

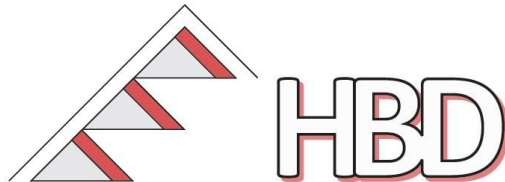
# Prestatieovereenkomst 2022



Gemeente Druten



woonwaarts



Versie 11112021

# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1. Preambule .....	4
2. Procesafspraken .....	6
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid .....	8
4. Productie .....	11
5. Duurzaamheid en energietransitie.....	13
6. Wonen en Zorg .....	16
7. Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	18
8. Leefbaarheid.....	19
9. Financiële paragraaf .....	21
10. Ondertekening.....	21
Bijlage 1 Overlegkalender .....	22
Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Prestatieovereenkomst 2022.....	23
Bijlage 3 Begrippen .....	25

## 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 2022 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 prestatieovereenkomst 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 E. Lamers, 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 2022 tot 31 december 2022, 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 € 752,33 en maximaal € 1.000,- per maand) en de verkoop van woningen aan, huishoudens met lage middeninkomens (huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen boven € 42.000,- tot maximaal € 48.300,- per jaar). Zodra marktpartijen aantoonbaar actief worden in dit huursegment en de vitaliteit van de buurten en dorpen is verbeterd waar de corporatie actief is, zal de corporatie haar niet-DAEB activiteiten beëindigen.

### 1.7 Prijspeil

Alle in deze prestatieovereenkomst genoemde inkomensgrenzen en huurprijsgrenzen zijn van prijspeil 2021 en worden jaarlijks door het ministerie van BZK geïndexeerd.

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

### 1.8 Woningbezit Woonwaarts

**Figuur 1: Omvang en samenstelling portefeuille naar huursegmenten gemeente Druten**

<b>Druten</b>	<b>Portefeuille per 31-12-2020</b>		<b>Prognose 1-1-2023</b>		<b>Wensportefeuille per 1-1-2030</b>	
Goedkoop ( $\leq 442,46$ )	185	10%	170	9%	140	7%
Betaalbaar 1 ( $> 442,46 \leq 633,25$ )	925	52%	1.000	55%	1.130	57%
Betaalbaar 2 ( $> 633,25 \leq 678,66$ )	345	19%	300	17%	320	16%
Duur sociaal ( $> 678,66 \leq 752,33$ )	270	15%	265	15%	300	15%
Middelduur ( $> 752,33$ tot ca 1.000,-)	65	4%	70	4%	100	5%
<b>Totaal sociaal</b>	<b>1.725</b>	<b>96%</b>	<b>1.735</b>	<b>96%</b>	<b>1.890</b>	<b>95%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>1.790</b>	<b>100%</b>	<b>1.805</b>	<b>100%</b>	<b>1.990</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	Huurlersorganisatie
Januari (eens in 4 / 5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari – mei		Opstellen jaarverslag	
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit	
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	

- 2.4 Van jaarlijkse afspraken naar meerjarenafspraken met jaarlijkse actualisatie
- Nadat de nieuwe woonvisie is vastgesteld maken partijen nieuwe langjarige prestatieafspraken, 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.

### 3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 3.1 De gemeente Druten toetst woningbouwprojecten op basis van het 2021 vastgestelde Toetsingskader woningbouwinitiatieven gemeente Druten. 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. Zeker ook omdat hier nog geen rekening is gehouden met het over programmeren van dit aantal met 130%, zoals in de Woondeal is afgesproken. Woonwaarts kan en wil haar woningproductie in de gemeente versnellen, maar kan dat niet alleen. Afspraken hierover zijn opgenomen in het hoofdstuk productie.
- 3.2 Woonwaarts wendt haar DAEB portefeuille primair aan voor huisvesting van huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 42.000. (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 € 42.000,- tot € 48.300,- (de zogenaamde lage middeninkomens).
- 3.3 Woningen worden passend toegewezen naar inkomen. We voeren een actief beleid waar het gaat om het benaderen van huurders die in aanmerking komen voor huurbevrozing of – verlaging. We conformeren ons aan de (hernieuwde) afspraken over huisuitzettingen bij betalingsproblemen die VNG, BZK en verhuurdersorganisaties hebben gemaakt. In uitzonderlijke gevallen kan een ontruiming echter wel doorgang vinden. Hierover wordt altijd contact gezocht met de gemeente (sociaal team).

Bij betalingsproblemen passen we waar mogelijk maatwerkoplossingen toe. We onderzoeken de mogelijkheden voor toepassing van laatste-kans-contracten. In overleg met gemeente en welzijnspartners willen we een voorzieningscheck of soortgelijk instrumentarium aanbieden aan huurders.

- 3.4 Per 1 januari 2022 mag 7,5% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (de zogenaamde EU-doelgroepgrens). Verruiming naar 15% is mogelijk maar gezien de schaarste aan sociale huurwoningen zijn we daar terughoudend in. Om de ruimte als nodig te kunnen benutten, maken we bij vaststelling van het wetsvoorstel wel gebruik van de wettelijke ruimte dat maximaal 15% toewijzingen boven de EU-doelgroepgrens per corporatie is toegestaan. Deze ruimte gebruiken we als de situatie in een specifiek dorp of buurt daar aanleiding toe geeft of wanneer dit vanwege doorstroming, herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw nodig is.
- 3.5 Omdat woonlasten niet enkel bestaan uit netto huren maar ook uit servicekosten en energielasten betrekken we deze bij de betaalbaarheid. Energetische investeringen belasten we niet (volledig) door in de huur en bij de huurverhoging maken we verschil tussen



woningen met een goed en een slecht energielabel. Ook zetten we in op gedragsbeïnvloeding door huurders actief te informeren over bijvoorbeeld stookgedrag en ventilatie.

Waar wenselijk faciliteren we huurders in zelfbeheer van schoonmaak en/of groen om de servicekosten te drukken.

Om het aanbod aan betaalbare woningen te versnellen starten we in 2021 in Beuningen een pilot met het instrument Woningverdubbelaar. Als deze pilot slaagt wordt in het hele bezit van Woonwaarts bekeken waar we grote woningen kunnen verbouwen tot kleinere en goedkopere appartementen. Daarbij onderzoeken we ook andere trends om bewoning van grote woningen te optimaliseren, zoals het toepassen van friends-contracten.

- 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 in 2022 aan de hand van de jaarrapportage van Entree door de manager van wonen 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. Gemeente en Woonwaarts houden de ontwikkelingen van de verhuisbonus in de gaten, houden elkaar hierover op de hoogte en spelen hier desgewenst op in.
- 3.8 Woonwaarts garandeert in alle dorpen en wijken waar ze bezit heeft, dat er woningen zijn met een huur onder de huurtoeslaggrens. Bij de verdeling tussen de dorpen en wijken wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met toekomstige vraag en behoefte van die betreffende wijk of dat dorp.
- 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 uitmaakt. HBD heeft hierbij slechts een signalerende functie in het geval dat huurders zich bij het bestuur melden.
- 3.10 Gemeente en Woonwaarts werken binnen het 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. Daarbij onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om vergelijkbaar met de gemeente Nijmegen Woonwaarts middels een convenant inzage te geven in het BRP, waardoor woningzoekenden uit Druten net als woningzoekenden uit Beuningen geen uittreksel uit het BRP meer hoeven aan te leveren en daarmee kosten kunnen besparen als ze reageren op een vrijkomende woning.

## 4. Productie

4.1 In onderstaande tabel zijn de geplande woningbouwprojecten van Woonwaarts voor 2021, 2022 en 2023 inzichtelijk gemaakt.

Naam project	Verwachte oplevering	Aantal sociale huurwoningen	Bijzonderheden
Beatrixstraat	2021/2022	4	
't Erf	2022/2023	49	Aantal woningen i.r.t. parkeernorm moet nog kloppend worden gemaakt (zie 4.4)
Hemelrijk	2022/2023	15	Uitnemen sociale huurwoningen van KlokGroep. Tempo wordt dus ook niet door Woonwaarts bepaald
Balles	2023	40	Uitnemen sociale huurwoningen van KlokGroep. Tempo wordt dus ook niet door Woonwaarts bepaald
Irenestraat	Voor juli 2025	16-20	Huurovereenkomsten met huidige huurders lopen tot juli 2022. Oplevering voor juli 2025 i.v.m. afspraken Woondeal
Portier		40	Uitnemen sociale huurwoningen van KlokGroep. Tempo wordt dus ook niet door Woonwaarts bepaald
Afferden		Nog geen aantal genoemd	Uitnemen sociale huurwoningen van KlokGroep. Tempo wordt dus ook niet door Woonwaarts bepaald
Puiflijk		50-70	Ontwikkeling van KlokGroep in fruitboomgaard. Uitnemen sociale huurwoningen van KlokGroep. Tempo wordt dus ook niet door Woonwaarts bepaald

4.2 Afhankelijk van het tempo van besluitvorming is Woonwaarts bereid haar voorgestelde uitvoeringsplanning verder te intensiveren. Woonwaarts wil daarvoor de extra aangekondigde korting voor de verhuurdersheffing inzetten. In dat kader, zet de gemeente zich maximaal in om Woonwaarts in positie te zetten voor extra betaalbare locaties voor (tijdelijke) sociale huur en een soepele doorloop van procedures en vergunningsaanvragen om onnodige vertraging van nieuwbouwontwikkelingen te voorkomen.

4.3 Gemeente en Woonwaarts onderhouden actief contact met elkaar over mogelijke ontwikkelingen en ontwikkellocaties teneinde de woningbouw te versnellen. Daarvoor werken ze met vaste contactpersonen.

4.4 Het parkeerbeleid van Druten is actueel en transparant. Dat is waar men zich principieel aan dient te houden. Voor aanpassingen van de parkeernorm is uiteraard een goed onderbouwd voorstel nodig die een eventuele lagere norm legitimeert, denk daarbij bijvoorbeeld aan mobiliteitsconcepten en bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast moet duidelijk zijn dat er, ook bij vervreemding van de woning, later toch niet een andere doelgroep/woonfunctie inkomt die een hogere parkeernorm eist.

- 4.5 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 voorrangsregeling voor huurders en/of huishoudens met een laag middeninkomen op andere gegadigden.
- 4.6 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.

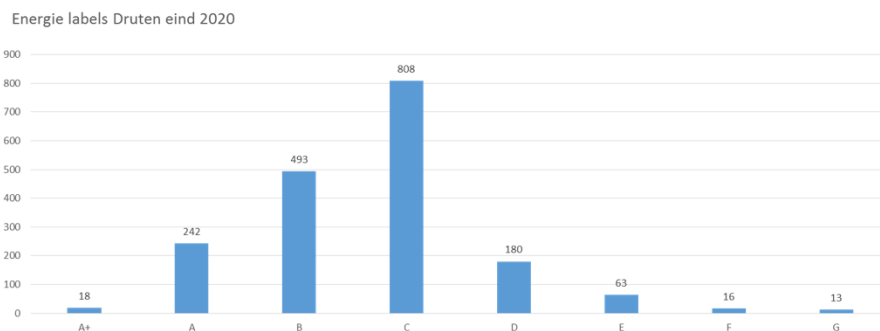
## 5. Duurzaamheid en energietransitie

In 2050 moet de eigen woningvoorraad van Woonwaarts Aardgasvrij en CO2 neutraal zijn voor het gebouw gebonden energieverbruik. Als tussendoelstelling streven we naar een portefeuille met gemiddeld energielabel A en minimaal energielabel C in 2030. Naast het hoofddoel wil Woonwaarts bijdragen aan het beperken en verduurzamen van het huishoudelijke verbruik door middel van de plaatsing van extra installaties voor het opwekken van duurzame energie als ook door bewustwordingsprogramma's voor het energieverbruik van huurders.

Woonwaarts kiest, naast de vereiste CO2 neutraliteit van het gebouw gebonden energieverbruik, ook voor een rol bij het realiseren van CO2 neutraliteit voor het huishoudelijk verbruik.

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.
- 5.2 Voor de uitrol van energiemaatregelen wordt gewerkt vanuit de nog vast te stellen 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. 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.
  - Woonwaarts en de gemeente maken afspraken over de rolverdeling en over de wederzijdse verwachtingen.
  - 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. In 2050 moet de eigen woningvoorraad van Woonwaarts Aardgasvrij en CO2 neutraal zijn voor het gebouw gebonden energieverbruik. Als tussendoelstelling streven we naar een portefeuille met gemiddeld energielabel A en minimaal energielabel C in 2030. Het programma voor de komende jaren is als volgt:



#### Verduurzaming 2021/2022

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| - Deest - 62 woningen nu op D wordt A | - Druten - 44 woningen op D wordt minimaal C |
| - Deest - 26 woningen nu op E wordt A | - Druten - 5 woningen op F wordt minimaal C  |
| - Deest - 6 woningen nu op F wordt A  | - Druten - 13 woningen op G wordt minimaal C |

Na 2022, blijft er een restant over van 74 woningen op D, 37 woningen op E en 5 woningen op F. Deze worden binnen 5 jaar opgepakt.

- Woonwaarts neemt het initiatief voor een overleg tussen planmatig onderhoud, HBD en de beleidsadviseur duurzaamheid van de gemeente om toelichting te geven op de verduurzamingsaanpak van bestaande woningen en over de planning van de restant opgave.
- 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.
- Sinds 2021 plaatst Woonwaarts waar mogelijk op woongebouwen waar stroom in de algemene ruimtes gebruikt wordt zonnepanelen. 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 2021 gestart met Energiecoaches die bewoners adviseren met energiebewust gedrag. Een wervingscampagne heeft in de gemeente Druten tot op heden twee energiecoaches opgeleverd, die een opleiding hebben gekregen. Daarnaast hebben enkele coaches uit de gemeente Wijchen aangegeven ook in de gemeente Druten actief te willen zijn. Om het bereik van deze coaches te optimaliseren wordt in de gemeente Druten niet gekozen voor individuele huisbezoeken, maar voor een collectieve oplossing, zoals bijvoorbeeld wijkbijeenkomsten.

### 5.3 Duurzame Warmte Deest

In het kader van het project Duurzame Warmte Deest is een Transitieteam en een techniegroep opgericht, zijn bewonersbijeenkomsten georganiseerd, is het Crowdheatingplatform gelanceerd en is een enquête afgenomen. Doel was om op te halen wat het dorp Deest belangrijk vindt in het kader van de Energietransitie. In overleg met het Transitieteam zijn aardgasvrije scenario's gekozen, die verder onderzocht moeten worden. Tevens is de subsidie Wijk van de Toekomst

aangevraagd. Indien we de subsidie toegezegd krijgen wordt deze ingezet om verder te gaan met het project Duurzame Warmte Deest. Woonwaarts blijft hierbij actief aangehaakt.

5.4 Momenteel loopt de voucheractie van Winst uit je Woning die zich met name ook richt op huurders. De gemeente vervult de trekkersrol in deze actie, waarbij de communicatie wordt afgestemd met de corporaties en tevens gebruik wordt gemaakt van de communicatiekanalen van de corporaties.

5.5 Middels een interactief proces met overheden (gemeenten, waterschap en de provincie) in de regio's Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal is een Regionale Adaptie Strategie opgesteld. Missie is om in de regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal, bij voorkeur in 2035, maar uiterlijk in 2050 een klimaatbestendige regio te zijn:

- In deze regio kunnen mensen veilig en prettig wonen, werken en recreëren.
- Wateroverlast als gevolg van extreme regenbuien is tot een minimum beperkt en langdurige droogte zorgt niet tot noemenswaardige problemen voor natuur, landbouw en verkeer.
- Hittestress bij kwetsbare groepen behoort tot het verleden en vitale, kwetsbare functies kunnen tegen een (extreem weer) stootje.

In 2022 wordt verkend of de samenwerking op het gebied van klimaatadaptatie specifieker kan worden vastgelegd in prestatieafspraken. Daarnaast onderzoekt Woonwaarts de mogelijkheden van het realiseren van groene daken.

De gemeente maakt werk van het versterken van het klimaatbewustzijn in de samenleving. Waar het de huurders betreft zullen Woonwaarts en HBD dit ondersteunen en promoten en waar mogelijk ook zelf initiatieven nemen om het klimaatbewust gedrag bij huurders te stimuleren.

## 6. Wonen en Zorg

De gemeente Druten start 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-uurs zorgpunt of verder weg.

Woonwaarts huisvest naast mensen met een bepaald inkomen ook doelgroepen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning, en soms begeleiding bij het wonen. Zoals mensen in de maatschappelijke opvang, ouderen met een zware zorgvraag en een kleine zorgvraag, arbeidsmigranten, vergunninghouders etc.

- 6.1 Woonwaarts investeert in sociaal duurzame buurten. Daarbij is de omgeving van grote invloed hoe iemand zich voelt en functioneert. Gemengde, inclusieve wijken en dorpen zijn daarom geen doel op zich, maar een middel om te zorgen dat mensen zich thuis voelen en daarmee een positieve invloed hebben op hun omgeving.
- 6.2 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 transities 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.  
  
In 2021 heeft Woonwaarts hiervoor haar visie op Wonen en Zorg vastgesteld. Deze wordt eind 2021 vertaald in een praatplaat (communicatiemiddel), die ook met gemeente en huurdersorganisatie wordt gedeeld.
- 6.5 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 [bijlage 2](#) van de huisvestingsverordening. Tijdig communicatie en campagne t.b.v. doorstroming opstarten.



- 6.6 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 (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling), wat betekent dat er 14% overblijft voor maatwerk afspraken. Er zijn veel weigeringen van uitstromers voor locaties buiten Nijmegen, Dit wordt meegenomen in de evaluatie.
- 6.7 De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van wooncoaches. Koppeling maken met het doorstroom makelaars project van de provincie Gelderland. Wellicht met een eigen wooncoach, zodat er ook gebruik kan worden gemaakt van de regeling van de provincie. Gemeente en Huurderorganisatie nemen contact op met MeerVoormekaar om de mogelijkheden te verkennen. Voor het concretiseren van de taakomschrijving van de wooncoach en de samenwerking met Woonconsulenten Woonwaarts en energiecoaches treden partijen met elkaar in overleg.
- 6.8 HBD neemt het initiatief om MeerVoormekaar te informeren over de mogelijkheden voor mantelzorgurgentie en woningruil. Indien actueel starten partijen een proef om woningruil hiervoor extra onder de aandacht te brengen.

## 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. In het regio overleg WBB wordt hier specifiek aandacht aan besteed en zal aan zorgpartijen gevraagd worden suggesties te geven aan wat nodig is om de uitstroom naar de regio te stimuleren.
- 7.2 Vergunninghouders worden passend gehuisvest. Op grond van de verwachte toenemende vraag splitsen we woningen in meerdere onzelfstandige wooneenheden om, indien mogelijk, vergunninghouders gezamenlijk te huisvesten. We staan hiervoor samen aan de lat. Vergunninghouders worden via directe bemiddeling gehuisvest. Voor de eerste helft van 2022 heeft de gemeente Druten een taakstelling van 11 vergunninghouders<sup>1</sup>.
- 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. Ook dit wordt afgestemd in het regio overleg WBB. 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 Voor directe toewijzingen o.g.v. maatwerk, maakt Woonwaarts gebruik van de overgebleven ruimte voor lokaal maatwerk van de huisvestingsverordening.

---

<sup>1</sup> Circulaire huisvestingstaakstelling vergunninghouders eerste helft 2022 (1-10-2021).

## 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 – binnen de regels van de AVG – 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. ....

Gemeente Druten

A. Springveld

Woningcorporatie Woonwaarts

E. Lamers

HuurdersBelangen Druten

C.W.J. Langen

## Bijlage 1 Overlegkalender

Datum	Tijd	Vergadering
1-2-2022	10:00-11:00	Tripartite ambtelijk overleg
26-4-2022	9:30-10:30	Tripartite ambtelijk overleg
16-6-2022	9:30-11:00	Tripartite bestuurlijk overleg
23-8-2022	9:30-10:30	Tripartite ambtelijk overleg
10-11-2022	9:30-11:00	Tripartite bestuurlijk overleg
15-11-2022	9:00-10:00	Tripartite ambtelijk overleg

## Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Prestatieovereenkomst 2022

Onderwerp	Toelichting
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omdat er conform de woondeal in de groeiambitie geen rekening is gehouden met een over programmering van 130% wordt ingezet op aanvullende locaties en aanvullende plannen.</li> <li>• Omdat de energiekosten ook van invloed zijn op betaalbaarheid, zetten we in op gedragsbeïnvloeding van huurders op stookgedrag en ventilatie.</li> <li>• Om de slaagkansen voor Drutenaren te monitoren wordt de jaarrapportage Entree o.l.v. de manager Wonen van Woonwaarts met partijen besproken.</li> <li>• Indien de pilot Woningverdubelaar in Beuningen slaagt wordt deze ook uitgerold in Druten.</li> <li>• Om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te bevorderen starten partijen diverse doorstromingspilots en projecten op in samenwerking met de op te richten Wooncoaches, naar zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Waar mogelijk wordt aansluiting gezocht met het doorstroomproject van de provincie Gelderland.</li> <li>• Woonwaarts garandeert in alle dorpen en wijken waar ze bezit heeft dat er huurwoningen zijn tot de huurtoeslaggrens.</li> <li>• Om woonfraude te bestrijden onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om vergelijkbaar met de gemeente Nijmegen een convenant te sluiten die Woonwaarts inzage geeft in de BRP.</li> </ul>
Productie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de huidige projectplanning wordt gerekend met een toevoeging van ca. 125 woningen tot en met 2023 door Woonwaarts.</li> <li>• Om sneller in te spelen op mogelijke ontwikkelingen werken gemeente en Woonwaarts op projectontwikkeling met vaste contactpersonen.</li> <li>• Korting op de verhuurdersheffing wil Woonwaarts inzetten om de woonproductie te versnellen d.m.v. tijdelijke (flex)concepten.</li> <li>• Meer woningen toevoegen op een bestaande locatie draagt bij aan de versnelling, maar moet wel passen bij het parkeerbeleid. Voor aanpassingen van de parkeernorm is daarom altijd een goed onderbouwd voorstel nodig die een eventuele lagere norm legitimeert, denk daarbij bijvoorbeeld aan mobiliteitsconcepten en bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast moet duidelijk zijn dat er, ook bij vervreemding van de woning, later toch niet een andere doelgroep/woonfunctie inkomt die een hogere parkeernorm eist.</li> <li>• Naast de voorrangsregeling van Woonwaarts voor niet Daeb huur en koop, stimuleert de gemeente op alle nieuwbouwlocaties ook de realisatie van goedkope koop om zo de uitstroom van scheefhuurders uit sociale huurwoningen extra te bevorderen.</li> </ul>
Duurzaamheid en energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwaarts streeft naar een portefeuille met gemiddeld energielabel A in 2030.</li> <li>• De gemeente streeft naar energieneutraal in 2040.</li> <li>• Als pilot buurt voor de transitievisie warmte van de gemeente Druten is Deest aangewezen. Indien dit leidt tot een alternatieve warmteoplossing voor aardgas zal Woonwaarts hier actief in participeren.</li> </ul>

Onderwerp	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwaarts neemt het initiatief voor het organiseren van een overleg om toelichting te geven op de verduurzaming van bestaande woningen.</li> <li>• De voucheractie van Winst uit je Woning geldt nu ook voor huurders.</li> <li>• Woonwaarts onderzoekt wat de mogelijkheden zijn in het realiseren van groene daken.</li> </ul>
Wonen en Zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente formuleert in samenspraak met partijen een visie op Wonen en Zorg.</li> <li>• Op basis van deze visie wordt de definitie en behoefte aan levensloopgeschikte woningen vastgesteld.</li> <li>• De lokale maatwerk mogelijkheden worden benut om adequaat te reageren op urgente zorgvragers.</li> <li>• De gemeente gaat in overleg met MeerVoormekaar over het opzetten van wooncoaches. Voor de invulling van de rol/taak wordt afgestemd met Woonwaarts, de provincie Gelderland (doorstroommakelaar) en het project energiecoaches van de gemeente.</li> <li>• HBD neemt het initiatief om MeerVoormekaar te informeren over de mogelijkheden voor mantelzorgurgentie en woningruil.</li> </ul>
Huisvesting bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6% van de vrijkomende woningen wordt gereserveerd voor bijzondere bemiddeling (uitstroom via de WBB).</li> <li>• Op grond van de verwachte toenemende vraag splitsen we woningen in meerdere wooneenheden als dat bijdraagt om statushouders versneld te kunnen huisvesten.</li> <li>• Naast voldoende en passende huisvesting wordt ook gekeken naar de behoefte en financiering van woonbegeleiding.</li> </ul>
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen werken conform de methodiek 'Deest' samen op basis van integrale wijkplannen.</li> <li>• Als daar aanleiding voor is houden de drie partijen een wijkschouw. HBD neemt hiervoor het initiatief.</li> </ul>



## Bijlage 3 Begrippen

### Huurtoeslag

- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/huurtoeslag>

### Passend toewijzen

- <https://www.entree.nu/hoe-werkt-het/passend-toewijzen/wat-is-passend-toewijzen/>

### Kaders Huurbeleid

- <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2021.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>