

**Geactualiseerde
Prestatieovereenkomst
2020 t/m 2023
voor 2021 t/m 2023**

DEF CONCEPT

Inhoudsopgave

<u>Prestatieovereenkomst 2021 t/m 2023</u>	1
<u>Inhoudsopgave</u>	2
<u>1. Preambule</u>	3
<u>2. Samenwerking en procesafspraken</u>	5
<u>3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid</u>	6
<u>4. Woningvoorraad en woningproductie</u>	8
<u>5. Duurzaamheid en kwaliteit</u>	11
<u>6. Wonen en zorg</u>	13
<u>7. Huisvesting bijzondere doelgroepen</u>	15
<u>8. Leefbaarheid</u>	18
<u>9. Financiële paragraaf</u>	21
<u>10. Ondertekening</u>	22
<u>Bijlagen (6 bijlagen)</u>	vanaf 23

DEF CONCEPT

1. Preambule

1.1 Ondergetekenden¹

- De gemeente Beuningen, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door P. de Klein, wethouder duurzaamheid, wonen, openbare ruimte en sport, hierna te noemen: 'gemeente';
- Woningcorporatie Woonwaarts, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door E.H. Lamers, directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'corporatie'.

hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'.

1.2 Aanleiding en doel

Partijen sluiten deze overeenkomst vanuit een gemeenschappelijk belang bij een goed woonklimaat voor iedereen in de gemeente Beuningen en vanuit hun respectievelijke taken op het terrein van het wonen in de gemeente.

In deze prestatieovereenkomst leggen partijen afspraken vast over onderstaande onderwerpen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Woningvoorraad en woningproductie;
- Duurzaamheid;
- Wonen en Zorg;
- Huisvesting bijzondere doelgroepen;
- Leefbaarheid;
- Overige afspraken.

Deze onderwerpen zijn in de hoofdstukken 3 tot en met 9 uitgewerkt.

1.3 Looptijd

De looptijd van deze overeenkomst is van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2023. De overeenkomst is in 2020 geactualiseerd voor de periode 2021 tot en met 2023. Afspraken voor 2021 zijn hierbij specifiek benoemd. Partijen stellen de jaarafspraken jaarlijks bij op basis van evaluatie van de resultaten van het voorgaande kalenderjaar en het activiteitenoverzicht van de corporatie, conform de werkwijze zoals vermeld in bijlage 1.

In bijlage 2 is een overzicht van de specifieke afspraken voor 2021 toegevoegd. In bijlage 3 is een overzicht van de afspraken, acties en resultaten over het voorgaande jaar (2020) toegevoegd.

Deze prestatieafspraken vervangen voorgaande versies.

¹ Zie 2.6 voor de reden waarom HBB (Huurdersbelang Beuningen) geen ondertekenende partij is.

1.4 Geografische afbakening

Deze overeenkomst heeft betrekking op het woningbezit van de corporatie, dat gelegen is binnen de grenzen van de gemeente Beuningen en geldt voor de activiteiten van de corporatie, HBB en gemeente binnen de grenzen van de gemeente. De taken en verantwoordelijkheden van de corporatie liggen in de dorpskernen waarin zij ten tijde van het sluiten van deze afspraken feitelijk actief is, tenzij partijen gezamenlijk anders overeenkomen.

1.5 Reikwijdte overeenkomst

Deze prestatieovereenkomst is alleen van toepassing op de DAEB activiteiten van de corporatie.

Niet-DAEB activiteiten zijn geen primaire taak van de corporatie. Voor het realiseren van vitale buurten en dorpen zijn echter ook niet-DAEB activiteiten noodzakelijk. Vooralnog zijn marktpartijen niet of nauwelijks actief in het middeldure huursegment (huurprijs tussen 737,14 en maximaal 1.000,- per maand). De corporatie voert daarom, in beperkte mate, niet-DAEB activiteiten uit in de vorm van verhuur van middeldure huurwoningen voor, en verkoop van woningen aan, huishoudens met lage middeninkomens (huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen boven € 39.055,- tot maximaal € 48.300,- per jaar). Dit doet de corporatie vanuit haar bestaande voorraad.

Zodra marktpartijen aantoonbaar actief worden in het middeldure huursegment in de gemeente Beuningen, en de vitaliteit van de buurten en dorpen waar de corporatie actief is verbeterd is, zal de corporatie haar niet-DAEB activiteiten beëindigen.

Bij een aantoonbaar tekort, en een aantoonbaar uitblijven van activiteiten van marktpartijen in het middeldure huursegment, kunnen partijen met elkaar in overleg treden om de niet-DAEB activiteiten van de corporatie in de gemeente uit te breiden met nieuwbouw. De gemeente dient in dat geval een gemeentelijke markttoets te doorlopen.

1.6 Voorbehoud borging DAEB activiteiten corporatie

Het jaarlijkse volkshuisvestelijke bod op de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Beuningen, en de inzet van de corporatie zoals beschreven in deze prestatieovereenkomst, zijn onder voorbehoud van borging van de leningen voor DAEB activiteiten van de corporatie door het WSW. Zonder borging is de rente op de leningen aanzienlijk hoger, kan de corporatie minder investeren en moet het bod op de volkshuisvestelijke opgaven, en de inzet zoals beschreven in deze prestatieovereenkomst, worden herzien.

1.7 Prijspeil

Alle in deze prestatieovereenkomst genoemde inkomensgrenzen en huurprijsgrenzen zijn van prijspeil 2020 en worden jaarlijks door het ministerie van BZK geïndexeerd.

2. Samenwerking en procesafspraken

Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de nieuwe Woningwet) per 1 juli 2017 is de corporatie verplicht om jaarlijks een bod (activiteitenoverzicht voor het volgende kalenderjaar) uit te brengen op de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar ze werkzaam is. De corporatie nodigt partijen vervolgens uit voor tripartite overleg, wat moet leiden tot prestatieafspraken. De partijen zijn hierbij gelijkwaardig.

2.1 Samenwerking

Vanuit het gemeenschappelijke belang, geformuleerd in artikel 1.2, werken partijen, ieder vanuit de eigen rol, samen aan hetzelfde doel. Partijen betrachten naar elkaar een zo groot mogelijke mate van transparantie.

Afspraak 2021:

2.2 Aanlandplek medewerkers van de corporatie

De corporatie geeft de samenwerking met de gemeente en Stichting Perspectief graag vorm met een 'aanlandplek' voor een medewerker van de corporatie. Dit is een werkplek op het gemeentehuis van Beuningen die op bepaalde momenten door een medewerker van de corporatie gebruikt kan worden, liefst bij het sociaal team of St. Perspectief. Op deze manier kan er effectiever samengewerkt worden. Partijen zijn enthousiast over dit voornemen en maken hier in 2021 een afspraak over.

2.3 Overleg

In het kader van de samenwerking tussen partijen wordt minimaal tweemaal per jaar, zowel ambtelijk als bestuurlijk, indien mogelijk, in tripartite vorm overleg gevoerd. In dit overleg wordt, naast evaluatie van de beleidsvoornemens van de partijen, de voortgang van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken besproken en mogelijk geactualiseerd. Hierbij worden ook de bronnen, waarop de afspraken gebaseerd zijn, vastgelegd.

2.4 Planning

Het proces loopt qua tijdsplanning en stappen volgens het schema van bijlage 1 en is gekoppeld aan de beleids- en overlegcyclus van de nieuwe Woningwet. Jaarlijks evalueren partijen in april het resultaat van de voorgaande prestatieafspraken. Jaarlijks brengt de corporatie voor 1 juli haar activiteitenoverzicht uit, voor het komende jaar en met een doorkijk naar de vier komende jaren. Partijen werken tussen 1 juli en 1 november aan de prestatieovereenkomst zodat besluitvorming en ondertekening tijdig voor 15 december kan plaatsvinden.

2.5 Meerjarige afspraken

Partijen maken in 2023 nieuwe langjarige prestatieafspraken voor een periode van vier jaar, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen langjarige afspraken en jaarafspraken, conform de Woningwet. Indien noodzakelijk kunnen de langjarige afspraken, tijdens de jaarcyclus voor nieuwe prestatieafspraken, worden bijgesteld op basis van nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

2.6 Rol HBB

De corporatie beschouwt HBB niet als formele gesprekspartner omdat HBB niet voldoet aan de bepalingen van de Overlegwet. Het bestuur is niet door haar leden gekozen. Ook vindt er geen achterbanraadpleging (ledenraadpleging) plaats. Desondanks is HBB uitgenodigd voor overleg over de actualisatie van de prestatieafspraken, maar HBB is niet op de uitnodiging ingegaan.

Woonwaarts faciliteert en stimuleert de ontwikkeling van een nieuwe overlegstructuur voor haar huurdersorganisaties.

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Partijen onderschrijven het belang van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen in de gemeente Beuningen.

De corporatie gaat hierbij uit van haar portefeuillestrategie, waarin de gewenste aantallen woningen per huursegment voor de doelgroepen op langere termijn (ca 10 jaar vooruit) in de gemeente Beuningen beschreven zijn. Voor de jaarlijkse huurverhoging gaat de corporatie uit van een gematigd, inflatievolgend huurbeleid.

De ambitie van de gemeente is beschreven in de woonvisie 'duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen 2018-2023'.

3.1 Beleid jaarlijkse huurverhoging

De corporatie gaat uit van een gematigd, inflatievolgend, huurbeleid. Ook de harmonisatie bij mutatie naar streefhuur is gematigd, en zorgt daarmee dat er voldoende sociale huurwoningen zijn en blijven voor de verschillende doelgroepen. De huurstijging voor het DAEB bezit wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de inflatie van het voorgaand jaar, conform de AW parameters.

3.2 Beschikbaarheid DAEB woningen in dorpskernen

De corporatie garandeert dat in alle wijken en dorpskernen waar ze positie heeft huurwoningen zijn met een huur onder de huurtoeslaggrens. Een overzicht van de verdeling van de portefeuille over de verschillende dorpskernen is als bijlage 4 aan deze prestatieovereenkomst toegevoegd.

3.3 Aansluiten op woningbehoefte

Bij de verdeling van de DAEB portefeuille tussen de wijken en dorpen in de gemeente Beuningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de (huidige en toekomstige) aantoonbare behoefte in de betreffende wijken of dorpen. Voor de bepaling van de benodigde omvang van de DAEB portefeuille hebben de partijen jaarlijks overleg. De

resultaten van dit overleg worden verwerkt in de prestatieovereenkomst of actualisatie ervan.

3.4 Woonruimteverdeling

De corporatie is aangesloten bij woonruimte verdeelsysteem Entree. De corporatie wijst vrijkomende sociale huurwoningen toe op basis van de geldende huisvestingsverordening in de gemeente. De wettelijke eisen bij de toewijzing van sociale huurwoningen zijn als bijlage 5 aan deze prestatieovereenkomst toegevoegd.

3.5 Slaagkansen

Partijen spreken af om de slaagkansen van de doelgroepen van de corporatie te monitoren. De corporatie deelt jaarlijks de meest recente informatie over de (ontwikkeling van de) slaagkansen volgens Entree in de gemeente en treedt in overleg over de betekenis ervan en over eventuele maatregelen die de slaagkans van actief woningzoekenden kunnen verbeteren.

3.6 Verkoop van woningen

De corporatie verkoopt jaarlijks gemiddeld 10 tot 15 woningen in de gemeente met als doel het vitaal maken of houden van de betreffende wijk/dorp. In vitale buurten is sprake van een gedifferentieerd aanbod met een mix aan woningen voor huurders en kopers, waarbij nadrukkelijk wordt gestuurd op het woningaanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Huurders van een sociale huurwoningen krijgen voorrang bij de koop van woningen van de corporatie.

Afspraak 2021:

3.7 Actualisatie verkooplijst en nevendoelstellingen verkoop

De corporatie verkoopt alleen woningen van de verkooplijst², die goedgekeurd is door de RvC van de corporatie. De verkooplijst wordt in 2021 geactualiseerd op basis van de nieuwe portefeuillestrategie van de corporatie voor de periode 2020-2030. De gemeente wordt, net als voorgaande jaren, betrokken bij de actualisatie van de verkooplijst.

De in 2021 te actualiseren verkooplijst sluit, naast de vitaliteitsdoelstelling zoals genoemd in 3.6, aan bij onderstaande doelstellingen van de corporatie:

- de omvang en samenstelling van de wensportefeuille naar aantallen, huursegmenten en woningtypen volgens de geldende portefeuillestrategie van de corporatie;
- de gebiedsstrategieën en gebiedsplannen van de corporatie;
- de VOV-lijst (lijst van woningen die in het verleden onder voorwaarden verkocht zijn en door de corporatie teruggekocht moeten worden) van de corporatie met mogelijke terugkopen;
- het zoveel mogelijk voorkomen van gebroken blokken ten behoeve van onderhoud en eventuele herstructurering en het beperken van nieuwe VvE's (Vereniging van Eigenaren);
- te zorgen voor voldoende financiële middelen.

² Een vastgestelde lijst met woningen die bij mutatie in aanmerking komen om verkocht te worden.

3.8 Vroegsignalering huurachterstanden

Om betalingsachterstanden en huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen participeren de corporatie en gemeente in het traject Vroegsignalering. Vroegsignalering is gebaseerd op een vroegtijdige melding van bewoners met huurachterstanden al dan niet in combinatie met andere betalingsachterstanden zoals bij nutsbedrijven, gemeente of zorgverzekeringen. Signalering van een of meerdere achterstanden kan aanleiding zijn voor een bezoek door een, nader te bepalen, derde partij en daaropvolgend plan van aanpak waarvan in elk geval betaling van lopende verplichtingen en aanpak van schulden onderdeel uit maakt. Hierbij wordt voldaan aan de bepalingen van de AVG.

Daarnaast kunnen huurders met betalingsproblemen, van wie het inkomen gedaald is door de Coronacrisis, een beroep doen op de maatwerkregeling van de corporatie.

Stichting Perspectief levert met de Formulierenbrigade ondersteuning bij de administratie van mensen die dat niet (zelfstandig) kunnen.

3.9 Doorstroming stimuleren

Partijen wensen de doorstroming te stimuleren door bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen maatwerk te leveren met als doel om een zo lang mogelijke verhuisketen te realiseren. Hierdoor kan het voorkomen dat de 20% maatwerkregeling overschreden wordt. Bij verwachte overschrijding van de maatwerkregeling treden partijen vooraf in overleg.

Afspraak 2021:

3.10 Bestrijding woonfraude

De corporatie en gemeente werken, binnen de wettelijke bepalingen (AVG), samen om onrechtmatige bewoning aan te pakken en te voorkomen. Hierbij valt te denken aan gegevensuitwisseling, inzage in het BRP en een gezamenlijke aanpak met derde partijen zoals politie en nutsbedrijven. In dit kader ontwikkelen en komen partijen in 2021 tot een convenant.

4. Woningvoorraad en woningproductie

Partijen hechten belang aan de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Beuningen. De corporatie gaat hierbij uit van haar portefeuillestrategie.

Portefeuillestrategie corporatie

Op basis van de portefeuillestrategie van de corporatie groeit de voorraad sociale huurwoningen van de corporatie in de gemeente Beuningen tussen 1-1-2020 en 1-1-2022 naar verwachting met 18 woningen tot ongeveer 2.328 sociale huurwoningen in 2022. Voor 2025 wordt uitgegaan van 2.345 sociale huurwoningen (wensportefeuille), een groei van 17 sociale huurwoningen ten opzichte van 2022.

In tabel 1 (zie kader) is de verwachte ontwikkeling in de omvang en samenstelling van de portefeuille naar huursegmenten van de corporatie in de gemeente Beuningen tussen 2020, 2022 en 2025 in beeld gebracht en van een korte toelichting voorzien. De portefeuillestrategie van de corporatie (de wensportefeuille per 1-1-2025) is hier, ter referentie, aan toegevoegd.

Lokale woningbehoefte volgens woningmarktonderzoek

Uit het regionale Woningbehoefteonderzoek (WBO) van 2019 van Companen blijkt tussen 2018 en 2030, afhankelijk van de welvaarts-groei, een lokale behoeftetoename aan sociale huurwoningen in de gemeente Beuningen van +45 (netto toevoeging) bij een welvaarts-groei van gemiddeld 0,4% per jaar tot - 30 sociale huurwoningen (netto krimp) bij een welvaarts-groei van gemiddeld 1% per jaar.

De portefeuillestrategie van de corporatie gaat uit van en gemiddelde welvaarts-groei van 0,4% per jaar, maar voegt ongeveer 70 sociale huurwoningen in de gemeente Beuningen toe (+35 tot 2.345 in 2025 en nog eens +35 tot 2.380 in 2030). Dit zijn ongeveer 25 sociale huurwoningen meer dan er volgens het WBO nodig zijn.

Groeiambitie gemeente Beuningen

De gemeente Beuningen wil, buiten de organische groei van ca. 100 woningen per jaar (huur en koopwoningen), extra woningen bouwen om de gemeente vitaal en toekomstbestendig te houden. Tevens wil Beuningen een substantiële bijdrage leveren om het woning tekort in de regio op te lossen. De gemeente Beuningen wil hiermee groeien naar een gemeente met meer dan 30.000 inwoners. Om concurrentie tussen de regiogemeenten te voorkomen stemt de gemeente Beuningen haar groeiambitie eerst met de provincie en regiogemeenten af.

Afspraak 2021:

4.1 Rol en bijdrage corporatie groeiambitie

De portefeuillestrategie van de corporatie is gebaseerd op bestaand beleid. De groeiambitie van de gemeente is hier (nog) niet in verwerkt. Partijen maken, naar verwachting in 2021, afspraken over de rol van de corporatie en de mate waarin ze kan bijdragen aan de groeiambitie van de gemeente. De portefeuillestrategie van de corporatie wordt hierop bijgesteld.

Afspraak 2021:

4.2 Omvang DAEB portefeuille

Partijen spreken af dat de portefeuille van de corporatie per 1-1-2022 uit ongeveer 2.330 sociale huurwoningen bestaat. De benodigde omvang van de portefeuille sociale huurwoningen, en bijbehorende woningproductie, wordt jaarlijks herijkt aan de meest actuele inzichten in de woningbehoefte en wordt, indien nodig, in overleg met partijen bijgesteld.

4.3 Kwalitatieve transitieopgave

De corporatie heeft vooral een kwalitatieve transitieopgave in de gemeente Beuningen. De samenstelling van de portefeuille moet veranderen zodat deze beter aansluit op de actuele behoeften: minder grote grondgebonden woningen voor gezinnen en meer kleine

(levensloopgeschikte) woningen voor kleine (1- en 2 persoons)huishoudens zoals bijvoorbeeld senioren en starters.

Voor de kwalitatieve transitie van de portefeuille van de corporatie wordt ruimte geboden in het nieuwbouwprogramma. Partijen blijven op zoek naar geschikte locaties om de transitieopgave te realiseren.

Afspraak 2021:

4.4 Ontwikkelmogelijkheden corporatie

Om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve woningbehoefte zoals vermeld in 4.2 en de kwalitatieve transitieopgave zoals vermeld in 4.3 onderzoeken partijen de mogelijkheden voor nieuwbouw van ca 30 woningen op de locatie Hoge Woerd in Ewijk. Een plan voor nieuwbouw van 16 woningen op het terrein van de Ruyterschool in Weurt is reeds in ontwikkeling. De 30 nieuwe sociale huurwoningen op de locatie Kerkplein in Beuningen worden naar verwachting eind 2020, begin 2021 opgeleverd. Verder worden de mogelijkheden bekeken om op andere locaties sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

De corporatie heeft de mogelijkheden voor herstructurering van woningen op eigen locaties onderzocht (zie bijlage 6). Verder onderzoekt de corporatie de mogelijkheden om 2 woningen toe te voegen in het Klooster van Weurt (niet gebruikte algemene ruimten) en participeert in het CPO project Calimero, onderdeel van Ecowieck in Ewijk, betreffende de realisatie van 6 tot 7 sociale huurwoningen.

Tabel 1: verwachte ontwikkeling in de omvang en samenstelling (naar huursegmenten) van de portefeuille (sociale) huurwoningen van Woonwaarts in de gemeente Beuningen tussen 1-1-2020, 1-1-2022 en 1-1-2025 in relatie tot de wensportefeuille per 1-1-2025

BEUNINGEN	Verwachte ontwikkeling portefeuille						Wensportefeuille	
	1-1-2020		1-1-2022		1-1-2025		1-1-2025	
goedkoop ≤ € 432,51	254	10%	255	10%	258	10%	255	10%
betaalbaar 1 > € 432,51 ≤ € 619,01	1.328	54%	1.350	55%	1.343	54%	1.355	54%
betaalbaar 2 > € 619,01 ≤ € 663,40	370	15%	356	14%	340	14%	365	15%
duur sociaal > € 663,40 ≤ € 737,14	358	15%	367	15%	368	15%	370	15%
TOTAAL SOCIAAL	2.310	94%	2.328	94%	2.309	93%	2.345	94%
middelduur > € 737,14 ≤ € 1.000,-	137	6%	146	6%	162	7%	160	6%
TOTAAL	2.447	100%	2.474	100%	2.471	100%	2.505	100%

Toelichting tabel 1

De verwachte ontwikkeling van de portefeuille van 2020 tot 2025 is gebaseerd op:

- De omvang en samenstelling van de portefeuille per 1-1-2020;
- Een gemiddelde mutatiegraad van 7% per jaar;
- Het streefhuurbeleid op complexniveau (2020);
- Gemiddeld 13 verkopen per jaar;

- Toevoeging van 20 sociale huurwoningen in 2020 (Kerkplein)³, 16 sociale huurwoningen op de locatie De Ruyterschool in Weurt in 2021 en 30 sociale huurwoningen op de locatie Hoge Woerd in Ewijk in 2023;
- De verwachte toename van het aantal middeldure huurwoningen is het gevolg van harmonisatie van niet-DAEB woningen van de corporatie die nu nog sociaal verhuurd worden, maar bij mutatie geharmoniseerd worden.

De wensportefeuille per 1-1-2025 is gebaseerd op de portefeuillestrategie van Woonwaarts voor de periode 2020-2030.

5. Duurzaamheid en kwaliteit

De corporatie beperkt zich bij het onderhoud van de woningen niet alleen tot instandhouding, maar voegt ook kwaliteit toe, gericht op het bieden van een veilige, prettige en gezonde woning en woonomgeving voor haar huurders. De corporatie heeft daarom al haar appartementen onderzocht op brandveiligheid. Ook past de corporatie een 100% asbestinventarisatie toe bij mutatie en planmatig onderhoud.

De corporatie heeft de energetische prestaties van de woningen in de gemeente Beuningen reeds verbeterd tot gemiddeld energielabel B en minimaal C. Als vervolgstap streeft de corporatie naar een woningportefeuille met gemiddeld energielabel A, en minimaal C, in 2030. Op de langere termijn streeft de corporatie naar een CO2 neutrale woningvoorraad, conform de sectorale afspraken van Aedes in het kader van het klimaatakkoord in 2050.

De gemeente Beuningen wil in 2040 energieneutraal zijn. Dat nieuwbouw zo duurzaam mogelijk is, is vanzelfsprekend. De grootste opgave is echter het verduurzamen van de bestaande voorraad.

Partijen zijn het erover eens dat energetische maatregelen niet tot een woonlastenverzwaring mogen leiden of tot onevenredig hoge investeringen. Hogere doelstellingen of versnelling van de planning zijn voor de corporatie alleen mogelijk met additionele, externe financiering, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies of fondsen.

5.1 Kaders en uitgangspunten verduurzaming en energietransitie

In het kader van de verduurzaming van de woningvoorraad en de energietransitie hanteren partijen voor de periode 2021 t/m 2023 de volgende beleidskaders en uitgangspunten:

- Jaarlijks geeft de corporatie aan welke woningen ze van plan is te renoveren en te verduurzamen zodat de gemeente hierbij aan kan sluiten vanuit haar programma Energiek Beuningen voor wat betreft de communicatie of de aanpak richting de particuliere woningvoorraad;

³ Op het Kerkplein in Beuningen worden eind 2020, begin 2021 ca 30 sociale huurwoningen opgeleverd, waarvan 10 woningen verhuurd worden aan de Zorggroep Maas en Waal waardoor er 20 'reguliere' zelfstandige huurwoningen aan de portefeuille toegevoegd worden.

- Voor alle nieuwbouw wordt, afhankelijk van de beoogde energiedrager per wijk of dorp zoals vermeld in de gemeentelijke Warmtevisie, een businesscase uitgewerkt voor ofwel een full electric oplossing, een aansluiting op warmtenet (lage temperatuur), een individuele laag temperatuur oplossing dan wel een andere collectieve duurzame energiebron. Het ontwikkelvoorstel van de corporatie wordt als zodanig voorgelegd aan de RvC van de corporatie en de gemeente. Als in overleg met deze partijen een oplossing gevonden wordt voor de meerkosten, wordt de nieuwbouw in één van de uitgerekende duurzame alternatieven uitgevoerd;
- Bij keukenvervanging, of op verzoek van huurders, worden voorbereidingen getroffen (aansluitingen/leidingen aangelegd) om in de nabije toekomst eenvoudig over te stappen op elektrisch koken;
- In de periode 2021 t/m 2023 worden, daar waar mogelijk, de algemene ruimtes van appartementencomplexen verduurzaamd tot een nul-op-de-meter oplossing. De corporatie koopt de benodigde groene stroom in via de Groene Stroomfabriek en is voornemens om de benodigde energie zelf op te wekken met zonnepanelen;
- In de buurten en kernen waar de corporatie positie heeft doet en denkt ze actief mee aan huurdersinitiatieven m.b.t. energiebesparing en verduurzaming;
- De corporatie stimuleert duurzaam gedrag en energiebesparing bij renovatie en verduurzaming van de woningvoorraad. Waar partijen kansen zien rollen ze deze aanpak uit over de hele wijk. Bij het stimuleren van duurzaam gedrag en bewuster energiegebruik ligt ook een nadrukkelijke rol voor de huurdersorganisatie;
- Als een huurder op eigen initiatief zijn/haar woning wil verduurzamen werkt de corporatie daar in principe positief aan mee, mits dit past binnen het beleid van de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid) van de corporatie.

Afspraken 2021:

5.2 Visie op duurzaamheid corporatie

Het duurzaamheidsbeleidsplan van de corporatie voor de periode 2020-2025 is vastgesteld en wordt begin 2021 met de gemeente gedeeld.

5.3 Bijdrage corporatie richting energieneutrale gemeente in 2040

Naast de maatregelen zoals genoemd in 5.4 biedt de corporatie vanaf 2021 zonnepanelen aan voor huurders van eengezinswoningen. Ook wordt onderzocht op welke wijze het energieverbruik van de gemeenschappelijke ruimten van de meergezinswoningen van de corporatie verlaagd kan worden. Het resterend verbruik wordt gecompenseerd door het plaatsen van zonnepanelen.

5.4 Gemiddeld energielabel A, en minimaal C, in 2030

De portefeuille van de corporatie in Beuningen heeft gemiddeld energielabel B en, op een zestigtal woningen na⁴, minimaal energielabel C. Als tussenstap richting de gewenste CO2 neutraliteit in 2050 streeft de corporatie naar een portefeuille met gemiddeld energielabel A in 2030.

⁴ Dit zijn woningen die om technische of andere redenen niet naar dit niveau gebracht kunnen worden (woningen zonder kruipruimte en monumenten).

5.5 Verduurzamingsplannen corporatie

De corporatie brengt haar verduurzamingsplannen jaarlijks in beeld met de 'Routekaart CO2 neutraal in 2050' van Atriënsis. De gemeentelijke warmtevisie levert hiervoor belangrijke input.

5.6 Warmte impactscan en warmtevisie

De gemeente laat DHV Royal Haskoning in 2020/2021 een transitie visie warmte maken waaraan de corporatie inmiddels proactief deelneemt. De transitie visie warmte leidt in 2021 tot uitgangspunten, een meest waarschijnlijke oplossingsrichting en een planning. Daarbij is ook aandacht voor het participatietraject en de inbreng vanuit de corporatie en andere stakeholders.

5.7 Stimuleren energiezuinig gedrag

In 2020 heeft de corporatie met een pilot in Zuil e.o. om energiezuinig gedrag van huurders te stimuleren uitgevoerd. Deze pilot heeft wel inzicht, maar niet het gewenste resultaat opgeleverd. De corporatie onderzoekt in 2021 alternatieve mogelijkheden om energiezuinig gedrag bij onze huurders te stimuleren.

5.8 GPR-methodiek

De GPR-methodiek is een brede methodiek om de duurzaamheid van een (woon)gebouw in beeld te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel van het instrument is om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. De corporatie gebruikt de GPR-methodiek bij nieuwbouw. Er wordt nog niet gestuurd op een norm of ambitie. In 2021 maken partijen hier nadere afspraken over.

5.9 Klimaatadaptie

Partijen onderschrijven de noodzaak om in het kader van klimaatadaptie maatregelen te nemen. In 2021 concretiseren partijen de maatregelen zoals afkoppeling van hemelwaterafvoer, vergroening van tuinen en hittebestendig bouwen.

6. Wonen en Zorg

Partijen vinden het belangrijk dat kwetsbare bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en onderschrijven de noodzaak van voldoende levensloopgeschikte woningen hiervoor.

De corporatie streeft naar 'sociaal duurzame wijken en dorpen'. Dit zijn wijken en dorpen met een vitale mix aan bewoners (vermogend en minder vermogend, jong en rijk, hulpbehoevend en hulpgevend). Hiervoor is een mix aan huur- en koopwoningen, huur- en kooprijzen en woningtypen voor verschillende doelgroepen nodig.

In sociaal duurzame wijken en dorpen worden niet alle woningen levensloopgeschikt gemaakt, maar wordt gezorgd voor voldoende passend aanbod om de huurders met een beperkte zorgvraag,

passend bij de ambulantisering, zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woonomgeving te laten wonen.

Om inzicht te krijgen in de opgave heeft de corporatie in 2018 onderzoek laten doen naar de kwantitatieve opgave in de gemeente Beuningen. In 2019 is de (potentiele) levensloopgeschiktheid van de corporatievoorraad in de gemeente Beuningen in beeld gebracht.

Afspraak 2021:

6.1 Concretisering sociaal duurzame wijken en dorpen

In 2021 gaan partijen in overleg over de betekenis van sociaal duurzame wijken en dorpen in relatie tot het levensloopgeschikt maken van woningen in de bestaande voorraad, in potentie levensloopgeschikte woningen (bijna levensloopgeschikt), mantelzorgwoningen en zorgvastgoed. De inzet (rollen en taakverdeling) wordt vervolgens geconcretiseerd.

6.2 Nieuwbouw levensloopgeschikt

Alle nieuwbouwwoningen van Woonwaarts zijn levensloopgeschikt en voldoen minimaal aan de criteria van de huisvestingsverordening 2016A en de notitie toegankelijkheid van de Gemeente (Titel: Beleid Toegankelijkheid woon- en openbare gebouwen gemeente Beuningen, 2011).

6.3 Procesafspraken vrijkomende rolstoelwoningen

Maatwerkmogelijkheden binnen het woonruimte verdeelsysteem worden benut om adequaat te kunnen reageren op urgente zorgvragers met een verhuisbehoefte (primaat van verhuizen vanuit de WMO). Corporatie en gemeente treden vroegtijdig in overleg bij de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen. De afspraken over de toewijzing van aangepaste woningen zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2016 - 2017 (zie kader) blijven van kracht.

De corporatie informeert de gemeente als er levensloopgeschikte woningen vrijkomen die geschikt zijn als rolstoelwoning. De gemeente bepaalt vervolgens of zij die woning via bemiddeling wil toewijzen. Hierbij gelden de onderstaande afspraken:

- De corporatie informeert de gemeente zo spoedig mogelijk wanneer er een rolstoelwoning vrijkomt;
- Indien de gemeente geen kandidaat heeft, kan ze een kandidaat uit een buurgemeente voordragen of de corporatie vragen om de rolstoelwoning nog enige tijd beschikbaar te houden;
- De gemeente heeft, vanaf de normale toewijzingstijd van 1 maand, 2 maanden de tijd om een kandidaat voor de rolstoelwoning te vinden;
- De gemeente neemt in dit geval de gedeerde huurinkomsten voor rekening;
- Mocht er na 2 maanden geen kandidaat voor de rolstoelwoning zijn, dan wijst de corporatie de woning via het aanbodmodel toe;
- Bij de eerste aanbieding is de betreffende woning nog steeds gelabeld als rolstoelwoning;
- Indien ook deze aanbieding niet leidt tot een kandidaat kan de corporatie beslissen om de gelabelde woning als reguliere woning aan te bieden.

6.4 Ontmoeten en welzijn

Wanneer inwoners, om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen wijk of kern, om welzijnsdiensten of ontmoetingsmogelijkheden vragen, is de gemeente bereid mee te denken of deze voorzieningen te faciliteren mits dit past binnen de kaders van zelfregie & burgerkracht (actieve burgerparticipatie).

Afspraak 2021

6.5 Tegengaan vereenzaming

De gemeente zet in 2021, samen met Stichting Perspectief, actief in op het tegengaan van 'eenzaamheid' bij jongeren, volwassenen en ouderen en werkt daarbij graag samen met de corporatie en huurdersorganisatie. Door de Coronacrisis is een geplande bijeenkomst met de corporatie en huurdersorganisatie, om de aanpak en bevindingen van Stichting Perspectief te bespreken, niet georganiseerd. Zodra de situatie het weer mogelijk maakt wordt deze bijeenkomst opnieuw georganiseerd.

In het kader van het tegengaan van vereenzaming onderhoudt de corporatie nauw contact met bewonerscommissies (van complexen waar veel ouderen wonen) en met sleutelfiguren in de wijk om, juist tijdens de Coronacrisis, kwetsbare personen of huishoudens in beeld te krijgen of te houden.

Daarnaast stelt de corporatie jaarlijks een budget ter beschikking voor bewonerscommissies om activiteiten te organiseren.

7. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen zijn kwetsbare huishoudens die in de regel niet in staat zijn om zelfstandig in huisvesting te voorzien en hierbij extra ondersteuning nodig hebben. Het kan gaan om ex-gedetineerden, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, jongeren, ouderen of mensen met een zorgvraag.

Door de transformatieopgave in de zorg is er een groeiende vraag naar goedkope en kleine woningen voor een groeiende groep mensen met een zorgvraag. Voorheen woonden deze mensen nog vaak intramuraal. Er is sprake van een sterke afbouw van intramurale woonplekken. Deze leegkomende woonvormen zijn minder geschikt voor de reguliere verhuur. Daarnaast is het beleid erop gericht om mensen zoveel mogelijk deel te laten nemen in de maatschappij, de inclusieve samenleving. Dit betekent dat er voldoende betaalbare en geschikte woningen nodig zijn voor een doelgroep die uitstroomt uit een intramurale setting.

Deze ontwikkeling is regionaal opgepakt waarvoor het regionale beleidsplan 'Samen Dichtbij' is vastgesteld. Het doel hierbij is dat huisvesting vanuit een intramurale setting naar wonen in de wijk met ambulante zorg of begeleiding op een verantwoorde wijze verloopt. Daaruit voortvloeiend is door de werkgroep 'Weer Thuis', een vertegenwoordiging van gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties, in 2018 een convenant opgesteld. Daarin maken gemeenten, zorginstellingen en

corporaties in de regio's Rivierenland en Rijk van Nijmegen afspraken over de uitstroom van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg.

In dat kader berekenen zorginstellingen (zoals RIBW, Pluryn, Driestroom) hoeveel cliënten uit een intramurale setting/Beschermd Wonen zullen uitstromen naar een zelfstandige woonplek. Op basis van die uitstroombrofielen kan een (groe) berekening gemaakt worden hoeveel woningen er jaarlijks nodig zijn om de uitstroom uit beschermd wonen en de doorstroom uit de maatschappelijke opvang op te kunnen vangen in de regio Rijk van Nijmegen en de gemeente Beuningen.

7.1 Woonbegeleiding

Bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen is het niet alleen van belang dat er voldoende passende en betaalbare huisvesting moet zijn, maar moet ook zorg gedragen worden voor voldoende woonbegeleiding door de zorgaanbieder.

Afspraak 2021:

7.2 Ook in 2021 deelname 'Weer Thuis' en inzet 'woningverdubbelaar'

De corporatie en gemeente nemen ook in 2021 deel aan de werkgroepen op basis van het convenant 'Weer Thuis' en maken afspraken over de huisvestings- en begeleidingsopgave in de gemeente. Op basis van de ervaringen over 2020 blijkt dat er niet zozeer behoefte is aan meer woningen, maar aan beter passende woningen voor de doelgroep. In dit kader onderzoekt de corporatie de inzet van het instrument 'woningverdubbelaar', waarbij grondgebonden woningen gesplitst worden in kleinere boven- en benedenwoningen. In 2021 wil de corporatie ervaring opdoen met de woningverdubbelaar in een complex met grote eengezinswoningen in de Disselboom en Gaffel in Beuningen.

7.3 Spreiding en vitaliteit

De huisvesting van kwetsbare doelgroepen wordt zoveel verspreid over de wijken en dorpen van de gemeente Beuningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de vitaliteit van de wijken en dorpen, waarmee voorkomen wordt dat er in bepaalde wijken of dorpen, met een kwetsbare of lage vitaliteit, concentraties van kwetsbare doelgroepen ontstaan. De gemeente en de corporatie hebben hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

7.4 Begeleiding en overleg

Kwetsbare doelgroepen nemen niet vanzelf een plek in de maatschappij in. Het zelfstandig wonen en leven kan (intensieve) ambulante begeleiding vergen en ondersteuning van de omgeving. In dit kader vindt overleg plaats tussen de corporatie en de gemeente. In een aantal gevallen is de gemeente verantwoordelijk voor zorg en contractering. Indien er sprake lijkt te zijn van structureel tekortschieten van een zorginstelling, wordt dit besproken in het bestuurlijk overleg.

7.5 Overlast en problemen

In het geval van overlast of problemen wordt dit besproken in het lokaal zorgnetwerk Beuningen waar ook de corporatie aan deelneemt. Ook het sociaal team is hierin vertegenwoordigd.

7.6 Werkwijze bijzondere bemiddeling

Over bijzondere bemiddeling maken partijen de volgende afspraken:

- Bijzondere bemiddeling, met uitzondering van de huisvesting van statushouders, vindt plaats binnen de maatwerkruimte volgens de huisvestingsverordening;
- De corporatie monitort jaarlijks het aantal van de woningtoewijzingen via bijzondere bemiddeling en informeert de gemeente en huurdersvereniging hierover;
- Bij de monitoring volgt de corporatie ook de effecten op de vitaliteit van de wijk of het dorp. Daar waar teveel clustering plaatsvindt, beperkt de corporatie de instroom en overlegt dit met de gemeente.

Afspraak 2021:

7.7 Deelname WBB

De corporatie en gemeente hebben in 2020 ervaring opgedaan met deelname aan de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) in Nijmegen. Hierbij wordt 6% van de vrijkomende sociale huurwoningen per kalenderjaar beschikbaar gesteld aan de WBB. Partijen zijn voornemens om deelname aan de WBB te continueren.

De corporatie monitort de aanmeldingen en plaatsingen structureel en informeert de gemeente 4 maal per jaar.

In 2020 zijn er in de gemeente Beuningen 5 huishoudens aangemeld, waarvan 1 huishouden geplaatst is. Door een lagere mutatiegraad zijn er voor de resterende huishoudens te weinig passende woningen vrij gekomen. Voor 2 huishoudens geldt bovendien dat ze niet in bepaalde wijken geplaatst kunnen worden, 2 huishoudens zijn relatief kortgeleden (september/oktober) aangemeld.

Binnen de WBB wordt tevens bepaald of huurders, na ontruiming, in aanmerking komen voor een tweede kans.

7.8 Huisvesting statushouders

De afspraken over de huisvesting van statushouders uit de prestatieafspraken 2016-2017 blijven van kracht (zie kader). Vluchtelingenwerk zorgt voor de praktische begeleiding bij regulier wonen. Partijen hebben één keer per jaar gezamenlijk overleg.

Afspraken huisvesting statushouders Prestatieafspraken 2016-2017

- De gemeente en corporatie spannen zich in om te voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling om vergunninghouders te huisvesten en te begeleiden;
- De corporatie draagt er zorg voor dat de aan de gemeente gekoppelde vergunninghouders in haar woningvoorraad worden gehuisvest. Partijen spreken af dat de corporatie maximaal 15% van de vrijkomende woningen beschikbaar stelt voor vergunninghouders;
- De corporatie biedt, na het bericht van koppeling door de gemeente, binnen 10 weken passende woonruimte (met betaalbare woonlasten) aan voor huisvesting van de vergunninghouder. Indien dit niet haalbaar blijkt overleggen de corporatie en gemeente binnen welke termijn, en op welke manier, het wel mogelijk is;
- Gemeente en corporatie voeren een maand voorafgaand aan de nieuwe taakstellingsperiode ambtelijk overleg en nodigen hiervoor ook Vluchtelingenwerk uit. In dit overleg wordt de afgelopen periode geëvalueerd en voor de komende periode afspraken gemaakt;

- Voorafgaand aan dit overleg geeft de corporatie inzicht in het aantal vrijgekomen woningen in de gemeente en welk deel daarvan is toegewezen aan vergunninghouders en andere urgent woningzoekenden. Partijen bespreken de consequenties en maken nieuwe afspraken.

Indien de druk weer toeneemt door een toename van het aantal asielzoekers gaan partijen in overleg over aanvullende afspraken.

7.9 Alternatieve woon- en contractvormen

In regionaal verband wordt door de partijen structureel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en behoeften aan alternatieve woon- en contractvormen, zoals kamers met kansen, wonen met perspectief, de woningverdubelaar en tijdelijke en/of collectieve woonvormen. Vormen die binnen de gemeente Beuningen passen worden met partijen besproken en eventueel toegepast.

Afspraken 2021:

7.10 Onderzoek inzet 'doorstroommakelaar'

Partijen doen in 2021 onderzoek naar mogelijke inzet van een 'doorstroommakelaar'. Een doorstroommakelaar is een medewerker van de corporatie en/of gemeente die zich bij de toewijzing richt op realisatie van een zo lang mogelijke verhuisketen.

7.11 Overleg toekomst klooster Weurt

De corporatie treedt in 2021 in overleg met de gemeente over de toekomst van het Klooster in Weurt.

8. Leefbaarheid

In de nieuwe woningwet zijn beperkingen opgenomen over de inzet van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid. Zo mogen corporaties in 2020 maximaal € 131,37 per DAEB woning investeren in leefbaarheid en alleen in de directe omgeving van het DAEB vastgoed (prijspeil 2020). Genoemde norm mag alleen overschreden worden als partijen hier expliciete afspraken over maken in de prestatieafspraken.

Ondanks de beperkingen vinden partijen het belangrijk om de leefbaarheid van de wijken en dorpen in stand te houden of te verbeteren en hierbij uit te gaan van de opgaven. Dit kan, afhankelijk van de casus, leiden tot overschrijding van bovengenoemde norm door de corporatie.

In het kader van de leefbaarheid zijn de volgende afspraken gemaakt:

Afspraak 2021:

8.1 Jaarlijks overleg

De leefbaarheid rondom woningen en wooncomplexen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie, de gemeente en andere partners. De

huurdersorganisatie is hier nog niet bij aangesloten. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen genoemde partijen, waarbij de werkzaamheden op elkaar afgestemd worden.

8.2 Bepalingen inzet leefbaarheid

De gemeente en corporatie dragen financieel, door inzet van menskracht en beschikbare faciliteiten, bij aan leefbaarheid, participatie en inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten en kernen. Dat gebeurt langs de volgende drie lijnen:

1. Bijdragen aan vormen van ontmoeting en het versterken van relaties en samenwerking tussen huurders van hun woongelegenheden onderling en van die huurders met andere bewoners en/of belanghouders in de buurt. Dat kan gaan om algemene gemeenschappen, maar ook om deelgemeenschappen. Voorbeelden hiervan zijn ondersteuning van bewonerscommissies, klankbordgroepen en het leefbaarheidsfonds.
2. Bijdragen aan, ter beschikking stellen van en/of toegankelijk maken van, fysieke plekken voor ontmoeting zoals hiervoor bedoeld, in of in de directe nabijheid van de woningvoorraad van de corporatie. Voorbeelden hiervan zijn ontmoetingsruimten in wooncomplexen, speeltuintjes en banken in openbaar groen.
De gemeente is niet verantwoordelijk voor de financiering, realisatie en exploitatie van ontmoetingsruimten in of bij bewonerscomplexen van de corporatie of het fysiek toegankelijk maken daarvan, tenzij deze voorzieningen voor een breder publiek bedoeld zijn. De gemeente is wel bereid om in voorkomende gevallen mee te zoeken naar een oplossing.
3. Het inzetten van of bijdragen aan professionele menskracht in buurten met woningen van de corporatie en in gebiedsgerichte netwerken met andere organisaties, gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de buurten en dorpen met woningen van de corporatie. Voorbeelden hiervan zijn buurtbeheerders, deelname aan sociale wijkteams en regieteam, de aanpak van woonfraude en buurtbemiddeling.

8.3 Vitale wijken en dorpen

Partijen werken samen aan vitale wijken en dorpen en trekken samen op bij leefbaarheidsprojecten. Naast de reguliere inzet in alle wijken is er, op basis van de vitaliteitsscoremethodiek van de corporatie, extra aandacht voor de wijken De Vording in Ewijk, Aalsterveld/Viermorgen, Blankenburgh en Olde Tempel in Beuningen. In deze wijken is de vitaliteit kwetsbaar of laag. Daarbij is zowel de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als de sociale samenhang in een wijk of dorp van belang.

Partijen werken hierbij samen aan de thema's:

- Woonmaatschappelijk werk;
- Kleinschalige infrastructuur;
- Schone en veilige omgeving;
- Overige activiteiten, waaronder de inzet van een wijkbeheerder.

De vitaliteit van de wijken en dorpen van de gemeente Beuningen wordt door de

corporatie periodiek herijkt met een vitaliteitsscoremethodiek. De resultaten worden gedeeld en besproken in het overleg zoals vermeld in 8.1.

Afspraak 2021:

8.4 Vitaliteit De Vording en Triangel

Op basis van de vitaliteitsscoremethodiek van de corporatie hebben partijen uitgesproken om samen, met sociale en fysieke maatregelen, de vitaliteit van de wijk De Vording in Ewijk te verbeteren. Het gemeentelijk traject voor de herinrichting van de openbare ruimte in de wijk loopt hier parallel aan. Partijen verbinden beide trajecten met elkaar tot een integrale aanpak van de wijk.

De onderzoeksfase om tot de integrale aanpak te komen is afgerond. Er worden verschillende scenario's verkend en uitgewerkt met als doel om in 2021 tot uitvoering over te gaan.

Samen met maatschappelijke partners is de leefbaarheid in de Triangel in beeld gebracht. Hierbij zijn diverse kwetsbare huishoudens in beeld gekomen. Het beeld dat de wijk aan het 'afglijden' is moet genuanceerd worden. Wel zijn er een aantal huishoudens die een negatieve invloed op de vitaliteit van de wijk hebben, deze huishoudens lijken zich ook te clusteren. De corporatie heeft hier, bijvoorbeeld bij de woningtoewijzing, aandacht voor.

8.5 Zelfregie en burgerkracht

De ontwikkeling van zelfregie & burgerkracht maakt deel uit van de vitaliteitscore van de corporatie (onderdelen Organisatiekracht en Veerkracht van de methodiek). Vergroting van zelfregie en burgerkracht (actieve burgerparticipatie) worden daarmee als toetsingskader gebruikt voor de inzet op het gebied van leefbaarheid door de gemeente en corporatie. Partijen treden in overleg indien één van deze ontwikkelingen tot heroverweging van afspraken over leefbaarheid en de wijkaanpak leidt.

Afspraak 2021:

8.6 Inzet leefbaarheid 2020 en 2021

Vanuit het leefbaarheidsbudget heeft de corporatie voor 2020 verschillende activiteiten bekostigd en plannen voor 2021, waaronder:

- Inzet van een buurtbeheerder en woonconsulent;
- Inzet van buurtbemiddeling;
- Faciliteren van 3 aanvragen voor het Buurtfonds;
- Diverse acties met bewonerscommissies om de leefbaarheid in en rond de complexen te verbeteren.

8.7 Rol corporatie

De corporatie participeert in beheer- en participatieteams van de gemeente. Optreden bij onveilige situaties in de wijk is en blijft echter een taak van de politie en de gemeente. Dit laat onverlet dat de corporatie een taak heeft vanuit goed verhuurderschap.

Afspraak 2021:

8.8 Evaluatie aanpak Olde Tempel en Lampenland

De kleinschalige en laagdrempelige aanpak in Lampenland, waarbij de corporatie intensief heeft samengewerkt met de gemeente, St. Perspectief en bewoners, is positief geëvalueerd. Er is in Lampenland geen actie nodig en de leerpunten worden meegenomen bij de aanpak van de wijk Vording in Ewijk.

Er is een wijkschouw gehouden in Olde Tempel. In Olde Tempel is fysiek veel verbeterd maar er is blijvende aandacht nodig voor de sociale aspecten in de wijk. In 2021 maken de gemeente, de corporatie en Stichting Perspectief afspraken over extra gezamenlijke activiteiten en waar op individueel niveau ondersteuning nodig is.

9. Financiële paragraaf

9.1 Financiële positie corporatie

De financiële positie van de corporatie is goed. De kengetallen (solvabiliteit, loan to value en ICR) van de corporatie voldoen aan de normen waarop ze getoetst wordt door de Autoriteit Wonen (Aw). De corporatie heeft alle projecten en afspraken zoals geformuleerd in deze prestatieovereenkomst opgenomen in haar begroting opgenomen. Er is, naast de plannen uit deze begroting, weinig ruimte voor aanvullende investeringen.

9.2 Overleg

Jaarlijks treden partijen, op uitnodiging van de corporatie, in overleg over de betekenis van de financiële ratio's, de oordeelsbrief van de Minister, de Indicatieve bestedingsruimte en het jaarlijkse borgingsplafond van het WSW.

10. Ondertekening

Aldus overeengekomen en getekend te Beuningen d.d.

Gemeente Beuningen
P. de Klein
Woningcorporatie Woonwaarts
E.H. Lamers

DEF CONCEPT

Bijlagen

Bijlage 1: overlegcyclus Woningwet

Schematisch stappenplan per partij

	Gemeente	Corporatie	Huurlersorganisatie
Januari (eens in 4 / 5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari – mei		Opstellen jaarverslag	
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit	
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	



Bijlage 2: overzicht specifieke afspraken 2021

Hoofd-stuk	Artikelnr	Thema	Afspraak
2	2.2	Samenwerking en procesafspraken, aanlandplek medewerkers corporatie	De corporatie geeft de samenwerking met de gemeente en Stichting Perspectief graag vorm met een 'aanlandplek' voor een medewerker van de corporatie. Dit is een werkplek op het gemeentehuis van Beuningen die op bepaalde momenten door een medewerker van de corporatie gebruikt kan worden, liefst bij het sociaal team of St. Perspectief. Op deze manier kan er effectiever samengewerkt worden. Partijen zijn enthousiast over dit voornemen en maken hier in 2021 een afspraak over.
3	3.7	Betaalbaarheid en beschikbaarheid, actualisatie verkooplijst	De verkooplijst van de corporatie wordt in 2021 geactualiseerd op basis van de nieuwe portefeuillestrategie van de corporatie voor de periode 2020-2030. De gemeente wordt hierbij, net als voorgaande jaren, betrokken.
	3.10	Betaalbaarheid en beschikbaarheid, bestrijding woonfraude	De corporatie en gemeente werken, binnen de wettelijke bepalingen (AVG), samen om onrechtmatige bewoning aan te pakken en te voorkomen. Hierbij valt te denken aan gegevensuitwisseling, inzage in het BRP en een gezamenlijke aanpak met derde partijen zoals politie en nutsbedrijven. In dit kader ontwikkelen partijen in 2021 een convenant.
4	4.1	Woningvoorraad en woningproductie, rol en bijdrage corporatie groeiambitie	De portefeuillestrategie van de corporatie is gebaseerd op bestaand beleid. De groeiambitie van de gemeente is hier (nog) niet in verwerkt. Partijen maken, naar verwachting in 2021, afspraken over de rol van de corporatie en de mate waarin ze kan bijdragen aan de groeiambitie van de gemeente. De portefeuillestrategie van de corporatie wordt hierop bijgesteld.
	4.2	Woningvoorraad en woningproductie, omvang DAEB portefeuille	Partijen spreken af dat de portefeuille van de corporatie per 1-1-2022 uit ongeveer 2.330 sociale huurwoningen bestaat. De benodigde omvang van de portefeuille sociale huurwoningen, en bijbehorende woningproductie, wordt jaarlijks herijkt aan de meest actuele inzichten in de woningbehoefte en wordt, indien nodig, in overleg met partijen bijgesteld.
	4.4	Woningvoorraad en woningproductie, ontwikkelmogelijkheden corporatie	Om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve woningbehoefte zoals vermeld in 4.1 en de kwalitatieve transitieopgave zoals vermeld in 4.2 onderzoeken partijen de mogelijkheden voor nieuwbouw van ca 30 woningen op de locatie Hoge Woerd in Ewijk. Een plan voor nieuwbouw van 16 woningen op het terrein van de

			<p>Ruyterschool in Weurt is reeds in ontwikkeling. De 30 nieuwe sociale huurwoningen op de locatie Kerkplein in Beuningen worden naar verwachting eind 2020, begin 2021 opgeleverd. Verder worden de mogelijkheden bekeken om op andere locaties sociale huurwoningen te kunnen realiseren.</p> <p>Verder onderzoekt de corporatie de mogelijkheden om 2 woningen toe te voegen in het Klooster van Weurt (niet gebruikte algemene ruimten) en participeert in het CPO project Calimero, onderdeel van Ecowieck in Ewijk, betreffende de realisatie van 6 tot 7 sociale huurwoningen.</p>
5	5.2	Duurzaamheid en kwaliteit, visie op duurzaamheid	Het duurzaamheidsbeleidsplan van de corporatie voor de periode 2020-2025 is vastgesteld en wordt begin 2021 met de gemeente gedeeld.
	5.3	Duurzaamheid en kwaliteit, bijdrage corporatie richting energieneutraal in 2040 inzichtelijk maken	Naast de verduurzamingsmaatregelen zoals genoemd in 5.4 biedt de corporatie vanaf 2021 zonnepanelen aan voor huurders van eengezinswoningen. Ook wordt onderzocht op welke wijze het energieverbruik van de gemeenschappelijke ruimten van de meergezinswoningen van de corporatie verlaagd kan worden. Het resterend verbruik wordt gecompenseerd door het plaatsen van zonnepanelen.
	5.5	Duurzaamheid en kwaliteit, verduurzamingsplannen corporatie	De corporatie brengt haar verduurzamingsplannen jaarlijks in beeld met de 'Routekaart CO2 neutraal in 2050' van Atriënsis. De gemeentelijke warmtevisie levert hiervoor belangrijke input.
	5.6	Duurzaamheid en kwaliteit, warmte impactscan en warmtevisie	De gemeente laat DHV Royal Haskoning nog in 2020 een warmte impactscan maken en nodigt de corporatie uit om daar proactief aan deel te nemen. De warmte impactscan leidt in 2021 tot een warmtevisie en uitvoeringsprogramma. Daarbij is ook aandacht voor het participatietraject. Dit traject leidt tot een aanpak voor de warmtetransitie in de gemeente vanaf 2022.
	5.7	Duurzaamheid en kwaliteit, stimuleren energiezuinig gedrag	In 2020 heeft de corporatie met een pilot in Zuil e.o. om energiezuinig gedrag van huurders te stimuleren uitgevoerd. Deze pilot heeft wel inzicht, maar niet het gewenste resultaat opgeleverd. De corporatie onderzoekt in 2021 alternatieve mogelijkheden om energiezuinig gedrag bij onze huurders te stimuleren.
	5.8	Duurzaamheid en kwaliteit, GPR methodiek	De GPR-methodiek is een brede methodiek om de duurzaamheid van een (woon)gebouw in beeld te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid,

			gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel van het instrument is om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. De corporatie gebruikt de GPR-methodiek bij nieuwbouw. Er wordt nog niet gestuurd op een norm of ambitie. In 2021 maken partijen hier nadere afspraken over.
	5.9	Duurzaamheid en kwaliteit, klimaatadaptie	Partijen onderschrijven de noodzaak om in het kader van klimaatadaptie maatregelen te nemen. In 2021 concretiseren partijen de maatregelen zoals afkoppeling van hemelwaterafvoer, vergroening van tuinen en hittebestendig bouwen.
6	6.1	Wonen en zorg, concretisering sociaal duurzame wijken en dorpen	In 2021 gaan partijen in overleg over de betekenis van sociaal duurzame wijken en dorpen in relatie tot het levensloopgeschikt maken van woningen in de bestaande voorraad, in potentie levensloopgeschikte woningen (bijna levensloopgeschikt), mantelzorgwoningen en zorgvastgoed. De inzet (rollen en taakverdeling) wordt vervolgens geconcretiseerd.
	6.5	Wonen en zorg, tegengaan vereenzaming	De gemeente zet in 2021, samen met Stichting Perspectief, actief in op het tegengaan van 'eenzaamheid' bij jongeren, volwassenen en ouderen en werkt daarbij graag samen met de corporatie en huurdersorganisatie. Door de Coronacrisis is een geplande bijeenkomst met de corporatie en huurdersorganisatie, om de aanpak en bevindingen van Stichting Perspectief te bespreken, niet georganiseerd. Zodra de situatie het weer mogelijk maakt wordt deze bijeenkomst opnieuw georganiseerd.
7	7.2	Huisvesting bijzondere doelgroepen, deelname Weer Thuis en inzet woningverdubelaar	De corporatie en gemeente nemen ook in 2021 deel aan de werkgroepen op basis van het convenant 'Weer Thuis' en maken afspraken over de huisvestings- en begeleidingsopgave in de gemeente. Op basis van de ervaringen over 2020 blijkt dat er niet zozeer behoefte is aan meer woningen, maar aan beter passende woningen voor de doelgroep. In dit kader onderzoekt de corporatie de inzet van het instrument 'woningverdubelaar', waarbij grondgebonden woningen gesplitst worden in kleinere boven- en benedenwoningen. In 2021 wil de corporatie ervaring opdoen met de woningverdubelaar in een complex met grote eengezinswoningen in de Disselboom en Gaffel in Beuningen.
	7.7	Huisvesting bijzondere doelgroepen, deelname WBB	De corporatie en gemeente hebben in 2020 ervaring opgedaan met deelname aan de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) in Nijmegen. Hierbij wordt 6% van de vrijkomende

			<p>sociale huurwoningen per kalenderjaar beschikbaar gesteld aan de WBB. Partijen zijn voornemens om deelname aan de WBB te continueren.</p> <p>De corporatie monitort de aanmeldingen en plaatsingen structureel en informeert de gemeente 4 maal per jaar.</p> <p>In 2020 zijn er in de gemeente Beuningen 5 huishoudens aangemeld, waarvan 1 huishouden geplaatst is. Door een lagere mutatiegraad zijn er voor de resterende huishoudens te weinig passende woningen vrij gekomen. Voor 2 huishoudens geldt bovendien dat ze niet in bepaalde wijken geplaatst kunnen worden, 2 huishoudens zijn relatief kortgeleden (september/oktober) aangemeld.</p>
	7.10	Huisvesting bijzondere doelgroepen, onderzoek inzet doorstroommakelaar	Partijen doen in 2021 onderzoek naar mogelijke inzet van een 'doorstroommakelaar'. Een doorstroommakelaar is een medewerker van de corporatie en/of gemeente die zich bij de toewijzing richt op realisatie van een zo lang mogelijke verhuisketen.
	7.11	Huisvesting bijzondere doelgroepen, overleg toekomst klooster Weurt	De corporatie treedt in 2021 in overleg met de gemeente over de toekomst van het Klooster in Weurt.
8	8.1	Leefbaarheid, jaarlijks overleg	De leefbaarheid rondom woningen en wooncomplexen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie, de gemeente en andere partners. De huurdersorganisatie is hier nog niet bij aangesloten. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen genoemde partijen, waarbij de werkzaamheden op elkaar afgestemd worden.
	8.4	Leefbaarheid, vitaliteit De Vording en Triangel	<p>Op basis van de vitaliteitsscoremethodiek van de corporatie hebben partijen uitgesproken om samen, met sociale en fysieke maatregelen, de vitaliteit van de wijk De Vording in Ewijk te verbeteren. Het gemeentelijk traject voor de herinrichting van de openbare ruimte in de wijk loopt hier parallel aan. Partijen willen beide trajecten met elkaar verbinden tot een integrale aanpak van de wijk.</p> <p>De onderzoeksfase om tot de integrale aanpak te komen is afgerond. Er worden verschillende scenario's verkend en uitgewerkt met als doel om in 2021 tot uitvoering over te gaan.</p> <p>Samen met maatschappelijke partners is de leefbaarheid in de Triangel in beeld gebracht. Hierbij zijn diverse kwetsbare huishoudens in beeld gekomen. Het beeld dat de wijk aan het 'afglijden'</p>

			is moet genuanceerd worden. Wel zijn er een aantal huishoudens die een negatieve invloed op de vitaliteit van de wijk hebben, deze huishoudens lijken zich ook te clusteren. De corporatie heeft hier, bijvoorbeeld bij de woningtoewijzing, aandacht voor.
	8.6	Leefbaarheid, inzet leefbaarheid 2020 en 2021	<p>Vanuit het leefbaarheidsbudget heeft de corporatie voor 2020 verschillende activiteiten bekostigd en plannen voor 2021, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van een buurtbeheerder en woonconsulent; • Inzet van buurtbemiddeling; • Faciliteren van 3 aanvragen voor het Buurtfonds; • Diverse acties met bewonerscommissies om de leefbaarheid in en rond de complexen te verbeteren.
	8.8	Leefbaarheid, evaluatie aanpak Olden Tempel en Lampenland	<p>De kleinschalige en laagdrempelige aanpak in Lampenland, waarbij de corporatie intensief heeft samengewerkt met de gemeente, St. Perspectief en bewoners, is positief geëvalueerd. Er is in Lampenland geen actie nodig en de leerpunten worden meegenomen bij de aanpak van de wijk Vording in Ewijk.</p> <p>Er is een wijkschouw gehouden in Olde Tempel. In Olde Tempel is fysiek veel verbeterd maar er is blijvende aandacht nodig voor de sociale aspecten in de wijk. In 2021 maken de gemeente, de corporatie en Stichting Perspectief afspraken over extra gezamenlijke activiteiten en waar op individueel niveau ondersteuning nodig is.</p>
9	9.2	Financiële paragraaf, overleg	Jaarlijks treden partijen, op uitnodiging van de corporatie, in overleg over de betekenis van de financiële ratio's, de oordeelsbrief van de Minister, de Indicatieve bestedingsruimte en het jaarlijkse borgingsplafond van het WSW.

Bijlage 3: overzicht afspraken, acties en resultaten 2020

Separaat bestand

DEF CONCEPT

Bijlage 4: overzicht samenstelling portefeuille Woonwaarts naar dorpskernen en huursegmenten gemeente Beuningen per 1-1-2020

	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur sociaal	Middelduur	Eindtotaal	Totaal sociaal
Beuningen hoofdkern	217	955	276	276	124	1.848	1.724
Ewijk	10	214	51	46	3	324	321
Weurt	17	93	28	27	8	173	165
Winssen	10	66	15	9	2	102	100
Totaal	254	1.328	370	358	137	2.447	2.310

Betekenis huursegmenten

- Goedkoop: maandelijkse huurprijs \leq € 432,51
Betaalbaar 1: maandelijkse huurprijs $>$ € 432,51 \leq € 619,01
Betaalbaar 2: maandelijkse huurprijs $>$ € 619,01 \leq € 663,40
Duur sociaal: maandelijkse huurprijs $>$ € 663,40 \leq € 737,14
Middelduur: maandelijkse huurprijs $>$ € 737,14 \leq € 1.000,-

DEF CONCEPT

Bijlage 5: wettelijke kaders bij woningtoewijzing

- Sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). Minstens 80 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen per kalenderjaar dient de corporatie te verhuren aan deze doelgroep.
- De corporatie mag maximaal 10 procent van haar vrijkomende sociale huurwoningen per jaar 'vrij' verhuren aan woningzoekende die niet voldoen aan de inkomensgrens van de staatssteunregeling, maar moet daarbij voorrang geven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. De gemeente kan hierop invloed uitoefenen via de huisvestingsverordening.
- Daarnaast mag de corporatie 10 procent van haar sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en €43.574 euro (prijspeil 2020).
- Huishoudens met huurtoeslag moeten zoveel mogelijk wonen in een huis dat past bij hun inkomen. Vanaf 2016 moet elke corporatie minimaal 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' toewijzen (in 2020: € 619,01 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor gezinnen). Deze verplichting geldt voor alle nieuwe verhueringen per kalenderjaar.
- De resterende marge van 5% is bedoeld om de corporatie een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.
- Voor de overige gereguleerde (sociale) huurwoningen mag een corporatie een huur vragen van maximaal € 737,14. Voor zittende huurders kan de huurprijs, door de jaarlijkse huurverhogingen, wel boven de € 737,14 uitgroeien (prijspeil 2019).