

Prestatieafspraken actieplan 2024

Gemeente Zevenaar



Auteur(s): werkgroep prestatieafspraken Zevenaar

datum: 11 december 2023

status: definitief

Inleiding; waar komen wij vandaan?

De prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om opgaven op het gebied van volkshuisvesting te realiseren.

Voor de uitvoering van de prestatieafspraken in de komende jaren zijn in 2023 kaders opgesteld betreffende procesafspraken en planning. Het volgende is afgesproken:

- om voor 2024 nog eenmaal de werkwijze van 2023 te gebruiken, een jaarlijkse actielijst;
- voor 2025 wordt op basis van de woonzorgvisie met uitvoeringsagenda, meerjarige prestatieafspraken gemaakt;
- op bestuurlijk niveau Plavei mee gaat in de afspraken die zijn gemaakt en hun aandeel bij de uitvoering daarin pakt;
- per kwartaal de afspraken worden gemonitord door de werkgroep;
- de managementlaag binnen de organisaties actiever wordt betrokken en zij ook de medewerkers betrekken, zodat de afspraken een onderdeel worden van de organisaties;
- de coördinerende rol om domeinen integraal aan te pakken voor de prestatieafspraken ligt bij de wethouder wonen;
- de bestuurders worden geïnformeerd over de voortgang door het eigen werkgroep lid;
- de werkgroep heeft een signaalfunctie richting de bestuurders over de stand van zaken prestatieafspraken;
- er worden drie bestuurlijke overleggen ingepland voor 2024 in juni, oktober en december.
- een week voor het bestuurlijk overleg ontvangen de bestuurders een schriftelijk voortgang van de afspraken, met daarbij aangegeven de bespreekpunten voor het overleg.

Ontwikkelingen die van invloed zijn op de prestatieafspraken

De Woonzorgvisie.

Onder verantwoordelijkheid en regie van de gemeente is in 2023 gestart met het actualiseren van de twee huidige woonvisies. Deze actualiseert de gemeente naar een geïntegreerde woonzorgvisie. Bij het opstellen van deze woonzorgvisie is een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties, huurdersverenigingen en zorgpartijen. Zo stemt de gemeente met de uitvoerende partijen af of de gemeentelijke vertrekpunten realistisch en haalbaar zijn. De gemeente realiseert zich dat het opstellen van een goede woonzorgvisie tijd kost. Met een goede woonzorgvisie leggen we het fundament voor de toekomstige prestatieafspraken. De woonzorgvisie met uitvoeringsprogramma wordt in mei 2024 vastgesteld.

De gevolgen van het demissionair kabinet.

Een demissionair kabinet leidt tot onzekerheid ten aanzien van bijvoorbeeld de volgende vragen. Welke onderwerpen worden nog actief opgepakt door het demissionair kabinet? En hoe om te gaan met regelgeving die eventueel wordt aangepast. Ook zijn er in de regio Arnhem-Nijmegen, samen met de gemeenten, Provincie, Rijk, corporaties en marktpartijen afspraken gemaakt in Woondeal 2.0. Dit met als doel om samen de woningbouwopgave op te pakken door een langdurige samenwerking aan te gaan. Komen de afspraken onder druk te staan door de val van het kabinet? En heeft dit ook nog gevolgen voor de nationale prestatieafspraken?

Huisvestingsverordening.

Op 31 december van 2023 vervalt de Huisvestingsverordening 2020. Daarvoor wordt eind 2023 een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. In de Huisvestingsverordening zijn enkele wijzigingen toegepast zodat de verordening beter aansluit bij de huidige woningmarkt.

De voortgang van de woningbouwplannen.

Ondanks alle inspanningen van betrokken partijen lukt het nog steeds niet om de woningmarkt écht vlot te trekken. Wij willen versnellen en betaalbare woningen realiseren maar dit wordt een steeds complexere opgave. De lijst met oorzaken die hier aanleiding van zijn lijkt steeds langer te worden. Het vraagt om een andere aanpak. De gemeente zal sterker de rol van regisseur in de grondmarkt en gebiedsontwikkeling op zich moeten nemen om minder afhankelijk van de marktwerking te zijn. We zullen creatieve oplossingen moeten zoeken om de productie op peil te krijgen en te houden. Zaken als grotere uitleglocaties, flex(ible)woningen, woningsplitsing, deelwonen, herbestemming en prefab en conceptueel bouwen kunnen (deels) oplossingen bieden. Daarnaast het vraagstuk netcongestie energie, wanneer er woningen worden gerealiseerd is het wel van belang dat de nieuwe bewoners ook een netwerkaansluiting hebben en energie krijgen. Er moeten keuzes worden gemaakt waarvan de gevolgen niet altijd even gewenst zijn.

Afspraken 2024

Wij vinden het van belang om prestatieafspraken met elkaar te maken om samen te werken aan de lokale inbedding van de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties. Daarnaast geven de prestatieafspraken invulling aan de maatschappelijke rol van corporaties, huurdersverenigingen, zorgpartijen en de gemeente. De afspraken geven een meerwaarde aan de visies van de organisaties die worden uitgevoerd om de primaire doelgroep te helpen dan wel ondersteunen. Het is van belang dat de doelgroep een woning kan bewonen maar misschien nog wel belangrijker zijn de leefomgeving en verbinding in de wijk. Het realiseren van woningen is een middel om maatschappelijke opgaven te realiseren. Daarvoor wordt de woonvisie nu ook uitgebreid naar een woonzorgvisie waar fysiek en sociaal meer en beter samen worden gebracht.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We vinden het belangrijk dat iedereen prettig kan wonen. We hebben aandacht voor doelgroepen die zelfstandig minder makkelijk een woning kunnen vinden of hulp nodig hebben bij het wonen naar wens. Dit zijn inwoners met een zorgvraag, statushouders en bijvoorbeeld kwetsbare ouderen. We werken samen met zorg- en welzijnspartijen om voor deze doelgroepen een geschikte woning in een passende omgeving te vinden. Goede begeleiding op maat is hierbij belangrijk om te komen tot een inclusieve samenleving en de leefbaarheid van buurten en wijken te behouden.

1. Gemeenten en corporaties maken in 2024 gezamenlijke afspraken over huisvesting en begeleiding van inwoners die vanwege ernstige overlast en complexe problematiek op diverse levensgebieden niet zonder begeleiding en/of niet in reguliere huurwoningen of wijken gehuisvest kunnen worden. Dit wordt ook geïntegreerd in de woonzorgvisie (regie gemeente).

2. Voor de uitstroom beschermd wonen stellen de corporaties in 2024 gezamenlijk 10 woningen op jaarbasis beschikbaar en voor de maatschappelijke opvang 4 woningen op jaarbasis. (regie corporaties).
3. De corporaties bieden huurwoningen aan ten behoeve van de taakstelling huisvesting statushouders. De verwachting is dat de corporaties in 2024 de taakstelling van de gemeente niet alleen kunnen realiseren. Daarvoor zoeken zij samen nieuwe en creatieve oplossingen. Tevens gaat de gemeente zich ook richten tot andere (particuliere) verhuurders in de gemeente Zevenaar om de taakstelling te behalen (regie gemeente).

Betaalbaarheid

Wij gaan voor prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar voor de primaire doelgroep.

4. Corporaties wijzen in 2024 minimaal 85% van de woningen toe aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 44.035 euro (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 48.625 euro (prijspeil 2023). (regie corporaties).
5. De gemeente en corporaties maken afspraken over passende maatwerkoplossingen bij schuldenproblematiek van huurders. Deze afspraken zijn eind juni gereed. (regie gemeente).
6. De gemeente gaat een toegankelijk gemeentelijk duurzaamheidsloket inrichten voor zowel huurders als woningeigenaren. De corporaties informeren actief de huurders hierover via hun nieuwskanalen en verwijzen hiernaar op de website. (regie gemeente).
7. De gemeente en de corporaties trekken gezamenlijk op in de communicatie wanneer de energiefixers actief worden in een wijk in de gemeente. Het doel is vooral vertrouwen te creëren in de wijk ten aanzien van de energiefixers. Daarnaast worden de energiefixers en/of de energiecoaches uitgenodigd voor informatievoorziening tijdens bijeenkomsten en informatiemarkten. Dit geldt ook voor bijeenkomsten van de huurderbelangenverenigingen. (regie huurdersbelangenvereniging).

Samenleving

We streven ernaar dat de gemeente Zevenaar een prettige gemeente is en blijft om in te wonen en te leven. Wonen is veel meer dan de fysieke woning. Het gaat ook over hoe mensen samenleven en het voorzieningenniveau. We geloven daarom in gemengde wijken en kernen met een mix aan type woningen, prijsklasse en mensen.

8. Werkafspraken maken tussen de gemeentelijke afdeling sociaal domein en de corporaties met als doel de het belangen van de aandachtsgroepen en sociale cohesie (in de wijken/kernen) integraal aan te pakken. Deze afspraken worden in september 2024 vastgelegd. (regie gemeente).
9. Vervolg geven aan de wijkplannen Methen en Babberich door voor het uitvoeringsprogramma een kartrekker in te zetten om de acties aan te sturen en te monitoren. En daarbij ook samen te werken met de dorps en/of wijkraad. (regie gemeente).
10. In 2023 is gewerkt aan een integrale werkwijze voor het opstellen van wijkplannen. In Q1 2024 wordt de pilot geëvalueerd en bekijken wij hoe de werkwijze verder uit te werken en waar mogelijk uit te rollen naar andere wijken of kernen in de gemeente. (regie gemeente).

11. De Huurders Belangenvereniging gaan in samenwerking met de corporaties en gemeente bewoners door middel van een project bewust maken hoe prettig en respectvol met elkaar te leven. Daarvoor worden meerdere communicatiekanalen ingezet. Daarbij wordt ook aangegeven waar bewoners zelf met klachten dan wel probleem terecht kunnen op het gebied van veiligheid, overlast en infrastructuur. (regie huurdersbelangenvereniging)
12. In de eerste helft van 2024 wordt een plan van aanpak opgesteld om ons samen in te zetten voor het veilig stellen en opladen van accu's van scootmobielen op galerijen van wooncomplexen. Het uitgangspunt is (brand)veiligheid en toe- en doorgankelijkheid. (regie gemeente).

Beschikbaarheid.

De slaagkans van doelgroepen is het gevolg van het aantal geschikte beschikbare woningen en de inrichting van het woonruimte verdeelsysteem in de huisvestingsverordening.

13. Pilot uitvoeren om doorstroming voor minimaal 10 woningen te realiseren en/of om extra woningen beschikbaar te krijgen voor onze doelgroepen, plan van aanpak gereed eind maart (regie corporaties)
14. Om woningzoekenden met een korte meettijd kansen te bieden op de woningmarkt bieden wij in de eerste helft van 2024 20-25% van de geadverteerde woningen aan via loting, dan evalueren wij de effecten voor de doelgroep en de woningmarkt en sturen wij waar nodig bij. (regie corporaties).
15. De corporaties zijn voornemens 116 woningen in 2024 te realiseren (zie uitwerking in bijlage 1). (regie corporaties).
16. Onderzoek naar mogelijke uitbreiding voor locaties binnen de gemeente om flexwoningen te realiseren (versneld woningen realiseren). (regie gemeente).
17. Uitwerken van de mogelijkheden om op andere wijzen extra woningen toe te voegen. Zoals bijvoorbeeld splitsen van woningen, slopen hoekwoningen, optoppen en deelwoningen. (regie corporaties).
18. Voor de continuïteit van de bouwprojecten/processen vindt er regelmatig (tenminste maandelijks) overleg plaats op ambtelijk niveau tussen de gemeente en de corporatie die het bouwproject uitvoert. Begin van elk kwartaal worden de huurdersverenigingen geïnformeerd over de voortgang van deze projecten. (regie gemeente).
19. Om het gemeentelijke woonwagenebeleid in lijn te brengen met uitspraken van de Europese commissie voor de rechten van de mensen en de Nationale Ombudsman dient het recht van reizigers om hun culturele identiteit te behouden en te beleven te worden erkend en gefaciliteerd. Wij streven er naar een samenwerkingsovereenkomst op te stellen tussen de gemeente en corporaties om de ontwikkeling van woonwagenestandplaatsen te coördineren. Hierbij wordt ook nauwkeurig vastgesteld welke rol en verwachtingen er voor elke partij zijn. (regie gemeente).

Verduurzaming

De Woondeal is geactualiseerd met ook grote ambities op het gebied van conceptueel en circulair bouwen. Hiermee willen we het gebruik van primaire grondstoffen verminderen en het produceren van afval en de uitstoot van CO₂ verminderen. Binnen de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen in samenspraak met verschillende partijen is het regionaal programma Conceptueel Circulair Bouwen 2023-2030 opgesteld. De corporaties committeren zich ook aan het programma om samen de ambities te realiseren.

We zijn en blijven met elkaar in gesprek over de mogelijkheden voor een warmtenet of alternatieven voor gemeente Zevenaar. We zien dat dit een gemeente overstijgend issue is. De corporaties zijn daarbij afhankelijk van de keuzes van de gemeente en maakt zich zorgen over het uitblijven van besluiten omdat dit van grote invloed is op de verduurzamingsopgave. We spreken de wens uit een gezamenlijke visie op te stellen en besluiten te nemen.

20. We versterken de ambtelijke samenwerking. In juni liggen er afspraken tussen de gemeente en corporaties over de structuur en het werkproces op het gebied van het volledige domein duurzaamheid. (regie gemeente)
21. De corporaties in de Liemers hebben in 2022 twee visie-documenten opgesteld, circulariteit en klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze visies worden in 2024 gezamenlijk omgezet in beleid en/of projecten. (regie gemeente)
22. Gezamenlijk concrete projecten/pilot uitvoeren of casussen uitwerken (bijv. Angerlo Dorpsstraat) om hiermee ervaring mee op te doen. (regie gemeente)

Ondertekening

Partijen verklaren hierbij akkoord te zijn met de gemaakte afspraken.

Deze afspraken gelden vanaf 01-01-2024 tot en met 31-12-2024 of zoveel verder als bedoeld.

Aldus overeengekomen op 11 december 2023.



Pieter de Jong
Voorzitter
Huurdersvereniging Focus



Leonie van der Laan
Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging De Sleutel



Hans Braam
Voorzitter
Huurders Belangenvereniging Rijnwaarden



Bram Lipsch
Directeur-bestuurder
Baston Wonen



Arjan ter Bogt
Directeur-bestuurder
Plavei



René Lemein
Directeur-bestuurder
Vryleve



Aad van Orden
Wethouder Volkshuisvesting
gemeente Zevenaar

Bijlage 1: Nieuwbouw

Baston Wonen

- Realisatie 33 woningen in de Holtkamp (Groot Holthuizen) in Zevenaar
- Realisatie 12 woningen op de locatie Middag-Oost in Babberich
- Afronding proces 30 flexwoningen op locatie Reisenakker
- Planvorming sloop-nieuwbouw verzakte individuele kopwoningen
- Planontwikkeling Babberich (zuid)

Plavei

- Realisatie 8 woningen op de locatie Achter de Kerk (Pastoor Slingerstraat) in Giesbeek.
- Realisatie 13 levensloopbestendige woningen Prins Clauslaan in Giesbeek (toevoeging van 1 woning).
- Start bouw van 9 levensloopbestendige woningen en 11 kleine eengezinswoningen aan de Dorpsstraat Angerlo (sloop van 8 woningen/ toevoeging van 12 woningen) De woningen worden in 2025 opgeleverd.
- Plavei onderzoekt de mogelijkheden om het complex Melaniaklooster te verkopen, omdat het pand niet past binnen onze vastgoedportefeuille. De huurovereenkomsten met de zittende bewoners worden op deze wijze gecontinueerd en de woningen blijven dan minimaal de komende zeven jaar als sociale huurwoning behouden. Onze bewoners en de wethouder zijn geïnformeerd over ons voornemen.

Vryleve

- Start voorbereiding nieuwbouw 18 sociale huurwoningen Waaijakkers, Aerdt.
- Realisatie 20 woningen aan De Vaargeul in Tolkamer (verdichting op plaats van 11 gesloopte verzakt woningen)
- Voorbereiding nieuwbouw ca. 35 sociale huurwoningen aan de Hoogeweg in Pannerden
- Onderzoek verbouwing WSC De Pannerd in Pannerden naar toevoeging 3 appartementen.

Bijlage 2: Definitie flexwoningen

Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- De woning zelf
- De bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten)
- De locatie

(bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland)