

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Druten – Woonstichting De Kernen – Bewonersraad De Kernen



Om invulling en betekenis te (blijven) geven aan een goede samenwerking op lokaal niveau wensen De Gemeente Druten, Bewonersraad De Kernen en Woonstichting De Kernen hun bijdrage aan de volkshuisvesting in de gemeente te verankeren in deze prestatieafspraken. Hiermee geven zij tevens invulling aan (artikelen 42 t/m 44 van) de Woningwet.

Overwegingen, reikwijdte en afbakening

- De gemeente heeft haar volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2016-2021: Samen werken aan beter wonen.
- De Bewonersraad De Kernen vertegenwoordigt de belangen van huurders van Woonstichting De Kernen, en is in die hoedanigheid de gesprekspartner in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.
- Woonstichting De Kernen is actief in de kern Horssen in de gemeente Druten, en verhuurt daar 89 sociale huurwoningen. De Kernen is de enige corporatie in Horssen, en heeft geen woningen in andere kernen in de gemeente Druten.
- Deze prestatieafspraken gaan primair in op lokale volkshuisvestingsopgaven in de kern Horssen, tenzij in de afspraak nadrukkelijk anders wordt vermeld.
- Woonstichting De Kernen heeft vóór 1 juli 2019 een bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente. Dit bod is vooraf afgestemd met de Bewonersraad. De Bewonersraad houdt zich het recht voor om in het driepartijenoverleg de afweging te maken en de accenten te leggen die de Bewonersraad in de gemeente van belang acht.
- De gemeente Druten ligt buiten de woningmarktregio van Woonstichting De Kernen (als bedoeld in de Woningwet). Dit heeft tot gevolg dat De Kernen niet mag investeren in nieuwbouw of aankoop van woningen in de gemeente. De Kernen, de Bewonersraad en de gemeente vinden de positie van Woonstichting De Kernen in de gemeente Druten van belang en willen dat deze zonder beperkingen gehandhaafd blijft.
- Op dit moment is De Kernen daardoor een beherende corporatie die haar taken niet volledig kan uitvoeren.
- Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van één jaar (2020) en zullen jaarlijks worden geëvalueerd en herzien. Evaluatie van de prestatieafspraken vindt plaats in het opvolgende jaar uiterlijk op 1 juli, **Gemeente Druten** initieert de bijeenkomst hiervoor.
- Partijen spreken af dat ze in de eerste helft van 2020 tot nadere concretisering zullen komen, met in acht neming van wenselijkheid en haalbaarheid. In het bijzonder aandacht voor de onderwerpen 'kwaliteit en duurzaamheid', en 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed' (zie p. 2).

Indeling en leeswijzer

De afspraken gaan in op lokale opgaven en zijn per onderwerp gerangschikt, waarbij elk onderwerp een hoofdstuk vormt. Per onderwerp wordt beknopt aangegeven wat er speelt in Horssen, waarna per partij de afspraken worden benoemd. Voor zover mogelijk worden afspraken (en verwachte resultaten) meetbaar geformuleerd. We maken afspraken over de volgende onderwerpen:

1. samenwerking;
2. liberalisatie en verkoop van woningen;
3. nieuwbouw en aankoop van woningen;
4. betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen;
5. huisvesting van specifieke doelgroepen;
6. kwaliteit en duurzaamheid;
7. leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

1. Samenwerking

De gemeente, corporatie en de huurdersorganisatie werken op pragmatische wijze samen, waarbij zij openheid en transparantie betrachten. Op deze manier draagt de samenwerking bij aan het goed wonen in de gemeente Druten.

- **Gemeente Druten** organiseert ten minste éénmaal per jaar een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporatie. Voorafgaand aan het overleg vindt afstemming over de agenda plaats.
- **Gemeente Druten en Woonstichting De Kernen** hebben ten minste viermaal per jaar op ambtelijk niveau overleg, waarbij ten minste tweemaal de **Bewonersraad** aanschuift (evaluatie oude en opstellen nieuwe prestatieafspraken).
- **Gemeente Druten en Woonstichting De Kernen** voeren (indien aan de orde) gezamenlijk onderzoek uit naar onderwerpen uit de woonvisie en/of de prestatieafspraken.
- **Gemeente Druten** betreft **Woonstichting De Kernen** en de **Bewonersraad** bij het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de gemeente (indien aan de orde). De Kernen en de Bewonersraad zullen hun inbreng leveren, passend bij hun rol en positie in de gemeente.

2. Liberalisatie en verkoop van woningen

Woonstichting De Kernen heeft geen woningen met een geliberaliseerd huurcontract in de gemeente Druten. Als gevolg van het investeringsverbod voor De Kernen in nieuwbouw heeft De Kernen het verkoopbeleid in de gemeente tijdelijk opgeschort.

- **Woonstichting De Kernen** verhuurt in 2020 geen woningen met een geliberaliseerd huurcontract in de gemeente Druten;
- **Gemeente Druten** zet zich in om het aanbod aan vrije sector huurwoningen in de gemeente (huurprijsindicatie vanaf € 720 - ca € 900), te vergroten. De gemeente Druten ziet hierin geen rol weggelegd voor De Kernen;
- Om, als gevolg van het investeringsverbod, de omvang van de voorraad niet te laten krimpen, heeft **Woonstichting De Kernen** haar verkoopbeleid in Horssen vooralsnog opgeschort. **Woonstichting De Kernen** treedt in overleg met de gemeente Druten en de Bewonersraad indien er voornemens zijn tot hervatten van het verkoopprogramma.

3. Nieuwbouw en aankoop van woningen

De komende jaren (tot 2035) groeit het aantal huishoudens in de gemeente. Ook is er sprake van een (lichte) groei in de kern Horssen. Dat betekent dat er op de totale woningmarkt gezien (koop/huur) ruimte is voor nieuwe woningen. Daarbij is het van groot belang dat plannen kwalitatief en kwantitatief goed worden afgestemd op de (lange termijn) vraagontwikkeling.

- Gezien de ligging van Druten buiten de eigen woningmarktregio is het **Woonstichting De Kernen** niet toegestaan om te investeren in nieuwbouw of aankoop van woningen. Zie in dit kader tevens de tekst op pagina 1 van dit document. Woonstichting De Kernen en de gemeente Druten hebben in 2018 gezamenlijk een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek vormt mede de basis voor de (sociale) woningbouwplanning in de kern Horssen. De uitkomst van dat onderzoek is dat de voorraad sociale huurwoningen in Horssen voldoende groot is qua omvang.

4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen

De gezamenlijke doelstelling van partijen is het zorgen voor voldoende aanbod van passende, betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende doelgroepen (naar leeftijd, inkomen, huishoudenssamenstelling, al dan niet urgent, etc.).

De woningen van De Kernen bevinden zich in de volgende huurklassen, waarbij de 'streefhuren' de theoretische huurprijs na mutatie weergeven (prijspeil 2019):

Huurprijsklasse	Toelichting (2019)	Huidige huur	Streefhuur
Goedkoop	€ 0 t/m € 424,44	13	4
Betaalbaar 1	€ 424,44 t/m € 607,46	49	45
Betaalbaar 2	€ 607,47 t/m € 651,03	7	18
Duur sociaal	€ 651,04 t/m € 720,42	18	22
Duur vrije sector	Hoger dan € 720,42	2	0
Totaal		89	89

- Het valt op dat er verschillen zitten tussen de huidige huurprijzen en de streefhuurprijzen. Partijen delen de mening dat de verdeling volgens streefhuren leidt tot een tekort aan woningen in de lagere huurprijscategorieën (goedkoop, betaalbaar 1). Daarom worden bij nieuwe verhuringen de volgende grenzen bewaakt:
 - o Ten minste 60% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607,46).
 - o Ten minste 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03).Jaarlijks bij de evaluatie van de prestatieafspraken legt **Woonstichting De Kernen** verantwoording af over het toewijzen volgens deze grenzen.
- De sociale huurwoningen van **Woonstichting De Kernen** worden aangeboden middels het woonruimteverdeelsysteem Woongaard.
- **Woonstichting De Kernen** zet zich actief in om haar woningen energiezuinig te maken en/of te voorzien van energie-opwekkende installaties. Hierdoor worden de woonlasten van huurders structureel verlaagd. Zie tevens in het hoofdstuk 'Kwaliteit en Duurzaamheid'.
- **Woonstichting De Kernen** geeft bij de evaluatie van de prestatieafspraken van 2019 inzicht in het

zoek- en verhuisgedrag van woningzoekenden die staan ingeschreven bij Woongaard en in Druten wonen of komen wonen.

5. Huisvesting van specifieke doelgroepen

De komende jaren is er sprake van een toenemende vergrijzing in de gemeente. Mede door beleidswijzigingen wordt veroorzaakt dat mensen die ouder worden steeds vaker en langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. Ook voor mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening geldt dat zij langer zelfstandig moeten blijven wonen. Ten opzichte van eerdere jaren is het aantal te huisvesten mensen met een verblijfsstatus afgenomen, echter er is op dit vlak nog steeds een taakstelling waaraan invulling gegeven moet worden.

- De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015) legt de nadruk op de eigen kracht, zelfredzaamheid en samenredzaamheid van burgers. Hierbij hoort ook het nemen van verantwoordelijkheid voor je eigen leven, leefomgeving en (sociale) netwerk. In gemeente Druten doet iedereen mee, jong en oud, ongeacht de beperking. Als er behoefte is aan zorg en/of ondersteuning, dan wordt samen met de burger gezocht naar de best passende oplossing. Hierbij wordt gekeken naar wat de burger nog zelf lukt te organiseren met zijn/haar (sociale) netwerk. Als dit niet voldoende is, dan wordt gekeken naar een maatwerkvoorziening.
- **Gemeente Druten** spant zich actief in om mensen bewust te maken van de ongemakken die gepaard gaan met ouder worden en het mogelijk voorsorteren op verhuizen en/of aanpassen van de woning. Dit doet zij onder andere door een voorlichtingsprogramma voor ouderen en de inzet van ouderenadviseurs;
- Voor mensen met een (fysieke) beperking biedt **Woonstichting De Kernen** een Oppluspakket aan: Huurders van De Kernen kunnen tegen sterk gereduceerd tarief een aantal voorzieningen in hun woning laten aanbrengen waardoor zij langer in staat zijn om op een kwalitatief goede manier in hun woning te blijven wonen;
- Inwoners kunnen terecht bij de **Gemeente Druten** over de mogelijkheden om een mantelzorgwoning bij huis te realiseren.
- **De Kernen** draagt naar rato van haar positie in de gemeente bij aan de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Woningtoewijzing aan mensen met een verblijfsstatus vindt plaats op basis van urgentie.
- **Gemeente Druten** draagt zorg voor een goede begeleiding van statushouders gedurende gemiddeld één jaar (zo nodig worden mensen langer begeleid).

6. Kwaliteit en duurzaamheid

De hoofdpogaven ten aanzien van dit onderwerp zijn het waarborgen van de flexibiliteit en kwaliteit en het verhogen van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Hoewel dit onderwerp een bredere invulling kent, is met name de laatste jaren duurzaamheid een belangrijk thema. In de gemaakte afspraken ligt daardoor het zwaartepunt op dat vlak. Kwaliteit van wonen heeft echter ook betrekking op bijvoorbeeld bruikbaarheid, toegankelijkheid en technische staat.

- **Gemeente Druten** en **De Kernen** onderkennen het belang van samenwerking op het gebied van duurzaamheid en stemmen vroegtijdig hun doelstellingen, ambities en aanpak op dit terrein met elkaar af, teneinde te komen tot een zo efficiënt en effectief mogelijke aanpak en samenwerking.
- **Gemeente Druten** maakt particuliere woningbezitters bewust van de mogelijkheden om de eigen

woning energetisch te verbeteren. Hiervoor kunnen inwoners terecht bij het Loket Duurzaam wonen plus. Daarnaast organiseert de gemeente informatieavonden over duurzame maatregelen.

- **Gemeente Druten** faciliteert een Toekomstbestendig wonen lening, waarmee eigenaar-bewoners energetische verbeteringen in de woning aan kunnen brengen. Deze kan ook voor nieuwbouw worden ingezet. Daarnaast handelt de gemeente conform de Routekaart Energieneutraal Druten 2040.
- **Woonstichting De Kernen, de Gemeente Druten en de Bewonersraad** informeren huurders over mogelijkheden om zuiniger met energieverbruik in huis om te gaan.
- Naast de doelstellingen uit het energiebeleidsplan spant **De Kernen** zich in om woningen extra energetisch te verbeteren. Hieraan wordt in de meeste gevallen invulling gegeven door het plaatsen van zonnepanelen. In de gemeente Druten beschikt 69% van de woningen van De Kernen over een zonnepanelen-installatie. 94% van de woningen van Woonstichting De Kernen in de gemeente Druten beschikt over ten minste een energielabel B, en 88% beschikt over ten minste een energielabel A. Het gemiddeld energielabel van woningen van Woonstichting De Kernen in Druten is ten minste B.
- Uiterlijk in 2050 is het woningbezit van **Woonstichting De Kernen** CO2-neutraal.
- Uiterlijk in 2024 heeft **Woonstichting De Kernen** alle zichtbare en/of bereikbare asbest uit de woningen verwijderd (conform wetgeving). In de jaren tot en met 2022 worden alle asbestverdachte woningen geïnventariseerd en indien aanwezig wordt asbest verwijderd.

7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Alle partijen (gemeente, corporatie en huurders) hebben een groot belang bij een goede woon- en leefkwaliteit in de kernen. Om dat te behouden is blijvende inspanning van de betrokken partijen nodig. Het gaat bijvoorbeeld om het faciliteren van krachtige lokale gemeenschappen, bereikbaarheid van voorzieningen en ontmoeten en verbinden mogelijk maken.

- **Gemeente Druten** is eerste verantwoordelijke voor de leefbaarheid als het gaat om voorzieningenaanbod, kwaliteit van openbare ruimte, sociale samenhang, veiligheid, wonen en werken. Vanuit deze rol spant zij zich in om de goede kwaliteit van leefbaarheid te waarborgen.
- **Woonstichting De Kernen** zet zich in om de leefbaarheid in Horssen op peil te houden en waar nodig te verbeteren. De inzet wordt onder meer gepleegd op:
 - o schoon, heel en veilig houden van de woning en woonomgeving;
 - o vroeg eropaf bij huurachterstand of andere signalen (preventief);
 - o de 'zachte landingen' van de bijzondere doelgroepen in de wijken;
 - o organisatie van de 'Dag van het huren' voor huurders van De Kernen;
 - o sociale activiteiten voortvloeiend uit signalering in wijkvisies, kernteams, wijk- en dorpsraden en wijkshouwen;
 - o bijdrage aan buurtbemiddeling
 - o gezamenlijke aanpak van semi-openbare ruimten in nabijheid van woningcomplexen;
 - o personele inzet op leefbaarheid/ woonmaatschappelijk werk.
- **Woonstichting De Kernen** zet zich in om de woonomgeving waarin de woningen van de corporatie gelegen zijn 'schoon, heel en veilig' te houden en de leefbaarheid te bevorderen. Dit doet zij onder meer door het fonds 'Geld voor onze buurt' voor haar huurders en actieve betrokkenheid van bewoners bij beheers- en leefbaarheidsvraagstukken.
- **Gemeente Druten en Woonstichting De Kernen** werken samen op het thema overlast. Bij ervaren

overlast verwijzen de corporaties in eerste instantie door naar buurtbemiddeling of wordt er afhankelijk van de situatie opgeschaald naar de politie of bij meervoudige problematiek het Regieteam. Hierbij wordt ook samengewerkt met het sociale wijkteam. Partijen zijn het erover eens dat het goed is om op dit thema de samenwerking te zoeken wanneer blijkt dat bepaalde gebieden extra aandacht behoeven. Mochten bestaande organisatiestructuren zoals het sociale wijkteam of Regieteam onvoldoende zijn, dan zijn de corporaties bereid om mee te denken samen met de andere participanten hoe de organisatiestructuur verbeterd kan worden.

- **Gemeente Druten en Woonstichting De Kernen** werken nauw samen op het gebied van vroegsignalering van (dreigende) betalingsachterstanden. De Kernen wordt betrokken bij het opstellen van het beleidsplan schuldhulpverlening van de gemeente en sluit aan in het team voor vroegsignalering.
- Huurders beoordelen de dienstverlening van De Kernen met een 8 op een schaal van 1 tot 10 (Aedes-benchmark). Hiermee behoort De Kernen tot de top van de Nederlandse corporaties. In 2020 continueert **De Kernen** het benaderen van haar huurders over de dienstverlening.
- Samen met de Bewonersraad heeft De Kernen onderzoek gedaan naar de factoren die bepalend zijn voor het woongenot van huurders. Het onderzoek toont aan dat 'ruimte in de woning', 'een energiezuinig huis' en 'goed onderhoud' als belangrijkste factoren voor woongenot worden ervaren. De enquête toont ook aan dat huurders van De Kernen zeer tevreden zijn over zowel de woning als de woonomgeving. Partijen herhalen het onderzoek periodiek en blijven het thema woongenot en leefbaarheid goed volgen. In 2020 gaan we het gesprek met elkaar aan met als doel te komen tot een uitvoeringsagenda en uiteindelijk uitvoering van verbeterpunten. Tijdens het overleg omtrent de evaluatie van de prestatieafspraken 2019 (uiterlijk op 1 juli 2020) agenderen we het onderwerp en maken we een plan van aanpak voor het vervolg. **Gemeente Druten, de Bewonersraad en De Kernen** bewaken samen het proces.
- **Gemeente Druten, de Bewonersraad en De Kernen** hebben een belangrijke functie als het gaat om signaleren van leefbaarheidsproblematiek (bijvoorbeeld overlast, schulden, verwaarlozing, vereenzaming). Indien één der partijen signalen ontvangt, dan zoeken partijen elkaar actief op en worden op zo kort mogelijke termijn de juiste netwerkpartners (bijvoorbeeld politie, zorg- en welzijn) ingeschakeld waarmee in gezamenlijkheid naar een oplossing gezocht wordt. Alle partijen werken vervolgens mee aan het bereiken van de gewenste oplossing.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Druten, d.d. 31-12- 2019.

De heer A. Springveld, Wethouder gemeente Druten

De heer A. van den Berg, Voorzitter Bewonersraad De Kernen

De heer M. Kempe, Directeur-Bestuurder Woonstichting De Kernen