



Prestatieafspraken

Hoofdlijnen 2017 t/m 2021

en

jaarafspraken 2020

Definitieve versie
November 2020

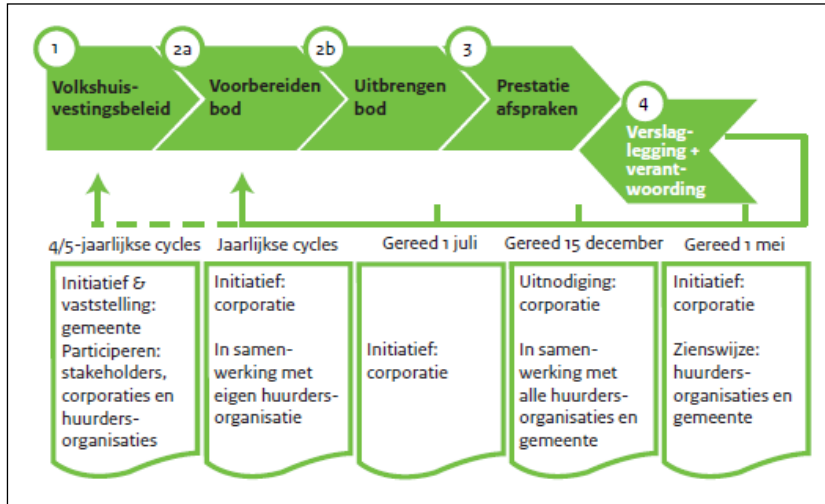
Inhoudsopgave

Inleiding	3
De prestatieafspraken	4
1 Overleg en procesafspraken	4
2 Beschikbaarheid voorraad	5
2.1 Omvang sociale huurwoningvoorraad	5
2.2 Nieuwbouw en grondprijsbeleid.....	6
2.3 Herstructurering (sloop en vervangende nieuwbouw).....	9
2.4 Verkoop	10
2.5 Liberalisering en splitsing DAEB en Niet-DAEB.....	10
3 Bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep	10
4 Maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid	12
5 Specifieke doelgroepen	14
5.1 Statushouders.....	14
5.2 Middeninkomens	16
5.4 Ouderen, zorgvragers en levensloopbestendigheid.....	17
6 Duurzaamheid en woonlasten	18
7 Slotbepalingen	20
Bijlage 1 Piramidemodel SEV	21
Bijlage 2 Lokaal maatwerk 2020; complexen voor ouderen en jongeren	22
Bijlage 3 Voorstel aanpak huurachterstanden vanuit samenwerking	23

Inleiding

De gemeente Lingewaard, woningcorporaties Waardwonen, Woonstichting Gendt, Bewonersraad Lingewaard en de Huurdersvereniging Gendt hebben gezamenlijke ambities wat betreft het wonen in de gemeente Lingewaard. Om deze ambities te realiseren herijken we jaarlijks onze meerjarenafspraken en maken we concrete jaarafspraken. Met de prestatieafspraken binden gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zich aan de gezamenlijke opgaven en leggen we onderlinge verhoudingen en verantwoordelijkheden vast, voor een constructieve samenwerking nu en in de toekomst. Deze overeenkomst gaat over de meerjarenafspraken 2017 tot 2021 en de jaarafspraken 2020.

Kader



De op 1 juli 2015 in werking getreden Woningwet biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdeel van de Woningwet is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod op het woonbeleid door de corporaties en het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken 2020 sluiten aan bij de gemeentelijke Nota Wonen 2016-2020. We sluiten daarmee, met het maken van deze afspraken 2017-2021 aan bij de cyclus in de woningwet. In 2020 wordt gewerkt aan een nieuwe Nota Wonen. Deze nota zal in 2020 weer de basis vormen voor nieuwe meerjarenafspraken.

Woonstichting Gendt en Waardwonen hebben beide, rekening houdend met de Nota Wonen, respectievelijk in september en in juni 2019 een bod uitgebracht op de op hen betrekking hebbende woonopgaven in de gemeente Lingewaard. De biedingen zijn basis geweest voor gesprekken over de meerjarenafspraken 2017-2021 en de afspraken voor 2020.

De in deze prestatieafspraken opgenomen thema's zijn gebaseerd op de Nota Wonen, die weer aansluit bij de onderwerpen genoemd in de Woningwet 2015. In de prestatieafspraken is rekening gehouden met de specifieke taken en verantwoordelijkheden van beide corporaties voor specifieke kernen.

Privacywetgeving

Met ingang van 25 mei 2018 is de AVG (Algemene verordening gegevensverwerking) in werking getreden. Het uitwisselen van persoons gegevens is soms noodzakelijk, alle partijen zijn binnen de AVG verplicht zich te houden aan de wet en hebben hier maatregelen op getroffen.

De prestatieafspraken

De ondergetekenden,

De gemeente Lingewaard (hierna te noemen de gemeente), rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H. Witjes, wethouder van de gemeente Lingewaard, bij volmacht verleend door de burgemeester,

Waardwonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H. Struik, directeur-bestuurder,

Woonstichting Gendt, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Knuver, directeur-bestuurder,

Bewonersraad Lingewaard, vertegenwoordigd door de heer G. van der Elst, voorzitter,

Huurdersvereniging Gendt, vertegenwoordigd door de heer P. Verhoeven, voorzitter.

Overwegende dat:

- Het belang van het wonen in de gemeente Lingewaard gediend is bij een goede samenwerking tussen de gemeente, Waardwonen, Woonstichting Gendt, Bewonersraad Lingewaard en Huurdersvereniging Gendt.
- De partijen een samenhangend geheel van afspraken wensen te maken over de uitvoering van het woonbeleid met in achtneming van ieders eigen verantwoordelijkheid.
- De samenwerking plaats vindt in het besef van wederzijdse afhankelijkheid en gelijkwaardigheid en met respect voor de autonomie van alle organisaties.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1 Overleg en procesafspraken

Partijen constateren dat het proces om te komen tot jaarlijkse prestatieafspraken 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 prestatieafspraken 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 prestatieafspraken vanaf 2021.

Bij de voorliggende prestatieafspraken 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 prestatieafspraken. Hierbij wordt benadrukt dat Woonstichting Gendt eind 2019 en Waardwonen begin 2020 hun nieuwe portefeuillestrategieën zullen vaststellen. Eerst na vaststelling hiervan zullen de corporaties daadwerkelijke aantallen (sloop / nieuwbouw / verkoop / liberalisering e.d.) bepalen. Voorts zal de gemeente in de tweede helft van 2020 haar Woonvisie actualiseren.

Afspraken 2017-2021

Reguliere overleggen

1. De gemeente en de corporaties voeren tenminste tweemaal per jaar bilateraal bestuurlijk overleg (juni, november).
2. De gemeente en de huurdersorganisaties voeren tenminste eenmaal per jaar bilateraal bestuurlijk overleg.

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 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.

2 Beschikbaarheid voorraad

2.1 Omvang sociale huurwoningvoorraad

Partijen willen een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. In de Nota Wonen (2016) is de wens uitgesproken om de sociale huurwoningvoorraad, zoals vastgelegd in een motie op de Nota Wonen, met tenminste 90 sociale huurwoningen ten opzichte van het niveau van 1-1-2015 uit te breiden. Recent woningmarktonderzoek (april 2019) geeft aan dat de behoefte aan sociale huurwoningen voor de toekomst hoger uitvalt. Dit wordt meegenomen in de nieuwe beleidsnota Wonen (2020). Daarnaast zal Waardwonen begin 2020 haar herijkte portefeuillestrategie vaststellen. Ook hierbij zal zij uitgaan van de in genoemd woningmarktonderzoek gesignaleerde groei.

Vervolgens zullen de meerjarenafspraken en de ambities met betrekking tot de sociale huurvoorraad aangepast worden. In de praktijk zullen we al anticiperen op de toenemende vraag aan huurwoningen. De gemeente neemt een en ander mee in haar onderhandeling met ontwikkelende partijen over het gewenste bouwprogramma.

Waardwonen en Woonstichting Gendt zetten, aansluitend bij de uitbreidingswens van de gemeente, eveneens in op een toename van het aantal huurwoningen. Ook de Bewonersraad Lingewaard en de Huurdersvereniging Gendt benadrukken het belang van voldoende beschikbare woningen. Vooral gelet op de spanning die de instroom van statushouders veroorzaakt en de beperkte mogelijkheden van doelgroepen met een korte meettijd, o.a. startende jongeren.

Hierna vatten we de uitgangspunten en de situatie samen op basis van de meerjarenafspraken 2017-2021:

Tabel 1: Uitgangssituatie nota Wonen Lingewaard

Sociale woningvoorraad	Nota Wonen	Waardwonen	Woonstichting Gendt	Totaal corporaties
2015	3832			
2020 (streefaantal per 1 jan.)	3922	3056	890	3946

Tabel 2: Actuele aanbod sociale huurwoningen

Sociale woningvoorraad	Waardwonen	Woonstichting Gendt	Totaal corporaties
Actuele stand eind 2018	3032	856	3.888
Na realisatie plannen t/m 2020	3056**	860	3916
Ten opzichte streefaantal	0	-30	-30

** toename ten gevolge van de oplevering van het Convent. De geplande 8 tijdelijke woningen zijn in dit overzicht niet meegeteld. In tabel 3 is een aantal lopende projecten benoemd. Als deze volgens verwachting in 2020 worden opgeleverd, dan neemt het aantal huurwoningen van Waardwonen met nog eens 55 toe.

Op basis van het woningmarktonderzoek van Companen (april 2019,) wordt een groei van de sociale kernvoorraad voorzien van 245 woningen (2018-2033).

De omvang van de sociale huurwoningvoorraad wordt beïnvloed door nieuwbouw en aankoop, herstructurering (sloop/nieuwbouw), verkoop en liberalisering door de corporaties.

Afspraken 2017-2021

6. Waardwonen zal begin 2020 haar herijkte portefeuillestrategie en de daaruit voortvloeiende wensportefeuille vaststellen. Op basis van genoemd woningmarktonderzoek zal hierbij naar verwachting worden uitgegaan van groei van haar woningbezit. Om de nieuwe wensportefeuille te bereiken zet Waardwonen vanaf 2020 strategische maatregelen in die per complex zijn vastgesteld. Woonstichting Gendt stelt eind 2019 haar portefeuillestrategie en haar wensportefeuille (richting 2028) vast.
7. De partijen monitoren tweejaarlijks, onder regie van de gemeente, de gewenste toekomstige omvang van de sociale huurwoningvoorraad aan de hand van demografische ontwikkelingen, woningmarktcijfers, taakstellingen voor statushouders, extramuralisering van zorg / scheiden van wonen en zorg en effecten van scheefheidsbestrijding. Indien nodig wordt de benodigde omvang bijgesteld. Het gezamenlijke doel is en blijft het hebben van voldoende woningen voor de primaire doelgroep.
8. In 2019 hebben partijen hiervoor samen een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan dienen als leidraad voor de nieuw op te stellen Nota Wonen en de portefeuillestrategie van beide corporaties.

Afspraken 2020

- a) De gemeente betreft de corporaties bij een project in het kader van de regionale woonagenda om meer inzicht te krijgen in de regionale dynamiek van de huurmarkt voor de korte (tot 2025) maar ook lange termijn (2025 – 2030), op basis van het in 2019 door Companen verrichte Regionaal Woningmarkt Onderzoek.
- b) De gemeente stelt in 2020 het memo “Wonen met Zorg” op. De bevindingen uit deze nota worden meegenomen in de nieuwe Nota Wonen. Op basis hiervan overleggen partijen met elkaar onder meer op welke wijze zij invulling zullen geven aan de groeiende behoefte aan ‘wonen met zorg’, zoals onder meer voortvloeit uit de uitstroom uit beschermd wonen. Hierbij wordt de spreiding binnen de gemeente ook meegenomen.
- c) In 2019 zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek ter beschikking gekomen, uitkomsten hiervan verwerken we in onze gezamenlijke afspraken.
- d) Na goedkeuring van de portefeuillestrategie gaat Woonstichting Gendt haar verkoopportefeuille voor sociale woningen per 1-1-2020 uitbreiden van 17 naar 41. Dit betreffen ruime twee-onder-een-kapwoningen en woningen uit een gemengd blok waarbij de onderhoudskosten hoog zijn. Deze woningen worden eerste aangeboden aan de zittende huurders. De inschatting is dat we Woonstichting Gendt in 2020 vier woningen gaat verkopen.
- e) Waardwonen wil in 2020 stevig inzetten op tijdelijk en flexibel wonen. Het aantal is nog niet bekend. Waardwonen heeft de ambitie om 50 tijdelijke woningen te plaatsen, met name ten behoeve van starters. Op dit moment lijkt slechts één locatie in de gemeente geschikt om ca 8 tijdelijke woningen te realiseren. De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van een lijst van mogelijk geschikte locaties voor tijdelijke woningbouw in of nabij de bebouwde kom, waar geen woningbouwbestemming op ligt / komt en die in bezit zijn van particuliere eigenaren. De gemeente en Waardwonen maken gezamenlijk afspraken over de uitvoering hiervan. De gemeente bekijkt voorts de kansen voor tijdelijke flexibele bouw bij reguliere projecten. Het realiseren van tijdelijke en flexibele woningen sluit aan bij de wens uit het gemeentelijk collegeprogramma om meer te bouwen voor starters.

2.2 Nieuwbouw en grondprijnsbeleid

De ambitie is om de komende jaren de kernvoorraad iets te laten groeien. Uit het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat tot 2033 de kernvoorraad in Lingewaard moet groeien met 245 woningen. Alle partijen zien een grote vraag naar woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, vooral vanuit de 55-plussers. Tegelijk daalt het aantal gezinnen. De nieuwbouw die wordt toegevoegd moet daarom waar mogelijk voldoen aan de voorwaarden van toegankelijkheid volgens twee sterren (Woonkeur: rollator-toegankelijk). De corporaties hebben een groot aandeel eengezinswoningen en passen hun voorraad waar mogelijk aan tot het niveau van één ster volgens het piramidemodel SEV (zie bijlage 1). De woningen zijn hiermee zo uitgevoerd dat eenvoudig specifieke maatwerkvoorzieningen aangebracht kunnen worden. Om nieuwbouw en exploitatie van sociale huurwoningen financieel mogelijk te maken nemen de corporaties de onrendabele top van de investering voor hun rekening en berekent de gemeente aan de corporaties een gereduceerde grondprijns.

9. Concrete nieuwbouwprojecten die in deze periode bijdragen aan een toename van de sociale woningvoorraad:

Tabel 3: Toevoeging sociale huurwoningen in 2020

Toevoeging sociale huurwoningen tot 2020	Waardwonen	Woonstichting Gendt
Brandweerkazerne Bemmelen	+24	
Plakse Wei	+12	
Doelenstraat Huissen	+19	
Totaal	+55	+0

Waardwonen zet, zoals hierboven reeds aangegeven, in 2020 wederom stevig in op tijdelijk en flexibel wonen, een en ander afhankelijk van de beschikbaarheid van locaties. Hierbij is nog geen rekening gehouden met projecten die voortvloeien uit de door Companen gesignaleerde behoefte aan groei.

Niet meegenomen in de aantallen zijn:

- Flexibele woningen ambitie + 50
- Vleumingen start bouw 2020 (+12)

10. Waardwonen en Woonstichting Gendt verkopen versnipperd bezit en er worden woningen overgeheveld naar niet-DAEB. Hiermee handelen beide corporaties in lijn met de gemaakte afspraken.
11. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de woningen voldoen aan de eisen van rollator-toegankelijkheid, twee sterren, volgens het Piramidemodel SEV (zie bijlage 1).

Procedurele afspraken nieuwbouw

12. Partijen lopen bestuurlijk elk jaar gezamenlijk het ontwikkelingspotentieel na in de kernen. Bij geconstateerde noodzaak van toevoeging van nieuwbouwwoningen in de wensportefeuille wordt aan de gemeente gevraagd ontwikkellocaties aan te wijzen om de wensportefeuille (2030) te realiseren.
13. In het geval van nieuwe bouwlocaties met sociale woningbouw gaan de gemeente en de corporaties gezamenlijk om de tafel zitten om na te gaan welke rol de woningcorporaties hierin kunnen spelen. Het staat de gemeente uiteraard vrij wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de rol van Waardwonen, met betrekking tot de sociale woningbouw in de kernen Huissen, Bemmelen, Angeren, Doornenburg en Haalderen, in zee te gaan met andere partijen. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan de andere in de gemeente gevestigde woningcorporatie, Woonstichting Gendt.
14. Wordt door de gemeente geen overeenstemming bereikt over de rol van Woonstichting Gendt met betrekking tot de sociale woningbouw in de kern Gendt, dan wordt in eerste instantie gedacht aan Waardwonen als de andere in de gemeente gevestigde woningcorporatie.
15. Waardwonen, Woonstichting Gendt en de gemeente gaan per locatie na op welke wijze zij een voldoende aandeel sociale woningbouw kunnen waarborgen.
16. De gemeente zal, op basis van de gewenste toename van het aantal sociale huurwoningen, ontwikkelaars verplichten om een deel sociale woningbouw te realiseren. Per project zal de gemeente, in nauwe samenspraak met de corporaties en passend binnen de financiële kaders van beide partijen (corporatie en gemeente), bekijken welk percentage sociale huur zij minimaal gerealiseerd wenst te zien. Dit percentage wordt vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan. Hierbij geldt voorts, voor zover de grond wordt verworven van de gemeente, dat zij ontwikkelaars aangeeft welke grondprijzen voor sociale huurwoningen van toepassing zijn (zie afspraken 20 en 21). Als uitgangspunt geldt dat de diverse projecten elk hun bijdrage zullen leveren aan de beoogde groei (245 tot 2033) van het totale aantal SH-woningen binnen de gemeente. De noodzakelijke samenwerking tussen ontwikkelaar en corporatie wordt onderdeel van de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. Corporaties voegen de sociale woningen toe aan de woningportefeuille en verzorgen het beheer.

17. Om het woningbouwprogramma mogelijk te maken geeft de gemeente prioriteit aan het tijdig gereed hebben van de ruimtelijke orderingsprocedures (waaronder bestemmingsplannen). De gemeente stelt per project een tijdsplanning op, die onderdeel uitmaakt van de (grond)exploitatieovereenkomsten. Dat laat onverlet dat de gemeente geen invloed heeft op de verdere procedure in verband met eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. 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.

Afspraken planeconomie

18. Gelet op de bijzondere positie van de corporatie en de ervaringen met Waardwonen en Woonstichting Gendt uit het verleden eist de gemeente geen bank- dan wel concerngarantie ter zekerheid in de nakoming van de afspraken ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied of de herinrichting van het openbaar gebied bij projecten die Waardwonen en Woonstichting Gendt realiseren.
19. Het eisen van een bank- of concerngarantie wordt opnieuw ter bespreking voorgelegd indien hier op grond van concrete voorbeelden aanleiding voor is.
20. Wanneer de gemeente ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen bouw- en woonrijpe grond aan Waardwonen of Woonstichting Gendt verkoopt, wordt voor een grondgebonden woning € 17.160 en voor een appartement € 14.280 (prijspeil 2019) (bedragen exclusief btw) gerekend. Dit is een gereduceerde grondprijs om sociale huurwoningen mogelijk te maken. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS. Waardwonen en Woonstichting Gendt nemen de onrendabele top voor hun rekening om de huurprijs onder de grenzen van sociale woningbouw te houden.
21. Wanneer Waardwonen en/of Woonstichting Gendt participeert in projecten van ontwikkelaars of sociale huurwoningen van hen afneemt, en de ontwikkelaar hiertoe grond van de gemeente heeft afgenomen, wordt voor de berekening van de stichtingskosten uitgegaan van dezelfde grondkosten als genoemd in punt 20.
22. De gemeente heeft een reserve ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen: reserve inzet woningbouw (de zogenaamde Dekkergelden). De gemeente kan bijdragen verstrekken voor projecten en activiteiten ter bevordering van ver- en nieuwbouw van woningen in het algemeen en het realiseren van betaalbare woningen in het bijzonder. In de "Verordening inzet woningbouwsubsidie stadsregio Arnhem Nijmegen in de gemeente Lingewaard" staan hiervoor de criteria.
23. Wanneer Waardwonen en Woonstichting Gendt na 1 januari 2006 gebouwde sociale huurwoningen, als ook de sociale huurwoningen van Waardwonen in het plan Merlijn in Doornenburg, verkoopt en het gaat om grond die conform punt 20 door de gemeente aan Waardwonen of Woonstichting Gendt is uitgegeven, stort Waardwonen/Woonstichting Gendt een bedrag van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) in deze reserve inzet woningbouw. De middelen uit deze reserve worden ingezet om opnieuw grond goedkoop te kunnen uitgeven ten behoeve van door Waardwonen of Woonstichting Gendt te realiseren sociale woningbouw.
24. Woonstichting Gendt en Waardwonen hebben elk een ruimtelijk- en woontechnisch programma van eisen voor nieuwbouw, waarin de prijs-kwaliteit een juiste verhouding kent rekening houdend met passend toewijzen. Beide corporaties hebben de afgelopen jaren woningen kunnen realiseren met een goede prijs-kwaliteit verhouding.

Afspraken 2020

- f) In 2020 levert Waardwonen 24 wooneenheden op de voormalige brandweerlocatie in Bemmelen op en 12 grondgebonden woningen in Plakse Wei te Bemmelen (zie punt 9, tabel 3). Tevens bestaat het voornemen 19 woningen op te leveren aan de Doelenstraat te Huissen, maar een en ander is afhankelijk van de stikstofdiscussie. De sloop is vooralsnog uitgesteld.
- g) In het recente woningmarktonderzoek wordt een toekomstige behoefte (tot 2033) aan sociale huurwoningen gezien in de kernen Angeren (ca. 10 woningen), Haalderen (ca. 10 woningen), Huissen (ca. 100 woningen), Doornenburg (ca. 10 woningen), Bemmelen (ca. 60 woningen) en Gendt (ca. 75 woningen). Waardwonen en Woningstichting Gendt zullen in hun nieuwe portefeuillestrategie anticiperen op deze gewenste groei.

In 2020 benoemen partijen mogelijke locaties voor nieuwbouw en onderzoeken de geschiktheid en haalbaarheid van het toevoegen van woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen per locatie en met lopende afspraken.

- h) Waardwonen zoekt in 2020 en verder nauwere samenwerking met partijen binnen en buiten de bouwbranche om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag in de toekomst. Flexibel en duurzaam bouwen, maar ook nieuwe (goedkopere / verplaatsbare) bouwvormen worden onderzocht. Samenwerking met partijen als Woonkr8 en Aedes vindt plaats op kennisdeling en expertise.
- i) Woonstichting Gendt is met de gemeente in overleg over de diverse ontwikkellocaties zoals de Bibliotheek, de Kosterij en het oude Gemeentehuis in Gendt. In 2020 worden keuzes gemaakt over de invulling van deze locaties. Ook zijn afspraken gemaakt m.b.t. de afname van 12 woningen in het uitbreidingsplan van Vleumingen.
- j) Partijen constateren dat differentiatie in de wijken belangrijk is. Te denken valt aan leeftijd-, inkomensopbouw, type woningen en aantallen koop versus huurwoningen. De gemeente gaat, indien een nieuw plan ontwikkeld wordt, vooraf met corporatie in gesprek om gezamenlijk een programma van eisen op te stellen wat voorgelegd kan worden aan de ontwikkelaar. In dit programma van eisen worden o.a. concrete aantallen genoemd die in relatie zijn gebracht met de behoefte, en (voor zover het gemeentelijke grond betreft) kaders voor de grondprijzen. Het programma van eisen dient inzet te zijn voor de verdere planvorming met de ontwikkelende partij. Eind 2020 evalueren we of het opstellen van een PVE voor alle partijen het gewenste resultaat oplevert. Gemeente neemt het initiatief voor het opstellen van het PVE per project en de evaluatie.

2.3 Herstructurering (sloop en vervangende nieuwbouw)

Gelet op de veroudering van de sociale huurvoorraad in sommige wijken en de wijzigingen in de huishoudenssamenstelling van de huurders van gezinnen naar 1- en 2-persoonshuishoudens zetten de corporaties sloop en vervangende nieuwbouw in om met hun voorraad te voldoen aan de vraag.

De bewonersraad is met Waardwonen een basis sociaal plan overeen gekomen. Woonstichting Gendt zal in overleg met de gemeente en de huurdersvereniging in 2020 een basis sociaal plan realiseren.

Afspraken 2017-2021

- 25. 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.
- 26. In het geval van woningbouw op herstructurerings- en inbreidingslocaties waarbij de corporaties een rol spelen, betrekken de gemeente en Waardwonen/Woonstichting Gendt samen de omwonenden in een vroegtijdig stadium bij de nieuwbouwplannen.
- 27. De gemeente en corporaties streven bij herstructurering naar vernieuwende bouwconcepten. Vernieuwing zit in het anders dan traditioneel bouwen aansluitend bij de wensen van de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt.

28. Afspraken 2020

- k) Woonstichting Gendt is in 2019 gestart met de planvorming voor sloop en vervangende nieuwbouw van 92 woningen in de Staatsliedenbuurt. De oplevering zal waarschijnlijk in 2 of 3 fases gepland worden in de jaren 2022 t/m 2025.
- l) Waardwonen gaat verder met de herstructurering van de locatie Klappenburg te Bommel (in totaal 93 grondgebonden woningen). De gemeente wordt hierbij betrokken. Mogelijk starten de eerste werkzaamheden in 2020. Voor het deelgebied Molukse Wijk verwachten we dat in 2020 scenario's worden uitgewerkt. De gemeente levert een actieve bijdrage in het overleg t.a.v. voorzieningen in het Molukse deel van de wijk.
- m) Waardwonen gaat verder met de herstructurering van de locatie Doelenstraat te Huissen (19 grondgebonden woningen). De sloopwerkzaamheden zijn echter vertraagd vanwege de stikstofproblematiek.

2.4 Verkoop

Doel van verkoop is de portefeuille te blijven vernieuwen, kwaliteit toe te voegen, te anticiperen op de toekomstige woonwensen en het aanbieden van goedkope koopwoningen voor starters en middeninkomens. Waardwonen zet in op een beperkte verkoop van huurwoningen. De verkoop betreft huurwoningen verspreid over complexen waar al eerder woningen verkocht zijn en woningen waar de kwaliteit de sociale huur (€ 710) overstijgt. Daarnaast koopt Waardwonen jaarlijks woningen terug die destijds onder Koopgarant zijn verkocht. Deze worden deels toegevoegd aan de huurvoorraad en deels definitief verkocht.

Afspraken 2017-2021

29. Vanaf oktober 2016 heeft Waardwonen de verkoop van woningen stopgezet vanwege de grote vraag naar woningen voor het huisvesten van statushouders. De weggevallen druk voor het opvangen van statushouders en de wensportefeuille die uitgaat van de verkoop van woningen, biedt voor Waardwonen ruimte om delen van het woningbezit (versnipperd bezit) te verkopen aan zittende huurders of anderszins bij mutatie.
30. Waardwonen verkoopt binnen de geactualiseerde portefeuillestrategie gedurende deze periode naar verwachting 48 woningen van haar versnipperd bezit. Deze woningen zijn niet nodig om de wensportefeuille te bereiken.
31. Woonstichting Gendt verkoopt nagenoeg geen woningen, uitgezonderd de liberalisatiewoningen in de Hof van Breunissen, die worden bij mutatie te koop aangeboden. Woonstichting Gendt bekijkt per jaar of woningen verkocht kunnen worden.

Afspraken 2020

- n) Waardwonen brengt het aantal Koopgarantwoningen in haar bezit terug. Zij biedt dit product niet meer aan. Koopgarantwoningen die voor terugkoop aangeboden worden aan Waardwonen worden op basis van de portefeuillestrategie deels definitief verkocht deels toegevoegd aan de voorraad huurwoningen.
- o) Waardwonen verkoopt, volgens de huidige kennis van zaken, in 2020 naar verwachting 5 woningen uit haar versnipperd bezit in de gemeente Lingewaard. Mogelijk wordt begin 2020 op basis van de nieuwe portefeuillestrategie de verkoopportefeuille aangepast.
- p) Woonstichting Gendt heeft haar portefeuillestrategie in 2019 geactualiseerd. De verkoopportefeuille is uitgebreid naar 41 DAEB woningen en 2 niet-DAEB woningen. De woningen zullen als eerste aangeboden worden aan de zittende huurder. In 2020 verwacht Woonstichting Gendt vier woningen te verkopen in een prijsklasse die ook aantrekkelijk is voor starters en doorstromers.
- q) Woonstichting Gendt heeft per 31-12-2019 nog 19 koopgarantwoningen. Woonstichting Gendt geeft de eigenaren van deze woningen de gelegenheid volledig eigenaar te worden van de woning. Koopgarantwoningen welke worden teruggekocht gaan de markt op voor definitieve verkoop.

2.5 Liberalisering en splitsing DAEB en Niet-DAEB

Afspraken 2017-2021

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. Waardwonen gaat (tot 2030) 25 woningen bij mutatie qua huurprijs overhevelen naar niet-DAEB, tenzij dit aantal op basis van de nieuwe portefeuillestrategie zal worden aangepast.

Woonstichting Gendt heeft per 1-7-2017 het definitief scheidingsvoorstel voor het verlichte regime ingediend bij de Autoriteit Wonen. Met 858 DAEB, 28 niet-DAEB eenheden, een omzet van < € 30 mln. en investeringen in niet-DAEB van < 10% wordt voldaan aan de criteria van het verlicht regime. Woonstichting Gendt heeft drie geliberaliseerde woningen en zal op basis van de geactualiseerde portefeuillestrategie negen woningen bij mutatie op basis van de huurprijs overhevelen naar niet-DAEB.

3 Bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Dat houdt in dat corporaties tenminste 95% van de woningen die ze aan huurtoeslagontvangers toewijzen een huur (exclusief de toegekende huurtoeslag) onder de aftoppingsgrens heeft (afhankelijk van de gezinssamenstelling de 1^e of 2^e aftoppingsgrens). Goedkope scheefheid wordt met deze maatregel beperkt.

Per 1 januari 2017 is de huursombenadering als uitgangspunt ingegaan. De corporaties overleggen jaarlijks met hun huurdersorganisatie(s) over het te voeren huurbeleid.

Waardwonen en Woonstichting Gendt volgen de regionale verdelingssystematiek van Entree. Hierin worden de sociale huurwoningen in de Regio Arnhem-Nijmegen verdeeld.

Waardwonen en Woonstichting Gendt hebben beiden een hoge ambitie als het gaat om het verduurzamen van hun bezit. Deze maatregelen dragen bij aan betaalbaarheid door verlaging van de woonlasten.

Afspraken 2017-2021

32. De woningcorporaties hebben hun woningen ingedeeld (in 2019) op basis van de volgende actuele segmentering:

Waardwonen:

- 77% van de sociale huurwoningen zit onder de eerste aftoppingsgrens van € 607,46 (prijspeil 2019);
- 15% van de sociale huurwoningen zit tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens van € 651,03 (prijspeil 2019);
- 4% van de sociale huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens van 651,03 en <liberalisatiegrens (€ 720,42) (prijspeil 2019).
- 1% van de sociale huurwoningen wordt aangeboden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
- 3% van de huurwoningen betreft zorgwoningen in diverse huurklassen

Woonstichting Gendt:

- 86% van de sociale huurwoningen zit onder de eerste aftoppingsgrens van € 607,46 (prijspeil 2019);
- 11% van de sociale huurwoningen zit tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens van € 651,03 (prijspeil 2019);
- 3% van de sociale huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens van € 651,03 en <liberalisatiegrens (€ 720,42) (prijspeil 2019)

33. Partijen monitoren halfjaarlijks de betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad aan de hand van de slaagkansen van de inkomensgroepen van de Huurtoeslagwet.

34. Huisuitzettingen zijn een maatschappelijk probleem die de samenleving voor grote kosten stelt. Partijen spannen zich daarom tot het uiterste in om huisuitzettingen te voorkomen, echter er kunnen altijd redenen van huisuitzettingen zijn (bijvoorbeeld bij zware overlast of bij hennep-gerelateerde zaken; dit is geregeld in het onderlinge hennepconvenant). Vanaf 2018 is het uitgangspunt van partijen dat huisuitzettingen vanwege schulden alleen in uiterste situatie mag plaatsvinden.

Partijen zijn erop gericht om, vanuit de onderlinge samenwerking, preventief en vanuit vroegsignalering te gaan werken om (oplopende) huurachterstanden te voorkomen. Een voorstel voor de samenwerking tussen partijen en andere partners ter voorkoming van huurachterstanden is eind 2017 door partijen opgesteld, zie bijlage 3. Hierna benoemen we de activiteiten die in 2020 plaatsvinden om deze werkwijze goed vorm te kunnen geven.

Komt het uiteindelijk tot ontruiming dan wordt de huurder actief door verwezen naar de hulpinstanties die vanuit de wet minimaal 4 weken de ruimte hebben om te zoeken naar een oplossing. Ontruimingsdata worden aan het Lokaal Zorgnetwerk doorgegeven, of de opvolger hiervan. Indien er kinderen zijn betrokken bij de huisuitzetting wordt eerst contact gezocht met de crisisregisseur van de gemeente Lingewaard.

35. De gemeente kent de mogelijkheid van kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heeft een up-to-date voorzieningenwijzer beschikbaar voor mensen die zijn aangewezen op gemeentelijke voorzieningen.

36. Alle partijen zetten zich in voor een goede uitvoering van de regionale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling. Waardwonen en Woonstichting Gendt volgen hierbij de regionale verdelingssystematiek van Entree.

37. Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het vrijkomend sociale woningaanbod als maatwerk aanbieden aan bijzondere doelgroepen en toewijzingsexperimenten. Corporaties gebruiken deze ruimte in de praktijk voor het labelen van complexen specifiek voor ouderen, jongeren en uitzonderingen die om maatwerk vragen. Voor een overzicht van deze complexen zie bijlage 2. Voorts mag een corporatie maximaal 10% toewijzen aan inkomens tussen € 36.789 en € 41.056 (2018) en mag zij maximaal 10% vrij toewijzen tot €45.000.-

Afspraken 2020

- r) Partijen zijn gestart met het project vroegsignalering. Hiermee zetten partijen actief in op preventie en vroegtijdige doorverwijzing naar hulpverlening om verdere escalatie te voorkomen. Beide corporaties hebben als uitgangspunt haar huurders op basis van huurschuld niet uit te zetten en enkel in uitzonderlijke situatie hiervan af te wijken.
- s) Beide corporaties hebben hun incassoprocedure geactualiseerd. Hierin heeft ook de vroegsignalering een belangrijke rol. De gemeente en de corporaties hebben door middel van een convenant een project gestart dat actief is ingezet vanaf april 2019. Periodiek worden de resultaten besproken en vindt evaluatie plaats
- t) 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, huurbevrozing, woningruil of naar voren halen van duurzaamheidsmaatregelen.
- u) Waardwonen heeft het (nog te besluiten) voornemen vanaf 2020 extra in te zetten op versnelling van verduurzaming van haar bezit naar gemiddeld label A, met als doel de betaalbaarheid te verbeteren door het verlagen van de woonlasten van onze huurders. Als een en ander in gang wordt gezet, dan zal het bezit van Waardwonen eind 2022 geheel voorzien zijn van label A.
- v) Het huurbeleid van Waardwonen en Woningstichting Gendt past binnen het Sociaal Huurakkoord december 2018 dat een gematigde huurontwikkeling beoogt waardoor huurders de komende jaren (tot 2021) zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning.
- w) Gemeente, SWL, Rijnstad en Waardwonen hebben in samenwerking met HAN-subsidie verkregen om een werkwijze te ontwikkelen voor het signaleren, bespreekbaar maken en doorbreken van processen en structuren die tot (verborgen) armoede leiden of die bestendigen. Doel is professionals en vrijwilligers houvast te bieden om van betekenis te zijn voor mensen in armoede. Partijen committeren zich aan dit project.
- x) Als onderdeel van de pilot vroegsignalering pakt de gemeente in samenwerking met Rijnstad de maatschappelijke kosten-batenanalyse op.
- y) Om betalingsachterstanden bij statushouders te voorkomen, zal de huurbetaling voor het eerste half jaar via de gemeente verlopen zodat toeslagen en uitkeringen kunnen worden aangevraagd.
- z) De effecten van verduurzaming, de eisen die binnen de warmtevisie van de gemeente worden gesteld en in brede zin aan ons woningbezit, mogen geen negatief effect hebben op de betaalbaarheid van de huurders van Waardwonen.
- aa) De gemeente past bij huurachterstanden maatwerk toe door, met toestemming van de huurder, een deel van de uitkering in te houden om dit te verrekenen met de huurachterstanden. De gemeente voldoet de huurachterstand namens de huurder aan de corporatie.
- bb) De gemeente gaat een voorzieningenkaart opstellen, waardoor overzichtelijk wordt welke mogelijkheden, maatregelen en voorzieningen er zijn. Deze is zowel voor de inwoners als voor onze maatschappelijke partners bedoeld. Dit met als doel huurachterstanden te voorkomen en de druk op de lokale schuldhulpverlening te verlichten. In 2020 bekijkt de gemeente in samenspraak met de corporaties hoe zij de aanwezige voorzieningen bij hen onder de aandacht kan brengen. Ervaringen vanuit de pilot Drenthe worden hierin meegenomen.
- cc) Waardwonen en Woningstichting Gendt hanteren een actief incassobeleid waarbij er korte lijnen zijn met hulpverleningsinstanties. Binnen het project vroegsignalering trekken we gezamenlijk op met als doel grote huurachterstanden en problemen bij huurders te voorkomen.

4 Maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid

De gemeente wil in de Lingewaardse kernen de leefbaarheid bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen, behoud en vernieuwing van voorzieningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving. Daarom streeft de gemeente ernaar dat er in elke kern een integraal leefbaarheidsplan (of dorpsontwikkelingsplan) komt.

De corporaties spannen zich in om het woongenot van huurders te verbeteren buiten het reguliere beheer van haar woningen, dus vooral gericht op de woon- en leefomgeving.

De corporaties zetten zich binnen de wettelijke kaders van de Woningwet 2015, in voor leefbaarheid door overlast aan te pakken, te participeren in het Lokaal Zorgnetwerk, het Bestuurlijks Platform Sociaal Domein, mensen een laatste kans te bieden en een signalerende, faciliterende en verbindende rol te hebben.

Woonstichting Gendt heeft een woonmaatschappelijk medewerker in dienst die huurders bijstaat bij het aanpakken van overlast en diverse woonproblemen. Verder vervult de medewerker een verbindende rol richting hulpverlenende instanties. Waardwonen is zichtbaar aanwezig in de wijken. Hiervoor heeft zij o.a. drie wijkconsulenten en twee buurtbeheerders in dienst die huurders bijstaan en, waar nodig, doorverwijzen bij problemen in hun woonsituatie. Beide corporaties stimuleren individuele initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid. Waardwonen doet dit ook door de inzet van het leefbaarheidsfonds. De gemeente en de corporaties hebben afspraken over de signalering van huurachterstanden en hebben samen een hennepconvenant afgesloten.

De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Delen van de Zilverkamp in Huissen en delen van een klein aantal buurten in Gendt behoeven extra aandacht. De gemeente gaat dit de komende jaren in samenspraak met de corporaties oppakken. In Gendt is sprake van een dorpsontwikkelplan.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan ervan uit dat mensen een eigen verantwoordelijkheid hebben en zichzelf zien als een van de partijen om een fijne woonomgeving te creëren. Partijen streven ernaar dat bewoners meer eigenaarschap nemen over hun woonomgeving. Ze staan daarom open voor initiatieven vanuit bewoners en de samenleving.

In alle kernen zijn participatiepunten die zorg- en ondersteuningsvragen van inwoners behandelen en activiteiten organiseren. Wanneer de vraag van de inwoner complexer of zwaarder wordt is er een schil van professionals die de vragen verder oppakt.

Partijen constateren dat door het passend toewijzen de diversiteit in de wijk afneemt en de verschraving toeneemt.

Geen van beide corporaties heeft plannen om te gaan investeren in maatschappelijk vastgoed. Alleen als andere partijen een dringend beroep doen op de corporaties overwegen ze om in andersoortig vastgoed dan woningen te investeren binnen de mogelijkheden die de Woningwet biedt.

Afspraken 2017-2021

38. De gemeente maakt samen met de bewoners en de woningcorporaties een dorpsontwikkelingsplan. Ook de wijkplatforms, participatiepunten en andere sociale partners worden hierbij betrokken. Corporaties worden voor bijeenkomsten van het wijkplatform actief uitgenodigd vanuit de gemeente.
39. De corporaties bekijken samen met de Bewonersraad, Huurdersvereniging Gendt, gemeente en andere partijen hoe binnen de wettelijke kaders aan bewonersparticipatie / eigenaarschap vorm kan worden gegeven. Waardwonen en Woonstichting Gendt toetsen de investeringen in leefbaarheid in de wijken altijd aan het wettelijk kader binnen de Woningwet. Deze wet stelt voorwaarden aan de leefbaarheidsinvesteringen van corporaties en geeft een maximumbedrag van € 125 per woning aan. Partijen zoeken elkaar indien nodig actief op om leefbaarheidsuitgaven met elkaar af te stemmen en waar mogelijk gezamenlijk op te trekken.

Afspraken 2020

- dd) Waardwonen en gemeenten bespreken in de eerste helft van 2020 waaraan het resterende bedrag dat nog gereserveerd is voor leefbaarheid zal worden uitgegeven.
- ee) In 2020 zoekt Waardwonen haar maatschappelijke partners op om met hen haar wijkmonitor/visies te toetsen en aan te vullen.
- ff) Uitvoeringsplannen (waaronder Zilverkamp) ten aanzien van openbare ruimte worden jaarlijks met partijen gedeeld om sociale en fysieke aanpak met elkaar te verbinden. Waar mogelijk stellen we gezamenlijk programma's op en bereiden we bewonersbijeenkomsten gezamenlijk voor.
- gg) Ook in 2020 wordt Waardwonen steeds meer zichtbaar in de wijken. Hier worden concrete activiteiten voor ondernomen. We ontwikkelen nieuwe activiteiten maar sluiten ook aan bij bestaande structuren in de wijken.
- hh) We bespreken hoe we de samenwerking verder kunnen verbeteren in ons netwerk. Zo is er een structurele uitwisseling tussen de BOA's van de gemeente en de buurtbeheerders van Waardwonen. In 2020 evalueren we de samenwerking en stellen we verbeterpunten op.

- ii) De gemeente heeft budgetten gereserveerd voor regulier beheer van de openbare ruimte. De wijkplatforms ontvangen daarnaast van de gemeente een budget dat ze aan leefbaarheid mogen besteden. De gemeente en corporaties stemmen bij wijk ontwikkelplannen de consequenties voor de (her)inrichting in een vroegtijdig stadium met elkaar af.
- jj) Waardwonen en de gemeente committeren zich in 2020 in het bijzonder aan het (integrale) ontwikkelplan Zilverkamp waar het verbeteren van de leefbaarheid een belangrijk onderdeel is. Waar nodig stellen we gezamenlijk programma's op en bereiden we bewonersbijeenkomsten gezamenlijk voor.
- kk) Woonstichting Gendt richt zich op verbetering van de leefbaarheid in diverse buurten in Gendt
- ll) De gemeente betreft Waardwonen bij de invulling van het sub regionale project "Integrale aanpak van woonwijken". De aanpak Zilverkamp fungeert hierbij als regionaal voorbeeld.
- mm) Beide corporaties stimuleren individuele initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid op bepaalde plekken in de wijken, zoals bijvoorbeeld nationale burendag en buitenspeeldag. De gemeente heeft het initiatief genomen voor het project Lingewaard doet. Corporaties bekijken waar zij, binnen de wet en regelgeving van leefbaarheid, kunnen bijdragen aan de projecten die zijn ingediend.
- nn) Waardwonen is steeds meer zichtbaar binnen de wijken. Er vinden afstemmingsgesprekken plaats met dorpsvertegenwoordigers o.a. in Haalderen en Doornenburg als het gaat om de dorpsontwikkelingsplannen. Er worden wijkvisies gemaakt met betrokkenen, Waardwonen sluit aan op bestaande netwerken in de wijk en neemt deel aan het gemeentelijke gebiedsgericht samenwerken. Waardwonen werkt met buurtbeheerders. De buurtbeheerder heeft een structurele uitwisseling met de BOA's van de gemeente en de wijkagenten. Partijen onderkennen dat er een mix aan bewoners noodzakelijk is voor een vitale wijk en dat dit in sommige wijken onvoldoende aanwezig is. Corporaties monitoren eventuele verschraling in de wijk, onderbouwen deze waar nodig en partijen spreken treffende maatregelen af om meer grip op de bewoners in de wijk te verkrijgen, bijvoorbeeld binnen de mogelijkheden van het (passend) toewijzen. In 2020 willen partijen gezamenlijk onderzoeken waar de mogelijkheden zijn om de 20% vrije ruimte binnen de wet passend toewijzen optimaal te benutten om verschraling tegen te gaan. Woonstichting Gendt neemt hiervoor het initiatief.
- oo) Waardwonen en gemeente continueren in 2020 hun financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling.
- pp) 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 van 6 personen of meer.
- qq) Woonstichting Gendt heeft een woonmaatschappelijk medewerker in dienst die huurders bijstaat. Verder vervult een verbindende rol tussen huurders en hulpverlenende instanties en is contactpersoon voor de huurdersvereniging, Gemeente Lingewaard participeert bij diverse projecten in het sociaal domein.
- rr) Woonstichting Gendt heeft een leefbaarheidsbudget waarbij huurders met goede initiatieven en ideeën die hun buurt ten goede komen een beroep kunnen doen.
- ss) Woonstichting Gendt stimuleert individuele ideeën van huurders op het gebied van de leefbaarheid op bepaalde plekken in de wijken, zoals bv nationale burendag en buitenspeeldag. In samenwerking met gemeente Lingewaard en sociale partners wordt beleid van het sociaal domein, waarbij de burgerparticipatie en zelfredzaamheid centraal staat gecontinueerd en wordt met behulp van de Krachtige Regionale Leerkring waarbij onderzoekers van de Hoge school Arnhem Nijmegen en studenten in een denktank meegedacht en worden initiatieven ontwikkeld die de inwoners van Lingewaard ten goede komen.
- tt) Een belangrijk project start binnenkort nl, signaleren, bespreekbaar maken en doorbreken van armoede.
- uu) In 2018 is in Gendt het Dorpsontwikkelplan en accommodatiebeleid geïnitieerd door de Gemeente Lingewaard. Het DOP is gestart door de initiatief groep "Gendt vooruit" en voor het accommodatiebeleid zijn alle betrokken partijen benaderd en hebben veelvuldig overlegd. . Eind 2019 – begin 2020 wordt het Dorpsontwikkelplan naar verwachting afgerond. . De werkgroep Accommodatiebeleid heeft het onderzoek reeds afgerond onder begeleiding van Spectrum .

5 Specifieke doelgroepen

5.1 Statushouders

De gemeente wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren de rijkstaakstelling voor het huisvesten van statushouders oppakken.

De partijen streven ernaar om deze taakstelling in te vullen door:

- Woningen uit de bestaande voorraad toe te wijzen;
- Te komen met alternatieve mogelijkheden zoals het onder voorwaarden tijdelijk huisvesten van alleenstaanden (bijvoorbeeld door kamergewijze verhuur en tijdelijke units);
- Te werken aan nieuwbouwplannen. Het uitgangspunt is dat de (tijdelijke) huisvesting (op termijn) ook ruimte moet bieden aan regulier woningzoekenden.

Afspraken 2017-2021

40. De verdelingsrichting van de rijkstaakstelling voor het opvangen van de huisvesting van statushouders in de sociale huurwoningvoorraad is: 75% Waardwonen en 25% Woonstichting Gendt. De gemeente Lingewaard zet zich in om, eventueel via andere lokale verhuurders of overige partijen, statushouders te huisvesten. Waar mogelijk zal de gemeente haar eigen vastgoed inzetten. Genoemde percentages zijn niet in beton gegoten maar geven een verdelingsrichting aan. De partijen werken op korte termijn alternatieve mogelijkheden uit en maken daarna concrete afspraken over aantallen, inzet en rollen van deze alternatieve mogelijkheden.
41. De partijen passen per half jaar de afspraken aan, waarbij aangegeven wordt hoe aan de taakstelling voor het volgende half jaar, maar ook de verwachte toestroom voor de komende jaren, voldaan kan worden. De bestaande samenwerking tussen gemeente, vluchtelingenwerk en de corporaties is daarvoor essentieel. Gezamenlijk wordt de taakstelling en instroomverwachting gemonitord en worden statushouders begeleid.
42. De partijen realiseren zich dat dit grote inspanning van alle betrokkenen vraagt en zetten zich daarom gezamenlijk in. In de toewijzing wordt ook rekening gehouden met de positie van de 'reguliere' woningzoekende en de slaagkans van de reguliere woningzoekende wordt gemonitord en bewaakt.
43. De gemeente ondersteunt de corporaties door het verwerven / beschikbaar stellen van locaties/panden, evenals het voeren van de (versnelde) ruimtelijke ordeningsprocedures. Daarnaast zet de gemeente zich in om voor specifieke projecten met financiële ondersteuning, zoals inrichtingskosten bij huisvesting van meerdere statushouders op één adres of continuïteit van huurbetalingen, bestemmingsplan wijzigingen, aankoop van gemeentegrond tegen gereduceerd tarief et cetera.
44. Mocht de hiervoor genoemde acties, na serieuze inspanning van de gemeente, tot onvoldoende effect leiden, dan treden de gemeente en de twee corporaties hierover in overleg.
45. Partijen realiseren zich dat om op korte termijn huisvesting mogelijk te maken financiële middelen/keuzen benodigd zijn om tot een goede businesscase te komen en spannen zich gezamenlijk hiervoor in.

Afspraken 2020

- vv) De gemeente komt met een voorstel omtrent de mogelijke bijdrage in de kosten voor woningaanpassingen voor de huisvesting van grote gezinnen.
- ww) Waardwonen verhuurt in Lingewaard woningen voor statushouders kamergewijs indien dat nodig blijkt. Partijen hanteren dan de al gemaakte afspraken over de voorwaarden en wederzijdse bijdragen (onder andere over inrichtingskosten en eventuele omgevingsvergunningen) conform het gezamenlijke opgestelde plan voor kamerbewoning.
- xx) Beide corporaties houden bij de toewijzing rekening met de positie van de "reguliere" woningzoekende, waarbij de slaagkans wordt gemonitord en bewaakt.
- yy) Wanneer corporaties, op verzoek van de gemeente, woningen beschikbaar moeten houden voor de huisvesting van statushouders, dan neemt de gemeente na een maand leegstand de maandelijkse huurbetaling op zich. Dit geldt ook voor de alleenstaande minderjarige vluchteling (de Amv-ers).
- zz) Ten behoeve van de statushouders ontwikkelen partijen een passende werkwijze om te voorkomen dat er direct huurachterstanden ontstaan bij aanvang huur of bij gezinshereniging. Dit omdat uitkeringen nog niet rond zijn. Zo willen partijen de statushouders een goede start geven en voorkomen dat er direct financiële problemen zijn of dat statushouders geconfronteerd worden met langdurige terugbetalingsregelingen. De eerste huurbetaling als een "om niet" verstrekking aan de corporatie maakt deel uit van de te maken afspraken. Partijen doen een beroep op Vluchtelingenwerk als langere of intensievere begeleiding nodig is bij het verbeteren van de financiële situatie van de statushouder.

In het kader van de nieuwe wet Inburgering krijgt de gemeente in 2020 meer verantwoordelijkheden voor de ondersteuning van statushouders. Een onderdeel van maatwerk kan zijn dat de gemeente een deel van de uitkering van de statushouder inhoudt om de vaste lasten (zoals huur van de woning) te betalen. Dit biedt de mogelijkheid om beter passende begeleiding te organiseren en huurachterstand bij aanvang te voorkomen. Partijen werken dit in 2020 verder met elkaar uit.

aaa) In 2020 zal twee keer een netwerkoverleg plaatsvinden. Ten aanzien van de begeleiding zal tijdens deze overleggen stil worden gestaan bij zaken die extra aandacht behoeven, zoals preventie, manieren om overlast en onbegrip tegen te gaan, en integratie-bevordering. Gemeente en partijen trekken hierin gezamenlijk op.

bbb) T.a.v. de begeleiding zal in 2020 in het regulier netwerkoverleg extra aandacht zijn voor preventie. Hulpverlening aan deze doelgroep zal door de gemeente worden geïntensiveerd, met als doel overlast en onbegrip tegen te gaan en de integratie te bevorderen. Ook zal er extra aandacht uitgaan naar de tolerantie in de wijken. Gemeente en partijen trekken hierin gezamenlijk op.

ccc) Woonwagengedrag : De gemeente dient, gelet op de gewijzigde Rijksbeleid m.b.t. woonwagens en standplaatsen, te bezien of haar beleid geactualiseerd/gewijzigd dient te worden. In dat kader wil de gemeente mogelijk opnieuw met de corporaties aan tafel.

5.2 Middeninkomens

De corporaties leveren een (beperkte) bijdrage aan de huisvesting van de middeninkomens (€ 38.035 tot € 45.000) door onder andere ouderen die door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting te ondersteunen.

Afspraken 2017-2021

46. Om de huisvesting van middeninkomens mogelijk te maken, maken de corporaties deels gebruik van de 2 x 10% ruimte die de Woningwet biedt voor de woningen met een huurprijs tussen de € 651,03 en € 720,42. Daarnaast verhuren Waardwonen en Woonstichting Gendt maximaal 5% boven de € 720,42.

Afspraken 2020

ddd) De vrije ruimte binnen de regels van passend toewijzen wordt in 2020 optimaal benut om ook de hogere middeninkomens te bedienen. 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. Hierbij zal de focus met name komen te liggen op de bouw van nieuwe appartementen, waarmee ouderen verleid zouden kunnen worden hun eengezinswoning te verlaten, die hiermee opnieuw beschikbaar komt voor gezinnen.

5.3 Starters (jongeren < 35 jaar)

De corporaties houden 2% van hun voorraad beschikbaar onder de jongerengrens van de huurtoeslag (2020: maximale huurprijs € 424,44). Het betreft hier de doelgroep jongeren onder 23 jaar. De corporaties trachten conform de behoefte vanuit het woonbehoefteonderzoek per kern binnen hun woningvoorraad te zorgen voor voldoende aanbod voor starters. Dit gebeurt door jaarlijks ongeveer 15% van de woningadvertenties aan te bieden via het lotingmodel. Daarnaast kent de huisvestingsverordening geen leeftijdslabeling meer voor het hoofdprincipe van de woningtoewijzing. De huisvestingsverordening biedt de corporaties de ruimte om (tijdelijk) maatwerk met de gemeente af te spreken. Momenteel wordt de ruimte van het maatwerk grotendeels gebruikt om bij bepaalde complexen toch te selecteren op leeftijd en zo jongeren een extra kans te bieden, zie bijlage 2.

Voor jongeren in de leeftijd 18-27 jaar, met name zij die een beperking hebben, is extra aandacht nodig qua huisvesting. Reden: geen of onvoldoende inkomsten (laag inkomen), ze kunnen nog geen aanspraak maken op toeslagen en tegemoetkomingen, er zijn weinig beschikbare en betaalbare appartementen/ huteenheden.

Afspraken 2017-2021

47. Partijen continueren de wijze van betaalbare (sobere) woonruimteverdeling gericht op jongeren en starters (met of zonder beperkingen).

48. Partijen bieden de mogelijkheid om een huurovereenkomst te laten vergezellen van een (eventueel tijdelijke) begeleidingsovereenkomst tussen huurder, zorginstelling en corporatie.

Afspraken 2020

eee) Voor de leefbaarheid in de gemeente is het van belang om starters en jonge gezinnen te behouden danwel aan te trekken. De gemeente zal in de op te stellen Nota Wonen in 2020 hierop inzetten.

- fff) Partijen onderzoeken mogelijkheden voor het huisvesten van jongeren / starters waarbij niet alleen gekeken wordt naar het aanwezige woningaanbod (jongeren kunnen in veel woningen van de corporaties wonen), maar meer naar de methode van woningtoewijzing of binnen een project specifiek voor jongeren. Gezocht wordt naar een alternatieve, flexibele en tijdelijke manier van bouwen specifiek voor deze doelgroep. Daarnaast bekijkt Waardwonen samen met de gemeente of het middel loting het gewenste effect heeft in relatie tot de leefbaarheid van de wijk. Voorts zet Waardwonen in op doorstroming door middel van een pilot, met als doel ouderen meer 'passend' te laten wonen en starters meer kans te geven op de woningmarkt.
- ggg) De regionale huisvestingsverordening kent geen leeftijdsriteria bij de woonruimteverdeling. Wel is 20% maatwerk mogelijk. Woonstichting Gendt heeft met de gemeente de afspraak dat minimaal 20% maatwerk gebruikt kan worden om de leefbaarheid in de wijken te waarborgen. Waardwonen gebruikt deze ruimte onder andere om bepaalde complexen alleen toegankelijk te maken voor bepaalde doelgroepen, zoals jongeren (maximale huur € 424,44 prijspeil 2020) en senioren.
- hhh) In 2020 zal Waardwonen jonge starters een tijdelijk contract aanbieden voor de duur van vijf jaar. Dit instrument past zij toe bij de aangewezen complexen voor starters en bij tenminste een deel van de te realiseren tijdelijke woningen. In 2020 onderzoekt Gendt of zij een en ander eveneens gaat toepassen.

5.4 Ouderen, zorgvragers en levensloopbestendigheid

Partijen willen graag de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag onder meer door de extramuralisering van de zorg (GGZ, beschermd wonen en ouderenzorg), ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woning-aanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

In de Nota Wonen wordt geconstateerd dat de komende jaren, binnen de 55-plus groep, het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens met circa 200 huishoudens per jaar groeit. Verder is berekend dat de behoefte aan verzorgd wonen (ouderen en doelgroepen met een beperking) de komende 10 jaar met 200 woningen toeneemt.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de mensen in Lingewaard het liefst in hun eigen dorp oud willen worden. Vanuit het sociaal beleid is het ook wenselijk dat mensen met een beperking blijven wonen in een omgeving waar hun netwerk is. Dit werkt bevorderend voor hun herstel en het stabiliseringsproces. Dat betekent dat er een passend/geschikt woningaanbod moet zijn voor huishoudens in iedere levensfase: jongeren/starters, huishoudens 35-54 jaar (vaak gezinnen, maar ook alleenstaanden met een beperking) en ouderen, het zogenaamd drie-generatieprincipe.

Binnen het maatwerk nemen beide corporaties de ruimte om bij bepaalde complexen te selecteren op leeftijd. Bij geconstateerde kwetsbaarheid van ouderen kan ook op uitzonderingsniveau maatwerk worden aangewend als oplossing. Alle appartementen met lift van Waardwonen en Woonstichting Gendt voldoen aan de eisen van nultredenwoning (één ster). De eengezinswoningen worden waar mogelijk op verzoek van de huurder aangepast tot een zorggeschikte woning (één ster).

Om mensen met behoefte aan zorg aan huis goed te helpen werken de corporaties samen met zorgpartners. De corporatie zorgt voor woningen waarin de zorgorganisaties op goede wijze zorg kunnen verlenen aan de huurders. Indien er een vraag is naar het huisvesten van nieuwe bijzondere doelgroepen staan de corporaties open voor overleg en zullen de corporaties samen met de gemeente en betreffende zorgpartij(en) kijken naar de mogelijkheden.

Afspraken 2017-2021

49. Partijen streven naar een woningaanbod per kern dat het inwoners van Lingewaard mogelijk maakt in hun eigen kern of dorp oud te worden (drie-generatie-principe).
50. Partijen bieden de mogelijkheid om een huurovereenkomst te laten vergezellen van een (eventueel tijdelijke) begeleidingsovereenkomst tussen huurder, zorginstelling en corporatie. Ook bieden de corporaties de mogelijkheid om de huurovereenkomst tijdelijk om te klappen naar de begeleidende instelling waar een huurder onder begeleiding is.
51. Bestaande voorraad: in het kader van langer zelfstandig wonen worden woningen geschikt gemaakt, binnen de financiële en organisatorische mogelijkheden.

Afspraken 2020

- iii) Een aantal woningaanpassingen conform de WMO wordt geregeld in het convenant WMO. Dit convenant is verlopen. Partijen bekijken of het convenant geactualiseerd dient te worden of vervangen kan worden door werkafspraken te maken. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. In de tussentijd worden de huidige afspraken met de corporaties gecontinueerd.
- jjj) Om het voor huurders mogelijk te maken langer zelfstandig te blijven wonen zet Woonstichting Gendt het project Langer Zelfstandig Wonen in en Waardwonen het Opplusbeleid. Hiermee kunnen mensen met een zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen door voorzieningen aan te brengen.
- kkk) De gemeente Lingewaard biedt inwoners, ook huurders, de mogelijkheid om aanspraak te maken op de Blijversregeling (SVN), waarmee noodzakelijke aanpassingen aan de woning voor een (toekomstige) zorgvraag gefinancierd kunnen worden (consumptieve en hypothecaire lening. De gemeente wil in 2020 de regeling Toekomstig Wonen invoeren, waarmee ook duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd kunnen worden. Deze is echter niet van toepassing voor huurders.
- lll) Waardwonen zet 10% vrije toewijzingsruimte in bij het toewijzen van woningen aan mensen die door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting.
- mmm) Waardwonen bekijkt de mogelijkheid om een doorstroompiloot te starten om mensen te stimuleren te verhuizen naar een voor hen passende woning. Daarnaast geven de gemeente en beide corporaties verder uitvoering aan de piloot 'verhuiscoach / wooncoach', met als doel 65-plussers te laten doorstromen van een eengezinswoning naar een beter passende woning.
- nnn) De gemeente neemt het initiatief om in 2020 de regionale uitstroom uit beschermd wonen voorzieningen en de maatschappelijke opvang verder uit te werken met de corporaties. Hierbij wordt aangesloten bij het regionale project voor samenwerking op dit vlak. Ook de uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden hierin meegenomen.
- ooo) Woonstichting Gendt continueert het project Langer Zelfstandig Wonen als hulpmiddel voor huurders die daardoor zelfredzaam in eigen woning blijven. Aanvragen geschieden in overleg met het WMO loket van de Gemeente Lingewaard.

6 Duurzaamheid en woonlasten

Duurzaamheid staat prominent op de agenda van de Rijksoverheid en van Waardwonen en Woonstichting Gendt.

De gemeente en corporaties zien de energetische verbetering van sociale huurwoningen als een belangrijke bijdrage aan milieudoelstellingen en aan de verlaging van woonlasten voor de huurders. Beide corporaties treffen maatregelen conform hun vastgestelde energiebeleid, en passen in dit licht hun voorraad aan naar gemiddeld Energie-Index 1,00 (vergelijkbaar met label A). Waardwonen zal naar verwachting op korte termijn besluiten dit al eind 2022 te willen bereiken.

De wet over de energieprestatievergoeding is op 1 september 2016 in werking getreden. De energieprestatievergoeding (EPV) maakt het woningcorporaties mogelijk om voor (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM) een vergoeding van huurders te vragen. Dankzij deze wet kunnen corporaties een deel terug krijgen van hun investeringen om sociale huurwoningen tot NOM-woningen te renoveren. In een NOM-woning zijn energiebesparende maatregelen gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen, zonneboilers of warmtepompen.

Afspraken 2017-2021

- 52. Partijen bepalen jaarlijks in onderling overleg of de energieprestaties van bestaande woningen verbeterd kunnen worden. Publiciteit vindt via de corporaties plaats, de gemeente is initiatiefnemer in deze.
- 53. Bij investeringen in nieuwbouw, onderhoud en renovatie, wordt gekeken naar duurzaamheid in brede zin. Niet alleen het energieaspect speelt een rol, maar ook milieu, gezondheid, (her)gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Waardwonen en Woonstichting Gendt zijn bereid om hierin verder te gaan dan de minimale eisen vanuit het Bouwbesluit.

54. Waardwonen en de gemeente Lingewaard trekken samen op om te bezien welke mogelijkheden er zijn om de Zilverkamp in Huissen, die is aangewezen als pilot wijk van de toekomst, aardgasloos te maken.

Afspraken 2020

- ppp) Waardwonen zal eind 2019 / begin 2020 haar duurzaamheidsbeleid vaststellen en partijen hierbij betrekken. Op basis van dit beleid zal zij voor zover van toepassing met partijen in overleg treden over uit het beleid voortvloeiende activiteiten.
- qqq) Waardwonen gaat ca 388 woningen (indien tot de eerdergenoemde versnelling wordt besloten) energetisch verbeteren tot gemiddeld label A. Woonstichting Gendt zal eind 2019 het energieplan vaststellen, waar de energiemaatregelen worden gekoppeld aan renovatiemomenten. De aantallen woningen zijn nog niet bekend. Beide partijen bieden de maatregelen in 2020 aan zonder extra huurverhoging (jaarlijks opnieuw te bezien).
- rrr) Op energetisch aspect zijn Waardwonen en Woonstichting Gendt bereid om hiermee verder te gaan dan de minimale eisen vanuit het Bouwbesluit. Waardwonen heeft de ambitie om energieneutraal te bouwen maar bekijkt per project of CO2 neutraal een optie is. Hierbij hanteren we de volgende definitie: Bij een CO2-neutrale woningvoorraad wordt de gehele woning gebonden energievraag en het huishoudelijk verbruik op duurzame wijze ingevuld. Dit betekent dus niet dat de corporatie voor iedere woning de energievraag op een woning gebonden wijze dient te organiseren. Er kan een restvraag overblijven die extern ingekocht dient te worden via leveranciers die deze op CO2-neutrale wijze opwekken. In deze zin kijkt een CO2-neutrale woning af van een energie neutrale woning en een nul-op-de-meter woning. Bij een energie neutrale woning wordt de gehele woning gebonden energievraag opgewekt op de woning zelf. Bij een nul-op-de-meter woning wordt hiernaast ook het huishoudelijk gebruik opgewekt
- sss) Corporaties en gemeente maken in 2020 gezamenlijke afspraken om te komen tot CO2 neutraal wonen in 2050. Mogelijkheden om dit te realiseren worden door beide partijen onderzocht.

Waardwonen werkt hierbij vanuit het volgende kader:

- De toekomstige woonlasten voor haar huurders mogen niet stijgen ten opzicht van de huidige kosten.
 - De maatregelen mogen niet ten koste van het wooncomfort van haar huurders komen.
 - De maatregelen kennen een no-regret karakter. Waardwonen wil op dit moment geen maatregelen voor de huurders waar ze niet op terug kan, teneinde later alsnog op een ander systeem te 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.
- ttt) De gemeente Lingewaard heeft (in samenwerking met Liander en de corporaties) in 2020 een warmtevisie opgesteld waarin de lokale mogelijkheden voor onder andere een warmte net worden weergegeven. Hierin wordt aangegeven, op welke wijze wijken en dorpen in Lingewaard van het aardgas af kunnen en waar zich kansrijke ontwikkelingen voordoen. Ook de woningcorporaties krijgen te maken met deze transitie. En zij vervullen een cruciale rol in de uitvoering van de warmtetransitievisie. Hun plannen en keuzes bepalen mede de kans rijkheid van wijken. De woningcorporaties kunnen als een startmotor voor de warmtetransitie fungeren, omdat zij mogelijk in een wijk hele blokken tegelijk gaan verduurzamen. Gemeente en corporaties zullen gezamenlijk bezien welke pilots mogelijk zijn om in 2020 (delen van wijken) gasloos te maken. Bovendien heeft Waardwonen het voornemen in 2020 binnen de gemeente een project te starten waarbinnen ze ervaring gaat opdoen om bestaand bezit CO2-neutraal te krijgen.
- uuu) Corporaties leveren in 2020 nieuwbouwwoningen gasloos op conform de Wet Voortgang Energietransitie (VET). Bij nieuwbouw (en renovatie) wordt door Waardwonen gekeken naar duurzaamheid in brede zin, naast het energieaspect spelen ook milieu, gezondheid, (her)gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een rol (gemiddelde score 7 GPR).
- vvv) We zetten onze energiecoaches (waaronder die van de bewonersraad Lingewaard) in waar mogelijk om bewustzijn bij de inwoners te creëren op het gebied van duurzaamheid en woonlasten.

www) Waardwonen onderzoekt in 2020 en verder de toepasbaarheid van nieuwe technologische ontwikkelingen (bewezen technieken) zoals nieuwe vormen van verwarmen en koelen (zonder gas, infrarood, alternatieven voor PV panelen). Met de gemeente vinden gesprekken plaats over mogelijkheden om te bouwen zonder gebruik van gas. Alternatieven worden gezamenlijk onderzocht.

xxx) 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. Woonstichting Gendt heeft hierbij, gezien haar omvang, niet de expertise om "voorop te lopen"

7 Slotbepalingen

Dit document is een geactualiseerde versie van de overeenkomst die in werking is getreden per 1-1-2017 en eindigend op 31 december 2020. In deze versie zijn gemaakte meerjarenafspraken geanalyseerd en zijn actuele ontwikkelingen toegevoegd.

Partijen verplichten zich de in de overeenkomst gemaakte afspraken na te komen. De hierboven gemaakte afspraken dienen te passen binnen de ambities en het beleid van de deelnemende partijen. Wanneer een partij niet (langer) in staat is de afspraken na te komen, doet hij hiervan mededeling aan de andere partijen.

De in deze prestatieafspraken genoemde activiteiten kunnen door de corporaties worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat waar nodig WSW-geborgde financiering kan worden verkregen. De gemeente draagt zorg voor een generieke achtervang om WSW borging te kunnen verkrijgen.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Lingewaard, 27 november 2019

H. Witjes, wethouder van de gemeente Lingewaard

H. Struik, directeur-bestuurder Waardwonen

G. Knuver, directeur-bestuurder Woonstichting Gendt

G. van der Elst, voorzitter Bewonersraad Lingewaard

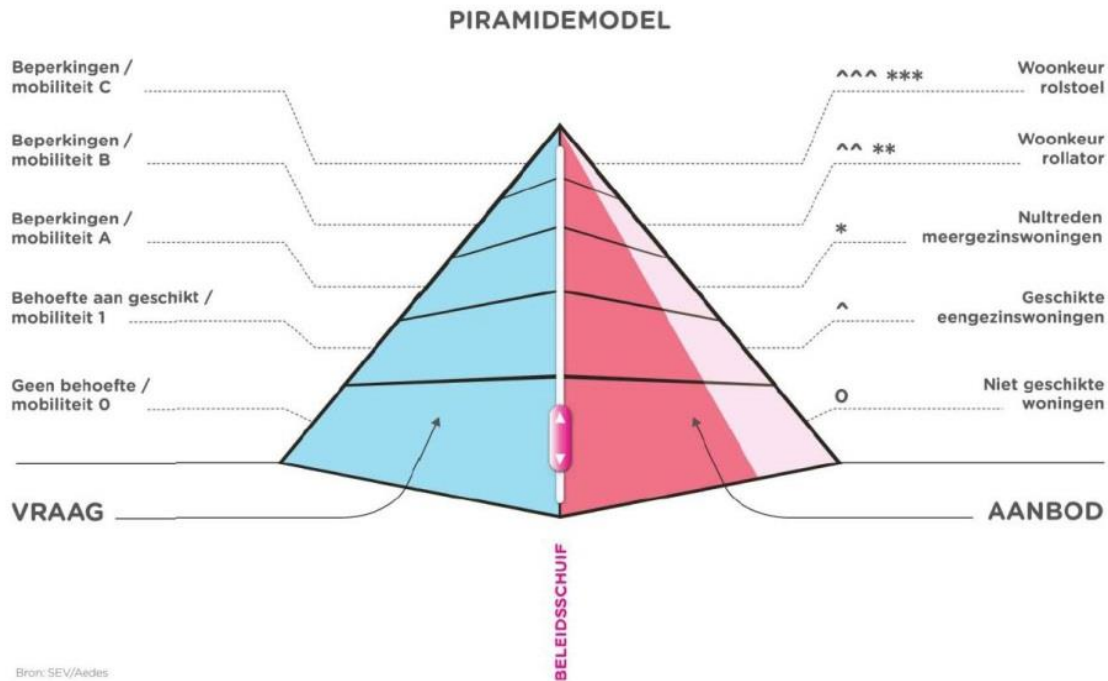
P. Verhoeven, voorzitter Huurdersvereniging Gendt

Bijlage 1 Piramidemodel SEV

Waardwonen brengt bestaande woningen, indien mogelijk en noodzakelijk, op het eerst niveau volgens het piramidemodel SEV. Dit om ervoor te zorgen dat de woningen zo zijn uitgevoerd dat een specifieke maatwerkvoorziening eenvoudig kan worden aangebracht, inclusief domoticavoorzieningen.

Het Piramidemodel deelt de inwoners van een gebied in vier mobiliteitsklassen in: mensen zonder mobiliteitsbeperkingen, mensen met een lichte beperking ('stoklopers'), mensen die een rollator gebruiken en mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel.

De woningen van het gebied staan aan de rechterkant van de piramide, ingedeeld in klassen die lopen van 'ongeschikt voor mensen met een beperking' tot en met 'geschikt voor mensen met een rolstoel'. De piramide onderscheidt eengezinswoningen (aangegeven met dakjes) en appartementen (aangegeven met sterren), vanwege de grote fysieke verschillen tussen die soorten woningen.



Bijlage 2 Lokaal maatwerk 2020; complexen voor ouderen en jongeren

Leeftijdslabel	55+	< 30 jaar
Angeren	<ul style="list-style-type: none"> • Pietershof 1 t/m 11 en 2 t/m 10 • Emmastraat 15 t/m 19 • Jan Joostenstraat 26-26a-26b-26c-26d-26e-28-28a • Glazenmakershof 2 t/m 6 en 13 t/m 25 	<ul style="list-style-type: none"> • Margrietstraat 1 t/m 11
Bemmel	<ul style="list-style-type: none"> • Van Bronkhorststraat 12 t/m 22 • Van Ambestraat 17 t/m 27 • Kloosterplaats 2 t/m 30 en 50 t/m 78 • Beukenlaan 7 t/m 19 en 10 t/m 18 • Polsehof 4 t/m 32 • Van Doornickstraat 1 t/m 19, 25 t/m 35 en 41 t/m 55 	<ul style="list-style-type: none"> • De Gaard 2 t/m 24 • Molenkamp 1 t/m 23 • Tuinlaan 104-104a-106-106a-108-108a-130-130a-134-134a • Eglaan 2-4 • 't Erf 17-19
Doornenburg	<ul style="list-style-type: none"> • Blauwe Hoek 4 t/m 22 • Carpenakker 17 t/m 23 • Homoetstraat 1 t/m 23 • Kerkstraat 7a t/m 7t • Scherpe Hoek 17 t/m 31, 22 t/m 32, 44 t/m 50 en 75 t/m 81 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwenburgh 2-4-8-10 • Scherpe Hoek 55-57-71-73
Haalderen	<ul style="list-style-type: none"> • Biezenkampstraat 35-35a-37 • Hofsteestraat 22 t/m 38 en 27 t/m 37 • Huchtstraat 26 t/m 30 en 46 t/m 50 	<ul style="list-style-type: none"> • Pater Rikkenstraat 26 t/m 32 • Melkvart 2-8-10-16
Huissen	<ul style="list-style-type: none"> • Akker 1 t/m 5 en 2 t/m 6 • Binnenwater 2 t/m 60j • Erf 1 t/m 7 • Goudreinet 27 t/m 49, 53 t/m 61, 65, 81 t/m 91, 101 en 103 • Holthuiserdreef 147 t/m 153 • Kolk 22 t/m 26 • Kortekerkstraat 5 t/m 13 • Landouwen 2 t/m 14 en 59 t/m 65 • Maaiveld 2 t/m 16 • Pater Rijkenstraat 18 t/m 30, 52 t/m 64 en 86 t/m 96 • Penitentenstraat 2 t/m 8, 12-14-18-20-24-26-30-32 en 3 t/m 7, 11-13-17-19-23-25-29-31 • Plaza 23 t/m 45, 51-53 • Vlierstraat 36 t/m 44 • Wijngaarden 9 t/m 31 • Wilheminastraat 38 t/m 52 en 38a t/m 52a 	<ul style="list-style-type: none"> • Binnenveld 7-9-9a-9b-11 • Goudreinet 52 t/m 76 • Holhuiserdreef 87a-89a-91a-93a-95a-97-97a-99 • Schaapsdam 21 t/m 35 en 21a t/m 35a • Ulkenpad 2 t/m 20, 2a t/m 20a en 2b t/m 20b

Bijlage 3 Voorstel aanpak huurachterstanden vanuit samenwerking

Aanpak huurachterstanden vanuit samenwerking:

a. Corporaties:

Corporaties, voeren een actief incassobeleid, huurders worden na één maand huurachterstand actief benaderd om tot een oplossing te komen. De incassomedewerker van de corporatie bewaakt de huurbetalingen van huurders. Vanuit vroeg signalering neemt de incassomedewerker bij het ontstaan van de achterstand contact op met de huurder.

De incassomedewerker probeert een haalbare betalingsregeling voor de huurachterstand af te spreken met de huurder, die past in het budget van de belanghebbende.

De corporatie zoekt zo nodig samenwerking met partners als Westerbeek, Rijnstad, maatschappelijk werk of de budgetcoaches SWL- om de huurder warm over te dragen zodat er een budgetplan/begroting gemaakt kan worden (preventie aanpak).

Lukt het niet om te komen tot een betalingsregeling dan wordt een afspraak met de huurder gemaakt voor een huisbezoek. Ook als tijdens het eerste contact blijkt dat er sprake is van sociale (multi-) problematiek waardoor huurbetaling achterwege blijft, dan kiest de incassomedewerker er voor om een gesprek aan te gaan bij de huurder thuis.

De incassomedewerker schakelt de woonconsulent (Waardwonen) / woonmaatschappelijk werker (Woonstichting Gendt) in om (samen) een bezoek af te leggen.

Wanneer duidelijk wordt dat er meerdere schulden zijn, dan wordt contact gezocht met Westerbeek of Rijnstad en wordt de huurder overgedragen. Bij geconstateerde sociale problemen wordt maatschappelijk werk ingeschakeld, eventueel vindt een gezamenlijk bezoek plaats.

Indien nodig brengen partijen de casus in het Lokaal Zorg Netwerk (LZN) in als het meerdere leefdomeinen raakt.

b. De gemeente:

De gemeente past maatwerk toe door tijdelijke inhouding van een deel van de uitkering om de huurachterstand te kunnen voldoen. Dit met toestemming van de huurder. De gemeente stimuleert de zelfredzaamheid van de inwoners en stopt de inhouding als de huurder zelf de verantwoordelijkheid weer kan dragen.

c. Lokaal Zorgnetwerk:

Partijen nemen deel in het Lokaal Zorgnetwerk voor de aanpak van calamiteiten.

Partijen stemmen bij calamiteiten noodzakelijk trajectafspraken af en organiseren geïndiceerde hulp.

De gemeentelijke calamiteiten regisseur ondersteunt het traject door monitoring van de gemaakte trajectafspraken.