



Meerjarig Hoofddocument bij prestatieafspraken 2021-2025

-DEFINITIEF-

Versie: 26 november 2020

Meerjarig Hoofddocument bij prestatieafspraken 2021 – 2025

Inleiding

Waardwonen en WOONstichting Gendt bieden de helpende hand waar mensen er niet in slagen om zelfstandig hun thuis te organiseren. De corporaties, Bewonersraad Lingewaard, Huurdersvereniging Gendt en de gemeente beseffen goed dat zo'n thuis meer is dan alleen een dak boven het hoofd. Die hoofdgedachte vertalen ze 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, bij toenemende vergrijzing, onvoldoende geschikt aanbod, waardoor de senioren langer zelfstandig moeten blijven wonen. De druk op de woningmarkt raakt ook de 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.

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

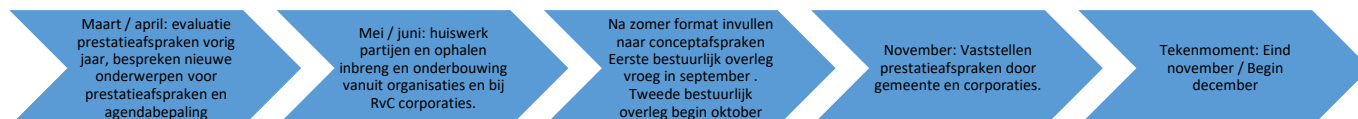
Betrokkenen kiezen er gezamenlijk, vanaf 2021, voor om de totstandkoming van de jaarlijkse prestatieafspraken anders te organiseren:

1. Vanaf dan 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 formele drie-partijen overleg plaats tussen corporaties, 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:



1. Beschikbaarheid

Nieuwbouw:

- De corporaties zorgen voor voldoende betaalbare woningen in de kernvoorraad tot € 737,14 (prijspeil 2020). Recent gezamenlijk woningmarktonderzoek (2019) geeft, volgens de gemeentelijke beleidsnota Wonen (2020), een behoefte aan van 250 extra woningen in Lingewaard, te realiseren tot en met 2033. Op 1 januari 2030 zijn, conform de Beleidsnota Wonen, 4110 sociale huurwoningen noodzakelijk. Corporaties houden hier rekening mee binnen hun Strategisch Voorraad Beleid.
- De gemeente Lingewaard 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 5 jaar. Concreet betekent dit dat er in Lingewaard tot en met 2024 154 woningen worden toegevoegd. En aansluitend tot en met 2029 nog 60 woningen.

In een overzicht ziet het verloop van de sociale woningvoorraad 2020 – 2030 er als volgt uit (tussen haakjes staan 'zachte projecten' waarvan doorgang nog niet zeker is):

Sociale woningvoorraad	Streven Beleidsnota Wonen / Woondeal	Waardwonen	Woonstichting Gendt	Totaal corporaties
1/1 2020	3890	3030	860	3890
Realisatie plannen 2020 t/m 2024	154	Verkoop -77 Sloop -72 Nieuwbouw 129 (Nieuwbouw zacht 59)	Verkoop -21 Sloop -93 Nieuwbouw 164	
31/12/2024	4044	3010 (3069)	910	3920 (3979) *
Realisatie Plannen 2025 t/m 2029	60	Verkoop -61 Sloop -55 (Nieuwbouw zacht 218)	Verkoop -20	
31/12/2029	4110	(3282)	890	4172
<p>Samengevat: Minimaal moeten 4110 – 3920 = 190 woningen uit de benoemde zachte plancapaciteit of uit aanvullende nieuwe bouw mogelijkheden worden gerealiseerd om het streefaantal sociale huurwoningen uit de Beleidsnota Wonen te behalen op 1 januari 2030. Met de huidige harde en zachte plannen (zie *) is het in de Beleidsnota Wonen genoemde streefaantal aan woningen per 31 december 2024 (4044 woningen) niet volledig te realiseren. Aanvullende harde plannen zijn nodig om in de eerste periode de noodzakelijke versnelling te garanderen.</p>				

Toekomstige behoefte (uit woonbehoefteonderzoek 2019) per kern tot 2033 circa:

Angeren	Haalderen	Huissen	Doornenburg	Bemmel	Gendt
10	10	100	10	60	75

Deze toekomstige behoefte is in lijn met de ambitie binnen de portefeuillestrategie van Waardwonen en WOONstichting Gendt.

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 moet worden vergroot.
- Waardwonen kijkt daarbij ook naar andere bouwvormen: de toevoeging van tijdelijke flexibele woningen vooral bedoeld voor starters. Waardwonen heeft de voorlopige ambitie om, afhankelijk van de uitkomst van het Woonbehoefteonderzoek, 50 flexibele woningen toe te voegen.

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 zetten de corporaties sloop en vervangende nieuwbouw in om met de voorraad te voldoen aan de vraag. Daarbij wordt gestreefd naar vernieuwende bouwconcepten, anders dan traditioneel bouwen.
- Corporaties herijken periodiek de transitieopgave bij actualisatie van de portefeuillestrategie. Het kiezen voor de strategie Herstructurering (sloop en nieuwbouw) vindt dan ook plaats. Daarbij verwachten ze een groeiende vraag naar woningen voor kleine huishoudens en levensloopbestendige woningen.
- Gemeente en corporaties 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). Corporaties stemmen hun portefeuillestrategieën daarop tussentijds steeds af. Gemeente en corporaties 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.

Middensegment:

- In Lingewaard zijn te weinig woningen voor het middensegment beschikbaar. Corporaties huisvesten de middeninkomens (€ 39.055 tot € 43.574) door deels gebruik te maken van de met de gemeente afgesproken 15% ruimte die de Woningwet biedt voor de woningen met een huurprijs boven € 737,14 (prijsspeil 2020). Daarnaast verhuren de corporaties maximaal 5% van hun woningbezit boven de € 737,14.
- Een beperkte nieuwbouwopgave voor dit segment kan ontstaan als: a. marktpartijen de realisatie niet willen oppakken en 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. Om de noodzakelijke versnelling in de periode 2020 – 2025 te kunnen realiseren werken gemeente en corporaties vanuit één gezamenlijk document Nieuwbouw (een lijst of bijvoorbeeld een vlekkenkaart) met daarop alle potentiële ontwikkellocaties. Deze lijst blijft steeds in ontwikkeling en geeft betrokken actueel zicht op de mogelijkheden om de noodzakelijke toevoeging van sociale huurwoningen te sturen / monitoren.
- Bij nieuwe locaties stemt de gemeente vroegtijdig af met de corporaties over de mogelijkheid van ontwikkeling van sociale woningbouw. Met ontwikkelende partijen wordt een gelijkwaardige richtlijn voor sociale huur meegegeven. Dit percentage is uitgangspunt, voordat de ontwikkelaar het stedenbouwkundig plan gaat uitwerken. Dit dient gezamenlijk met woningcorporaties, per project, verfiend te worden in aantallen, type woningen en andere randvoorwaarden / richtlijnen. De noodzakelijke samenwerking tussen ontwikkelaar en corporatie en eventuele participatietrajecten waar ontwikkelaars in mee moeten, wordt onderdeel van de afspraken tussen gemeente, de corporatie en de ontwikkelaar.

- Corporaties zullen bijdragen aan de snelheid door de plannen vlot te toetsen aan hun portefeuillestrategie en investeringsmogelijkheden. Als met een corporatie geen overeenstemming wordt bereikt dan wordt in eerste instantie de andere corporatie binnen het werkgebied benaderd.
- De gemeente vraagt van corporaties geen bank- of concerngarantie ter zekerheid van de nakoming van afspraken voor bouw- en woonrijp maken of hertinrichting 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:

- Corporaties nemen, voor de sociale woningbouw, bouw- en woonrijpe grond af van de gemeente conform het grondprijsbeleid 2020/2021. De gereduceerde grondprijs voor een grondgebonden woning bedraagt € 17.675 en voor een appartement € 14.710. Deze bedragen worden ook gehanteerd voor de grond die ontwikkelaars van de gemeente hebben afgenomen. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). In 2021 voert de gemeente een benchmark uit met buurgemeenten ten aanzien van de grondprijzen. Dit kan mogelijk leiden tot een aanpassing van de grondprijzen.
- De reserve voor inzet betaalbare woningbouw (zogenaamde Dekkergelden-regeling) blijft voor sociale huurwoningen beschikbaar. Bij het uitpanden van woningen die met een bijdrage vanuit deze reserve gerealiseerd zijn storten de corporaties het bedrag dat eerder is verkregen vanuit de Dekkergelden terug in de reserve. Bij herstructurering / sloop vervalt deze verplichting tot terugstorting.

Verkopen:

- Corporaties passen hun verkoopopgave aan als de portefeuillestrategie daarom vraagt. Waardwonen heeft 222 DAEB-woningen in de verkoopvijver en WOONstichting Gendt 41 DAEB woningen en 2 niet-DAEB woningen (2020). Het betreft hier versnipperd bezit. Verkoop vindt plaats aan zittende huurders en bij mutatie.
- Ook worden koopgarantwoningen door de corporaties definitief verkocht aan eigenaren of na terugkoop op de koopmarkt. Waardwonen neemt ze soms weer in verhuur. Waardwonen heeft nog 47 en WOONstichting Gendt nog 20 Koopgarantwoningen (2020).

Kansen voor starters en jonge gezinnen:

- Gemeente en corporaties 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 de maatregelen af.
- Waardwonen voegt de komende jaren (tijdelijke) woningen toe met name voor starters. Corporaties werken, als dat een oplossing biedt, met tijdelijke jongerencontracten voor de duur van maximaal 5 jaar voor jongeren tussen 18 en 28 jaar. Minimaal 2% van de woningvoorraad wordt daarvoor gelabeld onder de jongerengrens. In een bijlage bij de prestatieafspraken staat het overzicht voor de woningen waarvoor jongerencontracten kunnen worden afgesloten.
- Waardwonen wil via doorstromen (in bestand bezit en in projecten) 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.
- Maximaal 15% loting van vrijkomend aanbod waardoor starters een zelfde kans op de woning hebben als anders woningzoekenden.
- De gemeente informeert potentiële woningzoekenden over het belang van inschrijven bij Entree vanaf 18 jaar

Passende woningen voor senioren:

- De beleidsnota Wonen laat, binnen de 55-plusgroep de komende jaren een stijging zien van het aantal 1-2 persoons huishoudens met circa 200 per jaar. Ook de behoefte aan verzorgd wonen zal de komende jaren verder toenemen. Ouderen willen graag in de eigen omgeving blijven wonen naast jongeren en starters en gezinnen / huishoudens 35 – 55 jaar: het zogenaamde drie-generatieprincipe. Partijen willen graag bijdragen aan het langer zelfstandig wonen voor ouderen in de gemeente Lingewaard en treffen daarvoor de volgende maatregelen.
- Corporaties zorgen ervoor dat voor ouderen geschikte woningen al veel standaardfaciliteiten in zich hebben. En ze bouwen nieuwe voor ouderen geschikte woningen nabij voorzieningen.

- Corporaties labelen de woning bij het adverteren van het woningaanbod voor ouderen binnen het maatwerk. In een bijlage bij de prestatieafspraken staat het overzicht voor de woningen waarvoor ouderencontracten kunnen worden afgesloten.
- Zoals eerder aangegeven biedt het Doorstroombeleid van Waardwonen kansen voor de ouderen.

Statushouders:

- Corporaties ondersteunen 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 corporaties.
- De onderlinge verdeling van de opgave is: 75% Waardwonen / 25% WOONstichting Gendt.
- Partijen en Vluchtelingenwerk werken nauw samen in de monitoring, instroomverwachting en begeleiding van statushouders.
- Corporaties houden in de toewijzing rekening met de positie van de “reguliere” woningzoekenden en kijken 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 de corporaties hierbij en gezamenlijk wordt een goede rol / taakverdeling afgesproken. Ten aanzien van de begeleiding zal in het netwerk overleg extra aandacht worden gegeven aan preventie, manieren om overlast en onbegrip tegen te gaan en de integratie te bevorderen.
- 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

- Corporaties volgen bij de toewijzing van woningen de Regionale Huisvestingsverordening / Woonagenda. En het wettelijk kader van passend toewijzen.
- Corporaties volgen de regionale verdelingssystematiek van Entree waarbinnen de sociale huurwoningen in de regio worden verdeeld.
- In 2021 wijzigen de regels van het passend toewijzen. De afgelopen jaren gold de 80 / 10 / 10 regeling. Deze gaat per 1 januari 2021 over in de regeling 90 / 10. Partijen kiezen ervoor om, in afwijking hierop, 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. Concreet betekent dit dat: a. minimaal 85% van het woningaanbod met een huurprijs tot € 737,14 komt bij huurders met een inkomen tot € 39.500,- terecht (2020), de resterende 15% mag naar vrije keuze van de corporatie worden verhuurd. De jaarlijks wijzigende actuele toewijzingsgrenzen worden gedocumenteerd bij de prestatieafspraken (Bijlage 1). b. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet in 95% van de gevallen een woning aangeboden worden onder de aftoppingsgrens (€ 619,01 bij 1-2 persoonshuishoudens en € 663,40 bij grotere huishoudens, (2020)). In 5% van de gevallen hoeft het inkomen niet te passen en kan iemand met een lager inkomen ook op een duurdere woning reageren.
- Corporaties 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 sturen partijen ook 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 beleid Vroegsignalering dat is vastgelegd in het Convenant Vroegsignalering (2017) is gericht op het voorkomen van toekomstige betalingsproblemen bij huurders en het vroegtijdig doorverwijzen naar de bij het convenant betrokken hulpinstanties. De corporaties voeren een actief incassobeleid met korte lijnen naar de hulpinstanties. We continueren de gezamenlijke werkwijze rondom de vroegsignalering ter voorkoming van oplopende huurachterstanden.
- 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 Lingewaard, met een minimum inkomen en geen vermogen, kunnen op die grond kwijtschelding van gemeentelijke belastingen aanvragen. Vanuit het lokale armoedebestrijdingsbeleid maakt de gemeente inwoners hier attent op. Vroegsignalering draagt hieraan positief bij.
- Corporaties voeren 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 spreken we af dat het gaat om een huurverhoging inflatievolgend. Geen huurstijgingen boven inflatiecorrectie.
- De gemeente Lingewaard continueert het werken met de voorzieningenkaart / het digitaal loket voor inwoners om beschikbare voorzieningen te kunnen raadplegen.

3. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Woningen voor ouderen en mensen met een lichte beperking / zorg

- Vanuit de Woonagenda (2020) brengt de opgave voor ouderenhuisvesting en wonen en zorg (ouderen, instellingen en bijzondere type woningen) in beeld in aantallen en kwaliteit. Dit wordt onderzocht in het Woonbehoefte onderzoek of afzonderlijk onderzocht. Met corporaties maakt de gemeente afspraken over hoe te voorzien in de gemeten behoefte. Dit in de vorm van een woonzorg agenda.
- 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. Corporaties zetten hun Opplusbeleid (Waardwonen) / Project Langer Zelfstandig Wonen (WOONstichting Gendt) 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.
- Corporaties voorzien 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 corporaties en gemeente nodig om ervoor te zorgen dat noodzakelijke maatregelen direct getroffen kunnen worden ter voorkoming van kapitaalvernietiging achteraf.
- Corporaties zijn in overleg met zorgpartners over het specifiek aanbod voor bijzondere doelgroepen en Beschermd Wonen. De gemeente neemt, binnen het sociaal domein, hierin de komende jaren in toenemende mate de regie in de verdeling van de schaarste. 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. Het beleidsplan sociaal domein, waar de coalitie Uit de verwarring onderdeel van uit maakt is eind tweede kwartaal 2021 klaar. Beiden kunnen van invloed zijn op de prestatieafspraken van 2022. Corporaties erkennen de noodzaak om de doelgroep uitstroom beschermd wonen te huisvesten en willen deze, vanuit de schaarstegedachte, graag integraal afwegen ten opzichte van andere doelgroepen. Partijen willen gezamenlijk komen tot een passende aanpak. Dat zou bijvoorbeeld kunnen in een te onderzoeken tussenvoorziening tussen de intramurale instelling en het regulier wonen in de wijk. Partijen vinden het belangrijk dat er in de aanpak, naast aandacht voor de uitstromer, ook aandacht is voor de directe omwonenden, om zo de kans van inclusie voor de uitstromer zo optimaal mogelijk te krijgen. Corporaties nemen deel aan de coalitie Uit de verwarring.

Aansluitend (richting 2022) maken partijen woonafspraken tussen de corporaties, gemeente en zorgorganisaties (afgestemd op regionale afspraken). Partijen gaan bij de uitstroom uit van inclusie; *mensen met een beperking moeten precies dezelfde dingen kunnen doen als iemand zonder beperking.*

- 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 te investeren binnen de mogelijkheden die de Woningwet biedt.

4. 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), door de inwoners zelf opgesteld, komt.
- Corporaties zetten zich binnen de wettelijke kaders in voor leefbaarheid door: overlast aan te pakken, participatie in het Lokaal Zorgnetwerk en het Bestuurlijk Platform Sociaal Domein, mensen kansen te bieden en een signalerende, faciliterende en verbindende rol te hebben.
- Waardwonen zet de wijkvisie / wijkmonitor in en betreft vanuit een gezamenlijk beeld partijen hierbij. Samen optrekken binnen de uitgangspunten van de wijkmonitor.
- De gemeente heeft samen met de inwoners van Gendt een Dorpsontwikkelplan opgesteld. WOONstichting Gendt spant zich in om het woongenot van huurders verder te verbeteren buiten het reguliere beheer van haar woningen, dus vooral gericht op woon- en leefomgeving.
- De gemeente werkt via wijkbeheer / opbouwwerk en corporaties via een woonmaatschappelijk werker (WOONstichting Gendt) of woonconsulent / buurtbeheerder (Waardwonen) aan de leefbaarheid in de wijken. Waar het kan en van toegevoegde waarde is worden gezamenlijke activiteiten ondernomen.
- Gemeente deelt actief de jaarlijkse plannen in de wijken met de corporaties met als doel leefbaarheid en sociale activiteiten met elkaar te verbinden en gezamenlijk optrekken in de wijken. Zo voorkomen we ook dubbelingen in het werk. De gemeente voert de regie bij de dorps- en wijkontwikkelingsplannen.
- Corporaties mogen gemiddeld in het kader van leefbaarheid maximaal een vast bedrag per verhuureenheid per jaar uitgeven. In 2020 is dit bedrag € 131,37. Een hoger bedrag is toegestaan als dit expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken. Waardwonen en de gemeente maken hiertoe in deze periode een aanvullende prestatieafpraak over de besteding van een gezamenlijk leefbaarheidsfonds uit het verleden. Een lijst met afgestemde projecten wordt geplaatst bij de jaarschijf 2021. Aangekondigd is dat de het ministerie de regelgeving rondom dit budget de komende jaren zal wijzigen.
- Leefbaarheid binnen de woningwet: corporaties mogen 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 gemeente en Waardwonen hebben een gezamenlijk budget voor leefbaarheid dat uit een eerder gezamenlijk project is overgebleven. In 2021 willen partijen het restantbedrag bestemmen voor verschillende leefbaarheidsinitiatieven. Daarbij accepteren partijen dat daardoor het hiervoor genoemde bedrag per woning mogelijk wordt overschreden totdat het budget is uitgegeven.
- WOONstichting Gendt heeft een leefbaarheidsbudget waarop onder andere huurders met goede initiatieven en ideeën die hun buurt ten goede komen een beroep kunnen doen.
- Gemeente en corporaties kennen hun partners in de wijken (o.a. BOA's, 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.
- Bij het beheer van de openbare ruimte worden door partijen ook omwonenden betrokken.
- Partijen hebben een gezamenlijk hennepconvenant afgesloten.

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 toename van CO2 neutraal bezit, aan het energieakkoord Aedes (2012 / 2013). De landelijke ambitie om in 2050 CO2 neutraal te zijn is daarbij uitgangspunt. Waardwonen werkt hierbij vanuit het volgende kader:
 - De toekomstige woonlasten voor haar huurders mogen niet stijgen ten opzichte van de huidige kosten.
 - De maatregelen mogen niet ten koste gaan van het wooncomfort van haar huurders
 - De maatregelen hebben een no-regret karakter. Waardwonen wil op dit moment geen maatregelen voor haar 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. Waardwonen investeert niet in projecten met een langdurige verbintenis met één leverancier, behalve wanneer de betaalbaarheid voor de huurders niet in het geding komt.
 - Corporaties zijn, bij het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde (bv. het aansluiten op een warmtenet), afhankelijk van de instemming van minimaal 70% van haar huurders.
- Corporaties verbeteren hun woonvoorraad naar gemiddeld label A in 2025. Waardwonen verwacht in 2022 klaar te zijn met deze opgave.
- Partijen maken bewoners bewust van de eigen impact bij het zuinig omgaan met energie (bewustzijn). Dat kan door infocampagnes, digitale hulpmiddelen of energiecoaches.
- Corporaties zijn binnen nieuwbouw bereid om rondom duurzaamheid verder te gaan dan strikt noodzakelijk volgens het Bouwbesluit.
- Gemeente betreft de corporaties vroegtijdig bij wijkplannen met betrekking tot warmtevisie die in 2020 is vastgesteld.
- Bij duurzaamheidsontwikkelingen die van invloed zijn op het woningbezit van de corporaties betreft de gemeente vroegtijdig de corporaties. Dit mede vanuit het oogpunt van de minimaal 70% instemming van huurders die bij wijzigingen aan het gehuurde noodzakelijk is.
- De gemeente, Waardwonen, inwoners en andere stakeholder hebben gezamenlijk bij de provincie voor de wijk Zilverkamp de status 'wijk van de toekomst' aangevraagd en verkregen. Gezamenlijk maken we ons hard om de woningen in de Zilverkamp voor 2030 van het aardgas af te krijgen. We onderzoeken daarbij de mogelijke aanleg van een warmtenet. Ten behoeve van de financiering is recent door het Rijk een bijdrage toegekend in het kader van de proeftuin 'aardgasvrije wijken' en onderzoeken we de mogelijkheid om de SAH-regeling in te zetten.
- Corporaties anticiperen op de nieuwe NTA8800 systematiek ingaande per 1 januari 2021 en zullen van daaruit een nieuw doel voor de energieprestaties vaststellen.
- Nieuwbouwprojecten worden binnen de GPR-methodiek gerealiseerd en komen gemiddeld op 7 uit.
- De komende jaren zetten corporaties 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 corporaties bij het vaststellen van de adaptatiestrategie (aanpassing samenleving aan het wijzigende klimaat: inrichting tuinen, openbare ruimten, nat, droog, warm en koud) en de uitvoeringsagenda.
- 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.

Vaststelling

Dit hoofddocument bevat de kaders en afspraken die voor meerdere jaren gelden. Het hoofddocument treedt in werking per 1 januari 2021 en eindigt op 31 december 2025. 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 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, 7 december 2020

H. Witjes, wethouder van de gemeente Lingewaard

E. Cuppen, directeur bestuurder Waardwonen

G. van der Elst, voorzitter bewonersraad Lingewaard

G. Knuver, directeur-bestuurder WOONstichting Gendt

P. Verhoeven, voorzitter Huurdersvereniging Gendt