

Prestatieafspraken 2021 en verder

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 (hierna te noemen: Bewonersraad) en Woonstichting De Kernen (hierna te noemen: 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 Druten heeft haar volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2016-2021: *Samen werken aan beter wonen* met aanvulling 2020 naar aanleiding van Regionaal Woningmarktonderzoek 2019.
- De Bewonersraad vertegenwoordigt de belangen van huurders van De Kernen, en is in die hoedanigheid de gesprekspartner in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.
- 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.
- De Kernen heeft vóór 1 juli 2020 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 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 Druten vinden de positie van De Kernen in de gemeente 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.
- De prestatieafspraken zijn langdurend van aard, ze gelden voor 2021, maar waar mogelijk maken we een doorkijk tot en met 2024.
- 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 2021 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). Eventuele leerpunten vanuit de prestatieafspraken Wijchen rondom het onderwerp 'betaalbaarheid' nemen we mee in de prestatieafspraken voor 2022.
- Partijen spreken af dat zij in 2021 in overleg gaan met woningcorporatie Woonwaarts en HuurdersBelangen Druten om samen op te trekken voor de Prestatieafspraken 2022.

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 **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 **De Kernen** voeren (indien aan de orde) gezamenlijk onderzoek uit naar onderwerpen uit de woonvisie en/of de prestatieafspraken.
- **Gemeente Druten** betreft **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

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.

- **De Kernen** verhuurt in 2021 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, afhankelijk van eventuele ontwikkelingen rond de Woningwet, geen rol weggelegd voor De Kernen;
- Om, als gevolg van het investeringsverbod, de omvang van de voorraad niet te laten krimpen, heeft **De Kernen** haar verkoopbeleid in Horssen vooralsnog opgeschort. **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 **De Kernen** op dit moment niet toegestaan om te investeren in nieuwbouw of aankoop van woningen. Zie in dit kader tevens de tekst op pagina 1 van dit document. Echter daar waar De Kernen, vooruitlopend op landelijke besluitvorming, verplichtingen aangaat in lopende projecten, ligt de verantwoordelijkheid bij De Kernen om te zorgen voor achtervang.
- **De Kernen** wil graag investeren in nieuwe woningen in Horssen om de woningvoorraad te verversen en is hierover in gesprek met een ontwikkelende partij. De Kernen heeft toestemming van het Rijk nodig om nieuwbouw te realiseren. Naar verwachting biedt de evaluatie van de Woningwet daartoe aanleiding en mogelijkheden in 2021. **Gemeente Druten** faciliteert Woonstichting De Kernen zo goed als mogelijk bij het nemen van haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden. Dit doet zij onder andere door voldoende bouwlocaties aan te bieden, (waar mogelijk) gereduceerde grondprijzen voor sociale woningbouw te hanteren en zo goed als mogelijk mee te werken aan ruimtelijke ordening procedures.

4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen

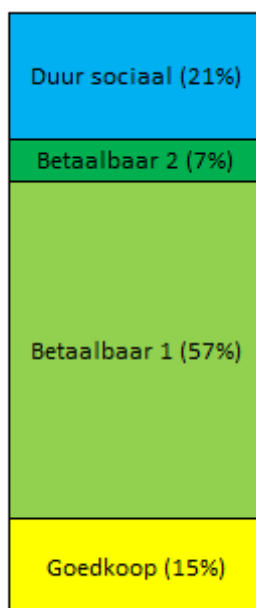
De gezamenlijke doelstelling van partijen is het zorgen voor voldoende aanbod van passende, betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende doelgroepen (naar leeftijd, inkomen, huishoudenssamenstelling, al dan niet urgent, etc.).

De Kernen heeft in haar huidige beleid een aantal doelstellingen geformuleerd voor het toewijzen van woningen in diverse huurprijs categorieën. Deze zijn als volgt:

HUURPRIJSKLASSE				
GOEDKOOP	BETAALBAAR 1	BETAALBAAR 2	DUUR SOCIAAL	DUUR
tenminste 50%	tenminste 12%	circa 25%	maximaal 6%	

De woningen van De Kernen bevinden zich in de volgende huidige huurklassen (prijspeil 2020):

Huidige huurklassen



2020, Cluster Horssen

Huurprijsklasse	Toelichting (prijspeil 2020)
Goedkoop	€ 0 t/m € 432,51
Betaalbaar 1	€ 432,52 t/m € 619,01
Betaalbaar 2	€ 619,02 t/m € 663,40
Duur sociaal	€ 663,41 t/m € 737,14
Duur vrije sector	Hoger dan € 737,14

- Bij nieuwe verhuringen streeft De Kernen ernaar om de woningen toe te wijzen volgens het geformuleerde beleid en een spreiding van huurprijzen over de diverse huurklassen.
- Bij nieuwe verhuringen streeft De Kernen ernaar om voldoende passende woningen aan te bieden aan alle doelgroepen, mede afhankelijk van de vraagdruk en de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Bij het toewijzen van woningen wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de leefbaarheid in de straat en buurt.
- Jaarlijks bij de evaluatie van de prestatieafspraken legt **De Kernen** verantwoording af over het toewijzen van woningen volgens deze grenzen.

- De sociale huurwoningen van **De Kernen** worden aangeboden middels het woonruimteverdeelsysteem Woongaard.
- **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'.
- **De Kernen** geeft bij de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken inzicht in het zoek- en verhuisgedrag van woningzoekenden die staan ingeschreven bij Woongaard en in Horssen wonen of komen wonen.
- **De Kernen, Gemeente Druten en Bewonersraad** gaan in gesprek over extra toewijzingsruimte voor middeninkomens, indien daar aanleiding voor is.

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 door Gemeente Druten, De Kernen en eventuele andere partners samen gezocht naar de best mogelijke oplossingen.
- **Gemeente Druten** spant zich in om mensen bewust te maken van de eigen verantwoordelijkheid om te anticiperen op de ongemakken die gepaard gaan met ouder worden en het mogelijk voorsorteren op verhuizen en/of aanpassen van de woning. Inwoners kunnen terecht bij het Sociaal Team Druten;
- Voor mensen met een (fysieke) beperking biedt **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.
- Bij behoefte aan ondersteuning voor mantelzorg, in de vorm van een oplossing in of bij de woning, gaat **De Kernen** met het Sociaal Team **Druten** in overleg om te zoeken naar de best passende oplossing voor de inwoner(s).
- **Gemeente Druten** zorgt voor een integraal ondersteuningsplan voor huurders uit een bijzondere doelgroep. Het Sociaal Team Druten voert het ondersteuningsplan uit.
- **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).
- Als pilot naar aanleiding van het regioconvenant 'Weer Thuis', onderzoeken **gemeente Druten** en **De Kernen** de mogelijkheden en behoefte aan alternatieve woonvormen (en contractvormen) en huisvesting van spoedzoekers zoals kamers met kansen, wonen met perspectief, tijdelijk wonen e.d. in de gemeente. We nodigen de Bewonersraad uit om hierin mee te denken.
- **De Kernen** en het Sociaal Domein van de **gemeente Druten** overleggen twee keer per jaar om ontwikkelingen rondom huisvesting van specifieke doelgroepen met elkaar te bespreken. Woningcorporatie Woonwaarts wordt uitgenodigd ook deel te nemen aan deze overleggen.

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.
- Bij het opstellen van de Transitievisie Warmte wordt **De Kernen** betrokken en krijgt zij gelegenheid om haar wensen kenbaar te maken.
- **Gemeente Druten** handelt conform de Routekaart Energieneutraal Druten 2040.
- **De Kernen, 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.
- De Kernen streeft ernaar om uiterlijk in 2050 het woningbezit CO2-neutraal te hebben.
- 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.

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.

- **De Kernen** en **Gemeente Druten** delen zoveel mogelijk relevante informatie met elkaar, echter altijd binnen de grenzen van de AVG.

- **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.
- **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.
- **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 wijkschouwen;
 - o bijdrage aan buurtbemiddeling;
 - o gezamenlijke aanpak van semiopenbare 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** stelt via MeervoorMekaar aan bewonersgroepen mee[®]doenertjes ter beschikking voor de uitvoering van een idee ten behoeve van hun wijk of dorp. Daarnaast maakt de gemeente beleidsruimte vrij voor initiatieven in wijk of buurt (Buurtfonds).
- **Gemeente Druten en Woonstichting De Kernen** werken samen op het thema overlast. Bij ervaren overlast verwijst de corporatie in eerste instantie door naar buurtbemiddeling of wordt er afhankelijk van de situatie opgeschaald naar de politie of bij meervoudige problematiek het Regieteam (in oprichting, moet per 1 januari 2021 draaien). Hierbij wordt ook samengewerkt met het Sociaal Team. 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 Sociaal Team 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** heeft een klantpanel met ruim 1200 leden. Jaarlijks worden er meerdere onderzoeken gedaan onder het klantpanel. De opbrengsten van de onderzoeken worden gebruikt om de dienstverlening te verbeteren, voor nieuwe inzichten, voor aanpassing van communicatie of communicatiemiddelen en beleid.
Duurzaamheid, leefbaarheid en samenredzaamheid zijn thema’s die om de paar jaar opnieuw onderzocht worden.

- **De Kernen** heeft in 2020 een onderzoek gedaan naar de woonbeleving van haar huurders. Zij ontving gemiddeld een 8,1 beoordeling van haar huurders over hun thuisgevoel. De woning bepaalt het vaakst of een huurder zich thuis voelt, gevolgd door de burens, rust, de omgeving en de buurt.
- **De Bewonersraad** organiseert samen met **De Kernen** jaarlijks De Dag van het Huren. Tijdens deze dag is er gelegenheid om huurders te ontmoeten en samen in gesprek te gaan.
- Door **De Bewonersraad** zijn twee overzichten ingebracht met wensen voor verbetering van de leefbaarheid en voor verbetering van het woongenot (die raken aan de leefbaarheid). Recent heeft De Kernen onderzoek onder huurders uit laten voeren waarbij een aantal factoren naar voren zijn gekomen die het woongenot bepalen en/of bevorderen. Deze factoren hebben (mede) betrekking op de leefbaarheid.
De twee bovengenoemde overzichten en uitkomsten van het onderzoek zullen begin 2021 worden besproken om ze zo eenduidig mogelijk te krijgen, ze te toetsen aan de wenselijkheid voor de concrete situatie in Horssen, de haalbaarheid ervan te beoordelen en te komen tot een actieplan, gebruikmakend van de mogelijkheden van de gemeente, de corporatie en relevante derden.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Druten, d.d. 1 december 2020.

De heer A. Springveld, Wethouder gemeente Druten

Mevrouw E. Verbruggen, voorzitter Bewonersraad De Kernen

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