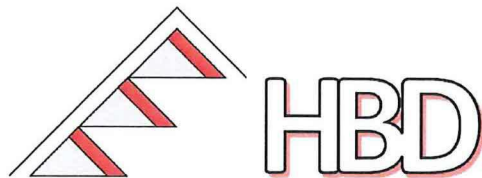


Prestatieovereenkomst 2020



Versie 22 januari 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Preambule	4
2. Procesafspraken	6
4. Productie	11
5. Duurzaamheid en energietransitie	13
6. Wonen en Zorg	15
7. Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
8. Leefbaarheid	17
9. Financiële paragraaf	19
10. Ondertekening	19
Bijlage 1 Overlegkalender tripartiet overleg ambtelijk niveau	20
Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Prestatieovereenkomst 2020	20
Bijlage 3 Begrippen	21

Voorwoord

De huidige Woningwet schrijft voor dat de samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en corporatie volgens een stapsgewijs proces plaatsvindt. Deze prestatieafspraken maken dan ook onderdeel uit van een proces dat gebaseerd is op de 'Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan beter wonen', die op 8 december 2016 door de raad van de gemeente Druten werd vastgesteld.

De voorliggende Prestatieafspraken 2020 zijn tot stand gekomen in goed overleg tussen vertegenwoordigers van HBD, Woonwaarts en de gemeente. Deze maakten namens hun organisatie afspraken over de manier van samenwerken, de verdeling van verantwoordelijkheden op het gebied van betaalbaarheid, productie, energietransitie, woonruimteverdeling, wonen en zorg, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Conform de procesafspraken in hoofdstuk 2 van deze notitie worden afspraken gemonitord en geëvalueerd. Mocht op basis van deze evaluaties of als gevolg van gewijzigde regelgeving aanleiding zijn om de afgesproken prestaties bij te stellen wordt dit op basis van een gezamenlijk besluit genomen.

1. Preambule

1.1 Ondergetekenden:

- De gemeente Druten, hierna te noemen: 'de gemeente', te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door A. Springveld.
- Woningcorporatie Woonwaarts, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.J.J. van Roosmalen, hierna te noemen: 'Woonwaarts'.
- De in de gemeente Druten actieve huurdersorganisatie HuurdersBelangen Druten, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.W.J. Langen, hierna te noemen: 'HBD'.

Hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'.

1.2 Aanleiding en doel

Partijen sluiten deze overeenkomst vanuit een gemeenschappelijk belang bij een goed woonklimaat voor iedereen in de gemeente Druten en vanuit hun respectievelijke taken op het terrein van het wonen in de gemeente.

In deze prestatieovereenkomst leggen partijen afspraken vast over onderstaande onderwerpen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Productie
- Duurzaamheid en energietransitie
- Wonen en Zorg
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid

Deze onderwerpen zijn in de hoofdstukken 3 tot en met 8 uitgewerkt.

1.3 Looptijd

De looptijd van deze overeenkomst is van 1 januari 2020 tot 31 december 2020, en zal gemonitord en geëvalueerd worden conform de procesafspraken in hoofdstuk 2.

1.4 Geografische afbakening overeenkomst:

Deze overeenkomst heeft betrekking op het woningbezit van Woonwaarts, dat gelegen is binnen de grenzen van de gemeente Druten en geldt voor de activiteiten van Woonwaarts, HBD en de gemeente binnen de grenzen van de gemeente. De taken en verantwoordelijkheden van Woonwaarts liggen in de dorpskernen waarin zij ten tijde van het sluiten van deze afspraken feitelijk actief zijn, tenzij partijen gezamenlijk anders overeenkomen.

1.5 De woningmarktregio

Druten valt onder de Woningmarkt Arnhem Nijmegen. Voor het verhuren van sociale huurwoningen zijn we aangesloten bij Entree.nu. Entree is een samenwerkingsverband van bijna 20 woningcorporaties in de regio Arnhem Nijmegen, die tezamen ruim 90.000 woningen verhuren;

1.6 Reikwijdte

Prestatieovereenkomst is alleen van toepassing op de DAEB activiteiten van Woonwaarts. Voor het realiseren van vitale buurten en dorpen vindt Woonwaarts ook niet-DAEB activiteiten noodzakelijk. Woonwaarts voert daarom in beperkte mate niet-DAEB activiteiten uit in de gemeente Druten, door verhuur van middel dure huurwoningen (huurprijs tussen € 720,42 en maximaal € 950,- per maand) en de verkoop van woningen aan, huishoudens met lage middeninkomens (huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen boven € 39.055 tot maximaal € 47.072 per jaar). Zodra marktpartijen aantoonbaar actief worden in dit huursegment, en de vitaliteit van de buurten en dorpen waar de corporatie actief is, verbeterd is, zal de corporatie haar niet-DAEB activiteiten beëindigen.

1.6 Prijspeil

Alle in deze prestatieovereenkomst genoemde inkomensgrenzen en huurprijsgrenzen zijn van prijspeil 2019 en worden jaarlijks door het ministerie van BZK geïndexeerd.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>

1.7 Woningbezit Woonwaarts

Huursegmenten 2019	1-1-2019		1-1-2021		1-1-2025	
Goedkoop ($\leq$ € 424,44)	198	+ 23	221	-5	216	13%
Betaalbaar laag ($>$ € 424,44 $\leq$ € 607,46)	1.015	+ 101	1.116	-24	1.092	65%
Betaalbaar hoog ($>$ € 607,46 $\leq$ € 651,03)	308	-103	205	32	237	14%
Duur sociaal ($>$ € 651,03 $\leq$ € 720,42)	215	-32	183	-55	128	8%
Totaal sociaal	1.736	-11	1.725	-52	1.673	100%
Onzelfstandig	14		14		14	1%
Waarvan sociaal zelfstandig	1.722	-11	1.711		1.659	99%

2. Procesafspraken

Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de nieuwe Woningwet) per 1 juli 2017 is de corporatie verplicht om jaarlijks voor 1 juli een bod (activiteitenoverzicht voor het volgende kalenderjaar) aan de gemeente uit te brengen op de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar ze werkzaam is. De gemeente nodigt partijen vervolgens uit voor tripartite overleg, wat moet leiden tot prestatieafspraken.

2.1 Samenwerking

Vanuit het gemeenschappelijke belang, geformuleerd in artikel 1.2, werken partijen, ieder vanuit de eigen rol, samen aan hetzelfde doel. Partijen werken hierbij op basis van gelijkwaardigheid en de wil om tot gezamenlijk gedragen afspraken te komen.

2.2 Overleg

In het kader van de samenwerking tussen partijen wordt minimaal vier keer per jaar ambtelijk in tripartite vorm overleg gevoerd. Dit overleg dient ter voorbereiding op de kwartaal overleggen van wethouder Wonen en de bestuurder van Woonwaarts. Zie bijlage 1. In de verslaglegging van Woonwaarts wordt de voortgang in de gemaakte prestatieafspraken teruggekoppeld. Deze wordt in mei besproken als input voor de bieding van het jaar daarop.

2.3 Planning

Het proces loopt qua tijdsplanning en stappen volgens onderstaand schema

	Gemeente	Corporatie	Huurlersorganisatie
Januari (eens in 4/5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari – mei		Opstellen jaarverslag	
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit	
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	

2.4 Van jaarlijkse afspraken naar meerjarenafspraken met jaarlijkse actualisatie

Vanaf 2023 maken partijen nieuwe langjarige prestatieafspraken voor een periode van vier jaar, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen langjarige afspraken en jaarschijven, conform de Woningwet en de dan geldende Woonvisie. Tijdens de jaarcyclus voor nieuwe prestatieafspraken, kunnen meerjarenafspraken bijgesteld worden op basis van de dan geldende actuele ontwikkelingen en inzichten.

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

3.1 Het motto van Woonwaarts is “investeren in Sociaal Duurzame Buurten”. De speerpunten van Woonwaarts voor het toekomstbestendig en aantrekkelijk houden van buurten en kernen waar zij woningen hebben zijn:

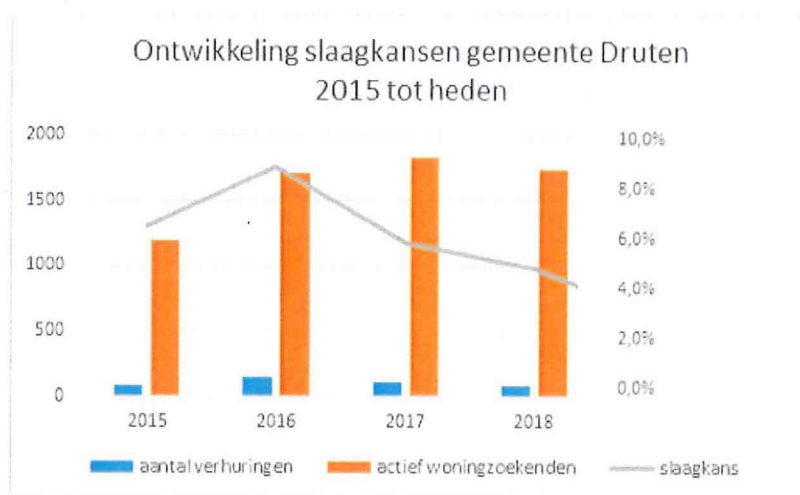
- Investeren in aantrekkelijke, **leefbare** buurten zowel nu, als ook in de toekomst (rekening houdend met relevante trends en ontwikkelingen);
- Investeren in **Toekomstbestendige** woonbuurten, waarin bij voorkeur integraal gekeken en ingezet wordt op duurzame investeringen op alle aspecten: fysiek, sociaal en economisch;
- Investeren in **Passende**, levensloopbestendige woonbuurten, waardoor bewoners in hun vertrouwde omgeving prettig kunnen blijven wonen bij veranderende omstandigheden in huishoudsamenstelling, inkomen en/of zorgbehoefte;
- Investeren in **Inclusieve** woonbuurten waar zelfredzame en kwetsbare bewoners probleemloos samenleven.

Woonwaarts wendt haar DAEB portefeuille primair aan voor huisvesting van huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 39.055. (De zogenaamde primaire en secundaire doelgroep). Ten behoeve van vitale buurten richt Woonwaarts zich ook nog op een tertiaire doelgroep, te weten huishoudens met inkomens tussen € 39.055,- tot € 47.171,- (de zogenaamde lage middeninkomens).

3.2 Woonwaarts gaat uit van een gematigd huurbeleid, dat is een inflatievolgend huurbeleid. De totale huurstijging voor het DAEB bezit wordt dan ook vastgesteld op basis van de inflatie van het voorgaande jaar, zoals gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties. Omdat betaalbaarheid in relatie tot passendheid een speerpunt is van Woonwaarts maakt Woonwaarts wel gebruik van de ruimte om bepaalde groepen een hogere en ander een minder hoge huurverhoging te geven. Daarbij wordt nooit de maximale huurverhogingsruimte die wettelijke mogelijk is benut en zal de totale huursom altijd uitkomen op inflatie.

3.3 Zolang er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen, maakt Woonwaarts geen gebruik van de mogelijkheid om 5% van vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.436. Daarmee wil Woonwaarts de sociale huurvoorraad volledig beschikbaar houden voor de in de wet genoemde doelgroepen en bijzondere doelgroepen, zoals uitstromers uit beschermd woonvormen en statushouders. Voor de tertiaire doelgroep zet Woonwaarts haar niet DAEB bezit en verkoop gelabelde woningen in.

3.4 Partijen spreken af om de slaagkansen op een sociale huurwoning in Druten te blijven monitoren. Op dit moment zien we gelijk met de landelijke trend de slaagkansen in de totale woningmarktregio teruglopen.



	2015	2016	2017	2018
aantal verhuuringen	79	152	108	86
actief woningzoekenden	1204	1722	1838	1745
Slaagkans Druten	6,6%	8,8%	5,9%	4,9%
Ter referentie				
slaagkans Beuningen	3,45	4,38	5,11	3,15

Relatief gezien is daarbij de slaagkans op een woning in Druten beter dan in de overige gemeenten waar Woonwaarts bezit heeft.

- 3.5 Om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te bevorderen is Woonwaarts bereid om een deel van de nieuwbouwprojecten in te zetten voor doorstroming zoals projecten van Groot naar Beter, waarbij senioren verleid worden om hun eengezinswoning in te ruilen voor een appartement.
- 3.6 Woonwaarts garandeert dat in alle kernen en wijken waar ze bezit heeft huurwoningen zijn met een huur onder de huurtoeslaggrens. Bij de verdeling tussen de kernen en wijken wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met toekomstige vraag en behoefte van die betreffende wijk of kern. Voor het vaststellen van de vastgoedportefeuille hebben de partijen jaarlijks overleg.
- 3.7 Om betalingsachterstanden en huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen onderzoeken gemeente en Woonwaarts de opzet van Vroegsignalering. Vroegsignalering is gebaseerd op een vroegtijdige melding van bewoners met huurachterstanden al dan niet in combinatie met andere betalingsachterstanden zoals bij nutsbedrijven, gemeente of zorgverzekeringen. Signalering van een of meerdere achterstanden kan aanleiding zijn voor een bezoek door een derde partij en daaropvolgend plan van aanpak waarvan in ieder geval betaling van lopende verplichtingen en aanpak van schulden onderdeel uit maakt.
- 3.8 Gemeente en Woonwaarts onderzoeken de mogelijkheden om binnen de wettelijke

bepalingen (AVG) beter samen te werken om onrechtmatige bewoning in sociale huurwoningen aan te pakken en te voorkomen. Hierbij valt te denken aan gegevensuitwisseling, inzage in het BRP en een gezamenlijke aanpak met derde partijen zoals politie en nutsbedrijven.

4. Productie

- 4.1 De gemeente Druten toetst woningbouwprojecten op basis van een in 2018 vastgesteld afwegingskader voor woningbouwprojecten. Op basis van deze 'Woonvisie 2016-2021, Samen werken aan beter wonen' is behoefte aan een sociale huurvoorraad in Druten van 1.960 woningen. Waarvan De Kernen ca. 90 woningen in bezit heeft. Uitgaande van het huidige transitieprogramma van Woonwaarts (sloop en verkoop) betekent dit een netto toevoegingsbehoefte van ca. 195 sociale huurwoningen door Woonwaarts.
- 4.2 Binnen de mogelijkheden en ontwikkellocaties die bekend en beschikbaar zijn heeft Woonwaarts een voorstel voorgelegd dat op termijn leidt tot een netto toevoeging van ca. 85 sociale huurwoningen. Dit is opgenomen in onderstaande tabel, waarbij de verwachte realisatiedatum van de woningen is opgenomen. De tabel geeft een beeld van waar Woonwaarts komende periode woningen verwacht toe te voegen. De daadwerkelijke invulling vindt in separate trajecten plaats en kan wijzigen.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Klokkenslagstraat/De Dijk				25			
Hooiwal			35				
't Erf					35		
Irenestraat				p.m.			
De Vlackers		-9					
<i>Totaal</i>	0	-9	35	25	35	0	86

Dit betekent dat er nog een restant behoefte blijft van ca. 110 extra sociale huurwoningen. Om dit programma te kunnen realiseren zijn aanvullende locaties nodig, die nu nog niet beschikbaar of bekend zijn. Voor Woonwaarts is het bespreekbaar om op basis van redelijke voorwaarden binnen de totale gemeente sociale huurwoningen bij te bouwen als daar behoefte aan is.

- 4.3 De gemeente realiseert een tijdelijke ontsluiting van de Hooiwal op de Van Heemstraweg (rechts in en rechts uit). Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de huidige bouwontsluiting (duiker) en een tijdelijke maatregel op de midden geleider van de Van Heemstraweg.
- De definitieve ontsluiting (rechts in en rechts uit) wordt door Woonwaarts gerealiseerd als onderdeel van de ontwikkeling Hooiwal. De huidige duiker wordt dan vervangen voor een brug en op de Van Heemstraweg wordt een verhoogde midden geleider aangebracht. Het programma Hooiwal wordt tussen Woonwaarts en gemeente zo spoedig mogelijk vastgesteld. Zodat het ontwikkelbesluit voor realisatie door Woonwaarts in de eerste helft van 2020 kan worden genomen en zo spoedig mogelijk tot realisatie wordt overgegaan.
- 4.4 Extra ontwikkellocaties zijn noodzakelijk om het gewenste aandeel van 1.960 woningen te kunnen realiseren. Uitrui van de in 4.2. genoemde locaties is voor Woonwaarts alleen bespreekbaar als dit gecompenseerd wordt met een vervangende locatie. Voor uitruil en

uitbreiding van ontwikkellocaties is Woonwaarts bereid om dit in alle kernen van de gemeente Druten te realiseren. Mits dit past in de portefeuillesamenstelling van Woonwaarts en dit gerealiseerd kan worden binnen redelijke voorwaarden en aanvaardbare sociale kavelprijzen.

- 4.5 Afhankelijk van het tempo van besluitvorming is Woonwaarts bereid haar voorgestelde uitvoeringsplanning te intensiveren. In dat kader, zet de gemeente zich maximaal in voor een soepele doorloop van procedures en vergunningsaanvragen om onnodige vertraging van nieuwbouwontwikkelingen te voorkomen.
- 4.6 Naast extra sociale huur, stimuleert de gemeente bij alle ontwikkellocaties tevens de realisatie van vrije sector huur en sociale koopwoningen (sociale koop: maximaal €189.800) om zo de doorstroming van scheefwoners uit de sociale huurwoningen te bevorderen.
- 4.7 Partijen monitoren jaarlijks de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente. Indien dit leidt tot andere inzichten worden de gemaakte afspraken aangepast. Daarbij betrekken we de slaagkans van actief woningzoekende als signaalfunctie. Als de slaagkans in negatieve zin sterk afwijkt van de slaagkans in de rest van de woningmarktregio, onderzoeken we de oorzaken en kunnen er aanvullende productie afspraken gemaakt worden voor de sociale huurvoorraad.

5. Duurzaamheid en energietransitie

Woonwaarts beperkt zich bij onderhoud van haar woningen niet alleen tot instandhouding, maar voegt ook kwaliteit toe, gericht op het bieden van een veilige, prettige en gezonde woning en woonomgeving voor haar huurders. De corporatie heeft daarom al haar appartementen onderzocht op brandveiligheid. Ook past de corporatie een 100% asbestinventarisatie toe bij mutatie en planmatig onderhoud.

- 5.1 De gemeente heeft het Gelders Energie Akkoord ondertekend en streeft naar energieneutraal in 2040. Om hieraan bij te dragen presenteerde Woonwaarts in 2018 een routekaart naar een CO2 neutrale woningportefeuille in 2050. Op het moment dat de Transitievisie Warmte voor Druten vastgesteld is zal Woonwaarts al haar activiteiten in deze routekaart actualiseren en op de Transitievisie Warmte afstemmen. Om de haalbaarheid van collectieve oplossingen mogelijk te houden en verstandige investeringskeuzes te maken stemmen partijen onderhoudsplannen aan woningen en infrastructuur af. Tevens zijn partijen het erover eens dat energetische maatregelen niet tot een woonlastenverzwaring mogen leiden.
- 5.2 Voor de uitrol van energiemaatregelen wordt gewerkt vanuit een Transitievisie Warmte met een oplossing en planning per wijk. Partijen stemmen hun planning en uitvoeringprogramma's zo af, dat zoveel mogelijk op deze Transitievisie Warmte kan worden aangesloten. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt: Vanaf 2020 is al het bestaand bezit, uitgezonderd woningen die niet naar dit niveau te brengen zijn zoals monumenten, verduurzaamd naar een Groen Label (minimaal C, gemiddeld B) zonder huurprijsverhoging.
- De gemeente start eind 2019 met het opstellen van bovengenoemde Transitievisie Warmte in samenspraak met haar stakeholders. Ultimo 2020 wordt deze vastgesteld en daarna uitgerold. Vooruitlopend hierop is Deest aangewezen als pilot. Voor deze kern zal in 2020 een besluit worden genomen wat hier het alternatief voor aardgas wordt.
 - Vooruitlopend op de regelgeving geldt voor ontwikkelbesluiten vanaf 2020 dat alle nieuwbouw op minimaal BENG wordt gerealiseerd.
 - Bij keukenvervanging en mutatie worden woningen voorbereid op elektrisch koken. Indien een huurder zelf wil overgaan naar elektrisch koken en de woning nog niet voorbereid is op elektrisch koken zal Woonwaarts deze voorziening voor de huurder aanleggen.
 - De Groene Stroomfabriek uit Nijmegen levert de stroom voor alle algemene ruimtes in woongebouwen die Woonwaarts verhuurt. De stroom komt van Nederlandse zonnepanelen. Huurders betalen hiervoor niets extra's. De Groene Stroomfabriek levert ook het gas voor de verwarming van de algemene ruimtes. De ACM (Autoriteit Consument en Markt) controleert de herkomst van de energie, CertiQ certificeert de energie, waarmee Woonwaarts op dit onderdeel van haar portefeuille CO2 neutraal is;
 - De gemeente start in 2020 met Energiecoaches die bewoners adviseren met energiebewust gedrag. Waar het huurders van Woonwaarts betreft zullen HBD en Woonwaarts dit initiatief ondersteunen en promoten.

- 5.3 De regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal heeft als een van de eerste regio's in Nederland een Regionale Adaptatiestrategie (RAS)¹ opgesteld. Zowel Woonwaarts als de gemeente hebben de RAS ondertekend en zich aan de ambities geconformeerd.

¹ <https://ruimtelijkeadaptatie.nl/voorbeelden/overzicht-projecten/@214972/regionale-adaptatie-strategie-rijk-maas-waal/>

6. Wonen en Zorg

- 6.1 De partijen bespreken in het bestuurlijk overleg in ieder geval hoe om te gaan met de investeringen omtrent Wonen en Zorg. Uitgangspunt is dat investeringen die beide partijen in dit kader aan bestaande woningen doen, passen binnen de beleidskaders van het gemeentelijk WMO-beleid. Beide partijen spannen zich in om andere partijen die een bijdrage kunnen leveren aan het uitvoeren van WMO-beleid hierbij te betrekken.
- 6.2 Woonwaarts stelt zichzelf als doel dat in iedere wijk of dorp voldoende levensloopgeschikte woningen zijn voor bewoners met een lichte zorgvraag. Om deze opgave in beeld te brengen heeft men in 2017 een onderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn in 2018 ontvangen. Op dit moment worden de resultaten uit het onderzoek vertaald naar gebieds- en wijkniveau. Op deze manier krijgt men in beeld waar er sprake is van een tekort aan levensloopgeschikte woningen op gebieds- en wijkniveau. In 2020 worden deze via de integrale wijkplannen met gemeente, HBD en andere belanghebbenden besproken.
- 6.3 Indien er door Woonwaarts gestapelde nieuwbouwwoningen in het kader van Wonen en Zorg gerealiseerd worden voldoen deze in ieder geval aan de criteria voor levensloopgeschikte woningen zoals opgenomen in de huisvestingsverordening.
- 6.4 Maatwerkmogelijkheden binnen het woonruimteverdeelsysteem worden benut om adequaat te kunnen reageren op urgente zorgvragers met een verhuisbehoefte (primaat van verhuizen vanuit de WMO). Woonwaarts en gemeente treden vroegtijdig in overleg als deze situatie zich voordoet.
- 6.5 De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van wooncoaches. Voor het concretiseren van de taakomschrijving van de wooncoach en de samenwerking met Woonconsulenten Woonwaarts en energicoaches treden tripartite partijen met elkaar in overleg.
- 6.6 Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen door bemiddeling sluit de gemeente aan bij de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) in Nijmegen. Door deelname wordt 6% van de vrijkomende sociale huurwoningen per kalenderjaar beschikbaar gesteld voor WBB-kandidaten. Binnen de WBB wordt bepaald of huurders, na ontruiming, in aanmerking komen voor een tweede kans. Partijen zullen ultimo 2020 evalueren of deze manier van werken past binnen de filosofie van de gemeente. Woonwaarts verspreid kwetsbare bewoners over en binnen de wijken.
- 6.7 HBD neemt het initiatief om MeerVoormekaar te informeren over de mogelijkheden voor mantelzorgurgentie en woningruil. Woonwaarts geeft aandacht aan het onderwerp woningruil voor mensen die het niet zelf kunnen regelen.

7. Huisvesting bijzondere doelgroepen

- 7.1 Over het huisvesten van statushouders, kwetsbare groepen en de doelgroep van wonen met zorg maken de partijen niet alleen afspraken over voldoende en passende huisvesting maar ook over het zorgen voor voldoende woonbegeleiding. Er is een sterke relatie met afspraken over leefbaarheid.
- 7.2 Naast het realiseren van voldoende en passende huisvesting, dient ook de woonbegeleiding op maat te zijn. De bijzondere doelgroepen en de doelgroepen van wonen met zorg bestaan uit mensen die niet vanzelf een plek in de maatschappij innemen. Het zelfstandig wonen en leven kan nog begeleiding vergen en ondersteuning van de omgeving. De gemeente is verantwoordelijk en regelt dat er voldoende en adequate begeleiding is. Uitvoering van de begeleiding is een taak van het sociaal team onder regie van de gemeente.
- 7.3 Operationeel wordt de begeleiding van bijzondere doelgroepen ter voorkoming of het oplossen van overlast besproken met het sociaal team. Hiervoor richt de gemeente een overlegvorm in. De gemeente betreft hierbij ook andere relevante partners zoals de politie. De gemeente legt in een overeenkomst nadere afspraken over de werkwijze en verantwoordelijkheden voor dit overleg vast. Met HBD wordt periodiek met de coördinator van de gemeente overleg gevoerd over het proces. Indien er sprake lijkt te zijn van aanwijsbaar tekort tekortschieten van één van de leden dan wordt dit besproken tussen de bestuurders van de betrokken organisaties.
- 7.4 Over bijzondere bemiddeling maken partijen de volgende afspraken:
- Bijzondere bemiddeling, met uitzondering van het huisvesten van statushouders, vindt plaats binnen de maatwerkruimte volgens de huisvestingsverordening.
 - Gemeente en Woonwaarts stellen jaarlijks voor het eind van het jaar de gewenste omvang, uitgangspunten, verdeling en resultaten vast.
- Woonwaarts monitort jaarlijks het aantal van de woningtoewijzingen via bijzondere bemiddeling en informeert de gemeente en HBD hierover.
- 7.5 De gemeente en Woonwaarts onderzoeken de mogelijkheden en behoefte van alternatieve woonvormen (en contractvormen) zoals kamers met kansen, wonen met perspectief, tijdelijk wonen e.d. in de gemeente. Het staat de HBD vrij om hierin mee te denken.
- 7.6 Op basis van de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders heeft Woonwaarts het aandeel van de vrijkomende woningen voor deze doelgroep verhoogd. Woonwaarts waakt ervoor dat de slaagkans en wachttijd van de reguliere woningzoekende niet te veel afneemt.
- 7.7 Voor de toewijzingen via maatwerk, maakt Woonwaarts gebruik van de vrije ruimte die de regelgeving toelaat. Dit heeft betrekking op afwijkend inkomen, bijzondere projecten en verhuringen via een hulpverleningsinstantie.

8. Leefbaarheid

- 8.1 Gemeente en Woonwaarts dragen financieel, door inzet van menskracht en beschikbare faciliteiten, bij aan leefbaarheid, participatie, inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten en kernen. Dat gebeurt langs drie lijnen:
- Bijdragen aan vormen van ontmoeting en het versterken van relaties en samenwerking tussen huurders onderling en van die huurders met andere bewoners en/of stakeholders in de buurt. Dat kan gaan om algemene gemeenschappen, maar ook om deelgemeenschappen. Voorbeelden zijn: ondersteuning van bewonerscommissies, wijkplatforms en een leefbaarheidsfonds.
 - Bijdragen aan, ter beschikking stellen van en/of toegankelijk maken van fysieke plekken voor ontmoeting zoals hiervoor bedoeld, in of in de directe nabijheid van bezit van Woonwaarts. Voorbeelden zijn: ontmoetingsruimten in (senioren)complexen.
 - De inzet van wijkgerichte medewerkers en deelname aan netwerken gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de buurten en kernen waar Woonwaarts bezit heeft. Voorbeelden zijn: Wijkbeheerders, deelname aan sociaal wijkteams en regieteams, buurtbemiddeling.
- 8.2 Partijen werken integraal aan leefbare wijken en kernen op basis van integrale wijkplannen. Voor de vaststelling van investeringen en het programma wordt gebruik gemaakt van het format met vitaliteitscore dat door Woonwaarts ontwikkeld is. Om de afstemming van alle programma's in een wijk te kunnen optimaliseren, zal ook hier Deest de pilot vormen voor het opstellen en werken op basis van een integraal wijkplan.
- 8.3 Partijen zien leefbaarheid rondom woningen en complexen als gezamenlijke verantwoordelijkheid. Indien er ongewenste ontwikkelingen zijn rond een complex treden partijen hierover in overleg, teneinde tot een integraal gedragen oplossing te komen.
- 8.4 Als daar aanleiding voor is houden de drie partijen een wijkshouw in de wijken en dorpskernen. HBD neemt hiervoor het initiatief en geeft van te voren aan welke wijken en dorpskernen zij willen bezoeken en wat daarvoor de aanleiding is, zodat gemeente en Woonwaarts de juiste medewerkers kunnen afvaardigen.
- 8.5 Naast leefbaarheid voor huurders heeft Woonwaarts ook aanvullende investeringen om de vitaliteit van buurten en dorpen te versterken. Voor de inzet van Woonwaarts is niet het bedrag leidend, maar wat partijen afspreken in de integrale wijkplannen.
- 8.6 Woonwaarts participeert in beheer/participatieteams van de gemeente, echter optreden bij onveilige situaties in de wijk is en blijft een taak van politie en gemeente. Dit laat onverlet dat Woonwaarts een taak heeft vanuit goed verhuurderschap.

- 8.9 Vergroting van zelfregie & actieve burgerparticipatie geldt als toetsingskader voor de inzet op het gebied van leefbaarheid door gemeente en Woonwaarts.

9. Financiële paragraaf

9.1 Financiële positie corporatie

De financiële positie van de corporatie is goed en voldoet aan de kengetallen (solvabiliteit, loan to value en ICR) waarop ze getoetst wordt door de Autoriteit Wonen (Aw). De corporatie heeft alle projecten en afspraken zoals geformuleerd in deze prestatieovereenkomst opgenomen in haar begroting. Er is, naast de plannen uit deze begroting weinig ruimte voor aanvullende investeringen.

9.2 Overleg

Jaarlijks treden partijen, op uitnodiging van de corporatie, in overleg over de betekenis van de financiële ratio's, de oordeelsbrief van de Minister, de Indicatieve bestedingsruimte en het jaarlijkse borgingsplafond van het WSW.

10. Ondertekening

Aldus overeengekomen te Druten d.d. 31 januari 2020

Gemeente Druten

A. Springveld

Woningcorporatie Woonwaarts

P.J.J. van Roosmalen

HuurdersBelangen Druten

C.W.J. Langen

Bijlagen

Bijlage 1 Overlegkalender tripartiet overleg ambtelijk niveau

- Begin februari voorafgaand aan kwartaaloverleg wethouder/bestuurder Woonwaarts op 13/2
- Halverwege mei voorafgaand aan kwartaaloverleg wethouder/bestuurder Woonwaarts op 28/5
- Eind augustus voorafgaand aan kwartaaloverleg wethouder/bestuurder Woonwaarts op 7/9
- Begin november voorafgaand aan kwartaaloverleg wethouder/bestuurder Woonwaarts op 12/11

Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Prestatieovereenkomst 2020

Onderwerp	Toelichting
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	• Woonwaarts voert een inflatievolgend huurbeleid • Woonwaarts zet vrijkomende sociale huurwoningen voor 100% beschikbaar aan de primaire en secundaire doelgroep • Woonwaarts reserveert haar niet DAEB huur en verkoopwoningen voor een tertiaire doelgroep huishoudens met een laag middeninkomen tussen de € 39.055 en € 47.171 • Woonwaarts garandeert in alle kernen waar ze nu bezit heeft huurwoningen onder de huurtoeslaggrens • Op verzoek van de gemeente is Woonwaarts ook bereid om in andere kernen sociale huurwoningen toe te voegen
Productie	• In het huidige productieprogramma stuurt Woonwaarts op een netto toevoeging van ca 90 sociale huurwoningen • De gemeente en Woonwaarts zoeken aanvullende locaties voor het realiseren van nog eens extra 110 sociale huurwoningen
Duurzaamheid en energietransitie	• Deest is pilot voor het realiseren van een aardgasloze wijk/kern • Alle nieuwbouw die Woonwaarts ontwikkelt is minimaal BENG • Alle woningen van Woonwaarts worden bij mutatie voorbereid op Electrisch koken • De gemeente start met een Transitievisie Warmte met een oplossing planning per wijk • De gemeente start in 2020 met Energiecoaches
Wonen en Zorg	• Op basis van integrale wijkvisies bepalen partijen wat de minimale behoefte is aan levensloopgeschikte woningen • Gestapelde nieuwbouw van Woonwaarts voldoet aan criteria voor levensloopgeschikte woningen, zoals opgenomen in de huisvestingsverordening • De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het inzetten van Wooncoaches

	• De gemeente sluit aan bij de WBB systematiek van het Rijk van Nijmegen
Huisvesting bijzondere doelgroepen	• De gemeente neemt het initiatief tot oprichting van een regieteam • Naast het huisvesten van bijzondere doelgroepen maken partijen ook afspraken over verplichte woonbegeleiding
Leefbaarheid	• Inzet van leefbaarheid vindt plaats op basis van integrale wijkplannen • Indien er behoefte aan is organiseert HBD wijkschouwen rond leefbaarheidsthema's in een specifieke buurt of kern

Bijlage 3 Begrippen

Huurtoeslag en passend toewijzen

- <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurtoeslag/huurtoeslag-en-passend-toewijzen-in-2020.html>

Kaders Huurbeleid 2020

- <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2020.html>

Duurzaamheid/landelijke akkoorden en convenanten

- <https://www.aedes.nl/dossiers/energie-en-duurzaamheid/landelijke-kaders.html/#item-0>

Levensloopgeschikt

Conform bijlage 2 van de huisvestingsverordening van Druten

- <https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Druten/CVDR418936.html>

