

Prestatieafspraken

Onze plannen voor 2023 en 2024

woonbedrijf
ieder1



HUURDERSBIJ1
COÖP- en VOOR HUURDERS



“Iedereen in Zutphen en Warnsveld moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, autochtoon of nieuwkomer.”

Er liggen flinke opgaven om ervoor te zorgen dat iedereen in Zutphen en Warnsveld goed kan wonen. Met deze prestatieafspraken kijken we vooruit. We hebben plannen voor de komende twee jaar en de langere termijn. Onze focus ligt op het versnellen van betaalbare (tijdelijke) nieuwbouw, herstructureren en verduurzamen van de bestaande voorraad en het veerkrachtig houden van onze wijken en buurten (diversiteit). We geloven dat onze ambities onder de juiste omstandigheden haalbaar zijn. Daar werken we als gemeente Zutphen, woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk aan, in goed overleg met elkaar. We bevinden ons in een landelijke wooncrisis en hebben elkaar hard nodig om de opgaven te realiseren. Waar we kunnen vanuit onze rol als corporaties sluiten we aan bij de doelen uit het coalitieakkoord 2022-2026.

Coalitieakkoord:

“We willen dat Zutphen een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte gemeente is om te wonen. Voor jong en oud, voor mensen met verschillende achtergrond en inkomens. Met plek voor iedereen in alle woonwijken, met gevarieerde woonvormen, en met een aantrekkelijk buitengebied.”

“De veranderde woonbehoefte en de toegenomen vraag naar woningen heeft in onze gemeente geleid tot beleid over betaalbare woningen. Deze kaders bieden voldoende ruimte om de gewenste balans tussen goedkoop, midden en duur te realiseren en ook om de doorstroming op de woningmarkt op gang te houden.”

In deze prestatieafspraken zijn de ambities uitgewerkt langs de drie prioritaire thema's zoals we deze gezamenlijk hebben gedefinieerd:

- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid
- Leefbaarheid & Veerkracht
- Verduurzaming & Energie

Deze ambities langs de prioritaire thema's sluiten niet alleen aan bij het coalitieakkoord, maar zijn eveneens gebaseerd op de vigerende woonvisie en de daarin vastgelegde ambities voor de periode 2019-2024:

- Ambitie 1: Sterke positie als centrumgemeente
- Ambitie 2: Ambitieuze energietransitie en verlaging van woonlasten
- Ambitie 3: Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken

De prestaties opgenomen in eerdere afspraken die horen bij onze reguliere werkzaamheden zijn verwerkt in *bijlage 2*. Hiermee willen we voor de prestatieafspraken de focus op onze ambities aangegeven, zonder daarbij voorbij te gaan aan de reeds gemaakte afspraken die in de loop der tijd zijn verankerd in onze reguliere handelswijze.

De urgentie is hoog

Veel mensen wachten lang op een huis. Dat komt door de krapte op de koop- en huurmarkt. De woningmarkt is de afgelopen jaren uit het dal van de kredietcrisis geklommen en heeft op volle toeren gedraaid. Het gevolg is dat starters geen betaalbaar huis kunnen vinden. De keten is geblokkeerd en de doorstroming stopt omdat er te weinig passende huizen zijn. Het woningtekort zorgt voor hoge prijzen. Tegelijkertijd zien we dat de financierbaarheid van woningen terugloopt onder invloed van de stijgende rente en de hoge inflatie. Hierdoor stellen mensen levensbeslissingen noodgedwongen uit. De urgentie is hoog, veel mensen ervaren hier dagelijks de gevolgen van.

We moeten bouwen

Het aantal huishoudens van Zutphen groeit. De gemeente rekent op 23.950 huishoudens in 2035. Dat zijn 1280 huishoudens meer dan nu! En dus moeten we voor een deel van deze inwoners bouwen. Uitdaging is het vinden van geschikte locaties en de financiële ruimte die corporaties hebben om de opgave waar te maken. Huishoudens worden al jaren kleiner. Dat komt doordat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. En ook mensen die voorheen in instellingen verbleven, zijn zelfstandig gaan wonen. Daarnaast zorgen scheidingen voor een toename van het aantal (kleine) huishoudens. Het oplossen van de urgente problemen en het realiseren van deze ambities vraagt om een bijzondere inspanning. We dragen daar in partnerschap met de gemeente graag aan bij.

In de gemeente Zutphen wordt met input van inwoners, ondernemers en (huurders)organisaties gewerkt aan de omgevingsvisie. In deze visie worden op verschillende (ruimtelijke) thema's overkoepelende keuzes gemaakt voor de korte en lange termijn, Hierbinnen worden onder andere ook keuzes gemaakt over woningbouwlocaties en transformatielocaties. Daarmee bevat de omgevingsvisie de kaders en uitgangspunten voor nieuwe initiatieven en plannen. Dit geeft ons als corporaties maar ook inwoners, andere organisaties en de gemeentelijke organisatie houvast bij de ruimtelijke ontwikkeling richting de toekomst.

De leefbaarheid staat onder druk

Wij zien dat de leefbaarheid van wijken en buurten in Zutphen onder druk staat. Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker en langer zelfstandig, maar krijgen niet altijd de zorg of ondersteuning die ze nodig hebben. Het aantal mensen met problemen in onze wijken en buurten groeit en de "tweedeling" in de gemeente neemt toe. Het gevoel van onveiligheid, verloedering en ondermijning liggen op de loer. Door onder andere gebrek aan sociale infrastructuur en de uitdagingen in de fysieke infrastructuur staat de leefbaarheid onder druk.

Stappen zetten in duurzaamheid

Verder ligt er een grote opgave om de huizen in Zutphen te verduurzamen. We moeten grote stappen zetten om de ambities van het landelijk Klimaatakkoord te realiseren. De energietransitie gaat gepaard met veel investeringen in de infrastructuur én de woningvoorraad.

Onze afspraken:

Wij bieden voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede sociale huurwoningen in vitale wijken en dorpen. Hiervoor investeren wij in onze woningvoorraad, bestaande bouw en nieuwbouw.

Wij zoeken actief de samenwerking met bewoners, huurdersorganisatie, de gemeente en andere lokale partners.

Wij hebben de volgende ambities:

1. *Wij leveren een belangrijk aandeel in de bouwopgave in Zutphen.*
2. *Wij houden onze woningen betaalbaar voor mensen met een laag en midden inkomen.*
3. *Wij zorgen voor een evenwichtige toewijzing tussen regulier woningzoekenden en doelgroepen die voorrang hebben.*
4. *Wij werken samen aan wonen met zorg en ontwikkelen passende woonvormen.*
5. *Wij zorgen dat de huidige dak- en thuislozen straks een thuis hebben*
6. *Wij werken samen aan vitale, gemengde wijken waar iedereen prettig woont.*
7. *Wij verduurzamen onze huizen.*

We hebben deze ambities verder uitgewerkt in onze prestaties in 2023 en 2024. Wij maken prestatieafspraken over onderdelen, waar een extra inspanning nodig is om resultaten te bereiken.

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

1. Wij leveren een belangrijk aandeel in de bouwopgave in de gemeente Zutphen

Het actuele woningtekort en de woningbouwopgave is groot, ook in het sociale huursegment. Wij zien de slaagkansen van woningzoekenden nog steeds afnemen. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt op dit moment ruim 30%. Daarmee voldoet de gemeente aan de eisen van de rijksoverheid. Daarnaast heeft de gemeente Zutphen haar ambitie voor de lange termijn vastgelegd: groei van het aantal inwoners en huishoudens. Via de Woonagenda Cleantech Regio 2020-2030 is er meer ruimte gekomen voor woningbouw in Zutphen tot en met 2030 (uitgaande van de bouw van 2.700 woningen netto over deze periode in de gemeente Zutphen). De precieze afspraken over de woonopgave 2022-2030 in het kader van de uitvoering van de National Woon- en Bouwagenda zijn in het najaar van 2022 bepaald en worden bekrachtigd in een regionale woondeal in het eerste kwartaal van 2023.

Ambitie:

Door meer sociale huurwoningen te bouwen dragen de woningcorporaties bij aan het versnellen van de woningbouw. Wij willen dat minimaal 30% van de totale woningvoorraad sociale huur blijft en het percentage nieuwbouw daarop afgestemd wordt.

In 2022 hebben de gemeente en woningcorporaties afgesproken om t/m 2030 543 sociale huurwoningen voor de doelgroep te bouwen en daarnaast 98 woningen voor middeninkomens (zie *bijlage 1*). Het aandeel sociale huur dat hiermee wordt gebouwd zorgt ervoor dat het aandeel sociaal van de totale voorraad ruim 30% blijft. De corporaties en de gemeente zijn met elkaar in gesprek over de locaties en het zogenaamde kwalitatieve programma voor deze 641 woningen. In dit programma geven wij het type nieuwbouw aan dat wij willen bouwen. Bijvoorbeeld eengezinswoningen of multifunctionele/levensloopbestemde woningen. Bij de nieuwbouwopgave gaat het om het vervangen van bestaande bouw (sloop/nieuwbouw) en het toevoegen van sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens aan de voorraad.

Wat gaan de corporaties doen:

- In 2023 en 2024 bouwen wij (OH:24, WB1:37) nieuwbouwwoningen. Hiervan zijn (OH:24, WB1:27) huizen voor de sociale huur en 10 woningen voor de middeninkomens (de vrije sector huur WB1). Daarnaast zetten we in op het realiseren van 100 flexwoningen, waarvan 50 in 2023 en 50 in 2024.
- Wij maken medewerkers vrij om actief te sturen op de bouw van de huizen. Wij gaan met ontwikkelaars in gesprek en in onderhandeling.
- Wij streven naar een constante jaarlijkse bouwproductie van sociale huurwoningen, ook voor de jaren na 2024. *Wij willen naar rato circa 30% van de Zutphense woningbouwproductie tot 2030 realiseren.* Hiermee sluiten we aan bij de ambitie van de gemeente Zutphen. We zorgen voor voldoende menskracht in de vroegtijdige planontwikkeling.
- Wij stellen ons ook in de markt actief op om extra sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens¹ te bouwen.

¹ Ons Huis heeft hierover nog interne afstemming

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente zorgt in 2023 voor een helder woningbouwkader (kwalitatief woningbouwprogramma).

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- In een gezamenlijke werkgroep (met juiste disciplines aan tafel, zoals wonen, ruimtelijke ordening en grondbeleid) brengen we de ontwikkellocaties en aantallen in beeld voor de periode vanaf 2025. Met deze werkgroep wordt de bouwopgave vanaf 2025 nader geconcretiseerd (zowel de opgave in de sociale huur als de middenhuur). We bespreken dit ook met de huurdersorganisaties.
- Gezamenlijk verkennen we in 2023 welke inzet vereist is om de bouwopgave na 2024 te kunnen realiseren (gericht op o.a. menskracht, type capaciteit, randvoorwaarden, locaties, procedures, grondprijzen) (uitwerking gereed in het tweede kwartaal 2023).
- Gezamenlijk verkennen we of de inzet van een kwartiermaker die kan verbinden (gemeente, ontwikkelaars, corporaties en bewoners) van belang is voor realisatie van de bouwopgave vanaf 2025, op welke manier we hier invulling aan kunnen geven en welke middelen hiervoor nodig zijn (in 2023 gereed tweede kwartaal).

2. Wij houden onze woningen betaalbaar voor mensen met een laag en midden inkomen

Huurders besteden een groot deel van hun inkomen aan wonen en zij maken zich ongerust over de betaalbaarheid van hun huis. Vooral in deze tijd vragen mensen zich af hoe zeker het eigen inkomen eigenlijk is. En het is moeilijk om een woning te vinden die past bij het budget. Vanaf 2022 wordt de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties voor drie jaar gedifferentieerd naar huishoudtype. Voor meerpersoonshuishoudens wordt de inkomensgrens verhoogd naar €55.014 (prijsspeil 2022). WB1 wil graag de inkomensgrens verhogen naar € 60.000 door gebruik te maken van de 15% vrije ruimte in de toewijzing.

Ambitie:

Mensen huisvesten die door hun inkomen niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Dat is onze kerntaak. Wij zorgen dat onze woningen voor deze mensen betaalbaar blijven. Gemiddeld stijgen de huren maximaal mee met de loonontwikkeling.

Wat gaan de corporaties doen:

- Huurders met een laag inkomen die relatief duur wonen, krijgen in 2023 een eenmalige huurverlaging.
- We voeren een sociaal en preventief incassobeleid en doen er veel aan om huurachterstanden en ontruiming door huurachterstand te voorkomen. Hierbij werken we intensief samen met de gemeente (schuldhulpverlening, voegsignalering). Door de inflatie en de stijgende energieprijzen verwachten we een toename in het aantal meldingen. Dit vraagt om een proactieve gezamenlijke aanpak. We zorgen voor de inzet die nodig is om in goede samenwerking onze bewoners te ondersteunen.
- We verduurzamen huizen (isoleren) om energie te besparen. Dat zorgt voor lagere woonlasten (zie ook het thema Verduurzaming & Energie).
- We vragen geen huurverhoging bij energetische maatregelen.
- Wij zorgen voor voldoende aanbod per huurprijscategorie tot de aftoppingsgrenzen. We bieden huizen aan in de laagste en midden prijsklassen voor mensen met een laag en midden inkomen met en zonder recht op huurtoeslag.
- Een deel van de woningvoorraad is gelabeld voor jongeren. Jongeren zijn voor de corporaties een belangrijke aandachtsgroep. Ons Huis heeft op dit moment 41 woningen verhuurd aan jongeren. Woonbedrijf ieder1 heeft op dit moment 260 woningen voor jongeren gelabeld, daarvan zijn er op dit moment 86 aan jongeren verhuurd met een jongerencontract. In samenwerking met de gemeente kijken we welk deel van de woningbouwprogrammering ook bereikbaar gemaakt kan worden voor jongeren.

Wat gaat de gemeente doen:

- Een blijvende proactieve, ondersteunende samenwerking in de aanpak van schulden en voegsignalering.
- Een gematigd beleid in de gemeentelijke kosten zoals WOZ-belasting en heffingen. Uitgangspunt is het huidige beleid. Bij mogelijke aanpassingen vindt vooraf overleg met corporaties plaats.

3. Wij zorgen voor een evenwichtige toewijzing tussen regulier woningzoekenden en doelgroepen die voorrang hebben op een woning

De krapte op de woningmarkt is groot. Dat geldt voor iedere woningzoekende. Iedere maatregel in de woningmarkt in het voordeel van de ene doelgroep, zorgt automatisch voor minder kansen voor een andere groep. We proberen spaarzaam te zijn met deze extra verstoringen in de woningmarkt. Maar er zijn groepen die voorrang moeten krijgen, omdat ze anders niet of nauwelijks een woning kunnen krijgen. Daarbij vinden we het belangrijk dat regulier woningzoekenden niet verdrongen worden door bijzondere groepen. Ook voor de leefbaarheid is doelgroepbeleid voor bepaalde complexen nodig. Denk aan complexen voor jongeren, senioren, woongroepen en woonwagencentrales.

Ambitie:

Wij hanteren een eerlijke en transparante woonruimteverdeling.

Om een eerlijke woonruimteverdeling te krijgen, geldt voor de meeste woningen de regel dat degene met de hoogste inschrijfduur de woning krijgt. Daarnaast bieden we voor uiteenlopende groepen woningzoekenden, zoals jongeren en spoedzoekers, de mogelijkheid om via loting een woning te huren. Wij volgen de regels voor passend toewijzen. Passend toewijzen voorkomt dat mensen met een laag inkomen in te dure woningen wonen. We stellen huizen beschikbaar aan een bepaald type huishouden (een kleine woning voor kleine huishoudens, een grote woning voor gezinnen). En soms aan mensen in dezelfde levensfase (jongeren, ouderen) of levensstijl (woongroep, woonwagencentrale). Mensen die in een woonnood situatie zitten krijgen voorrang bij de toewijzing (urgentieregeling). Wij wijzen mensen uit beschermd wonen, statushouders of daklozen een woning toe buiten het reguliere woonruimteverdeelstelsel om.

Wat gaan de corporaties doen:

- **Spoedzoekers:** De vraag naar snel beschikbare en betaalbare, tijdelijke woonruimte neemt toe. Die behoefte komt van een gevarieerde groep, zoals jongeren, arbeidsmigranten, mensen uit de GGZ-instellingen, mantelzorgers, net gescheiden mensen, (internationale) studenten en vergunninghouders. Voor deze spoedzoekers is er onvoldoende aanbod via de reguliere woningmarkt. Daarvoor doen we het volgende:
 - Woningcorporaties realiseren (in samenwerking met de gemeente) in 2023 50 woningen in flexwonen/short stay project als aanvulling op het huidige aanbod. En in 2024 nogmaals 50 woningen.
 - Woningcorporaties bieden 10 % tot 25% van hun huizen aan via loting. Bij loting hebben woningzoekenden even veel kans op de woning. De inschrijftijd speelt geen rol. Loting vergroot de slaagkans van woningzoekenden die kort zijn ingeschreven. Corporaties hebben aandacht voor een evenredige geografische spreiding van de lotingwoningen.
- Vanwege de druk op de woningmarkt maken we in 2023 en 2024 gebruik van de nieuwe wettelijke vrije toewijzingsruimte van maximaal 15%. Hierdoor kunnen we beperkt sociale huurwoningen toewijzen aan gezinnen met een inkomen boven de vastgestelde inkomensgrens.

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente stelt beleid op rond bijzondere doelgroepen op de woningmarkt (in de woonzorgvisie, 2023).
- De gemeente denkt actief en creatief mee over locaties voor de flexwoningen en levert middels de inzet van een procesregisseur de inspanning om deze woningen te realiseren. Ook in (vergunningverlening)procedures zorgt de gemeente voor vlotte voortgang zodat het flexwonen project binnen redelijke termijn gerealiseerd kan worden als hiervoor alle voorwaarden geborgd zijn.

4. Wij werken samen aan wonen met zorg en ontwikkelen passende woonvormen

Een deel van de huurders heeft een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijk of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten, jongeren vanuit een jeugdinstelling, mensen uit de maatschappelijke of vrouwenopvang. Langer zelfstandig wonen of weer zelfstandig wonen is mogelijk als het huis en de woonomgeving dit toelaten. De groep ouderen die behoefte heeft aan nieuwe, geclusterde woonvormen met aandacht voor gezamenlijkheid en veiligheid wordt steeds groter. Ook mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en intramurale geestelijke gezondheidszorg hebben behoefte aan passende woonvormen. Daarbij is adequate zorg en begeleiding nodig.

Ambitie:

Met de gemeente en zorgpartijen werken wij wijkgericht aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg. Samen zorgen we voor zelfstandig wonen met zorg in de buurt. Zo maken we het mogelijk dat mensen met een zorgvraag of behoefte aan begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Wij investeren in (geclusterde) woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en maken ons daarbij sterk om ontmoeting direct in de omgeving zo eenvoudig mogelijk te maken.

Wat gaan de corporaties doen:

- Voeren we planmatig onderhoud uit? Dan bekijken we of het nodig en mogelijk is om meteen de toegankelijkheid van woningen, bergingen en/of balkons te verbeteren. Bijvoorbeeld door drempels of obstakels in gezamenlijke entrees te verwijderen. Of door ruimte voor stalling van scootmobiel of driewiel fiets te creëren. Zo maken we huizen voor mensen met een lichte mobiliteitsbeperking beter toegankelijk en kunnen zij langer in hun huis blijven wonen.
- Met het project Kleiner Wonen (OH)/Doorstroming Senioren (WB1) begeleiden we senioren, op basis van hun wens, met voorrang naar een toegankelijke en eventueel kleinere woning. Deze huizen staan in een buurt met veel voorzieningen. Dit is maatwerk per situatie. We bevorderen hiermee bovendien de doorstroming: meer eengezinswoningen en grotere appartementen komen vrij voor nieuwe bewoners. Daarmee vergrootten we de slaagkans voor gezinnen op een eengezinswoning of groot appartement. In 2023 onderzoeken we hoe we de doorstroming verder kunnen bevorderen, tevens start een Verhuiscoach. Bijvoorbeeld door nieuwbouw met voorrang toe te wijzen aan huurders die een eengezinswoning achterlaten.
- In 2023 wordt een start gemaakt met de concepten Housing First en Powerhouses. Housing First richt zich op het direct (vanaf de straat) huisvesten van dakloze mensen in een zelfstandige woning. Het is een vorm van wonen met ambulante, intensieve begeleiding, waarbij de toewijzing van een woning de start is van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is. Powerhouses wil thuisloze jongeren tussen 18 en 27 jaar die zich in een kwetsbare positie bevinden een (t)huis bieden. Aan het huurcontract wordt een arrangement gekoppeld, waarin verschillende soorten zorg/vangnet mogelijk zijn en werk & opleiding.

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente stelt, in samenwerking met haar maatschappelijke partners, woon-zorg beleid op (in de woonzorgvisie, gereed uiterlijk eind 2023). We vertrekken vanuit de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- In 2023/2024 stellen de corporaties met de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen een (uitvoerings)programma Wonen en Zorg op, om gezamenlijk praktische uitvoering te geven aan de woonvisie. Het onderzoek naar de huisvestingsopgave Wonen en Zorg (Companen, 2021) vormt de basis van dit programma. Samen verkennen we welke woonvormen op de langere termijn nodig zijn om mensen prettig zelfstandig te laten wonen. Tevens verkennen we welke aanpassingen aan reguliere woningen nodig zijn om mensen prettig en veilig langer thuis te laten wonen en hoe we daar in de toekomst mee om willen gaan, denk daarbij aan aanpassingen aan balkons en buitenruimte, bergingen, plaats voor een scootmobiel, etc.
- In het kader van de woon-zorg visie verkennen we welk aanbod aan woon-zorg faciliteiten ontbreekt in de gemeente Zutphen en of het noodzakelijk is wel in deze behoefte te voorzien (bijvoorbeeld voor jongeren met een lichamelijke handicap).
- Een afstemmingsoverleg over wonen en vastgoed is onderdeel van het programma. In dit overleg bespreken we de plannen en behoeftes aan zorgvastgoed en de ontwikkeling van bestaande en nieuwe zorgconcepten met elkaar.
- Corporaties en gemeente bieden via de WMO maatwerk aan bewoners die hun huis toegankelijk willen maken. We stemmen onderling de beste oplossing voor bewoners af. We evalueren en actualiseren de werkwijze over de toewijzing van zorgwoningen en woningaanpassingen.
- We verkennen in 2023 gezamenlijk in welke mate er behoefte is aan ontmoetingsruimten in het kader van welzijn van ouderen en welke middelen hiervoor te organiseren (begroting 2024) zijn om deze ontmoetingsruimten te verwezenlijken.
- We verkennen gezamenlijk in welke mate we de voor de komende jaren geplande nieuwbouw geschikt kunnen maken voor mensen met een zorgvraag/mensen die minder mobiel zijn, bijvoorbeeld door te bouwen conform de notitie Multifunctioneel wonen.

5. Wij zorgen dat dak- en thuislozen straks een huis hebben

Ambitie:

Wij vinden dat iedereen recht heeft op een thuis. Dat gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd. We werken actief samen met partners voor jongeren en volwassenen die nu dakloos of thuisloos zijn. We zetten ons in om de doelgroep te huisvesten en gezamenlijk zorg en inkomen te organiseren.

Wat gaan de corporaties doen:

- In 2023 starten we de samenwerking met Housing First en kijken we samen hoe we het concept zo snel mogelijk kunnen concretiseren en we daklozen een (t)huis kunnen bieden.
- In 2024 realiseren we de eerste 6 Powerhouses (WB1).

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente stelt, in samenwerking met haar maatschappelijke partners, beleid op voor tegengaan dak- en thuisloosheid (in de woonzorgvisie, uiterlijk eind 2023 gereed)

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- We geven in 2023 gezamenlijk een coalitie vorm waarin op basis van de woonzorgvisie een concreet actieplan wordt ontwikkeld om thuisloosheid tegen te gaan (in afstemming met regiegemeente Deventer). Daarbij kijken we in ieder geval naar de (lokale) behoefte aan voorzieningen voor dak- en thuislozen en naar mogelijkheden om mensen naar passende huisvesting toe te leiden (bijvoorbeeld in woonconcepten zoals via Housing First, Powerhouses of een tussenvoorziening).

Leefbaarheid & Veerkracht

6. Wij werken samen aan veerkrachtige, gemengde wijken waar iedereen prettig woont

Het aantal kwetsbare huurders in de sociale huursector groeit. Een groot deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid. En op plekken waar zij geconcentreerd samenwonen, staat de samenredzaamheid onder druk. Er is meer overlast en onveiligheid in buurten met veel sociale huurwoningen. De toename van kwetsbare bewoners en problemen leidt tot afname van de leefbaarheid. Voor buurten waar de veerkracht onder druk staat maken wij een wijkvisie. Dat doen we samen met de gemeente.

Ambitie:

Wij stellen in 2023 wijkvisies op voor Waterkwartier en de Zuidwijken. Wij werken samen met bewoners, gemeente, zorgorganisaties, welzijnsinstanties en politie aan een positieve ontwikkeling van veiligheid, leefbaarheid en welzijn van mensen. Wij zorgen ervoor dat in diverse buurten in Zutphen de veerkracht toeneemt. Hiervoor zijn interventies nodig in de leefomgeving, in de samenstelling (voorkomen van te grote concentraties kwetsbare huurders) en een gerichte sociale aanpak. Wij werken aan gezamenlijke maatschappelijke doelen en programma's.

Wat gaan de corporaties doen:

- In 2023 ontwikkelen we samen met de gemeente en onze partners wijkvisies voor Waterkwartier en de Zuidwijken. Hierbij wordt waar mogelijk en nodig de link gelegd met omgevingsvisie en woonzorgvisie. In 2024 ontwikkelen we een wijkvisie voor Noordveen.
- In 2023/2024 zijn de middelen beschikbaar om uitvoering te geven aan de wijkvisies.
- Wij blijven de ketensamenwerking verbeteren met onze partners en de gemeente (buurtteams) om huurders die het nodig hebben te ondersteunen. Bijvoorbeeld bij schuldhelpverlening en multi-probleemsituaties (o.a. via de samenwerking in het Vangnet).
- We zorgen voor gemengde, veerkrachtige wijken met een evenwichtige toewijzing van huizen aan reguliere en bijzondere doelgroepen. We stemmen dit op wijkniveau met elkaar af. De corporaties bekijken per buurt de mogelijkheden van een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Door gedifferentieerde huurprijzen ontstaat er een mix aan inkomensgroepen.
- We investeren in het contact met nieuwe huurders. Bijvoorbeeld met een welkomstgesprek en met informatie over wonen. Staat in complexen de leefbaarheid onder druk? Dan houden we bij het verhuren van vrijkomende woningen intakegesprekken met huurders waarvan wij inschatten dat zij veel zorg en begeleiding nodig hebben. En we bekijken zorgvuldig of het verstandig is huizen in dergelijke complexen aan deze woningzoekenden te verhuren.
- We bevorderen de samenredzaamheid, verbinding en ontmoeting in buurten. We stimuleren bewoners aan de slag te gaan voor de buurt en de burens.

- Corporaties investeren in de woning en in leefbaarheid. Dat doen we met:
 1. Fysieke aanpassingen en verbeteringen die niet noodzakelijk zijn voor het technisch onderhoud, maar wel gewenst zijn voor de verhuurbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, zoals klimaatadaptatie (hittebestrijding) en/of groen in de wijk.
 2. Het ondersteunen en bevorderen van bewonersinitiatieven en bewonersparticipatie.
 3. De inzet van onder andere woonconsulenten en buurt/complexbeheerders.
- Cliënten die intramuraal wonen, ondersteunen we samen met de gemeente en zorgorganisaties bij hun terugkeer naar zelfstandig wonen in de maatschappij. Dit zijn mensen met een verslaving, psychiatrische problemen, huiselijk geweld of verstandelijke beperkingen. Zij kunnen gebruik maken van de Opstapregeling. De corporaties stellen hiervoor passende woonruimte beschikbaar (max. 27 woningen per jaar).
- Prettig wonen betekent ook met de buurt activiteiten ondernemen. Ook bij huurdersbelangenverenigingen kan budget worden aangevraagd voor bewonersactiviteiten.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- In gezamenlijkheid kijken we voor de verschillende wijken naar het sociaal wijkprofiel en de sociale wijkanalyses van zowel de corporaties als van de gemeente. Op die manier kunnen we de thematiek die naar voren komt meer integraal benaderen, en daar concrete acties aan koppelen in de wijkvisies en de uitvoering.
- We verkennen gezamenlijk wat er de komende jaren nodig is voor revitalisering en sociale interventies in buurten en wijken waar we samenwerken aan een wijkvisie of wijkaanpak. Op basis daarvan stellen corporaties budget beschikbaar. Op basis van de verkenning wordt bepaald of nog aanvullend budget vanuit de gemeente moet en kan worden gealloceerd.
- In de nieuwbouwoopgave richten we de plannen zo in dat zij met de bouw van sociale huurwoningen wordt bijgedragen aan diversiteit in woonwijken en buurten. Variatie in woningtypologie en prijsklassen helpt om de druk op de leefbaarheid in bepaalde wijken te laten afnemen.
- We zetten de huidige afspraken omtrent financiële langjarige ondersteuning van Stichting Vluchtelingenwerk en Perspectief (o.a. buurtbemiddeling) voort.
- In 2023 zetten we ons gezamenlijk in voor de doorontwikkeling aanpak extreme woonoverlast.

Verduurzaming & Energie

7. Wij verduurzamen onze huizen

Een leefbare wereld voor toekomstige generaties: daarvoor moeten we nu verduurzamen. Daarom bouwen we nieuwe woningen nagenoeg energieneutraal en verduurzamen we alle huizen naar energielabel B of beter. Zo bieden we onze huurders een comfortabele, toekomstbestendige woning met in de meeste gevallen een lage energierekening. We zoeken naar kansen om materialen meer circulair (dus recyclebaar) te gebruiken en onderzoeken samen met de gemeente of we woningen aan kunnen sluiten op duurzame warmtebronnen (warmtenet, hybride systemen, all-electric). Zo dragen we bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en aan aardgasvrije wijken in 2050.

Ambitie:

Wij willen tempo maken met de verduurzaming van onze woningen. Dat doen we door huizen te isoleren en te voorzien van energiezuinige installaties. Ook zetten we in op energiebewust gedrag en willen we vaart maken met duurzame energieopwekking, zoals zonnepanelen en warmtepompen.

Wat gaan de corporaties doen:

- Wij gaan verder met verduurzamen van woningen met een relatief slechter energielabel, behoudens aantal gemeentelijke monumenten. Hiermee besparen huurders met een lagere energierekening op hun woonlasten. Bovendien verminderen we de CO₂-uitstoot.
- We zetten in 2023 en 2024 in op de uitbreiding van het aantal zonnepanelen op onze woningen. Daarvoor ontwikkelen we een gerichte aanpak en benaderen we huurders actief.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- Gemeente en corporaties trekken samen op in de energietransitie. Na het opstellen van de Transitievisie Warmte in 2021/2022 werken gemeente en woningcorporaties verder aan de eerste uitvoeringsprogramma's per wijk (namelijk Helbergen en Noordveen).
- Om de strategie rondom verduurzaming (energiebesparing en duurzame opwek van energie, inclusief zonnepanelen) beter op elkaar af te stemmen, zullen de corporaties en de gemeente eerste kwartaal 2023 in een aantal werksessies de planning van maatregelen in verschillende wijken en buurten tegen het licht houden. Op basis daarvan kan een gezamenlijke koers worden geformuleerd, en kijken we waar we elkaar in de uitvoering kunnen versterken, in het kader van de energietransitie én in het tegengaan van energietarmoede.
- In 2023 verkennen we gezamenlijk welke inzet op klimaatadaptatie voor de komende jaren wenselijke en noodzakelijk is. Denk daarbij aan afkoppeling van hemelwater en het tegengaan van hittestress door meer groen in de wijk (zowel in openbaar groen als in tuinen en in lijn met de pilot in de Zuidwijken die in voorgaande prestatieafspraken reeds benoemd is). We kijken gezamenlijk waar de gemeenten en de corporaties elkaar kunnen versterken, en wat daarvoor moet gebeuren. Denk bijvoorbeeld aan een mogelijke inzet van de afkoppelsubsidie voor hemelwater die vanuit de gemeente beschikbaar is.

Bijlage 1

Tabel geplande nieuwbouw 2023 t/m 2030 Woonbedrijf ieder1 en Ons Huis

Sociale huur	Woonbedrijf ieder1	Ons Huis	Woonbedrijf ieder1 middenhuur
2023	Flex 50	24	
2024	Flex 50 + 27		10
2025	32		16
2026	97	12	10
2027	88		10
2028	36		10
2029	76	15	21
2030	36	51	21
Totaal	492	543	98
		Totaal	641

Bijlage 2

De prestatieafspraken zijn uitgewerkt langs drie thema's. Vanuit de ambities zijn de prioriteiten weergegeven en vastgelegd in acties die de corporaties oppakken en afspraken die we samen met de gemeente gaan realiseren. Daarnaast zijn ook andere onderwerpen belangrijk. We zien dit meer als afspraken die verankerd zijn in onze reguliere handelswijze. We houden focus op de acties uit de thema's, zonder de aandacht op de reguliere afspraken te verliezen.

In deze bijlage een opsomming van de reguliere afspraken:

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid:

- Om huizen betaalbaar te houden voeren we een gematigd huurbeleid (maximaal de loonontwikkeling). De huurdersorganisaties geven ons advies over de jaarlijkse huurprijsaanpassing.
- Binnen Woonkeus Stedendriehoek houden we de afgesproken verdeling aan (afgekort 60/20/20 regel). Dat zorgt voor gelijke slaagkansen voor woningzoekenden uit verschillende inkomenscategorieën.
- We geven woningzoekenden via Woonkeus Stedendriehoek per woningadvertentie inzicht in de woonlasten (huur, servicekosten en energielasten minus huurtoeslag).
- Eerlijke en transparante woonruimteverdeling via Woonkeus Stedendriehoek, waaronder de urgentieregeling.
- Huisvesten bijzondere doelgroepen zoals de uitstroom uit beschermd wonen via de opstapregeling en de taakstelling huisvesten statushouders en vluchtelingen.
- De afspraken rond woonruimteverdeling en urgentie zetten we voort.

Leefbaarheid & Veerkracht:

- Inzet op schoon, heel en veilig.
- Samenwerking woonfraude en hennepsteelt.
- Samenwerking rondom woonoverlast en handhaving openbare ruimte.
- Extra inzet 'achter de voordeur' en sociaal beheer, zoals Buurtbemiddeling.

Verduurzaming & Energie:

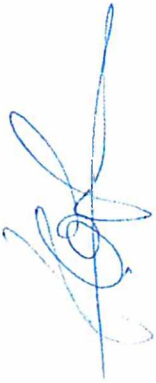
- De huizen van de corporaties hebben vanaf 2023 gemiddeld energielabel B.
- Wij investeren in het behoud van ons vastgoed door de kwaliteit op peil te houden. Duurzaamheidsinvesteringen combineren we bij voorkeur met planmatig of groot onderhoud. Bij elke renovatie isoleren wij onze huizen zo goed mogelijk. Denk aan dak, ramen, vloeren en muren. Ook kleine veranderingen hebben vaak al een groot effect. We plaatsen bijvoorbeeld in appartementencomplexen ledverlichting in gezamenlijke ruimtes (hallen, gangen). Wij zetten in op duidelijke en begrijpelijke communicatie met huurders over de (financiële) consequenties.
- Wij stimuleren huurders om minder energie te gebruiken. Hiervoor geven wij praktische bespaartips. Met de gemeente stemmen we de inzet van energiecoaches/energie conciërges af.

Bijlage 3

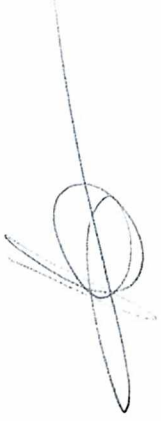
PROCESAFSPRAKEN

1. De Gemeente, Woonbedrijf Ieder1 en Ons Huis houden elk kwartaal een periodiek bestuurlijk overleg te weten de Stuurgroep Wonen. In dit overleg worden de ambities van de gemeente en de corporaties uitgesproken en tegen elkaar afgewogen. Ook wordt periodiek specifiek de voortgang van deze prestatieafspraken in de Stuurgroep gemonitord en geëvalueerd met de drie partijen: gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. De beleidsmedewerker wonen van de gemeente neemt het initiatief tot dit overleg en bereidt samen met de medewerkers van de corporaties de agenda voor.
2. Net als in de voorgaande jaren zorgt de gemeente ook in 2023 voor een jaarlijkse uitgave van de factsheet Bevolking en Wonen. De corporaties leveren hier informatie voor aan.
3. De gemeente draagt, net als voorgaande jaren, in 2023 bij aan de kosten voor het regionale woonruimte verdeelsysteem. Specifiek voor de kosten van het secretariaat van de regionale urgentiecommissie en de geschillencommissies.
4. De corporaties geven, vanwege transparantie, m.b.t. hun bezit in Zutphen een toelichting op hun activiteitenplannen (of bedrijfsplannen) en jaarverslagen.


Joke Hofman



Arjen Jongstra

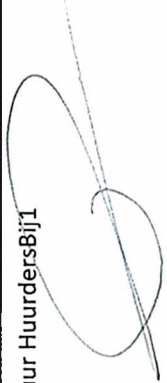


Jasper Bloem



HUURDERSBIJ1

Bestuur HuurdersBij1



Bestuur Huurders Overleg Groep

