Prestatieafspraken

2024 – 2026

Inleiding

Met deze prestatieafspraken leggen de gemeente Oude IJsselstreek, WijWonen en Wonion de prioriteiten en doelstellingen voor de komende jaren (2024 t/m 2026) met elkaar vast. We beschouwen elkaar als belangrijke partners voor de lokale sociale volkshuisvesting en streven naar een duurzaam partnerschap. Deze prestatieafspraken gelden voor drie jaar.

De Nationale Prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals vastgesteld door het Rijk, vormen een belangrijke basis voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken van 2024 t/m 2026. Dit was het vertrekpunt voor alle partijen om de gesprekken met elkaar te starten. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een drietal hoofdthema's waaronder we de afspraken hebben ingedeeld:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Wonen en zorg, sociaal domein en leefbaarheid; Duurzame en kwalitatieve woningen.

We vinden het belangrijk om als partijen met elkaar in gesprek te blijven. De prestatieafspraken zullen in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen tussen de partijen een terugkerend onderwerp op de agenda zijn.

Afspraken vastleggen is belangrijk, maar zegt niet alles als het gaat om goede samenwerking. Wij vinden het minstens zo belangrijk dat we elkaar weten te vinden, dat we duidelijk van elkaar weten wat we willen en kunnen verwachten. Dit vraagt naast het vastleggen van afspraken op papier ook dat we elkaar goed op de hoogte houden en meenemen in de belangrijkste keuzes.

Bindingsduur en werking

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt tot uiterlijk 31 december 2026. Naast de meerjarige afspraken stellen we een uitvoeringsprogramma voor 2024 vast. Dat doen we de komende jaren ook voor 2025 en 2026. Hierin beschrijven we specifieke prioriteiten voor het jaar en kunnen we meer in detail zaken afspreken. Mocht één van de drie partijen behoefte hebben om eerder tot een wijziging van de meerjarige afspraken te komen, dan wordt dit kenbaar gemaakt (voor 1 september van dat jaar). Als één van de partijen voor 31 december 2026 de uitgangspunten of afspraken niet kan nakomen, dan wordt dit besproken en getracht een nieuwe afspraak hierover te maken.

De gemeente Oude IJsselstreek, Wonion en WijWonen hebben deze overeenkomst ondertekend op 12 december 2023.

Gemeente Oude IJsselstreek	Wonion	WijWonen
Dhr. S.L. Hiddinga	Dhr. G. Ooijman	Dhr. A.H.M. Menke
Wethouder	Directeur-bestuurder	Voorzitter

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1.1 Betaalbare huren

- Wonion voert een gematigd huurbeleid. Dat betekent dat de gemiddelde huurstijging voor de komende jaren (2024 en 2025) niet hoger is dan de loonontwikkeling minus 0,5%. Dit is conform de Nationale Prestatieafspraken. Voorheen was de maximale huurstijging gekoppeld aan het inflatiecijfer. Vanaf 2026 is dat weer het geval.
- Daarnaast houdt het in dat 80% van de vrijkomende woningen een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen heeft. De woningen zijn daardoor beschikbaar voor mensen met lagere inkomens.
- Wonion hanteert maatwerkbeleid voor huurders met een inkomensdaling. Ook het Noodfonds voor urgente/incidentele gevallen blijft in stand.
- De reeds bestaande afspraken en samenwerkingen met o.a. met Schuldhulpmaatjes worden gecontinueerd. Verder wordt tezamen gekeken hoe schulden nog meer preventief kunnen worden voorkomen. Hier wordt onder meer ook gekeken naar de relatie met het energieverbruik ter voorkoming van energiearmoede.

1.2 Beperken van woonlasten

- Wonion beperkt de stijging van energielasten door het gasloos maken van 100 woningen per jaar. Dit maakt onderdeel uit van het plan om in 2050 een CO_2-neutrale voorraad te hebben. Uitgangspunt bij dit aantal is dat er geen sprake is van negatieve externe factoren (denk aan netcongestie). We blijven daarnaast kijken naar nieuwe oplossingen en innovaties.
- Voor woningen waar geen verduurzamingsplannen zijn in de nabije toekomst, kunnen op verzoek van huurders zonnepanelen worden geplaatst (indien technisch mogelijk en bij voldoende technisch personeel).
- Elke huurwoning wordt bij mutatie verbeterd tot minimaal label C, tenzij de woning binnen afzienbare tijd voor verduurzaming staat gepland (en daarbij gasloos wordt gemaakt).
- Wonion stimuleert elektrisch koken door het aanbieden van een gratis nieuwe kookgroep in de meterkast. Dit gebeurt ook bij mutatie.
- WijWonen zet zich in om bewoners te stimuleren om zonnepanelen aan te vragen. Hiervoor worden bijeenkomsten georganiseerd gericht op bepaalde wijken/straten.
- Wonion, Gemeente en WijWonen zorgen voor goede communicatie naar huurders/inwoners over alle mogelijke regelingen (zoals hierboven genoemd) en zorgen voor goede onderlinge afstemming hierover.

1.3 Voldoende beschikbare woningen

- Wonion heeft de ambitie om tot en met 2030 zo'n 450 woningen te bouwen. Daarmee wordt de voorwaarde van toevoeging van bruto minimaal 28% sociale huurwoningen

ingevuld, zoals gesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Voor wat betreft de middenhuur sluiten wij aan bij de afspraken die hierover met het Rijk en de Provincie worden gemaakt (voor zover mogelijk).

- De partijen sluiten aan bij het monitoringssysteem van de Regionale Woonagenda, waarbij telkens wordt beoordeeld of bijstellen naar boven of beneden of qua doelgroep noodzakelijk is (adaptieve programmering).
- Waar mogelijk kijken we hoe we de bouw van nieuwe woningen kunnen versnellen. Dat kan bijv. door te verdichten en verdunning uit projecten te halen. Wonion onderzoekt ook de mogelijkheden m.b.t. het optoppen, splitsen en woningdelen. Het gaat hier (ook) om ruimtelijke opgaven waarbij de gemeente een belangrijke rol speelt en actief meedenkt.
- Van de 450 te bouwen woningen worden er 200 gebouwd ter vervanging van verouderde en niet-energiezuinige woningen. Het uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk van de bestaande woningen te behouden en/of zoveel mogelijk materialen te hergebruiken. We noemen dit vernieuwbouwen. Netto wil Wonion ongeveer 250 woningen toevoegen.
- Aan de 250 toe te voegen woningen geven we verder invulling met locaties zowel binnen de kernen als in de uitbreidingsgebieden. Hierbij wordt gezocht naar de best passende locaties voor de doelgroep van Wonion (betaalbaar, zorggeschikt en kleine huishoudens).
- Om bovenstaande ambitie te realiseren, informeert de gemeente Wonion zoveel mogelijk over potentiële locatie en/of te transformeren gebouwen. Daarbij biedt de gemeente Wonion locaties en/of gronden aan voor een sociale prijs (voor zover Wonion niet gebruik kan maken van eigen gronden). Indien het gaat om hergebruik van bestaande
gemeentelijke panden, wordt gezocht naar mogelijkheden om deze zo aan te bieden dat er een sluitende businesscase voor Wonion mogelijk is.
- Bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten hebben we met elkaar aandacht voor gezonde en groene wijken.

1.4 Woningtoewijzing

- Wonion wijst minimaal 85% van de sociale huurwoningen toe aan de doelgroep voor sociale huur, nl. mensen met een inkomen tot de inkomensgrenzen. De overige maximaal 15% wordt gebruikt als vrije toewijzingsruimte. Dit wordt met name ingezet voor:
  1) Woningzoekenden met een hoger inkomen en urgentiestatus, en;
  2) Woningzoekenden met een hoog inkomen die reageren op een woning met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en die op basis van de voorwaarden van het toewijzingsmodel deze woning toegewezen hebben gekregen.
- Sinds 2023 is er nieuw toewijzingsbeleid binnen Thuis in de Achterhoek. Dit betekent o.a. dat woningzoekenden hun inschrijftijd behouden na het vinden van een woning en dat we streven naar een 80/20-verhouding van het aanbod- en lotingmodel. Het nieuwe beleid moet zorgen voor meer transparantie, rechtvaardigheid en keuzevrijheid voor woningzoekenden. We monitoren de effecten op o.a. de slaagkansen.

2. Wonen & zorg, sociaal domein en leefbaarheid

2.1 Zorggeschikte woningen

- Van de genoemde 450 nieuwbouwwoningen is de doelstelling van Wonion om ongeveer 300 woningen zorggeschikt te bouwen (in verschillende gradaties). De benodigde aantallen en soorten levensloopgeschikte woningen zijn uitgewerkt in het Uitvoeringsplan Wonen en Zorg Ouderen. Hiertoe wordt het zorggeschikt maken van bestaande woningen ook gerekend.
- De betrokken partijen bij het uitvoeringsplan hebben aandacht voor geclusterd wonen. Gezien de toenemende krapte op de zorgmarkt zijn woonvormen noodzakelijk waarbij bewoners (en hun netwerk) elkaar informeel ondersteunen.

2.2 Huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

- In het programma 'Een thuis voor iedereen' vanuit de Rijksoverheid (onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda) staat beschreven dat elke gemeente verplicht een woonzorgvisie moet hebben die wat zegt over de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Aan de basis hiervan ligt de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (welke nog door de Tweede Kamer moet). In de regio wordt gewerkt aan een regionale woonzorgvisie, o.a. om aandacht te geven aan het verdeelvraagstuk van aandachtsgroepen.
- Naast de woonzorgvisie moet de gemeente vanaf 2025 verplicht een huisvestingsverordening te hebben waarin urgentie wordt geregeld (ook wel een urgentieverordening). In zo'n verordening regelt de gemeente urgenties voor de verschillende aandachtsgroepen. Het opstellen hiervan gebeurt regionaal, mede om afstemming met elkaar te zoeken. De gemeente en Wonion hebben hierbij een actieve rol.
- De gemeente krijgt jaarlijks vanuit het Rijk een taakstelling (en daarmee de verantwoordelijkheid) voor de huisvesting statushouders. Wonion geeft hier zo veel en zo goed mogelijk invulling aan. De gemeente zorgt actief dat andere aanbieders ook een aandeel nemen.
- De gemeente en Wonion werken samen (met andere partners) aan het huisvesten van dakloze woningzoekenden in de gemeente. Het voornemen is om een kleinschalige maatschappelijke opvang in de gemeente te realiseren. In dat kader wordt gestart met het plan het project 'het Inclusiehuis'.

2.3 Leefbaarheid

- De wijze waarop gemeente, politie en Wonion samenwerken bij woonoverlast wordt bekrachtigd in een convenant woonoverlast. Zo kunnen we de gemaakte afspraken intensiveren en de samenwerking slagvaardiger maken.

- De gemeente en Wonion zetten in op verbetering van de leefbaarheid in wijken door de inzet van Buurtversterkers.

3. Duurzame en kwalitatieve woningen

3.1 Verduurzaming van woningen en de wijk

- Wonion werkt conform haar 'Masterplan CO2-neutraal' verder aan het verduurzamen van haar woningvoorraad. De komende jaren zullen er gemiddeld zo'n 100 woningen per jaar worden verduurzaamd met als doel woningen CO2-neutraal te maken. Dit heeft een belangrijke positieve impact op het milieu en in veel gevallen op de woonlasten van huurders.
- Als basis voor flora en fauna-onderzoek bij verduurzamingsprojecten (maar ook nieuwbouw en vernieuwbouw) willen we werken vanuit een soortenmanagementplan.
- Wonion en gemeente werken samen aan de Wijk van de toekomst. Dit vindt in eerste instantie plaats in Varsseveld en Silvolde. Die samenwerking richt zich op vijf thema's:
  1) Water en riolering;
  2) Verharding, verkeer en parkeren;
  3) Groen en hittestress; 4) Vastgoed en energie;
  5) Samenleving en sociaal.
- Wonion ondersteunt de gemeente in het opstellen en uitvoeren van de dorpsuitvoeringsplannen (DUP's) voor aardgasvrije-ready-wijken en de Buurtaanpak van Liander.

3.2 Circulair en biobased bouwen

- De gemeente en Wonion hebben afspraken over circulair en biobased bouwen vastliggen in de Regionale Woonagenda. Daarin staat dat wordt ingezet op verduurzaming in het ontwerp en reductie van materiaalgebruik. De regio zoekt daarvoor aansluiting bij de Cirkelregio en Samen Biobased Bouwen.
- De gemeente en Wonion stimuleren circulair en biobased bouwen in toekomstige ontwikkelingen. De partijen zullen voldoende capaciteit beschikbaar stellen om projecten voor circulair en biobased bouwen te bespoedigen.

3.3 Klimaatadaptatie en groen

- De komende jaren wordt gewerkt aan het vergroenen en klimaatadaptief maken van wijken en complexen. Voorbeelden hiervan zijn de Bongerd in Ulft en de Essenkamp in Varsseveld.

- Wonion en de gemeente werken met elkaar aan het stimuleren van het vergroenen van bewonerstuinen.

3.4 Periodieke keuring woningen

Wonion heeft het voornemen om een methodiek te ontwikkelen voor een periodieke keuring van het woningbezit. Daarbij wordt gekeken naar verschillende kwaliteits- en veiligheidseisen. We werken hierin actief samen met partners (o.a. Geas en andere onderhoudspartijen).

Uitvoeringsprogramma

Prioriteiten voor 2024

gemeente Oude IJsselstreek

wonion

WIJ WONEN

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1.1 Betaalbare huren

Nieuw huurbeleid

Wonion is bezig met het ontwikkelen van nieuw huurbeleid. Naar verwachting gaat dit begin 2024 in. Daarbij is speciale aandacht voor voldoende beschikbare woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens en de woonlasten van huurders.

Huurverlaging

Ook in 2024 hebben huurders met een relatief laag inkomen (<120% van sociaal minimum) en hoge huurprijs (> € 575) de mogelijkheid om op eigen initiatief een verplichte huurverlaging bij de corporatie aan te vragen.

1.2 Voldoende beschikbare woningen

Nieuwbouw en vernieuwbouw

In 2024 gaat Wonion 33 nieuwbouwwoningen opleveren in Silvolde en Terborg. Daarnaast starten of vervolgen we de voorbereiding van verschillende projecten in de dorpskernen van Ulft en Varsseveld en op uitleglocaties van de gemeente in Varsseveld en Gendringen.

Aanbieden van locaties, grond en bestaande panden

In 2024 maken de gemeente en Wonion (binnen de toegestane wettelijke kaders) afspraken met elkaar over het aanbieden van locaties, gronden en het hergebruik van bestaande gemeentelijke panden.

1.3 Woningtoewijzing

Evaluatie TidA toewijzingsbeleid

Begin 2024 evalueren we de effecten van het eerste jaar van het nieuwe Thuis in de Achterhoek toewijzingsbeleid.

2. Wonen & zorg, sociaal domein en leefbaarheid

2.1 Zorggeschikte woningen

Uitvoeringsplan Wonen en Zorg Ouderen

- In 2024 starten we, nadat we het Uitvoeringsplan Wonen en Zorg Ouderen hebben vastgesteld, met de uitvoering hiervan. We brengen locaties in kaart die mogelijk geschikt zijn voor het realiseren van zorggeschikte woningen. Het gaat hierbij niet alleen om zorggeschikte nieuwbouw, maar ook om aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het realiseren van geschikte eigendoms- en huurwoningen.
- Naast locaties kijken we ook naar woonvormen en doelgroepen. Vanuit de overheid is er bijzondere aandacht voor geclusterd wonen. Samen geven we hier meer vorm aan. We maken duidelijk wat we onder geclusterd verstaan, welk type vastgoed hier geschikt voor is en voor welke doelgroepen.
- In de uitwerking van het plan stemmen we zaken als verantwoordelijkheden en kosten goed met elkaar af.

2.2 Huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

Regionale Woonzorgvisie

- In de regio wordt door verschillende partijen gewerkt aan een Regionale Woonzorgvisie. Dit zijn o.a. de Achterhoekse gemeenten en corporaties en diverse zorgorganisaties. De visie wordt opgesteld door de woonzorgopgaven per aandachtsgroep in beeld te brengen en rekening te houden met de veranderende nationale wet- en regelgeving, regionale behoefte en het regionale aanbod. In de Regionale Woonzorgvisie leggen we vast welk deel van elk van de woonzorgopgaven een regionale aanpak nodig heeft en welk deel lokaal.
- Uiterlijk medio 2024 leveren we de regionale visie op waarna elke gemeente de mogelijkheid heeft om hieraan een nadere lokale inkleuring te geven.
- Op basis van de regionale uitgangspunten geven we lokaal invulling aan deze visie. Daarbij zijn in ieder geval de volgende aandachtspunten:
    - Focus op het voorkomen van maatschappelijke opvang door zoveel mogelijk toewijzing van geschikte woonruimte in combinatie met een bij de bewoner passende bestaanszekerheid, veiligheid (ook voor de omgeving) en een passende zorgstructuur.
    - Voor zover niet regionaal in beeld is gebracht, brengt de gemeente in beeld welke kenmerken er behoren bij de bijzondere doelgroepen van woningzoekenden en geeft hierbij de bijzondere kenmerken per doelgroep. Dit om een goede structuur van zorg en welzijn rond deze woningzoekenden te realiseren.

- Gemeente en Wonion inventariseren welke voorzieningen we hierin al hebben (en wat we hierin nog missen). Voor zover het reguliere aanbod geen passende oplossing kan bieden aan de vraag onderzoeken we de mogelijkheid van alternatieve woonvormen en tijdelijk wonen.

Regionale Huisvestingsverordening

Er is een regionale werkgroep die zich bezig houdt met het opstellen van een regionale huisvestingsverordening. In 2024 wordt de verordening verder uitgewerkt. Dat gebeurt o.b.v. een schaarste- en verdringingsonderzoek maar ook door de huidige situatie op de (sociale huur)woningmarkt en wensen en behoeften van gemeenten en corporaties in beeld te brengen. Een eerste belangrijke stap is om vast te stellen of er regionaal behoefte is om de verordening breder in te steken dan alleen urgenties.

Huisvesting nieuwkomers

- De opgave rondom de huisvesting van statushouders, asielzoekers en Oekraïners is groot. De toestroom van nieuwkomers is in 2023 hoog en de verwachting is dat dat ook voor 2024 het geval is. Het lukt naar verwachting niet om alle statushouders in woningen van Wonion te huisvesten. Samen kijken we hoe we hier invulling aan kunnen geven en welke oplossingen er zijn. Maandelijks zal er een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Wonion plaatsvinden op dit onderwerp (in ieder geval eind 2023 en begin 2024).
- Wonion stelt drie woningen beschikbaar aan Entrea Lindenhout/YOIN voor de huisvesting van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV'ers). Elke woning wordt gedeeld door vier AMV'ers. Het betreft een tijdelijke woonvoorziening. Na het bereiken van de leeftijd van 18 jaar stromen de AMV'ers door naar een definitieve locatie. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk en tezamen wordt gekeken hoe hier invulling aan gegeven kan worden.

Inclusiehuis

Met het project het Inclusiehuis is het voornemen van de gemeente, zorgpartijen en Wonion om een lokaal initiatief voor kleinschalige maatschappelijke opvang voor daklozen te starten. Wonion stelt hierbij een woning beschikbaar die wordt gedeeld door drie dakloze woningzoekenden.

2.3 Leefbaarheid

Convenant woonoverlast

In 2024 zetten we in op ondertekening en ingebruikname van het convenant woonoverlast.

Buurtversterkers

Komend jaar evalueren de gemeente en Wonion de inzet en het gebruik van de Buurtversterkers.

Samenwerking woonfraude

Wonion zet in 2024 een stageopdracht uit met als onderwerp de samenwerking rondom woonfraude. Een student van het Saxion gaat dit onderzoek uitvoeren.

3. Duurzame en kwalitatieve woningen

3.1 Verduurzaming van woningen en de wijk

In 2024 gaat Wonion 133 woningen in Silvolde, Terborg en Varsseveld verduurzamen tot CO2-neutrale woningen.

3.2 Circulair en biobased bouwen

De gemeente en Wonion benoemen in 2024 een project waar circulair en biobased bouwen (extra) aandacht krijgt. Hoe kunnen we er samen voor zorgen dat een biobased nieuwbouwconcept snel en soepel door procedures heen komt.

3.3 Klimaatadaptatie en groen

- In 2024 start de uitvoering van het vergroenen en klimaatadaptief maken van de Bongerd.
- De partijen geven ook in 2024 een vervolg aan de actie Tegel-eruit-plant-erin samen met het Waterschap.

3.4 Periodieke keuring woningen

In 2024 starten we met een pilot voor de periodieke keuring van ons woningbezit. We onderzoeken óf en hoe dit (structureel) kunnen uitvoeren.