

Prestatieafspraken Neder Betuwe 2024-2027

"THIUS"
De Vooruitgang
Stichting Huurdersorganisatie

 gemeente
Neder-Betuwe

thius
thuis bij thius

Inleiding

De gemeente Neder Betuwe heeft een programma wonen opgesteld voor de periode van 2022 t/m 2030. Het motto van dit programma, en daarmee de gemeente, is "Wonen voor iedereen". Dit programma wonen is de basis voor de prestatieafspraken. Daarnaast vormen de nationale prestatieafspraken zoals die in 2022 zijn afgesloten tussen het Rijk, Aedes en de Woonbond een belangrijk kader.

De prestatieafspraken zijn opgesteld door de gemeente, Thius en de huurdersbelangenorganisatie De Vooruitgang. De prestatieafspraken geven invulling aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente.

Eerder werden de prestatieafspraken jaarlijks gemaakt, voor het laatst in 2021. In de jaren daaropvolgend zijn er opleggers gemaakt. Deze keer hebben de betrokken partijen ervoor gekozen om de afspraken over een langere periode te maken om zo het grotere geheel beter te kunnen sturen. De eerder gemaakte afspraken zijn uiteraard herijkt en meegenomen.

De partijen

Gemeente Neder-Betuwe bestaat uit de dorpen Dodewaard, Echteld, IJzendoorn, Kesteren, Ochten en Opheusden en telt ruim 25.000 inwoners.

Thius is een woningcorporatie met ca. 8.000 woningen in de gemeente Neder-Betuwe, Buren en Tiel. Thius heeft tot doel het zorgen voor goede, betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager inkomen en mensen die om andere redenen niet zelfstandig passende woonruimte kunnen vinden.

Huurdersbelangensorganisatie De Vooruitgang is een onafhankelijke belangenorganisatie voor huurders van Thius in de gemeente Neder-Betuwe, Buren en Tiel.

Doel

Met het opstellen van deze meerjarige prestatieafspraken wordt het woonprogramma in Neder-Betuwe meer praktisch ingevuld en krijgen de medewerkers van de gemeente en Thius meer houvast. Ze krijgen kaders en eventueel randvoorwaarden mee. Dit werkt versterkend voor onze onderlinge samenwerking en de integrale inzet van mensen en middelen. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de Woningwet.

Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in 5 thema's: beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en bestuurbaarheid. Onder elke thema zijn meerjarenafspraken gemaakt. Het uitvoeringsprogramma bestaat per thema uit een verdere uitwerking van de samenwerkingsafspraken en concrete acties. Dit is een afzonderlijk document.

Ondertekening

Ondergetekenden:

De gemeente Neder-Betuwe (hierna te noemen: de gemeente), vertegenwoordigd door de heer N. van Wolfswinkel, wethouder.

En

Thius, vertegenwoordigd door de heer R.M. Wiersema, directeur bestuurder,

En

Huurdersbelangenorganisatie De Vooruitgang, vertegenwoordigd door de heer D.J. Bult, voorzitter,

Nemen het volgende in overweging:

- Het belang van het wonen in de gemeente Neder-Betuwe is gediend bij een goede samenwerking tussen de gemeente en Thius;
- Huurdersbelangenorganisatie De Vooruitgang als belangenbehartiger van huurders van Thius is een belangrijk gesprekspartner in het beoordelen van de afspraken tussen gemeente en Thius;
- De samenwerking vindt plaats in het besef van wederzijdse afhankelijkheid en gelijkwaardigheid met respect voor de autonomie van de partijen.

En verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

- De prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 zoals in voorliggend document;
- De afspraken in dit document zijn in gezamenlijkheid en met wederzijds goedkeuren tot stand gekomen en aanpassingen zijn alleen mogelijk met wederzijdse instemming;
- Dat de gemaakte afspraken overgenomen dienen te worden door eventuele rechtsopvolgers van de gemeente Neder-Betuwe, Thius of Huurderbelangenorganisatie De Vooruitgang;
- Dat Thius en gemeente minimaal vier keer per jaar elkaar spreken in een bestuurlijk overleg over actuele lokale ontwikkelingen op het terrein van het wonen. De gemeente faciliteert het overleg (uitnodiging, locatie, agendavoorbereiding, verslaglegging). Gemeente, Thius en Huurdersbelangenorganisatie De Vooruitgang spreken elkaar naar behoefte, maar minimaal twee keer per jaar in het kader van de prestatieafspraken (evaluatie afgelopen afspraken, bespreking nieuwe afspraken en vaststellen nieuwe afspraken).
- Dat jaarlijks de prestatieafspraken worden geëvalueerd. De evaluatie wordt in het bestuurlijk driepartijenoverleg besproken.
- Dat de meerjarige afspraken jaarlijks worden uitgewerkt in voortschrijdende jaarschijven, waarbij tevens de voorgaande jaarschijf wordt geëvalueerd. Dat kan leiden tot aanpassing in de afspraken in de daaropvolgende jaarschijven.

Gemeente Neder-Betuwe



Dhr. N. van Wolfswinkel
Wethouder

Thius



Dhr. R.M. Wiersema
Directeur bestuurder

Huurdersbelangenorganisatie
De Vooruitgang



Dhr. D.J. Bult
Voorzitter bestuur

Inhoudsopgave

Inleiding	2
De partijen	2
Doel	2
Leeswijzer	2
Ondertekening	3
Algemene uitgangspunten	5
De prestatieafspraken	6
1. Beschikbaarheid	6
Meerjarenaafpraak 1: Het realiseren van een nieuwbouw-programma	6
Meerjarenaafpraak 2: Instandhouding van de bestaande voorraad	6
Meerjarenaafpraak 3: Opstellen van een woonzorgvisie	6
Meerjarenaafpraak 4: Voorzien in de behoefte aan woonwagen-standplaatsen	6
Meerjarenaafpraak 5: Vergroten slaagkansen woningzoekenden	6
Meerjarenaafpraak 6: Toewijzingen	7
2. Betaalbaarheid	7
Meerjarenaafpraak 7: Schuldenproblematiek	7
Meerjarenaafpraak 8: Inkomensafhankelijke huurverhoging	7
Meerjarenaafpraak 9: Huurbeleid	7
3. Duurzaamheid	8
Meerjarenaafpraak 10: Warmtetransitie	8
Meerjarenaafpraak 11: Aanpak energiearmoede	8
Meerjarenaafpraak 12: Klimaatadaptatie	8
4. Leefbaarheid	8
Meerjarenaafpraak 13: Focuswijk	8
Meerjarenaafpraak 14: Inrichting openbare ruimte	8
Meerjarenaafpraak 15: Woonprojecten	8
5. Bestuurbaarheid	9
Meerjarenaafpraak 16: Monitoren	9
Meerjarenaafpraak 17: Het bod	9
Meerjarenaafpraak 18: Overleg	9

Algemene uitgangspunten

Preferente partner

Thius is de preferente partner van de gemeente. Sociale huurwoningen definieert de gemeente voor zowel Thius als voor andere verhuurders als huurwoningen in haar doelgroepenverordening. Op deze manier zorgt de gemeente ervoor dat de gerealiseerde sociale huurwoningen feitelijk zoveel mogelijk door Thius worden verhuurd omdat daarmee de positie van de huurder het beste is gewaarborgd. Hierbij wordt het Didam-arrest in acht genomen.

Gelijkspeelveld

Gemeente en Thius hebben afgesproken het gelijkspeelveld tussen de Thius en commerciële ontwikkelaars/verhuurders voorlopig niet vorm te geven. Dit heeft te maken met het aandeel sociale huur dat in de periode 2023-2030 gerealiseerd gaat worden. Het gaat volgens de huidige programmering om in totaal 13 sociale huurwoningen die niet door de Thius ontwikkeld gaan worden.

Mocht in de praktijk blijken dat het aantal sociale huurwoningen door andere partijen dan Thius hoger wordt dan de verwachte 13 en dit aanleiding geeft om het gelijkspeelveld beter vorm te geven, zal dit onderling opgepakt worden en zullen hierover nieuwe afspraken gemaakt worden conform doelgroepenverordening.

De prestatieafspraken

1. Beschikbaarheid

Meerjarenafspraak 1: Het realiseren van een nieuwbouw- programma	Gemeente en Thius zetten zich in om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Hiertoe stelt de gemeente bij nieuwe planinitiatieven de realisatie van minimaal 30% sociale huur, 10% middenhuur en 10% sociale koop als voorwaarde. In de doelgroepenverordening is een verdere specificatie van deze percentages en definitie van sociale koop opgenomen. Op deze manier werken wij aan het aandeel sociale huurwoningen wat in de Woondeal is opgenomen, dat bedraagt nu 25%, het aandeel middenhuur woningen bedraagt in de woondeal 8%. Omdat daarmee de streefpercentages nog niet zijn gehaald, zal de gemeente Thius daar waar mogelijk faciliteren als zij zelf grond verwerft voor de realisering van extra (sociale) huurwoningen. Ook zal de gemeente ontwikkelaars stimuleren om meer dan 30% sociale huur resp. meer dan 10% middenhuur te realiseren en de eventueel hiervoor beschikbare subsidies inzetten.
Meerjarenafspraak 2: Instandhouding van de bestaande voorraad	Thius draagt er zorg voor dat de voorraad DAEB huurwoningen in de gemeente Neder-Betuwe eind 2030 minimaal 2.600 woningen bedraagt, onder de voorwaarde van het voorgenomen woningbouwprogramma.
Meerjarenafspraak 3: Opstellen van een woonzorgvisie	De gemeente stelt in 2024 een (bij voorkeur regionaal afgestemde) woonzorgvisie op gericht op passende huisvesting voor diverse aandachtsgroepen. Naast huisvesting gaat het om de benodigde zorg, begeleiding en welzijnsactiviteiten. Het opstellen van de woonzorgvisie vindt in samenspraak met Thius en zorgpartijen plaats. Acties die daaruit voortkomen, worden gezamenlijk opgepakt en komen mogelijk terug in de navolgende prestatieafspraken of uitvoeringsprogramma.
Meerjarenafspraak 4: Voorzien in de behoefte aan woonwagen- standplaatsen	De gemeente draagt er in samenspraak met Thius zorg voor dat voldoende woonwagenstandplaatsen worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien. Dit houdt in dat de wachttijden voor een woonwagen niet langer mogen zijn dan de wachttijden voor reguliere woningen in Neder-Betuwe.
Meerjarenafspraak 5: Vergroten slaagkansen woningzoekenden	De gemeente en Thius streven naar grotere slaagkansen voor woningzoekenden op basis van: - Differentiatie van het nieuwbouwprogramma op basis van diverse doelgroepen - de groei van het nieuwbouwprogramma - de huisvestingsverordening - urgentieregeling - maatregelen om de doorstroming te stimuleren.

Meerjarenaafpraak 6: Toewijzingen	Thius, gemeente en huurdersbelangenorganisatie spreken het volgende af ten aanzien van toewijzingen: 6.1. Jaarlijks wordt 50% van de vrijkomende woningen toegewezen aan inwoners van de gemeente Neder-Betuwe. 6.2. Thius stelt woningen beschikbaar voor statushouders. Als het aandeel toewijzingen aan statushouders en urgenten een percentage van 25% overstijgt, gaan gemeente en Thius in gesprek over alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders en urgenten. 6.3. Thius kan gebruik maken van de extra 7,5% vrije toewijzingsruimte (waarmee de vrije toewijzingsruimte 15% wordt). Deze wordt onder andere ingezet voor doorstromen van senioren, urgenten en andere maatwerksituaties.
--------------------------------------	---

2. Betaalbaarheid

Meerjarenaafpraak 7: Schuldenproblematiek	Thius en de gemeente werken samen in het voorkomen en oplossen van schuldenproblematiek. Daarbij wordt voornamelijk door de gemeente en Thius gestuurd op vroegtijdige signalering. Vanaf 2024 zijn alle huurachterstanden tijdig gesignaleerd. De tijdigheid is gedefinieerd in de werkafspraken. Bij dreigende huisuitzettingen trekken Thius en de gemeente Neder-Betuwe samen op.
Meerjarenaafpraak 8: Inkomensafhankelijke huurverhoging	Thius behoudt de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om zo een gedifferentieerd huurverhogingsbeleid te kunnen doorvoeren. De opbrengsten van deze huurverhoging worden tevens ingezet t.b.v. realisatie van nieuwbouw.
Meerjarenaafpraak 9: Huurbeleid	Thius zorgt dat er voldoende betaalbare woningen blijven voor iedere doelgroep. En zal zorgen dat minimaal 70 procent van deze woningen onder de tweede aftoppingsgrens wordt aangeboden.

3. Duurzaamheid

Meerjarenafspraak 10: Warmtetransitie	Op basis van de transitievisie warmte van de gemeente moeten plannen worden opgesteld voor aardgasvrije dorpen. De gemeente neemt initiatief en betreft Thius tijdens dit proces. Hierbij wordt gezocht naar koppelkansen tussen gemeente, particuliere woningeigenaren en Thius. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat oplossingen/plannen elkaar niet in de weg staan.
Meerjarenafspraak 11: Aanpak energiearmoede	Thius en gemeente gaan samen bepalen hoe we energiearmoede zoveel mogelijk kunnen voorkomen en bewoners meer bewust maken van hun energiegebruik.
Meerjarenafspraak 12: Klimaatadaptatie	De gemeente gaat aan de slag met klimaatadaptatie en betreft Thius waar mogelijk. Thius werkt mee aan een plan van aanpak voor de komende 4 jaar.

4. Leefbaarheid

Meerjarenafspraak 13: Focuswijk	Op basis van bestaande data en instrumenten (waaronder de veerkrachtkaarten) brengen gemeente, Thius en huurdersbelangenorganisatie de ontwikkeling van wijken qua veerkracht, leefbaarheid en veiligheid in beeld. Samen worden er aandachtsgebieden gedefinieerd. Hiervoor wordt een gezamenlijk plan van aanpak gemaakt met het doel de positie van deze gebieden te versterken. De beleidsnota sociaal domein van de gemeente en het leefbaarheidsbeleid van Thius dienen hiervoor als uitgangspunt.
Meerjarenafspraak 14: Inrichting openbare ruimte	Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd over het programma van eisen voor de openbare ruimte en de eventuele voorzieningen. Dit dient te leiden tot een evenwichtig pakket van eisen binnen de beschikbare ruimte en duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden.
Meerjarenafspraak 15: Woonprojecten	Bij alle woonprojecten (nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, renovatie etc.) staat leefbaarheid op de agenda, zodat hier aandacht aan gegeven wordt.

5. Bestuurbaarheid

Meerjarenafspraak 16: Monitoren	De voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken worden 2 keer per jaar tijdens het bestuurlijk overleg gemonitord samen met de huurdersbelangenorganisatie.
Meerjarenafspraak 17: Het bod	Omdat de meerjarenafspraken over een langere periode lopen, brengt Thius niet jaarlijks een bod uit. Thius, de gemeente en de huurdersbelangenorganisatie voeren elk jaar rond de zomer een vooroverleg met als doel het inventariseren van de behoeftes voor de jaarschijf (uitvoeringsafspraken) van het komende jaar.
Meerjarenafspraak 18: Overleg	Gemeente, huurdersbelangenorganisatie en Thius spreken af dat naast het reguliere bestuurlijk overleg, ook periodiek overleg zal plaatsvinden om elkaar op de hoogte te houden.

