Prestatieafspraken 2020
gemeente Zevenaar

auteur(s)	werkgroep prestatieafspraken Zevenaar
datum	9 december 2019
versie	6b
status	Ter ondertekening op 11 december 2019

1. Inleiding

1.1. Van Raamovereenkomst naar Prestatieafspraken

De drie corporaties (Baston Wonen, Plavei en Vryleve), de gemeente Zevenaar en de huurdersverenigingen (Huurdersvereniging Baston Wonen, Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en Huurdersvereniging De Sleutel) hebben samen de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024 vastgesteld. De raamovereenkomst geeft de grote lijnen, ambities en procesafspraken voor de komende vijf jaar op volkshuisvestelijk gebied binnen de gemeente Zevenaar. In deze jaarlijkse prestatieafspraken maken we de inzet concreet en meetbaar (in de vorm van een beknopt actieplan) voor het jaar 2020.

1.2. Proces en samenwerking

Voor het opstellen van de prestatieafspraken is gebruik gemaakt van de biedingen (formeel genaamd 'activiteitenoverzicht') van de drie corporaties die zij vóór 1 juli 2019 hebben uitgebracht (terug te vinden in bijlagen 2 t/m 4). Daarin hebben de corporaties aangegeven hoe zij invulling geven aan de Raamwerkovereenkomst Prestatieafspraken en de Woonvisie(s) van de gemeente. Op basis van de biedingen hebben de gemeente, huurdersverenigingen en corporaties gezamenlijk bepaald voor welke activiteiten in 2020 gezamenlijke acties en afspraken nodig zijn en waar wij samen op basis van wederkerigheid uitvoering aan geven.

1.3. Evaluatie Prestatieafspraken 2019

De nog openstaande acties uit de prestatieafspraken 2019 zijn opgenomen in hoofdstuk 7. Uit de evaluatie van de prestatieafspraken 2019 komen samengevat de volgende punten:

- De grote hoeveelheid aan afspraken heeft ertoe geleid dat niet alle afspraken zijn uitgevoerd;
- Met name het volgende type afspraken is nog niet afgerond:
    - onderwerpen die nader onderzoek en gezamenlijke analyse vragen
    - onderwerpen die zich richten op samenwerking in sociaal domein

Op basis daarvan spreken we af:

- Doe de dingen die belangrijk zijn goed. Breng prioriteit aan in de activiteiten zodat die de aandacht kunnen krijgen die nodig is.
- Bundel de diverse onderzoeken om te komen tot een integrale afweging (voorkom dat we iedere keer een analyse voor losse thema's uitvoeren) en vertaal dat in integraal woonbeleid.
- Betrek bij het invullen van de prestatieafspraken in het sociaal domein de werkorganisaties om zo de uitvoering te borgen door bijvoorbeeld een sub-werkgroep in te stellen.
- Stuur strakker op de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken.

1.4. Leeswijzer

Met deze Prestatieafspraken wordt een nadere invulling gegeven aan de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024. In dit document herhalen we de inhoud van de Raamovereenkomst niet, die is na te lezen in de bijlage 1. De nummering en de inhoudsopgave van beide documenten zijn gelijk en daarmee makkelijk aan elkaar te relateren.

1.5. Tussentijdse sturing op afspraken

De stand van zaken van de uitvoering van deze prestatieafspraken wordt ieder kwartaal in beeld gebracht. Op basis van de voortgang wordt bepaald of er extra actiepunten benoemd moeten worden om de afspraken tot uitvoering brengen.

2. Voorraad sociale huurwoningen

We vinden het belangrijk dat er in de gemeente Zevenaar voldoende passende woningen zijn voor de verschillende sociale doelgroepen. De doorstroming op de woningmarkt stagneert nu, terwijl de vraag momenteel groeit. Hierdoor staan de slaagkansen voor woningzoekenden onder druk.

Actiepunten 2020

2.1. Uitvoering nieuwe woningprojecten sociale huur

We maken werk van het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen en de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Dit jaar gaat het om het gezamenlijke creëren van randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om de komende jaren te kunnen (sloop-)nieuwbouwen.

Baston Wonen

- BAT-terrein: met de ontwikkelaar doorlopen we een proces om te komen tot een overeenkomst voor de realisatie van 30-40 sociale huurwoningen.
- Het Witte Kruis in Babberich: onderzoek afronden over de her invulling van het terrein en de omliggende wooncomplex (mogelijk deels sloop-nieuwbouw).
- Afronden toekomstverkenning van een aantal complexen rond de Arnhemseweg in het centrum van Zevenaar (mogelijk sloop-nieuwbouw).
- Groot Holthuizen: afspraken over de afname van gronden voor de bouw van sociale huurwoningen.

Plavei

- Prins Clauslaan in Giesbeek: planvorming sloop/nieuwbouw 3 woningen en mogelijk sloop/nieuwbouw van de 9 verdere woningen in dit complex of renovatie/verduurzaming.
- Nieuwbouw op locatie Achter de Kerk Giesbeek of nieuwbouw op een alternatieve locatie met een vergelijkbaar woningaantal en tijdsplanning.
- Kruisveld in Angerlo: planvorming/besluit over toekomst 8 woningen
- Dorpsstraat Angerlo: planvorming/besluit over toekomst 8 woningen

Vryleve

- Vierkenshof, Tolkamer: start realisatie nieuwbouw van circa 15-20 sociale huurwoningen op perceel kadastraal bekend als 'Lobith en Spijk B 4793'
- Waaijakkers, Aerdt: afronding stedenbouwkundig plan voor perceel kadastraal bekend als 'Aerdt B 2111' voor maximaal 8 sociale huurwoningen.
- Woonservicecentrum De Pannerd: intentieovereenkomst omgevingsvergunning voor de vernieuwing en toevoeging appartementen ten behoeve van verbeteren van de zorgfunctie.

Resultaat: Op basis van de voorraad- en behoefteanalyse door de corporaties wordt de gemeente betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke invulling van de locatie.
Bij sloop/nieuwbouw streven we naar een kwalitatieve verbetering van de woonwijk én de te realiseren opgaven in de sociale huur (meer bouwlocaties/ groeiende vraag 1- en 2-persoons huishoudens /verduurzaming) waarbij in specifieke situaties ook de mogelijkheden voor verdichting wordt afgewogen.

Regie: Corporaties

Planning: Verschilt per project

2.2. Nieuwe locaties voor sociale woningbouw in beeld

Corporaties en gemeente brengen de mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te voegen voor de gehele gemeente Zevenaar in beeld. Bij locaties die in beeld zijn brengt de gemeente de corporaties voor de realisatie vroegtijdig in positie bij de grondeigenaren. Wij streven samen naar een kwalitatieve verbetering van de woonwijken in combinatie met het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven. Op basis hiervan bepalen wij het woningbouwprogramma.

Resultaat: De locaties voor sociale huurwoningen worden als streefprogramma opgenomen in de gemeentelijke planningslijst woningbouw. Om de sociale huurwoningen te kunnen borgen gaat de gemeente in 2020 onderzoeken welke instrumenten er worden ingezet.
Regie: Gemeente
Planning: Q4 gereed

2.3. Ontwikkeling (sociale huur) woningvoorraad tot 2030

De Woonvisies geven ons geen actueel handvat over de omvang van de opgave in de sociale huursector in de komende jaren. Om een actueel beeld te krijgen gaan we recente onderzoeken benutten (zoals het Woningbehoefteonderzoek 2019 Regio Arnhem Nijmegen e.o. en andere recente onderzoeken naar vrije sector huur, arbeidsmigranten, woonwagens en de rapportages van Enserve) en vertalen in de kwalitatieve én kwantitatieve opgaven in de komende jaren.
Indien het procesmatig of inhoudelijk wenselijk is verlenen gemeenten en corporaties gezamenlijk een externe opdracht (en verdelen kosten) voor de vertaalslag naar bruikbare kaders.

Resultaat: Op basis van een gezamenlijke analyse formuleren we de kwalitatieve én kwantitatieve opgaven op de woningmarkt voor de komende jaren (met de focus op de huursector).
Regie: Gemeente
Planning: Q1 aanpak en planning, Q2 analyse gereed, Q3 kaders gereed

2.4. Aanpak bestaande woningvoorraad in 2020 en doorkijk 2025

Uitwisselen van informatie over geplande ingrepen in de bestaande woningvoorraad (groot-onderhoud/ renovatie) en de openbare ruimte. Het gaat vooral om projecten die van invloed zijn op de directe woonomgeving, waarbij het (directe) openbaar gebied gebruikt of betrokken wordt. Op basis daarvan kijken gemeente en corporaties bilateraal of er kansen liggen in het aansluiten op elkaars werkzaamheden.

Resultaat: De corporaties leveren een overzicht aan met daarop aangegeven de bestaande voorraad, de geplande projecten en de planning voor de nieuwbouw. Deze overzichten worden afgestemd met de uitvoeringsplannen van de gemeente.
Regie: Gemeente
Planning: Q1 overzicht gereed. Q2 afstemming van de plannen en opstellen verder aanpak. Q3/4 bilateraal overleg.

2.5. Problematiek van verzakking woningen

Gemeente en corporaties trekken ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid samen op om oplossingen te vinden voor het probleem van verzakkingen van woningen. Daarbij worden mogelijke scenario's geïnventariseerd voor het probleem van verzakkingen en werken we gezamenlijke procedures uit.

Resultaat: Gemeente en corporaties stellen een protocol op voor de aanpak.
Regie: Baston Wonen
Planning: Q3 protocol gereed.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Wij zetten in op een goede en evenwichtige slaagkans voor woningzoekenden. Het met voorrang huisvesten van specifieke doelgroepen verstoort de woningmarkt en heeft direct invloed op de slaagkansen van reguliere woningzoekenden. We gaan voor eerlijke kansen voor alle doelgroepen binnen de beperkte ruimte.

Actiepunten 2020

3.1. Evenwichtige slaagkans voor woningzoekenden

De huidige druk op de woningmarkt beperkt de slaagkans voor alle woningzoekenden. Vanuit de gemeente wordt aandacht gevraagd voor het verbeteren van de slaagkans van jongeren woningzoekenden (tot 28 jaar). We letten daarbij op de balans omdat bij het bevorderen van de ene groep (jongeren) dat effect zal hebben op de slaagkans van andere groepen (bijvoorbeeld jonge gezinnen).

Resultaat: A. De corporaties voeren als pilot een gebalanceerd pakket maatregelen uit (zie bijlage 5 voor het overzicht van beschikbare instrumenten) die de slaagkans van jongeren verbetert en brengen de effecten voor alle doelgroepen in beeld.
B. De gemeente zet in op een gedifferentieerd woningbouwprogramma (toevoegen gevarieerd en verschillende soorten/type woningen) om o.a. de slagingskans van de jongeren te vergroten en Stimuleren Toekomstbestendig Wonen.

Regie: A. Corporaties
B. Gemeente

Planning: *A.*
Q1 ligt er een afspraak over het pakket van maatregelen.
Q2 en 3 worden de maatregelen ingevoerd.
Q4 evaluatie

4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

We hebben aandacht voor doelgroepen, die zelfstandig minder makkelijk een woning kunnen vinden of hulp nodig hebben bij het wonen naar wens. Dit zijn inwoners met een zorgvraag, statushouders en bijvoorbeeld kwetsbare ouderen.

Actiepunten 2020

4.1. Uitstroom beschermd wonen

De gemeente maakt inzichtelijk hoeveel woningen nodig zijn voor de uitstroom beschermd wonen. Het gaat daarbij om het effect op de huisvestingsvraag doordat deze bewoners meer zelfstandig gaan wonen én door de decentralisatie in 2021 van de taken die centrumgemeente Arnhem nu heeft.

Resultaat: Om de kwaliteit van de begeleiding en huisvesting te borgen maken we afspraken over aantallen en werkwijze in de driehoek van zorginstellingen-corporaties-gemeenten.
Regie: Gemeente
Planning: Q4 afspraken gereed op basis van de dan beschikbare informatie.

4.2. Woonwagens en standplaatsen

De Liemerse gemeenten verkennen de huisvestingsbehoefte en wijze van toewijzing van woonwagenbewoners.

Resultaat: In 2020 worden afspraken gemaakt over de wijze waarop we de toewijzing op de huidige woonwagenstandplaatsen organiseren.
Regie: Gemeente
Planning: Q2 gereed

4.3. Huisvesting statushouders

Om de toegewezen statushouders te huisvesten wordt het huidige overleg tussen gemeenten, Vluchtelingenwerk en corporaties voortgezet. Waarbij het proces van huisvesting vergunninghouders wordt gemonitord en waar nodig geoptimaliseerd.

Resultaat: Voortzetten van de samenwerking om alle toegewezen statushouders te huisvesten.
Regie: Gemeente
Planning: Voortgang wordt elk kwartaal in beeld gebracht.

5. Verduurzaming

Samen verkennen we de mogelijkheden voor grootschaliger toepassen van duurzame energiebronnen in de woningvoorraad. De basis voor de verduurzaming van de woningvoorraad wordt gelegd in de warmtevisie. We streven bij verduurzaming van onze voorraad bij te dragen aan prettig wonen en gelijkblijvende of lagere woonlasten voor de huurder.

Actiepunten 2020

5.1. Samen optrekken in energietransitie

De corporaties worden actief betrokken bij de energietransitie. Een belangrijk vraagstuk daarbij is het al dan niet realiseren van een warmtenet in Zevenaar.

Resultaat In het bestuurlijk overleg dat eens per kwartaal plaatsvindt over duurzaamheid wordt de voortgang van de energietransitie besproken.
Regie: Gemeente
Planning: ieder kwartaal overleg

5.2. Energieprestatie woningen

Het woningbezit van Vryleve en Plavei heeft eind 2020 een gemiddelde Energie-Index van maximaal 1,4 of energielabel B. Baston Wonen onderzoekt wanneer zij een gemiddelde Energie-Index (EI) van maximaal 1,4 (energielabel B) gaat halen voor hun woningbezit.

- Baston Wonen; minimaal de helft van de woningen hebben een EI van maximaal 1,40 (energielabel B) aan het eind van 2020;
- Het bezit van Vryleve en Plavei heeft eind 2020 een gemiddelde EI van maximaal 1,40 (energielabel B);
- Alle nieuwbouwwoningen voldoen vanaf 1 januari 2020 aan de Bijna Energie Neutrale Gebouw eisen (BENG);
- Corporaties werken gezamenlijk aan een regionaal plan met een doelmatige aanpak en met een optimale mix van energiebesparing en duurzame opwek van energie. De uitkomsten borgen we in prestatieafspraken 2021.

Resultaat Op basis van de stand van zaken en bij eventuele belemmeringen worden oplossingsrichtingen besproken.
Regie: Corporaties
Planning: Twee maal per jaar: in Q2 en Q4

6. Samenleving

Wonen is veel meer dan alleen de fysieke woning. Het gaat ook over hoe mensen samenleven en het voorzieningenniveau. We gaan steeds meer uit van de zelfredzaamheid van de mens maar zien ook een groeiende groep die het zelfstandig niet redt en aandacht vraagt. Om de leefbaarheid in de gemeente te behouden heeft de gemeente een actieve rol en verbindt verschillende partijen om hierin samen op te trekken.

Actiepunten 2020

6.1. Invulling samenwerking sociaal domein (Huurschulden, WMO, leefbaarheid)

We gaan de verschillende afspraken over WMO-aanpassingen, protocol laatste kans beleid en de samenwerking tussen de gebiedsteams en de corporaties herijken. Daarbij brengen we in beeld wat de opgaven zijn, hoe de rollen en eigenaarschap zijn verdeeld en de processen waarlangs we dit oppakken. Door dit met de werkorganisaties op te pakken ontstaat wederzijdse kennis, een netwerk van samenwerking en borgen we de uitvoering.

Resultaat De afspraken in het sociaal domein (over WMO-aanpassingen, protocol laatste kans beleid en de samenwerking tussen de gebiedsteams en de corporaties) zijn door de gezamenlijke werkorganisaties herijkt en uitgewerkt naar werkafspraken (naar voorbeeld van de aanpak in Montferland in 2019).
Regie: Gemeente
Planning: Q1 voorbereiding, Q4 afgerond

6.2. Aanpak vitale wijken vanuit bewoners en huurders

We geven vorm aan de integrale samenwerking in de aanpak van leefbaarheid. Dat doen we door in 2020 in het werkgebied van iedere corporatie een wijkschouw (pilot) uit te voeren om afspraken te maken over verbeterpunten. Dat doen we met een breed aantal deelnemers: bewoners, gemeente, dorps-/wijkraad, huurdersverenigingen, corporatie en wijkagent.

Resultaat Op basis van de pilots komen we tot werkafspraken om deze aanpak verder vorm te geven samen met bewoners en huurders.
Regie: Huurdersverenigingen
Planning: Q1 opzet wijkschouw, uitvoering in Q2 en Q3

7. Prestatieafspraken 2019

Een aantal actiepunten uit de Prestatieafspraken 2019 zijn eind 2019 nog niet afgerond.
Een afspraak wordt op dit moment nog afgerond:
-Kostenverdeling ondersteuning Buurtbemiddeling.

Een deel daarvan is opgenomen in de actiepunten van de Prestatieafspraken 2020:

<u>Voorraadbeleid</u>

- HAB woningen in de gemeente Zevenaar	onder 2.1.
- Kwalitatief afwegingskader Woningbouw (doorvertaling naar nieuwe locaties voor sociale huur)	onder 2.2.

<u>Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de voorraad</u>

- Vrije sector huur	onder 2.3.
- Samenwerking corporaties en de gebiedsteams	onder 6.1.
- Schuldenvrij Zevenaar /Protocol laatste kans beleid	onder 6.1.

<u>Huisvesting specifieke doelgroepen</u>

- Uitstroom beschermd wonen in beeld	onder 4.1.
- Woningaanpassingen in relatie tot WMO voorziening	onder 6.1.

<u>Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</u>

- Activiteitenoverzicht op het gebied van leefbaarheid	onder 6.1. en 6.2.

Ondertekening

Partijen verklaren hierbij akkoord te zijn met de gemaakte afspraken.
Deze afspraken gelden vanaf 01-01-2020 tot en met 31-12-2020 of zoveel verder als bedoeld.

Aldus overeengekomen op 11 december 2019.

Wil Ankersmit
Voorzitter Huurdersvereniging
Baston Wonen

Irma de Ridder
Huurdersbelangenvereniging
De Sleutel

Jan Wanders
Voorzitter Huurders-
BelangenVereniging
Rijnwaarden

Sandra van Zaal
Directeur-bestuurder
Baston Wonen

Arjan ter Bogt
Directeur-bestuurder
Plavei

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder
Vryleve

Hans Winters
Wethouder
Gemeente Zevenaar

Bijlagen

BIJLAGE 1
Raamwerkovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024

BIJLAGE 2
Bod Baston Wonen juni 2019

BIJLAGE 3
Bod Vryleve juni 2019

BIJLAGE 4
Bod Plavei juni 2019

BIJLAGE 5
Kansen voor starters door prestatieafspraken
De 10 instrumenten