



## **Meerjarig Hoofddocument bij prestatieafspraken 2022-2026**

## Inleiding

Waardwonen biedt woningen aan mensen die er niet in slagen om zelfstandig hun thuis te organiseren. Waardwonen, Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en de gemeente Berg en Dal beseffen goed dat zo'n thuis meer is dan alleen een dak boven het hoofd. Die hoofdgedachte vertalen we door naar acties voor de interne organisaties en in het aanbod naar de gemeente.

### *Trends en ontwikkelingen:*

- De krapte op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. En voor ouderen is er, door toenemende vergrijzing, onvoldoende geschikt aanbod, waardoor senioren langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. De druk op de woningmarkt raakt ook startende jongeren en woningzoekenden met een middeninkomen extra. Voor specifieke doelgroepen wordt steeds meer een beroep gedaan op de woningvoorraad van de corporaties, denk aan de voortdurende instroom van migranten, de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de maatschappelijke opvang. Toevoegen van woningen (ook ten behoeve van doorstroming) voor de verschillende doelgroepen is noodzakelijk.
- Een steeds grotere groep huurders heeft extra zorg en aandacht nodig om uiteenlopende redenen. Dat stelt eisen aan de woningen en aan de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartners.
- Samenredzaamheid in kwetsbare delen van wijken en buurten komt verder onder druk te staan.
- De laatste jaren hebben we economische groei gekend, corona heeft daarop de komende jaren haar invloed en het aantal mensen per huishouden neemt af.
- Het stedelijk gebied rond de stad wordt groter. Mede door nieuwe mobiliteitsvormen (bijvoorbeeld elektrische fietsen) wordt het voor een groter gebied makkelijk om de stad te bereiken en daarmee ook om er te wonen: wonen nabij de stad maar wel in het groen. Dit legt een extra druk op de al bestaande tekorten.

Deze ontwikkelingen zorgen voor stevige uitdagingen op de woningmarkt. Samenwerking over organisatiegrenzen is hard nodig. Gezamenlijk hebben we aandacht voor samenwerking binnen de verschillende beleidsvelden. Wonen, sociaal domein en duurzaamheid zijn in het werk onlosmakelijk met elkaar verbonden.

### *Nieuwe opzet prestatieafspraken*

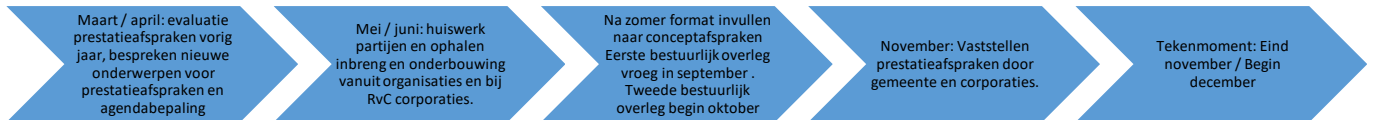
Betrokkenen kiezen er gezamenlijk voor om de totstandkoming van de jaarlijkse prestatieafspraken anders te organiseren:

1. Vanaf 2022 werken we met dit meerjarig hoofddocument met daarin beleidslijnen, uitgangspunten door de wet ingegeven en gezamenlijke meerjarige afspraken. Maar ook afspraken over de onderlinge manier van samenwerken bijvoorbeeld binnen vastgoedprojecten, het vaststellen van de sociale bouwopgave met bijbehorende condities, het bedienen van het middensegment, focus op de doelgroep starters en bijvoorbeeld de manier waarop we omgaan met de grondposities. Het document wordt aangegaan voor vier jaar en blijft tussentijds in principe ongewijzigd. Partijen overwegen nog om in de toekomst te komen tot een gezamenlijke visie op de diverse thema's. Of dit onderdeel van het hoofddocument wordt of losstaand blijft is nog niet afgesproken.

In het jaardocument staan de praktische afspraken voor het desbetreffende jaar, met daarbij per onderwerp de betrokkenen, wie de trekker is en een planning. Op basis van dit document wordt ook de jaarlijkse evaluatie uitgevoerd. In de jaardocumenten worden gedurende de looptijd van het hoofddocument eventuele wijzigingen in wetgeving of beleidsuitgangspunten verwerkt.

2. De ervaring van partijen is dat in de huidige cyclus (bod-prestatieafspraken-bod etc.) er steeds tijdsdruk en een hoge mate van inefficiëntie ontstaat om de noodzakelijke documenten op- en vast te stellen. De nadruk van de werkzaamheden richt zich echter steeds op de periode na de zomer. De eerste afspraken voor bestuurlijk overleg met de verantwoordelijk wethouder starten ook pas na de zomer. Partijen stemmen ermee in om in de toekomst het bod niet meer formeel uit te brengen en de totstandkoming van de uiteindelijke prestatieafspraken per jaarschijf anders te realiseren. We gebruiken de periode voor de zomer om gezamenlijk met de drie partijen te komen tot de onderwerpen waarover we afspraken willen maken en werken die richting einde jaar met elkaar concreet uit tot prestatieafspraken. Onderling vertrouwen en ervaring gedurende de laatste jaren geeft ons het vertrouwen dat dit met minder wederzijdse inspanning leidt tot eenzelfde resultaat. Daarbij richten we dan op realisatie en vaststellen van de prestatieafspraken per eind oktober van het jaar. Daarbij houden we ook rekening met de begrotingscycli van partijen.

Minimaal tweemaal per jaar vindt het formele drie-partijen overleg plaats tussen de corporatie, de huurdersvertegenwoordigers en gemeente. Zo komen we tot het op- en vaststellen van de prestatieafspraken. Ambtelijk vindt op meerdere momenten in het jaar (voorbereidende of evaluerende) inhoudelijke afstemming plaats. In de nieuwe opzet ziet de globale planning voor realisatie van de jaarlijkse prestatieafspraken er als volgt uit:



### Actieplan Wonen 2020

Waardwonen heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het Actieplan Wonen 2020 van de gemeente Berg en Dal. Hierin is richting gegeven aan de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek 2019. De aanpak in het actieplan voor wat betreft de sociale huur in het kort:

- 1.200 woningen toevoegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij. Van de toevoeging sturen op circa 30% sociale huur.
- Corporatie en gemeente denken actief mee met kansrijke woningbouwprojecten en zoeken (indien nodig) actief naar nieuwe bouwlocaties.
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming.
- Betaalbaarheid borgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporatie en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.
- Blijvend inzetten op vroegtijdige signalering, kwijtschelding en schuldhulptrajecten, in samenwerking met de woningcorporatie en maatschappelijk werk.
- Onderzoeken van zelfbewoningsplicht en verdere sturingsmaatregelen door de gemeente.
- In de prestatieafspraken concretiseren hoe we de sociale huurvoorraad verduurzamen.
- Kern- en wijkaanpakken opstellen samen met bewoners, maatschappelijke partners.
- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving mee wegen.
- Door decentralisatie van zorg, de ambulantisering en de toenemende vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan toegankelijke woningen en combinaties van (beschutte) woonvormen met zorg (in nabijheid).
- Woningaanpassingen voor mensen die langer thuis willen blijven worden gesteund.
- Bij nieuwbouw zetten we in op woningen voor senioren die naar een toegankelijke woning willen doorstromen. We kijken bij ontwikkelingen specifiek of het toevoegen van geclusterde woonvormen mogelijk is.
- We zorgen dat er voldoende woningen zijn voor de uitstroom vanuit beschermde woonvormen voor volwassenen en/of jongeren.

# 1. Beschikbaarheid

## Nieuwbouw:

- Waardwonen zorgt voor voldoende betaalbare woningen in de kernvoorraad tot € 752,33 (prijspeil 2021). Recent gezamenlijk woningmarktonderzoek (2019) geeft, volgens het actieplan Wonen (2020), een extra behoefte aan zo'n 390 sociale huurwoningen in Berg en Dal, te realiseren tot en met 2030. De nadruk ligt op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij. In het actieplan Wonen wordt uitgegaan van de realisatie van 215 woningen tot 2024 en 175 woningen tussen 2024 en 2029. Waardwonen houdt hier voor haar bezit in de kern Millingen aan de Rijn rekening mee binnen hun Strategisch Voorraad Beleid.
- De gemeente Berg en Dal is medeondertekenaar van de regionale Woondeal (2020). Daarin staat dat van de noodzakelijke toevoeging aan woningen in de gemeenten via de zogenaamde Versnellingskamer 70% gerealiseerd dient te worden in de eerste vijf jaar.
- Binnen de portefeuillestrategie tot 2033 van Waardwonen houden we rekening met het realiseren van een tweetal harde projecten (Margrietstraat en Schoollocatie III). Het betreft hier minimaal 38 woningen (in de portefeuillestrategie gaat Waardwonen nog uit van 46). Waardwonen heeft als wens om sloop met vervangende nieuwbouw uit te voeren, waarbij 127 woningen worden vervangen door 177 nieuwe woningen. Het definitieve aantal zal in de toekomst duidelijk worden. Als we rekening houden met de geplande verkoop van 33 woningen tot 2033 en het plaatsen van 3 woningen in de duurdere huur, resteert een groeiambitie voor Millingen aan de Rijn van 60 woningen. Daarvoor is (uitgaande van de toevoeging van 38 nieuwe woningen) wellicht een beperkte acquisitie van gronden / projectlocaties noodzakelijk. Onderstaand overzicht vat het samen.

Verloop PFS tot 2033							
Plaats	Groeiambitie	Verkoop	Liberalisatie	Harde plannen	Sloop	Bouw	Acquisitie opgave
Millingen	60	-33	-3	38	-127	177	8

## Focus bij toevoeging woningen:

- Bij de noodzakelijke toevoeging zien partijen een grote vraag naar woningen voor 1-2 persoonshuishoudens, vooral vanuit 55+'ers. Het aantal gezinnen daalt en de kansen voor starters moeten worden vergroot.
- Waardwonen kijkt daarbij ook naar andere bouwvormen: de toevoeging van tijdelijke flexibele woningen vooral bedoeld voor starters. Waardwonen houdt in haar harde plan capaciteit rekening met het toevoegen van minimaal 12 flexibele woningen op locatie Margrietstraat in Millingen aan de Rijn.

## Sloop-Nieuwbouw / Renovatie:

- Gelet op de veroudering van de sociale huurvoorraad in sommige wijken en de wijzigingen in de huishoudenssamenstelling van de huurders van gezinnen naar één- en tweepersoonshuishoudens zet Waardwonen sloop en vervangende nieuwbouw in om met de voorraad te voldoen aan de vraag. Daarbij wordt gestreefd naar vernieuwende bouwconcepten, anders dan traditioneel bouwen.
- De corporatie herijkt periodiek de transitieopgave bij actualisatie van de portefeuillestrategie. Het kiezen voor de strategie Herstructurering (sloop en nieuwbouw) vindt dan ook plaats. Daarbij verwacht ze een groeiende vraag naar woningen voor kleine huishoudens en levensloopbestendige woningen. De woningvoorraad in Millingen aan de Rijn is nu grotendeels grondgebonden. Bij de toename wordt daarom gericht op het realiseren van voornamelijk appartementen.
- Gemeente en corporatie betrekken gezamenlijk en vroegtijdig huidige en toekomstige bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden bij nieuwbouwplannen.

## Woonbehoefteonderzoek:

- Tweejaarlijks herhalen we het gezamenlijke Woonbehoefteonderzoek (in 2021 te plannen). Dat geeft antwoord op de kwantitatieve én meer dan voorheen op de kwalitatieve opgave (wat moet er concreet gebouwd worden voor welke doelgroep). Waardwonen stemt haar portefeuillestrategie daarop af.

De gemeente en Waardwonen herijken deze afspraak na de uitvoering van het eerstvolgende Woonbehoefteonderzoek in 2021. In welke frequentie, welke diepgang, thema's en of we altijd een volledig onderzoek uitvoeren of ook eenmaal per twee jaar volstaan met een update van de kwantitatieve gegevens per kern wordt dan bepaald.

#### Middensegment:

- In 2022 wijzigen de regels van het passend toewijzen. De regeling 85 / 15 (in plaats van de 80 / 10 / 10 regeling) wordt per 1 januari 2022 de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd naar € 44.655,- (prijspeil 2021). Gezinnen met een middeninkomen krijgen hierdoor een betere toegang tot het gereguleerde huursegment. De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft ongewijzigd: € 40.024 (prijspeil 2021). Daarnaast wordt de huidige vrije toewijzingsruimte van 10% naar maximaal 15% verhoogd, mits gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties hiervoor lokaal beleid maken. Indien de lokale situatie of wensen géén aanleiding geven tot het maken van lokaal beleid hebben corporaties jaarlijks 7,5% vrije toewijzingsruimte. Partijen kiezen ervoor om, als antwoord op de uit het Woonbehoefteonderzoek blijkende druk op het middensegment en het beperkte aantal feitelijke toewijzingen aan het middensegment, de vrije ruimte op 15% vast te stellen. Jaarlijks wijzigende toewijzingsgrenzen worden gedocumenteerd bij de prestatieafspraken (Bijlage 1).
- Daarnaast verhuurt Waardwonen maximaal 5% van hun woningbezit boven de liberalisatiegrens € 752,33 (prijspeil 2021).
- Een beperkte nieuwbouwpoging voor dit segment kan ontstaan als:
  - a. marktpartijen de realisatie niet willen oppakken
  - b. als realistisch en kleinschalig onderdeel van een gecombineerd project sociaal / middelduur
  - c. als de corporaties daarmee kunnen blijven voldoen aan wet- en regelgeving en voldoende investeringscapaciteit voor de primaire taak behouden.

#### Bouwlocaties:

- Corporaties en gemeenten zijn continu op zoek naar mogelijkheden (via bv ontwikkelaars) om sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen.
- Bij nieuwe (grotere en haalbare) locaties stemt de gemeente vroegtijdig af met de corporatie over de mogelijkheid van ontwikkeling van sociale woningbouw. Met ontwikkelende partijen wordt een richtlijn van 30% voor sociale huur afgenomen door de corporatie meegegeven. Dit percentage is een uitgangspunt, voordat de ontwikkelaar het stedenbouwkundigplan gaat uitwerken. Dit dient gezamenlijk met de woningcorporatie, per project, verfijnd te worden in aantallen, type woningen en andere randvoorwaarden / richtlijnen. De noodzakelijke samenwerking tussen de ontwikkelaar, de corporatie en eventuele participatietrajecten waar ontwikkelaars in mee moeten, wordt onderdeel van de afspraken tussen gemeente, de corporatie en de ontwikkelaar.
- Waardwonen zal bijdragen aan de snelheid door de plannen vlot te toetsen aan haar portefeuillestrategie en investeringsmogelijkheden. Als met Waardwonen, ondanks alle inspanningen, onverhoopt geen overeenstemming wordt bereikt dan wordt in eerste instantie de andere corporatie binnen het werkgebied benaderd om de sociale opgave over te nemen.
- De gemeente vraagt van corporaties geen bank- of concerngarantie ter zekerheid van de nakoming van afspraken voor bouw- en woonrijp maken of herinrichting van het openbaar gebied.
- Om het woningbouwprogramma mogelijk te maken geeft de gemeente prioriteit aan het tijdig gereed hebben van de ruimtelijke ordeningsprocedures.

#### Financiële afspraken planeconomie:

- De corporatie neemt, voor de sociale woningbouw, bouw- en woonrijpe grond af van de gemeente conform de gemeentelijk Nota grondprijzen gemeente Berg en Dal 2021 (jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) en actualisatie elke vijf jaar). Deze bedragen worden ook gehanteerd voor de grond die ontwikkelaars van de gemeente hebben afgenomen.
- De gemeente heeft een reserve ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen: reserve inzet woningbouw (de zogenaamde Dekkergelden-regeling). De gemeente kan bijdragen verstreken voor projecten en activiteiten ter bevordering van ver- en nieuwbouw van woningen in het algemeen en het realiseren van betaalbare woningen in het bijzonder. De Dekkergelden-regeling blijft voor sociale huurwoningen beschikbaar. Bij het verkopen van woningen die met een bijdrage vanuit deze reserve gerealiseerd zijn storten de corporatie het verkregen bedrag terug in de reserve. Bij herstructurering / sloop vervalt deze verplichting tot terugstorting.

#### Verkopen:

- Waardwonen past haar verkoopopgave aan als de portefeuillestrategie daarom vraagt. Waardwonen heeft in totaal 33 DAEB-woningen (maart 2021) in de verkoopvijver. Het betreft hier versnipperd bezit. Verkoop vindt plaats aan zittende huurders en bij mutatie.
- Ook worden KoopGarantwoningen door Waardwonen na terugkoop verkocht op de koopmarkt of opnieuw in de verhuur geplaatst. Voor het gehele KoopGarantbezit is door Waardwonen bepaald wat de toekomstige strategie is en het effect daarvan op de woningportefeuille / huurvoorraad. Waardwonen heeft in Millingen aan de Rijn nog ongeveer 40 KoopGarantwoningen (maart 2021).

#### Kansen voor starters en jonge gezinnen:

- Gemeente en corporatie willen de kansen van starters en jongeren tot 35 jaar vergroten. Vanwege hun beperkte meettijd wachten zij vaak lang op een sociale huurwoning. Partijen spreken hiervoor in de prestatieafspraken maatregelen af.
- Waardwonen voegt de komende jaren (tijdelijke) woningen toe voor starters.
- Waardwonen werkt, als dat een oplossing biedt, met tijdelijke jongerencontracten voor de duur van maximaal vijf jaar voor jongeren tussen 18 en 27 jaar. Minimaal 2% van de woningvoorraad wordt daarvoor gelabeld onder de jongerengrens. In een bijlage bij de prestatieafspraken met Waardwonen staat het overzicht voor de woningen waarvoor jongerencontracten kunnen worden afgesloten.
- Waardwonen wil via doorstromen (in bestaand bezit en in nieuwbouwprojecten) ervoor zorgen dat ouderen uit een grote woning van Waardwonen met voorrang naar een voor ouderen geschikte woning kunnen verhuizen (van groot naar beter). De vrijkomende woning wordt specifiek aangeboden aan starters en jonge gezinnen tot 35 jaar. Partijen realiseren zich dat dit kan leiden tot een toename en mogelijke overschrijding van de ruimte voor maatwerk.
- Waardwonen streeft naar 15% loting van vrijkomend aanbod waardoor starters eenzelfde kans op de woning hebben als andere woningzoekenden.
- De gemeente informeert potentiële woningzoekenden over het belang van inschrijven bij Entree vanaf 18 jaar.

#### Passende woningen voor senioren:

Het Actieplan Wonen (2020) laat, binnen de 55-plusgroep, de komende jaren een stijging zien van het aantal 1-2 persoonshuishoudens. De top van de vergrijzing wordt verwacht vanaf 2030. Het langer zelfstandig wonen en het invullen van de zorgvraag thuis vraagt om het realiseren van extra wooneenheden (beschutte woonvormen, veelal appartementen) tot 2023. Ouderen willen graag in de eigen omgeving blijven wonen naast jongeren en starters en gezinnen / huishoudens 35 – 55 jaar. Waardwonen wil graag bijdragen aan het langer zelfstandig wonen voor ouderen in Millingen aan de Rijn en treft daarvoor de volgende maatregelen:

- Waardwonen zorgt ervoor dat voor ouderen geschikte woningen al veel standaardfaciliteiten in zich hebben. En ze bouwen voor ouderen geschikte woningen nabij voorzieningen.
- Waardwonen labelt de woning bij het adverteren van het woningaanbod met leeftijd voor ouderen binnen het maatwerk. Zo zorgen we ervoor dat aanwezige specifieke voorzieningen voor ouderen in de woningen vooral bij deze doelgroep terecht komen. In de bijlage bij de prestatieafspraken staat het overzicht van woningen die Waardwonen labelt met leeftijd specifiek voor ouderen.
- Zoals eerder aangegeven biedt het Doorstroombeleid van Waardwonen kansen voor het passend wonen voor ouderen.

#### Statushouders:

- Waardwonen ondersteunt de gemeente in het realiseren van rijkstaakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente monitort de taakstelling, instroomverwachting en begeleiding.
- Jaarlijks handhaaft de gemeente in de prestatieafspraken de voorrangpositie van statushouders vanwege de noodzakelijke rechtstreekse bemiddeling door de corporatie.
- De verdeling van de opgave voor Waardwonen is 18,3% en Oosterpoort neemt 81,7% voor haar rekening. Dit is verdeeld naar rato van het aantal huurwoningen in de gemeente Berg en Dal. Indien de verhouding wijzigt, dan kan dit percentage ook wijzigen.
- Partijen werken nauw samen in de monitoring, instroomverwachting en begeleiding van statushouders. Regie hierop ligt bij de gemeente.
- Waardwonen houdt in de toewijzing rekening met de positie van de “reguliere” woningzoekenden en kijkt bij het toewijzen naar eerdere toewijzingen omwille van leefbaarheid in de wijken.

De nieuwe *Wet Inburgering* gaat per 1 januari 2022 van start en die geeft de gemeente verdergaande bevoegdheden in het regisseren van de inburgering. De gemeente betreft Waardwonen hierbij en gezamenlijk wordt een goede rol / taakverdeling afgesproken. Ten aanzien van de begeleiding zal in het netwerkoverleg extra aandacht worden gegeven aan preventie, manieren om overlast en onbegrip tegen te gaan en de integratie te bevorderen. Te denken valt aan een goede kennismaking in de wijk, uitleg over het gebruik van de woning ter voorkomen geluidsoverlast, huisvuilafvoer etcetera.

- De gemeente komt in voorkomende situaties met een voorstel voor mogelijkheden om bij te dragen in de kosten voor woningaanpassingen in verband met de huisvesting van grote gezinnen, bij eventuele kamergewijze verhuur of bij tijdelijke units.
- De gemeente zorgt, indien de uitkeringssituatie van statushouders bij aanvang van de huurovereenkomst nog niet geregeld is, voor inhouding van de vaste lasten via de uitkering. Dit doet ze tot het moment waarop de uitkering georganiseerd is en de statushouder in staat is om zelfstandig aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Dit conform de voorwaarden uit de nieuwe wet Inburgering.

## 2. Betaalbaarheid en Bereikbaarheid

- Waardwonen volgt bij de toewijzing van woningen het wettelijk kader van passend toewijzen en de Regionale Huisvestingsverordening / Woonagenda.
- Waardwonen volgt de regionale verdelingsystematiek van Entree waarbinnen de sociale huurwoningen in de regio worden verdeeld.
- Jaarlijks wordt minimaal 80% van de vrijkomende woningen in het DAEB-segment toegewezen aan huishoudens met een laag (midden)inkomen (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.024 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.196 prijspeil 2021). Partijen kiezen er, binnen de wettelijke mogelijkheden, gezamenlijk voor om de vrije ruimte op 10% vast te stellen (zie ook paragraaf 1: Middensegment).
- Actuele toewijzingsgrenzen worden gedocumenteerd bij de prestatieafspraken (Bijlage 1).
- Waardwonen wijst de woningen toe binnen de kaders die in de Woningwet zijn vastgesteld. Dat zorgt ervoor dat aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning aangeboden wordt onder de liberalisatiegrens. Het inkomen is passend bij de aftoppingsgrens van de aangeboden woning. In 5% van de gevallen hoeft het inkomen niet te passen en kan iemand met een lager inkomen ook op een duurdere woning reageren.
- Corporatie en gemeente gaan uit van de persoonlijke betaalbaarheid van huurders (woonlasten), meer maatwerk door op individueel niveau te kijken naar de beste oplossing. Dit kan onder andere door bemiddeling naar een goedkopere woning, woningruil of naar voren halen van duurzaamheidsmaatregelen waardoor de woonlasten van huurders gaan dalen. In het kader van deze Woonlastenbenadering informeren partijen ook over wenselijk op gedrag bij energieverbruik.
- 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.
- Het woonlastenbeleid (ontstaan vanuit de gezamenlijke werkgroep Woonlasten) is door gemeente en corporatie vastgesteld en vastgelegd in het Convenant Vroegsignalering. Het beleid is gericht op het voorkomen van toekomstige betalingsproblemen bij huurders en het vroegtijdig doorverwijzen naar de bij het convenant betrokken hulpinstanties (bijvoorbeeld maatschappelijk werk / schuldhulpverlening). De corporatie voert een actief incassobeleid met korte lijnen naar de hulpinstanties. We continueren de gezamenlijke werkwijze rondom de vroegsignalering ter voorkoming van oplopende huurachterstanden.
- 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.
- Partijen voorkomen gezamenlijk zoveel als mogelijk huisuitzettingen en streven naar 0 uitzettingen vanwege huurachterstanden per jaar. Komt het uiteindelijk toch tot een ontruiming, dan wordt de huurder actief doorverwezen naar de hulpinstanties die vanuit de wet minimaal 4 weken de ruimte hebben om te zoeken naar een oplossing.
- Voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen gelden landelijke richtlijnen. Inwoners van de gemeente Berg en Dal, met een minimum inkomen en geen vermogen, kunnen op die grond kwijtschelding van gemeentelijke belastingen aanvragen. Vanuit het lokale armoedebeleid maakt de gemeente inwoners hier attent op. Vroegsignalering draagt hieraan positief bij.
- Waardwonen voert een Huurbeleid dat past binnen het Sociaal Huurakkoord (2018); gematigde huurontwikkeling waardoor de zittende huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Hierin is afgesproken dat het gaat om een huurverhoging inflatievolgend, dus geen huurstijgingen boven inflatiecorrectie. Met het nieuwe ondernemingsplan van Waardwonen (vast te stellen in 2021) wordt het huurbeleid mogelijk herzien.
- De voorzieningenwijzer van de gemeente is up-to-date en wordt door de corporatie actief onder de aandacht gebracht.



### 3. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Woningen voor ouderen en mensen met een lichte beperking / zorg

- In het Actieplan Wonen (2020) brengt de gemeente de opgave voor ouderenhuisvesting en wonen en zorg (ouderen, instellingen en bijzondere type woningen) in beeld in aantallen en kwaliteit. De behoefte wordt onderzocht als onderdeel in het gezamenlijke Woonbehoefteonderzoek of eventueel afzonderlijk. In 2021 zetten partijen in op diepgaander onderzoek voor zorg. De gemeente maakt met Waardwonen afspraken over hoe te voorzien in de gemeten behoeften.
- Bewoners zijn, ten aanzien van het langer zelfstandig blijven wonen, in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het treffen van noodzakelijke aanvullende persoonlijke maatregelen. De gemeente kan ondersteunen bij een terecht beroep op de WMO-voorziening. Waardwonen zet haar Opplusbeleid hiervoor in als huurders hulpmiddelen wensen die de zelfredzaamheid en daarmee het langer zelfstandig blijven wonen vergroten.
- In het WMO-convenant hebben partijen afspraken vastgelegd over middelen en vergoedingen en zijn onderlinge werkafspraken vastgelegd.
- Waardwonen voorziet de Nieuwbouw die specifiek bedoeld is voor ouderen van standaardvoorzieningen zodat huurders niet direct aanvullende maatregelen hoeven te treffen. Bij nieuwbouw is vroegtijdig overleg tussen corporatie en gemeente nodig om ervoor te zorgen dat noodzakelijke maatregelen direct getroffen kunnen worden ter voorkoming van kapitaalvernietiging achteraf.
- Waardwonen is regelmatig in overleg met zorgpartners / zorginitiatieven over het specifiek gewenst aanbod voor bijzondere doelgroepen en Beschermd Wonen. De gemeente neemt, binnen het sociaal domein, hierin de komende jaren in toenemende mate de regie. De monitoring van de omvang van het voor deze doelgroep beschikbare woningaanbod en de wijze waarop de schaarste wordt verdeeld is onderdeel van deze regierol. De zorgorganisaties worden door de gemeente hierbij betrokken.
- Op 1 januari 2022 gaat de decentralisatie Beschermd thuis in. De gemeente maakt hiertoe in 2021 regionaal en lokaal afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. De regionale afspraken zijn in het tweede kwartaal 2021 gereed. De afspraken zijn van invloed op de prestatieafspraken van 2022. Waardwonen erkent de noodzaak om de doelgroep uitstroom beschermd wonen te huisvesten en willen deze, vanuit de schaarste gedachte, graag integraal afwegen ten opzichte van andere doelgroepen. Partijen willen gezamenlijk komen tot een passende aanpak. Partijen vinden het belangrijk dat er in de aanpak, naast aandacht voor de uitstroomer, ook aandacht is voor de directe omwonenden, om zo de kans van inclusie voor de uitstroomer zo optimaal mogelijk te krijgen. Aansluitend (richting 2022) maken partijen woonafspraken tussen de corporatie, gemeente en zorgorganisaties (afgestemd op regionale afspraken). Partijen gaan bij de uitstroom uit van inclusie; *mensen met een beperking kunnen zoveel als mogelijk participeren in de samenleving*. Afspraken worden gemaakt binnen de beleidsuitgangspunten op Beschermd Wonen van Waardwonen en vastgelegd in een gezamenlijke aanpak met werkafspraken.
- Waardwonen heeft geen plannen om te gaan investeren in maatschappelijk vastgoed. Alleen als andere partijen een dringend beroep doen op de corporatie overwegen we om in andersoortig vastgoed te investeren binnen de mogelijkheden die de Woningwet biedt.

## 4. Leefbaarheid

- Waardwonen zet zich binnen de wettelijke kaders in voor leefbaarheid door: overlast aan te pakken, participatie in het sociaal- en regieteam Polder mensen kansen te bieden en een signalerende, faciliterende en verbindende rol te hebben. In 2021 zal er een convenant komen, onder regie van de gemeente, voor betrokken partijen binnen het sociaal domein van de gemeente Berg en Dal om persoonlijke informatie (AVG) te delen binnen het sociaaldomein en regieteam.
- Waardwonen mag gemiddeld in het kader van leefbaarheid maximaal een vast bedrag per verhuureenheid per jaar uitgeven. In 2020 was dit bedrag € 131,37 en dat is voor 2021 niet geactualiseerd. Een hoger bedrag is toegestaan als dit expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken. Waardwonen voegt aan de prestatieafspraken een bijlage toe met de plannen voor leefbaarheid.
- Leefbaarheid binnen de woningwet: Waardwonen mag bijdragen aan leefbaarheid in de wijken als het gaat om: **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. **c.** bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. De concrete leefbaarheidsactiviteiten in de wijken nemen we als bijlage op in de jaarlijkse prestatieafspraken.
- Samen maken we Berg en Dal! Zo heet onze nota participatie. Ook Waardwonen heeft input geleverd. Iedereen (dus ook de gemeente en Waardwonen) committeert zich aan de ambities en werkwijze. Op deze manier werken we samen aan een nog mooiere gemeente. De nota is concreet uitgewerkt in een werkwijze met verschillende stappen voor een initiatiefnemer.
- Waardwonen zet de wijkmonitor/visie in en betreft vanuit een gezamenlijk beeld partijen (waaronder huurders) hierbij. Zo trekken we samen op binnen de uitgangspunten van de wijkmonitor/visie. De uitgangspunten van de wijkvisie en wijkmonitor vormen de basis voor samenwerking.
- In verschillende dorpen hebben inwoners inmiddels zelf een dorpsagenda opgesteld. In Millingen is door een paar initiatiefnemers een start gemaakt om te komen tot een dorpsagenda 'van onderaf'. Als het nodig is dat de gemeente of Waardwonen bij gesprekken, uitwerking of uitvoering aanwezig is dan pakken we dit (gezamenlijk) op.
- Gemeente en corporatie kennen hun partners in de wijken (o.a. BOA's, opbouwwerkers van Forte Welzijn, wijkagenten en buurtbeheer) en investeren continu op verbeteren van de samenwerking en uitwisseling van noodzakelijke informatie.
- Regionaal maken diverse gemeenten en corporaties gebruik van Buurtbemiddeling. De gemeente en Waardwonen continueren hun financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling.
- Partijen hebben een gezamenlijk hennepconvenant afgesloten. Daarin is opgenomen hoe om wordt gegaan met informatie over verdachte adressen en hoe Waardwonen omgaat met huurders waarbij hennepteelt geconstateerd is en wat de rol van de gemeente daarin is.

## 5. Duurzaamheid

- Partijen zien het energetisch verbeteren van het woningbezit als essentieel onderdeel om de woonlasten verdergaand te kunnen beheersen.
- Partijen conformeren zich voor wat betreft de gewenste afname van de CO<sup>2</sup> uitstoot aan de afspraken tussen Aedes en de Rijksoverheid. De landelijke ambitie om in 2050 CO<sup>2</sup> neutraal te zijn is daarbij uitgangspunt.
- Waardwonen werkt, met instemming vanuit de gemeente, vanuit het (Duurzaamheidsbeleid 2020) volgende kader:
  - De toekomstige woonlasten voor haar huurders mogen niet stijgen ten opzichte van de huidige kosten.
  - De maatregelen mogen niet ten koste gaan van het wooncomfort in de woning.
  - De maatregelen hebben een no-regret karakter. Waardwonen wil, in het belang van de huurders, maatregelen treffen die op de lange termijn geen desinvestering zijn op weg naar CO<sup>2</sup>-neutraliteit in 2050. We kiezen voor bewezen maatregelen (bv. het isoleren van woningen). Voor voorzieningen (bv. installatietechnisch) die zich nog niet volledig bewezen hebben is de afweging lastiger te maken en zijn we in eerste instantie terughoudender om later alsnog op een ander systeem te kunnen overstappen.
  - Een project kent een verbintenis en een terugverdiencapaciteit van circa vijf tot zeven jaar. Waardwonen investeert niet in projecten met een langdurige verbintenis met één leverancier, behalve wanneer de betaalbaarheid voor de huurders niet in het geding komt.
  - Waardwonen is, bij het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde (bv. het aansluiten op een warmtenet), afhankelijk van de instemming van minimaal 70% van haar huurders. Waardwonen doet tijdig een beroep op Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn voor het creëren van draagvlak bij de huurders.
- Waardwonen verbetert haar woonvoorraad naar gemiddeld label A in 2022.
- Partijen maken bewoners bewust van de eigen impact bij het zuinig omgaan met energie (bewustzijn). Dat kan door infocampagnes, digitale hulpmiddelen of energiecoaches.
- De gemeente stelt de energie-transitievisie op met medewerking van de corporatie en maakt concrete afspraken over hoe in 2050 energieneutraal te worden.
- Bij duurzaamheidsontwikkelingen die van invloed zijn op het woningbezit van de corporatie betreft de gemeente vroegtijdig de corporatie. Dit mede vanuit het oogpunt van de minimaal 70% instemming van huurders die bij wijzigingen aan het gehuurde noodzakelijk is.
- Partijen gaan in gesprek over het mogelijk inzetten, binnen de kaders van de Woningwet, van beschikbare daken voor het plaatsen van zonnepanelen. De voorgenomen wetswijziging wordt hierop nauwlettend gevolgd. Waardwonen doet dit in overleg met de huurders.
- Aardgasloos: Waardwonen onderzoekt de haalbaarheid van de pilot all-electric. Deze pilot is een combinatie van een warmtepomp, meer zonnepanelen, nog meer isoleren.
- Waardwonen anticipeert op de nieuwe NTA8800 systematiek ingaande per 1 januari 2021 en zal van daaruit een nieuw doel voor de energieprestaties vaststellen.
- Bij investeringen in nieuwbouw, onderhoud en renovatie wordt gekeken naar duurzaamheid in de brede zin. We hanteren de GPR-methodiek: daarbij kijken we niet alleen naar het energieaspect. Ook speelt milieu, gezondheid, (her)gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een rol. Nieuwbouwprojecten worden binnen de GPR-methodiek gerealiseerd en komen gemiddeld op 7 uit.
- De komende jaren zet Waardwonen in op het onderzoeken van mogelijkheden om te participeren bij lokale of regionale technische duurzaamheidsontwikkelingen (o.a. circulair bouwen, Home battery, gasloos). In de Woondeal staat de ambitie / streven om 25% circulair bouwen in 2030. Partijen hebben de ambitie om dit te realiseren.
- De gemeente betreft de corporatie bij het vaststellen van de adaptatiestrategie (aanpassing samenleving aan het wijzigende klimaat: inrichting tuinen, openbare ruimten, nat, droog, warm en koud) en de uitvoeringsagenda met name rondom het woningbezit van de corporatie. Dit komt voor uit een regionale samenwerking (RUG) waarvan klimaat in de bouw een van de pijlers is.
- Gezien de snelle ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid zal jaarlijks bezien moeten worden of de afspraken over Duurzaamheid in dit hoofddocument nog actueel zijn. Eventuele noodzakelijke aanpassingen vinden zijn beslag in de jaardocumenten.

- Huurdervereniging Millingen aan de Rijn draagt bij aan de bewustwording van huurders ten aanzien van het energieverbruik en het treffen van energiebesparende maatregelen door een energiecoach in te zetten.

## Vaststelling

Dit hoofddocument bevat de kaders en afspraken die voor meerdere jaren gelden. Het hoofddocument treedt in werking per 1 januari 2022 en eindigt op 31 december 2026. Het document blijft in principe de gehele geldigheidsperiode ongewijzigd. Actualisatie van het hoofddocument vindt plaats tegen het eind van de geldigheid. Naast dit hoofddocument wordt elk jaar een jaardocument vastgesteld met daarin de concrete prestatieafspraken op jaarbasis. Tussentijdse wijzigingen die van invloed zijn op het hoofddocument (bijvoorbeeld door wetgeving of beleidslijnen) vindt zijn beslag in de jaardocumenten.

Partijen verplichten zich de in dit document 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 zij hiervan mededeling aan de andere partijen.

De in dit document genoemde activiteiten kunnen door de corporatie 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 Berg en Dal, XX XXX

Nelson Verheul, wethouder gemeente Berg en Dal

Erik Cuppen, directeur-bestuurder Waardwonen

Jan de Smidt, voorzitter Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn