

Prestatieafspraken 2023

(en verder)

Versie voor gemeenteraad Wijchen

Vooraf

Gemeente Wijchen is regisseur van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid is vastgelegd in haar woonvisie “Thuis in Wijchen”. De corporaties Talis en De Kernen dragen bij aan dit gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen de gemeente, huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Om te komen tot deze afspraken zijn partijen met elkaar in dialoog gegaan over de lokale ambities.

Partijen:

De Kernen (Huurdersbelangenvereniging), Accio (Huurdersbelangenvereniging), Woonstichting De Kernen, Woningstichting Talis, Gemeente Wijchen
Vertegenwoordigd door ondergetekenden:

- E. Verbruggen,
- H. Heinink,
- M. Kempe,
- R. Leushuis,
- G.W.R. Gerrits

Aanleiding en doel overeenkomst

De partijen maken inhoudelijke afspraken op de volgende hoofdthema’s:

1. Liberalisatie en verkoop
2. Nieuwbouw en aankoop
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
4. Huisvesten specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Kaderafspraken en jaarafspraken

De woonvisie van de gemeente Wijchen is in 2017 vastgesteld voor de periode tot 2025. In het bod 2023 aan de gemeente hebben De Kernen en Talis hun bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in Wijchen kenbaar gemaakt. Deze documenten vormen het kader voor de prestatieafspraken. De prestatieafspraken gelden voor 2023 waarbij waar mogelijk een doorkijk is gemaakt tot en met 2026.

Geografische afbakening overeenkomst

De afspraken zijn voor de gemeente Wijchen.

Relevante documenten

Woonvisie Thuis in Wijchen (april 2017), bod 2023 De Kernen en bod 2023 Talis aan de gemeente Wijchen.

De positie van en ontwikkelingen bij de betrokken partijen

Het bezit van de woningcorporaties in gemeente Wijchen is op 01 januari 2023 als volgt opgebouwd:

Peildatum 01-01-2023	**Talis** streefhuur	**Talis** huidige huur	**De Kernen**
Aantal zelfstandige DAEB-woningen	4.204		163
Tot de aftoppingsgrens (<€678,66)	3.664 (87%)	3.964 (94%)	157 (96%)
Tot de liberalisatiegrens (<€763,47)	102 (2%)	173 (4%)	5 (3%)
Vanaf de liberalisatiegrens (€763,47<)	438 (10%)[1]	67 (2%)[2]	1 (1%)
% woningen met energie-index lager dan 1,4 (vergelijkbaar met label B)	69%		100%
% woningen met energie-index vergelijkbaar met label C-D	25%		0%
Aantal onzelfstandig	12		0
Aantal intramurale zorg wooneenheden	23		0
Aantal extramurale zorg eenheden	124		0
Aantal zelfstandige niet-DAEB woningen	22		0

[1]: labeling van complexen met daarin het potentieel om een deel van de woningen op te trekken naar middeldure huur. Het optrekken van de huidige huur gebeurt voor 50 woningen tot 2026 (afspraak 2-22). De overige woningen in het complex blijven met de huidige huur onder de liberalisatiegrens.
[2]: Door meerdere jaren inkomensafhankelijke huurverhoging

Inhoudsopgave

1| SAMENWERKING & PROCES 4

Wat gaan we daarvoor samen doen? 4

2| WONINGVOORRAAD & BESCHIKBAARHEID 5

Wat gaan we daarvoor samen doen? 5

3| BETAALBAARHEID & BEREIKBAARHEID....7

Wat gaan we daarvoor samen doen? 7

4| HUISVESTEN SPECIFIEKE DOELGROEPEN....10

Wat gaan we daarvoor samen doen? 10

Wat doet iedere partij afzonderlijk?....10

5| KWALITEIT EN DUURZAAMHEID....11

Wat gaan we daarvoor samen doen? 11

Wat doet iedere partij afzonderlijk?....12

6| LEEFBAARHEID 14

Wat gaan we daarvoor samen doen? 14

Wat doet iedere partij afzonderlijk?....14

7| FINANCIELE VERANTWOORDING 17

Financiële onderbouwing Talis....17

Financiële onderbouwing De Kernen....17

ONDERTEKENING 17

BIJLAGE 1 | BEGRIPPEN EN DEFINITIES 18

BIJLAGE 2| RICHTLIJNEN VOOR LEVENSLOOPGESCHIKTE EN ROLSTOELGESCHIKTE WOONRUIMTEN....20

1| SAMENWERKING & PROCES

“We willen een duurzame leefomgeving waarin het goed wonen is. En dat vraagt erom gezamenlijk keuzes te durven maken.”

De prestatieafspraken die we maken zijn voornamelijk langdurend van aard, met de bedoeling deze meerdere jaren in stand te houden. In 2019 hebben we gezamenlijk het besluit genomen om vanaf 2020 meerjarige afspraken te maken, waarbij we wel jaarlijks toetsen op maatschappelijke relevantie. Waar nodig passen we bestaande afspraken aan.

Daarnaast verdiepen we ieder jaar op één of twee thema’s de afspraken met elkaar en leggen we de afspraken vast in de prestatieafspraken voor het jaar daarna. Voor deze prestatieafspraken was dit op de thema’s leefbaarheid en huisvesten specifieke doelgroepen

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We maken afspraken voor 2023 en eventueel jaren daarna, daar waar dit opportuun is. Als partijen niet tot concrete afspraken kunnen komen ten aanzien van bepaalde onderdelen die deel uit maken van een in de prestatieafspraken benoemd thema, dan maken partijen procesafspraken om in 2023 wel tot overeenstemming te komen voor het lopende jaar of de jaren daarna.
2. Wanneer er in 2023 geen concrete afspraken zijn op een bepaald onderdeel, hebben partijen de vrijheid om naar eigen inzicht en overeenkomstig de eigen bedrijfsvoering (inclusief de daarbij behorende planning(en)) een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave voor Wijchen.
3. Naast de reguliere ambtelijke overleggen geven Talis en De Kernen via het reguliere bestuurlijke overleg Wijchen statusupdates van lopende projecten, waarbij de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden om aanhaking te zoeken en input te leveren op thema’s als leefbaarheid, duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.
4. We hanteren zoveel als mogelijk gelijke bronnen. Onder andere ten aanzien van woningbehoeftes op korte en lange termijn. En stemmen uitgangspunten en interpretatie van de gebruikte bronnen met elkaar af.
5. We erkennen dat de woningmarkt integraal moet worden benaderd en er veel verschillende factoren zijn die de woningmarkt beïnvloeden. Deze factoren bekijken we in samenhang met de woonvisie van de gemeente Wijchen.
6. Huurdersbelangenverenigingen kunnen rekenen op ondersteuning van de corporaties en gemeente wanneer dit gewenst is.
7. We spreken af dat we jaarlijks in het eerste kwartaal voorgaande prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken evalueren en bijsturen op planning en structuur waar nodig en wenselijk.
8. We hebben de intentie om innovatief te werk te gaan en ideeën op verschillende thema’s met elkaar te delen. Dit komt ook terug bij diverse thema’s.
9. Het komt de samenwerking en het “goede gesprek” ten goede als vergaderingen op locatie en fysiek kunnen plaats vinden. Fysieke aanwezigheid van alle partijen is daarom het uitgangspunt voor het proces in 2023. Wanneer een of meerdere deelnemers niet fysiek aanwezig kunnen zijn, mits 24 uur van tevoren gemeld, wordt het overleg ten behoeve van de gelijkwaardigheid van alle personen/partijen volledig digitaal gehouden.
10. Deze prestatieafspraken zijn opgesteld in een tijd waarin de wereld snel verandert: de Nationale Woon- en Bouwagenda met programma’s die onder andere veel extra inzet vragen van de sociale huursector. De nationale prestatieafspraken tussen Rijk, Aedes, VNG en Woonbond moeten uitgewerkt worden. Regionaal loopt er een Regionaal Woningmarktonderzoek en een traject om de Woondeal te herijken. Daarnaast is er inzet vereist voor de extra huisvesting van vergunninghouders en (Oekraïense) vluchtelingen. En daar bovenop zien we almaar stijgende energiekosten met alle gevolgen van dien voor de lagere inkomens. Al deze zaken zijn van invloed op het werkgebied van gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Om te voorkomen dat partijen nu afspraken maken die kort na ondertekening weer verouderd zijn, hebben we ervoor gekozen met elkaar een licht traject te doorlopen: we continueren zoveel mogelijk bestaande afspraken en maken slechts nieuwe afspraken op thema’s waar dat nu noodzakelijk is.
11. Partijen werken in 2023 aan een vorm van prestatieafspraken waarbij meerjarige afspraken het uitgangspunt zijn, waarin visie, ambitie en samenwerking centraal staan. Hierbij zoeken we de aansluiting bij de nationale prestatieafspraken.
12. Nadere uitwerking van specifieke thema’s geven we, wanneer mogelijk, vorm door middel van themasessies. Hierbij gaan we in gesprek om de thema’s met elkaar te kunnen verdiepen. Aankomend jaar verdient het lokaal inpassen van de nationale prestatieafspraken speciale aandacht.
13. In het eerste kwartaal van 2023 start gemeente Wijchen met het traject voor een nieuwe woonvisie en betrekt hierbij de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen.

2| WONINGVOORRAAD & BESCHIKBAARHEID

“Iedereen die in de gemeente wil wonen moet daar een plek kunnen vinden. “

Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen beschikbaar zijn. Tegelijkertijd zijn voldoende vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen belangrijk om de doorstroming te bevorderen en daarmee de reeds bestaande druk op de sociale huurmarkt te verlagen.

De focus ligt zowel op de bestaande voorraad als op nieuwbouw. Hoe zorgen we er samen voor dat naast de kwantitatieve mismatch voor de korte termijn, ook de kwalitatieve mismatch tussen vraag en huidig aanbod opgelost wordt? Dat vraagt om een andere kijk, waarbij er ook aandacht is voor investeringen in bestaande wijken en voor binnenstedelijke (her)ontwikkeling. In de begin 2020 vastgestelde Woondeal Arnhem-Nijmegen hebben Rijk, Provincie en regio-gemeenten afgesproken om samen te werken om het woningtekort en andere excessen op de woningmarkt aan te pakken. Ook worden locaties aangewezen waar versneld woningen gebouwd moeten worden. Voor Wijchen betekent dit versnelde ontwikkeling van de locaties Huurlingsedam, Wijchen-West, Kraanvogelterrein en Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Eind 2020 is de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 vastgesteld, waarin de woningbouwopgave voor Wijchen tot 2030 is vastgelegd.

Mede naar aanleiding van het Nationaal Woon- en Bouwprogramma van het Rijk wordt er in het najaar 2022 in regionaal verband gewerkt aan een herijking van de Woondeal. Gelijktijdig wordt een nieuwe regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Dit alles kan gevolgen hebben voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouw-opgave voor Wijchen.

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We streven naar voldoende betaalbare huisvesting in Wijchen. Waar Talis zich richt op hoofdkern Wijchen en daarbij op Alverna, Balgoij en Niftrik, richt De Kernen zich op de omliggende dorpen Batenburg, Bergharen en Hernen.
2. We huisvesten de EU-doelgroep passend en betaalbaar. Hierbij letten we specifiek ook op het kwalitatieve aspect van vastgoed (de passendheid bij onze doelgroep) en niet alleen de kwantiteit. Huisvesting dus die past bij de diversiteit en ontwikkeling van de primaire doelgroep, maar ook duurzaam, levensloopgeschikt en veilig is.
3. Partijen stemmen jaarlijks toekomstbeelden op de woningmarkt met elkaar af. Gemeente en corporaties hanteren de Socrates en Primos-prognose van ABF Research als uitgangspunt voor de verwachte doelgroepontwikkeling. Daarnaast geeft het Regionale woningmarktonderzoek 2019 door Companen meer duiding aan de regionale woningbehoeften. We houden daarnaast rekening met en anticiperen op het nieuwe regionaal woningmarktonderzoek waarmee in 2022 gestart is.
4. We hanteren de slaagkans van woningzoekenden om de vraagdruk te monitoren. De slaagkans wordt gemonitord op basis van wachttijd, zoektijd en gemiddeld aantal reacties per doelgroep.
5. Deze gegevens worden jaarlijks voor 1 april aangeleverd en worden in de jaarlijkse evaluatie bekeken om eventueel aanvullende afspraken te maken wanneer nodig en mogelijk.
6. De gemeente en Talis hebben in 2021 een convenant getekend. In dit convenant zijn langjarige, afspraken gemaakt die gezamenlijk een maximale, positieve bijdrage leveren aan de volkshuisvestingsopgave in Wijchen zoals vastgelegd in de prestatieafspraken. Het betreft hier een praktische uitwerking van de prestatieafspraken met een langjarige doorkijk die continuïteit, comfort en houvast biedt op projectniveau.
7. We onderzoeken of en op welke wijze we de huidige mogelijkheden binnen de Huisvestingsverordening ten behoeve van de beschikbaarheid van betaalbaar en passend wonen binnen de gemeente beter kunnen inzetten.
8. We onderzoeken op welke manier we de doorstroming van scheefwoners kunnen verbeteren en welke middelen hiervoor kunnen worden ingezet.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

9. Herijkt in 2023 haar gebiedsvisie voor Wijchen en betrekt daarbij de gemeente. De herijking van de gebiedsvisie is mede afhankelijk van de inhoud van de nationale prestatieafspraken en de gemeentelijke woonvisie.
10. Zet haar verkoopbeleid in als onderdeel van het verversen van haar woningvoorraad en het bedienen van doelgroepen met een middeninkomen. De Kernen hanteert standaard een zelfbewoningsplicht van vijf jaar.
11. Zet tot 2025 in op het ontwikkelen van ca 6 nieuwe woningen in de dorpen Bergharen, Batenburg en Hernen. De realisatie van 5 woningen in de kern Batenburg is op korte termijn, verwachte oplevering is in 2023.

12. Is de voorbereidingen gestart voor deelname in het project Kerkenweide in Bergharen en werkt samen met de gemeente Wijchen om dit te gaan realiseren.
13. Staat open voor het toevoegen van nieuwe woningen die passen bij de demografische ontwikkelingen in Wijchen. Met de gemeente is afgesproken dat bij nieuwbouwinitiatief of -ontwikkeling De Kernen de gemeente benadert en andersom.
14. De sociale huurwoningen van De Kernen worden aangeboden middels het woonruimteverdeelsysteem Woongaard. Daarover is medio 2019 afgesproken dat De Kernen een uitzonderingspositie heeft ten opzichte van de huisvestingsverordening.

Talis:

15. Neemt haar verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de EU-doelgroep in Wijchen met de focus op huishoudens met een inkomen tot de “passend toewijzen” grens.
16. Loopt qua tempo waarin sociale huur wordt toegevoegd aan haar sociale huurwoningbezit gelijk op met de ontwikkeling van de woningaantallen in Wijchen.
17. Zet in op verversing van de voorraad, met als belangrijke doelstelling het vergroten van het aandeel kleine woningen passend bij de demografische ontwikkelingen in Wijchen (verdunning en vergrijzing).
18. Blijft onderzoeken met de gemeente hoe Talis haar woningvoorraad kan verversen.
19. Verkoopt de komende vijf jaar gemiddeld 12 woningen per jaar om verversing van de woningvoorraad mogelijk te maken en bij te dragen aan gedifferentieerde wijken.
20. Is kritisch op welke woningen worden (door)verkocht om verdere versnippering van het bezit te voorkomen.
21. Neemt ook de aankomende jaren een zelfbewoningsplicht op in haar verkoopcontracten.
22. Gaat tot en met 2026 50 woningen verhuren tegen een middeldure huur voor huishoudens met een middeninkomen. Het behalen van het aantal is afhankelijk van de mutaties in de complexen die, in het kader van de buurtdifferentiatie, aangewezen zijn voor de omzetting naar middeldure huur.
23. Gaat door met het splitsen van grotere woningen in kleinere en betaalbaardere woningen. Bij eventuele (procedurele) knelpunten zoeken Talis en gemeente naar mogelijkheden. In 2023 gaan we in Wijchen 10 tot 15 woningen opdelen. Talis deelt, indien gewenst, de opgedane kennis van verschillende concepten voor woningdelen.
24. Realiseert tot 2026 178 sociale huurwoningen (waarvan laatste fase van 30 vervangende intramurale zorg LaVerna, 27 Tussen Kasteel en Wijchens Meer, 27 deels vervangende nieuwbouw in de Lindenstraat/Meidoornstraat en 94 in Huurlingsedam fase 3 en 4).
25. Zet in op de ontwikkeling van nog eens circa 500 sociale huurwoningen in o.a. potentiële ontwikkellocaties ‘Hart van Zuid’, ‘Kraanvogelterrein’, ‘Schoollocatie Veenhof’, ‘Weegbree’ en Wijchen-West.
26. Blijft bereid met de gemeente te verkennen of in de behoefte aan extra woonruimte tot 2030 ook voorzien kan worden door tijdelijke huisvestingsvarianten.
27. Blijft met de gemeente bestuurlijk in gesprek over wederzijdse verwachtingen bij vastgoedprojecten (nieuwbouw, groot onderhoud, herstructurering). Een vergelijkbaar gesprek wordt ook op ambtelijk niveau gevoerd.
28. Heeft aandacht voor het voorkomen van (onnodige) leegstand en zorgt dat leegkomende woningen zo snel mogelijk weer beschikbaar komen voor verhuur.

Gemeente:

29. Spant zich in om oplossingen te vinden voor huisvesting van middeninkomens.
30. Zet haar woonbeleid in ter stimulering van toevoeging van middeldure huur woningen aan de totale woningvoorraad, met een huurprijs tot €1.015,31 (prijspeil 2022).
31. Biedt de ruimte voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarbij onder andere de lokale woningbehoefte leidend is.
32. Blijft spreiding (van inkomens) en diversiteit hanteren om per ontwikkelplan te bepalen hoeveel sociale huur wenselijk is. We bekijken dit vanuit de grootte en de identiteit van een wijk of dorp en daarmee de draagkracht van de locatie.
33. Faciliteert Talis en De Kernen zo goed als mogelijk bij het nemen van haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden. Dit doet zij onder andere door voldoende bouwlocaties aan te bieden, gereduceerde grondprijzen voor sociale woningbouw te hanteren en zo goed als mogelijk mee te werken aan ruimtelijke ordening procedures.
34. Organiseert een gesprek met bestuurders om te beoordelen of de opgaven zoals genoemd in de woonvisie en woondeal met daarin de toevoeging van een substantieel deel sociale huurwoningen kunnen worden gehaald.
35. Heeft aandacht voor mogelijkheden van (tijdelijke) huisvesting in leegstaand of vrijkomend maatschappelijk vastgoed.
36. Betrekt De Kernen en Talis bij het in 2022 en 2023 uit te voeren regionaal woningmarktonderzoek.

3| BETAALBAARHEID & BEREIKBAARHEID

“Genoeg betaalbare woningen voor huishoudens met een lager inkomen, waarbij woonlasten centraal staan.”

Partijen zijn het er over eens dat sociale huisvesting in Wijchen betaalbaar, bereikbaar en beschikbaar moet zijn voor de EU-doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 45.014 (prijspeil 2022). Als het gaat om betaalbaarheid is het goed om integraal naar woonlasten te kijken. Dit betekent dat er niet alleen naar de huurprijs wordt gekeken, maar ook naar kostenposten als energie en belastingen. Verder is preventie en vroegsignalering van schulden belangrijk.

Door onder meer vergrijzing, huishoudenverdunning en het langer zelfstandig blijven wonen zien we een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in Wijchen. Hierdoor neemt de vraag naar kleine goedkope woningen toe. Deze verandering leidt tot een kwalitatieve mismatch in de huidige woningvoorraad.

Er bestaan gedeelde zorgen over de beschikbaarheid van huisvesting voor de doelgroep middeninkomens, huishoudens met een inkomen tussen circa € 40.000 en € 58.000 (prijspeil 2022). Deze groep heeft veelal geen recht op een sociale huurwoning terwijl er een tekort is aan middeldure en dure huurwoningen in Wijchen. De twee corporaties huisvesten deze middengroep niet, waardoor er naar alternatieve oplossingen gezocht moet worden, zoals het stimuleren van ontwikkelaars om voor deze doelgroep te bouwen.

Daarnaast heeft gemeente Wijchen de wens om expliciet aandacht te besteden aan betaalbare huisvesting van jongeren en starters. Passende en betaalbare huisvesting is noodzakelijk willen jongeren en starters zich in de gemeente vestigen. In 2018 is vastgesteld dat de slaagkans van starters (met name jongeren) op de sociale huurmarkt ten opzichte van andere categorieën fors kleiner is en de laatste jaren zelfs is afgenomen. Met name geldt dit voor jongeren in de leeftijdscategorie tot 23 jaar, die nog weinig meettijd hebben opgebouwd en vrijwel geheel afhankelijk zijn van het beperkte aanbod van woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We leveren gezamenlijk inspanning om de woonlasten beperkt te houden. Bewustwording van bewoners/huurders is daarbij van belang, gebruik en gewoonte spelen hier een rol. Door de stijgende energiekosten hebben we hier nog meer aandacht voor. Er zijn zorgen over de gevolgen van deze woonlastenstijging voor de bewoners.
2. We gaan in 2023 verder met de ontwikkeling van een lokale voorzieningencheck om bewoners te ondersteunen en inzicht te bieden in hun woonlasten.
3. We monitoren en bespreken ontwikkelingen omtrent de huisvesting van middeninkomens.
4. In de Huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om per corporatie 20% maatwerk toe te passen bij woningtoewijzing. Als een corporatie voorziet dat dit percentage in een jaar onvoldoende is, dan is er een mogelijkheid om daar beargumenteerd van af te wijken.

   Bij goede volkshuisvestelijke redenen biedt de gemeente in die situaties ruimte om de 20% te overschrijden.
5. We maken aanvullende afspraken wanneer er ten behoeve van de differentiatie en leefbaarheid in de wijken behoefte is aan meer vrije toewijzingsruimte dan dat de Woningwet in eerste instantie biedt.

   Bij goede volkshuisvestelijke redenen biedt de gemeente in die situaties ruimte om de overschrijding van de inkomenstoets van 7,5% te verhogen tot een maximum van 15%.
6. We passen het lokale convenant Vroegsignalering aan op het landelijke convenant Vroegsignalering.

Talis en De Kernen hebben samen met de gemeente Wijchen het convenant ‘Vroegsignalering van Schulden Druten en Wijchen’ afgesloten dat is gericht op het voorkomen of het niet verder laten oplopen van huurachterstanden, zodat het aantal Wijchenaren met een (hoge) huurachterstand en het aantal (potentiele) huisuitzettingen af zullen nemen. In de uitvoering is ook oog voor eventuele multi-problematiek.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

7. Monitort de vraagdruk en slaagkansen van de diverse doelgroepen (waaronder die van jongeren) in de kleine kernen van Wijchen. Dit vormt onderdeel van de

jaarlijkse evaluatie en indien nodig gaat zij hierover ook tussentijds in gesprek met huurders en de gemeente.

8. Beoogt het aanbod qua prijs aan te laten sluiten op de inkomens van woningzoekenden.
9. Streeft er naar voldoende passende woningen aan te bieden aan alle doelgroepen, afhankelijk van de vraagdruk en slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Daarbij zijn flexwoningen ook in beeld als een mogelijke oplossing.
10. Is bezig met het ontwikkelen van doorstroombeleid en betrekt de gemeente hierbij.
11. Heeft oog voor de betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een beperkt inkomen. Over het huurbeleid voert De Kernen jaarlijks het overleg met de Bewonersraad De Kernen.
12. Heeft in 2021 de Wet Huurverlaging toegepast en verleent maatwerk voor het (tijdelijk) verlagen van de huur indien nodig gezien de situatie van huurders.
13. Geeft haar huurders voorrang op de aankoop van een woning om doorstroming te faciliteren en stimuleren.
14. Past maatwerk toe wanneer huurders problemen ervaren bij het betalen van hun huur.
15. Deelt de folder Geldwijzer van de gemeente Wijchen met bestaande en nieuwe huurders in de gemeente.
16. Wil na ontwikkeling van de lokale voorzieningencheck deze aanbieden aan haar huurders.
17. Deelt haar ervaringen uit andere werkgebieden met de gemeente.
18. Participeert als samenwerkingspartner in het project Vroegsignalering.

Talis:

19. Onderzoekt drie mogelijkheden om het huuraanbod van zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes voor jongeren te vergroten om daarmee hun slaagkans te verbeteren:
    - In hoeverre zijn er in haar woningbezit geschikte eengezinswoningen met drie slaapkamers die voor onzelfstandige jongerenhuisvesting kunnen worden ingezet?
    - Hoeveel woningen in haar woningbezit met een huur tot circa €500 zouden voor huisvesting van jongeren kunnen worden geoormerkt, waarbij de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens?
    - Welke mogelijkheid is er om het instrument van tijdelijke huurcontracten toe te passen bij bestaand bezit of bij nieuwbouw en welk effect heeft dit op de beschikbaarheid?

    En let daarbij nadrukkelijk op de wenselijkheid of onwenselijkheid hiervan in relatie tot de woningmarktpositie van andere doelgroepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning.
20. Deelt haar ervaringen uit Nijmegen met de gemeente.
21. Biedt jongeren tot 23 jaar, binnen de pilot voor nieuwe huurders, een voorzieningencheck aan. Dit instrument is bedoeld om het niet-gebruik van voorzieningen zoals huurtoeslag en zorgtoeslag tegen te gaan.
22. Heeft het voornemen om, net als in voorgaande jaren, aankomend jaar een gematigde huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep tot € 45.014 (prijspeil 2022).
23. En voor de inkomensgroep daarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
24. Geeft huurders die een sociale huurwoning achterlaten in het werkgebied van de Nijmeegse corporaties voorrang bij verhuur van een woning in het middensegment en op de aankoop van een woning om doorstroming te stimuleren en te faciliteren.
25. Voert over het huurbeleid voor 2023 overleg met huurdersvereniging Accio.
26. Participeert als belangrijke samenwerkingspartner in het project Vroegsignalering.
27. Zet flankerend aan het huurbeleid diverse maatregelen zoals scherp incassobeleid, budgetcoaching, en de voorzieningencheck in om te voorkomen dat huurders in schuldproblemen komen.
28. Zet ook aankomende jaren in op een sociaal minnelijk traject met deurwaarders zodat incassokosten voor huurders minder hoog oplopen.
29. Zet de regeling voor huurders met een inkomensdaling tot onder de EU-doelgroepsgrens door in 2023, waarbij ze de huurprijs verlaagt naar de aftoppingsgrens passend bij de grootte en kwaliteit van de woning.
30. Past maatwerk toe wanneer huurders problemen ervaren bij het betalen van hun huur.
31. Voert voor de duur van 5 jaar bij twee voormalig seniorencomplexen het seniorenlabel (voorrang voor 60+) weer in en monitort de effecten op de leefbaarheid en bewonerstevredenheid. In 2023 houden we een tussenevaluatie.
32. Onderzoekt of door middel van het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen de instroom dermate beïnvloed kan worden dat de diversiteit in wijken wordt vergroot en de leefbaarheid in de wijk wordt verbeterd.
33. Onderzoekt in samenwerking met de gemeente of we in het kader van de doorstroming huurders die een sociale huurwoning achterlaten, voorrang kunnen verlenen bij woningen die specifiek gelabeld worden als levensloopgeschikt.

34. Is in 2020 gestart voor de duur van 2 jaar in de buurt Huissteden met het labelen gericht op de lage middeninkomens en jongeren van 18 tot 28 jaar. In 2023 delen we met gemeente en Accio de resultaten en effecten en maken we wanneer nodig vervolgafspraken.
35. Biedt het product pilot huurdelen(+) aan om bestaande woningen flexibeler in te zetten in het kader van betaalbaarheid. Hierbij verhuurt een bewoner in een grote woning een kamer.
36. Faciliteert samen met Mooiland woningruil via de website ruilmijnwoning.nl.

Accio:

37. Levert input aan de gebruikersgroep Entree om inzet Entree beter aan te laten sluiten bij bewoners wensen en hiermee de bereikbaarheid wellicht te verbeteren

Gemeente:

38. Om de bereikbaarheid van woningen voor de middeninkomens zeker te stellen wordt door gemeente ingezet op vergroten van de woningvoorraad in het segment goedkope koop (tot €200.000,-) en middeldure huur tot € 1.015,31 (prijspeil 2022).
39. Sluit aan op de landelijke uitrol Vroegsignalering.
40. Zet in op instrumenten om goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen betaalbaar te houden en te behouden voor de doelgroep (lage- en middeninkomens). Talis en De Kernen zijn bereid in overleg te treden over (extra) inzet van instrumenten.

4| HUISVESTEN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

“Een passende woning draagt bij aan het langer zelfredzaam wonen.”

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat er passende woonruimte is voor kwetsbare bewoners in de wijk. Gemengde wijken zijn hierbij belangrijk om onderlinge contacten en hulp mogelijk te maken.

Een zelfredzame wijk en nabuurschap zijn belangrijke factoren. Toenemende vergrijzing, extramuralisering en individualisering in de samenleving zorgen ervoor dat het nog belangrijker is de traditie van nabuurschap te behouden en te stimuleren.

Het is hierbij van belang dat er in de wijken een goed functionerend netwerk van professionals en vrijwilligers is en dat er duidelijke afspraken gemaakt worden tussen gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders. Langer zelfstandig wonen met een zorgvraag, vraagt ook om (nieuwe) tussenvormen van zelfstandig wonen.

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We voorzien statushouders van passende huisvesting binnen de wettelijk gestelde termijn van 12 weken.
2. We blijven de groep statushouders via bemiddeling met voorrang huisvesten
3. De corporaties leveren afhankelijk van hun marktpositie in de gemeente een bijdrage aan de taakstelling.
4. We zetten de netwerken ‘Wonen en zorg’, en rondom wonen met dementie en ‘bewust wonen‘ voort.
5. We blijven met elkaar in gesprek en delen onze ervaringen om ieders beleid op het gebied van wonen en zorg bij te (kunnen) sturen waar nodig.
6. We onderschrijven in alle facetten het uitstroomconvenant Rijk van Nijmegen in het kader van actieprogramma ‘Weer Thuis’ en werken hier actief aan mee.
7. We bemiddelen maximaal 6% van de vrijgekomen woningen aan cliënten uit zorginstellingen in Wijchen die zelfstandig gaan wonen en maken met de zorginstelling afspraken over de begeleiding. Statushouders vallen niet onder deze genoemde ‘zorgdoelgroep’.
8. In 2021 hebben we de visie Wonen en Zorg in Wijchen afgerond, inclusief een routekaart met locaties om aan de woonvraag van de huidige zorgaanbieders te voldoen en een afwegingskader voor nieuwe zorgaanbieders. We werken verder aan het maken van concrete afspraken hierover.
9. Partijen werken in 2023 verder aan het onderwerp huisvesting van bijzondere doelgroepen. Partijen onderzoeken daarbij onder andere de verwachte ontwikkelingen in huisvestingsbehoefte van deze doelgroepen en zoeken samen naar passende oplossingen. Hierbij hebben we aandacht voor een evenredige verdeling om de druk op de leefbaarheid in de buurt te spreiden.
10. Gemeente Wijchen en Talis onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van flexwoningen om snel en efficiënt huisvesting te realiseren voor de doelgroepen die in de huidige woningmarkt zeer beperkt bediend worden.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

11. Neemt 4% van de taakstelling van statushouders in de gemeente op zich.

Talis:

12. Neemt 96% van de taakstelling in de gemeente op zich.
13. De wijkbeheerders van Talis leggen contact met nieuwe huurders, zoals statushouders en mensen die begeleid wonen, en met hun woonbegeleiders. Afhankelijk van de situatie worden deze huurders na enkele maanden nogmaals bezocht.
14. Stemt met de participatiecoach van de gemeente, Vluchtelingenwerk en Accio af hoe de nieuwe huurder het best kan worden ontvangen in zijn/haar nieuwe woonomgeving.
15. Is bereid voor wat betreft het wonen voor specifieke doelgroepen een bijdrage te leveren aan de Inclusieagenda voor Wijchen.

Gemeente:

16. Sluit in verband met de huisvesting van kwetsbare doelgroepen aan bij de WBB(Werkgroep Bijzondere Bemiddeling). We spreken af met Talis dat kwetsbare bewoners worden verspreid over de wijk.
17. Met de komst van de Wet Inburgering 2021 is de regie op inburgering terug naar de gemeente gekomen. Naast de verplichtingen uit de wet, blijft de gemeente zich inzetten om statushouders zo goed mogelijk te begeleiden tijdens hun inburgering en participatietraject.

5| KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

“Bewust en duurzaam wonen.”

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is voor alle partijen een belangrijk thema. Gemeente Wijchen spreekt hierbij de doelstelling van een energieneutrale gemeente uit, waarbij er aandacht is voor bewustwording onder de inwoners en de inzet van nieuwe energieoplossingen. Talis en De Kernen onderschrijven de doelstelling van CO2 neutraliteit in 2050 in het Parijse Akkoord en het nationaal Klimaatakkoord.

Talis en De Kernen zijn beiden hun woningbezit aan het verduurzamen. Beperking van woonlasten voor huurders is hierbij een belangrijke motivatie. De woningcorporaties focussen zich op energiebesparing, maar kijken ook naar de mogelijkheden van duurzame energie opwekking, klimaatadaptatie en circulariteit.

Beide woningcorporaties hebben de doelstelling van het Aedes convenant (woningbezit in 2020 op minimaal gemiddeld label B) in gemeente Wijchen reeds behaald.

Naast verduurzaming vinden partijen ook het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad een belangrijke doelstelling omdat de inwoners van Wijchen vergrijzen en door het scheiden van wonen en zorg steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Gemeente Wijchen onderscheidt voor levensloopgeschiktheid twee categorieën woningen: rolstoeltoegankelijke en rolstoeldoorgankelijke woningen en rollator toegankelijke en rollatordoorgankelijke woningen.

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We werken samen op het thema duurzaamheid door informatie – zoals bijvoorbeeld beleidsdocumenten, evenementen en de voortgang aardgasvrije wijken – actief te delen en elkaar actief te betrekken in regionale overleggen en netwerken.
2. De gemeenteraad van Wijchen heeft in januari 2022 kennis genomen van de TransitieVisie Warmte. Daarbij heeft de raad het college middels een raadsbreed amendement opgedragen om vanuit uitgangspunten die zijn vastgesteld een ‘strategische visie op de warmtetransitie’ uit te werken en die ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Op dit moment werken we een aan een Actieplan Warmte dat eind van 2022 gereed zal zijn. Hierin wordt concreter uitgewerkt hoe we in de verschillende wijken aan de slag gaan en hoe we met de verschillende doelgroepen om willen gaan.
3. We werken samen aan bewustwording van huurders van hun energieverbruik en wat zij zelf kunnen doen om energie te besparen, zonder dat zij veel op comfort moeten inleveren. Hiervoor stellen we samen een plan van aanpak op incl. planning en concrete acties.
4. De corporaties informeren de huurders over hoe zij met de door de corporaties aangebrachte technieken en installaties moeten omgaan. Deze technieken en installaties vragen immers een bepaald gedrag, een andere manier van verwarmen.
5. In 2023 wordt vanuit de regionale samenwerking verkend of we regionaal tot een basisset van (zo mogelijk uniforme) prestatieafspraken kunnen komen, die lokaal kan worden toegepast.
6. De gemeente maakt werk van het versterken van het klimaatbewustzijn in de samenleving. Waar het de huurders betreft zullen Talis, Accio De Kernen en bewonersraad De Kernen dit ondersteunen en promoten en waar mogelijk ook zelf initiatieven nemen om het klimaatbewust gedrag bij huurders te stimuleren.
7. Gemeente, Talis en De Kernen zetten continu samen in op communicatie over Bewust Wonen en het oppluspakket. Bij de uitwerking worden Accio en bewonersraad De Kernen betrokken.
8. Gemeente en Talis maken in 2023 met elkaar afspraken over de voorwaarden waaronder een generieke ontheffing flora en fauna tot stand kan komen. Talis is bereid de voorfinanciering van de generieke ontheffing op zich te nemen conform afgesproken verdeelsleutel. De gemeente ziet er op toe dat Talis jaarlijks einde jaar passend wordt gecompenseerd indien andere partijen van de generieke ontheffing gebruik hebben gemaakt.
9. Talis inventariseert in de wooncomplexen die bedoeld zijn voor speciale doelgroepen (zoals ouderen) de noodzaak of wenselijkheid om in die complexen elektrische deuropeners of kleefmagneten in de verkeersruimten te plaatsen. Hierbij wordt per situatie gekeken naar de meest passende en kosteneffectieve oplossing. Talis en de Gemeente delen deze kosten gelijk.
10. Talis en de gemeente onderzoeken of de WMO (of andere geldstromen) kansen bieden om een slag te maken bij het levensloopgeschikter maken van woningen en woonomgeving, bijvoorbeeld in het kader van groot onderhoud.

11. Talis onderzoekt in 2023, in samenwerking met de regiocorporaties, gemeentes en ODRN, op welke wijze het mogelijk is om de mutatiesloopmeldingen en de renovatiesloopmeldingen (vervangen van badkamer, toilet en keukens) alleen nog licht en steekproefsgewijs te laten toetsen door het bevoegd gezag (gemeente) om het asbestverwijderproces te vergemakkelijken.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

12. Heeft energiezuinigheid hoog in het vaandel. Inmiddels heeft het gehele bezit een 'groen' energielabel (gemiddeld energielabel A) en beschikt >85% van de woningen in de gemeente Wijchen over zonnepanelen.
13. De Kernen is bereid om samen met de gemeente en mogelijke andere partijen pilotprojecten uit te voeren, om op die wijze kansrijke ingrepen te verkennen met als doel om de woningen in de gemeente verder te verduurzamen.
14. Betrekt huurders actief bij energetische verbeterprojecten.
15. De Kernen verwijdert bij mutatie en/of renovatie van haar woningen alle zichtbare en/of bereikbare asbest uit de woningen (conform wetgeving). Hierbij stuurt zij zoveel mogelijk aan op natuurlijke vervangingsmomenten in combinatie met onderhoud. In de jaren tot en met 2022 worden alle asbestverdachte woningen geïnventariseerd en indien aanwezig wordt asbest verwijderd.
16. Maakt met behulp van een oppluspakket het mogelijk dat mensen langer kwalitatief goed kunnen blijven wonen in de eigen woning. Hierin zitten een aantal maatregelen die huurders met korting kunnen afnemen (tegen de helft van de materiaalkosten, arbeidskosten worden niet gerekend). In geval (buiten het oppluspakket) aanvullende maatregelen nodig zijn om de woning geschikt te houden wordt een beroep gedaan op het WMO-budget van de gemeente.
17. Heeft diverse pilots in het kader van duurzaamheid afgerond: hybride cv-ketels in 300 woningen, gasloos koken, ontwikkelen van een duurzaam plus pakket voor huurders en het klimaatadaptief aanleggen van tuinen bij nieuwbouw en bestaande woningen. De opgedane kennis en ervaring deelt De Kernen met de partijen van deze prestatieafspraken, indien gewenst. In 2023 wordt bekeken of nieuwe pilots nodig zijn.

Talis:

18. Zet zich samen met Accio in voor de werving van nieuwe energiecoaches.
19. Levert een bijdrage aan het plan van aanpak betreffende het aardgasloos maken van wijken.
20. Neemt het onderhoud van de deurdrangers geplaatst door de gemeente in de Meander voor haar rekening, en indien nodig de demontage en opslag zodat deze hergebruikt kunnen worden.
21. Biedt in het kader van het project Bewust Wonen op verzoek aan individuele huurders woonaanpassingen aan tegen kostprijs. Het eerste uur arbeidsloon is gratis.

Accio:

22. Zet zich in voor de werving van nieuwe energiecoaches. Een van de energiecoaches is een lid van de werkgroep duurzaamheid van Accio.

Gemeente:

23. Behoudt het duurzaamheidsloket en brengt het opnieuw onder de aandacht, waar gezamenlijk materiaal beschikbaar wordt gesteld voor huurders zodat zij een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid en tevens van de woonlastenbesparing gebruik kunnen maken.
24. Blijft in 2023 energiecoaches aanbieden. De inzet van de coaches voor Talis en De Kernen wordt in overleg afgesproken.
25. Is verantwoordelijk voor de projectleiding en aansturing van de energiecoaches. Hierbij heeft zij extra aandacht voor de communicatie en promotie en zichtbaarheid van de energiecoaches. Ook is er aandacht voor de wisselwerking met het Loket Duurzaam Wonen, de energieadviseur en MeerVoormekaar.
26. Start na het definitief worden van het nationaal klimaatakkoord het proces om tot een warmteplan te komen, waarbij wordt samengewerkt met Talis. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de ervaringen in de regiogemeenten.
27. Denkt mee over duurzaamheid bij groot onderhoud en nieuwbouw waarbij via reguliere ambtelijke overleggen en de bestuurlijke overleggen de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden voor aanhaking. Eén aanspreekpunt van gemeente Wijchen is gewenst. Projectleiders van Talis en De Kernen zoeken contact en stemmen zaken op het gebied van duurzaamheid af met deze persoon.
28. Investeert in duurzaamheid en/of levensloopgeschiktheid in het openbaar gebied rond de woningen van Talis indien Talis in haar groot onderhoud projecten investeert in duurzaamheid (o.a. klimaatadaptatie en afval).
29. Start met het opstellen van een plan van aanpak, waarin duidelijk wordt wat er allemaal komt kijken bij het aardgasloos maken van een bestaande woonwijk en leert van de ervaringen elders en deelt de ervaringen die daarbij worden opgedaan met de corporaties.
30. Stimuleert het levensloopgeschikt(er) maken van woningen door eigenaar-bewoners de Toekomstbestendig Wonen lening aan te bieden.

31. Hanteert de versoepelde criteria voor een rollator- en rolstoelwoning, zoals omschreven in bijlage 2.
32. Indiceert voor deze woningen alleen bewoners die een rollator of rolstoel nodig hebben vanwege hun fysieke beperking.
33. Betaalt het plaatsen van de individuele deurdrangers (Wmo). Verplaatsen van deurdrangers wordt in De Meander voorkomen.
34. Onderzoekt samen met Talis en De Kernen of er in wooncomplexen zoals Zuiderhoek en Meander voldoende ruimte is voor scootmobielen en kijkt daarbij ook naar alternatieve oplossingen zoals een scootmobielpool. Hierbij hebben we aandacht voor de brandveiligheid en de daarbij horende communicatie.
35. Biedt inwoners de mogelijkheid een openbare laadpaal voor auto’s aan te vragen.

6| LEEFBAARHEID

“Samen voor meer woongenot in wijk of dorp.”

Het belang van een integrale en gerichte visie op de leefbaarheid in Wijchen is groot. Door gebruik te maken van de sociale kwaliteit en de identiteit van de wijk kan er door gemeente en corporaties maatwerk worden geleverd. Er wordt gestreefd naar vitale en duurzame wijken en dorpen, voor nu en met het oog op de toekomst. We willen faciliteren en nabuurschap en zelfredzaamheid stimuleren. Het uiteindelijke doel is het verbeteren van de leefbaarheid, het vergroten van de kwaliteit van leven van hulpvragers en omwonenden en tot slot het voorkomen van huisuitzettingen. Het teruglopen van voorzieningen in de kleine kernen vraagt hierbij aandacht.

Mensen zijn steeds meer genoodzaakt om langer thuis (in een reguliere woning) te blijven wonen. Voorheen hadden mensen met psychische en/of sociale problemen veel eerder toegang tot begeleid- of beschermdwonen op een specifieke locatie. Deze mensen blijven nu in de wijk wonen. Daarbij wordt de druk op de wijk vergroot door de snellere uitstroom uit instellingen en ‘beschermd wonen’ woonvormen.

Gemeente heeft een regierol als het gaat om afstemming tussen partijen, het verzamelen van informatie en het zorgen dat wordt doorgepakt in geval van hulpvragen of meldingen. De corporatie heeft een belangrijke signaalfunctie.

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We delen zoveel mogelijk relevante informatie met elkaar, echter altijd binnen de kaders van de AVG.
2. We werken samen op het thema overlast. We doen dit ieder vanuit onze eigen rol en budget. Bij ervaren overlast verwijzen de corporaties in eerste instantie door naar buurtbemiddeling en wordt er afhankelijk van de situatie opgeschaald naar de politie of bij meervoudige problematiek naar het Regieteam. Hierbij wordt ook samengewerkt met het sociale wijkteam.
3. Mochten bestaande organisatiestructuren zoals het sociale wijkteam onvoldoende zijn, dan zijn de corporaties bereid om mee te denken samen met de andere participanten hoe de organisatiestructuur verbeterd kan worden.
4. We stemmen uitvoeringsplanningen van groot onderhoud aan woningen en onderhoud in het openbaar gebied met elkaar af. Het doel is werkzaamheden zo gecombineerd mogelijk uit te voeren, zo de overlast voor bewoners en omwonenden te beperken en de leefbaarheid te vergroten.
5. Om te voorkomen dat situaties ontstaan die de leefbaarheid in de wijk negatief beïnvloeden streven we naar vroeg signalering door alle partijen. Wijkbeheer, consulenten etc. signaleren en melden situaties die zorgelijk zijn of snel zorgelijk kunnen worden.
6. Informatie over woonfraude, overlast en/of ondermijning wisselen we in een vroegtijdig stadium uit. Ongewenste situaties pakken we zoveel mogelijk samen aan. In 2023 werken de partijen betrokken bij de woonfraude aanpak de voornemens nader uit in een samenwerkingsovereenkomst.
7. In het project ‘Hart van Zuid’ werken onder andere gemeente, winkeliersvereniging Zuiderpoort, Rialto Vastgoed, ZZG zorggroep, Kans en Kleur, Accio en Talis aan de toekomst van dit gebied. Daarbij onderzoeken we welke ingrepen noodzakelijk zijn en implementeren we maatregelen om de toekomstbestendigheid van Wijchen-Zuid en het voorzieningengebied Hart van Zuid, het imago en de sociale leefbaarheid te versterken en te vergroten.
8. We kijken naar een gebiedsgerichte aanpak om de leefbaarheid in de dorpen te waarborgen.
9. Burgerinitiatieven op het gebied van leefbaarheid worden voortvarend en zo nodig gezamenlijk opgepakt.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

10. Heeft in de vorm van gebiedsplannen een methode ontwikkeld voor een dorpsgerichte aanpak om de leefbaarheid in de dorpen te waarborgen en deelt deze met de gemeente. In 2023 wordt het gebiedsplan voor haar bezit in de gemeente Wijchen geactualiseerd.
11. De Kernen stemt haar inzet, binnen de wettelijke mogelijkheden, af op basis van signaleren, preventie en behoefte. Schoon, heel en veilig vormt hierin de basis. Als het mogelijk is zet De Kernen haar fonds ‘Geld voor onze Buurt’ in. De kaders uit de woningwet zijn daarbij leidend. Waar mogelijk in een onderverdeling naar de categorieën:
    a. Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voordeur programma’s);
    b. Vroeg eropaf (preventief) om huurachterstanden te minimaliseren
    c. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;

d. Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. We blijven hierover in gesprek met elkaar en bekijken tweejaarlijks of we nog iets kunnen of moeten bijsturen.

12. Op basis van het vergroten van inzicht kan bij nieuwe afspraken bepaald worden of de inzet (meer dan) voldoende is of dat we hier nog op veranderen.
13. Organiseert met de Bewonersraad en de Gemeente jaarlijks een thema overleg over leefbaarheid en woongenot. Zo weten we voortdurend van elkaar wat er speelt en houden we de vinger aan de pols.
14. Herhaalt samen met de Bewonersraad periodiek het onderzoek naar de factoren die bepalend zijn voor het woongenot van huurders en deelt de resultaten in het themaoverleg Leefbaarheid en woongenot met de Gemeente.
15. Blijft een bijdrage leveren aan buurtbemiddeling.
16. Neemt onder de noemer sociaal beheer maatregelen die overlast tegengaan, de participatie van huurders vergroten en bijdragen aan een aangename, schone en veilige leefomgeving.
17. Levert in de voorbereiding van de DOP scans voor elk dorp haar inbreng door middel van uitwisselen van haar kennis en ervaring in een bepaald gebied. De Bewonersraad van De Kernen heeft inbreng in de voorbereiding van DOP.
18. Betrekt bewoners zoveel mogelijk bij haar ideeën, plannen, beleidsvorming en uitvoering. Dit doen we bijvoorbeeld door de inzet van het klantpanel (ca 1.300 huurders), het regelmatig benaderen van onze huurders over onze dienstverlening of groepen bewoners zelf te laten bepalen wat nodig is voor hun buurt (denk hierbij aan herstructureringsprojecten). Ook voeren we intensief periodiek overleg met onze Bewonersraad.
19. De Bewonersraad organiseert samen met Woonstichting De Kernen jaarlijks een Burendag. Tijdens deze dag is er gelegenheid om huurders te ontmoeten en samen in gesprek te gaan.

Bewonersraad De Kernen:

20. Heeft een rol bij leefbaarheid, bijvoorbeeld in het signaleren, agenderen en betrekken van huurders.

Talis:

21. Ondersteunt en faciliteert buurtinitiatieven indien er sprake is van onvoldoende zelfredzaamheid.
22. Levert in de voorbereiding van de WOP of DOP scans voor elke wijk of dorp haar inbreng door middel van het uitwisselen van haar kennis en ervaring in een bepaald gebied. De leefbaarheidsgroepen, bewonerscommissies en Accio hebben inbreng in de voorbereiding.
23. Is bereid te investeren in en rondom het voorzieningengebied Hart van Zuid indien hiervoor aanleiding is.
24. Is zichtbaar in de wijk voor de bewoners en haar partners in de wijk. En pakt de rol van verbinder tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bijvoorbeeld zorg en welzijnspartijen.
25. Neemt onder de noemer sociaal beheer, in nauwe samenwerking met de wijkbeheerders van de gemeente, maatregelen die overlast tegengaan, de participatie van huurders vergroten en bijdragen aan een aangename, schone en veilige leefomgeving.
26. Blijft een bijdrage leveren aan buurtbemiddeling. Extra aandacht is er voor de bijdrage aan sociale wijkteams, het Regieteam en de bijdragen in het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt.
27. Legt d.m.v. wijkbeheerders en wijkadviseurs contact met de (nieuwe) huurders, zoals statushouders en mensen die begeleid wonen en met hun woonbegeleiders, zodat snel en adequaat kan worden ingespeeld op mogelijke problemen.
28. Participatie blijft een speerpunt van Talis (via haar huurdersvereniging Accio, bewonerscommissies, bewonersprojectgroepen bij groot onderhoud en nieuwbouw).
29. Informeert bij renovatie en nieuwbouw tijdelijke bewonersgroepen over de mogelijkheid om een bewonerscommissie te starten en brengt hen in contact met Accio.
30. Onze groot onderhoud aanpak levert een essentiële bijdrage aan de leefbaarheid in de wijk, zoals in Achterlo. Deze aanpak wordt gecontinueerd bij andere onderhoudsprojecten in Wijchen.

Accio:

31. Maakt zich sterk voor verbeteringen in de leefomgeving. Hierbij maken zij de verbinding tussen bewoners en gemeente.

Gemeente:

32. Faciliteert en ondersteunt het proces van de bewonersplatforms rond de door hen opgestelde DOP’s Zet zich zoveel mogelijk in om corporaties en bewonersplatforms te betrekken bij de DOP’s. Daarnaast gaat de gemeente in overleg met de platforms bepalen wat de status voor de gemeente is van de door de platforms zelf opgestelde DOP’s.
33. Zet zich in om de woonomgeving geschikt te maken (en te houden) voor de vergrijzende inwoners die te maken krijgen met fysieke ongemakken.
34. Stelt via MeerVoormekaar aan bewonersgroepen mee®doenertjes ter beschikking voor de uitvoering van een idee ten behoeve van hun wijk of dorp.

Daarnaast maakt gemeente beleidsruimte vrij voor initiatief in wijk of buurt (Buurtfonds).

35. Gaat jaarlijks met Accio in gesprek over de kwaliteit van de openbare omgeving en de groenvoorzieningen in de diverse wijken van Wijchen.
36. Bekijkt tijdig bij mutatie voor reststrookjes grond die nu worden beplant of onderhouden door bewoners welke exploitatie wijze wenselijk is (verkopen, verhuren, beheer gedogen etc.) en neemt de belangen van betrokken partijen (gemeente, buurtbewoners, corporatie en (eigenaar)bewoners) in de afweging mee.
37. Onderzoekt hoe en waar buiten reguliere tijden bewoners sociale onveilige situaties kunnen melden.

7| FINANCIELE VERANTWOORDING

Alle voornoemde afspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging.

Financiële onderbouwing Talis

Zie voor de financiële verantwoording van de prestatieafspraken de financiële bijlage bij het bod 2023 van Talis aan de gemeente Wijchen en HV Accio. Talis is bereid om haar financiële positie, zoals verwoord in de bijlage bij het bod 2023, nader toe te lichten aan de partners die betrokken zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Financiële onderbouwing De Kernen

Alle in dit document genoemde activiteiten, aantallen en bedragen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2032 van De Kernen. Woonstichting De Kernen is bereid om haar financiële positie nader toe te lichten aan de partners die betrokken zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt te Wijchen op 01 december 2022.

Gemeente Wijchen
door: G.W.R. Gerrits

Woningcorporatie Talis
door: M. Lubbers

Woningcorporatie De Kernen
door: M. Kempe

Accio Huurdersvereniging
door: H. Heinink

Bewonersraad De Kernen
door: E. Verbruggen

BIJLAGE 1 | BEGRIPPEN EN DEFINITIES

Alle bedragen, tenzij anders benoemd, zijn prijspeil 2022

Bereikbaarheid

De mate waarin de EU-doelgroep in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Voorbeeld: het verlagen van huurprijzen onder liberalisatiegrens maakt desbetreffende woningen bereikbaar voor de EU-doelgroep.

Beschikbaarheid

De mate waarin sociale huurwoningen voorradig zijn voor de EU-doelgroep. Voorbeeld: het verlagen van de huurprijzen onder de liberalisatiegrens maakt desbetreffende woningen bereikbaar voor de EU-doelgroep, maar pas beschikbaar na mutatie.

Betaalbare woningvoorraad

De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor drie of meer personen). De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed.

DAEB/niet-DAEB

Diensten van algemeen economisch belang of Niet-Diensten van algemeen economisch belang zoals beschreven in Woningwet.

Doorstroming/doorstromer

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat of iemand die (wanneer dit aantoonbaar is) na een echtscheiding of na het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

Energie-Index/Energielabel

Het energielabel laat de energieprestatie van een woning zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. Het (definitief) energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden)naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplichting in verband met het woningwaarderingsstelsel (WWS)). Per 01 januari 2021 zijn de bepalingsmethoden voor het oude energielabel, de energie-index en de EPC vervangen door één nieuwe bepalingsmethode, de NTA 8800. Deze methode voldoet aan de Europese richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD).

Energielasten

De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

EU-doelgroep

Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014.

Europese afspraken (staatssteun)

Met afspraak 48 van de Woningwet en afspraak 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) geeft de rijksoverheid invulling aan het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009. In dit besluit zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun(compensatie).

Huurbeleid/Streefhuurbeleid

De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggen de corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen.

Huurlasten
Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden.

Inkomensafhankelijke huurverhoging
Corporaties hebben op basis van de wet Doorstroming sociale huurwoningen 2015 de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor de hoogste inkomensgroep (inkomen boven € 47.948 (eenpersoonshuishouden) of € 55.486 (meerpersoonhuishouden), prijspeil 2022).

Jongeren
Personen met een leeftijd onder de 23 jaar.

Levensloopgeschikt
Bij levensloopgeschikt realiseren van woningen gaat het erom zodanig te bouwen dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt is te maken. Op die manier kunnen mensen met een lichamelijke beperking, ondanks deze beperking, prettig en comfortabel wonen.

Passendheidstoets
Op grond van afspraak 46, lid 2 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de passendtoewijzengrens woningen verhuren met een huurprijs tot en met de bijbehorende aftoppingsgrens. Vanaf 2022 is het mogelijk om de marge van 5% te compenseren met het volgende jaar.

Huurprijsgrenzen passend toewijzen
De inkomensgrenzen geven aan tot welke inkomen de passendheidstoets van toepassing is. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964. Inkomensgrenzen met bijbehorende huurprijsgrens 2022:

Eenpersoons tot 65 jaar	€ 24.075
Meerpersoons tot 65 jaar	€ 32.675
Eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 23.975
Meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 32.550

Middeldure huurwoning
woning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en maximaal € 1.015,31. De maximale huurgrens is gekoppeld aan 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem.

Sociale voorraad
Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 763,47). Tot de kernvoorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.

Scheefwonen - scheefwoners
Er is sprake van goedkoop scheefwonen wanneer een sociale huurwoning wordt bewoond door een eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 40.765 of door een meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 45.014.
Er is sprake van duur scheefwonen wanneer een huishouden met een inkomen onder de inkomensgrens waarop de passendheidstoets van toepassing is, woont in een huurwoning met een huurprijs boven de toepasselijke aftoppingsgrens.

Woningtoewijzing
Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat vanaf januari 2022 tenminste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 40.765 of door een meerpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 45.014. Tenzij in de prestatieafspraken anders is overeengekomen.

BIJLAGE 2| RICHTLIJNEN VOOR LEVENSLOOPGESCHIKTE EN ROLSTOELGESCHIKTE WOONRUIMTEN

(Gebaseerd op ARTIKEL 8, LID 2 EN 3 VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING 2016)

In rood de maatregelen die versoepeld zijn door de gemeente Nijmegen in 2018.

Rollatorgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
   a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:
   b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
   c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn
   d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
   e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
   f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm
   g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
   h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
   i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
   j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Minimaal 1,10 bij 1,10 m is ook goed. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. Indeling

   Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.
3. Drempels en draaicirkels
   a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
   b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd. Er mogen geen schegplaten/hellingbanen in de woning aanwezig zijn. Behalve achter/voor de voordeur.
   c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
   d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.
4. De vertrekken
   a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
   b. Een woonruimte van minimaal 19 m2 en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
   c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c. Drempel naar buitenruimte wordt niet als eis gezien. Deze hoeft dus niet te voldoen aan reguliere eisen voor drempels.
   d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
   e. Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m2, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
   f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.
   g. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
    a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
    b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
    c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
    d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
    e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
    f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
    g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .
    h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed. 1100mm is ook goed.
    i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
    j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobielen. Oplaadpunt kan ook bv in de berging zijn. Hoeft niet gerealiseerd te worden voor elke woning.
6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

7. Goed bereikbare entree
    a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
    b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
8. De vertrekken
    a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
    b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m2, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 900 mm;
    c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
    d. Het aanrecht dient onderrijdbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
    e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
9. Doorgankelijkheid woongebouw (zoals bij appartementen)
    a. Alle deuropeningen dienen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel max. 20 mm hoog te zijn.
    b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.
    c. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.