

Prestatieafspraken 2021

gemeente Winterswijk



HUURDERSVERENIGING
WINTERSWIJK



alle ruimte!



Datum: 2 december 2020

Versie: Definitief

Prestatieafspraken 2021, Gemeente Winterswijk

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2021 met daarin beschreven de activiteiten welke bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Winterswijk. De afgelopen maanden hebben wij, de huurdersvereniging Winterswijk, de gemeente Winterswijk en De Woonplaats - op basis van de voorgenomen activiteiten van alle partijen - overleg gevoerd over onze ambities en prestaties binnen de volkshuisvesting.

Bestaande prestatieafspraken het uitgangspunt

In het najaar van 2016 hebben de drie partijen de langjarige afspraken bekrachtigd in de Raamovereenkomst 2017-2021. In de prestatieafspraken staan afspraken voor de kortere termijn. Deze worden jaarlijks herijkt.

Dit voorliggend document vervangt de prestatieafspraken 2020 en wordt als bijlage gevoegd bij de bestaande raamovereenkomst.

Ambitie samenwerking

De Gemeente Winterswijk, De Woonplaats en de Huurdersvereniging Winterswijk zetten zich gezamenlijk in voor goed wonen in de gemeente Winterswijk. Allen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid.

De gemeente stelt een woonvisie op, waarin alle aspecten van het wonen aan bod komen: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. In het najaar van 2020 wordt een nieuwe woonvisie vastgesteld. Op basis van die visie wordt in 2021 een nieuwe raamovereenkomst vastgesteld, voor een aantal jaren.

De taak van de gemeente bestaat vooral uit de zorg voor voldoende woonruimte. Om de ontwikkelingen in bestaande wijken en het buitengebied te stimuleren en met randvoorwaarden te begeleiden en aanleg van nieuwe woonwijken mogelijk te maken maakt het gemeentebestuur omgevingsvisies en omgevingsplannen. Deze plannen geven aan wat er met de grond mag gebeuren. In dit ruimtelijk beleid worden bouwlocaties vastgelegd. Verder wordt in het grondbeleid vastgelegd welke rol de gemeente bij verwerving van gronden en gebiedsontwikkeling speelt.

De Woonplaats is er in Winterswijk voor mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Specifiek voor haar huidige huurders en toekomstige huurders. De Woonplaats maakt zich sterk die huurders duurzaam woongenot te bieden: een goede en betaalbare woning in een prettige buurt.

De huurdersvereniging Winterswijk vertegenwoordigt de belangen van de huurders van De Woonplaats in Winterswijk. De Huurdersvereniging staat voor betaalbare woningen in leefbare wijken.

De gemeente, de huurdersvereniging en De Woonplaats werken intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in Winterswijk. Op basis van de ervaringen in voorgaande jaren kijken wij hier met vertrouwen naar uit. Onderdeel van dit proces is het evalueren van de resultaten en het volkshuisvestelijk beleid in het voorjaar.

We hebben vertrouwen in de manier waarop we deze samenwerking met elkaar aan gaan. We zullen elkaar ook de komende jaren scherp houden om ieders mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

2 december 2020 te Winterswijk,

Mevrouw I. klein Gunnewiek

De heer A. Nadir

Mevrouw M. Wolters

Wethouder gemeente Winterswijk

**Bestuurslid Huurdersvereniging
Winterswijk**

Bestuurder De Woonplaats



.....

.....

Concrete afspraken en doelstellingen per thema voor 2021

Algemeen
Voor de in de prestatieafspraken opgenomen investeringen geldt het voorbehoud dat er voldoende financiering aangetrokken kan worden met borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Als dit niet het geval is zijn we genooddacht om bij te sturen. Dit doet De Woonplaats in samenspraak met de andere partijen

1 Transformatieopgave 2021		Wanneer	Wie
Gezamenlijke ambitie: - Een toekomst bestendige woningvoorraad in de gemeente Winterswijk - Voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen			
1.1	De Woonplaats stelt een uitvoeringsagenda op over de transformatie o.b.v. haar visie op Winterswijk (De Bedoeling) met de opgave en planning per locatie. Voor diverse locaties in Winterswijk worden, naast de reguliere investeringen, voor in totaal 90 woningen/ appartementen scenario's voor renovatie en voor 180 woningen scenario's voor sloop/nieuwbouw uitgewerkt. Deze transformatie-opgave valt binnen de uitvoeringsagenda van de visie Winterswijk 2030. Exacte aantallen en locaties en de planning zijn mede afhankelijk welke ontwikkelingen zich in de markt voor doen.	Q1	DWP
1.2	In 2021 worden de voorbereidingen gestart voor de als eerste uit de markt te nemen woningen. In deze voorbereidingen worden onder andere de onderwerpen communicatie, interne besluitvorming, sociaal plan, financiën, woonwensenonderzoek, herhuisvesting en nieuwbouw meegenomen. De Huurdersvereniging wordt actief betrokken bij het woonwensenonderzoek	Q1	DWP HV
1.3	In 2021 worden 11 eengezinswoningen in de Vliertuin gerealiseerd.	Q2-Q4	DWP
1.4	In Winterswijk zijn er initiatieven voor woonvormen om bij elkaar te gaan wonen zodat onderlinge ondersteuning/samenredzaamheid mogelijk is. De Woonplaats en de gemeente zijn in gesprek met deze doelgroepen om de woonbehoefte en de mogelijkheden te bepalen, en waar mogelijk deze woonvormen te ontwikkelen. Als de initiatieven passen binnen de primaire doelgroep van De Woonplaats en andere (financiële) randvoorwaarden, pakt De Woonplaats deze vraag op.	Q1-Q2	GEM DWP
1.5	Er vindt structureel overleg plaats tussen de gemeente en De Woonplaats over (de voortgang van) de transformatieopgave. De huurdersvereniging wordt hierover bijgepraat tijdens het reguliere overleg tussen De Woonplaats en de huurdersvereniging.	Q1-Q4	GEM DWP HV
1.6	De gemeente en De Woonplaats brengen samen de woningmarkt voor jongeren in Winterswijk in beeld, op basis van eigen bronnen. Daarnaast gaan we ook met jongeren in gesprek om woonwensen in beeld te brengen. De gemeente gaat hiervoor woonavonden organiseren, in samenspraak met De Woonplaats en de Huurdersvereniging.	Q1-Q2	GEM DWP HV

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid 2021		Wanneer	Wie
Gezamenlijke ambitie: - Er is voldoende betaalbaar en passend aanbod van sociale huurwoningen - Samen met partners voorkomen we dat (bewoners en) huurders in betalingsproblemen komen. - We handelen in het belang van de primaire doelgroep in Winterswijk. Dit betekent dat wij zorgen voor genoeg aanbod voor huishoudens uit alle verschillende inkomenscategorieën, binnen de sociale doelgroep. - Binnen de doelstelling ten aanzien van zoektijden richten we ons meer op de reguliere woningzoekende en minder op de wenszoeker. We willen de zoektijden zó laag houden dat woningzoekenden die op korte termijn een woning nodig hebben, bij De Woonplaats terecht kunnen.			
Betaalbaarheid			
2.1	86% van de woningen heeft een streefhuur onder de €663,40 en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheidsgrens. Een deel van de woningen tussen €663,40 en €737,14 valt onder het tweehurenbeleid. Deze worden afgetopt naar de eerste aftoppingsgrens bij toewijzingen aan een woningzoekende met een inkomen onder de passendheidsgrens. Het totaal aandeel bereikbare woningen is daarmee 87%.	Q1-4	DWP
2.2	De Woonplaats heeft een inflatievolgende huurverhoging (conform Sociaal Akkoord).	Q2	DWP
2.3	De Woonplaats heeft met het nemen van energiemaatregelen mede tot doel het verlagen van de totale woonlasten voor haar huurders. Woonlasten bestaan hoofdzakelijk uit huur- en energiekosten. De Woonplaats biedt huurders van eengezinswoningen daarom energiepakketten aan voor verduurzaming van de woning die de energiekosten omlaag brengen. Deze energiemaatregelen gaan soms gepaard met een huurverhoging, die overigens wel lager is dan de verwachte energiebesparing. Uitgangspunt is netto lagere woonlasten met, indien van toepassing, hogere huurtoeslag.	Q1-4	DWP
2.4	De Woonplaats wil betalingsproblemen en de escalatie daarvan voorkomen en deelt daarom vroegtijdig signalen hiervan met de gemeente. Hierbij wordt aangesloten bij het project vroegsignalering vanuit de gemeente. Binnen deze “er op af” methodiek, werken de Achterhoekse gemeenten samen met verschillende partners. De huurdersvereniging vervult een signalerings- en doorverwijsfunctie.	Q1-4	DWP GEM HV
Beschikbaarheid			
2.5	We monitoren het percentage woningzoekende dat binnen 12 maanden een woning heeft gevonden (ook naar verschillende doelgroepen). Hiermee bewaken we de balans tussen vraag en aanbod.	Q1 en Q3	DWP
2.6	De Woonplaats geeft de gemeente en Huurdersvereniging inzicht in de cijfers rondom zoektijden, waarbij ook gekeken wordt naar de woningzoekenden die langer dan een jaar niet gereageerd hebben.	Q1	DWP GEM HV
2.7	We monitoren de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden die een woning hebben geaccepteerd. Op basis hiervan formuleren we een passende doelstelling ten aanzien van zoektijden. Uitgangspunt is om de zoektijden zó laag te houden zodat ook woningzoekenden die op korte termijn een woning nodig hebben bij De Woonplaats terecht kunnen.	Q1-Q2	GEM DWP

2.8	De gemeente Winterswijk ziet huishoudens met woonvraag voor een beperkte tijd, bijvoorbeeld vanwege de bouw van een nieuwe woning, scheiding, of andere persoonlijke keuzes, als spoedzoekers. De Woonplaats biedt permanente huisvesting voor die mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien en passend gehuisvest moeten worden. Spoedzoekers zoals genoemd vormen geen doelgroep van beleid voor De Woonplaats. We onderzoeken de mogelijkheden om deze woningzoekenden te huisvesten met een tijdelijk contract onder leegstandsbeheer. Dit doen we als pilot om meer beeld te krijgen van de omvang van deze groep.	Q3-4	GEM DWP
2.9	De Gemeente en De Woonplaats nemen in 2021 deel aan het Achterhoekse Woningmarkt en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO)	Q1-Q4	GEM DWP
2.10	De Woonplaats verkoopt een beperkt aantal sociale huurwoningen: maximaal 8 in de gemeente Winterswijk (postcodes: 7101, 7102, 7103 en 7104).	Q1-Q4	DWP
2.11	Bij een wettelijke verandering van de toewijzingsregels per 1 januari 2021, kan De Woonplaats gebruik maken van een maximale vrije toewijzingsruimte van 15%.	Q1-Q4	DWP
2.12	Om de huidige druk op de markt te verlichten kijken we naar de mogelijkheden om nu nieuwe woningen toe te voegen en op een later moment woningen af te stoten/uit de markt te halen.	Q1-Q4	DWP
2.13	De gemeente Winterswijk beschouwt vergunninghouders als een doelgroep die met voorrang gehuisvest moet worden. De Woonplaats verzorgt de huisvesting van statushouders in Winterswijk.	Q1-Q4	GEM DWP
2.14	In navolging op de afspraken rondom de uitstroom beschermd wonen, maken we in 2021 afspraken over de uitstroom maatschappelijke opvang.	Q1-Q4	GEM DWP
2.15	De Woonplaats en de gemeente Winterswijk leveren in goed overleg en samenwerking maatwerk op het gebied van huisvesting voor die mensen die extra ondersteuning nodig hebben.	Q1-Q4	GEM DWP
2.16	De Woonplaats start met een pilot waarbij ouderen uit Meddo voorrang krijgen bij de toewijzing van seniorenwoningen in Meddo.	Q1-Q4	DWP

3. Duurzaamheid 2021		Wanneer	Wie
Gezamenlijke ambitie: - We zorgen voor een duurzame, klimaat en toekomstbestendige sociale woningvoorraad - We hebben woningen van een goede kwaliteit in leefbare buurten. - De Woonplaats, huurdersvereniging en gemeente werken samen rond verduurzaming. Hierbij zijn de thema's energie besparing, duurzame energieopwekking, energieopslag, klimaatadaptatie, verbeteren biodiversiteit, circulariteit en maatschappelijke duurzaamheid van belang. We delen actief kennis en ervaring en pakken samen pilots op.			
Verduurzaming			
3.1	De Woonplaats ondersteunt binnen haar mogelijkheden de gemeente Winterswijk in haar ambitie om energieneutraal te worden door haar eigen woningen te verduurzamen naar minimaal energielabel B, door nieuwbouw energieneutraal te maken voor de gebouw gebonden installaties en door duurzame energie op te wekken bij nieuwbouw.	Q1-Q4	GEM DWP
3.2	In 2021 stelt de gemeente Winterswijk een Transitievisie Warmte op waarin de energievoorziening in de toekomst per wijk wordt aangegeven. De Woonplaats neemt actief deel aan het opstellen van deze visie. Tegelijkertijd verkennen gemeente en De Woonplaats samen de mogelijkheden een pilot te starten om een aantal woningen aardgasvrij te maken.	Q1-Q4	GEM DWP HV
3.3	De Woonplaats volgt de landelijke afspraken en conformeert zich aan gebouwgebonden CO2 neutraliteit in 2050. De Woonplaats formuleert een aanpak om dit doel te bereiken. De andere tripartite partijen worden hier over geïnformeerd. Hierbij maken we een koppeling met de transitievisie warmte van de gemeente en de transformatieopgave van De Woonplaats.	Q1-4	DWP
3.4	De Woonplaats zet zich actief en maximaal in om de woningvoorraad te verduurzamen. Bij eengezinswoningen vindt de investering plaats bij mutatie of op initiatief van de zittende huurder en bestaat uit het energetisch verbeteren naar Energie index 1,4 (label B) of beter. Hiervoor is in 2021 een budget gereserveerd van € 770.000.	Q1-4	DWP
3.5	Bij meergezinswoningen kiest De Woonplaats voor een planmatige verduurzaming waarbij onderhoud en/of renovatie ook onderdeel zijn van deze complex-gewijze aanpak. In 2021 gaat De Woonplaats met deze vorm van verduurzaming van start aan de Helderkampstraat.	Q1-4	DWP
Klimaatadaptatie/biodiversiteit			
3.6	Gemeente heeft informatie vanuit klimaatstresstesten. De Woonplaats heeft ervaringen opgedaan met pilots ten aanzien van klimaatadaptatie. Deze kennis wordt bij elkaar gebracht.	Q1-4	DWP en GW
3.7	De gemeente en De Woonplaats starten gezamenlijk een pilot rondom klimaatadaptatie in De Pas. Hier kan afkoppeling van regenwater en vergroenen van de tuinen deel van uitmaken.	Q1-4	GW iom DWP
Energiecoaches			
3.8	De gemeente Winterswijk en De Woonplaats ondersteunen elkaar in de mogelijkheden om de RRE subsidie aan te vragen voor huurders. Bij de uitvoering wordt de huurdersvereniging betrokken (in combinatie met de energiecoaches)	Q1-Q4	GEM DWP
3.9	De Woonplaats gaat samen met de huurdersvereniging, het AGEM Energieloket en de gemeente Winterswijk energiecoaches inzetten voor huurders. Er wordt een aantal huurders opgeleid tot energiecoach.	Q1-Q4	GEM DWP

<i>SROI (Social Return Of Investments) /Maatschappelijke duurzaamheid</i>			
3.10	Als regionale organisatie vindt De Woonplaats het belangrijk om lokaal/regionaal in te kopen en tegelijkertijd daarmee van maatschappelijke betekenis te zijn. De Woonplaats gaat haar inkoopkracht benutten teneinde een maatschappelijk terugverdieneffect op onze Investerings te creëren, Social Return On Investment (SROI) genoemd. Ook voor de gemeente Winterswijk is dit een belangrijk thema en daarom doet de gemeente mee aan het Convenant Uniformering Social Return Oost Nederland. Gemeente en De Woonplaats gaan samenwerken op het gebied van SROI.	Q1-4	DWP GEM
<i>Circulair bouwen</i>			
3.11	De Woonplaats en de gemeente Winterswijk nemen deel aan cirkelregio Achterhoek en delen kennis rondom circulariteit met elkaar.	Q1-Q4	GEM DWP
<i>Innovatie</i>			
3.12	De Woonplaats kiest actief voor innovatie. Op het gebied van duurzaamheid kijken we verder dan de reeds bewezen concepten en doen we pilots met waterstof, nieuwe warmtepompen en vacuüm glas met als doel een duurzame, klimaat en toekomstbestendige sociale woningvoorraad. Onze ervaringen op dit gebied delen wij graag met de gemeente Winterswijk en passen we toe bij toekomstige projecten.	Q1-Q4	GEM DWP
3.13	In De Post (Balinkesstraat 4) komt een pilot met Vacuümglas.	Q1-Q4	DWP

4 Leefbaarheid 2021		Wanneer	Wie
<i>Gezamenlijke ambitie:</i>			
- <i>De leefbaarheid in de gemeente Winterswijk wordt hoog gewaardeerd. Dit willen we graag zo houden. Samen met partners en belanghouders zorgen wij dat in de wijken en buurten waar de sociale doelgroep woont de juiste activiteiten worden ontplooid om duurzaam woongenot voor de huurders waar te maken.</i> - <i>Waar overlast kan ontstaan werken we samen om dit tegen te gaan en te voorkomen.</i>			
4.1	De Woonplaats blijft investeren in leefbaarheid in die gebieden waar zij bezit heeft. De investeringen zijn primair bedoeld voor de huurders van De Woonplaats.	Q1-Q2	DWP GW
4.2	De gemeente en De Woonplaats werken samen in de aanpak van woonoverlast.	Q1	GEM DWP
4.3	Partijen zetten de inzet van en in buurtbemiddeling voort. Indien één van de partijen hier anders mee om wil gaan, bespreekt deze dat tijdig met de ander.	Q1	GEM DWP
4.4	De gemeente en De Woonplaats maken gebruik van de wijkaanpak om de leefbaarheid te bevorderen. Als pilot is hiermee gestart in de wijk De Pas.	Q1-Q4	DWP GW HV
4.5	<i>Partijen zetten de intensieve samenwerking met andere partijen (bijvoorbeeld de ROVA, Politie en de afdeling Handhaving en Openbare Orde van de gemeente) voort, rondom de Joost van den Vondel (afvalproblematiek, veiligheid in en om het gebouw), de Zonnebrink (Openbare ruimte) en Europalaan (afvalproblematiek, leefbaarheid).</i>	Q1	GEM DWP

5 Wijkaanpak 2021		Wanneer	Wie
<i>Ambitie De Woonplaats ten aanzien van Wijkaanpak:</i> - <i>Het, samen met de gemeente en andere stakeholders creëren en/of in stand houden van toekomstbestendige wijken,</i> - <i>Bij Integrale wijkaanpak, zijn duurzaamheid en leefbaarheid belangrijke pijlers zijn (de ambities hiervoor worden in dit hoofdstuk dan ook nog apart benoemd).</i> - <i>per wijk/buurt de bewoners en maatschappelijke partners betrekken bij het uitvoeringsprogramma. Uitgangspunt daarbij is om de bewonersparticipatie langjarig te behouden</i>			
5.1	De integrale wijkaanpak is een programma dat in elke wijk in Winterswijk uitgevoerd kan worden. Er zal voor de prioritering van de wijken afstemming plaatsvinden tussen de gemeente Winterswijk en De Woonplaats waarbij rekening wordt gehouden met de transitieopgave van De Woonplaats, de energietransitie in Winterswijk en ook de leefbaarheid in wijken en/of complexen. De ervaringen en resultaten uit de pilot in de Pas worden meegenomen in de uitrol van de integrale wijkaanpak in de volgende wijken. In 2021 start De Woonplaats vooruitlopend op de wijkaanpak met de planmatige verduurzaming met onderhoud en/of renovatie van de Helderkampstraat. Afhankelijk van de evaluatie, sluit de gemeente aan bij de uitvoering hiervan.	Q2	DWP HV GW
5.2	We focussen daarbij niet alleen op de duurzaamheid, maar ook op de leefomgeving (openbare ruimte) en de sociaal/maatschappelijke structuur van de wijk en de zelfredzaamheid van de bewoners.	Q1-4	DWP HV GW
5.3	In De Pas is gestart met een pilot. Hier wordt gekeken naar de optimale invulling van de integrale aanpak, samen met bewoners, om te komen tot een fijne buurt in 2030. Er wordt gewerkt vanuit drie pijlers: Verduurzaming, Openbare Ruimte en Woonplezier. Samen met het Uit de Pas-team en de bewoners van de wijk geven we invulling aan het thema Woonplezier. Doel is de sociale structuur van de wijk te versterken.	Q1-4	DWP
5.4	Vanuit de integrale wijkaanpak is de ambitie om 80 sociale huurwoningen in De Pas te verduurzamen (minimaal naar label B, zodat de woningen geschikt zijn om op termijn CO2 neutraal te zijn). Het betreft de woningen in De Pas die nu label C of lager hebben. Het daadwerkelijke aantal te verduurzamen woningen hangt af van de bereidheid van bewoners om mee te doen.	Q1-4	DWP GEM
5.5	In 2021 zetten de gemeente en De Woonplaats binnen de pilot in De Pas ook een actie rondom klimaatadaptatie op (zie ook thema duurzaamheid). De huurdersvereniging gaat hier een ambassadeursrol vervullen.	Q1-4	GEM DWP HV
5.6	De grootste uitdaging is de particuliere woningvoorraad. Er zit verband tussen particulier en sociaal woningbezit. Bijvoorbeeld omdat in wijken en buurten gedifferentieerd is gebouwd of omdat voormalige huurwoningen verkocht zijn en er daardoor 'gespikkeld bezit' is ontstaan. Bij opknappen/verduurzamen van de woningvoorraad is het een uitdaging om particulieren over te halen tot investeren in kwaliteit van hun woning. Binnen de wijkaanpak De Pas is het investeren van particulieren in (het verduurzamen van) de eigen woning één van de pijlers waarop volop wordt ingezet. De gemeente Winterswijk is trekker van de verduurzaming bij particulieren. De Woonplaats kan hierin faciliteren. Ervaringen bij deze pilot worden gebruikt voor de aanpak bij andere wijken.	Q1-Q4	DWP GEM HV

6. Financieel 2021

Achtervang

- 6.1 De gemeente Winterswijk gaat een gelimiteerde achtervangsovereenkomst aan met de WSW die start op 1 januari 2021, met een looptijd van één jaar en gemaximeerd op €19,6 miljoen

Benodigde achtervang (in € 1000)	2021
Uitbreiding achtervang	
Verduurzaming/renovatie	4.100
Nieuwbouw	2.200
Af: Verkopen	-1.050
Financiering voor afkoop derivaten	14.300
<i>Subtotaal</i>	<i>19.550</i>
Geen uitbreiding achtervang	
Herfinancieringen	0
Herstructurering bestaande leningen	0
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>
<i>Totaal</i>	<i>19.550</i>
Totaal benodigde achtervang (afgerond)	19.600