

Meerjarige prestatieafspraken 2023 - 2026

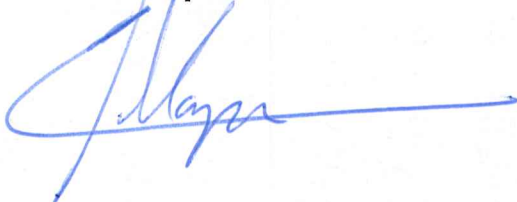
Gemeente Heumen



Meerjarige prestatieafspraken 2023 – 2026

Kees van Kampen

Oosterpoort



Jan Rutten

HV Woonbelang



Vincent Arts

Gemeente Heumen



December 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

Onze gezamenlijke ambitie en opgave

De woonvisie 2017 van de gemeente Heumen geeft richting aan de gemeente die Heumen wil zijn en waar we samen aan werken:

“Prettig wonen in woongemeenschappen die vitaal zijn en waar ook in de toekomst mensen graag willen wonen. Waar voldaan wordt aan uiteenlopende behoeften van mensen en rekening wordt gehouden met het woonmilieu. Een goed woonmilieu draagt bij aan een hoge kwaliteit van leven. Heumen is een gemeente waar het prettig wonen is in een groene en landelijke omgeving. Daarbij zijn vier ambities geformuleerd:

1. De gemeente Heumen wil een samenleving zijn waar mensen uit alle levensfasen en inkomensklassen de kans hebben om prettig te wonen.
2. Gemeente Heumen wordt gezien als koploper in de verduurzaming van de woningvoorraad.
3. Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte kunnen zo lang als mogelijk zelfstandig wonen.
4. De groene omgeving en de leefbare kernen maken onze gemeente een prettige plek om te wonen.”

De toekomst is onzeker. De afgelopen 2 jaar zat de wereld op slot door een pandemie en momenteel woedt er een oorlog op Europees grondgebied. Dit heeft ons laten zien dat de wereld er in een mum van tijd anders uit kan zien. Toch blijkt uit onderzoek¹ dat er zekerheid is op het volgende punt: de Nederlandse bevolking groeit de komende 30 jaar met de bijbehorende maatschappelijke gevolgen. Als gemeenten, woningcorporatie en huurdersbelangenvertegenwoordiging kunnen we de trends en ontwikkelingen niet negeren. Dit vraagt om een strategie waarin we de komende jaren stappen zetten om in te spelen op deze ontwikkelingen. En dat vraagt om ieders inzet: we kunnen het niet alleen, maar hebben elkaar hard nodig om de uitdagingen aan te gaan.

Wij (de gemeente Heumen, Oosterpoort en HV Woonbelang) zien dat een goede samenwerking cruciaal is om de vier ambities te realiseren. Samen blijven we ons inzetten om van de gemeente Heumen een gemeente te maken waar mensen prettig kunnen wonen in een groene en landelijke omgeving en waar ze een fijn thuis hebben met voldoende beschikbare voorzieningen. Het is noodzakelijk om onze krachten (kwaliteit, capaciteit, netwerk, financiële middelen) te bundelen, om buurten en wijken integraal te verbeteren. Het gaat ons om samenleven in een vitale en gezonde woonomgeving.

¹ Bevolking 2050 in beeld, Nidi en CBS: [Bevolking 2050 in beeld: drukker, diverser en grijzer \(nidi.nl\)](https://www.nidi.nl/publicaties/Bevolking_2050_in_beeld_drukker_diverser_en_grijzer_nidi.nl)

De Woonvisie 2017 van de gemeente Heumen is een belangrijke basis voor de prestatieafspraken in deze gemeente. Aanvullend op de woonvisie zijn ook andere beleidsstukken van belang. Bijvoorbeeld de Omgevingsvisie, de Transitievisie warmte, de Ruimtelijke Visie Duurzame Energie en de Transformatieagenda Sociaal Domein waaraan we samen werken. Maar de basis is breder: ook het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en meerjarenbegroting van Oosterpoort en de ambities van HV Woonbelang zijn onderdeel van de gezamenlijke ambities en doelstellingen. Met deze kaders komen we gezamenlijk tot de meerjarige prestatieafspraken 2023 – 2026.

We focussen ons op drie kerndoelen

Om focus aan te brengen in de woonopgave en ambities, hebben we voor de komende jaren drie kerndoelen. Onze gezamenlijke inzet richten we zoveel mogelijk op deze drie kerndoelen:

- Meer passende en betaalbare woningen beschikbaar
- Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving
- Inzetten op de weerbaarheid van buurten en wijken

Koers bepalen en onderweg bijsturen

We maken meerjarige afspraken, tot en met 2026. Daarmee ontstaat ruimte om doelgerichte meters te maken. Onderweg sturen we bij waar nodig. We kijken elk jaar op basis van het monitoren van de prestatieafspraken terug en vooruit. Doen we wat we hebben afgesproken? Zijn dat de goede dingen om onze doelstellingen te realiseren? Hoe ervaart ieder van ons de samenwerking? Moeten we bijsturen? En wat betekent dat voor ieders inzet? Dit resulteert voor het eind van het jaar in een uitvoeringsagenda, waarin onze inzet voor het volgende jaar concreet wordt.

Hoofdstuk 2: Meer mogelijkheden voor passend en betaalbaar wonen

Ontwikkelingen en opgave

De opgaven op de woningmarkt van Heumen zijn groot. De vergrijzing neemt toe, mensen met een zorgvraag wonen langer thuis, de huishoudens worden kleiner en nieuwkomers op de woningmarkt zoeken hun plek. Daarnaast neemt het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden sterk toe. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar ook dat deze woningen aan andere wensen en eisen moeten voldoen. Heumen heeft relatief een laag percentage sociale huurwoningen. Daardoor zien we de afgelopen jaren de slagingskansen afnemen en de zoektijden toenemen. Daarbij zien we dat er vooral behoefte is aan appartementen of levensloopgeschikte woningen. Uitgangspunt voor de prestatieafspraken is een voorraad die beter aansluit op de behoefte.

Doelen

- De sociale huurwoningvoorraad aan te laten sluit bij de (toekomstige) woningbehoefte;
- Het aantal sociale huurwoningen dat geschikt is voor 75+ers om langer zelfstandig te wonen toe te laten nemen;
- De druk op de woningmarkt af laten nemen door alternatieve oplossingen in te zetten;
- Doorstroming van ouderen te stimuleren;
- Voor diverse bijzondere doelgroepen passende huisvesting te organiseren.

Afspraken

	Activiteit	Trekker
1.	In de periode 2023 – 2026 groeit de sociale huurvoorraad met minimaal 75 wooneenheden. Focus ligt daarbij op het ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen zodat ouderen kunnen doorstromen. De intentie van de gemeente Heumen is om de sociale huurwoningvoorraad te laten groeien tot 30% van de totale woningvoorraad zoals die is per 1 december 2022.	Oosterpoort en gemeente Heumen
2.	Bij particuliere en gemeentelijke projecten waarbij meer dan 20 woningen worden gebouwd is het uitgangspunt dat daarvan minimaal 30% sociale	Gemeente Heumen

	huurwoningen zijn. Sociale huurwoningen worden altijd door de corporatie verhuurd.	
3.	De gemeente zal tijdig bestemmingsplannen/omgevingsplannen en vergunningen in behandeling nemen en afgeven.	Gemeente Heumen
4.	De Gemeente en Oosterpoort onderzoeken of er een locatie is waar snel circa 20 flexwoningen geplaatst kunnen worden, omdat de druk op de woningmarkt toeneemt. De gemeente geeft daarbij de garantie van een vergunning voor minimaal 2x 15 jaar en investeert in het bouwrijp maken. Oosterpoort investeert in de woningen. Er worden hiervoor afspraken gemaakt over het toewijzen aan bijzondere doelgroepen en lokale starters.	Oosterpoort en gemeente Heumen
5.	We voeren onderzoek uit naar de wensen en mogelijkheden voor investeringen voor huurwoningen met een huurprijs tussen €763 - €1000. Het gaat om het voorzien van woningen aan inwoners die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor betaalbare koop. Binnen de wettelijke kaders en financiële randvoorwaarden is Oosterpoort bereid te investeren in deze huurcategorie.	Gemeente Heumen en Oosterpoort
6.	Oosterpoort verkoopt een beperkt deel van het versnipperd bezit (maximaal 3 in 2023). Verkoop vindt alleen plaats als er netto toch een groei in de sociale huurvoorraad is. De woningen die verkocht worden, worden met voorrang aangeboden aan sociale huurders. Jaarlijks wordt samen besloten welk aantal reëel is.	Oosterpoort
7.	Oosterpoort start een pilot waarbij we met nieuwe woonvormen zoeken naar vormen die bijdragen aan een afname van de druk op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn woningsplitsing of woningdeling. De gemeente ondersteunt de innovatieve woonconcepten met kennisdeling en planologische procedures.	Oosterpoort en gemeente Heumen
8.	Oosterpoort transformeert 15 verouderde seniorenwoningen naar levensloopgeschikte woningen.	Oosterpoort
9.	We zetten gezamenlijk een verhuiscoach in om doorstroming onder ouderen te stimuleren. Over de financiële verdeling van de inzet	Oosterpoort en gemeente Heumen

	van de verhuiscoach worden afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst.	
10.	We geven ouderen die wonen in een sociale huurwoning voorrang bij nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen. Daarnaast bekijken we wat nog meer mogelijk en passend is om doorstroming van ouderen naar passende woningen te stimuleren zoals bijvoorbeeld het meenemen van huurprijzen.	Oosterpoort
11.	De komende jaren streven we er naar om de taakstelling die de gemeente heeft in de huisvesting van statushouders ook te halen en aan het einde van het jaar alle toegewezen statushouders te hebben gehuisvest. Ook wanneer de taakstelling tussentijds verhoogd en/of versneld wordt. Voor deze nieuwe inwoners wordt passende en voldoende ondersteuning georganiseerd door de gemeente.	Gemeente Heumen en Oosterpoort
12.	In overeenstemming met de nationale prestatieafspraken krijgen in 2023 huurders in sociale huurwoningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag.	Oosterpoort
13.	De huurverhoging in 2023, 2024 en 2025 zal een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. HV Woonbelang heeft jaarlijks een gekwalificeerd adviesrecht hierin.	Oosterpoort – HV Woonbelang
14.	Oosterpoort en HV Woonbelang voeren het gesprek over inkomensafhankelijke huurverhoging. Het verlagen van huren voor de doelgroep, het beperken van de huurverhoging en het gratis isoleren voor iedereen rechtvaardigt om opnieuw kritisch te kijken naar de voor- en nadelen van inkomensafhankelijke huurverhoging. HV Woonbelang heeft hierin een gekwalificeerd adviesrecht.	Oosterpoort – HV Woonbelang
15.	We voorkomen escalatie van problematische huurschulden en de daaruit voortvloeiende ontruiming en andere maatschappelijke kosten. Dit doen we door tijdige- of vroegsignalering van de betalingsachterstand en herstel van een regelmatige huurbetaling.	Oosterpoort – gemeente Heumen

	Oosterpoort streeft er naar dat het aantal huurders zonder huur betalingsproblemen minimaal 95% is en het aantal ontruiming als gevolg van betalingsproblemen nihil is. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning met inzet van de gemeente en het Kernteam. Zoals ook afgesproken in het convenant Vroegsignalering zetten we in op preventieve ondersteuning en ontvangen mensen met betalingsproblemen of betaalrisico's actieve schuldhulpverlening van de gemeente.	
16.	We onderzoeken hoe de energiearmoede gelden van de gemeente Heumen ingezet kunnen worden voor mensen uit de doelgroep.	Gemeente Heumen

Hoofdstuk 3: Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving

Ontwikkelingen en opgave

We zijn samen op weg naar CO₂-neutraal in 2050. En hoewel de nodige stappen daarin gezet worden, is er nog een lange weg te gaan. Tussen 2017 en 2020 is de CO₂uitstoot van woningen gedaald met 15%. Maar van-het-gas-af blijkt een te simpele uitspraak omdat dit niet zonder hoge kosten voor onze bewoners te realiseren is. De maatregelen die we nemen moeten haalbaar, betaalbaar en ruimtelijk inpasbaar zijn. We zetten in ieder geval in op het isoleren van woningen.

Doelen

- De maatregelen die bijdragen aan het gemiddeld reduceren van de CO₂-vraag van sociale huurwoningen te versnellen;
- Geen sociale huurwoningen meer te verhuren in 2028 met een energielabel E, F of G;
- Huurders bewust te maken van de meerwaarde van een groene en gezonde omgeving

Afspraken

17.	Wanneer de isolatie van een woning wordt aangepakt wordt er geen huurverhoging doorgevoerd.	Oosterpoort
18.	Jaarlijks brengen we op minimaal 125 sociale huurwoningen zonnepanelen aan.	Oosterpoort
19.	De gemeente Heumen kent de pilot 'Wijk van de Toekomst'. Het doel van het project is om met inwoners een duurzaamheidsvisie te ontwikkelen die aansluit bij de wijk. Daarbij is het klimaatbestendig worden van de wijk een belangrijk thema. De gemeente Heumen betreft Oosterpoort bij deze pilot.	Gemeente Heumen

20.	De komende jaren worden 5 sociale huurwoningen met een label E, F of G aangepakt in de gemeente Heumen. In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met deze labels.	Oosterpoort
21.	Er vindt afstemming plaats over de planningen van renovatie, afkoppelen van regenwater en andere aanpassingen in de openbare inrichting.	Gezamenlijk
22.	We starten een pilot waarbij we kijken hoe voortuinen groener kunnen worden. Door de klimaatverandering neemt de temperatuur toe en hebben we te maken met meer wateroverlast. Het is daarom noodzakelijk dat er meer vergroend wordt en minder versteend.	Gemeente Heumen - Oosterpoort
23.	De gemeente Heumen ontwikkelt een plan van aanpak met betrekking tot de ondersteuning van huurders bij het isoleren van hun woning.	Gemeente Heumen

Hoofdstuk 4: Versterken van de weerbaarheid van buurten en wijken

Ontwikkelingen en opgave

De toename van de levensverwachting, de extramuralisering van de zorg en de migratie leiden ertoe dat we te maken krijgen met een groeiend aantal zelfstandig wonende inwoners in een kwetsbare situatie. Meer dan voorheen wordt onze aandacht gevraagd voor het samenleven in wijken en buurten. Er is een duidelijke relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel kwetsbare groepen in een buurt en de ontwikkeling van leefbaarheidsproblematiek. Dit vraagt om een omgeving waar mensen zichzelf kunnen zijn, naar elkaar omkijken, elkaar kunnen ontmoeten en problemen samen opgelost worden. Een omgeving met een mix van koop- en huurwoningen woningen. Waarbij er sprake is van huurwoningen met verschillende huurprijzen zodat er voor iedereen in een kern woonmogelijkheden zijn. Sociale samenhang en inclusie is belangrijk voor veerkrachtige buurten. We passen onze werkwijze aan op wat er nodig is in wijken en buurten. Met elkaar.

Doelen

- Door gezamenlijke inzet mensen de ondersteuning te geven die zij nodig hebben;
- Met samenwerking (ook met zorg en welzijnsorganisaties) te zorgen voor een sluitend netwerk rondom mensen in een kwetsbare situatie;
- Met bewoners te zorgen voor sociale samenhang in de wijk;
- Door inwoners te betrekken zorgen voor weerbaarheid van buurten en wijken.

Afspraken

	Activiteit	Trekker
24.	We starten in een wijk/buurt een extra activiteit om in te zetten op verbinding en leefbaarheid, zowel op individueel als op wijk/buurniveau.	Oosterpoort
25.	We blijven tot en met 2026 gebruik maken van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling levert een belangrijke	Gemeente Heumen

	bijdrage wanneer de leefbaarheid wordt aangetast door geschillen tussen bewoners.	
25.	Doordat mensen langer thuis wonen, maken zij ook meer gebruik van Wmo-hulpmiddelen en voorzieningen. Deze hulpmiddelen en voorzieningen hebben soms consequenties voor aanpassingen aan het woongebouw of de omgeving van het gebouw, maar zijn wel onlosmakelijk verbonden met de toegekende indicatie van de gemeente. De gemeente Heumen en Oosterpoort overleggen iedere twee maanden over lopende knelpunten in casussen en wie er verantwoordelijk is voor deze aanpassingen.	Gemeente Heumen en Oosterpoort
26.	We maken afspraken over het toewijzen van scootmobielen en hoe deze gestald en opgeladen worden. Met name oudere woongebouwen zijn niet ingericht om scootmobielen op een (brand-)veilige manier te stallen.	Gemeente Heumen en Oosterpoort
27.	De woonzorgvisie van de gemeente wordt opgesteld met Oosterpoort en zorgpartijen.	Gemeente Heumen