieuwbouwprojecten richten Woonwaarts en De Kernen zich op levensloopgeschikte woningen waar dat nodig is. Dit bevordert de door-stroming onder senioren en draagt bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.	Corporaties	Gemeente	2025 - 2028
Bij 2. Corporaties voegen t/m 2030 85 geclusterde woonvormen toe in de opgave die ook is geformuleerd in 1.1. In de huidige nieuwbouwplannen wordt in eerste instantie gekeken of deze plannen wel dan wel niet voldoen aan de definitie van geclusterde woonvormen voor ouderen.	Corporaties	Gemeente	2025 - 2028
Bij 4. Bij ieder nieuwbouwproject maken we gezamenlijk afspraken over (de bekostiging van) ontmoetingsruimte en opstal- en oplaadmogelijkheden.	Corporaties	Gemeente	2025 - 2028

1.3 Beter benutten bestaande voorraad

Wat is de opgave?

Op dit moment bestaat de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente voornamelijk uit grote eengezinswoningen, terwijl er een groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens in Druten is. Eengezinswoningen zijn naar de toekomst niet allemaal meer nodig. Het is duur om ze te verduurzamen en betaalbaar te houden. Wel zijn er veel jonge stellen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Bovendien zijn er veel alleenstaanden juist op zoek naar een goedkope huurwoning die compact mag zijn. Verkoop van grote eengezinswoningen en woningdelen zijn alternatieve manieren om de bestaande voorraad beter te benutten.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- Een sociale huurvoorraad die goed aansluit bij de veranderende huurdersgroepen en woningzoekenden.
- De bestaande woningvoorraad van de corporaties wordt, waar mogelijk en wenselijk, ingezet voor de acute huisvestingsvraag en als slim alternatief voor nieuwbouw (duurzaam, betaalbaar, kostenbesparend).
- Er komt ruimte om te experimenteren met alternatieve woon -en contractvormen om nieuwe samenleefconcepten te kunnen bedienen.
- Verversing van de woningvoorraad wordt als strategie omarmd om nieuwe woonmogelijkheden te kunnen bieden en ontwikkelen voor de volkshuisvestelijke doelgroepen van gemeente en corporaties. Verkoop en sloopnieuwbouw dragen daaraan bij. Het kan meerdere doelen dienen: behoefte aan betaalbare koopwoningen, divers woonaanbod in wijken en daarmee aan de leefbaarheid.
- Uitgangspunt is dat verkoop van huurwoningen moet leiden tot vervangende huurwoningen. Die vervanging is niet onderdeel van de eerdergenoemde uitbreidingsopgave (van woningen). Anderzijds draagt woningsplitsing/ woningdeling wel bij aan de uitbreidingsopgave.
- Goede contacten tussen de afdeling Ruimte en corporaties, zodat we gezamenlijk tijdig mogelijke obstakels in bijvoorbeeld procedures kunnen signaleren, bespreken en oplossen. Dit doen we vanuit onze gedeelde verantwoordelijkheid voor de uitdagingen op de woningmarkt.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties krijgen ruimte om woningen te verkopen als die niet meer passen bij huidige of toekomstige volkshuisvestelijke opgave en behoefte. De focus ligt hierbij op grote grondgebonden woningen, versnipperd bezit en VVE's met een minderheidsbelang van de corporatie. Verkoop wordt gecompenseerd door *vervangende woningbouw* in de gemeente en gaat niet ten koste van de aantallen in de opgave.
2. Corporaties werken met gemeente samen om innovaties in de bestaande voorraad (splitsing, woningdelen, optoppen, aanbouwen etc.) mogelijk te maken door pilots uit te voeren. Hiervoor geeft de gemeente ruimte in regelgeving rond bewoning en verbouw/splitsing. Gezamenlijk wordt onderzoek gedaan naar het versnellen van het vergunningstraject om het beter benutten van de bestaande voorraad. Gemeente start in 2025 met een onderzoek naar beter benutten van bestaande voorraad.
3. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden en de animo bij bewoners om (een deel van) de bestaande voorraad levensloopgeschikt te maken.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 2. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheid van het versnellen van het vergunningstraject voor het aanvragen rond het beter benutten van de bestaande voorraad.	Gemeente	Gemeente	2026
Bij 2. De Kernen en Woonwaarts gaan actief op zoek naar mogelijkheden om extra woningen te creëren in bestaande voorraad aan de hand van onder andere aanbouwen, optoppen, woningsplitsing en alternatieve contractvormen zoals woningdelen. Gemeente creëert (experimenteer)ruimte voor deze initiatieven.	Corporaties	Gemeente	2025 - 2028

2 Thema Betaalbaarheid

2.1 Huurprijzen woningaanbod

Wat is op de opgave?

Sociale huur moet betaalbaar en beschikbaar blijven voor alle huurders. Met name voor de groep met lagere inkomens. De kosten van corporaties stijgen. Huuropbrengsten zijn veruit de belangrijkste inkomstenbron voor corporaties. Blijven investeren en het garanderen van goede dienstverlening is essentieel. Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen ook. Dat is balanceren, prioriteiten stellen en keuzes maken. Hoe zorgen we er voor dat er voldoende betaalbaar woningaanbod is voor de laagste inkomensgroep? En hoe zorgen we ervoor dat het aanbod voldoende passend is voor de doelgroepen? Corporaties hebben op twee manieren invloed op betaalbaarheid via 1) de jaarlijkse huurverhoging en 2) via het streefhuurbeleid.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- De sociale huursector in de gemeente moet op een duurzame manier betaalbaar blijven. Energiezuinigheid wordt daarbij steeds belangrijker. Corporaties en gemeente hebben oog voor de combinatie huurprijs en energieprestatie.
- Bij nieuwe verhuringen worden er (qua huurprijs) voldoende passende woningen aangeboden aan alle inkomensgroepen binnen de doelgroep van corporaties. Het aanbod wordt afgestemd op de vraagdruk en de slaagkans van de verschillende (inkomens)groepen onder woningzoekenden.
- Regels voor regionale woonruimteverdeling zijn de basis. De ruimte die er is voor maatwerk, beleidskeuzes van corporaties en lokale afspraken wordt ingezet om beter te sturen op passende huren voor de beoogde doelgroep én sociaal duurzame buurten.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Op basis van de informatie van Enserve en Woongaard gaan de partijen de toewijzingen monitoren naar inkomens en type huishoudens. Ook de vraagzijde wordt daarbij gemonitord (verhoudingen binnen het aantal actieve woningzoekenden).

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Corporaties stellen een monitor samen van informatie als basis voor het gesprek over vraag, aanbod, (lokale) toewijzingen en slaagkansen per huishoudens- en inkomensgroep. Deze wordt verspreid en toegelicht onder de partijen.	Corporaties	Gemeente, Huurdersorganisaties en De Kernen	Jaarlijks
Bij 1. Tripartiete partijen komen bijeen om woonruimteverdeling in Druten te evalueren en afspraken te maken over doelgroepen die extra bediend moeten worden met nieuwbouw en/of uitbreiding van het aanbod in het passende huursegment.	Gemeente	Corporaties en Huurdersorganisaties	2025
Bij 1. Tot aan de eventuele nieuwe afspraken van hierboven kiest Woonwaarts ervoor om minimaal 80% van het aanbod te verhuren tot aan de liberalisatiegrens. Daarmee worden de laagste (huurtoeslaggerechtigde) inkomensgroepen bediend.	Corporaties	Corporaties, gemeente, Huurdersorganisaties	2025 - 2028

2.2 Woonlasten

Wat is op de opgave?

Huurprijzen zijn voor een belangrijk deel bepalend voor de vraag of mensen betaalbaar kunnen wonen. Dat is alleen niet het enige. Huurtoeslag, lokale woonlasten (belastingen, heffingen, verzekeringen) en overige rijkskaders voor huurbeleid moeten zorgen dat huurders met lage inkomens uit de wind worden gehouden. Omdat energieprijzen flink zijn gestegen is de energieprestatie van woningen een steeds belangrijker factor bij de woonlasten van huurders. Betaalbaarheid van de woonlasten is echter ook individueel bepaald. Het hangt af van het eigen inkomen, de hoogte van toeslagen en uitkeringen en van het eigen uitgavenpatroon. Veel huishoudens hebben te maken met een erg klein woon- en leefbudget of hebben door persoonlijke omstandigheden te maken met grote, noodzakelijke uitgavenposten. Corporaties en gemeente voelen een verantwoordelijkheid om bij knellende woonsituaties bij te dragen aan praktische oplossingen voor huurders. Daarvoor is samenwerking, maatwerk en eigen verantwoordelijkheid van huurders essentieel. De oplossingen kunnen uiteenlopend van aard zijn. (Tijdelijke) huuraanpassing of uitstel van betaling zijn slechts enkele die daarbij onderzocht worden.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- Betaalbare woonlasten voor huurders.
- Geen energiearmoede onder huurders.
- Bij (dreigende) geldproblemen of -zorgen bij huurders wordt door betrokken partijen snel gehandeld.
- Huurders gaan door betere kennis bewuster om met energieverbruik; dat loont.
- Inzet van gemeente om huishoudens in bijstand te stimuleren om te gaan werken/inkomen te vergaren/-verhogen.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties gaan door met hun sociaal incassobeleid. Bij huurachterstanden worden oplossingen op maat geboden. Incassobureaus worden niet ingezet. Voor effectief beleid wordt vroegtijdig ingegrepen en blijft goede samenwerking en afstemming nodig met gemeente en andere partijen (instanties en schuldeisers). Hiervoor zoeken we ook persoonlijk contact met de huurders. De Kernen overweegt of zij wil aanhaken bij het bestaande convenant hierover tussen Woonwaarts en gemeente.
2. Gemeente hanteert het in 2023 vastgestelde armoedebeleid en onderzoekt of minimaregelingen ingezet kunnen worden bij lage inkomens (waaronder huurders in geldproblemen). Dit doet zij in samenwerking met de corporaties. Partijen spreken af om een convenant te sluiten voor vroegsignalering op dit gebied.
3. Corporaties betrekken bij de huurindexatie ook de energieprestatie van huurwoningen. Huurders in slecht geïsoleerde woningen van Woonwaarts krijgen minder huurverhoging dan anderen.
4. Corporaties houden zich aan de Nationale Prestatieafspraken: geen huurverhoging bij isolatievoorzieningen.
5. Gemeente zet in op een gedrags- en bewustwordingscampagne bij inwoners (en huurders) over duurzaam energieverbruik en kostenbesparingen.
6. Corporaties hanteren een transparant streefhuurbeleid waarin zij helder uiteenzetten hoe hun keuzes bijdragen aan betaalbaar wonen voor huurders en woningzoekenden.
7. Corporaties maken inzichtelijk welke huurindexatie nodig is om de investeringsambities, bedrijfsvoering en dienstverlening op peil te houden. De huuraanpassing blijft binnen de Rijkskaders en houdt rekening met de huidige huurprijs ten opzichte van de streefhuur.
8. Corporaties besteden actief aandacht aan bijkomende lasten, zoals servicekosten, en aan huurders die financiële problemen ervaren. Voor deze huurders wordt maatwerk geboden. Corporaties nemen verantwoordelijkheid en zetten zich in om in individuele gevallen passende ondersteuning te bieden.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 3. Woonwaarts: geen huurverhoging voor huurders van huurwoningen met energielabel D t/m G ('niet-groene energielabels'). De kernen is in werkgebied Horssen al ver met de duurzaamheidsopgave.	Woonwaarts	HBD	2025
Bij 5. Gedragscampagne om inwoners aan te zetten tot duurzaam gedrag. Continuering inzet energiecoaches/energieloket door gemeente (tot in 2025, met intentie voor voortzetten). Corporaties kunnen gebruik maken van deze energiecoaches voor huurders.	Gemeente	Corporaties	2025 - 2028

3 Thema Kwaliteit & Duurzaamheid van de woningen

Wat is op de opgave?

Corporaties hebben de opgave om hun huidige en toekomstige voorraad zo duurzaam mogelijk te maken. Dit zorgt voor betere kwaliteit van de woningen. Het gaat hier bijvoorbeeld over isoleren en CO_2-neutraal maken van woningen.

Daarnaast blijft het een taak om de woonkwaliteit voor huurders op peil te houden via onderhoud en renovatie. Woningen moeten er goed bij staan, geen gebreken vertonen en (brand)veilig zijn. Veroudering van bezit en bouwkeuzes uit verleden maken het dat gepeild moet worden hoe het binnenklimaat is en hoe bewoners het wooncomfort ervaren.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- Een energietransitie richting 2050. CO_2-neutraliteit in 2050 is daarbij het uitgangspunt voor corporaties.
- Gemeente richt zich op het zijn van een energieneutrale gemeente in 2040. Dat betekent dat de gebouwde omgeving energiezuinig is en dat benodigde energie duurzaam is opgewekt.
- De bestaande woningvoorraad wordt de komende jaren geïsoleerd volgens De Standaard. Zodra de woningen van het gas af gaan moeten zij optimaal geïsoleerd zijn. Corporaties gaan aan de slag om met deze nieuwe normering aan de slag te gaan.
- Slecht geïsoleerde woningen (energielabel E, F, G) worden versneld aangepakt, uitgezonderd van monumentale panden. Dat is goed voor het wooncomfort en de woonlasten van huurders. Hiermee verhouden we ons aan de nationale prestatieafspraken.
- Groot Onderhoud zal zowel planmatig als ‘bewoner-gestuurd’ worden uitgevoerd, met aandacht voor binnenklimaat, hittestress en wooncomfort.
- Circulair materiaalgebruik wordt steeds normaler bij woningbouw en renovatie. Eerst via experimenteerruimte, later door bewezen toepassingen.
- Onze huurders zijn zich bewust van hun impact op duurzaamheid en beschikken over de kennis en middelen om hun gedrag actief aan te passen om zo een positieve bijdrage te leveren aan een duurzame leefomgeving, en hun totale woonlasten.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties committeren zich aan de nationale prestatieafspraken en geven er lokaal uitvoering aan. Het planmatig onderhoud is bij De Kernen en Woonwaarts gericht op het aardgasvrij-*ready* maken van de woningvoorraad.
2. Door een versnelde isolatieaanpak door De Kernen en Woonwaarts komen in 2028 geen slechte energielabels meer voor. Dat is een jaar eerder dan afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken.
3. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan nauwer samenwerken bij projecten om huurders (en andere inwoners van de gemeente) bewuster om te laten gaan met energie.
4. Gemeente gaat aan de slag met het uitwerken van een gebiedsgerichte warmtevisie, waarin een route wordt uitgestippeld over de energietransitie in de wijken en dorpen (warmtebronnen, beste warmte-alternatief, planning uitrol). Vanuit het Rijk (Energiewet) moet deze uitwerking er eind 2026 liggen. Dit doet de gemeente in overleg met stakeholders, waaronder corporaties.
5. Gemeente gaat de route om energieneutraal te zijn in 2040 uitwerken. Corporaties hebben geen verdergaande duurzaamheidsambities dan afgesproken in de Nationale prestatieafspraken.
6. Corporaties maken onderscheid tussen planmatig onderhoud (vooral aan de buitenzijde) en individueel onderhoud aan de binnenzijde. Het onderhoudsbeleid valt buiten de kaders voor de prestatieafspraken. Bij groot onderhoud betrekken de corporaties de huurders, waarbij het ook gaat om de ‘zachte kant van wonen’ (zoals hittestress, wooncomfort etc.).
7. Huurders krijgen de mogelijkheid om actief initiatieven aan te dragen met betrekking tot onderhoud en verbetering van de woonbeleving. Hierbij wordt zorgvuldig naar hun input geluisterd en hun punten worden meegenomen in het besluitvormingsproces.

8. Corporaties nemen op verzoek van gemeente het voortouw om te komen tot een visie op duurzaam/circulair materiaalgebruik. Gemeente zorgt voor een flexibel kader voor pilotprojecten en zorgt dat ontwikkelaars hiervan op de hoogte zijn aan het begin van het proces. De Kernen gaat nieuwbouw in houtbouw realiseren voor zover mogelijk.
9. De gemeente Druten onderzoekt of zij het Schone Lucht Akkoord gaat ondertekenen. Als dit niet gebeurt, onderzoeken partijen gezamenlijk welke alternatieve maatregelen mogelijk zijn voor een gezondere leefomgeving en het verminderen van houtstook.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Na vaststelling van de warmtevisie kijken partijen gezamenlijk wat dit betekent voor de warmtevoorzieningen in de dorpen en kernen voor de komende jaren.	Gemeente	Corporaties	2026
Bij 1. Corporaties doen onderzoek naar de brandveiligheid van hun complexen op basis van de meest recente voorschriften van de brandweer.	Corporaties	Huurders-organisaties	2025
Bij 1. Woonwaarts biedt bewoners zonnepanelen aan, bij onderhoud en vervanging van de keuken bereiden we voor op elektrisch koken, en de collectieve stroom in appartementencomplexen is groen.	Woonwaarts	HBD	2025 - 2028
Bij 1. Bij het vervangen van een cv-ketel wordt deze vervangen door een (hybride) warmtepomp (de Kernen).	De Kernen	Bewonersraad (De Kernen)	2025 - 2028
Bij 3. In 2028 hebben corporaties geen woningen met labels E, F of G meer (sloopwoningen en monumenten daargelaten). Woonwaarts zorgt dat er in 2030 ook geen label D woningen meer zijn.	Corporaties	Gemeente, Huurders-organisaties	2025 - 2028
Bij 4. De Kernen ondersteunt huurders door: energiefestival (informatie-markt), de Pit (bewonersblad), het op aanvraag aanbrengen van kleine besparende maatregelen.	De Kernen	Bewonersraad (De Kernen)	2025
Bij 5. Gemeente gaat projecten opzetten om alle inwoners bij energietransitie te betrekken. Hierbij is voornamelijk aandacht voor mensen die moeilijk mee kunnen doen (energiecoaches en energieloket kunnen hier voorbeelden van zijn).	Gemeente	Corporaties, Huurders-organisaties	2027
Bij 5. Gemeente gaat aan de slag met uitwerking warmtevisie en betrekt hierbij de corporaties. Samen wordt een meerjarenplanning opgesteld op basis waarvan de corporaties de verduurzamingsroute kunnen bepalen.	Gemeente	Corporaties	2025 - 2026
Bij 7. De Kernen stelt pluspakketten beschikbaar aan huurders om woningen geschikt te maken om zo het wooncomfort te verbeteren.	De Kernen	Bewonersraad (De Kernen)	2025 - 2028

4 Thema Thuis voor iedereen

4.1 Stimuleren van doorstroming

Wat is de opgave?

De schaarste aan betaalbare huur- en koopwoningen is aanzienlijk. Het aanbod aan sociale huurwoningen is de afgelopen tijd nauwelijks gegroeid, en voor veel mensen is de stap naar het kopen van een huis onbereikbaar geworden. Daarnaast verhuist de groeiende groep ouderen minder vaak dan jongere mensen. Dat draagt bij aan een lage doorstroming op de woningmarkt. Het is cruciaal om meer woningen te bouwen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het is van groot belang om de doorstroming in de gemeente te bevorderen, zodat meer mensen een woning kunnen vinden die bij hun wensen past. We staan aan het begin van een periode met veel nieuwe ontwikkelingen in de woningbouw. Met de komst van meer nieuwbouwprojecten liggen er kansen om na te denken en keuzes te maken over hoe we ouderen kunnen aanmoedigen om te verhuizen naar een geschikte woning.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- We willen dat de doorstroming in de gemeente goed op gang komt. Dat betekent dat we bij betaalbare woningbouw en bij verkoop van huurwoningen zorgen dat bewoners uit het eigen dorp en gemeente een streepje voor hebben. De nieuwe Huisvestingswet biedt daarvoor meer ruimte dan voorheen. De ruimte die de regionale huisvestingsverordening biedt zullen ook in Druten worden ingezet voor lokaal maatwerk.
- Dwars door de gemeente heen loopt een scheiding tussen twee regionale woonruimteverdeelsystemen (Entree en Woongaard). Opgebouwde rechten van ingeschreven woningzoekenden bij het ene systeem zijn niet geldig in het andere. Partijen willen voorkomen dat dit belemmeringen oplevert voor eigen inwoners bij het vinden van een huurwoning in de gemeente.
- Nieuw gebouwde levensloopgeschikte woningen komen voor een belangrijk deel terecht bij ouderen. Het liefst bij ouderen die graag in hun vertrouwde sociale omgeving willen blijven wonen. Dat zorgt voor het behoud van contacten en sociale activiteit en draagt eraan bij dat ouderen, als dat nodig wordt, ook zorg- ondersteuning kunnen krijgen vanuit hun eigen sociale netwerk.
- We willen bereiken dat ouderen beter geïnformeerd zijn over de woon- en verhuismogelijkheden en over praktische ondersteuning die geboden wordt rond het verhuis- en inrichtingsproces. We willen dat ouderen bewuster zijn van de voor- en nadelen van blijven of doorverhuizen en vervolgens ook bewustere keuzes maken over een passend verhuismoment en kansen die zich voordoen.
- Ouderen met verhuisintenties worden ontzorgd bij het verhuizen. Regelingen, verhuisservices en begeleiding moeten helpen om het laatste zetje te geven om toch te verhuizen en om mensen met weinig sociale netwerk in praktische zin te helpen met het ingewikkelde en behoorlijk intensieve proces.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties zetten in op een voorrangsregeling voor inwoners van 55 jaar en ouder die in een grote eengezinswoning wonen. Door hen voorrang te geven, willen we de doorstroming bevorderen.
2. Woonwaarts geeft huurders van sociale huurwoningen in het werkgebied van de Nijmeegse corporaties voorrang bij verkoop en verhuur in het middensegment. De Kernen doet dit voor huurders in hun werkgebied.
3. Woonwaarts maakt gebruik van de inzet van een verhuiscoach. De Kernen zal de meerwaarde van de verhuiscoach onderzoeken, waarbij corporaties hun ervaringen en inzichten delen om gezamenlijk de effectiviteit te evalueren.
4. Corporaties bieden nieuwe levensloopgeschikte woningen met voorrang aan oudere huurders (sociale huurwoning met minimaal 3 slaapkamers) uit de gemeente aan. Lokaal maatwerk en de vrije ruimte voor woningtoewijzing - zoals kernbinding - aan middeninkomens wordt hiervoor ingezet. We maken optimaal gebruik van de mogelijkheden binnen de regionale huisvestingsverordening.
5. Corporaties bieden maximaal 50% van hun nieuwe middenhuurwoningen het eerst aan bewoners uit de eigen gemeente aan. Inkomenseisen zijn hier wel van toepassing.

6. Corporaties werken aan een programma voor actieve begeleiding voor ouderen rondom woonplanning en doorstromen naar een andere woning. Het gaat hierbij om: informeren, creëren bewustwording van wensen en toekomstige behoefte, woonplanning en verhuisondersteuning (geldt voor nu alleen voor Woonwaarts).
7. Corporaties gaan woningzoekenden actief adviseren bij het inschrijven in twee woonruimteverdeelsystemen als ze een lokale verhuiswens hebben. Ook gaan ze op zoek naar mogelijkheden om de systemen met elkaar te laten samenwerken (opgebouwde rechten/meettijd).

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Voor elke nieuwbouwlocatie wordt in overleg bekeken welke voorrangscriteria toegepast gaan worden.	Corporaties	Gemeente	2025 - 2028
Bij 3. In 2025 gaan gemeente en Woonwaarts door met de verhuis-coach. Gemeente onderzoekt of het mogelijk is om structureel bij te dragen aan de financiering van de verhuiscoach.	Gemeente	Woonwaarts	2025, met de intentie om dit structureel in te zetten
Bij 3. Woonwaarts onderzoekt de mogelijkheid om te komen tot een regeling waarmee ouderen de mogelijkheid krijgen om te verhuizen naar een levensloopgeschikte/passende woning met huurgewenning waar nodig.	Woonwaarts	HBD	2025
Bij 4. Corporaties maken met gemeente afspraken over de toewijzing van geclusterde woonvormen zodat geclusterde woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.	Corporaties	Gemeente	2025 - 2028
Bij 4. Corporaties benaderen senioren als er levensloopbestendige nieuwbouw in de buurt beschikbaar komt.	Corporaties	Gemeente, Huurders-organisaties	2025 - 2028

4.2 Woonperspectieven van doelgroepen en huisvesting aandachtsgroepen

Wat is de opgave?

Voor het schaarse aanbod aan beschikbare huurwoningen zijn in de gemeente veel gegadigden. De concurrentie is groot en neemt toe, zowel door lokale woningzoekenden als mensen vanuit de regio of daarbuiten. Door lange wachttijden en grote concurrentie neemt de groep mensen in knellende woonsituaties toe.
De corporaties en gemeenten worstelen met het dilemma hoe de schaarste op een rechtvaardige manier te verdelen. Aandachtsgroepen hebben hulp nodig bij het vinden van een woning. Gemeenten en corporaties maken zich hard dat dit goed gebeurt, maar moeten ook zorgen dat er daarnaast ook voldoende woningen voor andere woning-zoekenden (zoals jongeren, stellen en eenoudergezinnen) overblijven. Ook bij schaarste verdient iedereen het om in elk geval een reële kans te hebben op het vinden van een woning. De regels van de woonruimteverdeling zijn soms knellend bij die kansen. Hoe gaan we hier praktisch mee om? Woningbouw en organiseren van doorstroming is van groot belang. Dat vraagt een lange adem om effect te merken. Tot die tijd moeten we duidelijke keuzes maken om de koek goed en eerlijk te verdelen.
Er is een toenemende groep middeninkomens die tussen wal en schip valt (koop en sociale huur zijn niet mogelijk). Voor veel (lage) middeninkomens is een huur van € 1.100 echter te duur. Veel (oudere) huurders met lage midden-inkomens zijn bij een verhuiswens gebaat bij een betaalbare (midden)huur. Doorstroming is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- We willen ervoor zorgen dat het woningaanbod van de corporaties nauw aansluit bij de samenstelling en behoeften van de verschillende doelgroepen in de gemeente. Dit betekent dat het aanbod qua huurprijs en woningtype flexibel wordt afgestemd op de actuele vraag en veranderende bevolkingssamenstelling, maar ook op basis van de gewenste vitaliteit van onze buurten en complexen. Daarvoor is het soms nodig om juist duurdere (midden) huur te introduceren.
- We streven naar meer kansengelijkheid bij woningtoewijzing, specifiek gericht op jongeren en starters uit de eigen gemeente.
- Aandachtsgroepen worden snel en passend gehuisvest. Dit gebeurt via bemiddeling en in goede coördinatie. Hierbij is oog voor *spreiding, beschikbaarheid in de dorpen en een doelmatige inzet van woningen* (passende

huisvesting en/of gedeelde woningen). Ook wordt bij de bemiddeling altijd bekeken of en hoe *woonbegeleiding* nodig is om een goede start te maken in de nieuwe woonsituatie en goed te landen in de buurt.

- We willen in elk dorp een breed scala aan woningen beschikbaar stellen voor alle inkomensgroepen. Waar bestaande toewijzingsregels dit belemmeren, zorgen we voor maatwerkoplossingen om ervoor te zorgen dat niemand buiten de boot valt.
- Lage middeninkomens krijgen toegang tot de sociale huursector in het hoge prijssegment mits dit past binnen wet- en regelgeving. Doordat ook deze groep woningen achterlaat, komt doorstroming uit sociale huur ook op gang. Hierbij is het uitgangspunt dat we doorstroming willen binnen de sociale huur.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Een deel van de woningen (zowel bestaand als nieuwbouw) bieden we aan via loting (percentage vastgelegd in huisvestingsverordening). Dit geeft woningzoekenden (zoals jongeren) zonder lange inschrijftijd een eerlijke kans op een woning. Corporaties bekijken hoeveel procent van de woningen aangeboden wordt via loting.
2. Om een plotse, acute woonvraag van aandachtsgroepen te kunnen bedienen, is snel beschikbaar aanbod nodig. We kijken naar de mogelijkheden om dit tijdig te kunnen oplossen. Deze zijn gericht op het bieden van eerste onderdak en zijn vaker opnieuw beschikbaar.
3. 6% van de toewijzing van woningen gaat via de regionale werkgroep bijzondere bemiddeling (MO, BW, Jeugd). Regionaal is het afsprakenkader Een thuis voor iedereen in de Groene Metropoolregio opgesteld[1]. Mogelijk brengt dit veranderingen mee. Dan anticiperen wij daarop. Daarnaast houden corporaties oog voor knellende situaties bij mensen die buiten de officiële aandachtsgroepen vallen. Daarvoor gebruiken ze de ruimte voor (lokaal) maatwerk.
4. Corporaties stellen naar rato van bezit voldoende woningen beschikbaar om te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders. Voor De Kernen is dit momenteel 5% en Woonwaarts 95%. Dit wordt halfjaarlijks gecontroleerd door gemeente en corporaties en indien nodig bijgestuurd. We continueren hiermee ook het afstemmingsoverleg over de huisvesting van statushouders. Mochten er achterstanden ontstaan doordat er te weinig geschikte woningen vrijkomen, dan gaan we bijtijds het gesprek aan om oplossingen te formuleren en uit te voeren.
5. Corporaties en gemeenten maken de komende jaren afspraken met alle relevante partijen over de woon-begeleiding en -ondersteuning voor nieuwkomers en kwetsbare groepen.
6. We bieden meer ruimte voor mensen die tussen wal en schip vallen. Corporaties zetten in op een verruiming van het percentage vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar maximaal 15%. Onderbouwd met volkshuisvestelijke argumenten is dit wettelijk mogelijk.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Corporaties monitoren welk percentage van de woningen via loting wordt toegewezen en hoeveel daarvan naar jongeren gaat. De resultaten worden jaarlijks gepresenteerd en gebruikt om het beleid verder te optimaliseren.	Corporaties	Gemeente, Huurdersorganisaties	2025 - 2028
Bij 5. Er worden concrete afspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en zorginstellingen over de verantwoordelijkheden rondom de begeleiding (zoals zachte landing in de wijk) van kwetsbare doel-groepen (inclusief statushouders). Een eerste bijeenkomst met alle betrokken partijen wordt georganiseerd om deze afspraken te formaliseren, met als doel een duidelijk plan en taakverdeling vast te stellen.	Gemeente	Corporaties, Zorg- en welzijnsinstellingen, Huurdersorganisaties (in een later stadium)	Vanaf 2025

[1] In de conceptuitwerking hiervan wordt gesproken over *minimaal 25%* toewijzingen aan urgente doelgroepen (wettelijke aandachtsgroepen, inclusief statushouders, en mensen met urgentieverklaring).

4.3 Zorg en welzijn voor ouderen en andere aandachtsgroepen

Wat is de opgave?

Langer thuis kunnen wonen

Steeds meer ouderen en aandachtsgroepen wonen langer zelfstandig thuis, wat vaak gepaard gaat met een toenemende behoefte aan hulp en ondersteuning van zorg- en welzijnsorganisaties en van mantelzorgers. Die zorg moet gemakkelijk te organiseren zijn. Door personeelsgebrek in de zorg wordt vaker een beroep gedaan op mantelzorgers. Zij moeten meer dan nu worden geholpen bij initiatieven om dichter bij de mantelzorgers te wonen. Om ouderen langer thuis te kunnen laten wonen zijn daarbij ook woningaanpassingen nodig.

Ontmoeting en activiteit (voorkomen eenzaamheid, vergroten welzijn)

Ontmoeting speelt een cruciale rol in het welzijn van de groeiende groep mensen met een hulp of ondersteuningsvraag. Zeker wanneer het vertrouwde sociale netwerk in de omgeving kleiner wordt of voorzieningen verdwijnen die voorheen een ontmoetingsmogelijkheid hadden. Het is daarom noodzakelijk om te zorgen voor voldoende ontmoetingsmogelijkheden in de buurt, zodat deze groepen elkaar kunnen treffen en activiteiten ondernemen. Door deze mensen actief te houden (mentaal en lichamelijk) blijven mensen langer gezond en vitaal. Maatschappelijk zorgt dat voor lagere zorgkosten. Het vraagt om voldoende mogelijkheden om actief te blijven, te bewegen en te sporten en om een aanbod aan (georganiseerde) activiteiten.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- Ouderen kunnen langer zelfstandig en comfortabel thuis blijven wonen door het bieden van aantrekkelijke doorstroommogelijkheden en het effectief faciliteren van woningaanpassingen in de huidige (sociale huur) woning.
- Onze bewoners hebben voldoende mogelijkheden om elkaar te ontmoeten in hun buurt, wooncomplex of directe omgeving, met als doel onder andere de sociale cohesie te versterken. Met alle betrokken partijen streven we naar kwalitatieve ontmoetingen. Niet alleen binnen het wooncomplex, maar ook juist in de wijk om de betrokkenheid van bewoners met hun omgeving te vergroten.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties dragen actief bij aan het bevorderen van ontmoetingen en gemeenschapsvorming door de inzet van wijkbeheer en het ondersteunen van activiteitencommissies. Op verzoek zullen corporaties ook overwegen om ontmoetingsruimten of andere creatieve oplossingen te bieden, in overleg met de gemeente, waarbij we in gesprek gaan over de kosten en zien het als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. We maken concrete afspraken over wat er nodig is en wie wat betaalt.
2. Na vaststelling van de woonzorgvisie door de gemeenteraad is het uitvoeringsprogramma leidend als het gaat om de zorg en welzijn voor ouderen en aandachtsgroepen. We werken gezamenlijk aan een concrete invulling van dit programma.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om per (nieuw) complex te beoordelen of een inpandige ontmoetingsruimte noodzakelijk is.	Gemeente	Corporaties	2026
Bij 2. Gemeente organiseert een gezamenlijke sessie met alle betrokken partijen om te definiëren wat ontmoeting betekent voor bewoners en welke rol ontmoetingsruimtes spelen. Deze sessie resulteert in een helder overzicht van de verwachtingen en verantwoordelijkheden van elke partij, zowel in termen van fysieke voorzieningen (hardware) als sociale activiteiten (software).	Gemeente (aan de hand van uitvoerings-programma woonzorgvisie)	Corporaties, Zorg- en welzijns-instellingen	2026

5 Thema Leefbaarheid

5.1 Aandacht voor inzet en samenstelling in dorpen en kernen

Wat is de opgave?

De gemeente Druten wil een gemixt woningbouwprogramma waar oog is voor leefbaarheid. In alle kernen in Druten moet een goede balans zijn tussen verschillende doelgroepen inwoners, waarbij er een mix is tussen sociale huur en koopwoningen. Het behoud van draagvlak en draagkracht in de kern is een belangrijk issue.

Ambities: Wat willen we bereiken?

- In dorpen en kernen waar corporaties bezit hebben, streven zij naar buurten waar sociale samenhang en inclusiviteit centraal staan. Hierbij ervaren bewoners een gemeenschapsgevoel en voelen zij zich verbonden met de omgeving.
- We zorgen voor evenwichtige spreiding van betaalbare (sociale) huurwoningen in de kernen van Druten. Het doel is een goede verdeling van goedkope huurwoningen over de verschillende kernen, om zo een gezonde balans in wijken te waarborgen. Daarbij zorgen partijen voor een goede mix van bewonersgroepen. Ook zorgen partijen voor voldoende ontmoetingsplekken en voor ruimte voor gelijkgestemden om samen activiteiten te ondernemen.
- We bieden de mogelijkheid om binnen de eigen kern of dorp te verhuizen naar een passende en betaalbare woning. Dit doen we onder andere door aantrekkelijk aanbod te creëren.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. We volgen de afspraken uit de Woondeal, met aandacht voor de verdeling van sociale huurwoningen per kern. We monitoren het gemiddelde van 30% sociale huur in de gemeente goed. In kernen met een tekort aan sociale huurwoningen zullen we extra woningen toevoegen, terwijl we in kernen met veel sociale huur (zoals Deest) de toevoeging van sociale huurwoningen beperken. Hierbij blijven we aandacht besteden aan de leefbaarheid van alle kernen. Waar nodig passen we maatwerkoplossingen toe om een goede mix van woningen in wijken te waarborgen.
2. We voeren gezamenlijk het gesprek over leefbaarheid en wat er nodig is om de leefbaarheid in de dorpen aan te pakken. Hier maken we afspraken over. We doen dat aan de hand van wijkbezoeken en met een betrokkenheid van bewoners en organisaties in de wijken.
3. Corporaties stellen een leefbaarheidsbudget/fonds beschikbaar voor kleinschalige bewonersinitiatieven. De gemeente stimuleert bewonersinitiatieven via het Buurtfonds.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Gemeente, corporaties en Huurdersorganisaties brengen jaarlijks eventuele leefbaarheidsproblemen in kaart, gebaseerd op ervaringen en signalen uit de praktijk. Indien nodig ondersteunen we dit met statistische gegevens, zoals CBS-data.	Gemeente	Corporaties, Huurders-organisaties	2025 - 2028
Bij 1. Gemeente stelt een overzicht op van alle lopende en geplande *woningbouwprojecten* in de kernen. We gebruiken dit overzicht als input voor het jaarlijkse planmonitoringsgesprek.	Gemeente	Corporaties	Vanaf 2025
Bij 2. Jaarlijks worden wijkschouwen georganiseerd om te zien en om op te halen wat er leeft en speelt en waar behoeften in de wijk liggen. Huurders-organisaties nemen het initiatief bij de organisatie. Gemeente faciliteert en corporaties ondersteunen bij de organisatie.	Huurders-organisaties	Gemeente, Corporaties	Jaarlijks
Bij 2. Op basis van de wijkschouw maken partijen gezamenlijke uitvoeringsplannen waarin inzet en investeringen rond leefbaarheid, onderhoudskwaliteit, leefomgeving, voldoende handhaving en toezicht aan de orde komen. Gemeente neemt hierbij het voortouw, corporaties en Huurdersorganisaties nemen deel. Overige partners, bewoners- en wijkorganisaties worden betrokken.	Gemeente	Corporaties, Huurders-organisaties, partners/wijk-organisaties	2025

5.2 Leefbare en inclusieve woonomgeving

Wat is de opgave?

De gemeente Druten bestaat uit verschillende kernen, waarbij de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn in het centrum van Druten. Dit vormt een uitdaging, met name voor ouderen die steeds langer thuis wonen en minder mobiel zijn. Daarnaast is het essentieel om de openbare ruimte in alle kernen toegankelijker, veiliger en dementievriendelijk te maken. Dit vereist gerichte aanpassingen in de openbare ruimte en voorzieningen zodat alle inwoners optimaal kunnen blijven deelnemen.

Ambities: wat willen we bereiken?

- Bij alle nieuwbouwprojecten integreren we de inrichting van openbare ruimte (zoals speel- en rustplekken) als standaardonderdeel van het ontwerp om een goede leefkwaliteit te waarborgen. Dit doen corporaties en gemeente gezamenlijk binnen de wettelijke mogelijkheden die de corporaties op het terrein van leefbaarheid hebben.
- Toegang hebben tot de belangrijke diensten en faciliteiten is essentieel. Waar mogelijk zorgen we dat nieuwbouwprojecten en hun locatiekeuze rekening houden met nabijheid van voorzieningen.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. In de komende jaren zullen corporaties en gemeente samen met de huurdersorganisaties/bewoners structureel samenwerken om de leefbaarheid te verbeteren, bijvoorbeeld door het houden van wijkschouwen. Wijkschouwen vinden plaats wanneer nodig en worden tijdens het monitoroverleg geëvalueerd op hun noodzakelijkheid. De wijkschouwen gebeuren in gezamenlijkheid (Gemeente, huurdersorganisatie, buurtverenigingen en corporatie).
2. De Kernen ontwikkelt zich als dementievriendelijke corporatie. Medewerkers met klantcontact worden hierbij getraind om signalen te herkennen en te beleggen bij een zorgorganisatie. Woonwaarts onderzoekt de komende jaren wat een dementievriendelijke omgeving/corporatie betekent voor hun woningen/complexen en de directe woonomgeving.
3. Corporaties stimuleren bewoners om hun tuin te vergroenen als onderdeel van de visie op hittestress, klimaatadaptatie en waterberging. Hiermee dragen we bij aan een klimaatbestendige leefomgeving die zowel de biodiversiteit bevordert als het wooncomfort verhoogt.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. Gemeente en corporaties werken ernaartoe om uitvoeringsplannen van groot onderhoud aan woningen en noodzakelijke vervangingen in de openbare ruimte met elkaar af te stemmen. Het doel is om werkzaamheden op elkaar aan te sluiten of om werk met werk te maken.	Gemeente	Corporaties	Bij ieder nieuwbouw-project
Bij 1. We richten een overlegtafel 'Leefbaarheid' in met vertegenwoordigers van corporaties, gemeente en Huurdersorganisaties. Hierin stellen we samen prioriteiten vast voor wijkverbeteringen. Waar nodig verzamelen de huurders-organisaties info van huurders over de leefbaarheid en brengen dit in bij de overlegstructuren.	Gemeente	Corporaties	2025
Bij 3. We informeren bewoners over de voordelen van vergroening en bieden praktische tips voor het vergroenen van tuinen, met aandacht voor klimaat-adaptatie en het omgaan met hitte. Gemeente faciliteert via informatie-pakketten, voorbeelden en ondersteunt waar mogelijk. Corporaties en Huurdersorganisaties nemen de informatie op in hun communicatie en stimuleren actie bij de huurders.	Gemeente	Corporaties, Huurders-organisaties	2025 - 2028
Bij 3. We gaan gezamenlijk onderzoeken of we samen kunnen optrekken in de 3-30-300[2] regel in de vergroening van buurten. De gemeente stelt in 2025 een groenbeleidsplan op.	Corporaties	Gemeente	2027

5.3 Vroeg signalering en aanpak overlast en leefbaarheidsproblemen

Wat is op opgave?

In Druten, net zoals in de sociale huursector in het algemeen, groeit het aantal kwetsbare groepen dat afhankelijk is van sociale huurwoningen. Dit zorgt voor een diverse bewonerssamenstelling in wijken en wooncomplexen. Sommige bewoners hebben specifieke aandacht of begeleiding nodig, wat in bepaalde gevallen kan leiden tot overlast in de buurt. Gegeven deze situatie is het belangrijk om een preventieve aanpak te ontwikkelen, waarin vroeg signalering centraal staat. Zo kunnen mogelijke problemen tijdig worden herkend en aangepakt. In de gemeente Druten staan de kernen Deest en Druten Zuid onder druk.

Ambities: wat willen we bereiken?

- We bevorderen een inclusieve woonomgeving in Druten, waarin kwetsbare groepen de juiste aandacht en begeleiding ontvangen. Dit draagt bij aan zorgzame buurten waarin iedereen kan meedoen en zich thuis voelt.
- We herkennen problemen als overlast, woonfraude, onveilige situaties en onderhoudsproblemen vroegtijdig en lossen dit op. Hiermee zorgen we voor veilige en aangename woonomgevingen in alle kernen van Druten.

Inzet: Wat spreken we daarvoor samen af?

1. Corporaties zetten buurtbemiddeling in om overlast aan te pakken.
2. Gemeente en corporaties gaan actief op zoek naar plaatsing van aandachtsgroepen in sterke wijken en dorpen.
3. We intensiveren de samenwerking tussen corporaties, gemeente en betrokken zorg- en welzijnspartijen. Zo werken we samen toe naar een gezamenlijke aanpak voor het voorkomen van overlast.
4. Corporaties en gemeenten maken de komende jaren afspraken met alle relevante partijen (zoals zorg en welzijnspartijen) over de woonbegeleiding en- ondersteuning voor nieuwkomers en kwetsbare groepen.
5. De Huurdersorganisatie fungeert als aanspreekpunt voor huurders, bij het doorgeven van leefbaarheids- en overlastproblemen in de kernen van Druten aan corporaties en gemeente. Daarnaast organiseren zij periodiek bijeenkomsten om de zorgen en problemen van huurders te bespreken.

[2] 3-regel: vanuit elke woning, school of werkplek zijn minimaal 3 volwassen bomen te zien; 30-regel: elke buurt heeft minstens 30% boomkroon oppervlak; 300-regel: vanuit iedere woning, school, of werkplek is er binnen 300 meter loopafstand een parkje waar je kan verblijven en recreëren.

Doelstellingen: Hoe gaan we dat concreet doen?

Afspraak	Trekker	Betrokkenen	Uitvoering
Bij 1. In de overlegtafel 'leefbaarheid' (zie 5.2) wordt ook aandacht besteed aan vroeg signalering en aanpak van overlast in kernen in Druten.	Gemeente	Corporaties	2025 - 2028
Bij 1. We starten met een gezamenlijke aanpak ondermijning en woonfraude. Hierin werken we samen naar een convenant hierover.	Corporaties	Gemeente	2026
Bij 1. In de komende jaren worden verdere afspraken gemaakt over woning-vervuiling.	Gemeente	Corporaties	2025 en verder

6 Samenwerking

6.1 Wat vinden we belangrijk bij de samenwerking?

Bij het werken aan onze ambities is ieders inzet nodig. We willen prettig contact op basis van vertrouwen en met wederzijds respect, en met oog voor elkaars kwaliteiten, beschikbare tijd en enthousiasme. Dat vraagt van ons dat we onszelf en elkaar scherp houden op onze behoeften in de samenwerking. We hebben samen verkend wat we belangrijk vinden. Hieronder staan de dingen die we het belangrijkst vinden:

Gelijkwaardigheid: Ieders stem wordt gehoord en gewogen. We hoeven het niet altijd eens te zijn op de inhoud, maar we hebben oog voor elkaars invalshoeken en standpunten.

Openheid vanuit autonomie: Bij onze samenwerking hechten we aan vertrouwen. Openheid over wensen, behoeften, belangen en mogelijkheden is daarvoor van belang. We stellen ons open op en we werken er aan om elkaars vragen, behoeften en zorgen goed te begrijpen. Iedere partij aan tafel werkt vanuit zijn eigen autonomie. Als we daarvoor begrip hebben, zorgt dat voor meer openheid. Vanuit elkaars autonomie verkennen we gemeenschappelijke doelen en gezamenlijke inzet.

Wederkerigheid: Te leveren prestaties zijn geen eenrichtingsverkeer. Vaak is er van andere partijen in de samenwerking ook inzet nodig om de prestatie te kunnen leveren of om effectiever te kunnen presteren. Bij de samenwerking zijn we duidelijk over wat we van elkaar nodig hebben om goed te kunnen presteren. Hier maken we dan gezamenlijk (wederkerige) afspraken over.

Transparantie: We informeren elkaar tijdig over belangrijke onderwerpen die van belang zijn voor de samenwerking. Ook leveren partijen tijdig de informatie die nodig is om samen een oordeel te vormen over ontwikkelingen rond de ambities en over de voortgang van doelen en activiteiten.

Goede taakverdeling: Bij de uitvoering van de taken rond de organisatie, voorbereiding en uitvoering rond de samenwerking werken we met een vaste groep mensen vanuit de verschillende partijen. Bij het samenstellen van de groep en de verdeling van taken letten we op de kennis, vaardigheden en enthousiasme van mensen. We zorgen er voor dat we mensen niet overvragen. Vooral de rol van de huurders geven we daarbij aandacht. Een wisselende samenstelling of het invliegen op verzoek of naar behoefte helpt daarbij.

Praktische monitoring: We zetten ons in om de voortgang van prestaties en de ontwikkelingen rond het behalen van ambities en doelen te monitoren, via aan te leveren data en in te vullen overzichten. Dat doen we op adequate maar praktische manier: voldoende om een oordeel te kunnen geven, maar niet te zwaar omwille van tijdsbesteding en snelle beschikbaarheid. Voor het verzamelen en tijdig aanleveren van de gevraagde informatie zetten we ons allemaal in. De monitoringsinformatie gebruiken we om bij te kunnen sturen als dat nodig is en om verantwoording af te leggen over het behalen van doelen en resultaten.

Ruimte voor inzichten vanuit de dorpen: Als je goede keuzes wilt maken over de jaarlijkse inzet moet je weten wat er speelt in de wijken en dorpen. Om het beeld hierover actueel te houden organiseren partijen jaarlijks wijkschouwen. Hierbij worden uiteenlopende maatschappelijke partijen, wijk- en bewonersorganisaties betrokken. De uitkomsten worden gebruikt bij het bepalen van gezamenlijke prioriteiten en jaarlijkse activiteiten.

6.2 Afspraken rond de jaarlijkse samenwerkingsactiviteiten

Om de jaarlijkse inzet te plannen en af te stemmen voeren we gedurende het jaar overleg en plannen we bijeenkomsten. Om het proces daarom heen wat structuur te geven hebben we afspraken gemaakt over de vaste overlegmomenten en activiteiten. In het overzicht hieronder hebben we de jaarlijks terugkerende momenten en activiteiten in beeld gebracht.

Onderdeel	Periode	Afspraak
1. Monitoring, terugblikken en vooruitkijken	Januari - Maart	Vóór 1 april wordt in het Bestuurlijk Overleg de accenten voor het komende planningsjaar besproken en vastgesteld (activiteiten en inzet).
		Als voorbereiding op dit bestuurlijk overleg wordt de monitoringsinformatie verzameld. Bijvoorbeeld de marktinformatie en (vanaf het 2e jaar) de resultaten van het 1e uitvoeringsjaar.
		Het bestuurlijk overleg wordt in de Werkgroep Prestatieafspraken voorbesproken. Dan wordt ook bekeken of een *themabijeenkomst* georganiseerd kan worden om voeding te geven aan accenten. Ook wordt gekozen welke wijk/dorp onderwerp voor de jaarlijkse wijkschouw wordt.
2. Opstellen en uitbrengen activiteiten-overzichten	April - Juni	Alle partijen bereiden intern een overzicht voor van activiteiten en inzet in het komende jaar.
		Inhoud activiteitenoverzichten: *Corporaties*: Wat gaan we doen? Wat hebben we van de andere partijen nodig? Welke link is er met de ambities uit de meerjarige prestatieafspraken? *Gemeente*: Hoe ziet de inzet er uit (faciliteren, uitvoeren, organiseren, kaders stellen, financieren). *Huurdersorganisaties*: Welke rol zien wij voor onszelf bij de organisatie en uitvoering van activiteiten? (Met name op het gebied van communicatie en samenwerking met huurders/bewoners- en wijkorganisaties.)
		Vóór 1 juli reiken de partijen hun activiteitenoverzichten aan de werkgroep aan voor bundeling en verspreiding aan alle partijen
3. Uitwerken gezamenlijk activiteiten-overzicht	Augustus - November	Vóór 1 september gaat de Werkgroep Prestatieafspraken met elkaar in gesprek om de activiteiten met elkaar af te stemmen. Wie wordt betrokken bij de uitvoering, welke toezeggingen worden gedaan? Hoe gaan we om met zaken die nog onvoldoende worden opgepakt?
		In november wordt het gebundelde en afgestemde activiteitenoverzicht verstuurd naar alle partijen om tijdig te kunnen verwerken in de eigen begroting en jaarplannen.
4. Verslaglegging en verant-woording	December - Februari	Vóór 1 maart leveren partijen informatie over de resultaten over de activiteiten van het afgeronde uitvoeringsjaar aan de Werkgroep aan.
		Werkgroep zorgt voor het tijdig uitvragen bij de partijen (Welke info is nodig? Invullen format?) Deze uitvraag gebeurt in december.
4a. Tussen-evaluatie Meer-jarige prestatie-afspraken	Januari - Juni (2027)	Na het tweede uitvoeringsjaar (halverwege de horizon van de meerjarige afspraken) vindt er een algehele tussenevaluatie plaats van de meerjarige prestatieafspraken. Bestuurlijk Overleg over de tussenevaluatie vindt plaats in mei/ juni 2027. Hierbij worden keuzes gemaakt over het vervolg van de samenwerkingsperiode (bijsturen, nieuwe accenten).
		In het voorjaar van 2027 zorgt de Werkgroep Prestatieafspraken voor het verzamelen van cijfers rond succesindicatoren en ervaringen vanuit de partners (samenwerking, effectiviteit, verklaringen en ideeën). De werkgroep zorgt voor bundeling en toelichtingen en bereidt een advies voor richting Bestuurlijk Overleg.

Bijlagen

Bijlage 1: Definities en begrippen

Het Rijk hanteert de volgende definities voor woonvormen voor ouderen. Deze zijn ook zo opgenomen in de (nog vast te stellen) woonzorgvisie. De definitie van geclusterd wonen voor ouderen is iets anders dan die van het Rijk, maar is dezelfde definitie die ze in de Provincie hanteren.

Woonvormen ouderen

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen** is een woonvorm voor ouderen die deel uitmaakt van een complex of groep woningen (minimaal 12) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Volkshuisvestelijk vereveningsfonds

Een volkshuisvestelijk vereveningsfonds is een gemeentelijk sturingsinstrument om sociale woningbouw te stimuleren en de doelstellingen daarbij beter haalbaar te maken. Het volkshuisvestelijk vereveningsfonds is bedoeld voor initiatiefnemers die betrokken zijn bij woningbouwplannen die niet passen binnen de programmatische kaders in het omgevingsplan (voorheen de bestemmingsplannen). Initiatiefnemers die een project aandragen dat qua programma niet past bij het door gemeente gestelde percentage voor sociale woningbouw worden verplicht een bijdrage te doen in het fonds. Vanuit het fonds kunnen initiatieven worden ondersteund met een hoger percentage sociale woningbouw dan vereist. Bij de uitwerking bepaalt de gemeente de voorwaarden en de bijdragen. Veel gemeenten werken al met een eigen volkshuisvestelijk vereveningsfonds (soms ook vereveningsfonds sociale woningbouw genoemd).