gemeente Bronckhorst

Actieve informatievoorziening

aan	:	de gemeenteraad
kopie aan	:	
van	:	J. Geerse
beh. ambtenaar	:	
portefeuillehouder	:	E. Gosselink
datum vergadering	:	13 december 2022
kenmerk	:	Z131885/INT22-54102
onderwerp	:	Uitvoeringsagenda prestatieafspraken 2023 - 2024 gemeente Bronckhorst, ProWonen, Site Woondiensten en huurdersverenigingen

Gemeente Bronckhorst werkt het hele jaar door intensief samen met woningcorporaties aan de opgaven op de woningmarkt. Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 is het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging verplicht, waarin wederzijdse inspanningen aan de opgaven formeel worden vastgelegd. De lokale woonvisie vormt hiervoor de basis.

Actualisatie uitvoeringsagenda
In 2021 is samen met ProWonen, Sité Woondiensten, gemeenten Berkelland, Oost Gelre en de huurdersverenigingen met een nieuwe werkwijze gestart, om te komen tot concretere en breder gedragen prestatieafspraken. Dit heeft toen geleid tot een Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2022-2025 en een Uitvoeringsagenda voor 2022-2023 die met alle bovengenoemde partijen is opgesteld. De raamovereenkomst geldt voor meerdere jaren. De uitvoeringsagenda wordt jaarlijks geactualiseerd.
Middels deze actieve informatievoorziening brengen wij u op de hoogte van de geactualiseerde uitvoeringsagenda van de prestatieafspraken voor 2023 – 2024.

Afspraken
De hoofdthema's zijn: beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en leefbaarheid. Hieronder zijn enkele afspraken uitgelicht.

- De corporaties verduurzamen ruim 150 woningen in 2023 en 2024;
- De corporaties willen ca. 200 sociale huurwoningen en 40 flexwoningen realiseren tot 2030. Samen zijn we op zoek naar geschikte locaties.
- We treffen concrete maatregelen om energiearmoede te bestrijden, zoals de inzet van energiecoaches en verkennen samen wat er aanvullend nodig.
- We maken de Bloemenbuurt in Zelhem en stadje Bronkhorst aardgasvrij-ready en breiden deze aanpak de komende jaren uit naar andere wijken en buurten.
- We werken samen aan een woonzorgvisie. Deze is eind 2023 gereed;
- Extra inspanning is nodig om statushouders versneld te huisvesten. Daarbij zoeken we samen naar alternatieve oplossingen.
- We verbeteren onze zichtbaarheid in de wijk en organiseren jaarlijks een wijkschouw met stakeholders om de sociale en fysieke opgaven nog beter in beeld te brengen.

Bijlagen

- Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken ProWonen 2023 – 2024
- Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken Sité Woondiensten 2023 - 2024
- Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2022 – 2025









Uitvoeringsagenda 2023-2024 en Projectenoverzicht Bronckhorst

Behorend bij de raamovereenkomst prestatieafspraken
Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre
2022 – 2025

Gemeente Bronckhorst
Wooncorporatie ProWonen
Huurdersvereniging HeVo
Huurdersvereniging Zelhem

Definitief – 14 december 2022

Over de uitvoeringsagenda 2023-2024

In 2022 hebben gemeenten, ProWonen en de Huurdersverenigingen gezamenlijk (inclusief Sité en Siverder) meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Deze liggen vast in de raamovereenkomst 2022-2025. Elk jaar actualiseren we de bijbehorende uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen voor die jaren. Elke gemeente in het werkgebied van ProWonen heeft een eigen uitvoeringsagenda 2023-2024. In de uitvoeringsagenda 2023-2024 corresponderen de nummers in de kolom 'nr.' in de tabellen met de nummers uit de raamovereenkomst 2022-2025.

Niet alle onderdelen uit de raamovereenkomst komen terug in deze uitvoeringsagenda. Dit heeft te maken met de gekozen prioritering voor de periode 2023-2024, het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn (in de raamovereenkomst staat vermeld dat de reguliere inzet van de corporaties niet in de uitvoeringsagenda worden opgenomen). De voortgang van de prestatieafspraken zijn we vanaf 2022 bij gaan houden in een dashboard Prestatieafspraken. Ook in 2023 houden we de voortgang hierin bij. Alle partijen krijgen hier toegang tot, zodat iedereen de stand van zaken kan volgen. Hierin staat ook de stand van zaken rond de raamovereenkomst.

In 2022 hebben de gemeente Bronckhorst, Huurdersverenigingen en ProWonen regelmatig met elkaar om tafel gezeten om de stand van zaken rond de uitvoeringsagenda 2022-2023 te bespreken en de uitvoeringsagenda voor 2023-2024 op te stellen. Sité en Siverder hebben hun eigen proces gelopen. Bij het opstellen van de uitvoeringsagenda 2023-2024 hebben alle partijen geprobeerd om een gezamenlijke uitvoeringsagenda op te stellen. Gedurende dit proces is ervoor gekozen om toch separate uitvoeringsagenda's te maken, om recht te doen aan ieders inzet. Wel is afgesproken dat we elkaar opzoeken, daar waar thema's elkaar raken en de samenwerking in de uitvoering een meerwaarde heeft.

In 2023 vindt er zeker één keer in de acht weken een lokaal overleg plaats over (de voortgang van) de prestatieafspraken en andere onderwerpen die verband houden met de samenwerking tussen ProWonen, Huurdersvereniging Bronckhorst en de gemeente Bronckhorst. Daarnaast vinden er een aantal bestuurlijke overleggen plaats. In het bestuurlijk overleg evalueren en monitoren we de uitvoering van de prestatieafspraken op hoofdlijnen. Ook bespreken we eventuele knelpunten en sturen we bij waar nodig.

Ondertekend op 14 december 2022, te Hengelo (gld),

Emmeke Gosselink *Wethouder gemeente Bronckhorst*	*Hanke Struik* *Directeur-bestuurder ProWonen*	*Jan Hummelink* *Voorzitter Huurdersvereniging Hengelo Vorden*	*Michiel van Til* *Voorzitter Huurdersvereniging Zelhem*

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De verwachte huishoudensontwikkeling en -dynamiek leidt ertoe dat de sociale woningvoorraad in de drie gemeenten moet groeien. De netto groeiopgave voor corporaties bestaat uit transformatie (sloop minus nieuwbouw), nieuwbouw, terugkopen-verhuren en vrije verkoop van huurwoningen. De lat in de Achterhoek ligt hoog: de groei-ambities van de regio Achterhoek zijn gebaseerd op recent onderzoek uit het Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) (namelijk het groeiscenario gebaseerd op Primos trend). Dit scenario is voor een deel gebaseerd op behoudende economische groei en daaraan gekoppeld een grotere instroom van (buitenlandse) arbeidskrachten. Aannames over een hogere binnenlandse en buitenlandse migratie leiden ook tot het ophogen van de groeitaakstelling. Door deze onzekerheid in huishoudensgroei is ProWonen voorstander van adaptief programmeren en bouwen. Met adaptief programmeren kunnen we inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is het van belang dat we de ontwikkeling op de Achterhoekse en lokale woningmarkt, de economische fluctuatie en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar volgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er met de Nationale Prestatieafspraken ook meer gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hier geven wij uitvoering aan.

Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1700 tot 2200 woningen te realiseren in de periode 2020-2030. In het kader van de Nationale woon- en bouwagenda maken de Achterhoek en provincie prestatieafspraken over het realiseren van minimaal 8000 woningen tot 2030. Er is ruimte voor het adaptief programmeren richting 11.500 woningen in de hele regio. Uitgangspunt is om 1/3^{e} sociale huur en in totaal 2/3^{e} betaalbaar (koop tot € 355.000 en huur tot € 1.000) te realiseren, mits Rijk en provincie hiervoor de juiste randvoorwaarden scheppen. Gemeente Bronckhorst maakt prestatieafspraken met de provincie om minimaal 1.000 woningen te realiseren, waarvan 300 sociale huurwoningen. Dit is grotendeels gebaseerd op de netto toevoeging van woningen door ProWonen, Sité Woondiensten en derden. Wanneer alle vervangende nieuwbouw zou worden meegenomen, dan is dit aantal fors hoger.

Door een veranderde huishoudsamenstelling (kleinere huishoudens en vergrijzing) is er meer behoefte aan kleinere woningen en meer goed toegankelijke woningen. Niet alleen nieuwbouw draagt hier aan bij, maar ook herstructurering van de bestaande voorraad.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
1.1.2 Woonprogrammering *(Zie voor concretisering van de opgave bijlage 1)*	ProWonen heeft een woonprogrammering opgesteld tot en met 2030. De potentiële locaties zijn voor een deel inzichtelijk gemaakt in de monitor. Daar volgen we de realisatie. De gemeente heeft inzichtelijk gemaakt welke mogelijke woningbouwlocaties er per kern zijn. In 2023 maken gemeente en ProWonen het woonprogramma per kern verder concreet. De gemeente voert in de 2^{e} helft van 2022 een markttoets uit. Dit is de basis voor de invulling van het woonprogramma voor de uitbreidingslocaties in Zelhem, Vorden en Hengelo. Sociale huur wordt hierin meegenomen. - Door een veranderde huishoudsamenstelling (kleinere huishoudens en vergrijzing) is er meer behoefte aan kleinere woningen en meer goed toegankelijke woningen. Niet alleen nieuwbouw draagt hieraan bij, maar ook	Gemeente en ProWonen ProWonen	1 1

	herstructurering van de bestaande voorraad. Op dit moment heeft ProWonen 34% nultreden woningen in Bronckhorst. We streven naar 45% in 2030. - ProWonen bouwt voornamelijk betaalbare sociale huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). - ProWonen wil inspelen op het tekort op de korte termijn door ca. 30 flexwoningen te realiseren voor haar primaire doelgroep. In 2023 maken de gemeente en ProWonen afspraken over locatie(s) en komen we gezamenlijk met een plan van aanpak om tot uitvoering te komen. ProWonen wil vanaf 2024 bouwen en zoekt de samenwerking of mogelijke gezamenlijke inkoop met de andere gemeenten en andere partijen in ons werkgebied op. De voorwaarden waaronder dit voor ProWonen haalbaar is (zoals grondprijs en tijdsduur), is onderwerp van gesprek tussen partijen. - ProWonen neemt het bouwen van geclusterde woningen op in haar woonprogrammering om tegemoet te komen aan de behoefte naar tussenvormen van wonen en zorg. Samen met gemeenten kiezen we waar dit gaat landen. Nadere uitwerking hiervan volgt in het Zorgsaam wonenbeleid van ProWonen en de gemeentelijke woonzorgvisie. - Vanuit de nationale prestatieafspraken neemt Prowonen de bouw van woningen in middenhuur (met een huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 1000,-) ook op in haar woonprogrammering. Hierbij kijken we naar wat het totale aanbod in een gemeente is en indien nodig blijven we in gesprek. Om dit te kunnen realiseren draagt de gemeente zorg voor tijdige RO procedures en capaciteit in de begeleiding van de (ruimtelijke) voorbereiding van projecten (gemeentelijke projectleiding). De gemeente ondersteunt in het beschikbaar stellen van locaties voor sociale woningbouw inclusief flexwoningen.	ProWonen Gemeente en ProWonen ProWonen en gemeente ProWonen Gemeente	1 1 1 1 1
	De groeiambitie van ProWonen in de gemeente Bronckhorst is tot en met 2030: - 130 sociale huurwoningen - 30 flexwoningen - 16 geclusterde woningen - 16 woningen middenhuur *Totaal 176 nieuwbouw* *Vervangende nieuwbouw tot en met 2030* Daarnaast is het voornemen van ProWonen om voor 2030 ongeveer 220 woningen te slopen en ongeveer 185 woningen terug te bouwen na sloop. Dit is minder dan het aantal gesloopte woningen (circa 200) omdat we meer 0 trede grondgebonden	ProWonen ProWonen	1 1

	woningen willen terugbouwen en dat vraagt een groter perceel. Daarnaast koopt ProWonen ongeveer 6 woningen per jaar terug en gaan we die weer verhuren. Daarmee vangen we de verdunning door sloop op. *Inzet gemeente* 1. De gemeente neemt zowel sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen op in de woonprogrammering van de uitbreidingslocaties. Dit draagt bij aan het huisvesten van de prioritaire doelgroepen (starters, lage middeninkomens en senioren). Bouw van betaalbare koopwoningen vermindert de druk op de sociale huursector en kan doorstroming (uit huur) op gang brengen. 2. ProWonen heeft geen grondposities. Om betaalbaar te bouwen hebben we betaalbare bouwlocaties nodig, met haalbare planning. De gemeente draagt met actieve grondpolitiek naar vermogen bij. 3. De gemeente heeft prioriteiten gesteld om de bouwproductie op te voeren. Zo geeft zij invulling en uitvoering aan een aantal grotere uitbreidingslocaties in Hengelo, Zelhem en Vorden. Hierbij zijn de corporaties betrokken. De stand van zaken van het totale woningbouwprogramma van Bronckhorst incl. sociale huur delen we periodiek met elkaar.	Gemeente Gemeente	1 Doorlopend
1.1.5 Optimalisatie processen	ProWonen en gemeente werken verder aan de optimalisatie van het ontwikkel- en bouwproces (van initiatief tot realisatie), hierbij is specifiek aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency. We denken aan een extra veegplanronde voor wijziging bestemmingsplan, één casemanager Ruimtelijke ordening als vast aanspreekpunt voor de corporatie en een pilot welstandsvrij bouwen.	Gemeente en ProWonen	Doorlopend
1.1.9 passend wonen in de eigen kern	ProWonen gebruikt in 2023 maximaal 15% vrije toewijzingsruimte en wijst minimaal 85% toe aan de doelgroep. We streven ernaar om binnen de 7,5% te blijven. We zetten de vrije toewijzingsruimte onder andere in voor herstructurering, woningzoekenden met zorgbehoefte, incidenteel voor lage middeninkomens of maatwerk.	ProWonen	Doorlopend
1.2.3 Betaalbaarheid	ProWonen is er voor de primaire en secundaire inkomens maar ook middeninkomens zijn welkom. Huurders met hoge (midden)inkomens betalen wel een passende huurprijs. Daarom werken we met een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomens. De extra huurinkomsten die dit oplevert, zetten we in voor de verbetering van onze woningvoorraad. Daarmee valt dit buiten de huursom.	ProWonen	Doorlopend

2: Duurzame kernen

We vinden het belangrijk dat onze huurders wonen in woningen met betaalbare energielasten, een gezond binnenklimaat en in een groene en comfortabele omgeving. We willen in gezamenlijkheid met gemeenten en huurders bijdragen aan een gezonde wereld voor volgende generaties. ProWonen streeft naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2040. Hiermee wordt bedoeld dat er geen primaire fossiele energie gebruikt wordt. We willen dit sneller doen dan met de sector ten doel is gesteld in 2050. We zetten extra stappen op het gebied van duurzaamheid. Enerzijds door de energielabels van onze woningen (versneld) te verbeteren, anderzijds met concrete maatregelen zoals hybride warmtepompen, zonnepanelen, bestaand bezit aardgasvrij maken en extra aandacht voor energiebewustwording en gebruik van onze huurders. We zien hier enige risico's als haalbaarheid in tekort aan (bouw)materialen en arbeidstekorten. Dit vraagt om een goede planning en uitvraag van ProWonen.

In het kader van de transitievisie warmte pakt de gemeente jaarlijks twee buurten aan om aardgasvrij ready te maken. Daarnaast stimuleren we bewoners maatregelen te nemen via het Agem-energieloket, met de toekomstbestendig wonen lening, de OpMorgen campagne en de OpMorgenMobiel. De ambitie van de gemeente is in 2030: 10 buurtaanpakken voor de transitievisiewarmte zijn gestart; 30% van de gebouwde omgeving is aardgasvrij ready; 90% van alle particuliere eigenaren is aan de slag met stappen op weg naar aardgasvrij en 100% van al het gemeentelijk vastgoed is aardgasvrij.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
2.1.1 Wijkuitvoeringsplannen	Gemeente en ProWonen werken samen om de Bloemenbuurt in Zelhem aardgasvrij-ready te maken en woningen, openbare ruimte en parkeren integraal aan te pakken. De beschikbare middelen vanuit het toegekende volkshuisvestingsfonds vanuit de overheid worden hier mede voor ingezet. In de tweede helft van 2022 start de gemeente met de selectie van buurten die als volgende worden opgepakt om aardgasvrij ready te maken. De voorselectie wordt dan besproken met de woningcorporaties, om te kijken waar samen opgetrokken kan worden. De bedoeling is om begin 2023 de selectie definitief te maken.	Gemeente Gemeente	1 1
2.1.3 Energiedoelen	ProWonen heeft de ambitie om woningen die we langdurig willen doorexploiteren voor 2030 naar label A te brengen. Het gaat over het hele bezit om 3706 woningen (waarvan ongeveer 1500 woningen met label B). Deze ambitie is gebaseerd op de huidige berekeningssystematiek van de energielabels. In 2023-2024 gaat ProWonen in Bronckhorst 100-140 woningen verduurzamen. Van deze woningen hebben 70 woningen een EFG energielabel. De eerder genoemde risico's (materiaal en personeelstekort in de sector) zijn van toepassing.	ProWonen ProWonen	1 1
2.1.4 Proefproject aardgasvrij	Prowonen maakt een deel van de nog te renoveren woningen in de Bloemenbuurt Zelhem aardgasvrij.	ProWonen	Loopt

2.1.5 Zonnepanelen	Huurders kunnen individueel zonnepanelen aanvragen als hun woning daarvoor in aanmerking komt. Dit bieden we ook aan bij projecten. ProWonen streeft ernaar om in 2023 tussen de 300 en 600 woningen (over het hele bezit genomen) te voorzien van zonnepanelen.	ProWonen	Doorlopend
2.1.6 Energiebewustwording	Het onderwerp energiebewustwording en armoede staat hoog op de agenda. Dit onderwerp benaderen gemeente en ProWonen breed door verduurzaming, voorlichting en bewustwording. *Energiebewustwording* Energiebewustwording is een belangrijk onderwerp, zeker in de huidige tijd waarin alle prijzen stijgen. Dit realiseren we door het geven van voorlichting over het gebruik van installaties (warmte en ventilatie) en bewustwording. We hebben aandacht voor de gebruiksvriendelijkheid van de systemen die gekozen worden. ProWonen werkt samen met huurdersverenigingen een integraal plan rond energiebewustzijn uit. Daarbij willen we energiedisplays inzetten waardoor mensen beter inzicht krijgen in hun energieverbruik. Het energieloket van Agem blijft inwoners namens de gemeente bedienen op het gebied van energiebesparing en opwek. Daarnaast kunnen corporaties de OpMorgen Mobiel van de gemeente gebruiken om in te zetten als mobiel energieloket. De OpMorgen Mobiel geeft bewoners de gelegenheid zich in hun eigen buurt te informeren over energiebesparende maatregelen in samenhang met tips voor vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptatie. *Energiearmoede* De gemeente Bronckhorst neemt twee energiebespaarcoaches aan die energiearmoede bestrijden en achter de voordeur komen. Zij adviseren en voeren kleine maatregelen (zoals tochtstrips en radiatorfolie plakken) uit. Gemeente en corporatie stemmen de aanpak af en trekken samen op omdat dit een grote groep huurders betreft. We hebben extra oog voor de groep huurders die zich niet laat horen maar wel vastloopt. Partijen denken samen verder na over welk pakket aan maatregelen gezamenlijk kan worden aangeboden om energiearmoede te bestrijden. Denk hierbij aan het organiseren van gezamenlijke informatieavonden. ProWonen verduurzaamt huurwoningen en ondersteunt huurders die door energiearmoede in de problemen raken. Dat doen we op basis van maatwerk.	Gemeente en ProWonen Gemeente en ProWonen Gemeente Gemeente ProWonen	1 1 1 1 1

2.1.9 Klimaatadaptatie	De gemeente werkt aan het opstellen van een verordening Klimaatadaptatie. Samen met ProWonen en inwoners werken we aan buurten en dorpen die de gevolgen van klimaatverandering aan kunnen en aan het natuurinclusief maken voor een fijne leefomgeving. Denk hierbij aan het vergroenen van de openbare ruimte en tuinen zodat dieren meer kans krijgen zich te vestigen, wateroverlast beperkt wordt en hittestress wordt verminderd. Gemeente en corporatie bekijken welke samen welke kansen er zijn op projectniveau. Denk aan een actie 'tegelwippen' of gratis regenton. Klimaatadaptatie en circulariteit zijn belangrijke onderwerpen. ProWonen sluit aan bij projecten die binnen de ACo opgezet worden. In 2023 start ProWonen met het koppelen van klimaatadaptatiemaatregelen aan (verduurzamings)projecten. Ook in de integrale wijkaanpakken krijgt dit onderwerp aandacht en wordt dit in een projectplan meegenomen.	Gemeente en ProWonen ProWonen	2 2
2.1.11 Circulair bouwen en slopen	In 2023 verkennen ProWonen en gemeente gezamenlijk waar mogelijke kansen liggen om circulariteit van grondstoffen/materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en (biobased) nieuwbouw te vergroten. In 2023 sluit ProWonen aan bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit, maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking. ProWonen heeft een circulair bouwproject gestart in Zelhem op het Union terrein. Ervaringen die worden opgedaan, gebruiken we om van te leren voor andere projecten. De gemeente Bronckhorst stelt kaders op om circulair bouwen te stimuleren. Dit is ook onderdeel van de nieuwe regionale woonagenda.	Gemeente en ProWonen ProWonen ProWonen Gemeente	2 2 2 2

3: Wonen en zorg

We zien een toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van aandachtsgroepen. Hoewel het aantal ouderen toeneemt, zal de instroom van ouderen in intramurale woonvormen niet verder toenemen. Deze groep blijft langer zelfstandig wonen. De uitstroom uit extramurale woonvormen zoals beschermd wonen neemt naar verwachting toe. Daarnaast zien we een grote groei van het aantal statushouders. Hierdoor neemt het aantal bemiddelingen toe. Deze doelgroepen passende huisvesting bieden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties, gemeenten en andere partijen. Vanuit deze trend richten we onze aandacht op een gezonde huurdersopbouw in de wijk, waarbij zowel bewoners met én zonder een zorg en/of begeleidingsvraag prettig met elkaar kunnen wonen.

Voor sommige mensen is een meer geclusterde woonvorm een passendere woonsituatie. Het is van belang dat er voldoende passende woonvormen (o.a. levensloopbestendig, nieuwe (tussen)woonvormen) binnen het huuraanbod bestaan voor mensen met een specifieke woonzorg en/of begeleidingsvraag waar zorg en welzijnspartijen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen.

Huisvestingsvragen van zorgpartijen nemen we serieus en onderzoeken we op haalbaarheid. We bouwen in principe geen niet alternatief aanwendbaar zorgvastgoed. Dit is vastgoed wat alleen geschikt is voor één bepaalde doelgroep met een specifieke zorgvraag. Dat betekent dat we wel wooneenheden bouwen voor een zorgpartij als we ze later regulier kunnen verhuren.

De gemeente heeft de wettelijke plicht om eind 2023 een visie op wonen, zorg en welzijn vast te stellen. Momenteel is ProWonen ook bezig met het opstellen van beleid rondom wonen en zorg. Wij vinden het belangrijk hierin samen op te trekken zodat er samenhang tussen de visies ontstaat. We hebben in de lokale overleggen geconstateerd dat we weten dat er grote vergrijzing op ons af komt. Er is geen helder beeld van de hoeveelheid huurders in de aandachtsgroepen. Daarnaast weten we onvoldoende wat de huidige uitbreidings- en bouwbehoeften van zorgpartijen zijn en welk initiatief zij zelf nemen. De uitwerking van het gedragen beeld van de huisvestingsbehoefte vindt plaats in 2023. Dan willen we ook een wensportefeuille in kaart brengen voor de opgaven die een volkshuisvestelijke bijdrage leveren. Een onzekere factor binnen dit onderwerp is de programmalijn ‘Wonen en zorg voor ouderen’ vanuit de Rijksoverheid en de impact hiervan op ons.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
3.1.2 Niet reguliere woningzoekenden	De evaluatie van de uitstroom beschermd wonen laat zien dat er nog slechts beperkt sprake is van uitstroom. In 2023 kijken we lokaal en regionaal of hier extra inzet op nodig is. In 2023 volgen we de regionale afspraken.	Gemeente, ProWonen	Doorlopend
	Om de grotere groep ouderen die langer zelfstandig zullen gaan wonen te huisvesten bouwt ProWonen meer 0-trede woningen.	ProWonen	Doorlopend
	Gemeente en ProWonen voeren het gesprek over de grotere instroom van statushouders en zoeken naar andere manieren van huisvesting.	Gemeente, ProWonen	1

	Gezien de huidige woningmarkt kan en wil ProWonen geen maximum aantal woningen afspreken dat we via bemiddeling verhuren. We zoeken naar alternatieven om de toenemende vraag op te vangen. Daarbij is draagvlak en leefbaarheid van de buurt een belangrijk aandachtspunt.		
3.2.1 Woonzorgagenda	Gemeenten zijn verplicht een woonzorgvisie op te stellen in 2023. In een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen staat wat er nodig is om voldoende huisvesting en maatschappelijke ondersteuning te bieden en de juiste zorg te regelen. Gemeente Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre trekken gezamenlijk op en betrekken de corporaties hierbij (mogelijk wordt dit een regionaal traject met lokale uitwerking/invulling). In de 1e helft van 2023 werken we aan een gezamenlijk (gedragen) beeld rond dit thema (zoals omvang aandachtsgroepen), om inzicht te krijgen in dit onderwerp. - ProWonen en de gemeente stellen in 2023 allebei een nieuwe visie rondom wonen en zorg op. Hierbij betrekken ze elkaar, stakeholders en huurdersverenigingen. - ProWonen en de gemeente leveren elkaar informatie aan voor de op te stellen woonzorgvisies en leveren graag een bijdrage aan de totstandkoming van het nieuwe woonzorgbeleid. - Vanuit het gezamenlijke beeld (prognoses, definities) komen we met prioriteiten en concrete acties waar we ons vanaf 2023 op richten. Dit leggen we vast in een gezamenlijke woonzorgagenda (uitvoeringsagenda). Dit doen we in Q3 en Q4. - Vanuit het gezamenlijke beeld: • Stellen we een wensportefeuille zorg vastgoed en maatschappelijk vastgoed voor ons hele werkgebied op. Daarbij weten we van elkaar wie wat wanneer bijdraagt. • Komen we met gemeente en zorg- en welzijnspartijen tot prestatieafspraken en stemmen we rollen en verantwoordelijkheden af. - In de regio wordt de noodzaak onderzocht van al dan geen huisvestingsuitbreiding van 24 uurszorg Beschermd Wonen. Het gaat hier dan niet om ouderenzorg maar om geestelijke gezondheidszorg. Dit omdat er al een te hoge concentratie is in de Achterhoek. Huisvestingsvragen worden beoordeeld op basis van de lokale behoefte.	Gemeente Gemeente en ProWonen	2 2
3.2.2 proefproject gemengde woonvorm of tussenvorm	ProWonen bouwt in principe geen *niet alternatief aanwendbaar* zorgvastgoed. Dit is vastgoed wat alleen geschikt is voor één bepaalde doelgroep met een specifieke zorgvraag. Dat betekent dat we wel wooneenheden bouwen voor een zorgpartij als we ze later regulier kunnen verhuren.	ProWonen	3

	ProWonen heeft het voornemen om in elke gemeente geclusterde woningen te bouwen om antwoord te geven op tussenvormen van wonen en zorg. In 2023 benoemen we in elke gemeente een proefproject gemengde woonvorm/tussenvorm en onderzoeken we de haalbaarheid gezamenlijk met andere partijen.		
3.2.3 en 3.2.4 Lang en weer zelfstandig thuis Link met 1.1.8 Doorstroming en toewijzing	Het aantal ouderen neemt de komende jaren flink toe. Een deel van deze ouderen woont in een niet-levensloopbestendige eengezinswoning. ProWonen vindt het belangrijk dat deze huurders bewust kiezen tussen doorstromen naar een passende woning, of het doen van woningaanpassingen. Door doorstroming komt de huidige woning vrij voor andere woningzoekenden, wat leidt tot een verhuisketen. Tegelijkertijd zijn er ook 75+-ers die met kleine aanpassingen langer en zelfstandig in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Het onderwerp 'langer zelfstandig wonen' kan vanuit beide invalshoeken bekeken worden. Hier zetten we in het tweede halfjaar van 2022 en 2023 verder op in. Concreet betekent dit: - De Achterhoekse corporaties starten begin 2023 in het werkgebied van één van de corporaties met het project 'langer zelfstandig wonen' waarbij er gesprekken gevoerd worden met huurders over het langer zelfstandig wonen. Uitkomst van het gesprek is een advies aan de huurder. Dit advies kan zich richten op doorstroming, maar ook op het aanbrengen van aanpassingen in de woning. - In 2023 werken de corporaties het project dat bij één van de corporaties start verder uit en maken we een plan van aanpak voor een structureel aanbod rond het onderwerp 'langer zelfstandig wonen'. Dit omvat doorstroming en langer thuis wonen met kleine woningaanpassingen. Hoe dit project er uit komt te zien en hoe zich dit verhoudt tot de lopende projecten zoeken we verder uit. - Regionaal pakken we het onderwerp doorstroming op. We kijken naar de rol die de gemeente (beïnvloeding koopmarkt en Wmo- woningaanpassingen) en corporaties hierin kunnen spelen. We onderzoeken of we met een doorstroomregeling gaan werken.	ProWonen en gemeente	1
3.3.1 en 3.3.2 Statushouders	Gemeente en ProWonen zien de huisvesting van statushouders als gedeelde verantwoordelijkheid. We pakken het proces en de uitvoering gezamenlijk op. ProWonen wil in redelijkheid bijdragen aan het behalen van de taakstelling van de gemeente. We maken aanvullende afspraken vanwege de afgesproken versnelling in het landelijke bestuursakkoord: 1. De gemeente zet ook in op alternatieve oplossingen om statushouders (tijdelijk) te kunnen huisvesten. Denk aan locaties van particulieren, gastgezinnen en het huisvesten van meerdere personen in een woning.	Gemeente en ProWonen	1

	2. Bij de verwachtte toename van het aantal te huisvesten statushouders zoekt de gemeente samen verder met de corporatie naar andere woonoplossingen en locaties voor de huisvesting van statushouders. Hierbij wordt lokaal en regionaal gekeken. Gemeente en ProWonen geven in 100% partnerschap invulling aan de huisvesting van deze mensen. 3. Gemeente en ProWonen investeren samen om woningen en transformatiegebouwen geschikt te maken voor huisvesting. 4. Gemeente en Prowonen zetten zich in om het (bouw)vergunningsproces snel te doorlopen. 5. De gemeente zet zich in om het plaatsingsproces te verbeteren in afstemming met de provincie en het COA. We bespreken of er mogelijkheden zijn om het proces verder te optimaliseren, waarbij ook andere partijen betrokken worden die te maken met het plaatsingsproces. 6. De integratie van statushouders vraagt extra aandacht. We maken afspraken over wat nodig is en wie wat kan bijdragen vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid. Dit is in het belang van de statushouder maar ook voor de leefbaarheid in de straat en buurten. 7. Door de verwachtte toename van het aantal te huisvesten statushouders neemt de zoektijd voor regulier woningzoekenden toe. Gemeente, Huurdersverenigingen en ProWonen hebben aandacht voor de maatschappelijke effecten en trekken gezamenlijk op in de communicatie naar de inwoners. In de eerste helft van 2023 is onze opgave om 44 statushouders te huisvesten.		

4: Leefbare wijken en kernen

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen, elkaar kunnen ontmoeten in een wijk en dat partners en bewoners weten wat er speelt in kernen. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Voor alle partijen is het daarom van belang dat een ieder een helder beeld heeft van wat er speelt in wijken.

Tijdens de lokale overleggen hebben we geconstateerd dat dit beeld nog ontbreekt. Voor eind 2022 is er een startbijeenkomst over dit onderwerp. In 2023 schetsen we een gezamenlijk beeld over dit onderwerp en werken we het verder uit.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
Leefbaarheid (algemeen)	- Eind 2022 hebben ProWonen en huurdersvereniging een eerste gesprek gehad over het onderwerp 'leefbaarheid en vitale wijken'. In 2023 pakt ProWonen dit onderwerp verder op. - Binnen dit onderwerp zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op met onze partners, de wijkteams en politie. Bij het inzetten van buurtbeheerders door ProWonen sturen we erop dat we elkaar in de wijken goed kunnen vinden.	ProWonen	1
4.1.2 zicht op de wijk en koppelkansen	We voeren per gemeente 1 wijkschouw per jaar uit, bij voorkeur gekoppeld aan een thema. In Bronckhorst voeren we een wijkschouw uit in de wijk Molenplan in Vorden. Gemeente, Huurdersvereniging en een woonconsulent van ProWonen gaan met elkaar om tafel en bespreken de aanpak. Dit wordt in het lokale overleg tussen ProWonen en Huurdersverenigingen opgepakt. Gemeente wordt daarbij uitgenodigd.	Huurdersvereniging	1
4.1.5 Zichtbaarheid in de wijk	In 2023 start ProWonen met het werken met buurtbeheerders. In 2022 voeren we gesprekken over hoe de rol van de buurtbeheerder eruit ziet. Dit krijgt in 2023 steeds meer vorm. ProWonen komt graag tot samenwerkingsafspraken met de gemeente en Huurdersverenigingen. Huurdersverenigingen denken aan de inzet van wijkvertegenwoordigers om een beter beeld van de wijken te krijgen. ProWonen heeft inloopspreekuren en informatiemarkten, dat blijven we doen. We onderzoeken of we dit in 2023 kunnen uitbreiden of frequenter kunnen doen.	ProWonen	2

Bijlage 1. Woonprogramma gemeente Bronckhorst

Gemeente Bronckhorst ProWonen heeft op 31-12-2021 7498 woningen. Dit is het nulpunt om de groei van de portefeuille te volgen. Het nulpunt in de gemeente Bronckhorst is 2137 woningen.			
Wat?	**2023**	**2024**	**Toelichting**
Nieuwbouw huur (sociaal)	12	15	2023: 12x niet 0 trede egw Union terrein 2024: 15x flexibele woningen met exploitatietermijn 2x 15 jaar
Vervangende nieuwbouw (sociaal)	38	0	2023: 38x egw Oranjewijk Zelhem
Sloop (sociaal)	0	-8	2024 8x niet 0 trede Hengelo
Aankoop/ Terugkoop Te Woon	6	6	Na aankoop/terugkoop verhuren
Verkoop regulier	-1	-1	
Wijziging huurwoningvoorraad	**+55**	**+12**	
Wensportefeuille	Groei tot en met 2030: 176 sociale huurwoningen toevoegen 16 vrije sector middenhuur toevoegen. 6 woningen per jaar terugkopen en weer verhuren Aandacht voor: - EGW-nultrede woningen in Hengelo, Vorden en Zelhem - Opstellen wensportefeuille ZOG/MOG in 2023 op basis van woonzorgvisie Adaptief programmeren als vraag naar sociale huur blijft toenemen.		







Uitvoeringsagenda 2023-2024

Gemeente Bronckhorst
Woningcorporatie Sité Woondiensten
Bewonersvereniging Siverder

Behorend bij de raamovereenkomst-prestatieafspraken Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre 2022 – 2025

Versie 1.6 – Vrijdag 11 november – 13.01u

Over de uitvoeringsagenda 2023-2024

In de uitvoeringsagenda staan de acties, werkafspraken en activiteiten die volgen uit de raamovereenkomst 2022-2025. Elk jaar actualiseren we de uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen die plaatsvinden in die jaren.
In deze uitvoeringsagenda 2023-2024 corresponderen de nummers in de kolom 'nr.' in de tabellen met de nummers uit de raamovereenkomst 2022-2025. Niet alle onderdelen uit de raamovereenkomst komen terug in deze uitvoeringsagenda. Dit kan te maken hebben met de gekozen prioritering voor de periode 2023-2024, het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn (in de raamovereenkomst staat vermeld dat de reguliere inzet van de corporaties niet in de uitvoeringsagenda worden opgenomen).

Om recht te doen aan ieders inzet is er voor de uitvoeringsagenda 2023-2024 voor gekozen om deze voor Sité Woondiensten en Bewonersvereniging Siverder separaat te maken met de gemeente Bronckhorst. Woningcorporatie ProWonen heeft voor de gemeenten waarin zij werkzaam zijn ook separaat een uitvoeringsagenda met de gemeente Bronckhorst, Oost Gelre en Berkelland, met betrokken huurdersorganisaties. Daar waar thema's elkaar raken en de samenwerking in de uitvoering een meerwaarde heeft, zoeken we deze uiteraard op.

Door het jaar heen vinden ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaats over (de voortgang van) de prestatieafspraken en andere zaken die verband houden met de samenwerking tussen Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst. Voor 2023 willen we de bespreking van de voortgang expliciet vastleggen in de agenda's van de **ambtelijke overleggen** op basis van de woningbouwmonitor, waar zowel Sité, Siverder als de gemeente Bronckhorst bij aanwezig is. Hiervoor wordt een jaarplanning 2023 gemaakt, waarbij in ieder geval deze onderwerpen geagendeerd zijn.

Minimaal twee keer per jaar, in het voorjaar en het najaar, vindt een **bestuurlijk overleg** plaats tussen Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst. Het bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijnen monitoren van de uitvoering van deze prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten en nodige bijsturing hierop. In het voorjaar van 2023 wordt een bestuurlijk overleg gepland waarin de prestatieafspraken van het jaar ervoor worden geëvalueerd. In dit overleg wordt ook richting gegeven aan de afspraken voor 2024 en verder. In het najaar worden de concept prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar besproken.

Ondertekend op 14 december 2022,

Emmeke Gosselink	*Els Birkenhäger*	*Jurjen Fellinger*
Wethouder gemeente Bronckhorst	*Directeur-bestuurder Sité Woondiensten*	*Voorzitter Bewonersvereniging Siverder*

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Door de onvoorspelbaarheid in demografische ontwikkelingen op basis van recente onderzoeken zijn Sité en de gemeente voorstander van adaptief programmeren en bouwen. Met adaptief programmeren kunnen we inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is het van belang dat we de ontwikkeling op de Achterhoekse en lokale woningmarkt, de economische fluctuatie en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar volgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er met de Nationale Prestatieafspraken ook meer gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hier geven wij uitvoering aan.

Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 woningen te realiseren in de periode 2020-2030. De Achterhoek maakt in het kader van de nationale woon- en bouwagenda prestatieafspraken met de provincie voor het realiseren van minimaal 8000 woningen tot 2030, met ruimte voor het adaptief programmeren richting 11.500 woningen in de hele regio. Voorwaarde voor de prestatieafspraken met de provincie is dat 1/3^{e} sociale huur en in totaal 2/3^{e} betaalbaar (koop tot 355.000 euro en huur tot € 1.000) gerealiseerd wordt. Dit is alleen mogelijk als Rijk en provincie hiervoor de juiste randvoorwaarden scheppen. Gemeente Bronckhorst maakt prestatieafspraken met de provincie om minimaal 1.000 woningen te realiseren, waarvan 300 sociale huurwoningen[1]. Dit is grotendeels gebaseerd op de netto toevoeging van woningen door ProWonen, Sité Woondiensten en derden. Wanneer alle vervangende nieuwbouw zou worden meegenomen, dan is dit aantal fors hoger.

Onderwerpen	Nr.	1.1 – Thema beschikbaarheid	Betrokkenen
Woonprogramma per kern (voor de middellange termijn)	1.1.2	Om de sociale huurvoorraad op peil te houden bouwt Sité in de gemeente Bronckhorst tot en met 2030 circa 108 nieuwe woningen, waarvan 45 nieuwbouw en 63 door sloop/nieuwbouw. Van de 45 nieuwbouwwoningen zijn 10 woningen flexwoningen. De gemeente ondersteunt in het beschikbaar stellen van locaties voor sociale woningbouw. De aantallen zijn onderdeel van het bod dat aan de Provincie is gedaan. De gemeente neemt zowel sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen op in de woonprogrammering van de woningbouwlocaties in Steenderen, Hummelo en Baak. Dit draagt bij aan het huisvesten van de prioritaire doelgroepen (starters, lage middeninkomens en senioren). Bouw van betaalbare koopwoningen vermindert de druk op de sociale huursector en kan doorstroming (uit huur) op gang brengen.	Gemeente en corporatie

[1] Ten tijde van het maken van deze prestatieafspraken zijn we nog in gesprek met de provincie in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

		Sité en de gemeente Bronckhorst blijven met elkaar in gesprek over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en mogelijkheden voor woningbouw per kern, zodat adaptief ingespeeld kan worden op de woningbouwbehoefte.	
	1.1.3	In 2023 wordt de woningbouwmonitor van Sité (binnen programma power BI) uitgebreid voor het monitoren van concrete woningbouwplannen. In de volkshuisvestelijke overleggen is de woningbouwmonitor periodiek geagendeerd om de ontwikkelingen te bespreken.	Gemeente en corporatie
Samen nieuwe woonoplossingen realiseren: voortvarend met focus en met lef (per direct)	1.1.4	Gemeente Bronckhorst en Sité onderzoeken in 2023 welke locatie(s) geschikt is/zijn om 10 flexwoningen op te realiseren en bepalen vervolgstappen.	Gemeente en corporatie
	1.1.5	We werken aan de verbetering van het ontwikkel- en bouwproces (van initiatief tot realisatie). Hierbij is specifiek aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency. We denken aan een extra veegplanronde voor wijziging bestemmingsplan, één casemanager Ruimtelijke Ordening als vast aanspreekpunt voor de corporaties en een pilot welstandsvrij bouwen.	Gemeente en corporatie
Beschikbare woningen voor jongeren en starters	1.1.7	Het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem (met alle corporaties) wordt per 1 januari 2023 geïmplementeerd. Hierin zijn keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid belangrijke kernwaarden. Doorstroming op de woningmarkt is een belangrijk doel. Daarom wordt in het nieuwe systeem 80% van de reguliere verhuringen toegewezen op basis van inschrijfduur en 20% op basis van loting. In de evaluatie van het woonruimteverdeelstysteem worden de slaagkansen voor jongeren en starters meegenomen.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Doorstroming en toewijzing	1.1.8	Regionaal pakken we het onderwerp doorstroming op. We kijken naar de rol die gemeente (beïnvloeding koopmarkt) en corporaties hierin kunnen spelen. We onderzoeken of we met een doorstroomregeling gaan werken. Ook binnen Sité worden mogelijkheden bekeken, waaronder binnen het project Langer zelfstandig thuis / Zlimsamen. (zie ook 3.2.2)	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
	1.1.9	Sité past in 2023 maximaal 15% vrije toewijzingsruimte toe om maatwerk toe te kunnen passen.	Corporatie
Onderwerpen	**Nr.**	**1.2 – Thema betaalbaarheid**	**Betrokkenen**
Huurbeleid	1.2.4	Partijen vinden het belangrijk dat alle huurders van Sité betaalbaar wonen. Dit draagt bij aan prettig en zorgeloos wonen en leven, zodat huurders ruimte hebben om mee te doen in de samenleving. Sité volgt de door de overheid vastgestelde regels en inkomensgrenzen. Sité actualiseert op basis van de Nationale prestatieafspraken het huurprijsbeleid 2023-2024 waarbij Siverder adviseert en de gemeente wordt geïnformeerd.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging

2: Duurzame kernen

We vinden het belangrijk dat onze huurders wonen in woningen met betaalbare energielasten, een gezond binnenklimaat en in een groene en comfortabele omgeving. We willen in gezamenlijkheid met de gemeente en huurders bijdragen aan een gezonde wereld voor volgende generaties. Sité volgt de landelijke afspraken, waarbij de woningvoorraad CO2-neutraal is in 2050.

In het kader van de transitievisie warmte pakt de gemeente jaarlijks twee buurten aan om aardgasvrij ready (gereed om later eenvoudig over te stappen naar aardgasvrij) te maken. Daarnaast stimuleren we bewoners maatregelen te nemen via het Agem-energieloket, met de toekomstbestendig wonen lening, de OpMorgen campagne en de OpMorgenMobiel. De ambitie van de gemeente is in 2030: 10 buurtaanpakken voor de transitievisiewarmte zijn gestart; 30% van de gebouwde omgeving is aardgasvrij ready; 90% van alle particuliere eigenaren is aan de slag met stappen op weg naar aardgasvrij en 100% van al het gemeentelijk vastgoed is aardgasvrij.

Onderwerpen	Nr.	2 – Thema duurzame kernen	Betrokkenen
Verduurzaming woningvoorraad	Nieuw	Voor stadje Bronckhorst zijn concrete plannen vanuit de gemeente om deze kern aardgasvrij ready te maken. Rondom Olburgen en stadje Bronkhorst worden de mogelijkheden voor biogas verkend. In 2023 start de gemeente met het maken van een dorpsenergieplan voor Eldrik, Hoog-Keppel en Laag-Keppel. Sité wordt hierbij betrokken. In de tweede helft van 2022 is de gemeente gestart met de selectie van buurten die als volgende worden opgepakt om aardgasvrij ready te maken. De voorselectie wordt dan besproken met de woningcorporaties, om te kijken waar samen opgetrokken kan worden. Begin 2023 wordt de selectie definitief gemaakt.	Gemeente en corporatie
	2.1.1.	Sité werkt aan het verduurzamen van de woningvoorraad volgens haar CO2 Koersplan. Sité verduurzaamt in 2023-2024 in Bronckhorst ongeveer 38 woningen, door te isoleren, ventileren en zonnepanelen aan te brengen. Eind 2024 is de uitstoot van CO2 van de woningen van Sité in de gemeente Bronckhorst gedaald met ongeveer 5% (ten opzichte van 2022). Sité streeft naar het beperken van de warmtevraag, wat overeenkomt met minimaal label A. De woningen met de slechtste labels hebben de hoogste prioriteit. Sité streeft ernaar om in 2028 geen woningen met E, F of G label te hebben (in december betreft het 87 woningen, na opnames per woning kunnen het er maximaal 135 worden).	Gemeente en corporatie

	2.1.3	Aan de hand van het programmaplan ‘Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst’ werken we concrete acties voor de komende vijf jaar uit.	Corporatie
	2.1.5	Naast het plaatsen van zonnepanelen bij verduurzaming, kunnen huurders van Sité individueel zonnepanelen aanvragen als hun woning daarvoor in aanmerking komt.	Corporatie
Ondersteunen van bewoners en energiebewustwording	2.1.6a	Het onderwerp energiebewustwording staat hoog op de agenda. Dit onderwerp benaderen we breed door verduurzaming, voorlichting en creëren van bewustwording.	Gemeente en corporatie
	2.1.6b	Partijen denken samen na over welk pakket aan maatregelen aanvullend gezamenlijk kan worden aangeboden om energiearmoede te voorkomen. Lopende voorbeelden zijn: het ondersteunen van huurders die door energiearmoede in de problemen raken op basis van ‘doen wat nodig is’ door Sité. Ons streven is ontruimingen te voorkomen, door bijvoorbeeld bij betalingsproblemen direct persoonlijk in contact te komen met de huurder.	Gemeente en corporatie
	2.1.7	De gemeente, Sité en Siverder helpen bewoners om te informeren en adviseren over de financiële voorzieningen waar zij recht op hebben. Daar waar partners hier een rol in spelen, worden bewoners doorverwezen.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Klimaatadaptatie	2.1.9	Samen met de gemeente en inwoners werken we aan de hand van de verordening Klimaatadaptatie aan buurten en dorpen die de gevolgen van klimaatverandering aan kunnen en aan het natuurinclusief maken voor een fijne leefomgeving. Denk hierbij aan het vergroenen van de openbare ruimte en tuinen zodat dieren meer kans krijgen zich te vestigen, wateroverlast beperkt wordt en hittestress wordt verminderd. Gemeente en corporatie bekijken welke samen welke kansen er zijn op projectniveau. Bewonersvereniging informeert huurders over tips.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Circulair bouwen en slopen	2.1.11	In 2023 verkent Sité waar mogelijke kansen liggen om circulariteit van grondstoffen/materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en nieuwbouw te vergroten. In 2023 sluiten Sité en de gemeente aan bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit, maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking. Circulair bouwen is ook onderdeel van de Regionale Woonagenda.	Gemeente en corporatie

3: Zorg en welzijn

Het aantal zelfstandig wonende ouderen in ons huurdersbestand neemt de komende jaren flink toe. Daarnaast is er toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van kwetsbare groepen. Vanuit deze trend richten we onze aandacht op een gezonde huurdersopbouw in de wijk, waarbij zowel bewoners met én zonder een zorg en/of begeleidingsvraag prettig met elkaar kunnen wonen. Het is van belang dat er voldoende passende woonvormen binnen het huuraanbod bestaan voor mensen met een specifieke woonzorg en/of begeleidingsvraag waar zorg en welzijnspartijen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Samen met de gemeente en zorgpartijen willen we op basis van de te ontwikkelen Woonzorgvisie en de behoeften en mogelijkheden van deze partijen bekijken hoe we dit kunnen vormgeven. In ieder geval zorgt Sité ervoor dat bij nieuwbouwwoningen twee derde van de te bouwen woningen levensloopbestendig is. In de vorm van appartementen met lift of als grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Onderwerpen	**Nr.**	**3.1 – Huisvesting kwetsbare groepen**	**Betrokkenen**
Huisvesting kwetsbare groepen in wijken	3.1.2	Sité en de gemeente Bronckhorst blijven in gesprek over de mogelijkheden voor het realiseren van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast betrekt de gemeente andere partijen die ook een rol kunnen spelen in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Afhankelijk van de vraag en het aanbod bemiddelt Sité maximaal 20% van de vrijgekomen woningen naar urgente doelgroepen. Urgente doelgroepen die daartoe zelf in staat zijn, zullen vanaf 2023 via het nieuwe woonruimteverdeelsysteem zelf kunnen reageren op een vrijgekomen woning.	Gemeente en corporatie
	3.1.3	Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie van zowel de gemeenten als de corporaties wordt bepaald of de regionale pilot Housing First in 2023 wordt gecontinueerd.	Gemeenten en corporaties
Onderwerpen	**Nr.**	**3.2 – Langer en weer zelfstandig thuis wonen**	**Betrokkenen**
Woonzorgagenda	3.2.1	Gemeente stelt hun visie op wonen, zorg en welzijn op in 2023, mogelijk in regionaal verband. In 2023 werken we aan een gezamenlijk (gedragen) beeld rond dit thema en komen we tot een plan van aanpak, om een helder inzicht te krijgen in doelgroepen en wat er nodig is voor de visie en uitvoering.	Gemeente en corporatie
	3.2.2	Sité start begin 2023 met het project Zlim samen, waarbij er gesprekken gevoerd worden met huurders over het langer zelfstandig wonen. Uitkomst van het gesprek is een advies aan de huurder. Dit advies kan zich richten op doorstroming, maar ook op het aanbrengen van aanpassingen in de woning. Dit heeft een link met de afspraak over doorstroming bij 1.1.8.	Corporatie

Onderwerpen	Nr.	3.3 – Statushouders	Betrokkenen
Statushouders	3.3.1	Gemeente en Sité zien de taakstelling huisvesting van statushouders als gedeelde verantwoordelijkheid. We pakken gezamenlijk het proces en uitvoering op en kijken naar mogelijke aanvullende afspraken, gelet op de extra opgave om statushouders (versneld) te huisvesten. Sité wil in redelijkheid bijdragen aan het behalen van de taakstelling van de gemeente en is alert op spreiding binnen de kernen. Hierin trekken we gezamenlijk op met ProWonen, omdat de taakstelling onder andere betrekking heeft op corporatiebezit van beide corporaties.	Gemeente en corporatie

4: Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen, elkaar kunnen ontmoeten in een wijk en dat partners en bewoners weten wat er speelt in kernen. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Voor alle partijen is het daarom van belang dat een ieder een helder beeld heeft van wat er speelt in wijken. Dit komt terug in de volkshuisvestelijke overleggen die eens per zes weken gevoerd worden tussen Sité en de gemeente Bronckhorst.

Onderwerpen	Nr.	4 – Thema Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen	Betrokkenen
Zicht op de wijk en Koppelkansen	4.1.1	Er vindt periodiek overleg plaats met professionals vanuit gemeente (sociaal team), politie, welzijn, zorg en corporaties in de gemeente Bronckhorst. Er zijn korte lijnen met de gemeente en dat willen we zo houden. De uitkomsten van de periodieke AWLO en de uitkomsten van het landelijke onderzoek naar Veerkracht (2020) worden hierin meegenomen. Samen hebben we een stevige aanpak voor overlast ontwikkeld die we in 2023 en 2024 voort zetten.	Gemeente en corporatie
	4.1.2	Sité, Siverder en de gemeente plannen minimaal één wijkschouw per jaar, bij voorkeur gekoppeld aan een thema. Voor 2023 plannen we in ieder geval een wijkschouw in Hummelo, waarbij de inhoud onderling wordt afgestemd. Daarnaast selecteren we een kleine kern om dit te doen.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
	4.1.3	Sité en de gemeente verkennen in hoeverre bij de verduurzaming van de 13 woningen in Baak en 26 woningen in Steenderen in 2023 en 2024 mogelijkheden liggen om ook de veerkracht en sociale structuur te versterken.	Gemeente en corporatie
Zichtbaar aanwezig zijn	4.1.5	Samen met onder andere de gemeente en politie besteden we veel aandacht aan het schoon, heel en veilig houden van wijken. Sité zet hiervoor 4 wijkconsulenten en 4 wijkmedewerkers voor haar totale bezit in als extra ogen en oren in onze wijken en in het kader van gebiedsgericht werken.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging

Bijlage 1. Woonprogramma

		2023	2024	Toelichting
Gemeente Bronckhorst	Nieuwbouw huur (sociaal)	0	10	2024: 10x flexibele woningen
	Vervangende nieuwbouw (sociaal)	13	0	2023: 13x eengezinswoningen Drempt
	Sloop (sociaal)	0	0	
	Aankoop/Terugkoop	-	-	Terughoudend beleid
	Verkoop regulier	2	3	Afhankelijk van animo
	Wijziging huurwoningvoorraad	**+0**	**+10**	
	Wensportefeuille	Groei tot en met 2030: bruto 108 sociale huurwoningen toevoegen netto 45 sociale huurwoningen toevoegen Aandacht voor: - Twee derde nieuwbouw is levensloopbestendig: In de vorm van appartementen met lift of als grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. - Adaptief programmeren als vraag naar sociale huur blijft toenemen.		









Raamovereenkomst prestatieafspraken Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre 2022 – 2025

Gemeente Berkelland
Gemeente Bronckhorst
Gemeente Oost Gelre
Wooncorporatie ProWonen
Huurdersvereniging De Naobers
Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo
Huurdersvereniging HeVo
Huurdersvereniging Lichtenvoorde
Huurdersvereniging Zelhem
Woningcorporatie Sité Woondiensten
Bewonersvereniging Siverder

Definitief concept

Over deze raamovereenkomst prestatieafspraken

Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. De basis hiervoor ligt in de Woningwet 2015. Vanuit de opgaven in de woningmarkt en het woonbeleid bespreken partijen wat er nodig is en maken afspraken wie welke inzet levert. Jaarlijks worden er prestatieafspraken gemaakt door de gemeente Berkelland, wooncorporatie ProWonen, huurdersvereniging De Naobers en huurdersvereniging Borculo-Ruurlo. De gemeente Oost Gelre maakt prestatieafspraken met wooncorporatie ProWonen en huurdersvereniging Lichtenvoorde. En de gemeente Bronckhorst maakt prestatieafspraken met wooncorporatie ProWonen, huurdersvereniging HEVO, huurdersvereniging Zelhem, woningcorporatie Sité Woondiensten en bewonersvereniging Siverder. Dit zijn drie afzonderlijke sets met prestatieafspraken. In deze lokale driehoeken is gezamenlijk de wens geuit om het proces te vernieuwen, te verbeteren en de samenwerking te zoeken.

Formele context
Prestatieafspraken zijn een overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisatie(s), gemeente en corporatie. Er bestaat een wederzijdse afhankelijkheid en er is een gezamenlijke inspanning nodig om de lokale volkshuisvestingsdoelen te bereiken. De gemeente is vanaf 1 januari 2022 verplicht woonbeleid op te stellen, waarbij ingegaan wordt op hoe lokale vraagstukken lokaal worden opgelost. De drie betrokken gemeenten beschikken allen al over een gemeentelijke woonvisie. Ook wordt er in 2022 gewerkt aan een regionale woonagenda. Het woonbeleid (o.a. woonvisie, woonagenda etc.) van de gemeente vormt de basis voor de te maken prestatieafspraken. Woningcorporaties leveren een ‘redelijke bijdrage’ aan dit woonbeleid. De bijdrage van de corporaties, ook wel aangeduid met bod of activiteitenprogramma, wordt formeel vóór 1 juli uitgebracht. De volgende fase in het proces is dat partijen in gesprek met elkaar gaan om te komen tot prestatieafspraken. Deze worden door de corporatie uiterlijk 15 december gepresenteerd op de website. Het is wettelijk toegestaan en er is ruimte om een andere lokale aanpak te volgen, voorwaarde is wel dat deze aanpak met alle betrokken partijen wordt overeengekomen en goed wordt vastgelegd.

Proces in 2021
Begin 2021 zijn we gezamenlijk van start gegaan met een nieuwe manier van werken. In dit proces hebben we nauw samen opgetrokken en een impuls gegeven aan het versterken van de onderlinge verbindingen. Een leuke, maar op een aantal momenten ook pittige uitdaging om dit onder de corona-omstandigheden goed met elkaar vorm te geven. Zo bleek bijvoorbeeld het plannen van bijeenkomsten (digitaal en waar mogelijk fysiek) de nodige tijd te vragen, maar het is uiteindelijk toch gelukt om deze naar tevredenheid te organiseren. Ook vonden er gedurende het proces aanpassingen plaats en is van alle partijen de nodige flexibiliteit gevraagd en gekregen. Werkvormen zijn aangepast, planningen zijn verschoven en afspraken soms gewijzigd. Zo heeft ProWonen alsnog een bod voor 1 september uitgebracht, waar in een eerder stadium afgesproken was dit niet te doen. Vanaf september zijn woningcorporatie Sité en bewonersvereniging Siverder aangehaakt in het proces om ook de prestatieafspraken in de gemeente Bronckhorst goed te borgen. Woningcorporatie De Woonplaats maakt al jaren eigen prestatieafspraken met de gemeente Oost Gelre en is niet aangehaakt.

Raamovereenkomst
In deze 'Raamovereenkomst Prestatieafspraken Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre' zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre, de corporaties ProWonen en Sité en de huurdersorganisaties, verenigd in Samen1 en Siverder met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025. We hebben er voor gekozen om afzonderlijke sets met prestatieafspraken vanuit de drie samen te brengen in deze raamovereenkomst. Wie zien een grote mate van overlap in de lokale opgaven. Waar dit nodig en van toegevoegde waarde is pakken we zaken samen op. We zien deze prestatieafspraken als samenwerkingsafspraken; zij beschrijven de gezamenlijke ambitie op verschillende thema's en de prestaties die we daarvoor samen willen leveren. We beginnen niet op nul. Veel zaken lopen al geruime tijd of zijn reeds in gang gezet. Daar bouwen we op voort en benutten wat er al is. Elke partij volgt daarbij zijn eigen tempo en lokale dynamiek.

Uitvoeringsagenda
In de uitvoeringsagenda 2022-2023 inclusief projectenoverzicht staan de concrete activiteiten die voortvloeien uit de meerjarige afspraken. Ieder jaar actualiseren we de uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar. De uitvoeringsagenda maakt dus onderdeel uit van deze raamovereenkomst prestatieafspraken. De reguliere inzet van de corporaties, de taken die behoren tot hun normale bedrijfsvoering, staan niet in deze afspraken. In een monitor volgen we de voortgang van deze samenwerkingsafspraken en de resultaten van de reguliere volkshuisvestelijke inzet van de corporaties.

Samen werken aan de uitvoering
Deze samenwerkingsafspraken zijn via een bijzonder maakproces tot stand gekomen. Dat deden we met een brede afvaardiging uit de organisaties, waarmee we de alledaagse werkpraktijk van buiten naar binnen hebben gehaald. Dit willen we voortzetten in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en overleggen de komende jaren en in de manier waarop we de uitvoering van deze afspraken organiseren. Onze opgave gaat naast beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen ook over leefdomeinen als verduurzaming, zorg, welzijn en leefbaarheid. Dat vraagt een bredere samenwerking dan die tussen bestuurders en beleidsmakers op het gebied van wonen. Ruimte voor betrokkenen van andere sectoren, professionals in de uitvoering en bewoners is cruciaal. De huurdersorganisaties behartigen de belangen van bewoners en woningzoekenden in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Zij leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

Thema's
Deze *Raamovereenkomst Prestatieafspraken Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre 2022-2025* bevat samenwerkingsafspraken over de volgende thema's:
1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2: Duurzame kernen
3: Zorg en welzijn
4: Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen,
5: Organisatie en Samenwerking

De afspraken zijn gemaakt in een periode van grote druk en dynamiek op de woningmarkt. Daarom is het des te belangrijker om heldere afspraken met elkaar te maken. Met elkaar zien en voelen we de urgentie om hier mee aan de slag te gaan en vraag en aanbod nog beter in balans te brengen. De wijze waarop en de mate waarin bepalen we de komende tijd nog concreter met elkaar. Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (www.awlo.nl) vormt belangrijke input voor de afspraken. Bij de totstandkoming van de afspraken waren de gedetailleerde uitkomsten echter nog niet bekend. Verder werkt elke gemeente aan een 'visie op wonen, zorg en welzijn'. Een aantal beleidslijnen zijn dus nog in ontwikkeling ten tijde van het opstellen van deze overeenkomst. Er zijn in 2022 gemeenteraadsverkiezingen en ProWonen werkt aan een herijking van haar strategische visie en ondernemingsplan.

Kortom, de voorliggende raamovereenkomst en uitvoeringagenda vormen een mooie basis om met elkaar verder aan te werken, maar vraagt ook om doorontwikkeling en nadere duiding. De acties en stappen die hieruit volgen nemen we op in de actualisatie van de 'uitvoeringsagenda 2022-2023'.

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Ons ideaalbeeld
Iedere woningzoekende heeft binnen een jaar een woning die past bij zijn (gezins)situatie. Jongeren (tot 23 jaar) en starters (tot 30 jaar) hebben de mogelijkheid om in de eigen kern te blijven wonen. Het proces om een woning te vinden is eenvoudig en woningzoekenden kunnen hun kans op een woning goed inschatten. Er is een korte termijn oplossing voor de huisvesting van mensen die met spoed een woning nodig hebben.

Waar staan we eind 2025?

- We hebben zicht op de ontwikkeling van de kern als geheel, we hebben beeld van wat die ontwikkeling in het sociale en fysieke domein betekent voor de inzet van gemeente en corporaties en wat de woonbehoeften en slaagkansen van doelgroepen in de kernen is. In een monitor volgen we de dynamiek.
- In elke gemeente is een bijzonder project gestart om een nieuwe woonoplossing te realiseren.
- We volgen een doelgroepgerichte benadering per kern. We hebben een samenhangend programma opgesteld met daarin een mix van sociaal, middenhuur (door marktpartijen), betaalbare koop, flexwonen en tijdelijke woningen. Het programma komt tot stand door nieuwbouw, transformatie en inzet op doorstroming. Beschikbare (bouw)locaties zijn in beeld en worden benut. Ook het uitruilen van locaties is verkend.
- De voortgang van de realisatie van woonoplossingen wordt gezamenlijk gevolgd. Door mijlpalen te benoemen en te vieren is er enthousiasme bij een grote groep betrokkenen.
- Het proces van nieuwbouw is geoptimaliseerd door effectieve samenwerking in compacte groepen met efficiënte processen en focus.
- De doorstroming is verhoogd (onder andere door een doordacht aanbod, gesprekken met kandidaten, slim toewijzen en maatwerk in huur. Daarbij kijken partijen naar aansluiting met middenhuur (door marktpartijen) en betaalbare koop.
- We blijven werken aan de betaalbaarheid, met extra aandacht voor de laagste inkomens.

1.1 Afspraken Beschikbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Woonprogramma per kern (voor de middellange termijn)	1.1.1	We hebben heldere definities van doelgroepen, hebben een gedeeld beeld over de verwachte ontwikkeling van deze groepen en weten wat op kernniveau de woonbehoefte is.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties
	1.1.2	De woonbehoefte per kern is vertaald in een ‘woonprogramma per kern’ voor de periode t/m 2025. Daarbij geven we prioriteiten aan en bekijken we de kansen en benodigde inzet (nieuwbouw, renovatie, toewijzing) op sociale huur, betaalbare	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties

		koop en flexwonen in samenhang en nemen acties op in de uitvoeringsagenda. We actualiseren het woonprogramma jaarlijks aan de hand van inzichten en marktontwikkelingen. Daarbij heeft elke partij zijn verantwoordelijkheid voor het samenstellen van het eigen woonprogramma (gemeente via een woonvisie, corporatie via een portefeuilleplan).	
	1.1.3	In de gezamenlijke monitor volgen we de woonbehoefte en realisatie van het woonprogramma per kern.	Gemeente en corporaties
Samen nieuwe woonoplossingen realiseren: voortvarend met focus en met lef (per direct)	1.1.4	In elke gemeente realiseren we door een gezamenlijke inspanning een pilot flexibele woonvormen. We leggen in de uitvoeringsagenda vast om welke woningbouwlocaties het gaat. Daarmee geven we direct een impuls aan de woonbehoefte op korte termijn en ontwikkelen we expertise met flexibele woonconcepten.	Gemeente en corporaties
	1.1.5	In de pilots sturen we op het efficiënt en snel doorlopen van het proces van het komen tot een beschikbare woning. Van planologisch initiatief en ontwikkeling tot de sleuteluitgifte. Gemeenten maken hiervoor capaciteit vrij.	Gemeente en corporaties
	1.1.6	Corporaties en gemeenten hebben samen de verantwoordelijkheid om voldoende sociale huurwoningen te behouden en te realiseren. In het woonprogramma staan afspraken over het aandeel sociale huur per kern. De gemeente werkt samen met de corporaties om voortvarend sociale huur te realiseren. Hierbij is met name aandacht voor het vlot doorlopen van procedures en vergunning (zie afspraak 1.1.5) en het maken van afspraken over geschikte locaties (zowel qua plek als qua prijs).	Gemeente en corporaties
Beschikbare woningen voor jongeren en starters	1.1.7	Er is voldoende betaalbaar aanbod voor jongeren en starters. De gemeente stuurt daarvoor op betaalbare koop. De corporaties sturen op betaalbare sociale huur.	Gemeente en corporaties
Wooncarrière in de eigen kern; inzet op doorstroming	1.1.8	Partijen werken aan doorstroming. Gezamenlijk formuleren we hiervoor een aanpak met bijbehorende maatregelen/benodigde regelingen, waarbij we voortborduren op de zaken die er al zijn. Er wordt zo snel mogelijk gestart met de uitvoering.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties

Passend wonen in de eigen kern	1.1.9	Partijen bespreken de inzet van de vrije toewijzingsruimte (tot 85-15%)[1]. En stellen hier, indien nodig, beleid voor op.	Corporaties

1.2 Afspraken Betaalbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Aanpak schuldenproblematiek en vroegsignalering	1.2.1	Om armoede tegen te gaan spannen gemeenten zich in om de financiële voorzieningen voor inwoners met een laag inkomen helder en overzichtelijk te maken en nodigen hen actief uit hier gebruik van te maken. In elke gemeente is een gezamenlijke aanpak van schuldenproblematiek. Partijen monitoren jaarlijks de effecten van deze aanpak. Partijen delen met elkaar hun inspanningen op het gebied van betaalbaarheid en betaalrisico's. Corporatie, gemeente en huurders hebben op lokaal niveau afspraken over maatwerk bij betalingsachterstanden.	Gemeente en corporaties
	1.2.2	Corporaties leveren een bijdrage aan 'schuldhulp op maat'.	Corporaties
Huurbeleid	1.2.3	Indien er extra investeringsruimte voor de corporaties ontstaat als gevolg van het gebruik maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie te realiseren, dan wenden de corporaties de extra investeringsruimte aan ten behoeve van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming van hun woningvoorraad in de gemeenten.	Corporaties en huurdersorganisaties
	1.2.4	Corporaties actualiseren samen met de eigen huurdersorganisatie hun huurbeleid en informeren de gemeente.	Corporaties en huurdersorganisaties

[1] *De corporaties hebben een vrije toewijzingsruimte van maximaal 15%. Deze kunnen zij benutten om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. Dit ten behoeve van hulp aan deze groep huishoudens en ten behoeve van sturing op gemengde wijken. Partijen maken nadere afspraken over de doelgroepen die in aanmerking komen voor woningen vallend binnen de vrije toewijzingsruimte en bepalen het wenspercentage, waarbij 15% de bovengrens is.*

2: Duurzame kernen

Ons ideaalbeeld
Bewoners wonen in woningen met een prettig en gezond binnenklimaat en in een groene en comfortabele omgeving. Huizen zijn goed geïsoleerd en er is oog voor circulariteit en klimaatadaptatie. Daarbij hebben zowel huurders als particulieren de mogelijkheid om gebruik te maken van (financiële) regelingen, die zij nodig hebben. Hierin proberen zij in gezamenlijkheid, met gemeenten en woningcorporatie, bij te dragen aan een gezonde wereld voor volgende generaties. We streven naar een CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050.

Waar staan we eind 2025?
- Verduurzaming is een belangrijk maatschappelijk vraagstuk. Om te versnellen is een lange termijn aanpak voor de drie gemeenten opgesteld. De aanpak is opgedeeld in kleine, behapbare stappen voor bewoners, woningcorporaties en gemeenten. We gaan uit van no-regret* maatregelen, waarbij de eerste stap inzet op isolatie van de woning is. We hebben geëxperimenteerd met innovatieve installaties.
- We hebben extra inzet op bewustwording geleverd. Eigenaar-bewoners worden gestimuleerd voor deelname aan de duurzaamheidsopgaven.
- Er wordt op brede schaal samengewerkt op duurzaamheid en er is helderheid over wie welke rol heeft. De effecten van de samenwerking zijn duidelijk terug te zien in de resultaten.
- We hebben een visie op klimaatadaptatie en circulariteit met elkaar en stemmen onze inzet op elkaar af.

*No-regret maatregelen zijn maatregelen waar je geen spijt van zult krijgen, zoals het isoleren van een woning.

2.1 Afspraken Duurzame kernen

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Verduurzaming woningvoorraad	2.1.1	Voor het verduurzamen van de woningvoorraad kiezen we voor een gezamenlijke, stap-voor-stap aanpak. We benoemen welke wijken gezamenlijk opgepakt kunnen worden en maken daarvoor wijkuitvoeringsplannen. Basis hiervoor is de transitievisie warmte. Belangrijk vertrekpunt voor de corporaties en huurdersorganisaties is dat de betaalbaarheid van de woonlasten door de te maken keuzes er niet op achteruit gaat. Verduurzaming levert de bewoner altijd voordeel op in wooncomfort en in de portemonnee (mede afhankelijk van het gebruik van de woning).	Gemeente en corporaties

	2.1.2	Nieuwbouw is energieneutraal in verbruik. Bij verduurzaming van bestaande woningen volgen we de trias energetica (isoleren, opwekken, restvraag).	Gemeente en corporaties
	2.1.3	We hebben de volgende energiedoelen: ProWonen: in 2030 heeft de totale sociale huurwoningvoorraad gemiddeld energielabel A en elke woning minimaal energielabel B. In 2025 ligt ProWonen goed op koers hiermee. Sité: in 2030 is de CO2 uitstoot van de woningen van Sité in de gemeente Bronckhorst ten opzichte van 2020 gedaald met 27%. In 2025 ligt Sité daarvoor goed op koers. Start ligt bij de complexen met de slechtste energielabels en daarmee bij huurders met de hoogste energielasten. De corporaties maken afspraken over vergelijkbare grootheden. Gezamenlijk doel is om te komen tot een CO_2 neutrale woningvoorraad.	ProWonen Sité
	2.1.4	ProWonen heeft samen met de gemeenten een proef gestart om bij renovatie woningen aardgasvrij te maken.	ProWonen en gemeente
	2.1.5	ProWonen brengt zonnepanelen op huurwoningen aan en experimenteert met nieuwe technieken. Zonnepanelen zijn gericht op het eigen verbruik van de woning. ProWonen plaatst zonnepanelen tijdens projecten, groot onderhoud en op aanvraag. Sité brengt zonnepanelen aan bij renovatie. Als het dak geschikt is, worden ook op aanvraag van een huurder zonnepanelen aangebracht die gericht zijn op het eigen verbruik.	ProWonen Sité
Ondersteunen van bewoners en energiebewustwording	2.1.6	We ondersteunen bewoners in de duurzaamheidsopgave door het vereenvoudigen van procedures en regelgeving en het geven van voorlichting. Hierbij is in het bijzonder aandacht voor mensen die met energiearmoede te maken hebben. Daarvoor zijn middelen vanuit het Rijk beschikbaar gesteld.	Gemeente en corporaties

	2.1.7	We benutten de beschikbare subsidiemogelijkheden voor verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit. De communicatie naar de huurder is helder en informatie (voor kopers en huurders) is makkelijk vindbaar.	Gemeente
	2.1.8	We ondersteunen eigenaar-bewoners en huurders in het verminderen van energieverbruik door het tonen van de goede voorbeelden, voorlichting en de inzet van energiecoaches en het Energieloket.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties
Klimaatadaptatie	2.1.9	We stellen een klimaatadaptatieplan op met daarin de acties en stappen hoe de woonomgeving aan te passen en in te spelen op het veranderende klimaat (hitte en water). We benutten koppelkansen in projecten.	Gemeente
	2.1.10	De huurdersorganisaties spannen zich in om huurders te informeren over ingrepen die zij kunnen doen in de eigen woning en tuin, de gemeente en de corporaties ondersteunen de huurdersorganisaties hierbij.	Huurdersorganisaties en corporaties
Circulair bouwen en slopen	2.1.11	Partijen zien de noodzaak en hebben de ambitie om meer circulair te bouwen en renoveren. We nemen deel aan Cirkelregio en delen kennis over circulariteit met elkaar. Zodra de kans zich voordoet doen we een proefproject op het gebied van circulariteit.	Gemeente en corporaties

3: Zorg en welzijn

Ons ideaalbeeld
Bewoners leven op een goede manier samen in een (inclusieve) wijk en ervaren woongeluk. We weten wat er speelt in de wijk en wat mensen nodig hebben. Wijken en complexen hebben een gezonde (bewoners)opbouw, waarbij er aandacht is voor de match tussen bewoner en woning en balans tussen vragers en dragers. Corporaties, gemeente, bewoners, zorg- en welzijnspartijen weten elkaar te vinden en werken met lef vanuit deze gezamenlijkheid en een gedeelde maatschappelijke agenda.

Waar staan we eind 2025?
- We werken vanuit een gedeelde visie op 'Naoberschap 3.0'. Zorg- en welzijnsorganisaties zijn hier ook bij aangehaakt.
- Ook in de woonbehoefte van spoedzoekers met een zorg of begeleidingsvraag wordt voorzien.
- Er is een gezonde opbouw in de wijk, waarbij er aandacht is voor spreiding van bewoners met en zonder een zorg en/of begeleidingsvraag.
- We weten wat er speelt in de wijk en vragen van bewoners komen terecht bij de juiste persoon of partij.
- In inclusieve wijken/kernen werken we aan passende woonvormen voor mensen met een specifieke woonzorg en/of begeleidingsvraag.

3.1 Afspraken Huisvesting van kwetsbare groepen: weer zelfstandig thuis wonen

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Huisvesting kwetsbare groepen in wijken	3.1.1	We huisvesten mensen die uitstromen uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang via de afspraken in het convenant 'Uitstroom Beschermd Wonen'. Jaarlijks evalueren partijen de gerealiseerde aantallen en wijze waarop de huisvesting gaat.	Gemeente en corporaties
	3.1.2	We houden een gezamenlijke verkenning over de druk van niet reguliere woningzoekenden op de sociale huurwoningvoorraad en bespreken mogelijke oplossingen. Dit resulteert in een integrale visie op de huisvesting en verdeling van verschillende kwetsbare groepen. Hierbij zoeken we samen (ook in regionaal verband) naar oplossingen.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties
	3.1.3	Via de pilot 'Housing First' werken we aan het verminderen van de instroom in de maatschappelijke opvang.	Gemeente en corporaties

3.2 Afspraken Lang zelfstandig thuis wonen

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Woonzorgagenda	3.2.1	Partijen stellen in 2022 voor elke gemeente een gezamenlijke woonzorgagenda voor de toekomst op, daarin staan afspraken over samenwerking, projecten, woonvormen en beschikbare 'arrangementen langer thuis' die het langer en weer zelfstandig thuis wonen ondersteunen. Basis voor de woonzorgagenda is de visie op wonen, zorg en welzijn van elke gemeente. Onderdeel van de agenda zijn onder andere: ▪ Woonvormen voor ouderen; inclusief niet intramurale tussenvormen tussen thuis en verpleeghuis ▪ Inzet op doorstroming (zie ook beschikbaarheid en betaalbaarheid) ▪ Toewijzing gericht op vitale complexen ▪ Voorlichting en gesprekken ▪ WMO ▪ Samenwerking en regie Zorg- en welzijnspartijen worden als partij betrokken bij deze afspraken.	Gemeente
Nieuwe woonvormen	3.2.2	Bij een onderbouwde behoefte realiseren we in elke gemeente een project met een gemengde woonvorm of een tussenvorm van wonen.	Gemeente en corporaties
Woningaanpassingen	3.2.3	Woningaanpassingen ondersteunen het zelfstandig wonen. Het proces van woningaanpassingen wordt meegenomen in de woonzorgagenda. Daarbij maken partijen afspraken over wie doet wat en hoe bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie te anticiperen op zorgvragen in de toekomst. Er is aandacht voor levensloopbestendig bouwen bij nieuwbouw.	Gemeente
Levensloopbestendig	3.2.4	Bij nieuwbouw anticiperen de corporaties waar nodig op levensloopbestendige woningen. Daarnaast is bij renovatie aandacht voor maatregelen om de woning levensloopbestendiger te maken. Of dit wenselijk en mogelijk is, is afhankelijk van het type woning en de (zittende) bewoner.	Corporaties

3.3 Afspraken Huisvesting van Statushouders

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Statushouders	3.3.1	Huisvesting van statushouders (taakstelling) valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De corporaties dragen naar redelijkheid bij aan het behalen hiervan. Bij de te verwachten forse toename van het aantal te huisvesten statushouders zoekt de gemeente ook naar andere woonoplossingen (waaronder flexwoningen), waarbij niet alleen op lokaal, maar ook op regionaal niveau gekeken wordt. Gemeenten en corporaties geven in partnerschap invulling aan de huisvesting van deze mensen.	Gemeente en corporaties
Spreiding	3.3.2	Bij de huisvesting van statushouders is er naast aandacht voor een passende woning met het oog op de huishoudenssituatie ook aandacht voor een goede spreiding over kernen en wijken.	Gemeente en corporaties

4: Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen

Ons ideaalbeeld
Bewoners hebben meer contact met elkaar, waardoor een actieve gemeenschap van buurtbewoners is ontstaan. Mensen wonen fijn en respectvol samen, kennen elkaar en leveren samen een bijdrage aan de wijk. Er is ruimte voor ontmoeting die bewoners en waar nodig partijen samen invullen. Buurten hebben een gevarieerd woonaanbod, hebben een goede uitstraling en er is een goede sociale infrastructuur.

Waar staan we eind 2025?
- Partners en bewoners weten wat er speelt in de kernen en de behoeften van bewoners zijn in beeld.
- Er is een netwerk van partners en bewoners in de wijk die samen optrekken vanuit een gedeelde visie gericht op lokaal maatwerk. Hierdoor kunnen we datgene bieden wat buurtbewoners nodig hebben.
- Bij fysieke ingrepen kijken we ook vanuit een sociaal perspectief.
- We stimuleren het zelf-oplossend vermogen van buurtbewoners,
- Als de leefbaarheid onder druk staat kijken partners en bewoners samen naar oplossingen.

4.1 Afspraken Leefbaarheid en veerkracht

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Zicht op de wijk en koppelkansen	4.1.1	Vanuit de leefbaarheidsmonitor en periodieke wijkschouwen volgen we hoe wijken erbij staan en geven opvolging en benodigde acties. Het (periodieke) AWLO is belangrijke input om de status en ontwikkelingen van kernen te kunnen volgen en met elkaar te bespreken.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties
	4.1.2	We benutten koppelkansen in de inzet op woning, woonomgeving, leefbaarheid, zorg en verduurzaming. In ‘het woonprogramma per kern’ maken we koppelingen concreet.	Corporaties en gemeente
Samenleven en ontmoeting in de wijk	4.1.3	De veerkracht van wijken staat op een aantal plaatsen onder druk. De opgave is om het samenleven in deze wijken te versterken. Een eerste initiatief is het organiseren een ‘warm onthaal-project’ voor nieuwe huurders. De opgave voor de komende jaren is hier een bredere aanpak voor te formuleren en ten uitvoer te brengen.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties

	4.1.4	Waar nodig creëren we een plek in de kern/wijk die op een laagdrempelige manier ontmoeting stimuleert	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties
Zichtbaar aanwezig zijn	4.1.5	Buurtbewoners weten waar ze met vragen (aan de corporatie, het sociaal team, de gemeente, de huurdersorganisatie) terecht kunnen. Partijen maken afspraken over wie als eerste aanspreekpunt fungeert, dit kan bijvoorbeeld een dorpsverbinder, buurtbeheerder, of organisatie zijn.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties
Bewonersinitiatieven	4.1.6	Mensen wonen graag in gemeenschappen waar zij zich thuis voelen. We ondersteunen door bewoners te vragen wat zij belangrijk vinden om prettig te wonen en waar mogelijk een actieve bijdrage te vragen. Initiatieven vanuit een complex of buurt die het prettig samen leven bevorderen worden gestimuleerd en gefaciliteerd.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties

5: Organisatie en Samenwerking

Ons ideaalbeeld
We werken met elkaar samen om de bewoners van Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat we ons kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Wij:

- zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- houden het gemeenschappelijke doel in het oog houden en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- respecteren elkaars positie en elkaars inbreng;
- delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- bespreken zo snel mogelijk knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking als deze optreden;
- spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

5.1 Afspraken Organisatie en Samenwerking

Onderwerpen	Nr.	Afspraak
Bestuurlijk overleg	5.1.1	Minimaal twee keer per jaar, in het voorjaar en het najaar, vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en de huurdersorganisaties. Het bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijn monitoren van de uitvoering van deze prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten hierbij. In het voorjaarsoverleg wordt tevens bepaald of er behoefte is aan het uitbrengen van een bod voor de activiteiten in het opvolgende jaar door de corporaties. Indien wenselijk is aanvullend (bilateraal) bestuurlijk overleg mogelijk.
Ambtelijke werkgroep	5.1.2	Uitvoering van deze prestatieafspraken wordt georganiseerd en gemonitord door een *ambtelijke werkgroep per gemeente*, bestaande uit de vertegenwoordigers van alle partijen. De leden van de werkgroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, bereiden het bestuurlijk overleg voor, zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van besluiten van het bestuurlijk overleg binnen de eigen organisatie en wisselen informatie met elkaar uit. Hiertoe vindt per gemeente minimaal twee keer per jaar een overleg plaats van de werkgroep (met afvaardiging van alle partijen).

		Vanuit de werkgroep worden werkafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden. Er vindt aan het begin van elk jaar een evaluatie plaats van het proces van het voorgaande jaar. Daarnaast komen in het voorjaar (rond mei) de *ambtelijke werkgroepen van alle drie* de gemeenten samen, om het proces voor het lopende jaar met elkaar af te spreken.
Uitvoeringsagenda	5.1.3	Elk jaar actualiseren we gezamenlijk de uitvoeringsagenda, waarin we de concrete activiteiten en werkzaamheden opnemen waar we de komende tweejaarsperiode gezamenlijk aan werken. Iedere partij houdt in zijn begroting (qua budget en capaciteit) rekening met deze uitvoeringsagenda.
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.1.4	We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die we op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.1.5	Deze prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025. Deze overeenkomst loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst.
	5.1.6	Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op een inschatting over de financiële situatie en draagkracht van de gemeente en de corporaties nu en in de voorzienbare toekomst. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, gaan we met elkaar in overleg over de situatie en spannen we ons ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden.
Monitor	5.1.7	We ontwikkelen een monitor voor het volgen van de afspraken, daarin staan onder meer indicatoren voor de ontwikkeling van de lokale woningmarkt en een stoplichtrapportage over voortgang van de acties en afspraken. De ambtelijke werkgroep stelt de monitor op en bewaakt deze. ProWonen biedt ICT ondersteuning.

Overeengekomen te ..... op 2021

Namens Gemeente Berkelland De heer M. van der Neut Wethouder Wonen	Namens wooncorporatie ProWonen Mevrouw H. Struik Directeur-bestuurder	Namens Huurdersvereniging De Naobers Mevrouw N. Cupers Voorzitter	Namens Huurdersvereniging HeVo De heer J. Hummelink Voorzitter
Namens Gemeente Oost Gelre De heer B. Porskamp Wethouder Wonen	Namens Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo De heer H. Timmermans Voorzitter	Namens Huurdersvereniging Lichtenvoorde De heer J. Stortelder Voorzitter	Namens Bewonersvereniging Siverder De heer J. Fellinger Voorzitter
Namens Gemeente Bronckhorst De heer E. Blaauw Wethouder Wonen	Namens woningcorporatie Sité woondiensten Mevrouw E. Birkenhäger Directeur-Bestuurder	Namens Huurdersvereniging Zelhem De heer M. van Til Voorzitter	