

Prestatieafspraken 2022-2025

met jaarafspraken 2024



Prestatieafspraken Overbetuwe 2022 t/m 2025, met jaarafspraken 2024

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare) en hun huurdersorganisatie (DHR, 't Klokhuis en HvOB) prestatieafspraken met elkaar. In 2021 is ervoor gekozen om de prestatieafspraken niet alleen voor het eerstvolgende jaar te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor de periode 2022 t/m 2025.

In dit document worden die afspraken geactualiseerd. Deze prestatieafspraken bestaan dus opnieuw uit twee delen:

- Kaderafspraken 2022 t/m 2025 (deel A)
- Jaarafspraken 2024 (deel B)

Waarom kaderafspraken?

In de jaarlijkse prestatieafspraken die de gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie (hierna: partijen) jaarlijks met elkaar maakten, werd voor het komende kalenderjaar vastgelegd welke maatregelen partijen nemen om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Op zich werkte dit goed, maar het proces kostte veel tijd en omdat de horizon één jaar was, bleven de afspraken grotendeels beperkt tot de acties die ook zouden worden ondernomen als er geen prestatieafspraken zouden worden gemaakt en veel afspraken overstegen de termijn van één jaar.

Daarom hebben partijen in april 2021 afgesproken om per 2022 meerjarige kaderafspraken te maken die elk jaar worden uitgewerkt in concrete afspraken voor het eerstkomende jaar ('jaarschrijven'). Partijen willen dat de kaderafspraken ambitieus maar ook realistisch en meetbaar zijn en zich beperken tot de belangrijkste opgaven, zodat ze daaraan prioriteit kunnen geven. Partijen kiezen er daarom voor om op de belangrijkste thema's een concrete doelstelling te formuleren (de 'wat-vraag'). Per doelstelling wordt aangegeven op welke manier de voortgang wordt gemeten/vastgesteld. Die meting/vaststelling vormt het 'dashboard' met de 'meters/indicatoren' die aangeven in hoeverre de doelstellingen worden gehaald.

Om die doelstellingen te realiseren worden instrumenten en maatregelen (de 'hoe-vraag') ingezet. Die instrumenten en maatregelen zijn in de jaarafspraken opgenomen.

Elk jaar worden de jaarafspraken geëvalueerd en worden vervolgens nieuwe jaarafspraken gemaakt voor het volgende kalenderjaar. De kaderafspraken blijven in principe tijdens de gehele looptijd van deze afspraken (2022 t/m 2025) ongewijzigd, tenzij er heel goede redenen zijn om ze aan te passen. In 2025 maken partijen afspraken over de actualisatie van de kaderafspraken.

Het werken met een beperkte set kaderafspraken betekent dat veel onderwerpen die ook belangrijk zijn, niet worden genoemd of in elk geval niet worden geformuleerd als doelstelling. Die thema's worden niet vergeten. Partijen leveren ook prestaties op de thema's waarover geen prestatieafspraken worden gemaakt. We benoemen deze prestaties als 'wat we al doen', maar maken hierover geen concrete afspraken.

Actualiteit 2024

De druk op de woningmarkt is onverminderd groot, ook in de sociale huur. Het toevoegen van extra woningen heeft voor partijen dan ook de hoogste prioriteit. Netcongestie brengt echter veel onzekerheid met zich mee, zowel voor nieuwbouwprojecten als voor de verduurzaming van bestaande woningen (vooral installaties) die om extra capaciteit en een andere balans van het elektriciteitsnet vragen. Om te zorgen dat netbeheerders ook vanaf 2026 woningen, laadpalen e.d. kunnen aansluiten, zet het kabinet alles op alles.



Dit vergt extra onorthodoxe maatregelen om sneller te bouwen, het elektriciteitsnet beter te benutten en flexibeler te gebruiken, door grootverbruikers en kleinverbruikers. Het doel van het kabinet is dat, ondanks de krapte op het elektriciteitsnet, maatschappelijke ontwikkelingen door moeten gaan. Woningbouw, ontwikkeling van de economie en verduurzaming van bedrijven, mobiliteit en gebouwde omgeving mogen niet stilvallen.

Daarnaast zijn de corporaties bezig met het verduurzamen van woningen, waaronder het uitfaseren van de E, F en G labels en grootschalige isolatie van spouwmuur en dak. De regels rondom natuurinclusief isoleren brengen veel onduidelijkheid en hoge kosten met zich mee, waardoor dit een nog grotere uitdaging wordt de komende jaren. Partijen zetten zich binnen de mogelijkheden maximaal in om woningbouwprojecten te realiseren en woningen te verduurzamen.

Relevante documenten

De volgende documenten zijn relevant voor de kaderafspraken:

- Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe;
- Biedingen van de woningcorporaties op die nieuwe woonagenda;
- Notitie 'Inbreng van de Huurdersverenigingen DHR, 't Klokhuis en de HVOB in de prestatieafspraken 2023-2025; Kom op voor de (toekomstige) huurders';
- Actieplan Wonen 2020-2025, provincie Gelderland;
- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0 (maart 2023);
- Uitvoeringsplan Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (december 2020);
- Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024;
- Coalitieprogramma op hoofdlijnen Gemeente Overbetuwe 2022-2026 'Samen aan zet!' (april 2022);
- Nationale Prestatieafspraken (juni 2022).

Volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk

Elke paar jaar stelt de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Toegelaten instellingen – in dit document meestal 'corporaties' genoemd – zijn verplicht om die prioriteiten in hun bod op het gemeentelijke woonbeleid te betrekken. In juni 2023 heeft de minister de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende vier jaar vastgesteld:

1. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
2. Zorgen voor betaalbaarheid;
3. Investeren in kwaliteit;
4. Investeren in leefbaarheid.

Lopende afspraken

Niet alle afspraken tussen partijen zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. Lopende zaken die goed functioneren hebben immers geen bijzondere aandacht nodig. Die lopende afspraken, bijvoorbeeld vastgelegd in een convenant, worden gemonitord om te kunnen vaststellen of ze goed blijven werken.

Samenwerking tussen partijen

Partijen zien deze prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om vooral de inwoners van Overbetuwe die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn synergie (elkaar versterken), wederzijdse inspanningen, vertrouwen, leren, openheid, transparantie en wederkerigheid. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt.

Partijen verklaren deze prestatieafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en jaarlijks gezamenlijk de afspraken te evalueren op resultaten en werkwijze/proces.



Om de prestatieafspraken uit te voeren is goed overleg tussen partijen noodzakelijk. De jaarlijkse gesprekscyclus ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk
 - o Drie keer tussen corporaties, huurdersverenigingen en gemeente:
 - in februari over de evaluatie van de jaarafspraken van het voorgaande jaar;
 - in september over de biedingen van de corporaties voor de jaarafspraken van het volgende jaar en de reactie daarop van de huurdersorganisatie en gemeente (de aftrap voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken);
 - vóór 15 december ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken.
 - o Eén keer tussen huurdersverenigingen en gemeente: in september, bespreken stand van zaken.
 - o Tussentijds, tussen gemeente en individuele corporaties over de voortgang van woningbouwplannen.
- Ambtelijk

Ten minste drie keer per jaar. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In mei en september wordt de voortgang van de jaarafspraken gemonitord.

In een schema samengevat:

| Type | Wie | | | Wat | Wanneer |
|-------------|------|----------|----------|-------------------------|--------------|
| | Corp | Huurders | Gemeente | | |
| Bestuurlijk | X | X | X | Evaluatie PA vorig jaar | Februari |
| | X | X | X | Aftrap voor nieuwe PA | September |
| | | X | X | Stand van zaken | September |
| | X | X | X | Ondertekening nieuwe PA | Voor 15 dec. |
| Ambtelijk | X | X | X | Monitoren | Mei |
| | X | X | X | Monitoren | September |
| | X | X | X | Evaluatie | Januari |

Omgevingsvisie

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Op basis van die wet moeten gemeenten een omgevingsvisie en een omgevingsplan opstellen. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Door het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden kunnen gemeenten op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente Overbetuwe in 2019 een omgevingsvisie opgesteld. Bij de actualisatie daarvan in 2024 zal de gemeente de corporaties (en andere stakeholders) betrekken in een participatietraject. Bij projecten van een corporatie is de corporatie zelf ook verantwoordelijk voor participatie.

Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Wijzigingen van die omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

Zo kunnen de uitkomsten van de Tweede Kamerverkiezingen van november 2023 ingrijpende gevolgen hebben voor de opgaven op de woningmarkt.






Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in dit document zijn overeengekomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze prestatieafspraken, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een bestuurlijk overleg tussen de betrokken partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, leggen partijen het geschil via de Adviescommissie geschillenbeslechting prestatieafspraken Woningwet voor aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ondertekening

Deze prestatieafspraken zijn op 12 december 2023 te Elst ondertekend door de bestuurders van partijen.

| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| Woningstichting Heteren | De heer R.A. Maatman Directeur-bestuurder |  |
| Huurdersvereniging DHR | De heer G. van Veenendaal Voorzitter |  |
| Woonstichting Valburg | De heer M. Jansen Directeur-bestuurder |  |
| Huurdersorganisatie 't Klokhuis | De heer R.E. van Zoolingen Voorzitter |  |
| Vivare | De heer A. van den Bosch Directeur-bestuurder |  |
| Huurdersvereniging Over-Betuwe (HvOB) | De heer B. Hendriks Voorzitter |  |
| Gemeente Overbetuwe | De heer D.E.W. Horsthuis-Tangelder Wethouder |  |



Deel A: Kaderafspraken 2022 t/m 2025

De kaderafspraken hebben betrekking op de thema's van de Woonagenda 2025:

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad
2. Verduurzaming
3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg¹
4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming²

Deze vier thema's sluiten goed aan bij de zes volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk. Zie tabel 1.

Tabel 1 Relatie tussen thema's en rijksprioriteiten

| Thema in deze kaderafspraken | Corresponderende rijksprioriteiten |
|--|--|
| 1. Voorraadstrategie | - Beschikbaarheid van sociale huurwoningen - Zorgen voor betaalbaarheid |
| 2. Verduurzaming | - Investeren in kwaliteit |
| 3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg | - Beschikbaarheid van sociale huurwoningen - Investeren in leefbaarheid |
| 4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming | - Investeren in leefbaarheid |

Hierna is per thema een concrete doelstelling geformuleerd, de wijze waarop deze doelstelling wordt gemonitord, de startsituatie en de huidige stand van zaken rond de uitvoering van de doelstelling. Ook is per thema vermeld wat partijen nu al doen.

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

1.1 Opgave

1.1a Nieuwbouw

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties op basis van de regionale woondeals mogen verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die wordt gevoerd op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.

In de gemeente Overbetuwe moeten in de periode 2019 tot 2030 volgens de Woonagenda 2025 minstens 2.000 woningen worden toegevoegd (bruto) om aan die woningbehoefte te voldoen. Dit zal vooral door nieuwbouw gebeuren. Op basis van het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (2023) moeten er 2.480 woningen worden toegevoegd in de periode 2022 tot en met 2030. In lijn met de huidige Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%. Naast (de 470 nu reeds geprogrammeerde sociale huurwoningen in) het lopende woningbouwprogramma moeten er nog minimaal 330 sociale huurwoningen worden toegevoegd om in de behoefte tot en met 2030 te voorzien (peildatum september 2023, streefprogramma op basis van regionaal woonbehoefteonderzoek – maart 2023).

¹ Vanwege de grote raakvlakken tussen het huisvesten van aandachtsgroepen en Wonen en zorg zijn deze beide thema's in deze prestatieafspraken samengevoegd.

² In de Woonagenda 2025 is Leefbaarheid geen afzonderlijk thema.



Ongeveer 22% van alle woningen in Overbetuwe is nu een sociale huurwoning. Om een betere balans te krijgen in de woningvoorraad heeft minister De Jonge in zijn programma Een thuis voor iedereen het streven opgenomen dat alle gemeenten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen. In de gemeente Overbetuwe kan dat streefpercentage alleen worden gehaald als in de nieuwbouwplannen meer dan 30% sociale huur wordt opgenomen.

In de periode 2019 t/m 2023 zijn 80 permanente en 20 tijdelijke sociale huurwoningen opgeleverd. Zie tabel 2. Voor de tijdelijke woningen is een vergunning afgegeven van tien jaar.

In 2022 is voor de periode van 2022 tot 2030 (8 jaar) resterende opgave van 567 permanente woningen bepaald. Gedurende de looptijd van deze kaderafspraken (2022 t/m 2025, 4 jaar) zouden op basis van die opgave 284 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd ($567 / 8 = 71 \times 4 = 284$). Dat zijn 71 woningen per jaar. Gelet op de uitkomsten van het meest recente regionale woonbehoefteteonderzoek is deze opgave eigenlijk nog hoger. Dit wordt meegenomen in de actualisatie van de kaderafspraken.

Tabel 2 Opgeleverde sociale huurwoningen 2019 t/m 2023

| Jaar | | Project | Aantal sociale huurwoningen | Corporatie |
|---------------|---------|-------------------|-----------------------------|-------------|
| 2019 | Elst | Vosbergen | 20* | Vivare |
| 2020 | Zetten | Beatrixstraat | 21 | WST Valburg |
| 2021 | Driel | Korte Molenstraat | 12 | WST Heteren |
| 2022 | Herveld | Tuyn van Limes | 5 | WST Valburg |
| 2023 | Herveld | Hoge Hof | 38 | WST Valburg |
| 2023 | Zetten | W. Plasstraat | 4 | WST Valburg |
| Totaal | | | 100 | |

* Dit zijn tijdelijke woningen

Naast het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen, zijn er ook middeldure huurwoningen nodig. Bijvoorbeeld voor de huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur, maar te laag om een woning te kunnen kopen. De corporaties herkennen deze behoefte. Woningstichting Valburg leverde 8 middeldure huurwoningen in 2022 en 2023 en wil richting 2025 middeldure huurwoningen blijven bieden voor huishoudens met middeninkomens (starters en doorstromers). De corporaties hebben daarbij de gemeente nodig om op locaties van ontwikkelaars te bouwen. Gezien de grote opgave om sociale huurwoningen te realiseren, leggen Woningstichting Heteren en Vivare hier de focus op voor de aankomende periode.

Vivare ziet op termijn – als de druk op de sociale huurmarkt mogelijk minder is – ook mogelijkheden voor middenhuur. Uitgangspunt is daarbij dat woningen binnen de huidige portefeuille worden overgeheveld bij mutatie (denk bijvoorbeeld aan grote gezinswoningen).

1.1.b Bestaande voorraad

Partijen hebben veel zorg voor de betaalbaarheid van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de woningzoekenden. Het is vooral belangrijk dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 647,19; prijspeil 2023), vanwege de sterk groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens.



Wat gebeurt al?

1.2.a Nieuwbouw

De gemeente werkt met een prioriteringsmethodiek: plannen die aansluiten bij de behoefte, vinden sneller doorgang dan andere plannen. Er wordt extra prioriteit gegeven aan betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en goedkope koop). Projecten van de woningcorporaties met alleen sociale huurwoningen zijn overigens uitgezonderd van de prioriteringsmethodiek en krijgen automatisch een prioritaire status. Per bouwproject met sociale huur verkent de gemeente of er subsidie-mogelijkheden zijn. Zoals de subsidieregeling van de provincie voor sociale woningbouw (zie Actieplan Wonen 2020-2025, actie 8 ('Subsidieregeling betaalbare woningen')).

Gelet op de Nationale Prestatieafspraken en de wens om meer snelheid te maken met het realiseren van sociale huurwoningen, komen partijen overeen om een aantal aanscherpingen te doen in het proces rondom nieuwbouwplannen. De gemeente geeft de ontwikkelaar naast de grens van minimaal 30% sociale huur, met een voorkeur voor afname door een toegelaten instelling, ook het gewenste PvE (waarbij partijen refereren aan de PMC's/ woonstandaard Aedes) van de betreffende corporatie mee inclusief de stichtingskosten waarbij de sociale grondprijs van de gemeente wordt gehanteerd, huurklassen en voorwaarden voor de exploitatietermijn voor de sociale huurprijs (waarbij minimaal 25 jaar wordt aangehouden). Deze informatie wordt per locatie door de projectleider (of regiekamer) van de gemeente bij de corporatie opgehaald. Hierdoor wordt er direct contact gelegd en kennisgemaakt tussen gemeente en corporatie. Daarnaast wordt beter geborgd dat een nieuwbouwplan een gedegen sociaal programma bevat (in aantal, type, kwaliteit, huurprijs en levensduur), voordat dit binnen de gemeente verder in proces wordt gebracht.

De gemeente heeft in een Doelgroepenverordening voorwaarden vastgelegd voor sociale huurwoningen, waaraan ontwikkelende partijen aan moeten voldoen. Dit om daadwerkelijke realisatie van 'echte' sociale huurwoningen te borgen. De gemeente heeft de corporaties en huurdersorganisaties geconsulteerd bij het opstellen van deze Doelgroepenverordening.

De corporaties leggen bij nieuwbouw de nadruk op betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (dus met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens). Maar ze streven ook naar gemengde wijken. Een voorbeeld daarvan is het plan Tuyn van Limes waar Woonstichting Valburg de woningen begin 2022 heeft opgeleverd. Een andere vorm van menging is dat de gemeente stimuleert dat de middeldure huurwoningen die beleggers bouwen in overleg met de corporaties gedeeltelijk worden toegewezen aan huurders van de corporaties. Dit gebeurt door nadere afspraken met de belegger te maken over toewijzing.

De stappen die de gemeente met de corporaties heeft gezet in de samenwerking rondom de ontwikkeling van nieuwbouw hebben gezorgd voor een werkbare bestuurlijke overlegstructuur waarmee kan worden gestuurd op versnelling en prioritering van nieuwbouw. Partijen continueren deze overlegstructuur. Om de ambtelijke slagkracht te vergroten en de voortgang van de nieuwbouw te bevorderen, wordt daarnaast een meer structurele ambtelijke overlegstructuur opgezet.

Tabel 3 toont de lopende prioritaire projecten met sociale huurwoningen.



Tabel 3 Overzicht prioritaire projecten met woningen in sociale huur en middenhuur met verwachte jaar van oplevering*.

| Kern | Project | Aantal sociale huurwoningen | | Corporatie | Verwachte oplevering |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| | | Bruto | Waarvan sloop | | |
| Driel | Virehof | 13 | 0 | N.n.b. | 2024/2025 |
| Driel | Driel Zuid-Oost | 33 | 0 | WST Heteren | 2027 |
| Elst | Westeraam Lingezicht | 120 | 0 | Vivare | 2028/2029 |
| Elst | De Pas | 105 | 0 | Vivare | 2024 - 2029 |
| Elst | De Pas-Noord | 30 | 0 | Vivare | 2024/2025 |
| Elst | Vinkenhof (flexwoningen) | 65 | 0 | Vivare | 2024/2025 |
| Herveld | Hoofdstraat | 2 | 2 | WST Valburg | 2024/2025 |
| Herveld | Schoolstraat | 4 | 4 | WST Valburg | 2026 |
| Heteren | Park Julianaweide Heteren | 23 | 0 | WST Heteren | 2024/2025 |
| Heteren | NIOO-terrein | 4 | 0 | N.n.b. | 2027 |
| Randwijk | Kerkstraat | 16 | 4 | WST Heteren | 2027 |
| Zetten | Zetten Zuid fase II | 20 | 0 | Ovb WST Valburg | 2024/2025 |
| Zetten | Hessenbergstraat | 8 | 8 | WST Valburg | 2024/2025 |
| Zetten | Veldzicht | 24 | 0 | WST Valburg | 2026 |
| Zetten | Ploegstraat | 14 | 16 | WST Valburg | 2026 |
| Totaal | | 481 | 34 | | |

*Jaar van oplevering is onder voorbehoud van (alternatieve) mogelijkheden om de woningen van elektriciteit te voorzien.

Op papier zijn er voldoende bouwplannen om in de periode november 2022 t/m 2025 het aantal benodigde sociale huurwoningen te realiseren (zie doelstelling bij paragraaf 1.3). Het gaat echter voornamelijk om 'zachte' plannen voor de sociale woningbouw (geen overeenkomst stichtingskosten). Om de woningbouwambities voor de komende jaren te halen, moet de slaagkans van bestaande plannen aanzienlijk worden verhoogd. Dat vraagt om een nauwere samenwerking en betere communicatie rondom lopende projecten. De gemeente zorgt ervoor dat de corporaties eerder en beter in positie worden gebracht.

Naast de in tabel 3 vermelde prioritaire projecten zijn er nog woningbouwplannen die zich op dit moment in de initiatieffase bevinden. Zie tabel 4.

Tabel 4 Overzicht projecten met sociale huurwoningen, in initiatieffase

| Kern | Project | Aantal sociale huurwoning | | Corporatie |
|---------------|---------------------|---------------------------|---------------|-------------|
| | | Bruto | Waarvan sloop | |
| Andelst | Tuindersbuurt | 11 | 0 | WST Valburg |
| Elst | Vriezenenck | 20 | 0 | Vivare |
| Elst | Land van Tap | 13 | 0 | Vivare |
| Elst | Vml. OBC-locatie | N.n.b. | 0 | Vivare |
| Valburg | Locatie 't Kriekske | N.n.b. | 0 | WST Valburg |
| Herveld | Gymzaal | 6? | 0 | WST Valburg |
| Heteren | Locatie De Klimboom | N.n.b. | 0 | WST Heteren |
| Totaal | | N.n.b. | 0 | |



Gelet op de status van de huidige plannen is het wenselijk om meer mogelijkheden te verkennen. De gemeente heeft een inventarisatie gemaakt van kansrijke locaties (grondposities) en leegstaande panden, zowel in eigen bezit als extern bezit. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om op deze locaties sociale woningbouw te realiseren. Dit is een continu proces. In 2023 en 2024 gaan gemeente en corporaties over vier gemeentelijke locaties concreet in gesprek. Daarnaast communiceert de gemeente actief richting de corporaties over lopende ontwikkelingen (op gemeentelijke locaties), ook als wordt besloten om geen sociale woningbouw te realiseren.

1.2.b Bestaande voorraad

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zijn de toewijzingsregels opgenomen in de huisvestingsverordening. In 2022 is regionaal gestart met de evaluatie van de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020. Die evaluatie is in 2023 afgerond en de nieuwe Huisvestingsverordening treedt vanaf 1 januari 2024 in werking.

Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen zijn de corporaties heel terughoudend in het verkopen van bestaande woningen. Vivare verkoopt in principe geen woningen. Woningstichting Heteren verkoopt wel circa twee woningen per jaar (versnipperd bezit, grotendeels buiten de kernen) om van de opbrengst nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen en bestaande woningen te kunnen verduurzamen. Woonstichting Valburg verkoopt circa zes woningen per jaar. Ook hier gaat het om versnipperd bezit of om woningen die niet aansluiten bij de behoefte. Het totaal aantal woningen van Woonstichting Valburg blijft wel groeien naar 2030 met zo'n 10% (t.o.v. 2021).

Per einde 2021 heeft 82% van het totale aantal sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens. De ambitie is dat de woningvoorraad eind 2025 uit minimaal 78% huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens bestaat. Tabel 5 geeft de cijfers per corporatie weer. Een kanttekening is dat in de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huurprijs hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot dat bedrag. De impact hiervan op de onderstaande cijfers wordt meegenomen in de evaluatie van de prestatieafspraken.

Tabel 5 Aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens per eind 2023

| Corporatie | Aantal en aandeel woningen met huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 647,19) | | | |
|---------------|---|------------|----------------------------|------------|
| | Startsituatie (31 december 2021) | | Ambitie (31 december 2025) | |
| | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| WST Heteren | 741 | 88% | 709 | 80% |
| WST Valburg | 906 | 80% | 850* | 75% |
| Vivare | 1.733 | 80% | 1.586 | 73% |
| Totaal | 3.380 | 82% | 3.145 | 78% |

* = Dit is het gemiddelde, omdat bij het "twee-hurenbeleid" de voorspelling minder goed te maken is.

De daling van 82% naar 78% lijkt vreemd, gelet op het grote belang dat partijen hechten aan voldoende woningen tot de 1e aftoppingsgrens. Eigenlijk is er ook geen sprake van een afname. Want het aantal huurwoningen in deze prijsklasse is in 2021 eenmalig hoger geworden (vooral bij Vivare) als gevolg van de coronamaatregel om de huurprijs van een aantal woningen te verlagen. Dit is geregeld in de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen.



1.3 Doelstelling

- Nieuwbouw: in de periode 2022 t/m 2025 realiseren de corporaties minimaal 284 nieuwe sociale huurwoningen (bruto-toevoeging).
- Bestaande voorraad: eind 2025 bestaat de voorraad sociale huurwoningen van de corporaties voor gemiddeld minimaal 78% uit woningen met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens.

1.4 Monitoring en startsituatie

1.4.a Nieuwbouw

De doelstelling heeft betrekking op opgeleverde woningen.

De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van woningen die vanaf die datum zijn opgeleverd.

In 2023 zijn er twee projecten opgeleverd: 38 woningen aan de Hoge Hof in Herveld en 4 woningen aan de Wouter Plasstraat in Zetten. Zie tabel 6. Het eerder genoemde gemiddelde van circa 72 woningen per jaar is niet gehaald in 2023. Dit betekent dat in de resterende periode (november 2023 t/m 2025, circa 2 jaar) nog 237 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd (279 – 42). Dit zijn circa 118 woningen per jaar.

Tabel 6 Opgeleverde sociale huurwoningen 2023

| Jaar | Kern | Project | Aantal sociale huurwoningen | Corporatie |
|---------------|---------|-------------------|-----------------------------|-------------|
| 2023 | Herveld | Tuyn van Limes | 38 | WST Valburg |
| 2023 | Zetten | Wouter Plasstraat | 4 | WST Valburg |
| Totaal | | | 42 | |

1.4.b Bestaande voorraad

Per 31 december 2021 heeft gemiddeld 82% van alle sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks dit percentage.

In tabel 7 staat het (verwachte) aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens, per eind 2023 en ter vergelijking de startsituatie en de ambitie.

Tabel 7 Aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens per eind 2023

| Corporatie | Aantal en aandeel woningen met huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 647,19) | | | | | |
|---------------|---|------------|-------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| | Startsituatie (31 december 2021) | | Huidige situatie (31 december 2023) | | Ambitie (31 december 2025) | |
| | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel | Aantal | Aandeel |
| WST Heteren | 741 | 88% | 719 | 85% | 709 | 80% |
| WST Valburg | 906 | 80% | 900 | 76% | 850 | 75% |
| Vivare | 1.733 | 80% | 1.824 | 80% | 1.586 | 73% |
| Totaal | 3.380 | 82% | 3.443 | 80% | 3.145 | 76% |



2. Verduurzaming

2.1 Opgave

We zien sinds het najaar van 2021 een trend van stijgende energieprijzen, een trend die – door de oorlog in Oekraïne en de daarmee samenhangende wereldwijde energiecrises – veel verder is versterkt. Samen met de sterke toename van de inflatie vraagt dit een verhoogde inzet op het verminderen van de energievraag van woningen (isolatie), om zo de alsmat stijgende woonlasten van huurders te kunnen temperen.

De regering wil in 2030 de uitstoot van broeikasgassen met 55% verminderen. Nu is die ambitie 49%. Alle maatregelen leggen de lat hoger, op 60% reductie. Want als er dan wat tegenzit, komt het doel van 55% niet in gevaar. De Klimaatwet wordt hierop aangepast. In 2050 moet de CO₂-uitstoot tot nul zijn gereduceerd. Mogelijk komen er ook tussendoelen voor 2035 en 2040 in de wet te staan.

Met het verduurzamen van de gebouwde omgeving wordt een belangrijke bijdrage geleverd om de klimaatdoelen te bereiken. Een duurzame woning vergroot daarnaast het wooncomfort, is minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden (zoals wateroverlast, kou en hittestress) en zorgt voor een lagere energierekening. Verduurzaming richt zich ook op het creëren en behouden van een groene en gezonde leefomgeving, waar het prettig wonen is. Duurzaamheid hangt dan ook nauw samen met kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid.

De opgave op het gebied van verduurzaming is opgedeeld in drie focusgebieden:

1. CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie);
2. Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit);
3. Aandacht voor gedrag van en effect op mensen.

2.1.a CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie)

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak worden verduurzaamd. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten en steunt in belangrijke mate op de Transitievisie Warmte. Deze beschrijft welke alternatieve warmtebronnen worden ingezet in welke wijken en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. De Transitievisie Warmte en de daarbij behorende wijkuitvoeringsplannen zijn voor betrokken partijen een onmisbaar startpunt voor hun verduurzamingsinzet. In 2022 is gestart met een traject voor een gemeentebreed convenant om de warmtetransitie verder in te vullen. Dit bleek niet aan te sluiten bij wensen en verwachtingen. In 2024 krijgt dit een vervolg en wordt de gemeentebrede en gebiedsgerichte aanpak verder uitgewerkt. Dit geeft corporaties inzicht in de lange termijn en biedt mogelijkheden om de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) hierop aan te passen. In 2023 zijn diverse gesprekken gevoerd tussen gemeente en corporaties over de warmtetransitie en is de samenwerking rond duurzaamheid geïntensiveerd. Dit wordt de komende jaren voortgezet.

De ingezette lijn van het verbeteren van de energieprestatie van woningen wordt de aankomende jaren voortgezet. Daarbij ligt de focus vooral op het isoleren van woningen, het verbeteren van installaties (CV-optimalisatie) en het aanbrengen van zonnepanelen op daken. Bij vervanging van de CV wordt een (hybride) warmtepomp geïnstalleerd of een andere vergelijkbare duurzame energievoorziening. Dit is conform de Nationale Prestatieafspraken. De corporaties zetten in op de mogelijkheden van huurders om zelf de regie te nemen in het verduurzamen van hun woning. Bijvoorbeeld door middel van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Daarnaast wordt er een werkgroep opgericht om samen te onderzoeken hoe er zoveel mogelijk zonnepanelen op sociale huurwoningen komen te liggen. Vivare initieert de overleggen. Hierbij vindt ook afstemming plaats



met de gemeente, zodat de plannen kunnen worden meegenomen in de periodieke overleggen met de netbeheerder. Indien wenselijk wordt gekeken naar een gebiedsgerichte aanpak binnen Overbetuwe, zodat het net niet onnodig wordt belast.

Om de impact van de verduurzamingsmaatregelen voor het totale aantal woningen van de corporaties te meten, is in 2022 afgesproken dat twee methodes worden gebruikt: de Standaard (voor woningisolatie) en de NTA 8800 (EP2).

- De Standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te kunnen worden (uitgedrukt in kWh per m² per jaar). Op basis hiervan kan worden vastgesteld welke werkzaamheden er mogelijk nog aan een woning moeten plaatsvinden om deze geschikt te maken voor verwarming zonder aardgas, wat in de toekomst de norm wordt. Omdat de corporaties in Overbetuwe de Standaard nog niet allemaal gebruiken, maar daar wel naartoe willen werken, spreken partijen af om nu alleen de NTA 8800 (EP2) te gebruiken. De afstand tot de Standaard wordt volgend jaar toegevoegd aan de prestatieafspraken.
- Op basis van de NTA 8800 (EP2) wordt het primair fossiel energieverbruik gemeten (uitgedrukt in kWh per m² per jaar). Oftewel de optelsom van alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken. Tabel 8 geeft het huidige primair fossiel energieverbruik weer op basis van de NTA 8800 (EP2) voor het totale aantal woningen (per corporatie).

Tabel 8 Primair fossiel energieverbruik in kWh per m² per jaar (over het gehele woningbezit)

| Corporatie | NTA 8800 (EP2) | |
|-------------|-------------------------------------|--|
| | Startsituatie (31 december 2022) | Huidige situatie (31 december 2023) |
| WST Heteren | 216 | 210,97 |
| WST Valburg | 207 | 193,8 |
| Vivare | 202 | 186 |

Partijen spreken in 2024 een ambitie af. Nu kan dat nog niet omdat de rekenmethode nieuw is. Door nieuwbouw, het reduceren van het aantal bestaande huurwoningen met een E-, F- of G-label en door het plaatsen van zonnepanelen zal de EP2 de komende jaren dalen. De gewenste omvang van die daling wordt dus in 2024 bepaald. Zowel de gemeente als de corporaties vinden het belangrijk om in gesprek te blijven over duurzaamheid.

Ter informatie is in de bijlage de 'omrekening' opgenomen van EP2 naar energielabels.

In de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) is afgesproken dat de corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label uitfaseren, met uitzondering van monumenten en voor sloop en/of verkoop aangemerkte woningen. De corporaties ondersteunen deze ambitie en deze is als afspraak toegevoegd aan deze kaderafspraken. De aankomende jaren wordt daarmee extra ingezet op de woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. In tabel 9 is het huidige aantal woningen met E-, F- of G-label weergegeven en wat de ambitie is tot en met 2025.



Tabel 9 Aantal huurwoningen met E-, F- of G-label

| Corporatie | Aantal huurwoningen met E-, F- of G-label | | |
|---------------|---|--|-------------------------------|
| | Startsituatie (31 december 2022) | Huidige situatie (31 december 2023) | Ambitie (31 december 2025) |
| WST Heteren | 70 | 67 | 28 |
| WST Valburg | 31 | 31 | 13 |
| Vivare | 185 | 90 | 55 |
| Totaal | 286 | 188 | 96 |

2.1.b Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit)

We staan voor de uitdaging om onze leef- en werkomgeving aan te passen aan de veranderingen van het klimaat. Ook in Regio Rivierenland hebben we steeds vaker te maken met hogere temperaturen, drogere perioden, meer en extreme neerslag en toename van het risico op overstromingen. Dit vraagt dat wij ons aanpassen aan deze klimaatverandering, met het oog op een vitale en toekomstbestendige regio met een fijn leef- en werkklimaat. Partijen zetten in de periode t/m 2025 in op een natuurlijke gebouwde omgeving met aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Gemeente en corporaties brengen samen de komende periode knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom klimaatadaptatie en biodiversiteit in kaart en richten hun inzet daar op in. De Regionale klimaat Adaptatie Strategie (RAS) voor Rivierenland geeft daarbij richting.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen; gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken stimuleren partijen het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en bevorderen circulaire- en industriële bouw en klimaatadaptief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw. Kansen op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit worden bij de planvorming in kaart gebracht en waar mogelijk meegenomen. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van door de gemeente uitgevoerde klimaatstresstesten en de informatie die vanuit Steenbreek beschikbaar is.

Partijen willen dit thema verder uitwerken. Woningstichting Heteren treedt hierbij op als trekker.

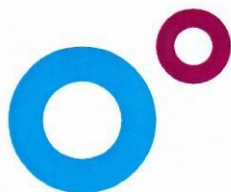
2.1.c Aandacht voor gedrag van en effect op mensen

Partijen sluiten aan op ideeën en initiatieven van bewoners om zelf aan de slag te gaan met duurzaamheid en maken deze initiatieven mede mogelijk. We verbinden de 'harde' kant van verduurzaming (techniek, de stenen) met de 'zachte' kant (de mensen, gedrag), door in verduurzamingsprojecten te starten bij de belevingswereld van huurders en het gezondheids- en woonlastenperspectief nadrukkelijk(er) een plek te geven in de verduurzamingsstrategie. Bij verduurzamingsprojecten en -ingrepen hebben we extra oog voor de (zeer) lage inkomens en de mensen met betaalproblemen, zodat we juist hen bereiken en betrekken en ook zij kunnen meedoen ondanks een krappe beurs.

Partijen willen dit thema verder uitwerken. Woonstichting Valburg treedt hierbij op als trekker.

2.2 Wat gebeurt er al?

Vanwege de sterk gestegen energieprijzen kunnen steeds meer huishoudens de energierekening niet meer betalen. Om de stijging van de energierekening te temperen heeft het kabinet financiële middelen beschikbaar gesteld waarmee gemeenten in 2022 en 2023 een energietoeslag van € 1.300 uitkerden aan mensen met een laag inkomen. Daarnaast hebben het kabinet en de energiebedrijven een prijsplafond afgesproken voor de energierekening van huishoudens. De gemeente



draagt er zorg voor dat ondersteunende maatregelen (zoals energietoeslag en bijzondere bijstand) op lokaal niveau terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben. De corporaties en huurdersorganisaties brengen deze ondersteuningsmaatregelen onder de aandacht bij de huurders. Daarnaast wordt actief afstemming gezocht met andere betrokken partijen, zoals hulpverleningsorganisaties.

Om ook mensen met lagere inkomens in staat te stellen duurzaamheidsmaatregelen te nemen (en daarmee de woonlasten beter in de hand te houden), stimuleert de gemeente energiezuinig gedrag en verduurzaming van bestaande koop- en huurwoningen. Dit gebeurt door middel van informatievoorziening en financiële ondersteuning, zoals een duurzaamheidslening via het loket Duurzaam Wonen+. Bij het plan van aanpak voor de inzet van rijksmiddelen tegen energiearmoede is nadrukkelijk aandacht voor huurders en de samenwerking met corporaties. In 2023 heeft nadere afstemming plaatsgevonden tussen corporaties en gemeente, onder andere over de lange termijn strategie en meerjarige structurele afspraken. In 2024 maken we aanvullende afspraken voor de langere termijn en de bijdrage van de corporaties aan de duurzaamheidsambities. Het gaat hierbij om zowel een gebiedsgerichte als gemeentebrede aanpak.

2.3 Doelstelling

- **Verbetering energieprestatie:** in de periode 2022 t/m 2025 is de EP2 van het totale aantal sociale huurwoningen minimaal ..% afgenomen. In 2024 bepalen partijen deze doelstelling.
- **Uitfasering woningen met slecht energielabel:** in de periode 2024 t/m 2025 is het totaal aantal sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label afgenomen van 188 tot 96 woningen.

2.4 Monitoring en startsituatie

2.4.a Verbetering energieprestatie

De doelstelling heeft betrekking op de reductie van EP2.

De startsituatie op 31 december 2022 voor de EP2 is 100%. De corporaties monitoren jaarlijks de EP2 van hun huurwoningen. Daarnaast geven corporaties inzicht in de voortgang rondom 'toekomst klaar isoleren' volgens de Standaard. Concrete afspraken over parameters monitoring worden in 2024 gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Nationale Prestatieafspraken.

2.4.b Uitfasering woningen met slecht energielabel

De doelstelling heeft betrekking op de reductie van het aantal huurwoningen met een E-, F-, of G-label. Het aantal woningen met een slecht energielabel op 31 december 2022 is 286. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks het aantal huurwoningen met een slecht energielabel.

3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg

3.1 Opgave

3.1.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Voor steeds meer mensen in Nederland is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nóg minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, stathouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie. Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg en ondersteuning.



Het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In dit programma staan de volgende aandachtsgroepen:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie;
- Dak- en thuislozen;
- Statushouders;
- Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagewoonders;
- Studenten.

De gemeente wil meer ruimte bieden voor alternatieve (tijdelijke) woonvormen, in lijn met de aangenomen motie Flexwonen. Daarnaast wil de gemeente een betere match tussen doelgroepen en woonvormen tot stand brengen. Meerdere doelgroepen bij elkaar is gunstig voor de haalbaarheid van een project (minder afhankelijk van de vraag vanuit één doelgroep), maar ook wenselijk vanuit het oogpunt van integratie, elkaar helpen of ondersteunen en een gemengde samenleving.

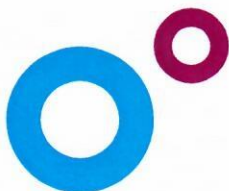
De opgave om de aandachtsgroepen te huisvesten is groot en belangrijk, maar mag er niet toe leiden dat reguliere woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een geschikte sociale huurwoning. Daarom zoeken partijen naar mogelijkheden voor het realiseren van bijzondere woonprojecten.

3.1.b Wonen en zorg

Door het landelijke beleid dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen in combinatie met toenemende vergrijzing groeit de vraag naar zorg, toegankelijke woningen en geclusterde woonvormen waar mensen met ondersteuning kunnen wonen en ook elkaar tot steun kunnen zijn. Veel inwoners met een zorgvraag willen (blijven) wonen in hun 'normale' woning; mede omdat zij zijn gehecht aan deze woning en de omgeving. Dit vraagt om het stimuleren van het (preventief) aanpassen en toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Daarnaast zien we dat steeds meer mensen met een andere zorgvraag (zoals psychiatrische patiënten) zelfstandig in de wijk wonen (al dan niet met begeleiding); ook voor deze groep willen we zorgen voor een passend aanbod aan wonen met zorg.

Gemeenten worden verplicht om een woonzorgvisie en huisvesting- of urgentieverordening op te stellen. In een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen moet worden aangegeven wat er nodig is om voldoende huisvesting en maatschappelijke ondersteuning te bieden en de juiste zorg te regelen. Daarmee verbindt de woonzorgvisie de twee subthema's (aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg) met elkaar.

De overheid sluit met de verplichting voor de woonzorgvisie aan bij de dringende oproep van de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg, die er al langer voor pleit dat gemeenten (in samenwerking met corporaties en zorgpartijen) een analyse maken van de huidige en toekomstige behoefte aan wonen met zorg voor verschillende doelgroepen en op basis hiervan een woonzorgvisie opstellen.



3.2 Wat gebeurt er al?

3.2.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Er gebeurt al veel op dit thema. Een voorbeeld per aandachtsgroep:

- **Mensen met sociale en/of medische urgentie**
In de huisvestingsverordening wordt voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden, zoals woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt.
- **Dak- en thuislozen**
De gemeente heeft in 2021 besloten het ontvangen budget in het kader van de brede aanpak dak- en thuisloosheid aan te wenden om een kleinschalige woonvorm voor deze doelgroep te realiseren. In een dergelijke woonvorm kan men tijdelijk verblijven om 'orde op zaken te stellen'. Op deze manier wordt ook voorkomen dat door de situatie van dakloosheid ook andere problemen ontstaan zoals werkloosheid of het verbreken van contact met kinderen.
- **Statushouders**
De corporaties huisvesten de statushouders, waarbij maximaal 10% van de vrijkomende woningen naar statushouders gaat. Het aantal te huisvesten statushouders wordt over de corporaties verdeeld naar rato van het aantal woningen dat zij bezitten. Om te voorkomen dat de huisvesting van statushouders leidt tot een onevenredige verdringing van andere doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, opteert de gemeente voor flexconcepten, waarin ook andere doelgroepen kunnen worden gehuisvest. Omdat de taakstelling naar verwachting steeds hoger wordt, zet de gemeente daarnaast de lijn door om ook in de particuliere sector naar huisvesting te zoeken.
- **Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling**
Sinds 2021 werken gemeente, zorgaanbieders en corporaties voor de uitstroom samen in de Opstapregeling. Op basis van deze regeling reserveren de corporaties per jaar een aantal woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en opvangvoorzieningen. Voor 2021, 2022 en 2023 was het afgesproken aantal acht per jaar (Woningstichting Heteren: twee, Woningstichting Valburg: twee, Vivare: vier). De corporaties huisvesten deze mensen binnen de kaders van de huisvestingsverordening.
- **Arbeidsmigranten**
Voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in de gemeente verblijven, wil de gemeente – in eerste instantie in de vorm van een pilot – adequate (tijdelijke) woonplekken toevoegen. Arbeidsmigranten die zich permanent in de gemeente vestigen (zogenoemde longstay) worden als regulier woningzoekenden beschouwd. In 2021 heeft de gemeenteraad een afwegingskader vastgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten (short- en midstay). Dit kader maakt enkele pilots voor middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten short- en midstay op of nabij bedrijventerreinen mogelijk. Deze pilots zijn nu in voorbereiding. Het afwegingskader wordt in 2024 geëvalueerd.
Vivare heeft bij het project met 20 tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar aan de Vosbergen te Elst gebruik gemaakt van prefab woningen. Woningstichting Heteren heeft geen plannen om tijdelijke woonruimte te realiseren, maar huisvest mensen uit aandachtsgroepen in reguliere, permanente woningen.
- **Woonwagenbewoners**
Er zijn in de gemeente negen standplaatsen voor woonwagens, verdeeld over drie woonwagenlocaties in Herveld, Heteren en Zetten. Op basis van een onderzoek naar de behoefte onder woonwagenbewoners kwam de opdracht om op korte termijn vier standplaatsen te realiseren in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente. De locaties zijn inmiddels aangewezen. De gemeente is in gesprek met Vivare over de locatie Platenmakersstraat in Elst en met Woningstichting Heteren over locatie Kerkstraat in Randwijk.
- **Studenten**
De gemeente heeft geen specifiek beleid met betrekking tot studenten.



3.2.b *Wonen en zorg*

De gemeente heeft in 2023 een woonzorganalyse afgerond. Deze geeft inzicht in de huidige en toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag (o.a. ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap, mensen met een psychiatrisch ziektebeeld) en zet dit af tegen het huidige aanbod. De woonzorganalyse vormt de basis voor de lokale woonzorgvisie die in 2023 wordt opgesteld door de gemeente. Besluitvorming door de gemeenteraad vindt hierover begin 2024 plaats.

Om het aantal geschikte woningen voor thuiswonende ouderen te vergroten, stelt de gemeente bij nieuwbouw in de grotere kernen nabij voorzieningen striktere eisen aan de toegankelijkheid van deze woningen.

Uit de prestatieafpraak 2020 hebben Woonstichting Valburg, Huurdersorganisatie 't Klokhuis, Loket Duurzaam Wonen, welzijnsorganisatie Forte Welzijn, Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) en de gemeente het project 'Woonadviseur' opgezet. Het gaat er hierbij om bewoners bewust te maken van wat er allemaal mogelijk is om langer thuis te kunnen blijven wonen (o.a. woningaanpassingen), hoe je kunt doorstromen naar een beter bij de leeftijd passende woning en hoe je energie kunt besparen. Doorstroming is belangrijk. Omdat er op dit moment veel ouderen in een te grote woning wonen, heeft Vivare de pilot 'Van groot naar klein' opgezet. Voor doorstroming is voldoende aanbod nodig, dus nieuwbouw. Dit project is in 2022 afgerond met een eindrapportage. De gemeente heeft samen met Forte Welzijn het project 'Woonadviseur' doorontwikkeld. Dit heeft in 2023 geleid tot het opleiden van zes vrijwillige woonadviseurs die bewoners in de hele gemeente kunnen bezoeken en ondersteunen. De corporaties zijn bij dit project aangehaakt.

De gemeente voert al jaren 'huisbezoekenproject 75+' uit, waarbij de gemeente in samenwerking met Forte Welzijn ophaalt wat er onder ouderen leeft. Per kern of wijk signaleren we zo de collectieve behoeftes van ouderen. De verbeterpunten die uit de gesprekken naar voren komen krijgen vervolg door Forte Welzijn, Sociaal gebiedsteam of de gemeente.

3.3 **Doelstelling**

- **Aandachtsgroepen op de woningmarkt:** in de periode 2022 t/m 2025 onderzoeken of ontwikkelen partijen minimaal zeven woonprojecten voor de aandachtsgroepen.
- **Wonen en zorg:** in 2023 de gemeente de woonzorgvisie vast, met daarin aandacht voor de aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg. In 2024 werken partijen deze verder uit en vertalen dit naar nieuwe prestatieafspraken.

3.4 **Monitoring**

3.4.a *Aandachtsgroepen op de woningmarkt*

De doelstelling heeft betrekking op het aantal woonprojecten voor de aandachtsgroepen. De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van dergelijke initiatieven. In 2023 zijn er enkele woonprojecten voor aandachtsgroepen onderzocht.

3.4.b *Wonen en zorg*

De gemeente stelt de woonzorgvisie vast. Ze betreft daarbij haar stakeholders, zoals de corporaties en de zorg- en welzijnspartijen.



4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming

4.1 Opgave

De dorpen in Overbetuwe hebben een hoge kwaliteit om in te wonen. Verschillende ontwikkelingen, zoals vergrijzing, verstedelijking, vereenzaming en individualisering vragen om aandacht voor leefbaarheid en gemeenschapszin in de kernen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld ook om de vitaliteit van de kernen en de concentratie van kwetsbare doelgroepen.

De corporaties zien de kwetsbaarheid in de wijken verder toenemen. Ze geven daarom meer aandacht aan leefbaarheid. Om 'raak te slaan' is echter een scherper beeld nodig van wat er aan de hand is in de kwetsbare wijken en welke interventies er nodig zijn om bij te sturen. Daarom wordt over dit thema een procesafpraak gemaakt.

4.2 Wat gebeurt er al?

Partijen zetten zich in om de fysieke en sociale leefbaarheid in de dorpen te verbeteren. Enkele voorbeelden:

- De corporaties geven extra aandacht aan de leefomgeving door het periodiek controleren van tuinen.
- Woningstichting Heteren ondersteunt het initiatief in Heteren (Hart van Heteren) bij het creëren van ontmoetingscentra / Huiskamer van Heteren.
- Woningstichting Heteren ondersteunt bewonersinitiatieven ter verbetering van aanpak overlast, onderhoud van de tuin en leegruimen van woningen in onveilige situaties.
- Huurdersvereniging DHR voert samen met de gemeente controle uit op het onderhoud van de openbare ruimte in de Vogelbuurt te Driel.
- Woonstichting Valburg ondersteunt initiatieven in de dorpen Oosterhout (Hart van Oosterhout) en Zetten (Wanmolen) bij het creëren van ontmoetingscentra.
- Woonstichting Valburg ondersteunt 20 huurders 'achter het tuinhek' bij het op orde houden van tuin, woning en verhoudingen in de buurt.
- Om mensen meer op elkaar te betrekken is in het ontwerp van buurten en nieuwbouw oog nodig voor ontmoeting en gemeenschappelijkheid. Dit kan mede ontstaan door initiatieven van inwoners, bewonersgroepen en door bijdragen van Collectieve Woonvormen. Partijen willen ruimte geven aan deze vormen van gemeenschapsvorming. Woonstichting Valburg steunt in projecten collectieve woonvormen die bijdragen aan gemeenschapszin (bijvoorbeeld in project Herveld, maar ook op de Hoge Hof).
- Woonstichting Valburg ziet Collectieve Woonvormen naast de twee traditionele woonvormen van individueel kopen of individueel huren als een 'derde weg' in de woningmarkt die leidt tot minder woonruimtebehoefte (circa 35%) en daarmee tot een kleinere 'footprint' én tot minder eenzaamheid en meer zorg voor elkaar (dus preventief werkt op professionele, curatieve, zorginzet).
- Vivare wil de wettelijke vrije toewijzingsruimte (15%) benutten om daar waar gewenst, midden- en hogere inkomens te huisvesten.
- Vivare wil binnen het woonruimteverdeelsysteem maatwerk inzetten om in wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, huurders via een 'sollicitatiegesprek' direct te bemiddelen naar een woning.
- De huurdersorganisaties hebben de voelsprietten in de samenleving, zoals de Huiskamers en de Voedselbank.
- De gemeente en corporaties nemen deel aan Buurtbemiddeling.



Op dit moment gebeuren deze acties nog afzonderlijk, zonder een concrete, gezamenlijke doelstelling. Onder leiding van de gemeente wordt samen met de corporaties en andere maatschappelijke partners – zoals dorps- en wijkraden en zorgpartijen – een wijk (met in elk geval sociale huurwoningen) gekozen waar een pilot wordt uitgevoerd. Onderdeel van de pilot is het onderhoud van de openbare ruimte. De pilot is niet alleen bedoeld om de leefbaarheid in die wijk te verbeteren, maar ook om ervan te leren voor de aanpak in andere wijken. Op basis van de pilot formuleren partijen een concrete, gezamenlijke doelstelling, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de wijkuitvoeringsplannen.

4.3 Doelstelling

In 2023 starten partijen met een pilot voor leefbaarheid in minimaal één geselecteerde wijk. Op basis van die pilot formuleren partijen in 2024 een concrete, gezamenlijke doelstelling voor de periode 2023 t/m 2025 en/of selecteren zij een nieuwe pilot.

4.4 Monitoring en startsituatie

De doelstelling heeft betrekking op het uitvoeren van het aantal pilots (minimaal één). De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van het aantal pilots. In 2023 hebben Woonstichting Valburg en de gemeente de mogelijkheden onderzocht voor een pilot rondom het Molenhoekplein in Valburg. Er is inmiddels een project gestart voor de herinrichting van het plein, waar veel bewoners ook bij betrokken zijn.



Deel B: Jaarafspraken 2024

In deze jaarafspraken zijn de acties en maatregelen genoemd die partijen in 2024 uitvoeren om de doelstellingen die in de kaderafspraken zijn genoemd (zie deel A), te realiseren. Bij elke afspraak is de partij vermeld die als trekker optreedt. Trekker betekent dat de genoemde partij de eerstverantwoordelijke is voor de realisatie van de afspraak en dat de andere partijen de door de trekker gevraagde ondersteuning verlenen.

Tijdens de monitoringoverleggen tussen partijen wordt besproken of de voortgang aansluit bij de ambitie die in de kaderafspraken is vastgelegd. Als dat niet het geval is, bespreken partijen wat er nodig is om de doelstellingen wél te halen.

Meerjarige afspraken

Bij de actualisatie van de jaarafspraken is gekeken welke afspraken van 2023 nog doorlopen in 2024. Van onderstaande afspraken en onderwerpen is vastgesteld dat dit in feite doorlopende/meerjarige afspraken zijn en daarom niet specifiek gelden als prestatieafpraak voor 2024:

- Conform de afspraken uit de Woondeal 2.0 streven partijen naar 30% sociale in de totale woningvoorraad. Bij woningbouwplannen van meer dan 40 woningen stuurt de gemeente op basis van de 'Regeling prioritering woningbouw Overbetuwe' in ieder geval op minimaal 30% sociale huur.
- We optimaliseren de samenwerking bij projecten en vergunningverlening en benutten kansen die o.a. de nieuwe Omgevingswet biedt voor versnelling van het proces van plan tot realisatie. Corporaties worden door de gemeente vroeg in het proces van nieuwbouwplannen betrokken.
- Partijen spannen zich in om beschikbare ondersteuning en subsidies van Rijk en provincie optimaal te benutten.
- Partijen blijven voortdurend actief zoeken naar nieuwe potentiële bouwlocaties om sociale huur te realiseren. Het gaat hierbij om gronden en leegstand vastgoed, zowel van de gemeente als van derden.

Jaarafspraken

Hieronder is het overzicht met jaarafspraken voor 2024 opgenomen.

0. Samenwerking

| Afspraak | Trekker |
|--|--|
| <p>1. In 2024 organiseren partijen gezamenlijk vier themabijeenkomsten met als doel verdieping van de opgaven, delen van kennis en actualiteiten en monitoring. De bijeenkomsten leiden tot nieuwe prestatieafspraken. De volgende thema's komen in 2024 aan bod:</p> <p>Q1. Duurzaamheid Q2. Wonen en zorg Q3. Nieuwbouw Q4. Leefbaarheid en gezondheid</p> | <p>Vivare Gemeente WST Heteren WST Valburg</p> |



1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

Nieuwbouw

| Afspraak | Trekker |
|---|-------------|
| 2. Gemeente en corporaties stellen de verdeling van de bouwopgave t/m 2025 naar corporatie en kernen vast en maken daarbij een doorkijk richting 2030. Dit in relatie tot de Nationale Prestatieafspraken en Woondeal 2.0 en rekening houdend met de gevolgen van netcongestie. | Gemeente |
| 3. Voor 1 april 2024 zijn er afspraken gemaakt over het optimaliseren van de samenwerking tussen partijen in het proces van nieuwbouw. | Gemeente |
| 4. De corporaties realiseren 293 sociale huurwoningen in 2024 en 2025 (zie tabel 3 in de kaderafspraken). | Corporaties |
| 5. Partijen blijven volop inzetten op het vinden van nieuwe locaties om woningen te realiseren. In lijn daarmee verkent de gemeente in 2024 samen met de corporaties concreet de mogelijkheden voor het realiseren van sociale huurwoningen op de volgende gemeentelijke locaties: <ul style="list-style-type: none"> - 't Kriekske in Valburg; - De Klimboom in Heteren; - voormalige OBC-locatie in Elst; - voormalige gymzaal in Herveld. <p>Ook onderzoeken partijen de mogelijkheden in de bestaande voorraad. Voorbeelden hiervan zijn het optoppen (bouwen van één of meerdere extra woonlagen op een bestaande woning of complex) en woningsplitsing.</p> | Gemeente |
| 6. Gemeente en corporaties spannen zich in om via een versneld vergunnings-traject extra woningen te realiseren, door te kiezen voor een modulaire en verplaatsbare bouwvorm. Dit is een aanvulling op de reguliere woningbouw-projecten. In 2023 zijn hier concrete stappen in gezet door gemeente en Vivare voor de ontwikkeling van locatie De Vinkenhof in Elst. Vanwege netcongestie wordt gezocht naar alternatieven, zowel qua locatie als oplossingen bij De Vinkenhof zelf. | Gemeente |
| 7. Vivare start met een hoekwoningaanpak. Hoekwoningen die vrijkomen bij mutatie of waarvan huidige bewoners akkoord zijn, worden omgezet naar drie boven- en benedenwoningen. De ambitie is om via deze aanpak bij mutatie binnen twee maanden één woning om te zetten naar drie nieuwe woningen. Voor deze pilot en om de aanpak te kunnen opschalen bij mutatie is het nodig met gemeenten, provincie, NUTS bedrijven, marktpartijen en andere relevante stakeholders belemmeringen voor het verkorten van de doorlooptijd te onderzoeken en op te lossen. Vivare neemt het initiatief en richt een werkgroep op in Q1 2024. De gemeente Overbetuwe neemt hier aan deel. | Vivare |



Bestaande voorraad

| Afspraak | Trekker |
|--|----------|
| 8. Partijen bespreken in het eerste kwartaal van 2024 het toewijzingsbeleid van de corporaties in relatie tot de nieuwe huisvestingsverordening die op 1 januari in werking treedt. Indien nodig maken partijen aanvullende afspraken binnen de ruimte die de huisvestingsverordening daarvoor geeft. Het streven is dat de positie/ slaagkans van reguliere woningzoekenden wordt verbeterd en het aandeel woningen dat beschikbaar is voor deze groep niet afneemt. | Gemeente |
| 9. Partijen spannen zich in voor het langer thuis wonen en laten doorstromen van oudere huurders. De gemeente is het project Woonadviseur gestart en werkt daarbij samen met de corporaties. Met ingang van deze prestatieafspraken hebben partijen nadere afspraken gemaakt over de doelen, samenwerking (wie doet wat) en financiën. De nieuwe Huisvestingsverordening biedt meer mogelijkheden om woningen gericht te labelen, bijvoorbeeld voor senioren. Waar mogelijk zetten corporaties dit in om de doorstroming op gang te brengen. | Gemeente |
| 10. De gemeente betreft de corporaties en huurdersverenigingen bij de vervolgaanpak voor energiearmoede. Naast kleine energiebesparende maatregelen, is bewustwording en gedrag van bewoners zelf om het energieverbruik te verminderen onderdeel van de aanpak. Projecten en activiteiten die dit thema raken worden in een zo vroeg mogelijk stadium afgestemd. | Gemeente |

2. Verduurzaming

| Afspraak | Trekker |
|---|-------------|
| 11. In lijn met het standpunt van het kabinet, onderzoeken ook de gemeente Overbetuwe en corporaties alle mogelijkheden om woningbouw toch door te laten gaan. Daar waar projecten vertraging op (dreigen te) lopen, zoeken we gezamenlijk naar alternatieve oplossingen. Hierover vindt structureel overleg plaats. | Gemeente |
| 12. De corporaties verduurzamen in totaal 125 sociale huurwoningen in 2024 tot minimaal label D. Ook delen zij in het eerste kwartaal 2024 hun meerjarenplanning van de grootschalige verduurzamingsprojecten met de gemeente. | Corporaties |
| 13. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden om op individueel verzoek zonnepanelen te plaatsen op de daarvoor geschikte daken. Dit is aanvullend op de projectmatige aanpak van de corporaties | Vivare |
| 14. Gemeente en corporaties verkennen in de eerste helft van 2024 in drie gebieden de mogelijkheden voor een pilot om concreet aan de slag te gaan met de warmtetransitie. Op basis van de verkenning wordt nog voor de zomer de vervolgaanpak uitgewerkt. | Gemeente |
| 15. Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om samen op te trekken rondom natuurinclusief isoleren, delen informatie en benutten kansen die zich voordoen. Dit doen we door klein te beginnen en in een aantal projecten te experimenteren. De lessen die we hieruit trekken, rollen we vervolgens verder uit. Eind 2024 evalueren we de aanpak. | Gemeente |



3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt

| Afspraak | Trekker |
|--|----------|
| 16. Gelet op de wettelijke taak om statushouders te huisvesten, spannen gemeente en corporaties zich maximaal in voor – en maken aanvullende afspraken over de huisvesting van statushouders, passende begeleiding en integratie. Naast de sociale huursector worden ook alternatieve mogelijkheden onderzocht en benut, zoals in de particuliere sector. Dit met in achtneming van de leefbaarheid in buurten en het draagvlak in de samenleving. | Gemeente |
| 17. Vivare en WST Heteren realiseren zes extra woonwagendplaatsen; vier in Elst en twee in Randwijk. De gemeente maakt daarnaast samen met de corporaties een plan van aanpak voor extra uitbreiding van het aantal standplaatsen de komende jaren, gelet op de wachtlijst met woningzoekenden behorend tot de doelgroep. | Gemeente |

4. Wonen en zorg

| Afspraak | Trekker |
|---|----------|
| 18. Op basis van onder andere de lokale woonzorgvisie*, maken partijen de prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg verder concreet. | Gemeente |

* Besluitvorming over de lokale woonzorgvisie vindt begin 2024 in de gemeenteraad plaats.

5. Leefbaarheid en gezondheid

| Afspraak | Trekker |
|--|----------|
| 19. Partijen onderzoeken in 2024 de mogelijkheden om woonfraude nog beter/ eerder aan te pakken, zoals door uitwisseling van privacygevoelige informatie binnen de AVG. | Vivare |
| 20. In het eerste kwartaal van 2024 maken gemeente, woningcorporaties en de politie procesafspraken over de samenwerking en aanpak met betrekking tot mensen met verward of onaangepast gedrag en overlastsituaties. Dit om excessen te voorkomen, zoals sociale overlast. | Gemeente |





Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon 14 0481
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

