



Prestatieafspraken 2021

(en verder)

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,
- R. Janssen,
- 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 2021 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 2021 waarbij waar mogelijk een doorkijk is gemaakt tot en met 2024.

Geografische afbakening overeenkomst

De afspraken zijn voor de gemeente Wijchen.

Relevante documenten

Woonvisie Thuis in Wijchen (april 2017), bod 2021 De Kernen en bod 2021 Talis aan de gemeente Wijchen.

De positie van en ontwikkelingen bij de betrokken partijen

Het bezit van de woningcorporaties in gemeente Wijchen is als volgt opgebouwd:

Peildatum 01-01-2021	Talis streefhuur	Talis huidige huur	De Kernen
Aantal zelfstandige DAEB-woningen	4087		164
Tot de aftoppingsgrens (<€678,66)	4086 (100%)	3.905 (95%)	152 (93%)
Tot de liberalisatiegrens (<€752,33)	0 (0%)	108 (3%)	5 (3%)
Vanaf de liberalisatiegrens (€752,33<)	1 (0%)	74 (2%)*	7
% woningen met energie-index lager dan 1,4 (vergelijkbaar met label B)	62%		100%
% woningen met energie-index vergelijkbaar met label C-D	33%		0%
Aantal onzelfstandig	2		0
Aantal intramurale zorg wooneenheden	26		0
Aantal extramurale zorg eenheden	121		0
Aantal zelfstandige niet-DAEB woningen	30		0

*: 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
Wat doet iedere partij afzonderlijk?	6
3 BETAALBAARHEID & BEREIKBAARHEID	7
Wat gaan we daarvoor samen doen?	7
Wat doet iedere partij afzonderlijk?	7
4 HUISVESTEN SPECIFIEKE DOELGROEPEN	9
Wat gaan we daarvoor samen doen?	9
Wat doet iedere partij afzonderlijk?	9
5 KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	10
Wat gaan we daarvoor samen doen?	10
Wat doet iedere partij afzonderlijk?	11
6 LEEFBAARHEID	13
Wat gaan we daarvoor samen doen?	13
Wat doet iedere partij afzonderlijk?	13
7 FINANCIËLE VERANTWOORDING	16
Financiële onderbouwing Talis	16
Financiële onderbouwing De Kernen	16
ONDERTEKENING	16

BIJLAGE 1 BEGRIPPEN EN DEFINITIES	17
---	----

BIJLAGE 2 RICHTLIJNEN VOOR LEVENSLLOOPGESCHIKTE EN ROLSTOELGESCHIKTE WOONRUIMTEN	19
--	----

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 meedere 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 betaalbaarheid en beschikbaarheid. Vanwege de uitbraak van het Coronavirus heeft er geen uitwerking op het thema betaalbaarheid plaatsgevonden. Nieuwe of aangepaste afspraken ten op zichte van 2020 zijn geel gemarkeerd.

Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We maken afspraken voor 2021 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 2021 wel tot overeenstemming te komen voor het lopende jaar of de jaren daarna.
2. Wanneer er in 2021 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.
7. 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.
8. In 2021 werken we nadrukkelijk met elkaar het thema betaalbaarheid verder uit. Dit sluit opname van wenselijke (proces)afspraken op de overige thema's in 2021 echter niet uit. Indien gewenst verbeteren en actualiseren we de (proces)afspraken op de overige thema's of vullen we deze waar nodig en mogelijk aan.

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. Om de voorspelde ontwikkeling van de sociale huursector (Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen door Companen) op te kunnen vangen, is eind 2024 een sociale huurwoningvoorraad van 4.480 woningen wenselijk.

De focus ligt met name op de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw. Hoe zorgen we er samen voor dat naast de beperkte kwantitatieve mismatch voor de korte termijn, ook de kwalitatieve mismatch tussen vraag en huidige aanbod opgelost wordt? Dat vraagt om een andere kijk, waarbij er aandacht is voor binnenstedelijke (her)ontwikkeling. Tevens stimuleert provinciaal en regionaal beleid deze richting met de ladder van duurzame verstedelijking en de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 die begin 2018 is vastgesteld. **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.**

De gemeente Wijchen 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 en de gemeente vinden de positie van Woonstichting De Kernen in de gemeente Wijchen van belang en willen dat deze zonder beperkingen gehandhaafd blijft. **De Kernen verwacht in 2021 na vaststelling van het wijzigingsvoorstel van de woningwet ontheffing te krijgen. Hiervoor is een nieuwe ontheffingsaanvraag nodig. Hiervoor vraagt De Kernen medewerking van de gemeente en huurders.**

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 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.**
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. **Indien er een evidente behoefte ontstaat aan nieuwe sociale huurwoningen in de Wijchense dorpen en De Kernen kan deze niet realiseren, dan worden nieuwe afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen. De gemeente zal op dat moment aan Talis vragen de opgaven op te pakken. Echter daar waar De Kernen, vooruitlopend op landelijke besluitvorming, verplichtingen aangaat in lopende projecten, ligt de verantwoordelijkheid om te zorgen voor achtervang bij De Kernen.**
7. **We maken in 2021 afspraken over de omvang en typering van de doelgroep voor middeldure huur in Wijchen en de hierbij passende huurprijsgrenzen.**
8. **De gemeente en Talis wensen m.b.t. de invulling van projecten strategische keuzes te maken, die gezamenlijk een maximale, positieve bijdrage leveren aan de volkshuisvestingsopgave in Wijchen zoals deze is vastgelegd in de Prestatieafspraken. Partijen maken op integraal niveau afspraken over een aantal sleutelprojecten. Door afspraken in projecten te combineren wordt bereikt dat afspraken niet worden gestuurd door slechts de beperkingen en mogelijkheden binnen de afzonderlijke projecten en wordt verevenen tussen projecten mogelijk. Het strategische doel is in 2021 duurzame afspraken te maken over de wijze van strategische samenwerking tussen partijen.**

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

9. Blijft aandacht vragen voor de ongewenste en onbedoelde uitwerking van de Woningwet, onder andere door het onder de aandacht brengen van het onderwerp bij de (landelijke) politiek en bij enquêtes over de Woningwet.
10. Schort haar verkoopbeleid als gevolg van het investeringsverbod langer op, om de omvang van de sociale woningvoorraad in de gemeente Wijchen niet te laten krimpen.
11. Verwacht dat door de aangepaste Woningwet er wellicht nog ruimte is weggelegd voor nieuwbouw. Met de gemeente is afgesproken dat bij nieuwbouwinitiatief of ontwikkeling De Kernen de gemeente benadert en andersom.
12. Sorteert voor op een ontheffingsverlening door in gesprek te gaan over mogelijkheden voor woningbouw initiatieven in de kernen waarin zij bezit heeft.
13. Zal na behandeling van het wetsvoorstel Woningwet door de Tweede Kamer opnieuw ontheffing aanvragen en hiervoor een beroep doen op gemeente en huurders om medewerking te verlenen.

Talis:

14. Neemt haar verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de EU-doelgroep in Wijchen met de focus op huishoudens met een inkomen tot de passendtoewijzengrens.
15. Houdt de omvang van haar sociale huurwoningbezit in Wijchen tot 2025 zo veel als mogelijk in stand (consolidatie).
16. 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).
17. Blijft onderzoeken met de gemeente hoe Talis haar woningvoorraad kan verversen.
18. Verkoopt de komende vijf jaar gemiddeld 15 woningen per jaar om verversing van de woningvoorraad mogelijk te maken en bij te dragen aan gedifferentieerde wijken.
19. Gaat tot 2025 50 woningen verhuren tegen een middeldure huur voor huishoudens met een middeninkomen en geeft hierbij voorrang aan huurders van Talis.
20. Onderzoekt de mogelijkheden om (een deel van) de verkoopportefeuille in te zetten voor verhuur in het middensegment.

21. Onderzoekt de mogelijkheden om grote woningen te splitsen in kleinere en betaalbaardere woningen. Bij eventuele (procedurele) knelpunten zoeken Talis en gemeente naar mogelijkheden.
22. Realiseert tot 2025 120 sociale huurwoningen (waarvan 90 vervangende intramurale zorg La Verna en 30 Tussen Kasteel en Wijchens Meer).
23. Zet in op de ontwikkeling van sociale huurwoningen in potentiële ontwikkellocaties 'Hart van Zuid', 'Kraanvogelterrein', 'Huurlingsedam fase 3' en 'Schoollocatie Veenhof'.
24. Blijft bereid met de gemeente te verkennen of in de behoefte aan extra woonruimte tot 2030 ook voorzien kan worden door tijdelijke huisvestingsvarianten.
25. 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.
26. Heeft aandacht voor het voorkomen van (onnodige) leegstand en zorgt dat leegkomende woningen zo snel mogelijk weer beschikbaar komen voor verhuur.

Gemeente:

27. Spant zich in om oplossingen te vinden voor huisvesting van middeninkomens.
28. Zet haar woonbeleid in ter stimulering van toevoeging van vrije huursector woningen aan de totale woningvoorraad, met een huurprijs tot maximaal circa €900,.
29. Biedt de ruimte voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarbij onder andere de lokale woningbehoefte leidend is.
30. Blijft spreiding (van inkomens) en diversiteit hanteren om per ontwikkelplan te bepalen hoeveel sociale huur wenselijk is. We bekijken dit vanuit de ordegrrootte en de identiteit van een wijk of dorp en daarmee de draagkracht van de locatie.
31. 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.
32. Heeft aandacht voor mogelijkheden van (tijdelijke) huisvesting in leegstaand of vrijkomend maatschappelijk vastgoed.

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: huishoudens met een inkomen tot maximaal € 39.055 (prijspeil 2020). 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, huishoudenverdunding en het langer zelfstandig blijven wonen ervaren 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 om de beschikbaarheid van huisvesting voor de doelgroep middeninkomens, huishoudens met een inkomen tussen circa € 39.000 en € 45.000 (prijspeil 2020). 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.
2. We starten 'in 2021 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. 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.
5. We passen het lokale convenant Vroegsignalering aan op het landelijke convenant Vroegsignalering.

Talis en De Kernen hebben samen met de gemeente Wijchen het convenant 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:

6. Monitort de vraag van jongeren in de kleine kernen van Wijchen. Wanneer de op dit moment nauwelijks aanwezige vraag wijzigt, gaat zij hierover in gesprek met huurders en de gemeente.
7. Beoogt het aanbod qua prijs aan te laten sluiten op de inkomens van woningzoekenden.
8. Streeft er naar voldoende passende woningen aan te bieden aan alle doelgroepen, afhankelijk van de vraagdruk en slaagkansen van de verschillende doelgroepen.
9. Heeft oog voor de betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een beperkt inkomen. In 2019 en 2020 heeft zij een gematigde huurverhoging (inflatievolgend) doorgevoerd. Over het huurbeleid voor 2021 voert De Kernen het overleg met de Bewonersraad De Kernen.

10. Deelt haar ervaringen uit andere werkgebieden met de gemeente.
11. Participeert als samenwerkingspartner in het project Vroegsignalering.

Talis:

12. Onderzoekt drie mogelijkheden om het huuraanbod van zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes voor jongeren te vergroten om daarmee hun slaagkansen 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.

13. Deelt haar ervaringen uit Nijmegen met de gemeente.
14. Biedt jongeren tot 23 jaar, binnen de pilot voor nieuwe huurders, een voorzieningcheck aan. Dit instrument is bedoeld om het niet-gebruik van voorzieningen zoals huurtoeslag en zorgtoeslag tegen te gaan.
15. Heeft het voornemen om, net als in voorgaande jaren, aankomend jaar een gematigde huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep tot € 43.574 (prijsspeil 2020).
16. Voor de inkomensgroep daarboven wordt een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast om doorstroming te stimuleren.
17. Geeft haar huurders voorrang op de aankoop van een woning om doorstroming te stimuleren en te faciliteren.
18. Voert over het huurbeleid voor 2021 overleg met huurdersvereniging Accio.
19. Participeert als belangrijke samenwerkingspartner in het project Vroegsignalering.
20. 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.
21. 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.

22. Start in 2020 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.

Accio:

23. Onderzoekt de mogelijkheden om woningruil in Wijchen beter te faciliteren. Mogelijkheden die nader worden bekeken:
 - Woningruilmap aanwezig en inzichtelijk op het kantoor van Talis in Wijchen.
 - Digitalisering van de woningruilmappen.
 - Mogelijkheid tot afhalen invulformulier bij Talis Wijkkantoren.

Gemeente:

24. 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 en huur tot circa €900.
25. Sluit aan op de landelijke uitrol Vroegsignalering.

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 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 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 met voorrang huisvesten op basis van urgentie.
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 5% 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 2020 ronden we de visie Wonen en Zorg in Wijchen af, inclusief een routekaart met locaties om aan de woonvraag van de huidige zorgaanbieders te voldoen en een afwegingskader voor nieuwe zorgaanbieders. In 2021 maken we hier concreet afspraken over met elkaar.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

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

Talis:

10. Neemt 96% van de taakstelling in de gemeente op zich.
11. De wijkbeheerders van Talis leggen contact met nieuwe huurders, zoals vergunninghouders en mensen die begeleid wonen, en met hun woonbegeleiders. Afhankelijk van de situatie worden deze huurders na enkele maanden nogmaals bezocht.
12. 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.
13. Is bereid voor wat betreft het wonen voor specifieke doelgroepen een bijdrage te leveren aan de Inclusieagenda voor Wijchen.

Gemeente:

14. 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.
15. Blijft zich inzetten om statushouders te begeleiden en te laten inburgeren. Met het project "klaar voor de start" speelt de gemeente in op de komst van de nieuwe wet inburgering die per 1-7-2021 van start gaat.

“Klaar voor de start” - Met een gerichte schoolse aanpak en onder regie van de gemeente proberen wij door middel van een pilot de inburgeringsduur (3 jaar) en het werkfit (1,5 – 2 jaar) worden van statushouders te verkorten tot gemiddeld 1,5 jaar. Met deze aanpak verkorten we eveneens de bijstandsafhankelijkheid van deze groep mensen.

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 conventant (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 rolstoeltoegankelijke woningen en rollator toegankelijke en rollatortoegankelijke 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. Medio 2020 is het proces gestart om te komen tot een startnotitie Transitievisie Warmte. Naar verwachting vindt besluitvorming over de transitievisie medio 2021 plaats. Bij de totstandkoming van deze visie worden alle stakeholders betrokken. Het gebied tussen Kasteel en Wijchens Meer is in principe gekozen als eerste wijk van Wijchen, die van het (aard)gas af gaat. We onderzoeken gezamenlijk wat hier allemaal bij komt kijken. De gemeente maakt een Plan van Aanpak. Eventueel wordt ook Hart van Zuid aangewezen. Daarvoor doen we eerst een onderzoek naar de mogelijkheden, mede onder de vlag van Wijk van de Toekomst.
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. We organiseren een gezamenlijke verdiepende sessie over klimaatadaptatie, waarin we doorpraten over het probleem, de gevolgen voor de corporatiewoningen, hoe elke partij hier nu mee bezig is of ermee aan de slag gaat en wat we van elkaar kunnen leren.
6. Gemeente en Talis zetten in 2021 samen extra in op communicatie over Bewust Wonen. Bij de uitwerking wordt Accio betrokken.
7. Gemeente en Talis maken in 2021 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.
8. 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.

Wat doet iedere partij afzonderlijk?

De Kernen:

9. Verstrekt aan gemeente Wijchen voor 1 januari 2021 een overzicht met een indicatie van het aantal woningen in Wijchen dat aan de versoepelde criteria voor een rollator- en rolstoelwoning, zoals omschreven in bijlage 2, voldoet.
10. 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.
11. 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.
12. Betrekt huurders actief bij energetische verbeterprojecten.
13. Uiterlijk in 2024 heeft 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.
14. Maakt met behulp van een pluspakket 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.
15. Streeft naar een geschikte toegankelijke woonomgeving met aandacht voor de wandelaar met rollator/ kindervan/rolstoel. Huurders en bewoners kunnen hierover contact opnemen met De Kernen en/of gemeente Wijchen. De ontvangen meldingen sluiten zij kort met elkaar.

Talis:

16. Zet zich samen met Accio in voor de werving van nieuwe energiecoaches.
17. Levert een bijdrage aan het plan van aanpak betreffende het aardgasloos maken van wijken.
18. Beslist naar aanleiding van de eerste ervaringen en resultaten over de toepassing van de zogenaamde energimaatjes of en hoe dit project een vervolg krijgt.

19. 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.
20. 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:

21. Zet zich in voor de werving van nieuwe energiecoaches.

Gemeente:

22. Behoudt het duurzaamheidsloket waar gezamenlijk materiaal beschikbaar wordt gesteld voor huurders zodat zij een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid en tevens van de woonlastenbesparing gebruik kunnen maken.
23. Blijft in 2021 energiecoaches aanbieden. De inzet van de coaches voor Talis en De Kernen wordt in overleg afgesproken.
24. Is verantwoordelijk door 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.
25. 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.
26. Denkt mee over duurzaamheid bij groot onderhoud en nieuwbouw waarbij via reguliere ambtelijke overleggen en de bestuurlijke overleggen (4x per jaar) 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.
27. 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).
28. 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.
29. Stimuleert het levensloopgeschikt(er) maken van woningen door eigenaar-bewoners de Toekomstbestendig Wonen lening aan te bieden.

30. Hanteert de versoepelde criteria voor een rollator- en rolstoelwoning, zoals omschreven in bijlage 2.
31. Indiceert voor deze woningen alleen bewoners die een rollator of rolstoel nodig hebben vanwege hun fysieke beperking.
32. Betaalt het plaatsen van de individuele deurdrangers (Wmo). Verplaatsen van deurdrangers wordt in De Meander voorkomen.
33. 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.

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 genooddaakt 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 beschermde wonen 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 beschermde 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 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.
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. We wisselen informatie uit over overbewoning en illegale verhuur en pakken deze ongewenste situaties aan.
6. In het project ‘Hart van Zuid’ werken onder andere gemeente, winkeliersvereniging Zuiderpoort, Hazenberg 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.
7. We kijken naar een gebiedsgerichte aanpak om de leefbaarheid in de dorpen te waarborgen.
8. Burgerinitiatieven op het gebied van leefbaarheid worden voortvarend en zo nodig gezamenlijk opgepakt.
9. We onderzoeken of de huidige mate van groenonderhoud in alle wijken voldoende is of dat wijk specifiek aanvullende werkzaamheden wenselijk zijn.

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 2021 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. 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.
13. Herhaalt samen met de Bewonersraad periodiek het onderzoek naar de factoren die bepalend zijn door het woongenot van huurders en deelt de resultaten in het themaoverleg Leefbaarheid en woongenot met de Gemeente.
14. Blijft een bijdrage leveren aan buurtbemiddeling.
15. Neemt onder de noemer sociaal beheer maatregelen die overlast tegengaan, de participatie van huurders vergroten en bijdragen aan een aangename, schone en veilige leefomgeving.
16. 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.
17. Betreft bewoners zoveel mogelijk bij haar ideeën, plannen, beleidsvorming en uitvoering. Dit doen we bijvoorbeeld door de inzet van het klantpanel (ca 1.200 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.
18. De Bewonersraad organiseert samen met Woonstichting De Kernen jaarlijks De Dag van het Huren. Tijdens deze dag is er gelegenheid om huurders te ontmoeten en samen in gesprek te gaan.

Bewonersraad De Kernen:

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

Talis:

20. Ondersteunt en faciliteert buurtinitiatieven indien er sprake is van onvoldoende zelfredzaamheid.
21. Besteedt maximaal €131,37 (prijspeil 2020) per DAEB-woning aan de in de wet vastgelegde leefbaarheidsactiviteiten en alle leefbaarheidsactiviteiten zijn gerelateerd aan haar eigen woningbezit. Wanneer zij boven het wettelijk toegestane bedrag komt stemt zij dit af met de gemeente.
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 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.

Gemeente:

1. Streeft ernaar dat eind 2021 elk dorp over een actuele DOP beschikt.
2. Faciliteert en ondersteunt het proces van de bewonersplatforms rond de DOP's. Zet zich zoveel mogelijk in om corporaties en bewonersplatforms te betrekken bij de DOP's en gaat in overleg met de platforms bepalen wat de status voor de gemeente is van DOP's die door de platforms zelf zijn opgesteld.
3. Zet zich in om de woonomgeving geschikt te maken (en te houden) voor de vergrijzende inwoners die te maken krijgen met fysieke ongemakken.
4. 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).
5. Gaat jaarlijks met Accio in gesprek over de kwaliteit van de openbare omgeving en de groenvoorzieningen in de diverse wijken van Wijchen.

6. Onderzoekt voor reststrookjes grond die nu worden beplant of onderhouden door bewoners welke exploitatie wijze wenselijk is (verkopen, verhuren, beheer dogen etc.) en neemt de belangen van betrokken partijen (gemeente, buurtbewoners, corporatie en (eigenaar)bewoners) in de afweging mee.

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 2021 van Talis aan de gemeente Wijchen en HV Accio. Talis is bereid om haar financiële positie, zoals verwoord in de bijlage bij het bod 2021, 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 2020-2029 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 10 december 2020.

Gemeente Wijchen
door: G.W.R. Gerrits



Woningcorporatie Talis
door: R. Leushuis



Woningcorporatie De Kernen
door: M. Kempe



Accio Huurdersvereniging
door: R. Janssen



De Kernen Huurdersvereniging
Door: E. Verbruggen



BIJLAGE 1 | BEGRIPPEN EN DEFINITIES

Alle bedragen zijn prijspeil 2021

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 woningwaarderingssysteem (WWS)). Per 01 januari 2021 worden de bepalingmethoden voor het oude energielabel, de energie-index en de EPC vervangen door één nieuwe bepalingmethode, 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

Huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020).

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 € 43.574, prijspeil 2020).

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.

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 2021:

Eenpersoons tot 65 jaar	€ 23.225	€ 23.725
Meerpersoons tot 65 jaar	€ 31.550	€ 32.200
Eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 23.175	€ 23.650
Meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 31.475	€ 32.075

PV-panelen

Photovoltaic (fotovoltaïsch) – panelen ofwel zonnepanelen.

Sociale voorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 752,33). 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 huishouden met een inkomen boven € 39.055 (prijspeil 2020).

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 tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055 (prijspeil 2020). Per 01-01-2021 geldt een minimum van 92,5% tenzij in de Prestatieafspraken anders is overeengekomen. In de Prestatieafspraken kunnen partijen een lager minimum van 85% afspreken.

BIJLAGE 2| RICHTLIJNEN VOOR LEVENSLLOOPGESCHIKTE 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, hoofslaapkamer 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, hoofslaapkamer 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, hoofslaapkamer 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 aanrecht lengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
- e. Een hoofslaapruijnte 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 scootmobiel. **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.
- b. Een hoofslaapruijnte 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, hoofslaapkamer 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 parkeer ruimte 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.

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.