

PRESTATIEAFSPRAKEN BERG & DAL

JAARDOCUMENT 2023



1. Beschikbaarheid

	Beschikbaarheid	Prestatieafspraken 2023	Actie (trekker vetgedrukt)	Wanneer
1	Woonopgave	Eind 2022 worden de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek opgeleverd. In 2023 verwerken we de resultaten. Waardwonen actualiseert mede op basis hiervan haar portefeuilleplan.	GB + WW WW	Q1 Q2
2	Nieuwbouw	<i>Schoollocatie</i> Start bouw Q2. <i>Prinses Margrietstraat</i> Realisatie 12 tijdelijke woningen of alternatief (bijv. permanente bouw) voorbereiden afhankelijk van draagvlak. <i>Troefmarkt</i> Locatie in eigendom van een particulier, onderzoeken of Waardwonen onderdeel kan worden van deze ontwikkeling/locatie. <i>Bestaande complexen</i> In 2023 voert Waardwonen haalbaarheidsonderzoeken uit voor 2 complexen. Daarbij wordt gekeken naar kansen om te verdichten en transformatie naar toekomstvast product. Alternatief is grootschalige renovatie. Gemeente zet in op 30% sociale huur: in de voorraad, de woningbouwplanning, op kernniveau én in grotere projecten.	WW WW + GB WW + GB WW GB	Bouwrijp maken Q1 en start bouw Q2. Realisatie tijdelijke woningen Q4. Bij alternatief besluitvorming Q1. Q1 - Q4 Q1 - Q4 Q1 - Q4
3	Verkoop	Voortzetten verkoop versnipperd bezit aan de hand van het met gemeente gedeelde overzicht te verkopen woningen. Hierbij onderzoekt Waardwonen in 2023 welke criteria bij verkoop moeten worden toegevoegd. Hierbij wordt gedacht aan de overweging of voorrang mogelijk is voor inwoners die een sociale huurwoning achterlaten.	WW	Q1 - Q4
4	Woondeal	Partijen vertalen de Woondeal naar lokaal beleid (icm landelijke/ regionale prestatieafspraken).	GB + WW	Q1 - Q4

2. Betaalbaarheid & Bereikbaarheid

	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Prestatieafspraken 2023	Actie (trekker vetgedrukt)	Wanneer
5	Kansen vergroten voor jongeren, ouderen en middeninkomens	<p>Toepassen doorstroombeleid (o.a. Schoollocatie fase 3). Een deel van de woningen met leeftijdslabel 55+ labelen binnen het doorstroombeleid. Zie bijlage 2. Partijen realiseren zich dat de introductie van het Doorstroombeleid kan leiden tot een toename en mogelijke overschrijding van de ruimte voor maatwerk.</p> <p>Maximaal 15% loting van vrijkomend aanbod.</p> <p>Maximaal 15% van vrije toewijzingsruimte voor maatwerk waaronder middeninkomens.</p> <p>Partijen willen zich inzetten om perspectief bieden voor jongeren en starters om prettig te kunnen wonen. Daarom wordt er in 2023 gekeken welke tools ingezet kunnen worden om de slaagkans op een woning te vergoten.</p>	<p>WW + GB</p> <p>WW</p> <p>WW</p> <p>WW</p>	<p>Q1 - Q4</p> <p>Q1 - Q4</p> <p>Q1 - Q4</p> <p>Q1 - Q4</p>
6	Huisvestingsverordening	In 2023 komen partijen gezamenlijk tot een nieuwe versie van de huisvestingsverordening (regionale afstemming) ingaande per 1 januari 2024.	GB + WW + HM	Q1 - Q4
7	Verhuiscoach	In Berg en Dal wordt een verhuiscoach voor 12 uur aangesteld. De verhuiscoaches helpen ouderen om geschikt te wonen dat kan bijdragen aan de doorstroming van sociale huur.	GB + WW	Q1

3. Sociaal-maatschappelijk opgaven en zorg

	Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	Prestatieafspraken 2023	Actie (trekker vetgedrukt)	Doorkijk 2023
8	Woningen voor ouderen en mensen met een lichte beperking / zorg	De uitkomsten van de wonen met zorganalyse vertalen en als update toevoegen aan het portefeuilleplan van Waardwonen.	WW	Q2

4. Leefbaarheid

	Leefbaarheid	Prestatieafspraken 2023	Actie (trekker vetgedrukt)	Doorkijk 2023
9	Sociaal wijkbeheer	In 2023 bereiden we de wijkvisie met informatie van stakeholders uit. Eén ambtelijk aanspreekpunt zodat partijen elkaar onderling kunnen vinden over de afstemming omtrent leefbaarheid. Bijvoorbeeld om met elkaar te komen tot een gezamenlijke duiding over de leefbaarheid in de wijken, ontdekken waar groeikansen liggen en welke delen onder druk staan.	WW + GB WW + GB	Q1 t/m Q4
10	Budget leefbaarheid	In bijlage 3 zijn de leefbaarheidsactiviteiten opgenomen. Toetsen van de impulsen van het Forte Welzijnspakket	WW (met betrokkenheid van GB) GB	

5. Duurzaamheid

	Duurzaamheid	Doorkijkje 2022	Actie (trekker vetgedrukt)	Wanneer
11	Toename CO2 neutraal bezit	Aanpassen woningvoorraad naar gemiddeld label A. Doelstelling reeds behaald. In 2023 nog ca 45 woningen. Waardwonen zorgt bij deze woningen voor een tijdige communicatie over de planning.	WW	Q2
12	Bewustwording huurders	Continueren werven en opleiden energiecoaches. Het loket duurzaam wonen plus van gemeente kan ondersteunen. Monitoren verduurzaamde complexen (bijv. pilot Burg. Hermsen straat – uitvoering 2023).	HM + GB WW	Q1 t/m Q4 Q1 t/m Q4
13	Nieuwe technische ontwikkelingen	Uitvoeren van de pilot Gasloos in de Burgermeester Hermsenstraat. In voorbereiding huurders meenemen en bewoning begeleiden (oa proefopstelling). Eind 2023 evalueren en bij succes verder uitrollen Home battery (complex Ravelstraat) - Evaluatie eind 2023 als de subsidie stopt. Dan de balans opmaken of dit project gecontinueerd kan worden of stopt.	WW WW	Q4 Q4

14	Klimaatadaptatie	<p>Gemeente, Waardwonen en de Huurdersvereniging vormen een werkgroep, die bekijkt welke maatregelen de verschillende partijen kunnen nemen om de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Deze groep komt in 2023 tot concretere doelen zoals een voorstel voor operatie Steenbreek.</p> <p>Met de werkgroep Klimaatadaptatie evaluatie van de eerste biodiverse tuin. Bij succes plan maken om dit verder uit te rollen.</p>	<p>GB + WW + HM</p> <p>GB + WW + HM</p>	<p>Q1 t/m Q4</p> <p>Q1 t/m Q4</p>
15	Circulair nieuwbouwen	<p>In de Woondeal staat de afspraak om minimaal 25% circulair te bouwen en om 50% circulair te bouwen in 2030. Op de Schoollocatie fase 3 wordt dit onderzocht. Daarnaast onderzoekt Waardwonen mogelijkheden voor duurzaam onderhoud. Voorbeelden hiervan zijn de circulaire keukenpilot, bio based verven en circulaire badkamerrenovaties. In 2023 volgt een terugkoppeling van de eerste ervaringen.</p>	<p>WW + GB</p>	<p>Q1 t/m Q4</p>

Vaststelling / ondertekening

Dit document treedt in werking per 1 januari 2023 en eindigt op 31 december 2023. Tussentijdse evaluatie vindt plaats op basis van dit document. Doorlopende afspraken worden daarna gecontinueerd in een volgend jaardocument.

Naast dit jaardocument is een meerjarig hoofddocument vastgesteld voor de periode 2022 – 2026. Dit bevat de kaders en afspraken die voor meerdere jaren gelden. Het hoofddocument blijft in principe de gehele geldigheidsperiode ongewijzigd. Actualisatie van het hoofddocument vindt plaats tegen het eind ervan de geldigheid. Tussentijdse wijzigingen die van invloed zijn op het hoofddocument (bijvoorbeeld door wetgeving of beleidslijnen) vindt zijn beslag in het jaardocument.

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 deze prestatieafspraken genoemde activiteiten kunnen door de corporaties worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat waar nodig WSW-geborgde financiering kan worden verkregen.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Groesbeek, 7 december 2022

A.R.M. Ten Westeneind wethouder van de gemeente Berg en Dal

E. Cuppen, directeur-bestuurder Waardwonen

J. de Smidt, voorzitter Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn

Bijlage 1: Toewijzingsgrenzen (prijspeil 2022)

- Huurprijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens: € 763,47
- Aftoppingsgrens hoog / tweede aftoppingsgrens: € 678,66
- Aftoppingsgrens laag / eerste aftoppingsgrens: € 633,26
- Kwaliteitskortingsgrens / maximum huurgrens jongere: € 442,46
- Categorie Duur: een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 763,47.
- Categorie Middelduur: een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens van € 678,66 en de liberalisatiegrens van € 763,47.
- Categorie Betaalbaar: een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 442,46 en de tweede aftoppingsgrens van € 678,66.
- Categorie Goedkoop: een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46.

Doelgroep van beleid voor de corporaties:

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 53.000-.

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

- Eenpersoonshuishouden < 65 jaar € 24.075
- Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 23.975
- Meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 32.675
- Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 32.550
- Lagere inkomens: Belastbaar jaarinkomen tot € 40.765.
- Middeninkomens: Belastbaar jaarinkomen tussen € 40.765 en € 45.014.
- Hogere inkomens: Belastbaar jaarinkomen tussen € 45.014 en € 54.196.

Jongerenwoning: voor jongeren is een specifiek tijdelijk contract geïntroduceerd. Jongeren tussen 18 en 28 jaar kunnen een huurcontract voor vijf jaar krijgen. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn. Verlenging met ten hoogste twee jaar is mogelijk. De verhuurder is niet verplicht om het contract te verlengen. De jongere behoudt bij het aangaan van het jongerencontract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Hiermee wordt voorkomen dat diegene die een jongerencontract accepteert zijn opgebouwde inschrijfduur verliest.

Friends-contract: met een Friends-contract is het mogelijk om met één of twee vrienden een woning te huren. Alle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur. Op deze wijze worden meerdere jongeren geholpen aan een woning.

Bijlage 2: Labeling lokaal maatwerk Millingen aan de Rijn

Passend toewijzen 2022		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 633,25	€ 633,26 - € 678,66	€ 678,67 - € 763,47
	≤ € 24.075	✓		
	> € 24.075 ≤ € 32.675	✓	✓	
	> € 32.675 ≤ € 40.765		✓	✓
	> € 40.765 ≤ € 47.077			✓
	≤ € 32.675	✓		
	> € 32.675 ≤ € 45.014		✓	✓
	> € 45.014 ≤ € 50.636			✓
	≤ € 32.675	✓	✓	
	> € 32.675 ≤ € 45.014		✓	✓
	> € 45.014 ≤ € 54.196			✓

- ✓ U kunt reageren.
- ✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.



Leeftijdstabel	55+	<30 jaar
Millingen aan de Rijn	<ul style="list-style-type: none"> • Koolmeespadij 1 t/m 13 (oneven) • Prinses Marijkestraat 10 t/m 20 (even) • Ravelstraat 4 t/m 42 (even) • Rustenburgweg 5 t/m 21 (oneven) 	<ul style="list-style-type: none"> • Burgemeester Hermsenstraat 76 (2,8,10,16 en 18) • Kolibripad 32 (2,8,10 en 16) • Rustenburgweg 18 (2,8,10 en 16) • Acaciahof 2 t/m 32 (even)

Bijlage 3: Leefbaarheidsactiviteiten in Millingen aan de Rijn gepland in 2023

Algemeen

De wijkvisie voor Millingen aan de Rijn is het vertrekpunt voor de leefbaarheidsactiviteiten, waar dat kan in samenwerking met stakeholders en huurders uit de wijk.

De gemeente en de woningcorporaties trekken nauw samen op in de wijken en zorgen er gezamenlijk voor dat er, vanuit een duidelijke agenda, gewerkt wordt aan verbetering. 'Natuurlijke contactmomenten' gebruiken we voor het verkrijgen van essentiële informatie. We houden *achter de voordeur gesprekken* / *portiekgesprekken* en komen zo bij de bewoners over de vloer. We weten steeds beter wat er speelt. Samen met politie, zorg – en welzijnspartners werken we continu aan een verbeterde situatie.

Activiteiten

Voor 2023 heeft Waardwonen de volgende leefbaarheidsactiviteiten in Millingen aan de Rijn op de planning staan:

In de samenwerking:

- Continueren van de complex/portiekgesprekken / achter de voordeur projecten
- Samen met Oosterpoort verbeteren van communicatie richting statushouders door middel van het ontwikkelen van een voorlichtingsfilmpje (Berg en Dal)
- Samen met de gemeente en Forte Welzijn ontwikkelen van een 'welkomstpakket' voor nieuwe bewoners (Berg en Dal)

Fysieke aanpak leefbaarheid:

- Inzet buurtbeheerders: aandacht voor woonomgeving, sociale cohesie, eenzaamheid en veiligheid.
- Organiseren van opschoondagen in samenwerking met de bewoners.
- Het houden van 'fietsen-opruim-projecten' in onze wooncomplexen, zodat ook de leefbaarheid in de gemeenschappelijke bergingen goed blijft.
- Beschikbaar stellen van containers tijdens NL Doet activiteiten in de straat.
- Huurders kunnen een beroep doen op het Leefbaarheidsfonds van Waardwonen. Daaruit worden ideeën die de leefbaarheid, veiligheid of uitstraling van de straat, buurt of wijk verbeteren gerealiseerd.