

# PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

Gemeente Overbetuwe  
Vivare  
Woningstichting Heteren  
Woonstichting Valburg  
Huurdersvereniging DHR  
Huurdersorganisatie 't Klokhuis



woningstichting  
heteren

't klokhuis  
huurdersorganisatie woonstichting valburg

Samen voor Wonen  
Valburg 40 JAAR

  
DHR  
Huurdersvereniging  
Driel  
Heteren  
Randwijk  
Herveld  
Zetten

gemeente Overbetuwe



vivare

## Inleiding

Voor de afspraken van 2021 spreken we van een overgangsjaar. Gemeente Overbetuwe, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg, Vivare, Huurdersorganisatie 't Klokhuis en Huurdersvereniging DHR spreken de wil en wens uit om prestatieafspraken te maken. We willen dit graag gezamenlijk blijven doen en we hebben de ambitie vanaf 2021 (met als basis onder andere de nieuwe gemeentelijke Woonagenda 2025) te werken aan meerjarenafspraken. Deze afspraken werken we dan vervolgens per jaar volgens de reguliere cyclus uit.

Voor 2021 betekent dit dat we de huidige afspraken zoveel mogelijk continueren. De nu voorliggende afspraken zijn een actualisatie van de Prestatieafspraken 2020.

In 2021 zetten we ons gezamenlijk in voor de uitvoering en uitwerking van deze afspraken. Daarnaast werken we in de eerste helft van 2021 aan meerjarenafspraken. Deze afspraken vormen dan het raamwerk, de basis voor de afspraken in de volgende jaren. Op basis van deze meerjarenafspraken en de nieuwe Woonagenda 2025 brengen de corporaties vóór 1 juli 2021 een bod uit. In de tweede helft van 2021 werken we dan weer volgens de reguliere cyclus en vertalen we de meerjarenafspraken naar jaarafspraken voor 2022, die we voor 15 december 2021 ondertekenen.

### Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar 3 thema's: 'Duurzaamheid en energietransitie', 'beschikbaarheid en betaalbaarheid' en '(langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid'. Daarnaast hebben we afspraken gemaakt over hoe we komend jaar met elkaar gaan samenwerken.

Bij afspraken die voor alle partijen gelden stellen we één 'initiatiefnemer' (of in sommige gevallen meerdere initiatiefnemers) aan. Deze partij is niet verantwoordelijk voor de afspraak, maar ziet erop toe dat de eerste stap om deze afspraak na te komen gezet wordt. Deze initiatiefnemer wordt onder elke afspraak cursief weergegeven.

## Samenwerking

Vanaf 2019 voerden de Overbetuwse corporaties verschillende pilots uit. Deze pilots zijn niet alleen leerzaam voor de corporaties zelf, maar ook voor de andere corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente. Corporatie, huurdersverenigingen en de gemeente stellen jaarlijks de bestuurlijke overleggen vast.

Voor 2021 gaan we uit van de volgende bestuurlijke overleggen:

- 2x corporatie - huurdersvereniging – gemeente: in februari over evaluatie van de prestatieafspraken van voorgaand jaar, in november ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken;
- 1x corporaties- huurdersverenigingen-gemeente (juli, toelichting op het bod);
- 1x huurdersverenigingen en de gemeente;

Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In juli en in november wordt de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord.

1. Vivare zal in T1 (tertiaal 1) 2021 een gesprek organiseren met alle zes de gemeenten in haar werkgebied. Doel van het gesprek is het bespreken van de gevolgen van het in de laatste jaren veranderde juridische (Woningwet) en financiële kader (o.a. verhuurdersheffing en Huurtoeslag). Daarbij zullen dilemma's gedeeld worden in keuzes die voorliggen.
2. In 2021 evalueren we tijdens een gezamenlijk moment de pilots uit 2019 en/of 2020. De initiatiefnemer van elke pilot neemt de taak op zich om in 2021 de resultaten (voor zover een pilot is afgerond) van deze evaluaties met de andere corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente te delen. De pilots uit 2019 en 2020 zijn:
  - a. PV-panelen (Woonstichting Valburg)
  - b. Doorstroming (Vivare)
  - c. Tijdelijke huisvesting (Vivare)
  - d. Sociale grondprijs (Vivare)
  - e. Woningplitsing (Woningstichting Heteren)
  - f. Woonadviseurs, met als vraagstuk om de inzet van woonadviseurs gemeente breed te continueren (Woonstichting Valburg).

Toelichting op 2f: In T2 is de pilot Woonadviseurs afgerond. De pilot is een samenwerking van Forte Welzijn, Loket Duurzaam Wonen Overbetuwe, Sociaal Team Overbetuwe, huurdersorganisatie 't Klokhuis, HAN en Woonstichting Valburg. Er worden woonadviseurs ingezet die huurders adviseren omtrent brede woonvragen zoals: langer thuis wonen, verduurzaming, sociaal domein en leefbaarheid.

*Initiatiefnemer: betreffende corporatie*

3. De gemeente nodigt de corporaties uit om in gesprek te gaan met de gemeenteraad. Hierbij ligt de focus op het moment van besluitvorming over de Woonagenda 2025 door de gemeenteraad. Gemeente nodigt de corporaties uit om in te spreken of een gesprek met de raad te organiseren en ondersteunt hierbij indien gewenst. Op deze manier moet de bekendheid van het takenpakket van de woningcorporaties vergroot worden en kan de raad (swerkgroep) over thema's de zienswijze van de corporaties horen en daar de dialoog over aangaan.
4. De prestatieafspraken voor 2021 richten zich nu nog op één kalenderjaar. Bij de actualisering van de Woonagenda richten we ons in het eerste deel van 2021

meer op afspraken in meerjarenperspectief. In het tweede deel volgen we weer de reguliere cyclus voor 2022. De corporaties en de huurdersorganisaties participeren in het proces van de Woonagenda.

*Initiatiefnemer: gemeente*

# 1 Duurzaamheid en energietransitie

## Gezamenlijk

We werken toe naar een situatie waarbij de gemeente Overbetuwe en de sociale huurvoorraad in Overbetuwe in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Dit doen we door het zetten van realistische stappen, aansluitend bij de renovatieplanning van woningen, op basis van bewezen technologie. Elke gemeente moet eind 2021 een 'Transitievisie Warmte' hebben vastgesteld. In Overbetuwe geven we dit vorm door middel van de Transitievisie Warmte. Deze Transitievisie Warmte vormt voor partijen straks de kapstok om maatregelen op te baseren.

### Lange termijn afspraken

5. De gemeente stelde haar Transitievisie Warmte op. Hierin beschrijft zij in realistische stappen hoe zij de doelstelling van een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente in 2050 wil behalen. Hierover moeten de meerjarenafspraken per jaar geconcretiseerd worden.

*Initiatiefnemer: gemeente*

Verduurzaming is breder dan het aanpassen van woningen alleen. Het gedrag van bewoners speelt ook een belangrijke rol. Informatievoorziening is daarin van groot belang.

### Lange termijn afspraken

6. De gemeente, corporaties en huurdersorganisatie gaan samen aan de slag om de informatievoorziening rond verduurzaming en de energietransitie verder te verduidelijken.
  - a. De gemeente organiseert samen met de corporaties en huurdersorganisaties een overleg waarbij we informatie bundelen en een informatiebijeenkomst plannen over 'do's and don'ts' rondom verduurzaming. Deze bijeenkomst is voor zowel huurders als particuliere woningeigenaren.
  - b. Om de informatievoorziening rond 'duurzaam gedrag' uit te breiden en verbeteren werken de gemeente en woningcorporaties samen aan een folder met meerdere uitgaven per jaar. In deze folder geven we (per seizoen) tips over hoe huurders en particuliere woningeigenaren hun woning duurzamer kunnen maken en gebruiken.

*Initiatiefnemer: Woningstichting Heteren*

7. Het beoogde gevolg van verduurzamingsmaatregelen is dat de woonlasten, voor zover beïnvloedbaar, van de huurder erop vooruitgaan. Vanuit dat uitgangspunt zorgen de corporaties ervoor dat de woonlasten voor de huurder (bij gelijkblijvend gedrag), bij voorkeur dalen en in ieder geval niet stijgen.

*Initiatiefnemer: betreffende corporatie*

### **Prestatieafspraken 2021**

8. Voor de betaalbaarheid van wonen biedt Vivare haar huurders ter verlaging van de woonlasten situationeel tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen aan. Het betreft circa 2.000 woningen in 2021 en 2022 verdeeld over de gehele portefeuille van Vivare. Het precieze aantal in Elst is begin 2021 bekend. De panelen worden aangebracht bij complexen waar Vivare de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen verwacht uit te voeren.
9. In 2021 krijgen zittende huurders geen directe huurverhoging ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen. Wel kan Vivare de streefhuur van betreffende woning aanpassen op basis van de uitvoerende maatregelen.

## **Woningstichting Heteren**

### **Prestatieafspraken 2021**

10. Woningstichting Heteren legt het beleid vast in o.a. huurbeleid en energiebeleid. Deze te actualiseren stukken worden in samenspraak met de huurdersorganisatie opgesteld.

## **Woonstichting Valburg**

### **Prestatieafspraken 2021**

11. Het komende jaar verwacht Woonstichting Valburg, m.u.v. de pilot Iso9wick, slechts zeer beperkt verduurzamingsmaatregelen toe te passen in bestaande woningen. Er is voor deze periode geen behoefte aan wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid (zie Sociaal Plan). Omdat er op dit moment nog veel onduidelijkheid is over hoe de ontwikkeling met de energietransitie en de daarmee gepaard gaande kosten zullen verlopen, vindt er in 2021 een evaluatie plaats om te bekijken of er aanpassingen dienen te worden gemaakt rond de woonlastengevolgen van de energietransitie. Woonstichting Valburg legt de uitwerking van de strategie naar CO<sub>2</sub>-neutraal en het Woonlastenbeleid in 2021 vast (uitgaande van woonlastenneutraliteit)

### **Lange termijn afspraken**

12. Huurdersvereniging 't Klokhuis zet zich ervoor in dat verduurzamingsmaatregelen gepaard gaan met een forse woonlastenverlaging. Dit kan bereikt worden door de kosten van verduurzaming door Woonstichting Valburg niet of zeer beperkt door te berekenen aan de huurders.

### **Prestatieafspraken 2021**

#### **Renovatie en verduurzaming 2021**

De nadruk bij renovatie en verduurzaming ligt op isoleren van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw op Nul-Op-de-Meter. Vivare renoveert in 2021 88 woningen. Woningstichting Heteren verduurzaamt 24 woningen in 2021. Woonstichting Valburg verduurzaamt in 2021 9 woningen (*zie bijlage 1 voor een volledig overzicht*).

## 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

### Gezamenlijk

De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben een gemeenschappelijk doel: we willen voldoende kwantiteit en kwaliteit bouwen, zodat alle huidige en toekomstige inwoners van Overbetuwe op een passende plek in een voor hen geschikte woning kunnen wonen. Daarvoor is het van belang dat we de woningbouw en renovaties op gang houden en waar mogelijk versnellen.

### Partnerschap

13. Gemeente levert jaarlijks informatie aan over planning en realisatie. Het doel hiervan is inzichtelijk te maken hoe:
- De naleving van afspraken over sociale woningbouw gecontroleerd wordt;
  - Het quotum van 30% sociale huur in de totale woningbouw gehaald wordt;
  - De communicatie tussen de gemeenten en corporaties over woningbouwplannen verbeterd wordt door hier structuur aan te geven.
  - Corporaties en gemeente versterken hun partnerschap met als doel de nieuwbouw van sociale huurwoningen te bevorderen. Corporaties bespreken de definitie 'sociale huur' i.c.m. aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens.

*Initiatiefnemer: gemeente*

14. Tussen gemeente en Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Vivare worden afspraken gemaakt over een versnelling en versoepeling van nieuwbouwprocessen door vroege dialoog met de directe spelers (ontwikkelaars, gemeente, corporatie).

*Initiatiefnemer: Woonstichting Valburg*

### Lange termijn afspraken

15. Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak, passend bij de gemeentelijke systematiek van woningbouwprioritering:
- De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen in eigendom te verwerven, te exploiteren en/ of te beheren.
  - In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal en de kwaliteit van sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.

*Initiatiefnemer: gemeente*

16. Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek dat Companen in 2019 heeft uitgevoerd, maken de gemeente en corporaties concrete afspraken over de gewenste kernvoorraad sociale huur.

*Initiatiefnemer: gemeente*

17. Gezamenlijk komen corporaties en de gemeente tot een doelstelling voor ruimte voor collectieve woonvormen in nieuwbouw.

*Initiatiefnemer: Woonstichting Valburg*

18. De gemeente streeft ernaar grond direct aan de corporaties te verkopen in plaats van aan projectontwikkelaars, indien sociale huurwoningen gewenst zijn. Er geldt

inachtneming van de reeds gemaakte afspraken met ontwikkelaars. De gemeente informeert de corporaties over projecten waar dit speelt.

*Initiatiefnemer: gemeente*

Naast 'reguliere' woningen zijn verschillende doelgroepen gebaat bij alternatieve woonvormen. Denk bijvoorbeeld aan starters en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Maar ook mensen die in een woonwagen willen wonen of spoedzoekers. In T1 (Eerste 4 maanden) is de samenwerkingsovereenkomst voor uitstroom beschermd wonen gesloten.

### **Prestatieafspraken 2021**

19. Om (tijdelijke) huisvesting voor bijvoorbeeld starters te realiseren voeren de gemeente en corporaties een locatiestudie uit. In deze locatiestudie brengen zij plekken in beeld waar huisvesting gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld door middel van transformatie. De leerpunten uit de evaluatie van de tijdelijke woningen van Vivare worden hierbij in acht genomen. De locatiestudie wordt begin 2021 opgepakt.

*Initiatiefnemer: gemeente*

### **Lange termijn afspraken**

20. Voor het realiseren van huisvesting voor spoedzoekers gaat de gemeente ook met andere partijen dan de woningcorporaties in gesprek. Tijdens het reguliere overleg bespreekt de gemeente de voortgang met de corporaties.

*Initiatiefnemer: gemeente*

21. Periodiek monitoren de corporaties en huurdersorganisaties welk percentage van de vrijgekomen woningen aan spoedzoekers werd toegewezen middels rechtstreekse bemiddeling. Als dit percentage boven de 10% (van de 20% maatwerk uit de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020) ligt gaan de corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de vraag of er bijgestuurd moet worden. Corporaties concretiseren de voortgang in bestuurlijke overleggen met de huurdersorganisaties.

*Initiatiefnemer: betreffende corporatie*

22. De gemeente gaat na vaststelling van de locaties voor woonwagenstandplaatsen (januari 2021) met de corporaties in gesprek om afspraken te maken over beheer en ontwikkeling van nieuwe standplaatsen en locaties. Tevens blijft de gemeente actief in regionaal verband met betrekking tot het woonwagenbeleid.

*Initiatiefnemer: gemeente*

23. In 2019 is het convenant 'Actief Eropaf' gesloten. Dit convenant heeft als doel om huurders met een huurachterstand gratis hulp aan te bieden. Nieuwe wetgeving, landelijke afspraken en convenant Actief Er Op Af zijn in 2021 omgevormd in nieuwe samenwerkingsafspraken.

*Initiatiefnemer: gemeente*

24. De betaalbaarheid van het wonen vraagt ook in 2021 om de aandacht van zowel de corporaties, huurdersorganisaties als de gemeente. De gemeente onderzoekt in 2021 hoe de gemeentelijke lasten zijn opgebouwd. Op basis van dit onderzoek kijkt zij aan welke knoppen eventueel gedraaid kan worden om de woonlasten te beïnvloeden.

*Initiatiefnemer: gemeente*

## VIVARE

### Lange termijn afspraken

25. Vivare zet in op de bevordering van doorstroming. Dit betekent dat zij niet specifiek inzet op het bouwen van starterswoningen, maar op het verleiden en stimuleren van de doorstroming vanuit bestaande woningen. Tegelijkertijd blijft Vivare de slaagkansen van de verschillende doelgroepen (dus ook starters) monitoren.
26. In 2020 is duidelijk geworden dat Stationslocatie West komt te vervallen als nieuwbouwlocatie. Gemeente en Vivare willen in 2021 de ontwikkeling van Stationslocatie Oost (Klooster Noord) verder onderzoeken voor wat betreft de nieuwbouw van sociale huurappartementen. Vivare heeft de intentie om op deze locatie ten minste 14 sociale huurappartementen te realiseren. Gemeente neemt dit als uitgangspunt mee in nader gesprek en afspraken tussen betrokken partijen.

## Woningstichting Heteren

### Prestatieafspraken

27. Bij de woonruimteverdeling van de te realiseren appartementen in nieuwbouwprojecten aan de Korte Molenstraat in Driel en Julianaweg/ Flessestraat in Heteren maakt Woningstichting Heteren gebruik van maatwerk.

# 3 (Langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid

## Gezamenlijk

De corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente houden constant aandacht voor de leefbaarheid in Overbetuwe. Hierbij gaat het zowel om de fysieke kant van de leefomgeving als de sociale samenhang van de wijken en buurten.

### Lange termijn afspraken

28. Het gemeentelijke onderzoek naar de sociale dorpsprofielen is de aanzet naar een agenda voor een structurele aanpak voor bijvoorbeeld groen, bestrating en maatschappelijke voorzieningen in de komende jaren. De corporaties en huurdersorganisaties doen actief mee aan dit onderzoek door mee te denken over zowel de problemen als oplossingen. Vervolgens stemmen zij af wie welke rol op zich neemt in het uitwerken van de oplossingen. De gemeente maakt een planning wanneer de kernen en dorpen aan bod zijn. Woonstichting Valburg wil met andere partijen vanuit maatschappelijk (dorps-)thema's de samenwerking daaraan bespreken en komen tot niet vrijblijvende afspraken

*Initiatiefnemer: gemeente*

### Partnerschap

29. Als de gemeente (afdelingen 'buitenruimte en vastgoed' en 'sociaal domein'), corporaties of huurdersorganisatie problemen op het gebied van toegankelijkheid, groen en overlast tegen het lijf lopen gaan zij daar direct actief mee aan de slag. Daarbij faciliteren zij ook initiatieven die vanuit bewoners worden aangedragen. De gemeente zorgt dat er één duidelijk aanspreekpunt is.

*Initiatiefnemer: gemeente*



Voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang moet woonruimte beschikbaar zijn. Vaak hebben deze mensen een laag inkomen, en zijn zij op sociale huurwoningen aangewezen. We zetten in op een evenwichtige spreiding van de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Daarnaast is het van cruciaal belang dat de begeleiding voor mensen die dat nodig hebben goed geregeld is.

### **Lange termijn afspraken**

30. De gemeente en corporaties zetten een structureel overleg op waarin ze gezamenlijk kijken hoe zij de uitstroom en het weer zelfstandig thuis wonen zo goed mogelijk kunnen faciliteren. Daarbij hebben zij speciaal aandacht voor geschikte woonruimte voor de verschillende doelgroepen, overlast en begeleiding, en de privacywetgeving die bij gegevensuitwisseling aan de orde is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 20%-maatwerkregeling binnen de huisvestingsverordening.

*Initiatiefnemer: gemeente*

### **Prestatieafspraken 2021**

31. De landelijke politiek werkt aan een verruiming van de vrije toewijzingsruimte van 10 naar 15%. Als het parlement hiermee instemt dan wil Vivare gebruik maken van de wettelijke ruimte dat maximaal 15% toewijzingen boven de EU-doelgroepgrens per corporatie is toegestaan. Deze ruimte gebruiken corporaties als de situatie in een wijk of buurt daar aanleiding toe geeft of wanneer dit vanwege herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw nodig is.

32. De gemeente gaat op zoek naar ruimte voor gemengde woonvormen om de uitstroom op te vangen. In deze gemengde woonvormen is het doel dat mensen die uitstromen samen met bijvoorbeeld starters komen te wonen (magic mix). De gemeente kijkt ook naar plekken waar minder corporatiebezit aanwezig is en zorgt ervoor dat omwonenden voldoende worden meegenomen in de planontwikkeling van deze woonvormen.

*Initiatiefnemer: gemeente*

Met een vergrijzende bevolking hebben meer mensen aanpassingen nodig in hun woning, zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid voor de gemeente en woningcorporaties. Sommige corporatiewoningen worden met Wmo-geld levensloopgeschikt gemaakt. Als deze woning vervolgens wordt achtergelaten, blijven de met gemeentegeld betaalde aanpassingen achter.

### **Partnerschap**

33. De gemeente meldt het vooraf bij de desbetreffende corporatie wanneer er in een sociale huurwoning een grote, kostbare Wmo-aanpassing zal worden aangebracht.

*Initiatiefnemer: gemeente*

34. Bij het vrijkomen van een woning met grote, kostbare Wmo-aanpassingen (in eerste instantie woningen die bouwkundig aangepast zijn) lichten de corporaties de gemeente in. De gemeente benadert vervolgens actief mensen met een Verklaring Levensloopgeschikt Wonen om te reageren op deze vrijgekomen woning. De corporaties bieden deze woningen langer (7 werkdagen) aan dan reguliere woningen.

*Initiatiefnemer: betreffende corporatie*

### **Lange termijn afspraken**

35. Corporaties en de gemeente monitoren de in 2020 gemaakte werkafspraken over hoe de verhuisindicatie (voor levensloopgeschikte en rolstoeltoegankelijke woningen) zoals die in de huisvestingsverordening staat ingevuld wordt.

*Initiatiefnemer: Woningstichting Heteren*

Op dit moment zijn er binnen de gemeente nog niet veel coaches actief die bewoners informeren over zaken als woningaanpassingen, doorstroommogelijkheden, duurzaamheidsmaatregelen, enzovoorts. Het is niet de bedoeling dat iedere coach over een specifiek onderwerp voorlichting en advies geeft. Een veelvoud aan verschillende coaches maakt het voor inwoners onoverzichtelijk.

De gemeente is bezig met het vormgeven van 'Overbetuwe Samen'. Deze coöperatie van zorg- en welzijnspartijen en de gemeente wordt het uitvoeringsorgaan in het sociaal domein en heeft als doel om zorg zo optimaal mogelijk in te zetten.

### **Prestatieafspraken 2021**

36. Voor het LEVO (Lokaal Expertiseteam Volwassenen Overbetuwe) zien de partijen mogelijkheden binnen Overbetuwe Samen. De gemeente ziet erop toe dat er regie op casusniveau wordt gevoerd, zodat de doelstellingen en afspraken die in het LEVO worden gemaakt bewaakt en uitgevoerd worden. In T2 2021 evalueren alle partijen LEVO en is een nieuw/verbeterd model van samenwerking en afstemming gestart, onder regie van de gemeente.

*Initiatiefnemer: Woonstichting Valburg*

## **Woningstichting Heteren**

### **Lange termijn afspraken**

37. Wanneer de gemeente een Verklaring Levensloopgeschikt Wonen afgeeft stuurt zij deze (met toestemming van degene die deze verklaring ontvangt) ook op naar Woningstichting Heteren. Woningstichting Heteren zorgt dat deze geregistreerd wordt in Entree.
38. Woningstichting Heteren zet zich in voor in ieder geval de volgende leefbaarheidsactiviteiten (voor een volledig overzicht, zie bijlage 2):
- a. Project Cunerahof
  - b. Contact gemeente/ politie (o.a. LEVO, Buurtbemiddeling)
  - c. Bloemenbuurt Heteren
  - d. Woningsplitsing
  - e. Aanleg 10 parkeerplaatsen Korte Molenstraat Driel
  - f. Aanleg openbaar groen
  - g. Garantstelling voor de stichting 'Open voor jou'

## Woonstichting Valburg

### Prestatieafspraken 2021

39. De gemeente, het Sociaal Kernteam en Woonstichting Valburg zetten een werkgroep op met als doel om oplossingen te zoeken voor praktische problemen, wensen en ideeën die het Sociaal Kernteam op casusniveau tegenkomt. Het sociale team van de gemeente neemt hiertoe het initiatief. De andere corporaties kunnen hierbij aanhaken. In T1 van 2021 worden de woonconsulenten en opzichters van woonstichting Valburg uitgenodigd tijdens het overleg van Sociaal Team Overbetuwe (STO HAVOS). Doel hiervan is: kennismaken, elkaar weten te vinden, hoe werken we samen. Dan wordt ook besproken hoe de genoemde werkgroep vorm moet krijgen.

### Lange termijn afspraken

40. Woonstichting Valburg stuurt waar mogelijk op een goede spreiding en nabijheid van voorzieningen bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waar nodig in overleg met de gemeente (gebruik van het LEVO, bij multiproblematiek).

### Prestatieafspraken 2021

41. Bij (dreigende) overlast zet Woonstichting Valburg Buurtbemiddeling en het LEVO in.

### Partnerschap

42. Woonstichting Valburg inventariseert probleemsituaties en bespreekt de consequenties die hieraan gekoppeld zijn met de gemeente en 't Klokhuis.

### Lange termijn afspraken

43. Woonstichting Valburg ziet toe op het tegengaan van verrommeling/ verloederding van tuinen, ook om sociale signalen eerder te onderkennen en actie te ondernemen.

44. Woonstichting Valburg voert een aantal leefbaarheidsactiviteiten uit. Voor een volledig overzicht, zie bijlage 2

## Woonstichting Valburg:

### Partnerschap

45. Na gezamenlijke evaluatie in T2 (gemeente, Woonstichting Valburg en 't Klokhuis) van de pilot zonnepanelen zouden wij graag bespreken hoe in 2021 en de daaropvolgende jaren een vervolg kan hebben. Niet meer als pilot maar met een vast aantal huurwoningen (bijv. 25 tot 50 per jaar) die geschikt zijn om hier voldoende rendement uit te halen

### Prestatieafspraken 2021

46. De corporaties en huurdersorganisaties starten een onderzoek met als doel bewoners bewust te maken van hun energieverbruik en daardoor een besparing kunnen bereiken. Hierbij wordt de samenwerking gezocht met loket Duurzaam Wonen Plus.

*Initiatiefnemer: 't Klokhuis*

## Bijlage 1: Planning woningvoorraad

### Vivare

	2021	2022	2023	2024	Totaal
Nieuwbouw jaar van oplevering, gepland*	0	+14	+35	N.t.b.	+49
Sloop	-0	-0	-0	-0	-0
Aankoop	+5	+5	+5	+5	+20
Verkoop	-5	-5	-5	-5	-20
<b>Saldo</b>	<b>+00</b>	<b>+14</b>	<b>+35</b>	<b>+0</b>	<b>+49</b>
Aantal woningen renovatie met labelsprong**	88	113	51 + N.t.b.	N.t.b.	252

\*) Vivare wil de portefeuille in Elst uitbreiden en heeft hier ook de financiële middelen voor gereserveerd. Tot en met 2025 gaan we uit van ca. 150 woningen. De aantallen per jaar zijn ter indicatie en sterk afhankelijk van de voortgang van de te doorlopen processen. Op dit moment is er zicht op de ontwikkeling van ca. 14 woningen op de stationslocatie en ca. 35 woningen op De Pas (eerste fase). Buiten de scope van dit overzicht worden naar verwachting in 2025-2026 nog ca. 90 woningen opgeleverd van de ontwikkellocaties Zulpichhof, Land van Tap en De Pas (latere fase(n)).

\*\*) De komende jaren staan er 250 woningen gepland voor renovatie met labelsprong. In 2021 worden 80 woningen gerenoveerd met labelsprong. Voor 2022 staan er 113 woningen op de planning. En voor 2023 tenminste 51 woningen. De jaren 2023 en 2024 worden nog verder geconcretiseerd en zijn dan ook niet (volledig) opgenomen in dit overzicht.

### Woningstichting Heteren

	2021	2022	2023	2024	Totaal
Nieuwbouw (oplevering)*)	+12	+26	0	+28	+66
Sloop	0	-1	0	0	-1
Aankoop (Koopgarant)**)	0	0	0	0	0
Verkoop	-2	-2	-2	-2	-8
<b>Saldo</b>	<b>+10</b>	<b>+23</b>	<b>-2</b>	<b>+26</b>	<b>+57</b>
Renovatie (verduurzaming)	24	40	40	38	142
Aantal woningen renovatie met labelsprong	24	40	40	38	142

\*) Toelichting nieuwbouw

2021: 12 sociale huurappartementen Korte Molenstraat Driel (bouw gestart)

2022: 3 sociale eenheden vanuit woningsplitsing (vergunningaanvraag bij gemeente), 19 sociale huurappartementen Julianaweg Heteren (onderzoeken bestemmingsplanwijziging opgestart), 4 sociale huurwoningen Julianaweg Heteren (onderzoeken bestemmingsplanwijziging opgestart)

2024: 14 sociale huurwoningen Driel Zuid-Oost (eerste gesprekken met gemeente hebben plaatsgevonden), 14 sociale seniorenwoningen Driel Zuid-Oost (eerste gesprekken met gemeente hebben plaatsgevonden)

\*\*) Woningstichting Heteren begroot jaarlijks een Koopgarantwoning terug te kopen en deze hetzelfde jaar weer op de vrije markt te verkopen. Per saldo dus geen mutatie

## Woonstichting Valburg

	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Nieuwbouw	0	+21	+9	+13	+8	+51
Sloop	-8	0	-1*	0	0	-8
Aankoop	+1	0	0	0	0	+1
Verkoop**	-4	-4	-4	-4	-4	-20
<b>Saldo***</b>	<b>-11</b>	<b>+17</b>	<b>+5</b>	<b>+9</b>	<b>+4</b>	<b>+24</b>
Renovatie	0	0	9	17	29	55
Aantal woningen renovatie met labelsprong	0	0	9	17	29	55

\*\*\*) Aantallen komen uit de meerjarenbegroting en zijn gekoppeld aan de voorziene nieuwbouwprognose

\*\*\*\*) Stand van zaken september 2019 conform concept CO<sub>2</sub>-tool

*Toelichting nieuwbouw:*

- 2020 Hof van Zetten.
- 2021 Tuyn van Limes (zeer onzeker)
- 2022 Wouterplas & Grindpad
- 2023 't Kriekske (onzeker)

## **Bijlage 2: Leefbaarheidsactiviteiten Woningstichting Heteren**

### **Project Cunerahof**

De Cunera in Driel bestaat uit 18 wooneenheden voor ouderen. Woningstichting Heteren stelt uren en middelen beschikbaar ten behoeve van het project Cunerahof.

### **Contact gemeente/politie**

Zo nodig is er overleg met de bewoners over sociale problematiek in buurten die leidt tot overlast. Deze gesprekken met de bewoners, de gemeente en zo nodig met de wijkagent, worden als positief ervaren. Samen met de wijkagent zijn er diverse gesprekken geweest n.a.v. burenoverlast en andere klachten.

Ook neemt Woningstichting Heteren deel aan het Lokaal Expertiseteam Volwassenen Overbetuwe (LEVO) binnen de gemeente Overbetuwe. Het doel van het LEVO is om op lokaal niveau casuïstiek multidisciplinair te bespreken en vervolgens af te spreken hoe de problemen van de cliënten gezamenlijk kunnen worden aangepakt. Deze afspraken worden vastgelegd in een trajectplan. Uitvoering vanuit het plan wordt vanuit het LEVO gemonitord.

In 2008 hebben de gemeente Overbetuwe en gemeente Lingewaard het project 'Buurtbemiddeling' opgestart. Die aanpak hiervan houdt in, dat getrainde vrijwilligers gaan bemiddelen in conflicten tussen burens of buurtgenoten. Zo kan voorkomen worden dat kleinere conflicten escaleren. De reden voor deze buurtbemiddeling is, dat er steeds meer meldingen van buurtoverlast binnenkomen in Overbetuwe en Lingewaard. Woningstichting Heteren neemt deel aan Buurtbemiddeling.

### **Bloemenbuurt Heteren**

Woningstichting Heteren zal investeren in de leefbaarheid in de Bloemenbuurt Heteren. Hierbij dient mogelijk gedacht te worden aan het deels herstraten van haar achterpaden en het aanbrengen van achterpadverlichting. Dit aanbrengen van achterpadverlichting is een wens vanuit de huurders, en is naar voren gekomen n.a.v. een bewonersonderzoek.

### **Woningsplitsing**

Woningstichting Heteren heeft diverse gesprekken gevoerd met de raads werkgroep Wonen van de gemeente Overbetuwe. In deze raads werkgroep zitten vertegenwoordigers van alle raadsfracties binnen de gemeente Overbetuwe. Vanuit deze werkgroep is de wens gekomen om een pilotproject op te starten in de gemeente, waarbij bestaande eengezinswoningen gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Door een veranderende samenleving ontstaan er kleinere huishoudens, die soms behoefte hebben aan een kleinere woning. Daar kunnen de wooneenheden die gerealiseerd worden na splitsing, in voorzien. Deze wens vanuit de gemeente is ook verwoord in de Woonagenda Overbetuwe 2020 van de gemeente. Woningstichting Heteren heeft aangegeven bereid te zijn samen met de gemeente deze pilot vorm te geven.

### **Aanleg parkeerplaatsen**

Woningstichting Heteren realiseert 10 parkeerplaatsen bij de nieuwbouw aan de Korte Molenstraat te Driel.

### Aanleg openbaar groen

De aanleg, verzorging en onderhoud van openbaar groen in de directe nabijheid van complexen van de Woningstichting Heteren.

### Garantstelling voor de Stichting 'Open Voor Jou'

De Stichting Open voor Jou (OVJ) gaat in het Hart van Heteren ruimte huren van een commerciële projectontwikkelaar. Deze ruimte zal worden gebruikt als Huiskamer van Heteren, nauw verbonden en samenwerkend met de Bibliotheek van de stichting Openbare Bibliotheken Gelderland Zuid (OBGZ). Dit jaar (2020) en begin volgend jaar wordt stichting OVJ gebruikt om de doelen en activiteiten verder te bepalen en een sluitende begroting te krijgen, waardoor er na het betrekken van de ruimte middels werkzaamheden en activiteiten voldoende inkomsten worden verworven om de huur te betalen. Wij noemen dat hierna een "business case" die ontwikkeld wordt in 2020. De ontwikkelaar van het vastgoed/verhuurder vraagt voordat de vastgoedontwikkeling tot uitvoering kan komen zekerheid door het aangaan van een huuraanbieding die overgaat in een huurovereenkomst voor 5 jaar na oplevering van de ruimte. Om de ontwikkeling van het Hart van Heteren en, met name daarin de Huiskamer van Heteren mogelijk te maken, hebben meerdere bedrijven en personen zich bereid verklaard tijdelijk borg te willen staan voor de huurpenningen die de Stichting OVJ op grond van de huuraanbieding toekomstig is verschuldigd aan de verhuurder. Dankzij deze bereidheid van partijen, waaronder Woningstichting Heteren, kan Stichting OVJ de ruimte huren die nodig is. Daardoor heeft de Stichting OVJ ook de gelegenheid om het concept van OVJ in nauwe samenwerking met veel partijen in het dorp en de Bibliotheek, verder vorm te geven. Dit komt de leefbaarheid in het dorp ten goede. Deze theoretische garantstelling is voor maximaal jaarlijks € 4.000, 5 jaar lang.

## Leefbaarheidsactiviteiten Woonstichting Valburg:

Woonstichting Valburg zet zich tenminste in voor de volgende leefbaarheidsactiviteiten:

- De aanleg, verzorging en onderhoud van openbaar groen in de directe nabijheid van complexen van de Woonstichting, conform een op te maken lijst;
- Het bijdragen aan de veiligheid en terugdringing van overlast in de woonomgeving van woningen van de Woonstichting, onder meer door een actief Tuinbeleid, inzet van opzichters, financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling en inzet daarvan, een actieve bijdrage aan LEVO en MDO's (Multi Disciplinaire Overleggen) en waar nodig trekken van aanpak van woonoverlast;
- Algemene bijdrage aan leefbaarheid door deelname in (burger-)initiatieven ter bestrijding van eenzaamheid, schuldproblematiek, ontmoeting en armoede. Concreter: deelname in Kerngroep en netwerk WWWenZO, Zicht Op Zetten, Alliantie Langer Thuis, gemeentelijk project 'Actief Eropaf', 'Hart Voor Oosterhout', lidmaatschap Zorgalliantie HAN.
- "Praatjes" die haar opzichters en woonconsulenten maken met huurders die naast de technische vraag ook behoefte hebben aan contact; denk aan ouders, statushouders et cetera.
- Zij zet in op het vroegtijdig ondersteunen van huurders bij het voorkomen van huurachterstanden en participeert in het project 'Actief Eropaf' om schuldproblematieken aan te pakken. Voor 2021 heeft Woonstichting Valburg voor Leefbaarheid (conform de daarvoor geldende definities) € 92.000,- begroot.

## Ondertekening:

Woningstichting Heteren	De heer R.A. Maatman Directeur-bestuurder Woningstichting Heteren	
Huurdersvereniging DHR	De heer G. Veenendaal Voorzitter Huurdersvereniging DHR	
Woonstichting Valburg	De heer M. Jansen Directeur-bestuurder Woningstichting Valburg	
Huurdersorganisatie 't Klokhuis	De heer R.E. van Zoolingen Voorzitter Huurdersorganisatie 't Klokhuis	
Vivare	De heer W.J.M. Angenent Directeur-bestuurder Woningcorporatie Vivare	
Gemeente Overbetuwe	De heer W.H. Hol Wethouder gemeente Overbetuwe	