

Prestatieafspraken Overbetuwe 2022 t/m 2025

Met jaarafspraken 2025

Prestatieafspraken Overbetuwe 2022 t/m 2025, met jaarafspraken 2025

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare) en hun huurdersorganisatie (DHR, 't Klokhuis en HvOB) prestatieafspraken met elkaar. In 2021 is ervoor gekozen om de prestatieafspraken niet alleen voor het eerstvolgende jaar te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor de periode 2022 t/m 2025. In dit document worden die afspraken geactualiseerd. Deze prestatieafspraken bestaan dus opnieuw uit twee delen:

- Kaderafspraken 2022 t/m 2025 (deel A)
- Jaarafspraken 2025 (deel B)

Waarom kaderafspraken?

In de jaarlijkse prestatieafspraken die de gemeente, de corporaties en hun huurdersorganisatie (hierna: partijen) jaarlijks met elkaar maakten, werd voor het komende kalenderjaar vastgelegd welke maatregelen partijen nemen om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Op zich werkte dit goed, maar het proces kostte veel tijd en omdat de horizon één jaar was, bleven de afspraken grotendeels beperkt tot de acties die ook zouden worden ondernomen als er geen prestatieafspraken zouden worden gemaakt en veel afspraken overstegen de termijn van één jaar. Daarom maken partijen vanaf 2022 meerjarige kaderafspraken die elk jaar worden uitgewerkt in concrete afspraken voor het eerstkomende jaar ('jaarschijven').

Partijen willen dat de kaderafspraken ambitieus maar ook realistisch en meetbaar zijn en zich beperken tot de belangrijkste opgaven, zodat ze daaraan prioriteit kunnen geven. Partijen kiezen er daarom voor om op de belangrijkste thema's een concrete doelstelling te formuleren (de 'wat-vraag'). Per doelstelling wordt aangegeven op welke manier de voortgang wordt gemeten/vastgesteld. Die meting/vaststelling vormt het 'dashboard' met de 'meters/indicatoren' die aangeven in hoeverre de doelstellingen worden gehaald. Om die doelstellingen te realiseren worden instrumenten en maatregelen (de 'hoe-vraag') ingezet. Die instrumenten en maatregelen zijn in de jaarafspraken opgenomen.

Elk jaar worden de jaarafspraken geëvalueerd en worden vervolgens nieuwe jaarafspraken gemaakt voor het volgende kalenderjaar. De kaderafspraken blijven in principe tijdens de gehele looptijd van deze afspraken (2022 t/m 2025) ongewijzigd, tenzij er heel goede redenen zijn om ze aan te passen. In 2025 maken partijen afspraken over de actualisatie van de kaderafspraken. Hierbij wordt allereerst de opzet van de huidige prestatieafspraken geëvalueerd. Vervolgens baseren de corporaties hun bod op de woonagenda en de nieuwe gemeentelijke woonzorgvisie. Bij het maken van nieuwe prestatieafspraken wordt ook de rol van welzijns- en zorgpartijen vanaf 2026 besproken.

Het werken met een beperkte set kaderafspraken betekent dat veel onderwerpen die ook belangrijk zijn, niet worden genoemd of in elk geval niet worden geformuleerd als doelstelling. Die thema's worden niet vergeten. Partijen leveren ook prestaties op de thema's waarover geen prestatieafspraken worden gemaakt. We benoemen deze prestaties in de paragrafen 'Wat gebeurt er al?', maar maken hierover geen concrete afspraken.

Actualiteit 2025

De druk op de woningmarkt is onverminderd groot, ook in de sociale huur. Het toevoegen van extra woningen heeft voor partijen dan ook de hoogste prioriteit. Het nieuwe kabinet heeft Wonen in zijn regeerprogramma als één van de belangrijkste thema's genoemd. De weg die het vorige kabinet was ingeslagen, wordt grotendeels voortgezet. Het doel blijft om de komende jaren 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren om zo het woningtekort van inmiddels meer dan 400.000 woningen in te lopen. Maar de nieuwbouw staat steeds verder onder druk. Ontwikkelande partijen zijn behoedzaam om te bouwen, bijvoorbeeld vanwege de financiële haalbaarheid, grondposities, netcongestie, flora en fauna en bezwaarprocedures. Ook de gemeente heeft te maken met bezuinigingen en minder capaciteit, waardoor heroverwegingen plaatsvinden. Voor corporaties zijn de opgaven, vooral op basis van de Nationale Prestatieafspraken, zo groot dat dit op termijn leidt tot een niet-duurzaam prestatie-model.

Relevante documenten

De volgende documenten zijn relevant voor de kaderafspraken:

- Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe (januari 2022);
- Biedingen van de corporaties op die woonagenda (juni 2024);
- Actieplan Wonen 2020-2025, provincie Gelderland (maart 2020);
- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0 (maart 2023);
- Uitvoeringsplan Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (december 2020);
- Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024 (december 2023);
- Coalitieprogramma gemeente Overbetuwe 2024-2026: 'Duurzaam bruggen slaan' (juni 2024);
- Nationale Prestatieafspraken (juni 2022).

Volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk

Elke paar jaar stelt het Rijk de volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Toegelaten instellingen – in dit document meestal 'corporaties' genoemd – zijn verplicht om die prioriteiten in hun bod op het gemeentelijke woonbeleid te betrekken. In juni 2023 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende vier jaar vastgesteld:

1. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
2. Zorgen voor betaalbaarheid;
3. Investeren in kwaliteit (incl. duurzaamheid);
4. Investeren in leefbaarheid.

Lopende afspraken

Niet alle afspraken tussen partijen zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. Lopende zaken die goed functioneren hebben immers geen bijzondere aandacht nodig. Die lopende afspraken, bijvoorbeeld vastgelegd in een convenant, worden gemonitord om te kunnen vaststellen of ze goed blijven werken.

Samenwerking tussen partijen

Partijen zien deze prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om vooral de inwoners van Overbetuwe die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn.

Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn synergie (elkaar versterken), wederzijdse inspanningen, vertrouwen, leren, openheid, transparantie en wederkerigheid. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Partijen verklaren deze prestatieafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en jaarlijks gezamenlijk de afspraken te evalueren op resultaten en werkwijze/proces.

Alle partijen zorgen ervoor dat deze prestatieafspraken onder de aandacht worden gebracht van al hun collega's.

Om de prestatieafspraken uit te voeren is goed overleg tussen partijen noodzakelijk. De gemeente zal tijdig deze afspraken inplannen, ook de ambtelijke overleggen. Ook spreken partijen tijdig af wie de agenda opstelt. De jaarlijkse gesprekscyclus ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk
 - Drie keer tussen corporaties, huurdersverenigingen en gemeente:
 - in februari over de evaluatie/rapportage van de jaarafspraken van het voorgaande jaar;
 - in september over de biedingen van de corporaties voor de jaarafspraken van het volgende jaar en de reactie daarop van de huurdersorganisatie en gemeente (de aftrap voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken);
 - vóór 15 december ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken.
 - Eén keer tussen huurdersverenigingen en gemeente: in september, bespreken stand van zaken.
 - Tussentijds, tussen gemeente en individuele corporaties over de voortgang van de prestatieafspraken en de daarin opgenomen woningbouwplannen (projectenoverleg, twee keer per corporatie per jaar).
- Ambtelijk

Ten minste drie keer per jaar. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In mei en september wordt de voortgang van de jaarafspraken gemonitord.

In een schema samengevat:

Type	Wie			Wat	Wanneer
	Corporaties	Huurders	Gemeente		
Bestuurlijk	X	X	X	Evalueren PA vorig jaar	Februari
	X	X	X	Aftrap voor nieuwe PA	September
		X	X	Stand van zaken	September
	X	X	X	Ondertekening nieuwe PA	Vóór 15 dec.
	X		X	Projectenoverleg	2x per jaar
Ambtelijk	X	X	X	Monitoren	Mei
	X	X	X	Monitoren	September
	X	X	X	Evalueren en monitoren	Januari

Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op basis van die wet moeten gemeenten een omgevingsvisie en een omgevingsplan opstellen. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Door het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden kunnen gemeenten op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. Bij projecten van een corporatie is de corporatie zelf ook verantwoordelijk voor participatie.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente Overbetuwe in 2019 een omgevingsvisie opgesteld. Bij de actualisatie daarvan heeft de gemeente in 2023 en 2024

diverse bijeenkomsten georganiseerd, ook een bijeenkomst met corporaties en andere ontwikkelende partijen. Deze input wordt uitgewerkt in een Koersdocument dat eind 2024/2025 ter vaststelling zal worden aangeboden aan de raad. In 2025 werkt de gemeente dan toe naar een geactualiseerde Omgevingsvisie. Vervolgens wordt 'daaronder' een Programma Wonen opgesteld.

Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Wijzigingen van die omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in dit document zijn overeengekomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze prestatieafspraken, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een bestuurlijk overleg tussen de betrokken partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, leggen partijen het geschil via de Adviescommissie geschillenbeslechting prestatieafspraken Woningwet voor aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ondertekening

Ondertekening door bestuurders van partijen 12 december 2024 te Elst		
Woningstichting Heteren	De heer R.A. Maatman Directeur-bestuurder	
Huurdersvereniging DHR	De heer G. van Veenendaal Voorzitter	
Woonstichting Valburg	De heer M. Jansen Directeur-bestuurder	
Huurdersorganisatie 't Klokhuis	De heer R.E. van Zoolingen Voorzitter	
Vivare	De heer A. van den Bosch Directeur-bestuurder	
Huurdersvereniging Over-Betuwe (HvOB)	De heer B. Hendriks Voorzitter	
Gemeente Overbetuwe	De heer K. Grimm Wethouder	

Deel A: Kaderafspraken 2022 t/m 2025

De kaderafspraken hebben betrekking op de thema's van de Woonagenda 2025:

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad
2. Verduurzaming
3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg¹
4. Leefbaarheid/ gemeenschapsvorming²

Deze vier thema's sluiten goed aan bij de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk. Zie tabel 1.

Tabel 1: Relatie tussen thema's en rijksprioriteiten

Thema in deze kaderafspraken	Corresponderende rijksprioriteiten
1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad	- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen - Zorgen voor betaalbaarheid
2. Verduurzaming	- Investeren in kwaliteit (incl. duurzaamheid)
3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg	- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen - Investeren in leefbaarheid
4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming	- Investeren in leefbaarheid

Hierna is per thema een concrete doelstelling geformuleerd, de wijze waarop deze doelstelling wordt gemonitord, de startsituatie en de huidige stand van zaken rond de uitvoering van de doelstelling. Ook is per thema vermeld wat partijen nu al doen. Partijen beschouwen thema 1 (nieuwbouw en bestaande voorraad) als het thema met de hoogste prioriteit, dat extra aandacht en inzet vraagt.

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

1.1 Opgave

1.1.a Nieuwbouw

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties op basis van de regionale woondeals mogen verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.

In de gemeente Overbetuwe moeten in de periode 2019 tot 2030 volgens de Woonagenda 2025 minstens 2.000 woningen worden toegevoegd (bruto) om aan die woningbehoefte te voldoen. Dit zal vooral door nieuwbouw gebeuren en door verdichting (beter benutten van de bestaande gebouwen). Op basis van het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (2023) is de behoefte groter: in de periode 2022 tot en met 2030 moeten er 2.480 woningen worden toegevoegd. In lijn met de huidige Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%.

¹ Vanwege de grote raakvlakken tussen het huisvesten van aandachtsgroepen en Wonen en zorg zijn deze beide thema's in deze prestatieafspraken samengevoegd.

² In de Woonagenda 2025 is Leefbaarheid geen afzonderlijk thema.

Ongeveer 22% van alle woningen in Overbetuwe is nu een sociale huurwoning. Om een betere balans te krijgen in de woningvoorraad is in het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK het streven opgenomen dat alle gemeenten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen. In de gemeente Overbetuwe kan dat streefpercentage alleen worden gehaald als in de nieuwbouwplannen veel meer dan 30% sociale huur wordt opgenomen of door andere maatregelen, zoals het verdichten van bestaande complexen.

Bij de actualisatie van het streefprogramma is voor de periode 2024 tot en met 2030 (7 jaar) de resterende opgave bepaald op ongeveer 750 sociale huurwoningen. Voor de periode van deze kaderafspraken (2022 t/m 2025) kiezen partijen voor een doelstelling van 284 nieuwe sociale huurwoningen.

Naast het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen, zijn er ook middeldure huurwoningen nodig. Bijvoorbeeld voor de huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur, maar te laag om een woning te kunnen kopen. De corporaties herkennen deze behoefte. Woningstichting Valburg leverde acht middeldure huurwoningen op in 2022 en 2023 en wil richting 2030 middeldure huurwoningen blijven bieden voor huishoudens met middeninkomens (starters en doorstromers). Gezien de grote opgave om sociale huurwoningen te realiseren, leggen Woningstichting Heteren en Vivare hier de focus op voor de aankomende periode. Vivare beschouwt het toevoegen van sociale huurwoningen als haar primaire taak. Ze voegt alleen middenhuur (nieuwbouw) toe als dit bijdraagt aan het behalen van andere doelstellingen, zoals het verbeteren van de leefbaarheid door meer differentiatie in huurklassen en/of het vergroten van de haalbaarheid van een project met sociale huur.

1.1.b Bestaande voorraad

Partijen hebben veel zorg voor de betaalbaarheid van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor alle groepen woningzoekenden. Het is vooral belangrijk dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 650,43; prijspeil 2024), vanwege de sterk groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens.

Per 1 juli 2025 wordt een grote huurverhoging verwacht. De huurdersorganisaties zouden in deze prestatieafspraken graag een afspraak maken over de maximale huurverhoging. De corporaties willen dat niet collectief afspreken in deze prestatieafspraken, maar individueel per corporatie.

1.2 Wat gebeurt er al?

1.2.a Nieuwbouw

De gemeente werkt met een prioriteringsmethodiek: plannen die aansluiten bij de behoefte, vinden sneller doorgang dan andere plannen. Er wordt extra prioriteit gegeven aan betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en goedkope koop). Projecten van de corporaties met alleen sociale huurwoningen zijn overigens uitgezonderd van de prioriteringsmethodiek en krijgen automatisch een prioritaire status. Per bouwproject met sociale huur verkent de gemeente of er subsidiemogelijkheden zijn. Zoals de subsidieregeling van de provincie voor sociale woningbouw (zie Actieplan Wonen 2020-2025, actie 8 ('Subsidieregeling betaalbare woningen')). Gelet op de Nationale Prestatieafspraken en de wens om meer snelheid te maken met het realiseren van sociale huurwoningen, gaan partijen begin 2025 het proces rondom nieuwbouwplannen aanscherpen.

De gemeente heeft in een Doelgroepenverordening voorwaarden vastgelegd voor sociale huurwoningen, waaraan ontwikkelende partijen moeten voldoen. Dit om daadwerkelijke realisatie van 'echte' sociale huurwoningen te borgen. De gemeente heeft de corporaties en huurdersorganisaties geconsulteerd bij het opstellen van deze Doelgroepenverordening.

De corporaties leggen bij nieuwbouw de nadruk op betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (dus met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens). Maar ze streven ook naar gemengde wijken. Recente voorbeelden daarvan zijn de plannen:

- De Pas in Elst, waar Vivare gefaseerd woningen bouwt in een buurt met een mix van koop en huur;
- De Hoge Hof in Herveld, waar Woonstichting Valburg in 2024 seniorenwoningen (zowel grondgebonden als appartement), beschermd wonen en eengezinswoningen in diverse prijsklassen oplevert;
- Park Julianaweide in Heteren, waar Woningstichting Heteren in Q4 van 2024 negentien sociale huurappartementen en vier eengezinswoningen in diverse prijsklassen oplevert. Er zijn ook 31 koopwoningen opgeleverd.

Een andere vorm van menging is dat de gemeente stimuleert dat de middeldure huurwoningen die beleggers bouwen in overleg met de corporaties gedeeltelijk worden toegewezen aan huurders van de corporaties. Dit gebeurt door nadere afspraken met de belegger te maken over toewijzing.

De stappen die de gemeente met de corporaties heeft gezet in de samenwerking rondom de ontwikkeling van nieuwbouw hebben gezorgd voor een werkbare bestuurlijke overlegstructuur waarmee kan worden gestuurd op versnelling en prioritering van nieuwbouw. Partijen continueren deze overlegstructuur. Om de ambtelijke slagkracht te vergroten en de voortgang van de nieuwbouw te bevorderen, wordt daarnaast een meer structurele ambtelijke overlegstructuur opgezet. Tabel 2 toont de lopende prioritaire projecten met woningen in sociale huur en middenhuur, inclusief verwachte jaar van oplevering (peildatum 1 januari 2024).

Tabel 2: Overzicht prioritaire projecten, peildatum 1 januari 2024* (cursieve projecten betreffen periode 2024-2025)

Kern	Project	Toevoeging	Sloop	Corporatie	Verwachte oplevering*
Andelst	Tuindersbuurt Andelst	11	0	N.n.b.	2026
<i>Driel</i>	<i>Virehof</i>	<i>13</i>	<i>0</i>	<i>N.n.b.</i>	<i>2025</i>
Driel	Biezenkamp	45	0	WST Heteren	N.n.b.
Elst	Lingezicht	119	0	Vivare	2027-2032
Elst	De Pas	105	0	Vivare	2025-2029
Elst	De Pas-Noord	30	0	Vivare	2025-2028
Elst	Land van Tap	12	0	N.n.b.	2027
Elst	EC – Klooster	17	0	N.n.b.	2026
Herveld	Grintpad	9	0	N.n.b.	N.n.b.
<i>Heteren</i>	<i>Park Julianaweide Heteren</i>	<i>23</i>	<i>0</i>	<i>WST Heteren</i>	<i>2024</i>
<i>Heteren</i>	<i>NIOO-terrein</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>N.n.b.</i>	<i>2024-2025</i>
Randwijk	Kerkstraat	18	4	WST Heteren	2026
<i>Zetten</i>	<i>Zetten Zuid fase II</i>	<i>24</i>	<i>0</i>	<i>Ovb WST Valburg</i>	<i>2025</i>
<i>Zetten</i>	<i>Veldzicht</i>	<i>24</i>	<i>0</i>	<i>WST Valburg</i>	<i>2025</i>
Totaal		454	4		

* Jaar van oplevering is een verwachting en is afhankelijk van nog te doorlopen ruimtelijke procedures en onder voorbehoud van (alternatieve) mogelijkheden om de woningen van elektriciteit te voorzien.

Naast de prioritaire projecten die in tabel 2 zijn opgenomen, geven de corporaties nog uitvoering aan diverse plannen waarin (na sloop) een klein aantal woningen wordt toegevoegd. Het gaat onder andere om Ploegstraat Zetten, Hessenbergstraat Zetten, Hoofdstraat Herveld en Schoolstraat Herveld. Ook is er een plan voor het realiseren van 65 flexwoningen (sociale huur) in Elst en realiseert Vivare daar vier woonwagendplaatsen. Verder zijn er nog woningbouwplannen die zich op dit moment in de initiatieffase bevinden.

Een rekensom (een doelstelling van 284 woningen, minus 70 woningen die inmiddels zijn gebouwd, minus 88 woningen die zijn voorzien in de resterende periode 2024 t/m 2025; zie de cursieve projecten in tabel 2) geeft aan dat er onvoldoende bouwplannen zijn om het benodigde aantal sociale huurwoningen t/m 2025 te realiseren. Om de woningbouwambities voor de komende jaren te halen, moet de slaagkans van bestaande plannen aanzienlijk worden verhoogd. Dat vraagt om een nauwere samenwerking en betere communicatie rondom lopende projecten.

1.2.b Bestaande voorraad

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zijn de toewijzingsregels opgenomen in de huisvestingsverordening. Op 1 januari 2024 is de nieuwe, regionaal afgestemde, Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024 van kracht geworden.

Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen zijn de corporaties heel terughoudend in het verkopen van bestaande woningen. Vivare verkoopt alleen woningen om haar uitbreidingsopgave te kunnen realiseren. Woningstichting Heteren verkoopt wel circa twee woningen per jaar (versnipperd bezit, grotendeels buiten de kernen) om van de opbrengst nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen en bestaande woningen te kunnen verduurzamen. Woonstichting Valburg verkoopt circa zes woningen per jaar. Ook hier gaat het om versnipperd bezit of om woningen die niet aansluiten bij de behoefte. Het totaal aantal woningen van Woonstichting Valburg blijft wel groeien naar 2030 met zo'n 10% (t.o.v. 2021).

Per einde 2021 heeft 82% van het totale aantal sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens. De ambitie is dat de woningvoorraad eind 2025 uit minimaal 74% huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens bestaat. Tabel 3 geeft de cijfers per corporatie weer.

Tabel 3: Aantal huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 650,43) per eind 2021 en eind 2025

Corporatie	Startsituatie (31-12-2021)		Ambitie (31-12-2025)	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
WST Heteren	741	88%	650	75%
WST Valburg	906	80%	850*	70%
Vivare	1.733	80%	1.586	73%
Totaal	3.380	82%	3.086	74%

* Dit is het gemiddelde, omdat bij het 'twee-hurenbeleid' de voorspelling minder goed te maken is.

De daling van 82% naar 74% lijkt vreemd, gelet op het grote belang dat partijen hechten aan voldoende woningen tot de 1^e aftoppingsgrens. Eigenlijk is er ook geen sprake van een afname. Want het aantal huurwoningen in deze prijsklasse is in 2021 eenmalig hoger geworden (vooral bij Vivare) als gevolg van de coronamaatregel om de huurprijs van een aantal woningen te verlagen. Dit is geregeld in de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen.

Woningstichting Heteren en Woonstichting Valburg hebben hun ambitie verlaagd omdat de huurprijzen in 2024 aanmerkelijk harder stegen dan de huurprijsgrenzen (5,3% tegen 0,5%), omdat een aantal woningen een verbeterd energielabel heeft gekregen en omdat op basis van de Nationale Prestatieafspraken huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huurprijs hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging hebben gekregen tot die huurprijs.

1.3 Doelstelling

1. Nieuwbouw: in de periode 2022 t/m 2025 realiseren de corporaties minimaal 284 nieuwe sociale huurwoningen (bruto-toevoeging).
2. Bestaande voorraad: eind 2025 bestaat de voorraad sociale huurwoningen van de corporaties voor gemiddeld minimaal 74% uit woningen met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens.

In 2024 is doelstelling 2 aangepast vanwege de sterk gestegen huurprijzen in 2024 en de wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging.

1.4 Monitoring en startsituatie

1.4.a Nieuwbouw

De doelstelling heeft betrekking op opgeleverde woningen.

De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van woningen die vanaf die datum zijn opgeleverd.

In de periode 2022 t/m 2024 zijn 70 woningen opgeleverd. Zie tabel 4. Dit betekent dat in de resterende periode (november 2024 t/m 2025, circa 2 jaar) nog 214 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd (284 – 70) om de doelstelling te halen.

Tabel 4: Opgeleverde sociale huurwoningen 2022 t/m 2024

Jaar	Kern	Project	Aantal sociale huurwoningen	Corporatie
2022	Herveld	Tuyn van Limes	5	WST Valburg
2023	Herveld	Hoge Hof	38	WST Valburg
2023	Zetten	Wouter Plasstraat	4	WST Valburg
2024	Heteren	Park Julianaweide Heteren	23	WST Heteren
Totaal			70	

1.4.b Bestaande voorraad

Per 31 december 2021 heeft gemiddeld 82% van alle sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks dit percentage.

In tabel 5 staat het (verwachte) aantal huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens, per eind 2024 en ter vergelijking de startsituatie en de ambitie.

Tabel 5: Huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 650,43) per eind 2024

Corporatie	Startsituatie (31-12-2021)		Huidig (31-12-2024)		Ambitie (31-12-2025)	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
WST Heteren	741	88%	670	78%	650	75%
WST Valburg	906	80%	900	76%	850	67%
Vivare	1.733	80%	1.824	80%	1.586	73%
Totaal	3.380	82%	3.394	79%	3.086	74%

2. Verduurzaming

2.1 Opgave

We zien sinds het najaar van 2021 een trend van stijgende energieprijzen, een trend die – door de oorlog in Oekraïne en de daarmee samenhangende wereldwijde energiecrises – veel verder is versterkt. Vanaf 2024 zijn de energieprijzen weer wat gedaald en stabiel waardoor de urgentie om te verduurzamen bij inwoners afneemt.

De regering wil in 2030 de uitstoot van broeikasgassen met 55% verminderen. Alle maatregelen leggen de lat hoger, op 60% reductie. Want als er dan wat tegenzit, komt het doel van 55% niet in gevaar. De Klimaatwet wordt hierop aangepast. In 2050 moet de CO₂-uitstoot tot nul zijn gereduceerd.

Met het verduurzamen van de gebouwde omgeving wordt een belangrijke bijdrage geleverd om de klimaatdoelen te bereiken. Een duurzame woning vergroot daarnaast het wooncomfort, is minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden (zoals wateroverlast, kou en hittestress) en zorgt voor een lagere energierekening. Verduurzaming richt zich ook op het creëren en behouden van een groene en gezonde leefomgeving, waar het prettig wonen is. Duurzaamheid hangt dan ook nauw samen met kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid.

De opgave op het gebied van verduurzaming is opgedeeld in drie focusgebieden:

1. CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie);
2. Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit);
3. Aandacht voor gedrag van en effect op mensen.

2.1.a CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie)

In het Klimaatakkoord is afgesproken om tot en met 2030 2,5 miljoen bestaande woningen te verduurzamen, waarvan 1,5 miljoen met een slecht energielabel (D of slechter). Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De corporaties kijken naar het isoleren van woningen en het verbeteren van de installaties. In de Nationale Prestatieafspraken staat opgenomen dat vanaf 2025 een hybride warmtepomp wordt geïnstalleerd of een andere vergelijkbare duurzame energievoorziening. Op dit moment is het rijksbeleid onduidelijk over de lange termijn en wordt vanuit het actieplan netcongestie de oproep gedaan om een hybride warmtepomp te plaatsen in plaats van een all electric. De eerste prioriteit van corporaties is het isoleren van woningen. Over enkele jaren volgt de groot-schalige aanpak van installaties.

Naast het uitfaseren van de slechtere energielabels werken partijen samen aan de warmtetransitie, alternatieven voor aardgas. In 2022 heeft de gemeente de Transitievisie warmte vastgesteld en nu wordt gewerkt aan het Warmteprogramma dat uiterlijk in 2026 wordt vastgesteld. In de Vogelbuurt

in Driel en Brienenshof in Elst is gestart met een wijkaanpak, waarbij ook de corporaties zijn betrokken. In 2025 komen hier Herveld, Andelst en Zetten bij. Omdat Vivare in de bovengenoemde wijken en dorpen vrijwel geen bezit heeft, blijven Vivare en de gemeente in gesprek over andere kansrijke locaties in Elst om in 2025 verdere stappen te zetten. Daarnaast vindt afstemming plaats over de meerjarenplanning van corporaties en gemeente zodat kansen kunnen worden benut in het warmteprogramma en daaruit volgende uitvoeringsplannen.

De ingezette lijn van het verbeteren van de energieprestatie van woningen wordt de aankomende jaren voortgezet. Daarbij ligt de focus vooral op het isoleren van woningen, het verbeteren van installaties (CV-optimalisatie) en het aanbrengen van zonnepanelen op daken. De corporaties zetten in op de mogelijkheden van huurders om zelf de regie te nemen in het verduurzamen van hun woning. Bijvoorbeeld door middel van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Om de impact van de verduurzamingsmaatregelen voor het totale aantal woningen van de corporaties te meten, is in 2022 afgesproken dat twee methodes worden gebruikt: de Standaard (voor woningisolatie) en de NTA 8800 (EP2).

- De Standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te kunnen worden (uitgedrukt in kWh per m² per jaar). Op basis hiervan kan worden vastgesteld welke werkzaamheden er mogelijk nog aan een woning moeten plaatsvinden om deze geschikt te maken voor verwarming zonder aardgas, wat in de toekomst de norm wordt. Omdat de corporaties in Overbetuwe de Standaard nog niet allemaal gebruiken, maar daar wel naartoe willen werken, spreken partijen af om nu alleen de NTA 8800 (EP2) te gebruiken. De afstand tot de Standaard wordt zo snel mogelijk toegevoegd aan de prestatieafspraken. Nu kan dat nog niet omdat de rekenmethode nieuw is.
- Op basis van de NTA 8800 (EP2) wordt het primair fossiel energieverbruik gemeten (uitgedrukt in kWh per m² per jaar). Oftewel de optelsom van alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken. Tabel 6 geeft het huidige primair fossiel energieverbruik weer op basis van de NTA 8800 (EP2) voor het totale aantal woningen (per corporatie).

Door nieuwbouw daalt het fossiele energieverbruik van de huurwoningen. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties hun woningen toekomstklaar isoleren. Dit betekent in beginsel isoleren tot de Standaard, met een aantal uitzonderingen voor wanneer dit onevenredige kosten met zich meebrengt. Partijen hebben in 2024 een ambitie voor de EP2 afgesproken voor het jaar 2030. In tabel 6 staat de EP2 per eind 2024 en ter vergelijking de startsituatie en de ambitie.

Tabel 6: Primair fossiel energieverbruik in kWh per m² per jaar (NTA 8800 (EP2))

Corporatie	Startsituatie (31-12-2022)	Huidig (31-12-2024)	Ambitie (31-12-2025)
WST Heteren	216	226	160
WST Valburg	207	194	123
Vivare	200	185	150

Het lijkt vreemd dat bij WST Heteren de EP2 per eind 2024 hoger is dan per eind 2022. De reden hiervan is dat de berekening van de EP2 de afgelopen jaren is veranderd, waardoor de waarden hoger zijn geworden. Daarnaast heeft WST Heteren de laatste jaren weinig woningen verduurzaamd vanwege de regelgeving over flora en fauna.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label uitfaseren, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. De corporaties ondersteunen deze ambitie. De aankomende jaren wordt daarmee extra ingezet op de woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. In tabel 7 is het huidige aantal woningen met E-, F- of G-label per eind 2024 weergegeven en ter vergelijking de startsituatie en de ambitie.

Tabel 7: Aantal huurwoningen met E-, F- of G-label

Corporatie	Startsituatie (31-12-2022)	Huidig (31-12-2024)	Ambitie (31-12-2025)
WST Heteren	70	72	54
WST Valburg	31	31	13
Vivare	185	72	55
Totaal	286	175	122

Woningstichting Heteren heeft haar ambitie verlaagd (van 28 naar 54 woningen) omdat de flora- en faunawetgeving leidt tot vertragingen en omdat zij heeft gekozen voor een complexgewijze aanpak in plaats van een aanpak per woning.

2.1.b Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit)

We staan voor de uitdaging om onze leef- en werkomgeving aan te passen aan de veranderingen van het klimaat. Ook in Regio Rivierenland hebben we steeds vaker te maken met hogere temperaturen, drogere perioden, meer en extreme neerslag en toename van het risico op overstromingen. Dit vraagt om een aanpassing aan deze klimaatverandering, met het oog op een vitale en toekomstbestendige regio met een fijn leef- en werkklimaat. Partijen zetten in de periode t/m 2025 in op een natuurlijke gebouwde omgeving met aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Gemeente en corporaties brengen samen de komende periode knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom klimaatadaptatie en biodiversiteit in kaart en richten hun inzet daar op in. Dit kunnen zowel meerjarige activiteiten zijn, zoals vergroening van een dorp of aanpak van wateroverlast als korte acties, zoals een regenton actie voor een dorp. Voor het vergroenen van de openbare ruimte zet de gemeente in op een aanpak per dorp. In 2025 zijn Herveld en Andelst aan de beurt, gevolgd door Elst. De corporaties sluiten hierbij aan en kijken wat ze kunnen doen op eigen terrein. Gemeente en corporaties blijven met elkaar in gesprek rondom deelname van huurders aan acties en subsidieregelingen.

Bij een mutatie van een woning wordt door de corporatie de tuin zo mogelijk meer klimaatadaptief ingericht. Mogelijk worden de maatregelen later uitgevoerd, vanwege het plantseizoen. De corporaties betrekken hier de huurdersvereniging bij.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen; gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken stimuleren partijen het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en het bevorderen van circulaire- en industriële bouw en klimaatadaptief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw. Kansen op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit worden bij de planvorming in kaart gebracht en waar mogelijk meegenomen.

Het realiseren van de isolatieopgave wordt beïnvloed door natuurwetgeving. In de spouwmuur en rondom het dak kunnen beschermde diersoorten aanwezig zijn, zoals de vleermuis. Daarom moet aanvullend ecologisch onderzoek met bijbehorende kosten worden uitgevoerd voordat de maatregelen kunnen worden uitgevoerd. De kosten hebben invloed op de betaalbaarheid van de maatregelen en de planning. De gemeente werkt voor de korte termijn aan een aanpak gericht op natuurvriendelijk isoleren (NVI) en compensatiemaatregelen waardoor een beperkt percentage per CBS-buurt als nog isolatiemaatregelen mag toepassen. Corporaties moeten dan nog steeds eigen onderzoeken uitvoeren en kunnen gebruik maken van de ontheffing voor corporaties. Daarnaast is de gemeente voornemens om in 2025 een uitvraag te doen voor het opstellen van een Soorten Management Plan (SMP). Door in de voorbereiding de samenwerking te zoeken met corporaties kunnen mogelijk kosten en tijd worden bespaard. Hiervoor worden plannen voor de komende periode gedeeld. Partijen willen dit thema verder uitwerken. Woningstichting Heteren treedt hierbij op als trekker.

2.1.c Aandacht voor gedrag van en effect op mensen

Partijen sluiten aan op ideeën en initiatieven van bewoners om zelf aan de slag te gaan met duurzaamheid en maken deze initiatieven mede mogelijk. We verbinden de 'harde' kant van verduurzaming (techniek, de stenen) met de 'zachte' kant (de mensen, gedrag), door in verduurzamingsprojecten te starten bij de belevingswereld van huurders en het gezondheids- en woonlastenperspectief nadrukkelijk(er) een plek te geven in de verduurzamingsstrategie. Bij verduurzamingsprojecten en -ingrepen hebben partijen extra oog voor de (zeer) lage inkomens en de mensen met betaalproblemen, zodat juist zij worden bereikt en betrokken en ook kunnen meedoen ondanks een krappe beurs.

Partijen willen dit thema verder uitwerken. Woonstichting Valburg treedt hierbij op als trekker.

2.2 Wat gebeurt er al?

Vanwege de hoge energieprijzen kunnen steeds meer huishoudens de energierekening niet meer betalen. Om de stijging van de energierekening te temperen heeft het vorige kabinet financiële middelen beschikbaar gesteld waarmee gemeenten in 2022 en 2023 een energietoeslag van € 1.300 uitkerden aan mensen met een laag inkomen. De gemeente draagt er zorg voor dat ondersteunende maatregelen (zoals energietoeslag en bijzondere bijstand) op lokaal niveau terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben. De corporaties en huurdersorganisaties brengen deze ondersteuningsmaatregelen onder de aandacht bij de huurders. Daarnaast wordt actief afstemming gezocht met andere betrokken partijen, zoals hulpverleningsorganisaties.

Om ook mensen met lagere inkomens in staat te stellen duurzaamheidsmaatregelen te nemen (en daarmee de woonlasten beter in de hand te houden), stimuleert de gemeente energiezuinig gedrag en verduurzaming van bestaande koop- en huurwoningen. Dit gebeurt door middel van informatievoorziening en financiële ondersteuning, zoals een duurzaamheidslening via het loket Duurzaam Wonen+. Bij het plan van aanpak voor de inzet van rijksmiddelen tegen energiearmoede is nadrukkelijk aandacht voor huurders en de samenwerking met corporaties. In 2023 heeft nadere afstemming plaatsgevonden tussen corporaties en gemeente, onder andere over de lange termijn strategie en meerjarige structurele afspraken.

2.3 Doelstelling

3. Verbetering energieprestatie: in de periode 2022 t/m 2030 is de EP2 van het totale aantal sociale huurwoningen minimaal 25% afgenomen.
4. Uitfasering woningen met slecht energielabel: in de periode 2022 t/m 2025 is het totaal aantal sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label afgenomen van 286 tot circa 122 woningen, waarna het aantal in 2028 tot 0 is gedaald.

2.4 Monitoring en startsituatie

2.4.a Verbetering energieprestatie

De doelstelling heeft betrekking op de reductie van EP2.

De startsituatie op 31 december 2022 voor de EP2 is 100%. De corporaties monitoren jaarlijks de EP2 van hun huurwoningen. Daarnaast geven corporaties inzicht in de voortgang rondom 'toekomst klaar isoleren' volgens de Standaard.

2.4.b Uitfasering woningen met slecht energielabel

De doelstelling heeft betrekking op de reductie van het aantal huurwoningen met een E-, F-, of G-label. Het aantal woningen met een slecht energielabel op 31 december 2022 is 286. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks het aantal huurwoningen met een slecht energielabel. Eind 2024 zijn er 175 woningen met een slecht energielabel (zie tabel 7).

3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg

3.1 Opgave

3.1.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Voor steeds meer mensen in Nederland is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nóg minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie. Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg en ondersteuning.

Het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In dit programma staan de volgende aandachtsgroepen:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie;
- Dak- en thuislozen;
- Statushouders;
- Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Studenten.

De gemeente wil meer ruimte bieden voor alternatieve (tijdelijke) woonvormen, in lijn met de aangenomen motie Flexwonen. Daarnaast wil de gemeente een betere match tussen doelgroepen en

woonvormen tot stand brengen. Meerdere doelgroepen bij elkaar is gunstig voor de haalbaarheid van een project (minder afhankelijk van de vraag vanuit één doelgroep), maar ook wenselijk vanuit het oogpunt van integratie, elkaar helpen of ondersteunen en een gemengde samenleving.

De opgave om de aandachtsgroepen te huisvesten is groot en belangrijk, maar mag er niet toe leiden dat reguliere woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een geschikte sociale huurwoning. Daarom zoeken partijen naar mogelijkheden voor het realiseren van bijzondere woonprojecten. Partijen beschouwen een 'woonproject' in het kader van deze prestatieafspraken als een plan dat extra woonruimten voor aandachtsgroepen toevoegt en dus niet ten koste gaat van de regulier woningzoekenden.

3.1.b Wonen en zorg

Door het landelijke beleid dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen in combinatie met toenemende vergrijzing groeit de vraag naar zorg, toegankelijke woningen en geclusterde woonvormen waar mensen met ondersteuning kunnen wonen en ook elkaar tot steun kunnen zijn. Veel inwoners met een zorgvraag willen (blijven) wonen in hun 'normale' woning; mede omdat zij zijn gehecht aan deze woning en de omgeving. Dit vraagt om het stimuleren van het (preventief) aanpassen en toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Daarnaast zien we dat steeds meer mensen met een andere zorgvraag (zoals psychiatrische patiënten) zelfstandig in de wijk wonen (al dan niet met begeleiding); ook voor deze groep willen we zorgen voor een passend aanbod aan wonen met zorg.

Gemeenten worden verplicht om een woonzorgvisie en huisvesting- of urgentieverordening op te stellen. In een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen moet worden aangegeven wat er nodig is om voldoende huisvesting en maatschappelijke ondersteuning te bieden en de juiste zorg te regelen. Daarmee verbindt de woonzorgvisie de twee subthema's (aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg) met elkaar. De overheid sluit met de verplichting voor de woonzorgvisie aan bij de dringende oproep van de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg, die er al langer voor pleit dat gemeenten (in samenwerking met corporaties en zorgpartijen) een analyse maken van de huidige en toekomstige behoefte aan wonen met zorg voor verschillende doelgroepen en op basis hiervan een woonzorgvisie opstellen. De gemeente Overbetuwe heeft in 2024 haar woonzorgvisie vastgesteld.

De opgave voor wonen en zorg leidt tot een nog grotere druk op de bestaande sociale huurwoningen. Om de huidige wachttijden voor woningzoekenden niet nog verder te laten toenemen, moeten er extra woningen worden gebouwd. Dit geeft nog eens aan hoe belangrijk het is om op korte termijn nieuwbouwlocaties te ontwikkelen.

3.2 Wat gebeurt er al?

3.2.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Er gebeurt al veel op dit thema. Een voorbeeld per aandachtsgroep:

- *Mensen met sociale en/of medische urgentie*

In de huisvestingsverordening wordt voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden, zoals woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt.

- *Dak- en thuislozen*

De gemeente heeft in 2021 besloten het ontvangen budget in het kader van de brede aanpak dak- en thuisloosheid aan te wenden om een kleinschalige woonvorm voor deze doelgroep te realiseren. In een dergelijke woonvorm kan men tijdelijk verblijven om 'orde op zaken te stellen'. Vanwege financiële redenen geeft de gemeente echter geen prioriteit meer aan dit project.

- *Statushouders*

De corporaties huisvesten de statushouders, waarbij maximaal 10% van de vrijkomende woningen naar statushouders gaat. Het aantal te huisvesten statushouders wordt over de corporaties verdeeld naar rato van het aantal woningen dat zij bezitten. Omdat de taakstelling naar verwachting hoog blijft, zet de gemeente daarnaast de lijn door om ook in de particuliere sector naar huisvesting te zoeken.

- *Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling*

Sinds 2021 werken gemeente, zorgaanbieders en corporaties voor de uitstroom samen in de Opstapregeling. Op basis van deze regeling reserveren de corporaties per jaar een aantal woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en opvangvoorzieningen. Vanaf 2021 is het afgesproken aantal acht per jaar (Woningstichting Heteren: twee, Woonstichting Valburg: twee, Vivare: vier). De corporaties huisvesten deze mensen binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

- *Arbeidsmigranten*

Voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in de gemeente verblijven, wil de gemeente – in eerste instantie in de vorm van een pilot – adequate (tijdelijke) woonplekken toevoegen. Arbeidsmigranten die zich permanent in de gemeente vestigen (zogenoemde longstay) worden als regulier woningzoekenden beschouwd. In 2021 heeft de gemeenteraad een afwegingskader vastgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten (short- en midstay). Woonstichting Valburg heeft tijdelijke woonruimte in woningen die complexgewijs op sloop/nieuwbouw staan.

- *Woonwagengewoners*

Er zijn in de gemeente negen standplaatsen voor woonwagens, verdeeld over drie woonwagenlocaties in Herveld, Heteren en Zetten. Op basis van een onderzoek naar de behoefte onder woonwagengewoners kwam de opdracht om op korte termijn vier standplaatsen te realiseren in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente. De locaties zijn inmiddels aangewezen. Vivare realiseert op de locatie Platenmakersstraat in Elst vier standplaatsen inclusief woonwagengewoners en Woningstichting Heteren realiseert op de locatie Kerkstraat in Randwijk twee standplaatsen, zo nodig met woonwagengewoners.

- *Studenten*

De gemeente heeft geen specifiek beleid met betrekking tot studenten.

3.2.b Wonen en zorg

De gemeente heeft in 2023 een woonzorganalyse afgerond. Deze geeft inzicht in de huidige en toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag (o.a. ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap, mensen met een psychiatrisch ziektebeeld) en zet dit af tegen het huidige aanbod. De woonzorganalyse vormt de basis voor de lokale woonzorgvisie die in 2023-2024 is opgesteld door de gemeente. De Visie op Wonen, Welzijn en Zorg 2030 in Overbetuwe is begin 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente werkt nu aan een implementatieplan,

waarbij aansluiting wordt gezocht bij de uitwerking van het regionale afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen (vaststelling door college in november 2024 verwacht).

Om het aantal geschikte woningen voor thuiswonende ouderen te vergroten, stelt de gemeente bij nieuwbouw in de grotere kernen nabij voorzieningen striktere eisen aan de toegankelijkheid van deze woningen.

Uit de prestatieafspraken 2020 hebben Woonstichting Valburg, Huurdersorganisatie 't Klokhuis, Loket Duurzaam Wonen, welzijnsorganisatie Forte Welzijn, Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) en de gemeente het project 'Woonadviseur' opgezet. Het gaat er hierbij om bewoners bewust te maken van wat er allemaal mogelijk is om langer thuis te kunnen blijven wonen (o.a. woningaanpassingen), hoe je kunt doorstromen naar een beter bij de leeftijd passende woning en hoe je energie kunt besparen. De gemeente heeft samen met Forte Welzijn dit project doorontwikkeld. Dit heeft in 2023 geleid tot het opleiden van zes vrijwillige woonadviseurs die bewoners in de hele gemeente kunnen bezoeken en ondersteunen. De corporaties zijn bij dit project aangehaakt. De gemeente heeft t/m 2025 financiering voor het project 'Woonadviseur'. Eind 2024 komt Forte Welzijn met een evaluatie. Doorstroming is belangrijk. Omdat er op dit moment veel ouderen in een te grote woning wonen, heeft Vivare de pilot 'Van groot naar klein' opgezet. Voor doorstroming is voldoende aanbod nodig, dus nieuwbouw.

De gemeente voert al jaren 'huisbezoekenproject 75+' uit, waarbij de gemeente in samenwerking met Forte Welzijn ophaalt wat er onder ouderen leeft. Per kern of wijk signaleren we zo de collectieve behoeftes van ouderen. De verbeterpunten die uit de gesprekken naar voren komen krijgen vervolg door Forte Welzijn, Sociaal gebiedsteam of de gemeente.

3.3 Doelstelling

5. Aandachtsgroepen op de woningmarkt: in de periode 2022 t/m 2025 onderzoeken of ontwikkelen partijen minimaal zeven woonprojecten voor de aandachtsgroepen.
6. Wonen en zorg: in 2024 stelt de gemeente de woonzorgvisie vast, met daarin aandacht voor de aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg.

3.4 Monitoring

3.4.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

De doelstelling heeft betrekking op het aantal woonprojecten voor de aandachtsgroepen.

De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van dergelijke initiatieven. De volgende woonprojecten kunnen worden vermeld:

- Begin 2024 leverde Woonstichting Valburg elf woningen op in een gezinshuis/Beschermd Wonen.
- Woonstichting Valburg heeft tijdelijke woonruimte in woningen die complexgewijs op sloop/nieuwbouw staan.

3.4.b Wonen en zorg

De woonzorgvisie is in februari 2024 vastgesteld en wordt nu uitgewerkt in een implementatieplan. In het Regionaal Afsprakenkader, vastgesteld in 2024, worden in 2025 leidende afspraken gemaakt.

4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming

4.1 Opgave

De dorpen in Overbetuwe hebben een hoge kwaliteit om in te wonen. Verschillende ontwikkelingen, zoals vergrijzing, verstedelijking, vereenzaming en individualisering vragen om aandacht voor leefbaarheid en gemeenschapszin in de kernen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld ook om de vitaliteit van de kernen en de concentratie van kwetsbare doelgroepen.

De corporaties zien de kwetsbaarheid in de wijken verder toenemen. Ze geven daarom meer aandacht aan leefbaarheid. Om 'raak te slaan' is echter een scherper beeld nodig van wat er aan de hand is in de kwetsbare wijken en welke interventies er nodig zijn om bij te sturen. Daarom wordt over dit thema een procesafspraken gemaakt.

4.2 Wat gebeurt er al?

Partijen zetten zich in om de fysieke en sociale leefbaarheid in de dorpen te verbeteren. Enkele voorbeelden:

- De corporaties geven extra aandacht aan de leefomgeving door het periodiek controleren van tuinen.
- Woningstichting Heteren ondersteunt bewonersinitiatieven ter verbetering van aanpak overlast, onderhoud van de tuin en leegruimen van woningen in onveilige situaties.
- Woningstichting Heteren neemt het grootste deel van de onderhoudskosten van tuinen bij complexen voor eigen rekening.
- Huurdersvereniging DHR voert samen met de gemeente controle uit op het onderhoud van de openbare ruimte in de Vogelbuurt te Driel.
- Woonstichting Valburg ondersteunt initiatieven in de dorpen Oosterhout (Hart van Oosterhout) en Zetten (Wanmolen) bij het creëren van ontmoetingscentra.
- Woonstichting Valburg ondersteunt 20 huurders 'achter het tuinhek' bij het op orde houden van tuin, woning en verhoudingen in de buurt.
- Woonstichting Valburg steunt in projecten collectieve woonvormen die bijdragen aan gemeenschapszin (bijvoorbeeld in project Veldzicht, maar ook op de Hoge Hof).
- Woonstichting Valburg ziet Collectieve Woonvormen naast de twee traditionele woonvormen van individueel kopen of individueel huren als een 'derde weg' in de woningmarkt die leidt tot minder woonruimtebehoefte (circa 35%) en daarmee tot een kleinere 'footprint' én tot minder eenzaamheid en meer zorg voor elkaar (dus preventief werkt op professionele, curatieve, zorginzet).
- Vivare wil de wettelijke vrije toewijzingsruimte (15%) benutten om daar waar gewenst, midden- en hogere inkomens te huisvesten.
- Vivare wil binnen het woonruimteverdeelsysteem maatwerk inzetten om in wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, huurders via een 'sollicitatiegesprek' direct te bemiddelen naar een woning.
- De huurdersorganisaties hebben de voelsprietten in de samenleving, zoals de Huiskamers en de Voedselbank.
- De gemeente en corporaties nemen deel aan Buurtbemiddeling.

Op dit moment gebeuren deze acties nog afzonderlijk, zonder een concrete, gezamenlijke doelstelling.

4.3 Doelstelling

7. In 2023 starten partijen met een pilot voor leefbaarheid in minimaal één geselecteerde wijk. Op basis van die pilot formuleren partijen in 2024 een concrete, gezamenlijke doelstelling voor de periode 2024 t/m 2025 en/of selecteren zij een nieuwe pilot.

4.4 Monitoring en startsituatie

De doelstelling heeft betrekking op het uitvoeren van het aantal pilots (minimaal één).

De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van het aantal pilots.

In 2023 hebben Woonstichting Valburg en de gemeente de mogelijkheden onderzocht voor een pilot rondom het Molenhoekplein in Valburg. Er is inmiddels een project gestart voor de herinrichting van het plein, waar veel bewoners ook bij betrokken zijn.

Inmiddels stellen partijen vast dat zij met de afgesproken doelstelling niet uit de voeten kunnen. Een pilot doet geen recht aan de leefbaarheidsopgave en partijen hebben een verschillend beeld van de benodigde maatregelen. Ze proberen tijdens de themabijeenkomst eind 2024 een nieuwe doelstelling te formuleren voor de prestatieafspraken vanaf 2026 en spreken af dat elke corporatie in 2025 met haar huurdersorganisatie overlegt over benodigde acties.

Deel B: Jaarafspraken 2025

In deze jaarafspraken zijn de acties en maatregelen genoemd die partijen in 2025 uitvoeren om de Doelstellingen, die in de kaderafspraken zijn genoemd (zie deel A), te realiseren. Bij elke afspraak is de partij vermeld die als trekker optreedt. Trekker betekent dat de genoemde partij de eerstverantwoordelijke is voor de realisatie van de afspraak en dat de andere partijen de door de trekker gevraagde ondersteuning verlenen.

Tijdens de monitoringsoverleggen tussen partijen (per tertaal vindt een overleg plaats) wordt besproken of de voortgang aansluit bij de ambitie die in de kaderafspraken is vastgelegd. Als dat niet het geval is, bespreken partijen wat nodig is om de doelstellingen wél te halen.

Meerjarige afspraken

Bij de actualisatie van de jaarafspraken is gekeken welke afspraken van 2024 nog doorlopen in 2025. Van onderstaande afspraken en onderwerpen is vastgesteld dat dit in feite doorlopende/ meerjarige afspraken zijn en daarom niet specifiek gelden als prestatieafspraken voor 2025:

- Conform de afspraken uit de Woondeal 2.0 streven partijen naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad. Bij woningbouwplannen van meer dan 40 woningen stuurt de gemeente op basis van de ‘Regeling prioritering woningbouw Overbetuwe’ in ieder geval op minimaal 30% sociale huur. Bij de herijking van de woningbouwprioritering in 2025 neemt de gemeente een besluit over een eventuele lagere ondergrens dan 40 woningen.
- Partijen optimaliseren de samenwerking bij projecten en vergunningverlening en benutten kansen die onder andere de nieuwe Omgevingswet biedt voor versnelling van het proces van plan tot realisatie. Corporaties worden door de gemeente vroeg in het proces van nieuwbouwplannen betrokken.
- Partijen spannen zich in om beschikbare ondersteuning en subsidies van Rijk en provincie optimaal te benutten.
- Partijen blijven voortdurend actief zoeken naar nieuwe potentiële bouwlocaties om sociale huur te realiseren. Het gaat hierbij om gronden en leegstand vastgoed, zowel van de gemeente als van derden.
- Als een partij in haar communicatie verwijst naar een andere partij, vindt vooraf afstemming plaats.

Jaarafspraken

Hieronder is het overzicht met jaarafspraken voor 2025 opgenomen.

0. Samenwerking

Nieuwbouw

Afspraak	Trekker
1. Begin 2025 evalueren partijen de in 2024 gehouden themasessies en maken zij afspraken over welke themasessies in 2025 worden georganiseerd. De themasessies vinden plaats vóór het laatste overleg tussen partijen over de nieuwe prestatieafspraken, zodat de uitkomsten daarin kunnen worden meegenomen.	WST Valburg

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

Nieuwbouw

Afspraak	Trekker
2. In 2025 komen gemeente en corporaties zeswekelijks bij elkaar om kansen te bespreken voor locaties (intaketafel), verbeteren van de samenwerking, versnellen van projecten en kansen in bestaande voorraad. Ze bespreken dan telkens het overzicht van de prioritaire projecten en de plannen die zich in de initiatieffase bevinden.	Gemeente
3. Partijen scherpen in 2025 het proces rondom nieuwbouwplannen aan. Het voorstel voor de nieuwe procesafspraken staat in de bijlage. Vóór 1 april 2025 stellen partijen de definitieve procesafspraken vast.	Vivare
4. Gemeente en Vivare spannen zich in om via een versneld vergunningstraject modulaire en verplaatsbare woningen te realiseren op de Vinkenhof in Elst. In Q1 van 2025 leggen betrokken partijen samen de uitgangspunten voor dit project vast.	Gemeente
5. Partijen ondersteunen het geven van ruimte aan collectievere woonvormen naast de individuele woonvormen. De collectievere woonvormen zijn betaalbaarder, maken beter gebruik van bestaande ruimte, leiden tot meer aandacht voor andere mensen en hebben een kleinere of geen klimaatbelasting. In Gelderland is een breed organisatienetwerk collectievehuisvesters.nl in oprichting dat initiatieven tot collectievere woonvormen gaat ondersteunen. Als het aanbod daartoe passend is, zijn partijen bereid om aan te sluiten bij dit netwerk.	WST Valburg

Bestaande voorraad

Afspraak	Trekker
6. Partijen maken in 2025 gebruik van de optie in de nieuwe huisvestingsverordening die op 1 januari 2024 in werking is getreden, om maximaal 50% van de nieuwbouwwoningen via lokaal maatwerk toe te wijzen.	Gemeente
7. Vivare is bezig met een pilot hoekwoningaanpak in Elst. Hierbij wordt een hoekwoning getransformeerd tot drie boven- en benedenwoningen. De gemeente ondersteunt de pilot en spant zich samen met Vivare in om de pilot zo snel als mogelijk te realiseren.	Vivare
8. De corporaties en gemeente brengen in 2025 in kaart wat zij gaan doen in de bestaande voorraad (inclusief tuinen, gronden en leegstaande panden) om meer woongelegenheden te creëren, met aandacht voor diverse woonvormen. Voorbeelden daarvan zijn de hoekwoningaanpak van Vivare (zie hierboven) en de optie van woningdelen. Dit omvat zowel onderzoek naar de behoeften als de mogelijkheden. Eind 2026 is er inzicht in de kosten en haalbaarheid (incl. gemeentelijke regelgeving). De uitvoering start in 2027.	Corporaties
9. Partijen inventariseren in 2025 in welke buurten droogte en hoog water leiden tot funderingsproblemen zoals inklinking.	Gemeente

2. Verduurzaming

Afspraak	Trekker
10. Elke corporatie wijst zelf een project aan met kansen voor circulair bouwen. Per kwartaal worden onderling ervaringen uitgewisseld.	Corporaties
11. In 2026 stelt de gemeente een Soorten Management Plan (SMP) op waarbij zowel de corporaties als de gemeente niet meer aanvullend ecologisch onderzoek hoeven te doen per pand of plan. In 2025 wordt hier opdracht toe verleend, waarbij de corporaties ook financieel bijdragen. Het staat corporaties vrij om gebruik te maken van de ontheffing voor corporaties.	Gemeente
12. In 2026 stelt de gemeente een Warmteprogramma vast dat ook de corporaties duidelijkheid geeft over de toekomstige warmtevoorziening. <ol style="list-style-type: none"> Gemeente en corporaties delen onderzoeken en planning de komende jaren. In 2024 is gestart met een proces in Driel (Vogelbuurt en de Kern) en Elst (Brienenshof en omgeving oude Bemmelseweg). In 2025 komen hier Herveld, Andelst en Zetten bij en wijken in Elst in afstemming met Vivare. Corporaties nemen actief deel aan het proces om te komen tot een wijkuitvoeringsplan. 	Gemeente
13. Gemeente en corporatie trekken samen op rondom activiteiten rondom klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hieronder vallen in elk geval de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> T/m 2026 wordt per kern de openbare ruimte verduurzaamd vanuit de aanpak Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (IKP-OR). De corporaties sluiten aan bij het participatietraject en treffen waar mogelijk maatregelen op hun eigen terrein. Hierdoor ontstaat een win-win situatie. De gemeente kent verschillende acties gericht op het stimuleren van klimaatadaptieve maatregelen door inwoners. Het gaat onder andere om tegelruil actie, subsidie groene daken, subsidieregelingen gericht op maatregelen in de tuin en gedragsverandering. In 2025 wordt verkend of het buurtklusbedrijf een rol kan spelen bij aanleg en onderhoud. De corporaties sluiten hierbij aan, stimuleren huurders om mee te doen en zorgen voor de communicatie. In onderling overleg worden gerichte acties voor huurders georganiseerd. Bij een woningmutatie neemt de corporatie zo mogelijk klimaatadaptieve maatregelen voor de buitenruimte/tuinen. 	Gemeente

3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Afspraak	Trekker
14. Bij nieuwbouwplannen met een voor zorgdoelgroepen afgestemde woonvorm is het uitgangspunt dat deze woningen niet worden meegeteld bij het minimum van 30% sociale huurwoningen.	Gemeente
15. Gelet op de wettelijke taak om statushouders te huisvesten, spannen gemeente en corporaties zich in voor – en maken aanvullende afspraken over – de huisvesting van statushouders, passende begeleiding en integratie. Naast de sociale huursector worden ook alternatieve mogelijkheden onderzocht en benut, zoals in de particuliere sector.	Gemeente

Afspraak	Trekker
16. Vivare en WST Heteren realiseren zes extra woonwagendstandplaatsen; vier in Elst en twee in Randwijk. De gemeente maakt daarnaast samen met de corporaties een plan van aanpak voor extra uitbreiding van het aantal standplaatsen de komende jaren, gelet op de wachtlijst met woningzoekenden behorend tot de doelgroep.	Gemeente

4. Wonen en zorg

Afspraak	Trekker
17. Eind 2024 komt Forte Welzijn met een evaluatie van het project 'Woonadviseur'. De gemeente, corporaties en huurdersverenigingen: <ul style="list-style-type: none"> • bespreken de evaluatie vóór eind Q1 2025; • bepalen of een vervolg van het project (eventueel in aangepaste vorm) nodig gewenst en mogelijk is; • onderzoeken op welke manier dit gezamenlijk kan worden gefinancierd (door gemeente en corporaties). 	Gemeente
18. Eind 2025 hebben de gemeente (particuliere sector) en de corporaties (sociale sector) in beeld: <ul style="list-style-type: none"> • welk aandeel van de bestaande voorraad levensloopgeschikt is en/of geschikt is om te wonen met enige mate van zorg; • welk deel (levensloop)geschikt kan worden gemaakt; • waar kansen liggen voor nieuwe woonconcepten (aanbouwen voor mantelzorg, of primaire voorzieningen begane grond, hoekwoningaanpak enz.); • waar labeling kan worden ingezet om de voorraad beter aan te laten sluiten bij de doelgroep (kleine mgw naar senioren, grotere egw naar starters/gezinnen); • welke ondersteuning beschikbaar is vanuit de Wmo (inclusief woningaanpassing) en hoe dit effectief kan worden ingezet om woningen meer passend te maken voor de doelgroep. 	Gemeente
19. Op basis van onder andere de lokale woonzorgvisie maken partijen de prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg verder concreet. Corporaties en gemeente werken samen afspraken uit op basis van de gemeentelijke woonzorgvisie en het regionale afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen. Partijen sluiten gezamenlijk aan bij de regionale overlegtafels.	Gemeente
20. De concept proces/stroomschema's voor aanpak en omgang met betrekking tot mensen met verward of onaangepast gedrag en overlastsituaties worden in 2024 afgerond en met ingang van 2025 toegepast door partijen.	WST Valburg
21. In 2025 onderzoeken partijen de inzet van een 'Buurtvrienden' voor de sociale vroegsignalering in minimaal één dorp/wijk, onder verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties, huurdersorganisatie, onderwijs-, zorg- en welzijnspartijen. De 'Buurtvrienden' werken in en vanuit een Huiskamer, zoeken naar signalen, verbinden burens en bewerkstelligen daarmee aandacht voor elkaar en daarmee afname van een beroep op zorg. Partijen betrekken dit bij de uitwerking van de Woonzorgvisie.	Gemeente

Afspraak	Trekker
22. Om complexen toegankelijk en brandveilig te houden is een goede stalling voor medische vervoer-hulpmiddelen, zoals scootmobielen, cruciaal. Ook is het belangrijk dat huurders die een medische vervoer-hulpmiddelen krijgen toegewezen ook in een woning wonen die geschikt is voor afnemende mobiliteit. De gemeente overlegt met de corporatie over de geschiktheid van de woning en de mogelijkheid voor de plaatsing van een stalling, voordat het medische vervoer-hulpmiddelen wordt toegekend. Bij nieuwbouw geschikt voor senioren zorgen gemeente en woningcorporaties voor voldoende ruimte voor de stalling van medische vervoer-hulpmiddelen.	Gemeente
23. Partijen wisselen in 2025 ervaringen uit over de aanpak van schimmelproblematiek en spreken op basis daarvan een aanpak af.	Corporaties

5. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming

Afspraak	Trekker
24. Elke corporatie overlegt in 2025 met haar huurdersorganisatie over afspraken die worden gemaakt in de themasessie om de leefbaarheid te verbeteren.	Corporaties
25. In 2025 maken gemeente, corporaties en de politie procesafspraken over de samenwerking en aanpak met betrekking tot mensen met verward of onaangepast gedrag en overlastsituaties. Dit om excessen te voorkomen, zoals sociale overlast.	Gemeente

Bijlage: Concept van aanscherping van proces rondom nieuwbouwplannen

De tekst hieronder hoort bij jaarafspraken 3.

1. Collegiaal samenwerken aan realiseren sociale huurwoningen

Partijen zetten in op het realiseren van 750 sociale huurwoningen in de periode tot 2030, waarvan 284 in de periode 2022 t/m 2025 worden gerealiseerd. De corporaties en de gemeente zien dit als een gezamenlijke opgave en geven hier prioriteit aan. Partijen zetten de afstemming woningbouwprojecten voort om tempo te houden in de planvorming en de realisatie.

- a. Partijen voeren zeswekelijks een gesprek over de woningbouwprogrammering. Doel is om de planvoorraad in lijn te brengen met de volkshuisvestelijke opgave tot 2030 en het aanwijzen van locaties met prioriteit.
- b. Indien een andere corporatie of een marktpartij sociale huurwoningen realiseert in de gemeente, worden deze aantallen in mindering gebracht op de aantallen te realiseren nieuwbouw door de corporaties.
- c. Gemeente en de corporaties zorgen voor een actuele projectenlijst met nieuwbouwinitiatieven. Deze lijst bespreken partijen periodiek in het projectenoverleg. Hierbij ligt de focus op het beoordelen van nieuwe initiatieven op kansrijkheid voor het ontwikkelen van sociale huur.
- d. Kansrijke initiatieven worden proactief door de gemeente begeleid en besproken op de intake-tafel om kansen en mogelijke belemmeringen vroegtijdig in beeld te krijgen. Doel is om de doorlooptijd van projecten te verkorten.
- e. De gemeente spant zich in voor voldoende ambtelijke capaciteit voor ruimtelijke ordening en het vergunningstraject. De corporaties stellen conceptontwikkelaars voor planuitwerking en projectleiders beschikbaar voor de realisatie van nieuwbouwplannen.

2. Voorwaarden realisatie sociale nieuwbouw

De succeskans op het realiseren van sociale huur door de corporaties is sterk afhankelijk van het ontwikkelmodel. Dat wil zeggen ontwikkeling op eigen grond, grondafname bij een ontwikkelaar of turnkey afname bij de ontwikkelaar. De condities die noodzakelijk zijn om de kans zo groot mogelijk te maken, dan wel garanties te krijgen op het realiseren van sociale huur, verschillen per model. Partijen hebben de voorkeur voor ontwikkelmodel 1 (ontwikkelen op eigen grond) omdat de kans op realisatie het grootst is.

- a. De gemeente hanteert voor sociale huurwoningen een sociale grondprijs. Partijen spreken af dat de gemeente onderscheid maakt in de sociale grondprijzen tussen grondgebonden woningen en appartementen. De gemeente legt de sociale grondprijs jaarlijks vast in een grondprijzenbrief.
- b. Gemeente en de corporaties spannen zich in om zoveel mogelijk grondposities voor de corporaties te bewerkstelligen zodat de corporaties in eigen beheer kunnen ontwikkelen.
- c. De gemeente hanteert bij verkoop van gronden waarop de bouw van sociale huurwoningen is geprogrammeerd een selectieleidraad, op basis waarvan de kopende partij wordt verplicht om een bepaald aantal woningen te realiseren met eerste recht voor afname door een toegelaten instelling (uitgangspunt is dat de corporaties preferred supplier zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen). Dit zodat de kostenbeheersing al vroeg in het project kan worden ingezet.
- d. De gemeente biedt de corporaties een adviserende rol binnen zowel de startnotitie als de tenderprocedures voor het deel sociale huurwoningen binnen een initiatief. Partijen maken hierover in het eerste kwartaal 2025 nadere werkafspraken.

- e. Op het moment dat een corporatie grond afneemt van een derde partij (ontwikkelaar) doet de corporatie dit tegen de sociale grondprijs zoals vastgelegd in de gemeentelijke grondprijzenbrief.
- f. De gemeente zet op locaties in eigendom van ontwikkelaars ook in op de ontwikkeling van sociale huur. Hierbij wordt vooraf het gewenste woonprogramma met financiële kaders, zoals sociale grondprijs en bouwkosten op basis van marktconformiteit, afgestemd. Dit doet de gemeente in anterieure overeenkomsten (intentieovereenkomst (IOK) en exploitatieovereenkomst (EOK)) en in het bestemmings-/omgevingsplan. Dit wordt tevens vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de corporatie en de ontwikkelaar. Anterieure overeenkomst (IOK en EOK) en goedkeuring omgevingsplan is onder voorbehoud van overeenstemming IOK tussen de corporatie en de ontwikkelaar.
- g. Voor alle nieuwbouwprojecten van de corporaties geldt dat te hoge stichtingskosten de realisatiekans sterk verkleinen. Wanneer een project vraagt om een extra investering vanwege een niet-sociale grondprijs, eis tot bebouwd parkeren of bovenwettelijke eisen of ambities zoeken partijen voorafgaand aan de vaststelling van de startnotitie samen naar een manier om tot een haalbare investering te komen.
- h. Daar waar het ambitieniveau van de gemeente en/of de product-prijscombinatie niet past bij de portefeuilledoelstellingen en/of investeringskaders van de corporatie, worden de sociale huurwoningen aan een andere toegelaten instelling of initiatiefnemer gegund.
- i. De gemeente onderzoekt in geval van bovenwettelijke kostenverhogende ambities hoe zij kan bijdragen aan de dekking van de ambities dan wel het terugbrengen of flexibel om te gaan met ambities om realisatie mogelijk te maken (afwijken van parkeernorm door standaardonderbouw, bebouwd parkeren, duurzaamheid, groen etc).
- j. De gemeente onderzoekt of een vereveningsfonds een bruikbaar instrument is voor locaties waar geen sociale huur wordt gerealiseerd. Hierbij kijkt de gemeente of gelden in het vereveningsfonds worden aangewend om onder meer de onrendabele top voor sociale huurwoningen in andere ontwikkelingen te reduceren.