



**Prestatieafspraken**

**Hoofdpijnen 2018 t/m 2021**

**en**

**jaarafspraken 2020**

definitieve versie  
november 2019

## Inhoud

Het proces .....	3
1 Voldoende sociale huurwoningen .....	5
1.1 De vastgoedopgave.....	5
1.2 De ontwikkelrichting voor de voorraad op kernniveau .....	6
1.3 Transformatie activiteiten bestaande voorraad .....	6
1.4 Nieuwbouw van sociale huurwoningen .....	7
1.5 Verwerving en verkoop van sociale huurwoningen .....	8
1.6 Herstructurering, sloop en vervanging .....	8
2 Investeren in kwaliteit van woningen .....	9
3 Investeren in duurzaamheid van woningen .....	10
3.1 Duurzaamheidsmaatregelen .....	10
3.2 Vergaande verduurzaming .....	10
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep .....	11
4.1 Betaalbaarheid .....	11
4.2 Woonlastenbeleid .....	12
4.3 Bereikbaarheid .....	13
4.4 Woningtoewijzing.....	13
5 Huisvesting van bijzondere doelgroepen .....	14
5.1 Passend wonen voor senioren .....	14
5.2 Statushouders.....	15
5.3 Maatwerk .....	15
6 Investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.....	16
6.1 Leefbaarheid.....	16
6.2 Extramuralisering.....	17
6.3 Bewonersparticipatie .....	17
6.4 Beheer openbare ruimte.....	17
6.5 Overlast en veiligheid .....	17
6.6 Maatschappelijk vastgoed .....	18
Bijlage 1: Begrippenkader (prijspeil 2019).....	19
Bijlage 2: Lokaal maatwerk 2020; complexen voor ouderen en jongeren in.....	22

## Het proces

In 2016 hebben corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties voor het eerst volgens de nieuwe Woningwet, in gezamenlijk overleg, prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2017.

In het kader van de prestatieafspraken 2020 heeft Waardwonen, in samenwerking met de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn, in juni 2019 een bod aan de gemeente Berg en Dal gedaan. In 2017 is de samenwerking gezocht met Oosterpoort en huurdersbelangenvereniging Woonbelang. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een gezamenlijke opzet en indeling van de diverse prestatieafspraken en een inkadering vanuit de woonagenda, de beleidsvoornemens van beide corporaties en de wetgeving die voor beide corporaties identiek is. Corporaties hebben besloten om de inhoudelijke afspraken afzonderlijk van elkaar te maken met de gemeente Berg en Dal op basis van het gezamenlijk opgestelde format. Daarmee behouden beide organisaties de mogelijkheid om noodzakelijke accenten, elk op een eigen wijze, naar voren te brengen.

De hoofdlijnen en strategische keuzes worden voor een periode van 4 jaar vastgelegd. Jaarlijks overleggen partijen over de concrete activiteiten per jaarschijf en actualiseren waar nodig de hoofdlijnen.

Uitgangspunten bij de totstandkoming van de prestatieafspraken zijn:

- De overeengekomen afspraken zijn bindend.
- Binnen de opzet is er jaarlijks ruimte om te schakelen en tussentijdse actuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld bij wetswijzigingen of wijzigingen binnen de scenario's van de woonagenda) mee te nemen in de afspraken.
- De basis voor de prestatieafspraken is vastgelegd in de woonagenda/woonvisie van de gemeente Berg en Dal, het ondernemingsplan (2018 – 2021) en de portefeuillestrategie van Waardwonen. De prestatieafspraken gaan over alle aspecten van het wonen en de sociale volkshuisvesting.
- Nadrukkelijk willen partijen de klanten en klantwensen in beeld houden bij het maken van de prestatieafspraken en onderliggende activiteiten. Het belang van de huurders staat daarbij voorop.

Partijen constateren dat het proces om te komen tot jaarlijkse prestatie-afspraken aanpassing vraagt. De behoefte is aanwezig om een basisdocument te hebben met meerjarenafspraken, waarbij jaarlijks een document wordt opgesteld met alleen de specifieke afspraken voor het komende jaar. Aangezien de huidige meerjarenafspraken gelden tot 2021 is het een natuurlijk moment om komend jaar te kiezen voor een andere opzet. Vanwege het feit dat Waardwonen werkt in twee gemeenten, alsmede vanwege het feit dat gemeente Berg & Dal prestatie-afspraken maakt met twee corporaties, hebben partijen bij de nieuwe opzet behoefte aan uniformiteit. Om die reden zullen partijen reeds begin 2020 het initiatief nemen om met alle betrokkenen gesprekken voeren over de opzet van de prestatie-afspraken vanaf 2021.

Bij de voorliggende prestatie-afspraken is uitgegaan van het in 2019 door Companen verrichte woningmarktonderzoek, op basis waarvan een groeiende vraag naar sociale huurwoningen kan worden geconstateerd. Tegelijkertijd signaleert Companen een transformatie-opgave: er is een overschot aan eengezinswoningen en een tekort aan appartementen. Deze door Companen benoemde ontwikkelingen zijn door partijen onderkend en zijn dan ook overgenomen in de prestatie-afspraken. Hierbij benadrukken partijen echter dat Waardwonen begin 2020 haar nieuwe portefeuillestrategie zal vaststellen, en dat de gemeente in 2020 haar Woonvisie zal actualiseren. Eerst na vaststelling hiervan zullen partijen gezamenlijk de consequenties kunnen bezien en daadwerkelijke aantallen (sloop / nieuwbouw / verkoop / liberalisering e.d.) vaststellen.

## **Overleg en procesafspraken**

*Afspraken 2018-2021*

*Reguliere overleggen*

1. De gemeente en de corporaties voeren tenminste tweemaal per jaar bilateraal bestuurlijk overleg
2. De gemeente en de huurdersorganisaties voeren tenminste eenmaal per jaar bilateraal bestuurlijk overleg. De huurdersorganisaties nemen hiertoe het initiatief.

*Overleggen t.b.v. prestatieafspraken*

3. Partijen hebben tenminste drie keer per jaar gezamenlijk overleg over de voortgang van de prestatieafspraken en om te komen tot nieuwe prestatieafspraken:
  - In februari/maart is de evaluatie van het afgelopen jaar van de uitvoering van de afspraken aan de orde;
  - Uiterlijk 1 juli brengen corporaties het bod uit in samenwerking met de huurdersvertegenwoordigers;
  - In september gaat het overleg over het uitgebrachte bod van de corporaties;
  - In november zullen de (geactualiseerde) afspraken vastgesteld worden met als doel dat begin december de nieuwe afspraken voor het komend jaar getekend worden.
4. De corporaties plannen de afspraken.
5. De gemeente voert de regie in de verzameling, bewerking en verspreiding van de betreffende gegevens.

## **Privacywetgeving**

Per 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing. De AVG vervangt de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). De gemeente komt met een voorstel voor een convenant om persoonsgegevens uit te kunnen uitwisselen tussen organisaties als het gaat om bijvoorbeeld "bemoeizorg".

## 1 Voldoende sociale huurwoningen

De gemeente werkt met de gegevens uit het woningmarktonderzoek als basis voor de scenario-analyses in de woonagenda. Scenario's zijn geformuleerd vanuit een combinatie van de toekomstige economische en technologische ontwikkeling en kennen bandbreedtes in de woningbehoeften binnen de verschillende scenario's. Er blijkt behoefte te zijn aan woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en het aantal gezinnen daalt.

### Afspraken 2018 - 2021

- a. Ten minste iedere twee jaar vindt er een actualisatie van het woningmarktonderzoek plaats.
- b. Jaarlijks monitoren partijen de effecten van gevoerd beleid en passen daarop de meerjarenafspraken aan.

### Afspraak 2020

- 1) Begin 2020 zal de geactualiseerde gemeentelijke Woonvisie worden vastgesteld. Daarnaast stelt Waardwonen begin 2020 haar herijkte portefeuillestrategie vast. Indien uit deze documenten acties voortvloeien of benodigd zijn, waarin met deze prestatieafspraken niet wordt voorzien, dan treden partijen met elkaar in overleg om aanvullende afspraken te maken.
- 2) Medio 2019 is in opdracht van de gemeente en beide corporaties een woningmarktonderzoek verricht. Op basis van dit onderzoek zullen partijen in 2020 nader met elkaar bezien op welke wijze de gewenste transformatie in de woningvoorraad en/of nieuwbouw kan worden bewerkstelligd.

### 1.1 De vastgoedopgave

Zoals aangegeven worden begin 2020 de nieuwe Woonvisie (gemeente) en de nieuwe portefeuillestrategie (Waardwonen) vastgesteld. Op basis hiervan kan de vastgoedopgave definitief vastgesteld.

### Afspraken 2018-2021

- a. De gekozen strategische activiteiten resulteren voor de komende periode in de volgende indicatieve programma's:

Tabel 1: Transformatieopgave Waardwonen in Millingen aan de Rijn

(\*) Toelichting zie 1.4.

<b>Ontwikkeling sociale woningvoorraad Berg en Dal - Millingen aan de Rijn</b>	<b>2018</b>	<b>Prognose 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Planmatig Onderhoud	198	198	303	306	337
Asbest sanering	0		24	48	41
EPA maatregelen (in geval van versnelling)	105	97	54	217	38
Woningaanpassingen (bij mutatie of op verzoek)	Ca. 7	7	Ca. 7	Ca. 7	Ca. 7
Nieuwbouw	0	0	0	18	24
Terugkoop Koopgarant	2 - 3	3	2- 3	2 - 3	2 - 3
Verkoop sociaal	5	4	5	5	5


### Afspraken 2020





In bovenstaande tabel is aangegeven wat het indicatieve programma van strategische activiteiten voor 2020 wordt. Voor wat betreft nieuwbouw gaat het in 2020 om tijdelijke woningen, in 2021 is de start voorzien van woningen op Schoollocatie fase III (oplevering in 2022).

## 1.2 De ontwikkelrichting voor de voorraad op kernniveau

De ontwikkelrichting van de sociale voorraad in de woonagenda, in vergelijking tot het huidige sociale aanbod en de wensportefeuille van Waardwonen voor de kern Millingen aan de Rijn, is in tabel 2 hieronder weergegeven.

Tabel 2: Ontwikkelrichting sociale woningvoorraad, woonagenda Berg en Dal en wensportefeuille Waardwonen

Ontwikkelrichting sociale woningvoorraad Millingen aan de Rijn					
Aanbod sociale huurwoningen 2017	Boven- / ondergrens scenario's	Woonagenda wens voor toevoeging tot 2025 (min.-max.)	Aanbod 1-1-2019	Ontwikkeling portefeuille corporaties (2025)	Wensportefeuille Waardwonen (2033)
790	+20 / +40		807	Beperkte toename / vervangende nieuwbouw	Begin 2020 vast te stellen

-  Onvoldoende aanbod, toevoeging gewenst
-  Beperkt aanbod tov vraag, enige toevoeging gewenst
-  Beperkt vraag tov aanbod, enkel toevoeging obv maatwerk
-  Voldoende aanbod, geen toevoeging gewenst

De hierboven weergegeven ontwikkelrichting is gebaseerd op het genoemde in 2019 verrichte woningmarktonderzoek van Companen (scenario "Big Band").

### Afspraken 2020

Waardwonen wil in 2020 stevig inzetten op tijdelijk en flexibel wonen. We gaan (in aanvulling op hetgeen in de tabel is opgenomen) met elkaar het gesprek aan over de mogelijkheden van tijdelijke woningen (ca. 18, mits stedenbouwkundig inpasbaar). Hierbij wordt uitgegaan van de oude locatie van Waardwonen aan de Margrietstraat. Samenwerking met partijen vindt plaats op kennisdeling en expertise. Inzake de realisatie van tijdelijke woningen zal de gemeente zich inspannen om de benodigde procedures zo soepel mogelijk te laten verlopen. Na realisatie van de eerste tijdelijke woningen volgt een evaluatie waaruit in samenspraak met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging en in lijn met het woningmarktonderzoek verdere uitbreiding van dit type woningen wenselijk is.

## 1.3 Transformatie activiteiten bestaande voorraad

### Uitgangspunten

#### Wonen met zorg / ouderenhuisvesting

Het huidige aanbod aan levensloopgeschikte woningen (definitie vanuit SEV; zie bijlage 1) is krap. Om aan de vraag te kunnen voldoen zijn er meer geschikte woningen nodig. De toevoeging aan de woningportefeuille moet daarom veelal levensloopgeschikt zijn.

Ook het aanbieden van praktische aanpassingen aan de woning draagt bij aan het langer zelfstandig blijven wonen.

Waardwonen zet in Millingen aan de Rijn in op toename van het huidige aantal toegankelijke woningen (33% van de sociale woningvoorraad: 122 levensloopgeschikte woningen en 159 rollatorgeschikte woningen). Bij nieuwbouw zullen levensloopgeschikte woningen worden toegevoegd.

Waardwonen biedt via het Opplusbeleid aanpassingen aan zittende huurders, zowel in eengezinswoningen als in appartementen. Met dit beleid draagt Waardwonen bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen van mensen met een zorgvraag.

### Afspraken 2018 – 2021

Waardwonen onderzoekt de mogelijkheden voor woningen voor starters en jongeren. Specifieke 'hat woningen' worden daarbij niet beoogd. Er wordt gekeken naar flexibele methoden van bouwen, anders dan traditioneel en met een kortere levensduur en/of flexibiliteit in het verplaatsen van woningen.

#### Afspraken 2020

- 1) Waardwonen continueert het nieuwe Opplusbeleid om mensen met een zorgvraag langer zelfstandig te laten wonen. Naar verwachting maken jaarlijks ca. 7 huishoudens van dit aanbod gebruik.
- 2) Waardwonen bepaalt, als onderdeel van haar te actualiseren portefeuillestrategie, begin 2020 haar transitie-opgave en daarmee de wijze waarop (door herontwikkeling en/of nieuwbouw) ze inspeelt op de groeiende vraag naar woningen voor kleine huishoudens.

#### **1.4 Nieuwbouw van sociale huurwoningen**

Partijen lopen bestuurlijk elk jaar gezamenlijk het ontwikkelingspotentieel na. Partijen onderkennen de noodzaak om sociale woningen voor ouderen toe te voegen en om de ontgroening uit kernen tegen te gaan. Partijen bouwen voornamelijk levensloopgeschikte woningen. De komende jaren voegt Waardwonen de volgende nieuwe sociale woningen toe:

Tabel 3: voorlopig programma nieuwbouw

	<b>Nieuwbouw sociale huurwoningen Millingen aan de Rijn *</b>	<b>Locatie</b>
2018	0	0
2019	0	0
2020	Ca. 18	Margrietstraat
2021	24 (start bouw)	Schoollocatie fase III

\*In deze tabel is nog geen rekening gehouden met de door Companen gesignaleerde gewenste groei van het aantal SH-woningen.

#### Afspraken 2018 – 2021

Voor eventuele nieuwe bouwlocaties en aanpassing van de differentiatie in bestaande bouwlocaties maken de gemeente en Waardwonen de volgende procedurele afspraken:

- a. In het geval van nieuwe bouwlocaties met sociale woningbouw gaan de gemeente en Waardwonen gezamenlijk om de tafel zitten om na te gaan welke rol de woningcorporatie hierin kan spelen. Het kan daarbij ook gaan om combinatieprojecten met duurdere woningbouw. Het staat de gemeente uiteraard vrij, wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de rol van Waardwonen, in zee te gaan met andere partijen.
- b. Waardwonen en de gemeente gaan per locatie na op welke wijze zij een voldoende aandeel sociale woningbouw kunnen waarborgen. Daarbij kan worden gedacht aan grondaankopen door Waardwonen of in de toekomst aan het benutten van instrumenten uit de Grondexploitatiewet. Daarbij kan worden gedacht aan het verplicht opnemen van sociale woningbouw in woningbouwplannen van andere partijen.
- c. De gemeente en Waardwonen streven beiden naar betaalbare woningbouw voor de sociale doelgroep. Per nieuwbouwlocatie bepalen Waardwonen en de gemeente gezamenlijk de uitgangspunten voor een sociaal grondbeleid op de betreffende locatie, waarbij het streven is dat betaalbare woningbouw financieel mogelijk is. Daarbij moet rekening worden gehouden met de wettelijke eis van passend toewijzen, waarbij ons gezamenlijk doel is betaalbare woningbouw te realiseren rekening houdend met passend toewijzen.
- d. Voorwaarden voor het daadwerkelijk ontwikkelen van alle nieuwbouwplannen zijn dat de nieuwbouwplannen passen binnen de kaders van de Portefeuillestrategie van Waardwonen, passen binnen het programma van eisen, financieel haalbaar zijn en de Raad van Commissarissen haar akkoord heeft gegeven.

Om het woningbouwprogramma mogelijk te maken waarborgt de gemeente dat ruimtelijke ordeningsprocedures (waaronder bestemmingsplannen) tijdig gereed zijn. De gemeente stelt per project een tijdsplanning op, die onderdeel uitmaakt van de realisatieovereenkomsten. Dat laat onverlet dat de gemeente geen invloed heeft op de verdere procedure in verband met eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

### Afspraken 2020

- 1) Waardwonen onderzoekt mogelijkheden voor experimenten: alternatieve doelgroepen, maar ook alternatieven van bouwen, anders dan traditioneel en met een kortere levensduur of flexibiliteit in het verplaatsen van woningen. Deze experimenten moeten bijvoorbeeld bijdragen aan het groepswoon voor ouderen of het voorzien in woningen specifiek voor starters en jongeren.
- 2) Waardwonen pakt de Schoollocatie III in zijn geheel qua ontwikkeling op, dit betekent dat zij hierbij ook het gemeentelijke deel voor haar rekening neemt.
- 3) Waardwonen maakt samen met de gemeente afspraken voor realisatie van het project Schoollocatie III, met inbegrip van het gemeentelijke deel. Het plan dient te passen binnen de portefeuillestrategie van Waardwonen. De uitwerking van de plannen doet zij in samenspraak met Gasthuis St Jan de Deo en de gemeente. Ook de huurdersvereniging wordt bij de plannen betrokken. De planning is om de nieuwbouw te realiseren in 2021/2022.
- 4) De gemeente zal, gezien het feit dat uit het woningmarktonderzoek voortvloeit dat een toename van het aantal sociale huurwoningen gewenst is, de bouw van sociale huurwoningen en middeldure woningen stimuleren. Ze zal Waardwonen betrekken bij het programma van nieuwe ontwikkellocaties, ook indien deze ontwikkeld zullen worden door private partijen, en in overleg bezien of en waar sociale huurwoningen een goede toevoeging zijn.
- 5) Op dit moment lijkt de uitspraak van de Raad van State inzake het Programma Aanpak Stikstof de voortgang van voorgenomen projecten te beïnvloeden. Partijen zullen zich voor zover mogelijk gezamenlijk inspannen de voortgang van projecten te waarborgen.

### **1.5 Verwerving en verkoop van sociale huurwoningen**

Waardwonen heeft in het verleden in Millingen aan de Rijn 42 woningen verkocht onder de vlag van Koopgarant. Deze woningen worden bij verkoop teruggekocht. Waardwonen plaatst bij terugkoop de woningen in de meeste gevallen in de verhuur, deels worden ze definitief verkocht.

Daarnaast worden specifiek aangewezen woningen verkocht, die gelegen zijn binnen reeds versnipperd bezit (in het verleden zijn al woningen in het complex verkocht). Deze woningen worden verkocht bij mutatie of op verzoek van de zittende bewoners.

De teruggelopen druk op het toewijzen van woningen aan statushouders biedt voor Waardwonen de ruimte om de geplande verkoop weer op te starten. Het betreft hier woningen die verspreid liggen over complexen waar al eerder woningen verkocht zijn, waardoor versnipperd bezit is ontstaan. Het uitgangspunt "per kern voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep" blijft leidend.

### Afspraken 2020

Aan de hand van de nieuwe portefeuillestrategie bepaalt Waardwonen welke aantallen woningen zij in 2020 voornemens is te verkopen. De betreffende tot verkoop bestemde woningen kunnen, zoals aangegeven, worden verkocht bij mutatie of op verzoek van zittende huurders. Daarnaast koopt Waardwonen jaarlijks woningen terug, die destijds onder 'Koopgarant' zijn verkocht. Deze worden deels toegevoegd aan de huurvoorraad en deels definitief verkocht.

### **DAEB-niet-DAEB**

Omdat Waardwonen onder het verlicht regime valt heeft ze geen wettelijke verplichting tot het administratief of juridisch scheiden van daeb en niet-daeb. Om verantwoording te kunnen afleggen houdt ze de verdeling wel bij. In Millingen aan de Rijn heeft Waardwonen 16 Niet-Daeb woningen. Waardwonen heeft in Millingen aan de Rijn nog 4 woningen aangewezen die niet-Daeb worden. De huurprijs zal echter pas bij mutatie van Daeb naar Niet-Daeb overgaan. Concreet betekent dit dat wij door de mutatiegraad eind 2025 verwachten 17 woningen met een niet-Daeb huurprijs in Millingen aan de Rijn te hebben.

### Afspraken 2020

- 1) Waardwonen verkoopt in 2020 naar verwachting ca. 5 sociale huurwoningen (versnipperd bezit) in Millingen aan de Rijn.
- 2) Waardwonen beziet in 2020, op basis van haar nieuwe portefeuillestrategie, of (en zo ja in welke mate) bij nieuwbouw tevens middeldure huurwoningen zullen worden gerealiseerd om hiermee de doorstroming op gang te brengen. Uitgangspunt voor Waardwonen om te investeren in middeldure huur is de voorwaarde dat dit de primaire doelgroep ten goede komt. Dus bijvoorbeeld door op deze wijze doorstroming tot stand te brengen waardoor de sociale voorraad beschikbaar komt voor de doelgroep.

### **1.6 Herstructurering, sloop en vervanging**

Herstructurerings- en sloopplannen worden in samenwerking tussen partijen ontwikkeld. In de periode 2018 – 2021 vindt in het woningbezit van Waardwonen geen concrete sloop-nieuwbouw (herstructurering) plaats.



### Afspraken 2018 - 2021

Waardwonen informeert de gemeente en Huurdersvereniging tijdig (enkele jaren van tevoren) over plannen voor sloop. Bij sloopplannen treden gemeente en corporatie gezamenlijk in overleg om te bekijken hoe er meerwaarde gecreëerd kan worden aan de openbare ruimte en dan vooral op het gebied van openbaar groen en parkeren.

### Afspraak 2020

Afhankelijk van de nieuwe portefeuillestrategie stelt Waardwonen haar nieuwe wensportefeuille vast. Op basis hiervan kan worden bepaald welke transformatie-opgave benodigd is en of, en zo ja in welke mate, de portefeuille dient te groeien. Dit leidt tot een aantal mogelijke herstructureringsprojecten, welke in samenspraak met partijen zullen worden vastgesteld.

## **2 Investeren in kwaliteit van woningen**

### **Onderhoud**

De actuele onderhoudskwaliteit is voor vrijwel het gehele corporatiebezit voldoende tot (zeer) goed. Het onderhoudsbeleid van Waardwonen is erop gericht om, met het uitvoeren van planmatig onderhoud, alle woningen (conform NEN 2767), ten minste op kwaliteitsniveau 3 (voldoende) te houden.

### **Asbest**

Waardwonen heeft haar bewoners preventief over de mogelijke aanwezigheid van asbest in hun woning geïnformeerd. Alle woningen zijn voorzien van een kaart waarop is aangegeven waar asbest in de woning is verwerkt. Waardwonen zal in 2020 opnieuw toetsen in hoeverre de door haar voorgenomen maatregelen in lijn zijn met vigerende wet- en regelgeving en zonodig voorgenomen maatregelen aanpassen.

Voor de aanpak van asbest zijn de volgende doelen gesteld:

	2020	2024	2030
Asbest	Alle voor bewoners bereikbare asbest verwijderd	Alle asbest aan buitenlucht (daken, gevelpanelen) verwijderd	Alle bereikbare asbest verwijderd

De asbestsanering vindt plaats in combinatie met de duurzaamheidsingrepen, bij regulier planmatig onderhoud of bij mutatie. Waardwonen communiceert rechtstreeks naar huurders en via de uitvoerende bedrijven.

### **Veroudering**

Waardwonen hanteert een technische levensduur voor onderdelen en voorzieningen in de woning. Vanuit gebruiksoogpunt kunnen corporaties de beslissing nemen om eerder tot vervanging over te gaan. Als het voorzieningen betreft die binnen de WMO worden vergoed, overleggen partijen hierover.

### Afspraken 2018 - 2021

- a. Waardwonen houdt haar woningen op minimaal kwaliteitsniveau 3 (NEN 2767).
- b. Asbestsanering wordt uitgevoerd in combinatie met de duurzaamheidsingrepen, bij regulier planmatig onderhoud of bij mutatie.

### Afspraken 2020

- 1) Partijen geven gezamenlijk uitvoering aan het WMO-convenant.
- 2) De huurdersvereniging zou graag in beeld gebracht zien of, en zo ja in welke mate, de woningen van Waardwonen in Millingen te kampen hebben met schimmelproblematiek. Partijen gaan in overleg om te bepalen op welke wijze (door middel van klanttevredenheidsonderzoek of anderszins) dit het beste kan worden geïnventariseerd.

### **3 Investeren in duurzaamheid van woningen**

#### **3.1 Duurzaamheidsmaatregelen**

Waardwonen zet grote stappen in het verduurzamen van de totale sociale woningvoorraad. Dat doet ze zonder huurverhoging door te berekenen aan de huurders.

In 2020 wordt een gemiddelde Energie-Index EI tussen 1,2 en 1,4 bereikt, dat gelijk staat aan een gemiddeld label B. Eind 2019 zal Waardwonen naar verwachting besluiten om haar gehele bezit versneld te verduurzamen. In dat geval bereikt zij al in 2022 (en niet volgens de huidige planning in 2025) een gemiddelde Energie-Index EI van 1,0 (dat gelijk staat aan label A).

##### Afspraken 2018 -2021

- a. Alle partijen zetten ambitieus in op duurzaamheid. Corporaties hebben zich geconformeerd aan het gezamenlijke energieakkoord dat de koepelorganisatie Aedes in 2012 / 2013 is aangegaan met de politiek. Daarnaast streven partijen samen naar een voorraad huurwoningen die bijdraagt aan een klimaat neutrale gemeenten in 2050. In 2018 wordt het gezamenlijk gesprek opgestart over duurzaamheid en directe initiatieven.
- b. Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn speelt hier nu en in de toekomst een actieve rol in door haar energiecoach(-es) in te zetten om de duurzaamheidstrajecten van Waardwonen, vanuit huurdersperspectief, te begeleiden en waar nodig te ondersteunen.
- c. In de woonagenda van de gemeente Berg en Dal wordt uitgegaan van het bereiken van gemiddeld label A in de sociale woningvoorraad in 2025. Waardwonen heeft de woningvoorraad in 2025 op niveau label A gebracht. Zoals aangegeven bereidt zij besluitvorming voor de voorraad al in 2022 naar label A te hebben gebracht.

##### Afspraken 2020

- 1) De gemeente Berg en Dal kent de Regeling Toekomstbestendig Wonen ter financiering van het verduurzamen van woningen. Daarbij maakt de gemeente geen onderscheid naar particulieren en huurders.
- 2) Waardwonen brengt, indien daadwerkelijk tot versnelling wordt overgegaan, in 2020 ca. 217 woningen in Millingen aan de Rijn naar label A, en zou daarmee bijdragen aan de totaaldoelstelling om alle woningen in 2022 op gemiddeld label A te hebben.
- 3) Waardwonen deelt haar meerjarenplanning verduurzaming bestaande woningvoorraad met partijen.
- 4) Duurzaamheid staat prominent op de agenda van de Rijksoverheid, Waardwonen en de gemeente Berg en Dal. Er is structureel overleg op dit thema tussen de gemeente en de corporaties. We maken gezamenlijk een plan om tot duurzame gedragsverandering bij inwoners / huurders te komen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

#### **3.2 Vergaande verduurzaming**

Partijen onderkennen dat er op termijn, naast maatregelen als het isoleren van het woningbezit en het plaatsen van zonnepanelen, ook andere methoden van verduurzamen noodzakelijk zijn. Andere, nieuwe, technologische ontwikkelingen zoals nieuwe vormen van verwarmen en koelen (zonder gas, infrarood, alternatieven voor PV panelen) vinden plaats. Partijen willen daarop inspelen.

Bij investeringen in nieuwbouw, onderhoud en renovatie, wordt gekeken naar duurzaamheid in de brede zin. Niet alleen het energieaspect speelt een rol, maar ook milieu, gezondheid, (her)gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Waardwonen onderzoekt de noodzaak om bij nieuwbouw hiermee verder te gaan dan de minimale eisen vanuit het vigerende Bouwbesluit.

##### Afspraken 2018 -2021

Waardwonen experimenteert met verdergaande verduurzaming in de nieuwbouw, om nu al energie neutrale en gasloze woningen te realiseren. Niet alleen vanuit energetische overwegingen maar juist ook vanuit betaalbaarheidsperspectief.

##### Afspraken 2020

- 1) Waardwonen zal eind 2019 / begin 2020 haar duurzaamheidsbeleid vaststellen en partijen hierbij betrekken. Op basis van dit beleid zal zij voorzover van toepassing met partijen in overleg treden over uit het beleid voortvloeiende activiteiten.

- 2) De gemeente betreft Waardwonen bij het principe van het bouwen via de circulaire economie in de nieuwbouw. Gezamenlijk worden mogelijkheden in praktijk uitgewerkt. Bekeken wordt in hoeverre op de locatie 'voormalig kantoor Waardwonen' circulair kan worden gebouwd. De gemeente schakelt hiervoor de regionaal procesregisseur circulaire economie in. De eerste stappen hiertoe zijn in 2019 gezet, deze zullen in 2020 worden gecontinueerd.
- 3) Diverse gemeenten, waaronder de gemeente Berg en Dal, Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland hebben, samen met regionale stakeholders, waaronder woningcorporaties, een breedgedragen regionale adaptatiestrategie (RAS) opgesteld. De strategie moet er voor zorgen dat de regio zich de komende jaren klimaatbestendig ontwikkelt: bestand tegen de klimaateffecten te nat, te droog en te warm, alsmede overstromingsgevaar. Partijen treden met elkaar in overleg over hoe woningen, tuinen en openbare ruimte klimaatbestendig(er) kunnen worden ingericht. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. Voorst starten in 2020 de corporatie, de huurdersvereniging en de gemeente een pilotproject om het vergroenen van voortuinen te stimuleren.
- 4) In 2019 is de startnotitie Transitievisie Warmte vastgesteld door de gemeente. In 2020 zal aan het opstellen van de Transitievisie Warmte worden gewerkt, welke uiterlijk in 2021 wordt vastgesteld. De gemeente betreft hierbij de benodigde partijen, waaronder Waardwonen.
- 5) Gemeente en Waardwonen zetten met andere belanghebbende partijen een projectteam op om te komen tot een aardgasloze wijk, O.a. in Millingen aan de Rijn. In 2020 worden hierover verdere werkafspraken gemaakt. Het projectteam komt met een aanpak waarin het doel, de activiteiten en de projectorganisatie staat omschreven. Waardwonen werkt hierbij vanuit het volgende kader:
  - De toekomstige woonlasten voor haar huurders mogen niet stijgen ten opzichte van de huidige kosten.
  - De maatregelen mogen niet ten koste van het wooncomfort van haar huurder komen.
  - De maatregelen kennen een no regret karakter. Dit betekent voor onze huurders dat zij moeten kunnen overstappen.
  - Een project kent een verbintenis en een terugverdien capaciteit van circa vijf tot zeven jaar. Wij zullen niet participeren in projecten die een langdurige verbintenis (30 tot 40 jaar) kennen met één leverancier. Er kan dan namelijk niet worden overgestapt op een betere technologie en het is ook niet mogelijk om bij het stijgen van prijzen over te stappen. Een voorbeeld van een dergelijke (langdurige) verbintenis en investering is het warmtenet
- 6) Bij investeringen in nieuwbouw en onderhoud en renovatie wordt gekeken naar duurzaamheid in de brede zin. Niet alleen het energieaspect speelt een rol, ook milieu, gezondheid, (her)gebruikskwaliteit en toekomstwaarde zijn van belang. Waardwonen toetst haar nieuwbouwplannen aan de GPR en heeft de ambitie uitgesproken om minimaal een gemiddelde 7 te behalen.
- 7) Waardwonen heeft de ambitie om energieneutraal te bouwen maar bekijkt per project of CO2-neutraal een optie is.

## **4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep**

### **4.1 Betaalbaarheid**

Corporaties concentreren zich nadrukkelijk op de primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018) en hanteren de wettelijke grenzen zoals vastgelegd in de huurtoeslagwet als norm: 'betaalbaar' is tot de 'aftoppingsgrenzen' voor de huurtoeslag.

Betaalbaarheid is, naast de huur van de woning, afhankelijk van de energielasten en gemeentelijke woonlasten. Maar ook van het eigen bestedingsgedrag van huurders. Betaalbaarheid is daarom een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partijen.

Voor Waardwonen is betaalbaarheid een samenhangend geheel van maatregelen op gebied van huurprijs, duurzaamheid van woningen en de persoonlijke financiële situatie van bewoners.

Waardwonen stemt jaarlijks de huurverhoging af met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn. Daarbij is de aandacht voor de betaalbaarheid van de doelgroep binnen de financiële mogelijkheden van Waardwonen, het uitgangspunt. Huurverhogingen worden afgetoet op de verschillende huurklassen. Daarnaast ontwikkelt Waardwonen beleid voor huurders die financieel in de problemen raken om op basis van individueel maatwerk te komen tot oplossingen ter voorkoming van huurachterstanden en huisuitzettingen. Ook brengt Waardwonen haar woningvoorraad zonder huurverhoging naar gemiddeld Energie-Index 1,0 (vergelijkbaar met label A). Het huurbeleid van Waardwonen past binnen het sociaal huurakkoord december 2018 dat een gematigde huurontwikkeling beoogt, waardoor huurders tot in elk geval 2021 zekerheid hebben over de huurontwikkeling van hun woning.

#### Afspraken 2018-2021

- a. Corporaties concentreren zich nadrukkelijk op de primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijsspeil 2019) en hanteren de wettelijke grenzen zoals vastgelegd in de huurtoeslagwet.
- b. Waardwonen biedt de mogelijkheid aan mensen met een zorgvraag die een middeninkomen hebben, om binnen de beperkte ruimte voor maatwerk in aanmerking te komen voor een woning in het sociale segment.

#### Afspraken 2020

Waardwonen gaat in toenemende mate uit van persoonlijke betaalbaarheid van huurders en dus meer maatwerk. Waar nodig wordt op individueel niveau gekeken wat de beste oplossing is. Dit kan zijn bemiddeling naar een goedkopere woning, woningruil of het naar voren halen van duurzaamheidsmaatregelen.

### **4.2 Woonlastenbeleid**

Het woonlastenbeleid is een gezamenlijk beleid van corporaties (Waardwonen en Oosterpoort), gemeenten en huurdersverenigingen. Partijen gaan daarbij uit van een brede woonlastenbenadering en werken het beleid uit vanuit de werkgroep Woonlasten.

In het kader van “aanpak inwoners met financiële problemen” kijkt de gemeente met corporaties en maatschappelijke organisaties naar een betere probleemsignalering en stroomlijning van de samenwerking. Er zijn ideeën voor mogelijke maatregelen voor ondersteuning en hulp geformuleerd. Het verwijzen naar budgetcoaching, schuldhulpverleners en Schuldhulpbuddy's en het treffen van betalingsregelingen zijn daar onderdeel van. Dit wordt in 2018 verder uitgewerkt naar een concrete aanpak. Focus ligt hierbij op de rolverdeling, wie doet wat?

#### Gezamenlijke aanpak bij huurachterstanden

Het uitgangspunt van partijen is dat huisuitzettingen vanwege schulden alleen in uiterste situatie mag plaatsvinden. Als alle inspanningen en de geboden maatwerkoplossingen van Waardwonen en de gemeente geen resultaat hebben opgeleverd, kan Waardwonen overgaan tot uitzetting. Partijen beseffen dat de maatschappelijke kosten van een huisuitzetting groot zijn. Het voorkomen van huurachterstanden via vroegsignalering is daarmee een belangrijk onderwerp waar alle partijen een bijdrage aan willen leveren. Waardwonen ontwikkelt een werkwijze om sneller probleemsituaties te signaleren en bespreekbaar te maken. Maatschappelijk Werk wordt vanuit de gemeente preventief ingezet om gezamenlijk te werken aan het voorkomen van een ontruiming vanwege (huur-)schulden. Partijen gaan uit van vroegsignalering en nemen in de eerste twee maanden huurachterstand al de nodige initiatieven om vroegtijdig oplopende maatschappelijke kosten te voorkomen. Op initiatief van corporaties gaat de professional van Maatschappelijk Werk mee bij huisbezoeken om invulling te geven aan het preventieve traject.

De gemeente biedt een voorzieningenwijzer die, bij gesprekken met huurders, inzicht geeft in de regelingen waar inwoners aanspraak op hebben. Kwijtschelding gemeentelijke belastingen is hier een voorbeeld van. Corporatiemedewerkers nemen de regelingen, bij het leveren van individueel maatwerk aan huurders, door ter voorkoming van verdergaande financiële problematiek.

#### Afspraken 2018-2021

De gemeente zet Maatschappelijk Werk preventief in ter voorkoming van ontruiming vanwege (huur-)schulden. Waardwonen doet vanuit vroegsignalering een beroep op Maatschappelijk Werk. De werkwijze wordt afgestemd in de werkgroep Woonlasten.

#### Afspraken 2020

- 1) Het woonlastenbeleid is de afgelopen jaren uitgewerkt door een programmagroep en werkgroepen met medewerkers van de gemeenten Heumen Berg en Dal en de corporaties Waardwonen en Oosterpoort. Een en ander is vastgelegd in het Convenant Vroegsignalering. De interne werkprocessen bij de gemeenten en corporaties en de onderlinge samenwerkingsafspraken zijn doorgenomen en geoptimaliseerd. De borging in de interne processen is afgerond. Begin 2020 vindt een evaluatie plaats.
- 2) Waardwonen blijft actief beleid voeren bij huurachterstanden. Korte lijnen met gemeente, zorg en welzijnspartijen zijn erop gericht huurachterstanden direct op te lossen om zo huisuitzetting vanwege huurachterstand te voorkomen. In de dagelijkse praktijk weten partijen elkaar goed te vinden.

- 3) Waardwonen gaat in toenemende mate uit van persoonlijke betaalbaarheid van huurders en dus meer maatwerk. Waar nodig wordt op individueel niveau gekeken wat de beste oplossing is. Dit kan zijn bemiddeling naar een goedkopere woning, woningruil of het naar voren halen van duurzaamheidsmaatregelen. Actiepunten vanuit de werkgroep Woonlasten worden in samenwerking verder uitgewerkt in 2020.
- 4) Partijen delen ervaringen op het thema armoede en komen tot een gezamenlijke strategie. Partijen kijken integraal naar mogelijkheden om bestaande voorzieningen onder de aandacht te brengen. We zetten in op samenwerking met ons netwerk, actief in het informeren van huurders.
- 5) De voorzieningenwijzer van de gemeente is up-to-date en wordt door Waardwonen actief onder de aandacht gebracht. Daarnaast neemt Waardwonen het initiatief om te kijken of er een pilot voorzieningencheck voor haar huurders kan worden opgezet in samenwerking met de gemeente Berg en Dal.
- 6) Indien het 'achter de voordeur'-project Langer Zelfstandig Wonen een vervolg mocht krijgen in Millingen a/d Rijn, dan zal hierbij specifiek aandacht worden geschonken aan het thema 'armoede onder ouderen'.

### **4.3 Bereikbaarheid**

De huidige mutatiegraad van sociale huurwoningen bedraagt nu 6%. Op basis hiervan verwacht Waardwonen jaarlijks zo'n 50 vrijkomende huurwoningen in Millingen aan de Rijn.

Met ingang van 1 januari 2016 wijzen corporaties aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen een passende, betaalbare woning toe. In de woonagenda van Berg en Dal vraagt de gemeente aan de corporaties om minimaal 85% van de bereikbare woningvoorraad (tot € 640,14) toe te wijzen aan huurtoeslaggerechtigden. Het huurprijsbeleid van de corporaties stuurt op deze 85%. Op dit moment is de toewijzing aan huurtoeslaggerechtigden 88%.

Halfjaarlijks monitoren beide corporaties gezamenlijk de slaagkansen, bij passend toewijzen, voor verschillende doelgroepen en huishoudens met en zonder huurtoeslag en bespreken de uitkomsten met gemeenten en huurdersverenigingen. Partijen bezien of beide subgroepen gelijke kansen hebben. Zo nodig passen corporaties hun huurprijsbeleid aan zodat die gelijke slaagkans ook geëffectueerd wordt. De slaagkansmonitor is door Entree in samenwerking met corporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen ontwikkeld en de resultaten worden halfjaarlijks gedeeld met gemeenten en huurdersorganisaties.

#### Afspraken 2018-2021

- a. Waardwonen wijst ten minste 85% van de bereikbare woningvoorraad (tot € 651,03) toe aan huurtoeslaggerechtigden. Daarnaast wijst ze sociale huurwoningen toe aan mensen met een laag inkomen, zonder recht op huurtoeslag en stuurt zij op een evenwichtige slaagkans voor beide groepen
- b. Halfjaarlijks, in juli en januari, brengt Waardwonen (samen met Oosterpoort) de resultaten van de slaagkansmonitor uit naar de gemeente en huurdersorganisaties.

#### Afspraken 2020

Op basis van de uitkomsten van de slaagkansmonitor kan bijsturing plaatsvinden in het aanbod.

### **4.4 Woningtoewijzing**

De regels voor woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de gemeentelijke Huisvestingsverordening, die in alle gemeenten in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen eensluidend is vastgesteld.

Slaagkansen van doelgroepen kunnen (beperkt) worden vergroot door het toepassen van toegestaan maatwerk (veelal in overleg met het sociaal team / zorgoverleg), het realiseren van een specifiek project voor een doelgroep, of het kiezen van een alternatief model voor toewijzen (loting).

In enkele kernen is de doelgroep jongeren een bijzondere aandachtsgroep. Partijen willen de kansen voor starters en jonge gezinnen in deze kernen vergroten. De druk op de sociale woningmarkt maakt dat in het reguliere toewijzingsmodel jongeren minder kans hebben op een woning. Voor enkele kernen worden woningen geschikt voor jongeren aangeboden via het lotingsmodel.

Waardwonen zet, nadat de primaire doelgroep (met en zonder huurtoeslag en inkomen tot € 38.035 van woningen voorzien zijn, de vrije ruimte binnen de regels optimaal in om sociale huurwoningen aan middeninkomens toe te wijzen. Waardoor minder zelfredzame mensen met een iets hoger inkomen toch de gelegenheid krijgen om bij Waardwonen te huren.

### Afspraken 2018 - 2021

- a. Partijen onderzoeken de mogelijkheden om het huisvesten van starters en jonge gezinnen te bevorderen via verbeteren van doorstroming van andere groepen of alternatieven in de woningtoewijzing.
- b. Waardwonen zet binnen de kaders van de huisvestingsverordening maximaal in op het aanbieden van 15% woningen via het lotingsmodel om starters en jongeren een grotere kans op een woning te bieden.
- c. De gemeente informeert iedere inwoner omstreeks de 18<sup>e</sup> verjaardag over de regelgeving en het systeem van toewijzing van sociale huurwoningen in de gemeente. Dit in samenwerking met Waardwonen.

### Afspraken 2020

- 1) Halfjaarlijks monitort Waardwonen, gezamenlijk met Oosterpoort, de effecten op de slaagkansen van passend toewijzen en bespreekt zij deze resultaten met de gemeente en de Huurdersvereniging. In 2020 evalueren we in samenwerking met Entree, de gemeente en de Huurdersvereniging de slaagkansberekening en voeren we waar nodig verbeteringen door.
- 2) In 2020 wordt, nadat de primaire en secundaire doelgroep (tot € 38.035 prijspeil 2019) van woningen voorzien zijn, de vrije ruimte, binnen de regels van passend toewijzen om sociale huurwoningen aan de wat hogere middeninkomens toe te wijzen opnieuw bekeken. De uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek nemen we mee in de mate waarin we deze doelgroep willen bedienen. Of de ruimte die de minister biedt om 15% aan middeninkomens toe te wijzen nodig is wordt in 2020 verder onderzocht. Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek om per kern vast te stellen wat de behoefte in de woonruimteverdeling is.
- 3) Waardwonen beziet in 2020, op basis van haar nieuwe portefeuillestrategie, of bij nieuwbouw tevens middeldure huurwoningen zullen worden gerealiseerd om hiermee de doorstroming op gang te brengen.
- 4) Partijen willen de kansen voor starters en jonge gezinnen vergroten door te kijken welke middelen beschikbaar zijn om de doorstroming te verbeteren. In 2020 wil Waardwonen een pilot opstarten door jongeren een tijdelijk huurcontract aan te bieden, om op deze wijze voor deze doelgroep de slaagkans te bevorderen. Waardwonen onderzoekt in samenspraak met de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en de gemeente de mogelijkheden van een doorstroomopilot bij Schoollocatie III.
- 5) Jaarlijks levert Waardwonen, zo mogelijk in afstemming met Oosterpoort, cijfers en relevante informatie aan bij College en Raad middels een infographic zodat zij goed geïnformeerd zijn over de feiten die van belang zijn.
- 6) Waardwonen wil tijdelijke woonvormen inzetten om de slaagkans voor starters te verbeteren en jonge een- en tweepersoonshuishoudens te kunnen huisvesten. In 2019 oriënteert ze zichzelf op de mogelijkheden.
- 7) De afspraken en werkwijze rondom loting worden gecontinueerd.
- 8) Waardwonen en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn werken een pilot gericht op doorstroming uit, bij voorkeur in combinatie met een nieuwbouwproject.

## **5 Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

Binnen de primaire doelgroep richt Waardwonen zich in het bijzonder op huishoudens met beperkte zelfredzaamheid. Ook als dit huishoudens betreft met een middeninkomen. Waardwonen zet zich, samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, in het bijzonder in voor deze minder zelfredzame huishoudens in het werkgebied zodat ze zelfstandig kunnen blijven wonen in hun woning en woonomgeving. We zien dit als een gezamenlijke opgave. Niet alleen bij de woningtoewijzing maar ook gedurende de huurperiode. Dit gaat over mensen die (tijdelijk) begeleiding of ondersteuning nodig hebben. Voorbeelden zijn bijzondere toewijzing bij uitstroom van cliënten van zorginstellingen, huisvesting van statushouders en aanpassing van woningen voor mensen met uiteenlopende beperkingen.

### **5.1 Passend wonen voor senioren**

Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Belangrijk is de inzet op vroeg signalering bij ouderen die het moeilijk hebben, bijvoorbeeld dementerende ouderen. Inzetten op ketensamenwerking in de bestaande netwerken en korte lijnen met partners als bijvoorbeeld maatschappelijk werk is dan erg belangrijk. Zo proberen partijen om naast de hulpbehoevende ouderen te gaan staan en problemen te voorkomen door maatwerkoplossingen te bieden. Ook de woning speelt een rol. Is bij een toenemende zorgvraag verhuizen passend of kan de woning geschikt worden gemaakt door kleine aanpassingen te treffen?

Dat raakt ook het sociaal netwerk van huurders. In gesprek gaan met huurders voor het bespreken van een passend verhuisproces of het verstrekken van informatie gericht op senioren is belangrijk. Partijen willen hierop anticiperen door gezamenlijke afspraken te maken.

#### Afspraken 2020

- 1) De gemeente neemt het initiatief om te komen tot gezamenlijke afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties en Waardwonen omtrent een sluitende aanpak voor de huisvesting van mensen met sociale en psychische problemen (zie ook paragraaf 5.3).
- 2) Partijen werken gezamenlijk aan het achter de voordeur project langer zelfstandig wonen in Berg en Dal. Dit project wat gericht is op preventie voorziet 70+-ers van informatie op het gebied van zorg en welzijn. Eventuele signalen worden opgepakt. In 2019 wordt dit project geëvalueerd waarna in 2020 wordt bekeken of dit project een vervolg krijgt. Indien dit het geval is zullen ook huurders van Millingen worden bezocht. Hierbij zal specifiek aandacht worden besteed aan het thema 'armoede onder ouderen'.
- 3) Waardwonen zet haar Opplusbeleid in. Dit beleid richt zich op het mogelijk maken van langer zelfstandig blijven wonen (door voorzieningen aan te brengen) voor mensen met een zorgvraag.

### **5.2 Statushouders**

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders en doet hiervoor mede een beroep op (huurwoningen van) Waardwonen. De gemeente streeft ernaar een substantieel deel van de taakstelling te realiseren in niet-corporatiebezit. Het restant van de taakstelling wordt verdeeld over Waardwonen en Oosterpoort in de verhouding 18/82 (naar rato van het woningbezit in Berg en Dal). Waardwonen is bereid in te zetten op het kamergewijs huisvesten van statushouders in Millingen aan de Rijn als dat nodig blijkt te zijn. Voorwaarden, over wederzijdse investeringen worden vooraf afgestemd en de kosten van leegstand komen, wanneer dat langer is dan een maand, voor rekening van de gemeente.

#### Afspraken 2018-2021

- a. Corporaties verdelen de overige vraag naar rato van het bezit (82 % Oosterpoort / 18% Waardwonen).
- b. De gemeente zoekt naar locaties in het niet-corporatiebezit voor de huisvesting van statushouders.

#### Afspraken 2020

1. De gemeente Berg en Dal draagt samen met corporaties, Vluchtelingenwerk en Forte Welzijn bij aan de integratie van statushouders in de samenleving. Partijen continueren afspraken over de voorwaarden en wederzijdse bijdragen, onder andere over inrichtingskosten, leegstandskosten, huurbetalingen en eventuele omgevingsvergunningen.
2. Om betalingsachterstanden bij statushouders te voorkomen zal de huurbetaling het eerste half jaar in principe verlopen via de gemeente, zodat toeslagen en uitkeringen kunnen worden aangevraagd. Uitgangspunt is dat dit slechts plaatsvindt zolang het nodig is, hetgeen zal worden bepaald in samenspraak met Vluchtelingenwerk.

### **5.3 Maatwerk**

In de woningtoewijzing volgens de regionaal gehanteerde huisvestingsregeling heeft Waardwonen ruimte voor 'maatwerk' voor specifieke doelgroepen en/of wooncomplexen. Hiervan wordt gebruik gemaakt in onder andere de volgende situaties:

- Huisvesting op basis van herstructureringsurgentie.
- Tweede kansbeleid.
- Slachtoffers van overlast, waarvan het verstandig of noodzakelijk is dat zij verhuizen.
- Veroorzakers van overlast waarvan het verstandig of noodzakelijk is dat zij verhuizen.
- Cliënten van zorginstellingen, die extern moeten gaan wonen en die niet regulier aan een woning kunnen komen.
- Niet-zelfredzame klanten met bijzondere problematiek (individueel).
- Woningen specifiek voor jongeren en senioren in de wooncomplexen voor 55+; zie *bijlage 2*.
- Huishoudens met een indicatie voor een levensloopgeschikte woning.

Partijen onderkennen het belang van onderling overleg en samenspraak (veelal binnen het sociaal team van de gemeente) over mensen die mogelijk in aanmerking komen voor maatwerk. Hiervoor is in paragraaf 5.1 al de activiteit benoemd dat de gemeente het initiatief neemt om te komen tot gezamenlijke afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties en Waardwonen omtrent een sluitende aanpak voor de huisvesting van mensen met sociale en psychische problemen.

### *Afspraken 2020*

Partijen hebben het convenant Uitstroom uit Instellingen ondertekend. De toewijzing aan hierin genoemde groepen zal lopen via de regionale Werkgroep Bijzondere Bemiddeling(WBB). Waardwonen doet volgens afspraak niet mee met de verdeling naar rato maar is bereid woningzoekenden te bemiddelen die een sociale binding met Millingen aan de Rijn hebben.

## **6 Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

### **6.1 Leefbaarheid**

Waardwonen is, samen met de gemeente, actief op het vlak van leefbaarheid in buurten waar zij bezit hebben. Het gaat om het creëren van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Het is van belang de inzet van alle betrokken partijen in wijken en buurten goed af te stemmen. Partijen werken nauw samen en maken jaarlijks afspraken over waar welke inzet het meest gewenst is.

Met betrekking tot investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed is Waardwonen gebonden aan de nieuwe wettelijke bepalingen vanuit de Woningwet: zie *bijlage 1*, Begrippenkader. Aan leefbaarheid mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal €126,25 per woning besteden (prijspeil 2018). Activiteiten moeten worden vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken.

### **Sociaal Wijkbeheer**

De gemeente Berg en Dal zet via Forte Welzijn in op het wijkbeheer / opbouwwerk in haar kernen. Waardwonen koppelt hieraan een woonconsulent en buurtbeheerder. Gezamenlijk worden activiteiten in de wijken ondernomen. In de basis wordt gewerkt met een leefbaarheidsmonitor die zicht geeft op de te ondernemen activiteiten rondom de openbare ruimte. De monitor wordt ingevuld met betrokkenheid van de corporatie, de gemeente en partijen in de wijk.

### **Wijkmonitor**

Waardwonen werkt met de wijkmonitor om te komen tot een visie op de wijk en daaruit te ondernemen activiteiten rondom de openbare ruimte (en overige onderdelen van leefbaarheid). Partijen trekken hierin samen op en vormen een gezamenlijk beeld dat dient om investeringen in de omgeving van de huurwoningen te onderbouwen.

### **Wijkbeheer**

Waardwonen is in 2019 gestart met de nieuwe functie van buurtbeheerder. De buurtbeheerder is zichtbaar en actief aanwezig in wijken, signaleert vervuiling en overlast, spreekt huurders proactief aan en voorkomt zo problematiek. Ook bij geschillen tussen burens speelt de buurtbeheerder een rol. In deze functie ziet Waardwonen meerwaarde voor het bewaken en verbeteren van de leefbaarheid in de wijken.

### *Afspraken 2018-2021*

- a. Partijen voeren leefbaarheidsprojecten uit binnen de regelruimte van de Woningwet tot een bedrag voor Waardwonen van maximaal € 129,13 (prijspeil 2019) per woning.

### *Afspraken 2020*

- 1) Waardwonen zet de wijkmonitor in die in 2019 zicht geeft op de te ondernemen activiteiten rondom de openbare ruimte (en overige onderdelen van leefbaarheid). Partijen trekken hierin samen op. Zie hiervoor de afspraak onder punt 6.4.
- 2) Indien nodig stelt Waardwonen bij toewijzing van woningen, samen met de gemeente, een communicatieplan op voor de omgeving als hier aanleiding voor is. bijvoorbeeld als het gaat om het huisvesten van een gezin met 6 of meer personen. Doel is om eventuele onrust in de buurt zoveel mogelijk te voorkomen.
- 3) Gezamenlijk bespreken partijen hoe zij de samenwerking verder kunnen verbeteren in het netwerk. Zo is er een structurele uitwisseling tussen de BOA's van de gemeente, de wijkagent en de buurtbeheerder van Waardwonen. In 2020 evalueren we de samenwerking en stellen we verbeterpunten op.
- 4) In 2020 vindt verdere verdieping plaats van het wijkbeheer. De gemeente Berg en Dal zet via Forte Welzijn in op het wijkbeheer/opbouwwerk in Millingen aan de Rijn. Waardwonen koppelt hier een wijkconsulent/buurtbeheerder aan. Gezamenlijk worden activiteiten in de wijk ondernomen. Hiervoor wordt door Waardwonen gewerkt met een wijkvisie/wijkmonitor die zicht geeft op de te ondernemen activiteiten op het gebied van leefbaarheid in de komende jaren. In 2020 zoekt Waardwonen haar maatschappelijke partners op om met hen haar visie voor Millingen aan de Rijn te toetsen en aan te vullen. Partijen zetten zich in om activiteiten op het gebied van leefbaarheid zoveel mogelijk te combineren.



## **6.2 Extramuralisering**

Door de ontwikkelingen in de zorgsector (uitstroom instellingen, langer zelfstandig wonen) neemt in buurten met sociale huurwoningen het aantal huurders met allerlei problemen toe. Gemeenten zijn vanaf het najaar 2018 verantwoordelijk voor een sluitende aanpak voor mensen met sociale problemen en verward gedrag. Omwonenden en corporaties krijgen steeds vaker te maken met overlast van verwarde personen die al dan niet met begeleiding in een gewone huurwoning wonen. De extramuralisering zorgt voor zorg- en ondersteuningsvraagstukken, waar partijen samen naar moeten kijken. Samen moet gezorgd worden voor een sluitende (woon-zorg)keten rondom deze mensen.

## **6.3 Bewonersparticipatie**

Partijen gaan er van uit dat mensen een eigen verantwoordelijkheid voelen en hebben om een fijne woonomgeving te creëren. Om bewonersparticipatie/het eigenaarschap over de eigen woonomgeving te bevorderen zetten corporaties, binnen de wettelijke ruimte, actief in op het ondersteunen van bewonersinitiatieven om de burgerkracht en zelfredzaamheid in het dorp of de wijk te verbeteren.

Waardwonen wil de participatie verbeteren. Met huurdersvereniging Millingen aan de Rijn wordt vanuit de meting een aanpak bepaald om participatie van huurders te verhogen.

### Afspraken 2020

- 1) De gemeente Berg en Dal wil in de eerste helft van 2020 onderzoeken of er in Millingen voldoende draagvlak is voor het 'van onderaf' opstellen van een Dorpsagenda voor Millingen aan de Rijn. Zij zal daarbij Waardwonen en de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn betrekken. De Huurdersvereniging wil zich hierbij vooral inspannen om de participatie van (groepen van) niet-mondige inwoners bij het opstellen van een dorpsagenda te bevorderen, indien nodig met de inzet van professionals.
- 2) Waardwonen stelde in samenwerking met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn een participatiebeleid op. Partijen zetten gezamenlijk in op burgerparticipatie, trekken samen op en organiseren gezamenlijk themabijeenkomsten. De gemeente zet waar mogelijk ook in op burgerparticipatie. Partijen trekken waar mogelijk samen op en organiseren gezamenlijk bijeenkomsten op thema.

## **6.4 Beheer openbare ruimte**

Het beheer van de openbare ruimte is primair een gemeentelijke taak. Het toegankelijk maken van de openbare ruimte is een activiteit die deels overlapt met leefbaarheid. Gemeenten en Waardwonen spreken af bij welke specifieke woongebouwen en/of langs welke looproutes behoefte is aan het toegankelijk maken van de openbare ruimte. Waar mogelijk neemt de gemeente de uitkomsten hiervan op in haar onderhoudsprogramma voor openbare ruimte.

In het beleid over Openbare ruimte is, conform de woonagenda, bepaald voor welke locaties aandacht komt.

Waardwonen denkt mee in de ontwikkelingen en ondersteunen waar nodig in de contacten met huurders.

### Afspraken 2018-2021

Gemeenten en Waardwonen spreken jaarlijks af bij welke specifieke wooncomplexen en/of langs welke looproutes behoefte is aan toegankelijk maken van de openbare ruimte. De gemeente neemt hierin het initiatief en neemt de uitkomsten hiervan op in haar onderhoudsprogramma voor openbare ruimte.

### Afspraken 2020

- 1) Om een goede kwaliteit van de woonomgeving te garanderen gaat er extra aandacht uit naar aandachtsgebieden/wijken uit de jaren '50 en '60. Kenmerkend is hierbij dat het locaties zijn met gebrek aan groen en versteende uitstraling.
- 2) Gemeente stemt haar plannen ten aanzien van de openbare ruimte af met Waardwonen met als doel leefbaarheid- en sociale activiteiten met elkaar te verbinden.

## **6.5 Overlast en veiligheid**

Voorkomen en oplossen van overlast zien partijen als een gezamenlijke opgave van gemeente, corporaties en zorginstellingen. De inspanningen van de corporaties in dit kader zijn gericht op het behouden en garanderen van het woongenot van de huurders, buiten het reguliere beheer van de woningen, dus vooral gericht op woon- en leefomgeving. Corporaties zetten zich in voor leefbaarheid door overlast aan te pakken, te participeren in netwerkoverleggen, contact te onderhouden met het sociale wijkteam, buurtbemiddeling mede te financieren en een signalerende, faciliterende en verbindende rol te hebben. Het is belangrijk om de inzet van alle betrokken partijen in wijken en buurten goed af te stemmen zodat we samen optimaal resultaat behalen.

Buurtbemiddeling is een belangrijk middel dat wordt ingezet om overlast zo klein mogelijk te houden. De gemeente en Waardwonen dragen gezamenlijk bij aan Buurtbemiddeling zodat bij onderlinge onenigheid bemiddelingsgesprekken tussen bewoners / huurders kunnen plaatsvinden.

#### Afspraken 2020

- 1) Gemeente en Waardwonen dragen in 2020 gezamenlijk financieel bij aan Buurtbemiddeling.
- 2) De gemeente handhaaft in 2020 de huidige (gemeentebrede) inzet van BOA's, Waardwonen continueert de inzet van buurtbeheerders en wijkregisseurs.

#### **6.6 Maatschappelijk vastgoed**

Als het bestaande maatschappelijke vastgoed een meerwaarde heeft voor het in stand houden van de leefbaarheid, zoekt Waardwonen naar mogelijkheden om dit maatschappelijk vastgoed te behouden. Waardwonen heeft geen plannen om nieuw maatschappelijk vastgoed te bouwen of te verwerven.

Hierover worden verder geen specifieke afspraken gemaakt.

## Bijlage 1: Begrippenkader (prijspeil 2019)

### Begrip / definitie, Bron / ontleend aan

Huurprijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens: € 720,42

Aftoppingsgrens hoog / tweede aftoppingsgrens: € 651,03

Aftoppingsgrens laag / eerste aftoppingsgrens: € 607,46

Kwaliteitskortingsgrens / maximum huurgrens jongere: € 424,44

Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

#### Woningen in de categorie Duur:

Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 720,42.

#### Woningen in de categorie Middeldure huur:

Woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens van € 651,03 en de liberalisatiegrens van € 720,42.

#### Woningen in de categorie Betaalbare huur:


Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 424,44 en de tweede aftoppingsgrens van € 651,03.

#### Woningen in de categorie Goedkope huur:

Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 424,44.

Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

### Overzicht normen en grenzen Huurtoeslag (Woonbond)



					
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	40%	0%	40%	0%
lage aftoppingsgrens					
kwaliteitskortingsgrens	65%	65%	65%	65%	65%
basishuur	100%	100%	100%	100%	100%
	0%	0%	0%	0%	0%

Sociale woningvoorraad: alle goedkope, betaalbare en middeldure huurwoningen (Ministerie BZK).

Streefhuur: Huurniveau dat een verhuurder voor een woning (-complex) wil bereiken (bij een nieuwe huurder), vaak uitgedrukt als een percentage van de maximaal toegestane huurprijs volgens de puntentelling.

Liberalisatiegrens: De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK. In 2018 is deze grens gesteld op € 720,42 (Ministerie BZK).

Grenzen passend toewijzen: inkomensgrenzen die, afhankelijk van de gezinssamenstelling, gehanteerd worden bij de inkomensvoetsing door de corporaties (Entree.nu).

Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2018)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m €597,30	€597,31 - €640,14	€640,15 - €710,68
	≤ €22.400	✓		
	> €22.400 ≤ €30.400	✓	✓	
	> €30.400 ≤ €36.798	✓	✓	✓
	> €36.798*			✓
	≤ €30.400	✓		
	> €30.400 ≤ €36.798	✓	✓	✓
	> €36.798*			✓
	≤ €30.400	✓	✓	
	> €30.400 ≤ €36.798	✓	✓	✓
	> €36.798*			✓

 Reageren kan en u krijgt voorrang boven   
 Reageren kan maar woningzoekenden met  krijgen voorrang

\* Op sommige woningen kunt u ook reageren met een inkomen tot €41.056 per jaar. Zie daarvoor de advertentie.



**Doelgroep van beleid:** De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.798,-. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 41.056,-. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid (*Entree.nu*).

**Doelgroep huurtoeslag:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag.

- Eenpersoonshuishouden < 65 jaar € 22.700
- Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 22.675
- Meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 30.825
- Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 30.800

(*Entree.nu*)

**Lagere inkomens:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.

**Middeninkomens:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 45.000.

**Hogere inkomens:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 45.000.

(*Entree.nu*).

**Woonlasten:** Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur of hypotheeklasten, energie, water en gemeentelijke en waterschapslasten.

De hoogte van woonlasten wordt bepaald door drie typen factoren:

- externe of omgevingsfactoren (zoals landelijk huurbeleid, rente en energieprijis);
- gebouwafhankelijke (bouw- en exploitatiekosten, huur, energieprestatie);
- gebruikersafhankelijke factoren (huishoudenkenmerken en gedrag).

**Jongere:** Huishouden in de leeftijd tot 23 jaar (*Ministerie van BZK*).

**Starter:** Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is (*CBS*).

Opplusbeleid: Het beleid dat erop gericht is om mensen met een (toenemende) zorgvraag te ondersteunen door helpende maatregelen te treffen aan de woning. Denk aan een hendel mengkranen, drempels weg, handgrepen- en beugels, verhoogde toiletten. Daarmee draagt de corporatie bij aan het langer zelfstandig blijven wonen.

Levensloopgeschikte woningen: De primaire vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer, hoofdslaapkamer en toilet) liggen op één woonlaag op entreeniveau en de voordeur is zonder traplopen bereikbaar. In de meeste eengezinswoningen is plaatsing van een traplift mogelijk waardoor de facto een woning zonder treden ontstaat (SEV).

#### Leefbaarheid binnen de woningwet

Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt voor corporaties uitsluitend in:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

#### Tijdelijke / flexibele woningen

Dit betreft woningen die erop gericht zijn snel te kunnen voorzien in de vraag naar woningen voor een specifieke doelgroep (bv jongeren) en/of waarvan de verwachting is dat de vraag in het komende decennium zal wijzigen. Deze woningen kunnen onder meer snel worden gebouwd (bv prefab), kunnen worden gedemonteerd / verplaatst, of snel worden omgebouwd ten behoeve van een andere doelgroep. Indien de woningen bovendien voor maximaal 10 jaar worden geplaatst, is geen bestemmingsplanwijziging benodigd en kan, doordat geen bestemmingsplanprocedure hoeft te worden doorlopen, de realisatietijd sterk worden verkort.

**Bijlage 2: Lokaal maatwerk 2020; complexen voor ouderen en jongeren in Millingen aan de Rijn**

Leeftijdslabel 55+:

- Koolmeespadi 1 t/m 13 (oneven)
- Prinses Marijkestraat 10 t/m 20 (even)
- Ravelstraat 4 t/m 42 (even)
- Rustenburgweg 5 t/m 21 (oneven)

Leeftijdslabel <30:

- Pastoor Van Astenhof 1-12 en 14-36 (even)
- Burgemeester Hermsenstraat 76 (2,8,10,16 en 18).
- Kolibripad 32 (2,8,10 en 16).
- Rustenburgweg 18 (2,8,10 en 16).
- Acaciahof 2 t/m 32 (even)