

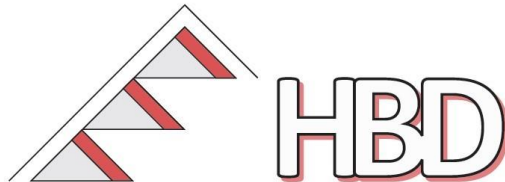
# Prestatieovereenkomst 2021



Gemeente Druten



woonwaarts



Versie 26 november 2020

# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1. Preambule .....	4
2. Procesafspraken .....	6
4. Productie .....	11
5. Duurzaamheid en energietransitie.....	12
6. Wonen en Zorg.....	14
7. Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	17
8. Leefbaarheid.....	18
9. Financiële paragraaf .....	20
10. Ondertekening.....	20
Bijlage 1 Overlegkalender .....	21
Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Prestatieovereenkomst 2021.....	22
Bijlage 3 Begrippen .....	24

## Voorwoord

De huidige Woningwet schrijft voor dat de samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en corporatie volgens een stapsgewijs proces plaatsvindt. Deze prestatieafspraken maken dan ook onderdeel uit van een proces dat gebaseerd is op de '[aangepaste Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan beter wonen](#)', die op 26 maart 2020 door de raad van de gemeente Druten werd vastgesteld.

De voorliggende Prestatieafspraken 2021 zijn tot stand gekomen in goed overleg tussen vertegenwoordigers van [HBD](#), [Woonwaarts](#) en de [gemeente](#). Deze maakten namens hun organisatie afspraken over de manier van samenwerken, de verdeling van verantwoordelijkheden op het gebied van betaalbaarheid, productie, energietransitie, woonruimteverdeling, wonen en zorg, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Conform de procesafspraken in hoofdstuk 2 van deze notitie worden afspraken gemonitord en geëvalueerd. Mocht op basis van deze evaluaties of als gevolg van gewijzigde regelgeving aanleiding zijn om de afgesproken prestaties bij te stellen wordt dit op basis van een gezamenlijk besluit genomen.

# 1. Preambule

## 1.1 Ondergetekenden

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

Hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'.

## 1.2 Aanleiding en doel

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

In deze prestatieovereenkomst leggen partijen afspraken vast over onderstaande onderwerpen:

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

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

## 1.3 Looptijd

De looptijd van deze overeenkomst is van 1 januari 2021 tot 31 december 2021, en zal gemonitord en geëvalueerd worden conform de procesafspraken in hoofdstuk 2.

## 1.4 Geografische afbakening overeenkomst

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

### 1.5 De woningmarktregio

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

### 1.6 Reikwijdte

Formeel richt zich de prestatieovereenkomst op de DAEB activiteiten van Woonwaarts. Voor het realiseren van vitale buurten en dorpen vindt Woonwaarts ook niet-DAEB activiteiten noodzakelijk. Woonwaarts voert daarom in beperkte mate niet-DAEB activiteiten uit in de gemeente Druten, door verhuur van middeldure huurwoningen (huurprijs tussen € 737,14 en maximaal € 1.000,- per maand) en de verkoop van woningen aan, huishoudens met lage middeninkomens (huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen boven € 39.055,- tot maximaal € 48.300,- per jaar). Zodra marktpartijen aantoonbaar actief worden in dit huursegment, en de vitaliteit van de buurten en dorpen waar de corporatie actief is, verbeterd is, zal de corporatie haar niet-DAEB activiteiten beëindigen.

### 1.7 Prijspeil

Alle in deze prestatieovereenkomst genoemde inkomensgrenzen en huurprijsgrenzen zijn van prijspeil 2020 en worden jaarlijks door het ministerie van BZK geïndexeerd.

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

### 1.8 Woningbezit Woonwaarts

DRUTEN	31-12-2019		31-12-2021		31-12-2024	
<b>Goedkoop</b> (≤ €432,51)	144	8%	160	9%	163	9%
<b>Betaalbaar 1</b> (> €432,51 ≤ €619,01)	1.004	57%	1.017	57%	1.123	59%
<b>Betaalbaar 2</b> (> €619,01 ≤ €663,40)	309	18%	291	16%	317	17%
<b>Duur sociaal</b> (> €663,40 ≤ €737,14)	222	13%	211	12%	189	10%
<b>TOTAAL SOCIAAL</b>	<b>1.679</b>	<b>95%</b>	<b>1.679</b>	<b>95%</b>	<b>1.792</b>	<b>95%</b>
<b>Middelduur</b> (> €737,14 ≤ €1.000,-)	86	5%	92	5%	98	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>1.765</b>	<b>100%</b>	<b>1.771</b>	<b>100%</b>	<b>1.890</b>	<b>100%</b>

## 2. Procesafspraken

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

### 2.1 Samenwerking

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

### 2.2 Overleg

In het kader van de samenwerking tussen partijen wordt minimaal vier keer per jaar ambtelijk in tripartite vorm overleg gevoerd. Twee keer per jaar of vaker indien nodig wordt bestuurlijk in tripartite vorm overlegd. Eén voor het bod in mei en een keer in november voor vaststelling van de prestatieafspraken. Het structurele vergaderrooster is opgenomen in bijlage 1.

In de verslaglegging van Woonwaarts wordt de voortgang in de gemaakte prestatieafspraken teruggekoppeld. Deze wordt in mei besproken als input voor de bieding van het jaar daarop.

### 2.3 Planning

Het proces loopt qua tijdsplanning en stappen volgens onderstaand schema

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

- 2.4 Van jaarlijkse afspraken naar meerjarenafspraken met jaarlijkse actualisatie  
Vanaf 2023 maken partijen nieuwe langjarige prestatieafspraken voor een periode van vier jaar, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen langjarige afspraken en jaarschijven, conform de Woningwet en de dan geldende Woonvisie. Tijdens de jaarcyclus voor nieuwe prestatieafspraken, kunnen meerjarenafspraken bijgesteld worden op basis van de dan geldende actuele ontwikkelingen en inzichten. Op verzoek van HBD wordt bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie nadrukkelijker de rol van bewoners meegenomen in het proces.
- 2.5 Partijen spreken af dat zij in 2021 in overleg gaan met De Kernen en haar huurdersorganisatie om samen op te trekken voor de Prestatieafspraken 2022.

### 3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 3.1 De gemeente Druten toetst woningbouwprojecten op basis van het in 2019 vastgesteld afwegingskader voor woningbouwprojecten. Op basis van de aangepaste 'Woonvisie 2016-2021, Samen werken aan beter wonen' is behoefte aan een sociale huurvoorraad in Druten van 2025 sociale huurwoningen in 2030. Uit het overzicht in paragraaf 1.8 wordt duidelijk dat aanvullende plannen nodig zijn om de groeiambitie van sociale huurwoningen in 2030 te realiseren. Woonwaarts kan en wil haar woningproductie in de gemeente versnellen, maar kan dat niet alleen. Zo zijn er aanvullende ontwikkellocaties nodig en/of aanpassingen van de parkeernorm om extra sociale huurwoningen aan de Woonwaarts portefeuille toe te kunnen voegen. Dat laatste is bespreekbaar indien er tijdig een goede motivatie met betrekking tot een passend voorgesteld mobiliteitsconcept wordt voorgelegd, die deze verlaging legitimeert.
- 3.2 Woonwaarts wendt haar DAEB portefeuille primair aan voor huisvesting van huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 39.055. (De zogenaamde primaire en secundaire doelgroep). Ten behoeve van vitale buurten richt Woonwaarts zich ook nog op een tertiaire doelgroep, te weten huishoudens met inkomens tussen € 39.055,- tot € 48.300,- (de zogenaamde lage middeninkomens).
- 3.3 Jaarlijks stelt Woonwaarts per 1 juli, het huurbeleid voor haar netto huurprijzen vast. Woonwaarts wil daarbij de woonlasten voor huurders beperken voor zover dat binnen de mogelijkheden ligt. Dit door het voeren van een gematigd huurbeleid te voeren, maar ook door te kijken naar energielasten. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan het Sociaal Huurakkoord zoals dit door Aedes en de Woonbond is afgesloten. Hiermee biedt Woonwaarts huurders de mogelijkheid om een verzoek tot huurverlaging of huurbevrozing in te dienen. Woonwaarts past de mogelijkheid voor een extra huurverhoging voor scheefhuurders niet toe. De verhoging die hiervoor moet worden doorgevoerd past niet bij hun visie van een gematigd huurbeleid.
- 3.4 Zolang er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen, maakt Woonwaarts ook geen gebruik van de mogelijkheid om 10% van vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-. Daarmee wil Woonwaarts de sociale huurvoorraad volledig beschikbaar houden voor de in de wet genoemde doelgroepen en bijzondere doelgroepen, zoals uitstromers uit beschermde woonvormen en statushouders. Voor de tertiaire doelgroep zet Woonwaarts haar niet DAEB-bezit en verkoop gelabelde woningen in.
- 3.5 Er ligt een wetsvoorstel in de Tweede Kamer voor maatwerk voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de EU-doelgroep in een sociale huurwoning. Dit wetsvoorstel geeft aan dat er in maximaal 7,5% van de nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven de EU-doelgroep-grens mag worden toegewezen. Verruiming naar 15% is mogelijk mits hier prestatieafspraken over gemaakt worden. Bij vaststelling van het



wetsvoorstel maken we gebruik van de wettelijke ruimte dat maximaal 15% toewijzingen boven de EU-doelgroep-grens voor Woonwaarts is toegestaan. Deze ruimte wordt als maatwerk toegepast als de situatie in een kern daar aanleiding toe geeft of wanneer dit vanwege doorstroming, herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw nodig is.

- 3.6 Partijen spreken af om de slaagkansen op een sociale huurwoning in Druten te monitoren. Dit gebeurt middels de in art. 20 van de huisvestingsverordening afgesproken methodiek. Daarnaast wordt aan de hand van de jaarrapportage van Entree door de manager van Woonwaarts een bijeenkomst gereorganiseerd, waarbij in ieder geval de betrokken ambtenaar Wonen en een vertegenwoordiger van HBD worden uitgenodigd.
- 3.7 Om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te bevorderen is Woonwaarts bereid om een deel van de nieuwbouwprojecten, middels de ruimte die er is voor lokaal maatwerk in te zetten voor doorstroming zoals projecten van Groot naar Beter, waarbij senioren verleid worden om hun eengezinswoning in te ruilen voor een appartement. Indien uit de gesprekken met de op te richten Wooncoaches blijkt dat er behoefte is aan doorstroming naar bestaande appartementen is Woonwaarts bereid hiervoor een pilot te starten. Bij de afweging voor deze pilot zal nadrukkelijk stil worden gestaan wat deze voorrangregeling betekent voor reguliere woningzoekenden in de toch al krappe markt aan sociale huurwoningen.
- 3.8 Woonwaarts garandeert dat in alle kernen en wijken waar ze bezit heeft huurwoningen zijn met een huur onder de huurtoeslaggrens. Bij de verdeling tussen de kernen en wijken wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met toekomstige vraag en behoefte van die betreffende wijk of kern. Voor het vaststellen van de vastgoedportefeuille is uitgegaan van:
- Een gemiddelde mutatiegraad van 7% per jaar;
  - Het huidige streefhuurbeleid per complex;
  - Verkoop van ca. 60 (DAEB en niet-DAEB) woningen tot 2024, gemiddeld ca. 12 woningen per jaar;
  - (Weder)aankoop van ca. 4 woningen die in het verleden onder voorwaarden (MGE) verkocht zijn en Woonwaarts opnieuw in exploitatie neemt;
  - Realisatie van de (harde en zachte) nieuwbouwprojecten zoals vermeld in het hoofdstuk productie.
- 3.9 Om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te bestrijden werken gemeente en Woonwaarts volgens de opzet van Vroegsignalering. Vroegsignalering is gebaseerd op een vroegtijdige melding van bewoners met huurachterstanden al dan niet in combinatie met andere betalingsachterstanden zoals bij nutsbedrijven, gemeente of zorgverzekeringen. Signalering van een of meerdere achterstanden kan aanleiding zijn voor een bezoek door een derde partij en daaropvolgend een plan van aanpak waarvan in ieder geval betaling van lopende verplichtingen en aanpak van schulden onderdeel uit maakt. HBD heeft hierbij slechts een signalerende functie in het geval dat huurders zich bij het bestuur melden.
- 3.10 Gemeente en Woonwaarts werken binnen de convenant van het regieteam volgens de wettelijke bepalingen (AVG) ook samen om onrechtmatige bewoning in sociale

huurwoningen aan te pakken en te voorkomen. Hierbij valt te denken aan gegevensuitwisseling, inzage in het BRP en een gezamenlijke aanpak met derde partijen zoals politie en nutsbedrijven. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om vergelijkbaar met de gemeente Nijmegen Woonwaarts mutaties te laten verrichten in het BRP, waardoor tevens woningzoekenden uit Druten geen uittreksel uit het BRP meer hoeven aan te leveren en daarmee kosten kunnen besparen.

## 4. Productie

- 4.1 Binnen de mogelijkheden en ontwikkellocaties die bekend en beschikbaar zijn heeft Woonwaarts een voorstel voorgelegd dat op termijn leidt tot een netto toevoeging van ca. 159 sociale huurwoningen. Dit is opgenomen in onderstaande tabel, waarbij de verwachte realisatiedatum van de woningen is opgenomen. De tabel geeft een beeld van waar Woonwaarts komende periode woningen verwacht toe te voegen. Aangezien alle projecten nog in onderzoeksfase zijn kan de daadwerkelijke invulling wijzigen zowel op aantal, als locatie, als op planning.

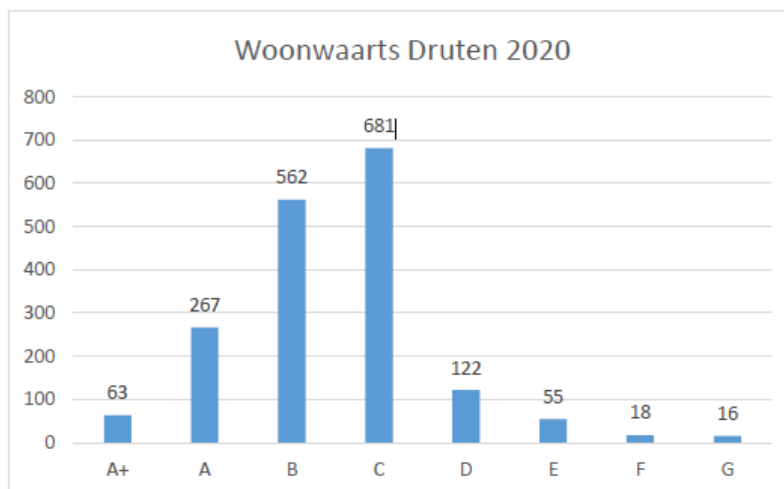
Naam	Status	Oplevering gepland	Totaal aantal	Woningtypen	Huursegmenten	Bijzonderheden
Beatrixstraat	Onderzoeksfase	2021	4	EGW	4 x betaalbaar 1	Tijdelijke woningen (10 jaar) op basis van Tiny House concept
Zoeklocatie	Onderzoeksfase	PM	20	MGW	20 x betaalbaar 1	
Tussen Heuvel en van Heemstraweg	Onderzoeksfase	2023	40	MGW	20 x betaalbaar 1 20 x betaalbaar 2	
't Erf – Druten West	Onderzoeksfase	2023	40	MGW	10 x betaalbaar 1 30 x betaalbaar 2	
Balles terrein	Onderzoeksfase	2023	40	MGW	40 x betaalbaar 1	
Hemelrijk - Puiflijk	Onderzoeksfase	2023	15	EGW	10 x betaalbaar 1 5 x betaalbaar 2	

- 4.2 Afhankelijk van het tempo van besluitvorming is Woonwaarts bereid haar voorgestelde uitvoeringsplanning te intensiveren. In dat kader, zet de gemeente zich maximaal in voor een soepele doorloop van procedures en vergunningsaanvragen om onnodige vertraging van nieuwbouwwontwikkelingen te voorkomen.
- 4.3 Naast extra sociale huur, stimuleert de gemeente bij alle ontwikkellocaties tevens de realisatie van vrije sector huur en goedkope koop (maximaal €200.000) om zo de doorstroming van scheefhuurders uit de sociale huurwoningen te bevorderen. In het verkoopprogramma van Woonwaarts geldt daarom een voorrangregeling voor huurders en/of huishoudens met een laag middeninkomen op andere gegadigden.
- 4.4 Partijen monitoren jaarlijks de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente. Indien dit leidt tot andere inzichten worden de gemaakte afspraken aangepast. Daarbij betrekken we de slaagkans van actief woningzoekenden als signaalfunctie. Als de slaagkans in negatieve zin sterk afwijkt van de slaagkans in de rest van de woningmarktregio, onderzoeken we de oorzaken en kunnen er aanvullende of afwijkende productie afspraken gemaakt worden voor de sociale huurvoorraad.

## 5. Duurzaamheid en energietransitie

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

- 5.1 De gemeente heeft het Gelders Energie Akkoord ondertekend en streeft naar energieneutraal in 2040. Om hieraan bij te dragen presenteerde Woonwaarts in 2018 een routekaart naar een CO2 neutrale woningportefeuille in 2050. Op het moment dat de Transitievisie Warmte voor Druten vastgesteld is zal Woonwaarts al haar activiteiten in deze routekaart actualiseren en op de Transitievisie Warmte afstemmen. Om de haalbaarheid van collectieve oplossingen mogelijk te houden en verstandige investeringskeuzes te maken stemmen partijen onderhoudsplannen aan woningen en infrastructuur af. Tevens zijn partijen het erover eens dat energetische maatregelen niet tot een woonlastenverzwaring mogen leiden.
- 5.2 Voor de uitrol van energiemaatregelen wordt gewerkt vanuit een Transitievisie Warmte met een oplossing en planning per wijk. Partijen stemmen hun planning en uitvoeringprogramma's zo af, dat zoveel mogelijk op deze Transitievisie Warmte kan worden aangesloten. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt
- De gemeente is eind 2019 gestart met het opstellen van bovengenoemde Transitievisie Warmte in samenspraak met haar stakeholders. Ultimo 2021 wordt deze vastgesteld en daarna uitgerold. Vooruitlopend hierop worden in Deest de mogelijkheden voor Duurzame Warmte onderzocht. Dit onderzoek wordt in 2021 afgerond. Gemeente betreft Woonwaarts bij het onderzoek. Woonwaarts en de gemeente maken afspraken over de rolverdeling en over de wederzijdse verwachtingen.
  - Vooruitlopend op de regelgeving geldt voor ontwikkelbesluiten vanaf 2020 dat alle nieuwbouw op minimaal BENG wordt gerealiseerd.
  - De energetische aanpak van Woonwaarts was, conform het Aedes Energieconvenant, gericht op het realiseren van een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B in 2021. Dit streven behaalden ze echter al in 2019. Omdat nog niet iedere woning een 'groen' energielabel heeft, brengt Woonwaarts deze woningen alsnog naar minimaal label C. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de huidige energielabels en welke opgave Woonwaarts in dit kader nog in de gemeente Druten heeft.



- Bij keukenvervanging en mutatie worden woningen voorbereid op elektrisch koken. Indien een huurder zelf wil overgaan naar elektrisch koken, en de woning hier nog niet op voorbereid is zal Woonwaarts deze voorziening voor de huurder aanleggen.
- In de periode 2021-2022 gaat Woonwaarts waar mogelijk op woongebouwen waar stroom in de algemene ruimtes gebruikt wordt, verder met het plaatsen van zonnepanelen om zelf de benodigde elektriciteit op te wekken. Omdat zonnepanelen niet in 100% van de energiebehoefte kunnen voorzien wordt de overige stroom door Woonwaarts 'groen' ingekocht. Door te kiezen voor 100% groene energie voor elektra in algemene ruimtes, is het energieverbruik van die ruimtes nu al CO2-neutraal. Huurders betalen hiervoor niets extra's.
- De gemeente is in 2020 gestart met Energiecoaches die bewoners adviseren met energiebewust gedrag. Vanwege vertragingen als gevolg van het Coronavirus vindt de uitrol plaats in 2021. Waar het huurders van Woonwaarts betreft zullen HBD en Woonwaarts dit initiatief ondersteunen en promoten. Trajecten naar bewoners kunnen eventueel gecombineerd worden met inzet van de Energiebus van de Woonbond. HBD kan als lid van de Woonbond hiervoor een bemiddelende rol vervullen.

5.3 De regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal heeft als een van de eerste regio's in Nederland een Regionale Adaptatiestrategie (RAS)<sup>1</sup> opgesteld. Zowel Woonwaarts als de gemeente hebben de RAS ondertekend en zich aan de ambities geconformeerd. Inzet van de RAS is om te komen tot een klimaatbestendige en water robuuste regio.

- In 2021 wordt verkend of de samenwerking op het gebied van klimaatadaptatie specifiek kan worden vastgelegd in prestatieafspraken.
- De gemeente maakt werk van het versterken van het klimaatbewustzijn in de samenleving. Waar het huurders van Woonwaarts betreft zullen HBD en Woonwaarts dit initiatief ondersteunen en promoten.

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

## 6. Wonen en Zorg

Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen zet Woonwaarts zich in voor passend wonen in wijken en buurten. Passend huisvesten beperkt zich daarbij niet tot het moment dat iemand in een buurt komt wonen. Woonwaarts zorgt ook voor passende woningen in de buurt bij veranderende omstandigheden in huishoudsamenstelling, inkomen en/of zorgbehoefte. Daarbij streven we naar inclusieve woonbuurten waar zelfredzame en kwetsbare bewoners probleemloos samenleven; een gezond evenwicht tussen vragers en dragers. We baseren de benodigde omvang aan zorgwoningen voor bijzondere doelgroepen op basis van onderzoek (behoefte) en naar rato van het woningaandeel van Woonwaarts. Indien nodig faciliteert Woonwaarts de nodige transitie in een buurt, om tot de gewenste omvang en samenstelling te komen van het benodigde woningaanbod.

- 6.1 Partijen gaan het gesprek voeren over de woningvoorraad die in principe levensloopgeschikt is en over de juiste definitie van levensloopgeschiktheid. Met deze afspraken als uitgangspunt kan Woonwaarts, indien dit op basis van onderzoek nodig blijkt, het aantal levensloopgeschikte woningen in een wijk vergroten. Als startsituatie voor het maken van prestatieafspraken over toevoegingen en transitie geldt de labeling van het levensloopgeschikte gestapeld bezit van Woonwaarts. Daarnaast willen partijen met zorgpartijen duidelijker afspraken maken over het aanwijzen van woonzorgzones of levensloopgeschikte wijken. We scheppen hiermee duidelijkheid naar woningzoekenden en voorkomen dat er verschillend of zelfs tegenstrijdig beleid door de diverse partijen wordt gevoerd. Als uitwerking van deze visie kunnen tussen gemeente en Woonwaarts afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de realisatie van scootmobiel-stallingen in de openbare ruimte waar dit binnen complexen niet mogelijk is.
- 6.2 Uitgangspunt is dat investeringen die Woonwaarts en de Gemeente aan bestaande woningen doen, passen binnen de beleidskaders van het gemeentelijk WMO-beleid. Partijen spannen zich tevens in om andere partijen zoals Adviesraad Sociaal Domein die een bijdrage kunnen leveren aan het uitvoeren van WMO-beleid hierbij te betrekken.
- 6.3 Partijen starten in 2021 met het formuleren van een visie op Wonen en Zorg. Uitgangspunt is het realiseren van levensloopgeschikte buurten en kernen, nu en in de toekomst. Afhankelijk van de zorgbehoefte is dat in of dichtbij een 24 uurszorgpunt of verder weg.

Daarmee loopt het palet van vastgoed voor zorgvragers van 'zwaar' naar 'licht' als volgt:

– *Intramuraal*

Intramuraal betekent zorg binnen de muren. Deze bewoners hebben 24/7 behoefte aan zorg en verblijven in of bij een:

- instelling
- psychiatrische inrichting
- Residentiële jeugdhulpverlening
- Verpleeghuis
- Verzorgingstehuis

– *Semimuraal*

Semimurale zorg is een lichtere vorm van intramurale zorg. Deze bewoners hoeven niet 24 uur per dag opgenomen te worden maar kunnen ook niet geheel zelfstandig wonen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- gezinsvervangende tehuizen
- beschermde woonvormen

– *Transmuraal*

Transmurale zorg is een combinatie van intra- en extramuraal zorg. Deze bewoners wonen nog wel zelfstandig, maar hebben behoefte aan een multidisciplinaire zorg en aanpak. Deze bewoners zijn gebaat bij een zorggeschikte woning die dicht in de buurt staat van een intramurale instelling waar ze de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben. Woonwaarts rekent LLP woningen tot dit transmuraal vastgoed. Als definitie voor dicht in de buurt van een intramurale instelling hanteert Woonwaarts op rollatorloop afstand, wat gelijk staat aan maximaal 2,5 km.

– *Extramuraal*

Extramuraal betekent buiten de muren. De zorg wordt dan ambulante geleverd. Dat betekent dat zorgverleners voor de behandeling of de begeleiding altijd naar de bewoner toegaan. Voor deze zorgbehoefte hoeft men niet dichtbij een zorginstelling te wonen en hoeft de woning ook niet zorggeschikt te zijn.

Om vast te stellen wat de kwaliteit van zorgvastgoed is in de wijk, brengt Woonwaarts in 2021 de stand van zaken per wijk in beeld. Wat de kwaliteit is van het zorgvastgoed in de buurten en wijken waar we actief zijn. Dit wordt als volgt gedaan:

- Woonwaarts brengt eind 2020 in beeld welke 24/7 intramurale instellingen er in haar bezit zijn, waar ze gelokaliseerd zijn en welk type zorg ze leveren;
- Woonwaarts brengt eind 2020/begin 2021 in beeld waar onze semimurale complexen liggen en welke doelgroepen ze huisvesten;
- Woonwaarts brengt eind 2020/2021 in beeld waar onze transmurale woningen gelokaliseerd zijn en of ze binnen een straal van 2,5 km van een intramurale instelling liggen;

Op basis van deze inventarisatie, bepalen huurderorganisaties, zorgpartijen, corporaties en gemeente samen wat de transformatiebehoefte voor zorgvastgoed is per wijk, als onderdeel van de nog op te stellen woonzorg visie. Ook de zorgpartijen wordt gevraagd hun zorgvastgoed te inventariseren.

- 6.4 Indien er door Woonwaarts gestapelde nieuwbouwwoningen in het kader van Wonen en Zorg gerealiseerd worden voldoen deze in ieder geval aan de criteria voor levensloopgeschikte woningen zoals opgenomen in de huisvestingsverordening.
- 6.5 De lokale maatwerk mogelijkheden van de huisvestingsverordening worden benut om adequaat te kunnen reageren op urgente zorgvragers met een verhuisbehoefte (primaat van verhuizen vanuit de WMO). Woonwaarts en gemeente treden vroegtijdig in overleg als deze situatie zich voordoet en houden HBD op de hoogte. Hier gaat 6% al af voor de WBB, wat betekent dat er 14% overblijft voor maatwerk afspraken.
- 6.6 De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van wooncoaches. Voor het concretiseren van de taakomschrijving van de wooncoach en de samenwerking met Woonconsulenten Woonwaarts en energiecoaches treden partijen met elkaar in overleg.

- 6.7 HBD neemt het initiatief om MeerVoormekaar te informeren over de mogelijkheden voor mantelzorgurgentie en woningruil. Woonwaarts geeft aandacht aan het onderwerp woningruil voor mensen die het niet zelf kunnen regelen.



## 7. Huisvesting bijzondere doelgroepen

- 7.1 Gemeente en Woonwaarts werken samen aan de doelstellingen uit het regionale Convenant 'Weer Thuis'. Dit betekent dat de gemeente Druten meedoet in de WBB-taakstelling. Binnen de ruimte van lokaal maatwerk reserveert Woonwaarts 6% van de vrijkomende woningen voor deze bijzondere bemiddelingen. Daarnaast experimenteren Woonwaarts en de gemeente in een pilot met alternatieve woonvormen voor uitstromers uit zorginstellingen zoals het beschermd wonen. We streven daarbij naar het realiseren van 7/8 woonplekken in 2021/2022. Bij voorkeur gaat het hier om bijzondere doelgroepen uit de gemeente Druten zelf.
- 7.2 Vergunninghouders worden passend gehuisvest. Indien nodig en mogelijk splitsen we woningen in meerdere onzelfstandige wooneenheden om statushouders te huisvesten. Statushouders worden via directe bemiddeling gehuisvest. Toestroom via COA enerzijds en beschikbaarheid van woningen anderzijds bepalen de mate waarin voldaan kan worden aan de taakstelling. Daarnaast worden er soms specifieke wensen of eisen gesteld aan de huisvesting (aangepaste woning of specifieke woonplaats) die drempels opwerpen bij het voldoen aan de taakstelling.. Er is nog geen zicht op de taakstellingen voor 2021.
- 7.3 Naast het realiseren van voldoende en passende huisvesting, dient ook de woonbegeleiding op maat te zijn. De bijzondere doelgroepen en de doelgroepen van wonen met zorg bestaan uit mensen die niet vanzelf een plek in de maatschappij innemen. Het zelfstandig wonen en leven kan nog begeleiding vragen en ondersteuning van de omgeving. De gemeente is verantwoordelijk en regelt dat er voldoende en adequate begeleiding is. Uitvoering van de begeleiding is een taak van het sociaal team onder regie van de gemeente.
- 7.4 'Signalen als huurachterstanden en overlast worden besproken in het regieteam van Druten. Aan dit overleg nemen onder meer de gemeente, Woonwaarts, politie en het Meldpunt Bijzondere Zorg deel. Het regieteam bespreekt hoe zij inwoners met een complexe problemen kunnen ondersteunen. Kracht van het regieteam is dat het problemen vanuit verschillende invalshoeken signaleert en oplost. Voor het AVG veilig delen van informatie in dit team wordt gebruik gemaakt van een convenant.
- 7.5 De gewenste omvang en verdeling voor het huisvesten van uitstromers uit beschermde woonvormen wordt tussen alle gemeenten in de regio Nijmegen afgesproken. Woonwaarts rapporteert en monitort in haar volkshuisvestelijk jaarverslag jaarlijks het aantal woningtoewijzingen via bijzondere bemiddeling.
- 7.6 Voor directe toewijzingen o.g.v. maatwerk, maakt Woonwaarts gebruik van de overgebleven ruimte voor lokaal maatwerk van de huisvestingsverordening.

## 8. Leefbaarheid

- 8.1 Gemeente en Woonwaarts dragen financieel, door inzet van menskracht en beschikbare faciliteiten, bij aan leefbaarheid, participatie, inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten en kernen.

Dat gebeurt bij Woonwaarts langs drie lijnen:

- Bijdragen aan vormen van ontmoeting en het versterken van relaties en samenwerking tussen huurders onderling en van die huurders met andere bewoners en/of stakeholders in de buurt. Voorbeelden zijn: ondersteuning van bewonerscommissies, wijkplatforms en een leefbaarheidsfonds.
- Bijdragen aan, ter beschikking stellen van en/of toegankelijk maken van fysieke plekken voor ontmoeting zoals hiervoor bedoeld, in of in de directe nabijheid van bezit van Woonwaarts. Voorbeelden zijn: ontmoetingsruimten in (senioren)complexen.
- De inzet van wijkgerichte medewerkers en deelname aan netwerken gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de buurten en kernen waar Woonwaarts bezit heeft. Voorbeelden zijn: Wijkbeheerders, deelname aan regieteam en buurtbemiddeling.

Gemeente stelt via MeerVoormekaar aan bewonersgroepen mee<sup>®</sup>doenertjes ter beschikking voor de uitvoering van een idee ten behoeve van hun wijk of dorp. Daarnaast maakt de gemeente beleidsruimte vrij voor initiatief in wijk of buurt (Buurtfonds).

- 8.2 Partijen willen werken aan leefbare wijken en kernen op basis van integrale wijkplannen. Om de afstemming van alle programma's in een wijk te kunnen optimaliseren, zal Deest de pilot vormen voor het opstellen en werken op basis van een integraal wijkplan.
- 8.3 Partijen zien leefbaarheid rondom woningen en complexen als gezamenlijke verantwoordelijkheid. Indien er ongewenste ontwikkelingen zijn rond een complex treden partijen hierover in overleg, om tot een integraal gedragen oplossing te komen.
- 8.4 Als daar aanleiding voor is houden de drie partijen een wijkshow in de wijken en dorpskernen. HBD neemt hiervoor het initiatief en geeft van tevoren aan welke wijken en dorpskernen zij willen bezoeken en wat daarvoor de aanleiding is, zodat gemeente en Woonwaarts de juiste medewerkers kunnen afvaardigen.
- 8.5 Naast leefbaarheid voor huurders kan Woonwaarts ook aanvullende investeringen doen om de vitaliteit van buurten en dorpen te versterken. Voor de inzet van Woonwaarts is niet het bedrag leidend, maar wat partijen afspreken in de integrale wijkplannen.

- 8.6 Woonwaarts participeert in beheer/participatieteams van de gemeente, echter optreden bij onveilige situaties in de wijk is en blijft een taak van politie en gemeente. Dit laat onverlet dat Woonwaarts een taak heeft vanuit goed verhuurderschap.
- 8.7 Vergroting van zelfregie en actieve burgerparticipatie geldt als toetsingskader voor de inzet op het gebied van leefbaarheid door gemeente en Woonwaarts.

## 9. Financiële paragraaf

### 9.1 Financiële positie van Woonwaarts

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

9.2 Uitgangspunt is dat WSW Woonwaarts borgt, zodat deze altijd een geborgde financiering verkrijgen.

### 9.3 Overleg

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

## 10. Ondertekening

Aldus overeengekomen te Druten d.d. 3-12-2020

Gemeente Druten

A. Springveld

Woningcorporatie Woonwaarts

P.J.J. van Roosmalen

HuurdersBelangen Druten

C.W.J. Langen

## Bijlagen

### Bijlage 1 Overlegkalender

- Wordt later toegevoegd.

## Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Prestatieovereenkomst 2021

Onderwerp	Toelichting
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het zoeken en aanwijzen van aanvullende ontwikkellocaties voor het realiseren van sociale huurwoningen</li> <li>• Het bespreekbaar maken van verlaging parkeernorm om meer sociale huurwoningen op een ontwikkellocatie te kunnen realiseren als hiervoor een passend mobiliteitsconcept bij wordt geformuleerd</li> <li>• In het huurbeleid van Woonwaarts geldt het Sociaal Huurakkoord zoals afgesloten tussen Aedes en Woonbond als kader</li> <li>• Zo lang de markt daar niet in voorziet, hebben huishoudens met een laag middeninkomen (€ 39.055 - € 48.300,-) voorrang op niet Daeb woningen van Woonwaarts en woningen die Woonwaarts verkoopt.</li> <li>• Om binnen de wettelijke ruimte maatwerk te kunnen toepassen op passend toewijzen, spreken we af dat bij vaststelling van het wetsvoorstel Woonwaarts toestemming heeft om gebruik te maken van de wettelijke ruimte 15% van de toewijzingen boven de EU-doelgroep grens toe te wijzen.</li> <li>• Voor het bespreken van de jaarrapportage Entree/Enserve organiseert de manager Woonwaarts jaarlijks een tripartiet overleg</li> <li>• Om doorstroming in de sociale huurvoorraad te bevorderen, passen we doorstroom bevorderende instrumenten toe (zoals van Groot naar Beter) in de eerste verhuring van nieuwbouw.</li> <li>• Indien blijkt dat er ook behoefte is om dit vergelijkbaar te doen voor doorstroming binnen de bestaande voorraad, is Woonwaarts bereid dit als pilot uit te proberen en het effect ervan te monitoren</li> <li>• Woonwaarts garandeert dat er in alle kernen en buurten waar ze bezit heeft huurwoningen zijn onder de huurtoeslaggrens.</li> <li>• Om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen werken partijen samen volgens de opzet van Vroegsignalering en regieteams.</li> <li>• De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om vergelijkbaar met de gemeente Nijmegen, Woonwaarts mutaties te laten verrichten in het BRP, waardoor tevens woningzoekenden uit Druten geen uittreksel uit het BRP meer hoeven aan te leveren en daarmee kosten kunnen besparen.</li> </ul>
Productie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de ontwikkellocaties die op dit moment bekend en beschikbaar zijn heeft Woonwaarts een programma dat op termijn leidt tot een netto toevoeging van 159 sociale huurwoningen</li> <li>• Naast sociale huurwoningen stimuleert de gemeente op alle ontwikkellocaties de realisatie van goedkope koop (maximaal € 200.000,-)</li> <li>• Partijen monitoren jaarlijks de woningbehoefte. Als de slaagkans voor de gemeente Druten in negatieve zin sterk afwijkt van de slaagkans in de rest van de regio kunnen aanvullende of afwijkende productie afspraken worden gemaakt voor de sociale huurvoorraad.</li> </ul>
Duurzaamheid en energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ultimo 2021 wordt de in samenspraak met haar stakeholders opgestelde Transitievisie Warmte vastgesteld.</li> <li>• Alle nieuwbouw wordt op minimaal BENG gerealiseerd</li> </ul>

Onderwerp	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwaarts brengt al haar bestaande bezit op minimaal energielabel C.</li> <li>• Bij mutatie en op verzoek van de huurder bereid Woonwaarts woningen voor op elektrisch koken</li> <li>• Waar mogelijk plaatst Woonwaarts op al haar gebouwen PV-panelen</li> <li>• In 2021 start de gemeente het project Energiecoaches. Waar het huurders betreft zullen Woonwaarts en HBD dit initiatief ondersteunen en promoten</li> <li>• In 2021 wordt verkend of de Regionale (Klimaat)Adaptie Strategie (RAS) specifiek kan worden uitgewerkt in prestatieafspraken</li> </ul>
Wonen en Zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van een door de gemeente in samenspraak met stakeholders opgestelde visie op Wonen en Zorg zullen met Woonwaarts afspraken worden gemaakt over de omvang, spreiding en verdeling van levensloopgeschikte woningen in de gemeente</li> <li>• Indien Woonwaarts nieuwbouwcomplexen realiseert voldoen deze aan de definitie levensloopgeschiktheid, zoals gedefinieerd in de huisvestingsverordening.</li> <li>• Lokaal maatwerk wordt benut om adequaat te kunnen reageren op acute zorgvragers. 6% van deze ruimte wordt al benut voor WBB (uitstroom doelgroepen uit vormen van beschermd wonen)</li> <li>• De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van wooncoaches</li> <li>• HBD neemt het initiatief om MeerVoormekaar te informeren over mantelzorgurgentie en woningruil</li> </ul>
Huisvesting bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6%, zijnde 8 woningen worden gereserveerd voor de bemiddeling WBB</li> <li>• Aanvullend wordt een pilot afgesproken voor 7/8 woningen, waarbij geëxperimenteerd wordt met alternatieve woonvormen voor de versnellingsopgave bijzondere doelgroepen</li> <li>• Indien nodig en mogelijk splitsen we woningen in meerdere onafhankelijke wooneenheden om statushouders te huisvesten</li> <li>• De gemeente draagt middels het sociaal team en regieteam zorg dat er voldoende en adequate begeleiding is voor bijzondere doelgroepen die zelfstandig wonen.</li> <li>• Alle directe toewijzingen van bijzondere doelgroepen vinden plaats binnen de ruimte van lokaal maatwerk van de huisvestingsverordening.</li> </ul>
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwaarts zet leefbaarheidsgeld in om leefbaarheidsinitiatieven van huurders te faciliteren</li> <li>• De gemeente zet haar buurtfonds in voor buurtinitiatieven</li> <li>• Partijen willen werken aan integrale wijkplannen met integrale uitvoeringsplannen, te beginnen in de pilot Deest</li> <li>• HBD neemt het initiatief voor het houden van wijkshouwen als daar aanleiding voor is.</li> </ul>

## Bijlage 3 Begrippen

### Huurtoeslag en passend toewijzen

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

### Kaders Huurbeleid 2020

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

### Duurzaamheid/landelijke akkoorden en convenanten

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

### Levensloopgeschied

Conform bijlage 2 van de huisvestingsverordening van Druten

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