

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

Gemeente Arnhem, Volkshuisvesting,
Vivare, Portaal, HOVAR en HOP



PRESTATIEAFSPRAKEN ARNHEM 2025-2029

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

Gemeente Arnhem, Volkshuisvesting,
Vivare, Portaal, HOVAR en HOP



INHOUD

1	INLEIDING	7
2	WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN (Strategie I)	9
3	DE ONGEDEELDE STAD (Strategie II)	14
4	KWALITATIEF GOEDE WONINGEN (Strategie III)	18
	Voortvarend werken aan energietransitie	18
	Klimaatadaptatie en gezond wonen	20
	Naar een circulaire bouw	22
5	WONEN ALS FUNDAMENT (Strategie IV)	24
	Urgente aandachtsgroepen – focus op directe bemiddeling	24
	Ouderen – Doorstroming naar passend aanbod en regie op welzijn	27
6	NAWOORD: 2025 en verder	30
	Monitoren en actualiseren	30
	Discipline vanuit het doel, adaptief in de aanpak	31
	Ondertekening prestatieafspraken	32

Colofon

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN
Gemeente Arnhem, Volkshuisvesting,
Vivare, Portaal, HOVAR en HOP

Grafisch ontwerp
Karina Dimitriu

Fotografie
Hans Huurdeman
Rinus Baak
Suzanne Valkenburg

december 2024



1 INLEIDING

Aanleiding voor meerjarige prestatieafspraken

Arnhem streeft naar een ongedeelde stad met veerkrachtige wijken; een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. Dit oogmerk heeft de gemeente uitgewerkt in haar Woonvisie Arnhem 2024-2029 met een doorkijk naar 2034. Daarmee ligt er een basis voor nieuwe prestatieafspraken.

In prestatieafspraken staat beschreven wat woningcorporaties gaan bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente, wat daarvoor van de gemeente nodig is en hoe we aan die wederkerige bijdragen invulling willen geven. Steun van de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers voor deze afspraken is cruciaal. Want alleen door samenwerking kunnen we de complexe opgaven in het woonbeleid aanpakken. Geen afspraken om de afspraken, of omdat het moet van de Woningwet. Wel afspraken die effectief bijdragen aan ons gezamenlijke streven op het gebied van wonen in Arnhem. Daarbij zijn we realistisch: de effecten die ertoe doen in het woonbeleid, zien we op de langere termijn. Daartoe zetten we nu de stappen en maken meerjarige afspraken. Deze afspraken hebben een looptijd tot en met 2029, de meeste doelen zijn voor een langere termijn geformuleerd. Jaarlijks wordt de voortgang gemonitord en actualiseren we afspraken waar nodig.

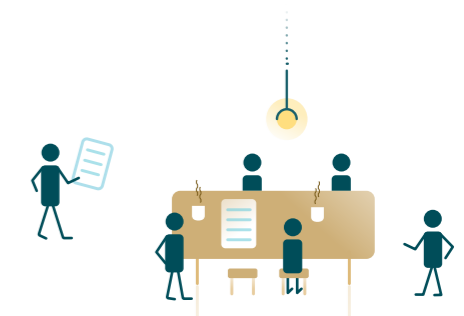
De uitdaging

Prestatieafspraken zijn afspraken over de prestaties die iedere partij levert. Maar een lijstje van activiteiten door iedere partij is niet genoeg. Wederkerige én samenhangende afspraken zijn nodig om echt de effecten te zien die we willen. Samenhangend in de zin van dat ze bijdragen aan een gezamenlijk streven: het oogmerk (van de woonvisie) dat zowel huurdersvertegenwoordigers, de woningcorporaties als de gemeente voortdurend voor ogen staat. Samenhangend ook, omdat de afspraken gaan over een gezamenlijke aanpak (strategie). Alleen met een gedeelde en gedragen strategie bereiken we onze doelstellingen. Onze uitdaging is dat we maatregelen met overtuiging aanpakken, niet omdat ze op een lijstje staan, maar omdat het onze doelen dichterbij brengen.

De toekomst zit vol onzekerheid. De wereld waarin we werken verandert – soms onvoorzien of onvoorspelbaar. Zo worden de nationale prestatieafspraken op dit moment herzien. Daardoor kunnen voorgenomen activiteiten of ingezette maatregelen hun effectiviteit of logica verliezen. Ook zullen zich kansen voordoen die ons doel dichterbij brengen. Daarbij moeten we in het oog houden dat grote investeringen in de komende jaren op de langere termijn een claim op de financiële houdbaarheid kunnen leggen. Hierin hebben we een open houding naar elkaar. Meerjarige afspraken betekent dat we de (middel-)lange termijn doelen voor ogen houden en gezamenlijk steeds in gesprek blijven over de beste aanpak die doelen te bereiken. We zijn gedisciplineerd op het doel en adaptief in de aanpak.

Totstandkoming van deze afspraken

Na de vaststelling van de Woonvisie zijn vier thematafels gestart met het proces om tot meerjarige afspraken te komen. Deze thematafels hebben al veel afspraken en informatie bij elkaar opgehaald vóórdat de woningcorporaties op 1 juli hun bod uitbrachten.



De resultaten van de thematafels uiten zich in de vier strategieën uit de woonvisie:

WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN Strategie I

DE ONGEDEELDE STAD Strategie II

WONINGEN MET KWALITEIT Strategie III

WONEN ALS FUNDAMENT Strategie IV

2

WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN

Strategie I

De nieuwe Arnhemse Woonvisie is ambitieus en zet duidelijk de beweging in naar een ongedeelde stad met veerkrachtige wijken; een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. Corporaties en huurders delen dezelfde liefde voor de stad en onderschrijven de visie dan ook van harte. Ons gezamenlijke doel is dat er over 10 jaar in Arnhem genoeg woningen zijn voor onze huidige inwoners en voor nieuwkomers die nu nog niet in onze stad wonen. Het woningtekort is ingelopen en er zijn ruimvoldoende passende, betaalbare woningen. De woningen die gebouwd worden, sluiten aan bij de woonbehoefte en maken doorstroming mogelijk.

De vertaling van de Woonvisie naar realisatie vraagt tijd. Op voorhand is het niet mogelijk om op alle punten zekerheid te bieden op hoe we daar gaan komen (het 'hoe'). Zeker op het gebied van de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid en zal dit een zoektocht blijken. Als partners die langjarig samenwerken kunnen we gelukkig leunen op een basis van vertrouwen. Dit betekent concreet dat we op sommige onderdelen de komende jaren samen nog werk te doen hebben om het 'hoe' vast te stellen.

Gedeelde uitgangspunten samenwerking gemeenten en corporaties nieuwbouw

Jaarlijks voeren gemeente en corporaties een gesprek over de ontwikkelingen in de stad rondom nieuwbouw en bespreken of de gekozen koers nog past bij de behoeftes van de stad.

- We hanteren hiervoor de gemeentelijke monitor die parallel wordt voorzien van een regionale duiding in het kader van de Woondeal 2.0.
- We beschouwen daarbij het aantal, de differentiatie in oppervlak en de doelgroep van de woningen die in aanbouw zijn genomen op gemeentelijke, transformatie- en corporatielocaties en of die passen bij de vraag van de stad.
- De corporaties en de gemeente wisselen

kennis en data uit om de bouwopgaven voor de verschillende doelgroepen per gebied beter in beeld te krijgen. Gemeente en corporaties nemen dit mee in de programmering van de locaties voor sociale huurwoningen. We zoeken naar een goede mix in de stad met voldoende woonoplossingen voor ouderen (zie hoofdstuk wonen als fundament). Over seniorenhuisvesting maakt de gemeente ook met Woonzorg Nederland en Habion prestatieafspraken. Voor studentenhuusvesting zijn afspraken gemaakt met de SSH&.

- Over de realisatie van woonwagens en woonwagendstandplaatsen worden door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties separate afspraken gemaakt (in overleg met betrokkenen). In 2025 stelt de gemeente op dit thema een beleidskader vast.

Om bovenstaande doelen te halen hanteert de gemeente, binnen de juridische mogelijkheden, een voorrangspostie voor corporaties op nieuw uit te geven gemeentelijke locaties voor de te bouwen sociale huurwoningen.

AFSPRAKEN

- 1 De **corporaties** verwachten tot en met 2028 ca. 1.600 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren (zie tabel hieronder). De nieuwbouw en in het bijzonder de stedelijke vernieuwing zijn afhankelijk van marktomstandigheden en kennen een eigen dynamiek. Per jaar bespreken we wat realistisch is en werken gezamenlijk naar een zo'n hoog mogelijk productie. Gegeven de dynamiek in de nieuwbouw zal de groei van de voorraad geen continu stijgende lijn zijn, maar schommelt de groei rond de gewenste trend.
- 2 Om de ambities uit de woonvisie en de grote woningbouwopgave te realiseren, is het nodig dat corporaties, gemeente en ontwikkelaars goed samenwerken. Hiertoe gaan de **gemeente** en **corporaties** in samenwerking

met ontwikkelaars de komende jaren aan de slag om deze prestatieafspraken uit te voeren en om te zetten in concrete resultaten.

3 De corporaties geven uitvoering aan het ‘spiegelbeeldig nieuwbouwen’ zoals verwoord in de Woonvisie: in hun nieuwbouwprojecten in de stadsdelen met beweegrichting ‘flink omhoog’ (zie afbeelding) realiseren zij een programma van 60-100% sociale huurwoningen. Hiertoe sturen de corporaties op het jaarlijks netto toevoegen van woningen zoals aangegeven in de tabel hieronder. Daarmee dragen de corporaties bij aan het doel van het stadsbrede aandeel sociale (en midden) corporatiehuurwoningen van 35% in 2034.

Jaarlijks monitoren partijen deze netto toevoegingen in relatie tot het doel, evenals als het aantal extra huishoudens dat een woonruimte krijgt als gevolg van woningdelen of splitsing, het aantal gehuisveste huishoudens is leidend in de bijdrage aan de genoemde 35%.

4 Gemeente en corporaties spannen zich in om zoveel mogelijk grondposities voor de corporaties te verwerven zodat corporaties daarmee de positie van ‘bouwheer’ voor haar eigen vastgoed krijgen. In dit ontwikkelmodel is de succeskans op het realiseren van sociale huur het grootst. De gemeente betreft corporaties vanaf de start bij grote gebiedsontwikkelingen (zoals Rijnpark en Heijenoord) om bij te dragen aan duurzaam sociale wijkontwikkeling.

5 Bij turn-key projecten hebben gemeente en corporaties er gezamenlijk belang bij dat corporaties een product kunnen afnemen dat qua prijs-/kwaliteitverhouding bijdraagt aan een goede volkshuisvestelijke portefeuille. Daarom spannen de gemeente en de corporaties zich ervoor in dat de corporatie al in gesprek is met de ontwikkelaar bij het opstellen van de startnotitie - waarin duidelijk wordt hoe het sociale huurdeel wordt ontwikkeld. Gemeente en corporaties ontwikkelen daarnaast in 2025 gezamenlijk kaders voor kleinere projecten die

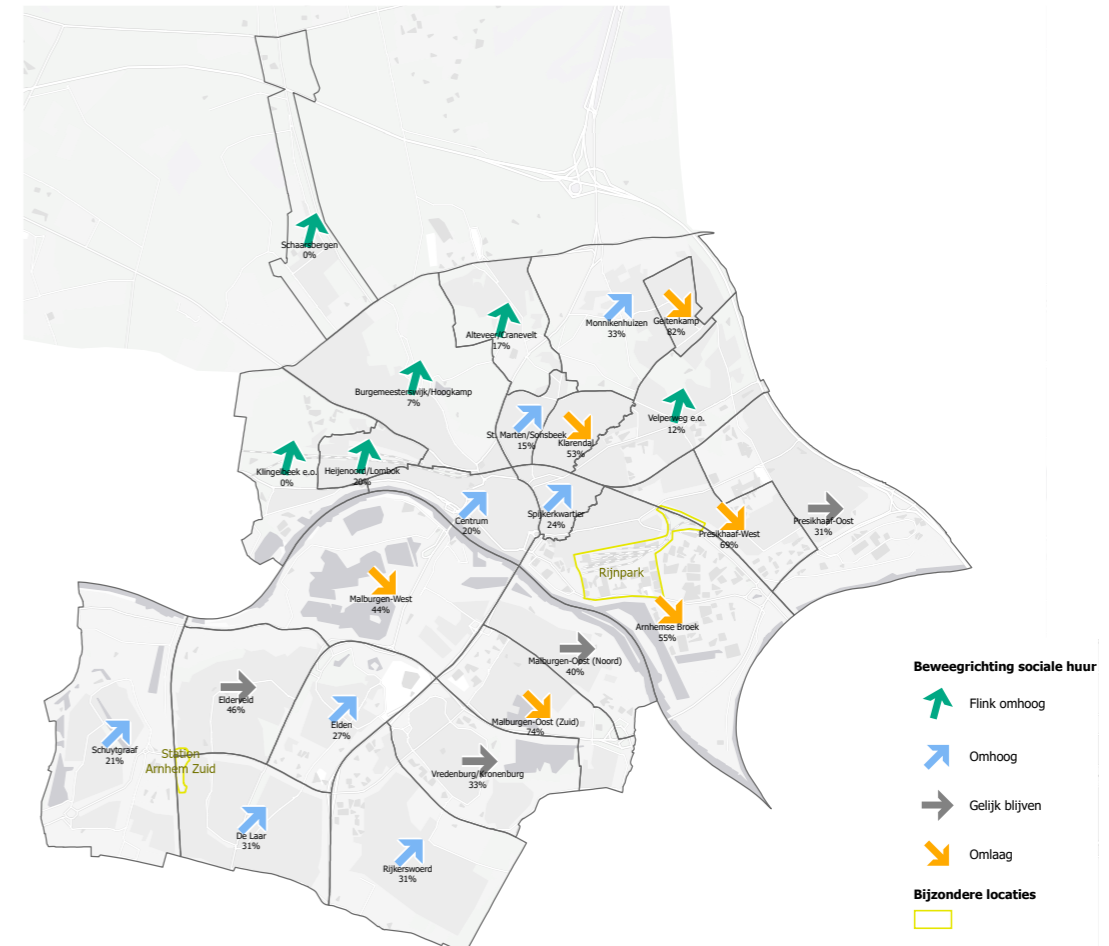
lastig haalbaar te maken zijn voor corporaties. Daarbij wordt in ieder geval de mogelijkheid van het vaker inzetten van verevening tussen projecten onderzocht.

6 Corporaties en gemeente zoeken naar een goede balans en verdeling om hoge stichtings-/bouwkosten te voorkómen; dit vergroot de kans op het halen van de totale nieuwbouwambities (zoals geformuleerd onder afspraak 1). De volgende factoren zijn van grote invloed op de stichtings-/bouwkosten:

- Grondprijs (sociale grondprijs is nodig voor een haalbare business case);
- Mate van efficiëntie gebouw (gebouwd oppervlak/bruto vloeroppervlak);
- Gebouwd parkeren;
- Opname in een VVE;
- Bovenwettelijke eisen;
- Afstemming over minimalisering (binnen de geldende termijnen) van de doorlooptijd van vergunningverlening.

7 Corporaties en gemeente overleggen gedurende de looptijd en in ieder geval drie jaar voor het aflopen van een erfpachtovereenkomst voor de plaatsing van flexwoningen (bijv. op het Merwedeterrein) over een alternatieve geschikte locatie.

In wijken met weinig sociale huurwoningen geldt in de Woonvisie als uitgangspunt dat corporatiehuurwoningen niet worden verkocht. Zeker niet zolang het aandeel corporatiewoningen in Arnhem minder is dan 35% (de stadsbrede doelstelling uit de Woonvisie). Corporaties en huurders vinden ook dat er in elke wijk ruimte moet zijn voor sociale corporatiehuurwoningen. Ook op de A-locaties in onze stad. We gaan ons er dan ook voor inzetten om op deze locaties meer sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat het bijbouwen van deze woningen om een lange adem vraagt, willen we in de tussentijd de sociale corporatiehuurwoningen in deze wijken zoveel mogelijk behouden. Voor de verkoop van corporatiewoningen moeten goede redenen zijn, die



Figuur 1 • Beweegrichting sociale huur per wijk.

Met per wijk: wijknaam en het huidige percentage sociale huur. De pijl geeft de beweegrichting aan.

De beweegrichting dicteert hoe we binnen nieuwe woningbouwprojecten omgaan met de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen.

hieronder zijn uitgewerkt. In 2034 is het aandeel gehuisveste huishoudens in corporatiehuurwoningen (sociaal én midden) 35% (of hoger).

We zien ook dat het aanbod aan woningen (veel eengezinswoningen) regelmatig niet goed aansluit op de vraag (vanuit eenpersoonshuishoudens). Door anders te kijken naar wonen door bijvoorbeeld Woning Delen kunnen we meer woningzoekenden sneller helpen.

Gegeven de woningnood vinden corporaties en gemeente het belangrijk dat de sociale voorraad stijgt. Dit doen we met name door te sturen op het aantal toevoegingen binnen de sociale voorraad. Daarnaast zijn corporaties terughoudend met verkopen. Daarbij gelden de volgende overwegingen:

- Corporaties zien verkoop als een van de instrumenten om te sturen op de veerkracht van wijken in die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Bij verkoop houden corporaties rekening met de toekomstige verduurzamingsopgave.
- Corporaties bieden verkopen eerst aan voor zittende huurders waarmee zij bijdragen aan de voorraad betaalbare koop in de stad.
- Daarnaast zijn verkopen nodig voor de financiering van nieuwbouw. Op termijn zullen de meest investerende corporaties vanuit hun financieringsstrategie 50% van de nieuwbouw financieren door middel van verkoop.
- Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het saldo altijd leidt tot meer woningen.
- Huurdersorganisaties vragen aandacht voor het goed organiseren van het beheer en de positie van de huurder in de huidige en toekomstige VvE-constructies.

AFSPRAKEN

- 8 Corporaties en gemeente delen het doel om het aantal woningen in de sociale huur in de gebieden ‘met één of twee pijlen omhoog’ (zie afbeelding op pagina 5) te laten stijgen. Hiertoe verkopen de corporaties in deze gebieden geen sociale huurwoningen, tenzij er sprake is van één of meer van onderstaande redenen:
 - a Het woningen betreft die overduidelijk niet aansluiten bij de brede volkshuisvestelijke taak van de corporaties en/of die een onacceptabele investering vergen.
 - b Het gaat om de laatste woning(en) in een VvE.
 - c De verkoop onderdeel is van het mogelijk maken van een renovatie of sloop/ nieuwbouwproject of wanneer de kosten voor instandhouding of verbetering zeer hoog zijn.
 - d Complexgewijze verkopen die zijn goedgekeurd door de gemeente.

- 9 De corporaties zijn voornemens om t/m 2028 een aanzienlijke netto toevoeging in het sociale huursegment te realiseren, zie tabel 1 hieronder. Corporaties rapporteren jaarlijks transparant over de woningen die zijn gebouwd, gesloopt, gekocht en verkocht. Uitgangspunt is hierbij altijd netto groei van de voorraad sociale huurwoningen en de doelstelling om in 2034 toe te groeien naar een corporatieaandeel van 35% in de woningvoorraad (sociale en middenhuur) in de stad. Over het saldo voeren de drie partijen een bestuurlijk gesprek, waarin partijen met elkaar de diepte opzoeken, per corporatie en collectief.

- 10 Corporaties en gemeente brengen in 2025 kansrijke bouwlocaties in de gebieden met ‘pijlen omhoog’ (bijv. Arnhem-West) in kaart.

- 11 Corporaties passen maatregelen toe om woningen die verkocht worden, zoveel mogelijk aan te bieden aan huurders die een corporatiewoning in Arnhem achterlaten.

- 12 Corporaties en gemeente evalueren in 2025 de pilots die in 2024 zijn gestart in het kader van Woning Delen. Hierbij huren meerdere personen met elkaar een woning. In de evaluatie worden de huurders die het hier betreft betrokken. Onderdeel van deze pilot is een beleidsregel die helpend is in de vergunningsaanvraag en afspraken over kosten voor leges. Corporaties en gemeente zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de pilot te laten slagen en deze te continueren.

- 13 De corporaties kunnen aanvullend op de 7,5% ‘vrije toewijzingsruimte’ nog maximaal extra 7,5% toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Zij zetten deze extra vrije ruimte in om bij te dragen aan meer (inkomens-) gemengde wijken.

- 14 De gemeente organiseert een ‘week van de woningruil’. De corporaties zullen daarin ook een rol nemen nadat de gemeente meer bekend maakt over de invulling van dit evenement.

Tabel 1 Netto toevoeging sociale huursegment

	2025	EIND 2028	
		minimaal scenario	maximaal scenario
totaal aantal nieuwbouw	206	1588	1.638
totaal aantal sloop	24	221	221
totaal aantal verkoop	34	109	51
	148	1.258	1.366



Corporaties rapporteren jaarlijks transparant over de woningen die zijn gebouwd, gesloopt, gekocht en verkocht.

DE ONGEDEELDE STAD

Strategie II

Arnhem wil een stad zijn waar iedereen dezelfde kansen heeft. Onafhankelijk van de wijk waar je woont. Een stad waar iedereen in een kansrijke, fijne, buurt kan wonen en dat de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Niet dat de hele stad hetzelfde moet worden, want de verschillen tussen mensen en gebieden brengen ook identiteit, inspiratie en dynamiek. Daarom streven wij naar een stad die diversiteit en nabijheid beter combineert. Een ongedeelde stad.

'Leefbaarheid' is een containerbegrip. In de prestatieafspraken richten wij ons op de inkleuring hiervan door de Woonvisie. Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie zetten zich in voor een veilige en leefbare buurt en ieder doet dat met de eigen verantwoordelijkheden en instrumenten. Een helder inzicht in hoe en door wie deze verschillende verantwoordelijkheden worden uitgeoefend is van belang voor een effectieve samenwerking; daarom maken wij hieronder de volgende afspraken:

AFSPRAKEN

- 1 De gemeente maakt een gebiedsgerichte vertaling van de woonvisie in wijkstrategieën. Dit is in het eerste kwartaal van 2025 af. De leefbaarheids-opgaven die specifiek zijn voor de wijk of het gebied krijgen een gebiedsgerichte aanpak op hoofdlijnen waarin de corporaties vanuit hun verantwoordelijkheden een rol (kunnen) krijgen. De corporaties dragen bij vanuit hun kennis en kunde over de wijken.
- 2 De gemeente neemt met haar Teams Leefomgeving (TLO) de regierol om partners samen te brengen, een netwerkstructuur op te bouwen en te onderhouden. TLO werkt samen met bewoners en betrokken organisaties aan de leefbaarheidsissues in de wijk. TLO heeft hierin een coördinerende rol, organiseert de integrale inzet op dit thema en ondersteunt initiatieven uit de wijk die bijdragen aan de leefbaarheid. TLO werkt samen met



corporaties op een manier die passend is voor dat gebied en gebruikt hiervoor een passende werkvorm (bijvoorbeeld een gebiedsagenda, wijkagenda, of handelingskader).

- 3 Gemeente zorgt qua wijkontwikkeling voor regie, langjarig commitment en goed functionerende sociale wijkteams, teams leefomgeving, bewonersplatformen en welzijnswerk.
- 4 De Alliantie Arnhem-Oost gaat de komende 18 jaar uitvoering geven aan het Nationaal Programma Arnhem Oost – dit is voor de komende twee jaar uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda. Met een meerjarige en integrale aanpak moet de kwaliteit van het bestaan van de inwoners van Arnhem Oost verbeteren.

De corporaties zijn alliantiepartner en zijn afgevaardigd in de kopgroep van het programma. Het gaat bij NPAO om een goede afstemming tussen hetgeen partners regulier kunnen bijdragen en wat aan doorbraken, innovatie of extra inzet van expertise, tijd en geld nodig is.

- 5 Corporaties en gemeente blijven de onderlinge samenwerking in de bestrijding van (woon) overlast, woonfraude en (ondermijnde) criminaliteit voortzetten. Ook preventie (verminderen van sociaal-maatschappelijke problematiek) en nazorg bij incidenten zijn hier onderdeel van. Gemeente en corporaties gaan in 2025 in gesprek over de intensivering van de gezamenlijke aanpak en onderzoeken hoe andere partijen zoals UWV, SVB, Vitens, energiemaatschappijen en politie. hierbij worden betrokken. Dit betreft onder meer gegevensuitwisseling waarvan de kaders worden vastgelegd in een woonfraudeconvenant.
- 6 Voor de ongedeelde stad hechten partijen aan differentiatie in de Arnhemse wijken. Corporaties hanteren het instrumentarium dat zij hebben, zoals bijvoorbeeld huurbeleid en toewijzingsbeleid, om differentiatie (waar nodig) toe te passen. De gemeente houdt in

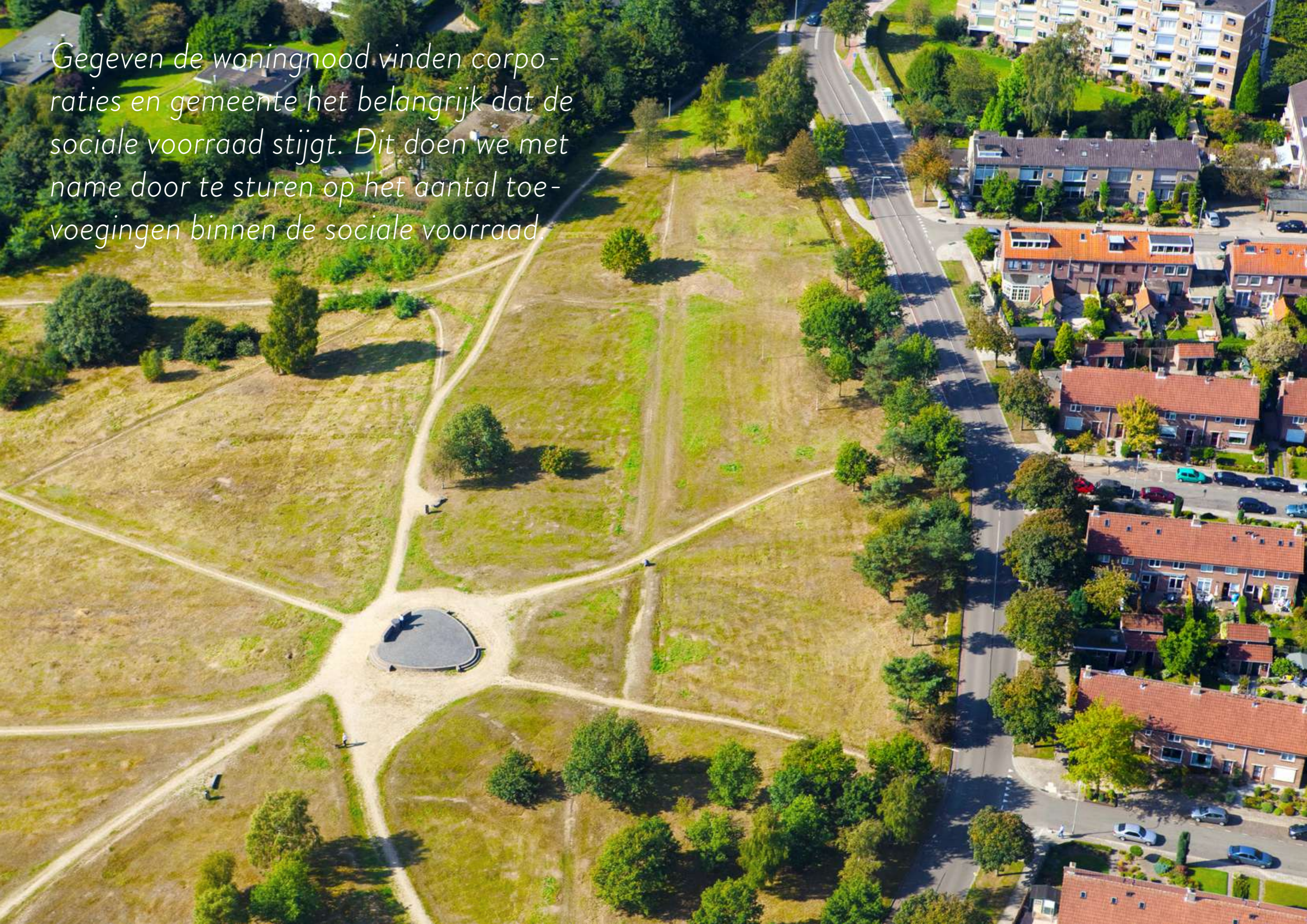
planvorming rekening met een gedifferentieerd programma.

- 7 Gemeente en corporaties stemmen het (groot-)onderhoudswerk in de openbare ruimte respectievelijk aan het vastgoed op elkaar af om (onnodige dubbele) hinder voor bewoners te beperken.

Arnhem wil een stad zijn waar iedereen dezelfde kansen heeft. Onafhankelijk van de wijk waar je woont. Een stad waar iedereen in een kansrijke, fijne, buurt kan wonen en dat de plek waar je woont niet je kansen bepaalt.



Gegeven de woningnood vinden corporaties en gemeente het belangrijk dat de sociale voorraad stijgt. Dit doen we met name door te sturen op het aantal toevoegingen binnen de sociale voorraad.



KWALITATIEF GOEDE WONINGEN

Strategie III

Voortvarend werken aan energietransitie

In 2050 moeten woningen CO2-neutraal zijn. Daarvoor is een verandering van traditionele warmtebronnen naar nieuwe, hernieuwbare warmtebronnen nodig. Een tussenstap op de weg naar CO2-neutrale woningvoorraad is dat in 2030 35.000 woningen goed geïsoleerd en 6.500 woningen (huur en koop) in Arnhem aardgasvrij zijn.

Eenvoudig is deze transitie niet: elektrificatie is een belangrijk onderdeel van de transitie naar hernieuwbare energie. Maar het stroomnet is al (over)belast. De aanleg van warmtenetten is een grootschalige, langjarige en dure aangelegenheid, vol met onzekerheden over kosten, financiering, fasering en zeggenschap. Dat komt ook omdat er bovenlokale belangen en bevoegdheden (Nuts-bedrijven en Rijksoverheid) in het geding zijn en dus afhankelijkheden voor Arnhem en Arnhemmers. De kosten en baten van de energietransitie

(financieel en maatschappelijk) moeten in evenwicht zijn en de woonlasten van inwoners moeten betaalbaar blijven. Corporaties volgen daarin nationaal beleid: op dit moment geldt dat betere isolatie niet leidt tot huurverhogingen. Gedurende de energietransitie moet de risicogroep voor energiearmoede kleiner worden.

Door voortvarend samen te werken zullen we op al deze transitie-opgaven de komende jaren resultaat zien. Er is veel dat we gaan doen:

- 1 De corporaties brengen hun woningen naar de Isolatiestandaard door middel van clusterwijze aanpak voor onderhoud en renovatie - soms is dat stapsgewijs. Zo worden woningen toekomstklaar voor warmtelevering vanuit een groot (extern) warmtenet dan wel vanuit een eigen, zelfstandige warmteproductie of warmtebron. Daarin volgen corporaties nationaal beleid: op dit moment is de ambitie dat in 2030 30% van de corporatiewoningen voldoet aan de Isolatiestandaard.



De gemeente zorgt dat eind 2025 voor 140 'energiegebieden' in Arnhem duidelijk is welke warmteoplossingen en/of energiesystemen kansrijk zijn; en hoe het proces, fasering/prioritering er uit ziet. Uiterlijk eind 2026 ligt er een warmteprogramma, waarin dit is opgenomen. Gemeente en corporaties (corporaties in de rol van afnemer) starten begin 2025 met een gezamenlijk werksessie waarin zij het voorwerk doen om per energiegebied tot technisch en financieel haalbare warmteoplossingen te komen. Corporaties zijn van mening dat de oprichting van een gemeentelijk Warmtebedrijf sterk zou bijdragen aan het komen tot haalbare warmteoplossingen. De gemeente moet hierover nog een besluit nemen.

De corporaties verduurzamen woningen met een E, F, of G-label zodat deze labels uiterlijk in 2028 (bijna) niet meer voorkomen. Bijzondere aandacht geven de corporaties aan woningen met enkel glas in de verblijfsruimtes (woonkamer, keuken en slaapkamers). Zij laten in 2025 zien hoeveel van deze woningen zij hebben. Corporaties laten in 2025 zien waar dit enkel glas t/m 2028 niet via de E-, F- en G-aanpak of reguliere onderhoudsaanpak wordt vervangen door isolerend glas.

- 2 In gemengde VvE's zorgen corporaties dat het gesprek en de besluitvorming op gang komt t.a.v. verduurzaming en actualisatie van de meerjaren onderhoudsplannen. Bijvoorbeeld door voortouw te nemen in het oprichten van een Duurzaamheidscommissie. Zo werken zij toe naar de Isolatiestandaard en op aardgasloos voorbereide woningen in de gemengde VvE's. De gemeente biedt (voor zolang de pot gevuld is) de voor VvE's zeer aantrekkelijke Toekomstbestendig Wonen Lening. Dit is een lening met een laag rentepercentage, lange looptijd en de mogelijkheid om onderhoud mee te financieren.
- 3 Zowel gemeente als corporaties zullen bij nieuwe initiatieven om bezit aardgasvrij te

maken (door aansluiting op het warmtenet of een andere warmtebron), vroegtijdig onderling afstemmen met als doel haalbare alternatieven voor de hele wijk te realiseren.

- 4 De gemeente is trekker van stadsbrede informatie en communicatie aan inwoners over de energietransitie en energiebewustzijn (via één centraal platform Arnhem AAN). Corporaties leveren input voor de doelgroep huurders aan dit platform. Corporaties gebruiken hun eigen kanalen voor corporatie-specifieke informatie.

Corporaties attenderen huurders op de energiecoaches van de Energiebank en de mogelijkheden van de buurtklusbedrijven om huishoudens (die financieel in de knel komen) te helpen met het verlagen van hun energieverbruik. De gemeente ondersteunt en maakt waar mogelijk gebruik van de energiebank en de buurtklusbedrijven. Corporaties treden, daar waar passend, op als opdrachtgever of dragen de buurtklusbedrijven en de energiebank aan als mogelijke SROI bij partners.

Gemeente en corporaties bespreken gezamenlijk twee keer per jaar de inzet en het resultaat.

- 5 Woningen met een monumentale waarde naar de isolatiestandaard krijgen, is moeilijker en duurder. Gemeente en corporaties continueren de goede samenwerking waaruit bijv. Het Detailboek Verduurzaming Erfgoed is voortgekomen. De gemeente vraagt geen leges voor het 'isoleren van beschermde monumenten' (Groene leges).
- 6 Volkshuisvesting en Vivare ondersteunen initiatieven van huurders die willen overstappen van kookgas naar inductie in woningen die niet met gas worden verwarmd. Portaal heeft de ambitie om dit in de toekomst te kunnen ondersteunen en werkt momenteel aan een implementatieplan.

7 Corporaties benaderen de gemeente vroegtijdig wanneer zij projectmatig verduurzamen in woningclusters met gespikkeld bezit (particuliere eigenaren). De gemeente biedt er op haar beurt deze particuliere eigenaren een aantrekkelijk aanbod om gelijktijdig mee te doen met de verduurzaming. De corporaties nemen daarbij verantwoordelijk voor het technische aanbod (inhoud verduurzaming, medewerking aannemer). De gemeente zorgt voor (advies over) financiële ondersteuning zoals subsidie(s) en leningen en een communicatiestrategie richting de particuliere eigenaren. Het technisch plan van de corporaties moet wel voldoen aan de voorwaarden van beschikbare subsidies, in elk geval SEWA (volkshuisvestingsfonds), ISDE, SVVE.

8 Corporaties werken aan strategieën voor Duurzame Netbewuste Nieuwbouw om de problemen t.a.v. netcongestie te verminderen. Het Actieplan Netcongestie van Liander biedt hiervoor handvatten Dit gaat in samenspraak met Liander en Tennet en de gemeente biedt waar nodig hulp. Te denken valt hierbij aan bekende strategieën, zoals zeer goede isolatie en zonwering (ENG, passiefhuis) om elektraverbruik voor installaties te minimaliseren. Corporaties kijken voorts bij (onderhouds-)projecten in de bestaande bouw hoe extra belasting van het elektriciteitsnet zoveel mogelijk kan worden voorkomen, of welke oplossingen kunnen bijdragen aan het verminderen van netcongestie. De gemeente onderzoekt de meer collectieve, gebiedsgerichte oplossingen gericht op het voorkomen en de bestrijding van netcongestie.

9 Corporaties maken in 2025 inzichtelijk welke verduurzamingsopgaven zij hebben voor hun overig vastgoed dan woningen (zoals vastgoed verhuurd aan zorgpartijen). In 2026 maken corporaties concrete plannen en afspraken met deze partijen over verduurzaming.

10 Corporaties en gemeente organiseren gezamenlijk twee keer per jaar een inspi-

ratie-overleg. Daarvoor vragen zij (ieder intern) collega's hun lopende of opgeleverde projecten te presenteren en zo de stappen in energietransitie (en circulair bouwen – zie paragraaf 3) concreet zichtbaar te maken.

Klimaatadaptatie en gezond wonen

Klimaatverandering en de gevolgen daarvan op wonen, woningen en woonomgeving zijn al merkbaar. Het klimaat zal nog jaren (decennia) verder veranderen en daarom zijn maatregelen nodig om hittestress, wateroverlast en droogte te voorkomen of de effecten daarvan te verminderen. Doelstellingen hierop staan in de Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 en (onder meer) activiteiten die bijdragen aan een klimaatbestendiger woningvoorraad en woonomgeving staan in Uitvoeringsagenda Klimaatadaptief Arnhem.

Bewoners ervaren overlast en gezondheidsproblemen van vocht en schimmel in woningen. We willen de vocht- en schimmelproblematiek verminderen.

AFSPRAKEN

1 Corporaties dragen bij aan de uitvoering van acties uit de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptief Arnhem. De huurdersorganisaties worden meegenomen in het hele proces. De gemeente en het Platform Arnhem Klimaatbestendig ondersteunen in de realisatie van deze activiteiten middels subsidieregelingen, gemeentelijke middelen en het zoeken/aanvragen van subsidies bij provincie, Rijk en Europa.

2 De gemeente gaat op stadsniveau het 'Koele Netwerk' aanleggen (koele plekken en schaduwrijke routes). Hoewel het 'Koele Netwerk' primair in de openbare ruimte komt, zullen corporaties bijdragen door terreinen in hun bezit onderdeel van het netwerk te maken –

Bewoners ervaren overlast en gezondheidsproblemen van vocht en schimmel in woningen. We willen de vocht- en schimmelproblematiek verminderen.



of dit tenminste te onderzoeken. Prioriteit hebben de wijken in het Nationaal Programma Arnhem Oost.

3 Corporaties werken (ieder voor zich) aan hittebeleid. Zij maken daarvoor inzichtelijk welke woningen in hun bezit meer of minder hittegevoelig zijn en met welke maatregelen de situatie is te verbeteren. Er is veel informatie (hittestresskaarten) en onderzoek ('Hitte in woningen') beschikbaar. In 2026 delen de corporaties hun inzichten met die van de gemeente (bijvoorbeeld tijdens een inspiratie-overleg, zie punt 10 onder energietransitie).

Bij nieuwbouw hebben corporaties én gemeente aandacht voor het voorkomen van hitte (oriëntatie verkaveling, materiaalgebruik, groen) zodat het weren van hitte (passieve of actieve koeling) tot een minimum beperkt kan worden.

4 Corporaties benutten 'natuurlijke momenten' (renovatie, transformatie en mutatie en eerste bewoners bij nieuwbouw) om woningen klimaatbestendiger te maken, door

bijvoorbeeld vergroening en terugdringing van verharding, zonwering aan te brengen en afkoppeling van hemelwaterafvoer.

5 Corporaties hebben (of maken) beleid dat uitgaat van zoveel mogelijk behoud van bomen en ander bestaand groen bij mutaties en projecten.

6 De corporaties doen enthousiast mee aan gemeentelijke acties of die van bewoners gericht op vergroening en verwijderen van verharding in bijvoorbeeld tuinen (o.a. de Wijkgroenagenda's). De huurdersorganisaties informeren huurders over het ontsteden van tuinen om ze (zo mogelijk) te activeren. De gemeente Arnhem en het Platform Arnhem Klimaatbestendig ondersteunen hierbij.

7 Corporaties communiceren richting hun bewoners over wat zij kunnen doen tijdens langdurige hitte om hun woning en zichzelf koel te houden. Zij zoeken hierbij samenhang met de communicatie zoals die plaatsvindt vanuit het Nationaal Hitteplan, het Arnhemse Lokaal Hitteplan en de bewustwording en activiteiten vanuit het thema energie (specifiek de Arnhemse Aanpak Energiearmoede).

8 De corporaties nemen de regie bij de uitvoering met betrekking tot hun bezit en de monitoring van meldingen en registratie van klachten. De huidige aanpak van de pilot van de onafhankelijke vocht- en schimmelexpert wordt voortgezet met extra aandacht voor preventie, kennisdeling en nazorg.

De gemeente faciliteert de oprichting van een digitaal informatiepunt en de nazorg (steekproefsgewijs). De corporaties verstrekken de onderzoeksopdrachten; zorgen voor de uitvoering van de werkzaamheden n.a.v. de uitgebrachte adviezen van de Vochtexpert en organiseren kennissessies voor de corporatiemedewerkers. Huurdersorganisaties denken actief mee hoe bewoners het best geïnformeerd kunnen worden.

Naar een circulaire bouw

Een circulaire bouw is noodzakelijke transitie om de afhankelijkheid van (primair) materiaalgebruik te verminderen en op termijn zelfs tot nul te reduceren; de CO2 uitstoot sterk terug te dringen en de milieu-impact in algemene zin te beperken. Net als de energietransitie is de transitie naar een circulaire economie (waaronder de bouw) een moeilijke opgave en niet een die je met een paar acties of afspraken voor elkaar krijgt. Moeilijk betekent niet: minder urgent. In tegendeel: ook al is het einde van de transitie nog ongewis, wij gaan voortvarend stappen zetten naar een circulair gebouwde omgeving.

AFSPRAKEN

- 1 De corporaties gaan eind 2024/ begin 2025 hun projectmanagers en projectleiders nieuwbouw en renovatie trainen in het doen van uitvragen volgens Het Nieuwe Normaal. Volkshuisvesting neemt hierin het initiatief.
- 2 De corporaties (en de gemeente voor zover zij daarin een rol hebben) gaan op basis van leerervaringen hun uitvragen voor bouwprojecten (nieuwbouw, renovatie, onderhoud) steeds vaker doen volgens Het Nieuwe Normaal (1.0).
- 3 Isoleren doen de corporaties waar mogelijk met circulaire materialen met een lagere milieu-impact, zoals hergebruikte materialen of biobased alternatieven.
- 4 Corporaties en gemeente werken gezamenlijk aan kennisdeling ten aanzien van de lijst(en) van circulaire productgroepen of alternatieven die bruikbaar zijn bij onderhoud van woningen (en ander – ook gemeentelijk - vastgoed).
- 5 De corporaties en de gemeente verkennen of de nu vaak hogere investeringen anders kunnen worden beoordeeld door op een andere manier naar het financiële plaatje kijken.

Denk aan afschrijving, TCO, toekomstwaarde, restwaarde, CO2-budget, milieu impact. Dit is een verkennend en lerend proces waarbij corporaties en gemeente hun ervaringen en kennis delen (bijvoorbeeld tijdens een inspiratie-overleg – zie punt 10 onder energietransitie).

- 6 Gemeente en corporaties werken toe naar een beter inzicht en/of meetlat voor circulair beheer en onderhoud op basis waaraan we kunnen aflezen hoe we ervoor staan en welke voortgang we maken.
- 7 Binnen het verband van de Groene Metropool-regio en Cirkelstad Arnhem werken gemeente en corporaties actief aan kennisdeling op gebied van circulair bouwen.
- 8 Gemeente en corporaties plannen twee keer per jaar een inspiratie-overleg in waarbij wij (ieder intern) collega projectleiders uitnodigen te laten zien welke projecten lopen c.q. zijn opgeleverd en wat in die projecten gebeurt ten aanzien van verduurzaming, isolatie en circulariteit.



WONEN ALS FUNDAMENT

Strategie IV

We willen niet dat huurders in de problemen komen door hun maandelijkse woonlasten, daarom zetten de partijen zich in om de betaalbaarheid te waarborgen. Onze inzet is dat alle Arnhemmers woonlasten hebben die passen bij de financiële situatie van het huishouden. We willen voorkomen dat huurders te hoge woonlasten hebben en daardoor in de problemen komen. Daarom werken we gezamenlijk aan het doel uit de Woonvisie dat er genoeg woning worden aangeboden voor mensen met de laagste en lagere inkomens.

Daarnaast hebben we in Arnhem al jaren permanent aandacht voor huishoudens die ondanks alle regelingen in de problemen komen. Dan zoeken we maatwerkoplossingen. We spannen ons in om uitzettingen door huurachterstand te beperken tot een minimum.

AFSPRAKEN

- Partijen monitoren jaarlijks welk deel van de woningen onder de verschillende aftoppingsgrenzen worden aangeboden. Het overgrote deel van de woningen blijft onder de 2^e aftoppingsgrens vallen.
- Gemeente en corporaties zetten de Aanpak Energiearmoede voort. Die is erop gericht om op kortere termijn kwetsbare huishoudens te ontzorgen in het nemen van energiebesparende maatregelen, te adviseren over energiezuinig gedrag en financieel te helpen bij de aanschaf van duurzame producten (witgoedregeling). Wanneer corporaties huurders spreken met financiële (hulp-)vragen dan verwijzen zij door naar de regeling Goed Geregeld.
- De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) door te voeren. De corporaties maken een procesafpraak met hun huurdersorganisatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als zij vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging

vragen, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen, o.a. in nieuwbouw, extra verduurzaming of betaalbaarheid.

In Arnhem streven we naar vitale wijken. Daarbij is het van belang dat je goed oud kunt worden, idealiter in of in nabijheid van je wijk, ook als je ondersteunings- of zorgvraag toeneemt.

Voor de vitaliteit is het tevens van belang dat er een goede balans is in de samenstelling van de wijk; te veel bewoners met een hulp- of ondersteuningsvraag kan de leefbaarheid onder druk zetten. De prognoses van het aantal mensen uit een urgente aandachtsgroep die op zoek zijn naar een woning zijn fors. Dat is deels het gevolg van de keuze om zorg en begeleiding zoveel mogelijk in de omgeving van de persoon te leveren. Huisvesting van deze groepen vraagt blijvende inzet van gemeente, corporaties en andere partijen. Omdat veel aandachtsgroepen zijn aangewezen op de goedkoopste woningen van de corporaties kan dit leiden tot een concentratie van kwetsbare personen. Voor een goede 'landing' in de buurt is het van belang oog te hebben voor een gebalanceerde verdeling over de stad.

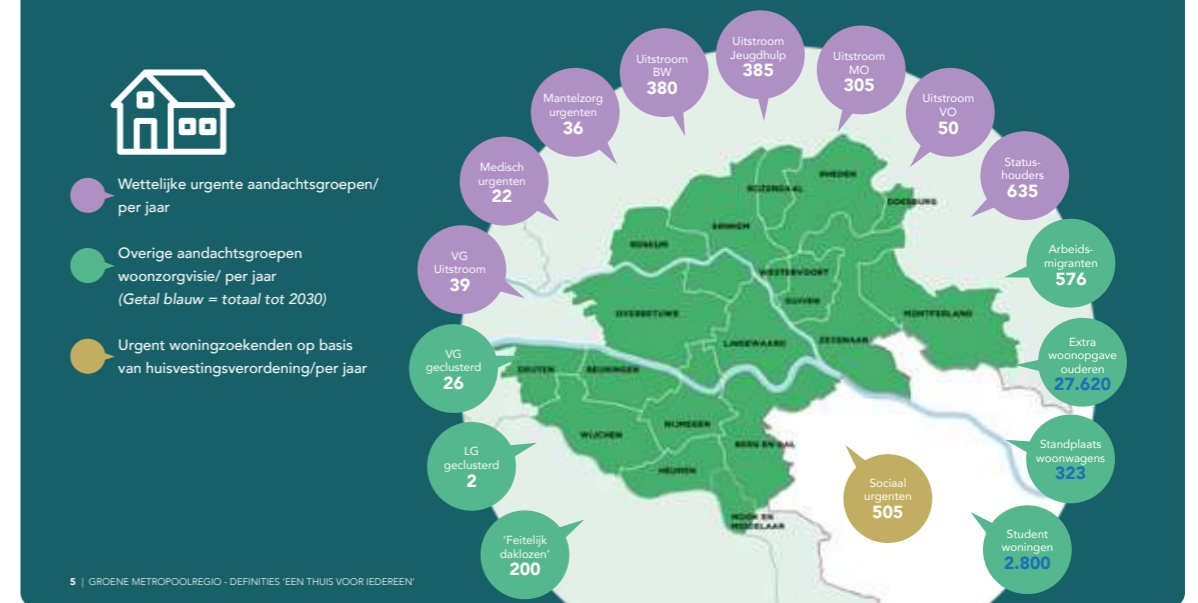
Urgente aandachtsgroepen – focus op directe bemiddeling

Een deel van de urgente aandachtsgroepen, zoals sociaal-medisch urgenten of mantelzorgurgenten, kan zelf met voorrang reageren op een vrijkomende woning. Bij deze urgenties ligt er geen expliciete zorg- of ondersteuningsvraag ten grondslag aan de urgentie.

Daarnaast vindt er directe bemiddeling plaats waarbij de corporaties zoeken naar een geschikte woning voor een woningzoekende uit een urgente aandachtsgroep. Hier is overwegend sprake van een zorg- of ondersteuningsvraag; iemand die uitstroomt uit beschermd wonen en nog ambulante begeleiding nodig heeft, een statushouder die nog hulp ontvangt vanuit vluchtelingenwerk etc.

TOTALE OPGAVE IN BEELD

In de grafiek hieronder staat de opgave in de regio weergegeven, onderverdeeld in urgent woningzoekenden en overige aandachtsgroepen en ouderen binnen de woonzorgvisie.



Op dit moment stellen de corporaties gezamenlijk maximaal 120 woonruimtes per jaar beschikbaar voor het stedelijk verhuuroverleg waar directe bemiddeling plaatsvindt (dit is exclusief statushouders, voor statushouders is er een separaat traject). Dit aantal wordt nu nog niet volledig benut. Zowel de huidige systematiek als het beschikbare aanbod voor zoekende kandidaten spelen daarbij een rol.

Het streven is dat 25% van de jaarlijkse mutaties bestemd is voor urgente aandachtsgroepen¹ en 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden. Dit ligt in lijn met het Regionale Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen GMR.

¹ Alle directe bemiddeling (statushouders, uitstroom uit jeugdhulp, beschermd wonen en maatschappelijke opvang, ex-gedetineerden) & alle urgenties. Binnen dit percentage vallen ook de inspanningen van corporaties om bij te dragen aan de opgave rond aandachtsgroepen middels doorverhuuring door maatschappelijke instellingen of zorgpartij zoals een tussenvoorziening en Housing First. Daarnaast is er oog voor de bijdrage die corporaties leveren voor aandachtsgroepen die moeilijker te monitoren zijn zoals het faciliteren van een opvang voor dakloze jongeren.

Hierbij is aandacht voor een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de regio en een evenwichtige lokale spreiding waarbij rekening wordt gehouden met de veerkracht van wijken.

- De corporaties stellen maximaal 120 woonruimtes per jaar beschikbaar voor directe bemiddeling via het Stedelijk verhuuroverleg. 10 daarvan worden jaarlijks verhuurd via het principe van Housing First. De corporaties zijn bereid de huidige samenwerking uit te breiden naar 15 verhuringen per jaar. Deze uitbreiding kan helpend zijn in de gezamenlijke inspanning van corporaties en gemeente om jongerendakloosheid voor 2028 op te lossen in de stad Arnhem.

“Het streven is dat 25% van de jaarlijkse mutaties bestemd is voor urgente aandachtsgroepen en 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden.”



- Per 2025 spant de **gemeente** zich in om andere (particuliere) verhuurders te betrekken om bij te dragen aan de huisvesting van urgente aandachtsgroepen.
- Partijen** zijn het met elkaar eens dat de huisvesting van statushouders belangrijk is om hen een goede start te geven en bij te dragen aan het gemeentelijke streven naar een gastvrije stad. Partijen blijven zich inzetten voor de huisvesting van statushouders. De **corporaties** leveren in gezamenlijkheid een bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders. Corporaties stellen maximaal 10% van hun vrijkomende woningen hiervoor beschikbaar. De **gemeente** zoekt ook naar andere oplossingen om de taakstelling te behalen. De gemeente biedt statushouders die een woning krijgen ondersteuning van Bureau Nieuwkomers van de gemeente Arnhem. In februari 2025 evalueren **gemeente** en **woningcorporaties** de in 2024 gestarte pilot van 10 woningen

waarin drie statushouders een woning delen; **corporaties** zijn bereid in overleg dit aantal na positieve evaluatie uit te breiden.

- Naast inzet op een beter aanbod via directe bemiddeling kijken **corporaties** in de bestaande bouw en nieuwbouw naar kansen voor toevoegen van woningen voor aandachtsgroepen.
- De Arnhemse **corporaties** hervormen het bestaande Stedelijk verhuuroverleg (SVO). Hiervoor huren zij een kwartiermaker in; de structurele coördinator voor het overleg wordt voor 50% bekostigd door de gemeente en 50% door de woningcorporaties. De **coördinator van het SVO** heeft een taak in het signaleren en agenderen van knelpunten zoals een mogelijke mismatch in vraag en aanbod of eventuele concentratie van plaatsingen in bepaalde delen van de stad. De **gemeente** maakt samen met de **corporaties** een selectie van een beperkt aantal zorgpartijen die deelnemen aan dit overleg. Deze partijen vormen een vast onderdeel van het SVO en krijgen een belangrijke rol in de afweging of, en onder welke begeleiding, een kandidaat klaar is om door te stromen.

Corporaties en **gemeente** (of de kwartiermaker/coördinator) werken aan een doorontwikkeling van intensiever en een meer wederkerig samenwerkingsverband tussen deze zorgpartijen en corporaties waarbij het belonen van goede samenwerking onderdeel is van de verdelingssystematiek onder de zorgpartijen. Eind 2025 is deze doorontwikkeling afgerond. In de ontwikkeling wordt rekening gehouden met eventuele uitbreiding naar regiogemeenten, gezien de wens die daartoe geuit is in het regionale afsprakenkader.

- De **gemeente** maakt in 2025 aan een gemeentelijk **planningskader huisvesting** urgente aandachtsgroepen. Hierin zal (onder meer) duidelijker worden welke aandachtsgroepen in Arnhem gehuisvest moeten worden en in welke aantallen en er zal daaraan een

uitvoeringsplan 2026 worden toegevoegd. In dit kader gaat een werkgroep analyseren aan welke soort goedkope woningen voor jongeren die uitstromen uit zorg of opvang precies nood is (zelfstandig/onzelfstandig, woningdeelconcepten, bestaande voorraad en/of nieuwbouw) en zal vervolgens nagaan welke oplossingsrichting het beste is voor het woningnoodprobleem van urgente jongeren. Monitoring gaat hier ook een onderdeel vanuit maken. Via welk traject een urgent woningzoekende een aanvraag doet (urgentie, doorbraak, SVO) wordt meegenomen in de doorontwikkeling van het SVO. Het komt nu voor dat personen via verschillende trajecten een aanvraag doen.

- Urgente aandachtsgroepen die via het SVO een woning krijgen ontvangen gedurende twee jaar zorg en begeleiding (maatwerk) voor zover noodzakelijk. Zorg en ondersteuning wordt afgeschaald wanneer dit verantwoord is. Wanneer na 2 jaar blijkt dat er nog steeds zorg en begeleiding nodig is, is het aan het Sociaal wijkteam hoe continuering van zorg en/of begeleiding vorm krijgt. Ook moet er bij deelnemende zorgpartijen aan het vernieuwde SVO een achtervang zijn wanneer het wonen in een corporatiewoning niet haalbaar blijkt.

Ouderen – doorstroming naar passend aanbod en regie op welzijn

De komende jaren zet de dubbele vergrijzing door: er komen niet alleen verhoudingsgewijs steeds meer ouderen bij, ouderen worden gemiddeld genomen ook ouder. Dit brengt uitdagingen met zich mee, zeker gezien de schaarsere beroepsbevolking die uitvoering geeft aan zorg en verpleging. Ouderen blijven langer thuis wonen, ook als de zorgvraag toeneemt. Informele netwerken om elkaar te ondersteunen zijn daarmee belangrijker en moeten worden gefaciliteerd en ondersteund.

Woningen en woonvormen die aansluiten bij de behoefte van ouder wordende huurders kunnen

informele netwerken faciliteren. De behoefte aan gemeenschapszin verschilt per individu. In Arnhem streven we naar een gebalanceerd aanbod van nultredenwoningen, geclusterde woningen met ontmoeten en zorggeschikte woningen. De behoefte-ramingen en definities zoals door het Rijk worden gehanteerd zijn daarin leidend. Bij nieuwbouw voor ouderen hanteren corporaties echter de toegankelijkheidsdefinities levensloopgeschikt uit de huisvestingsverordening.

AFSPRAKEN

- De **corporaties** brengen in 2025 in beeld hoeveel nultredenwoningen, levensloopgeschikte, rolstoeltoe- en doorgankelijke woningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen zij hebben. De corporaties streven ernaar ca. 665 nultredenwoningen en ca. 165 geclusterde woningen te hebben toegevoegd in 2030. Beter inzicht in de toegankelijkheid en categorisering van de bestaande voorraad kan ook helpen het aanbiedingsproces van woningen te verbeteren. Zo kunnen woningzoekenden binnen Entree op basis van kenmerken rond toegankelijkheid beter zoeken naar woningen. In complexen met veel ouderen onderzoeken corporaties bij geplande werkzaamheden tevens het levensloopgeschikter maken van woningen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan in 2025 verder met elkaar in gesprek over het thema toegankelijkheid en de inzet van ervaringsdeskundigheid en verkennen met elkaar welke vervolgspraken gemaakt kunnen worden voor het jaar 2026 en verder.

De **corporaties** experimenteren bij nieuwbouw van geclusterde wooncomplexen voor ouderen om te ontdekken hoe groot de daadwerkelijke behoefte aan dergelijke geclusterde vormen is; als richtlijn hanteren zij een toevoeging van zo'n 165 woningen tot 2030. Mocht dit in de nieuwbouw niet haalbaar zijn dan bieden de bestaande clusters voor ouderen kansen om ontmoeten te versterken.



2 Voor de opgave rondom zorggeschikte woningen zien corporaties geen grote rol voor zichzelf en geven zij graag ruimte aan meer specialistische toegelaten instellingen. Waar concrete kansen liggen, pakken de corporaties die op. De gemeente inventariseert in 2025 welke toegelaten instellingen belangstelling hebben voor de opgave van zorggeschikte woningen en maakt met hen hierover (prestatie-)afspraken.

3 De corporaties experimenteren met verschillende vormen van collectiviteit en gemeenschapsvorming in woonbehoefte van (sommige) ouderen of aandachtsgroepen. Daarbij balans zoekend met het reguliere toewijzingssysteem. Wanneer er een duidelijke behoefte is aan woonvormen waarbij er wordt ingespeeld op de culturele achtergrond van bewoners onderzoeken corporaties of en hoe het passend is hier rekening mee te houden. In 2025 verkent de gemeente samen met de corporaties, welzijns- en zorgpartijen, en andere relevante partners een nadere invulling van het thema cultuursensitiviteit.

De gemeente financiert situationeel bij wooncomplexen voor aandachtsgroepen 50% van de woonbegeleiding, extra inzet van sociaalbeheerders/woonconsulenten of een community builder. Financiering door de gemeente kan niet structureel worden gegarandeerd. Voor corporaties is het van belang dat er tenminste de eerste jaren financiering is voor het welslagen van de ambitie.

4 Gemeente en corporaties hebben de intentie om de stallingsmogelijkheden voor scootmobiel uit te breiden bij bepaalde wooncomplexen waar naar verwachting de (toekomstige) vraag naar scootmobiel groter is dan het beschikbare aanbod. Omdat de inpandige ruimte voor uitbreiding soms ontbreekt onderzoeken zij welke planologische mogelijkheden en voorwaarden er in algemene zin zijn om stallingsruimte,

waaronder scootsafes of scootmobiel-hubs, te plaatsen in de nabijheid van het woongebouw op gemeentelijke grond. Hierbij geven gemeente en corporaties eerst aandacht aan de veranderde brandveiligheidsregels in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Voorts stellen gemeente en corporaties een werkgroep in met als opdracht te onderzoeken hoe deze intentie kan worden omgezet naar praktijk en bij welke partij(en) de specifieke verantwoordelijkheden en kosten liggen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Het streven is dat in 2025 de eerste resultaten van deze opdracht bekend zijn. In de tussentijd neemt gemeente bij een aanvraag voor een scootmobiel contact met de betreffende corporaties op om af te stemmen of hier stallingsruimte voor is.

Een deel van de gezinswoningen in Arnhem wordt bewoond door ouderen die daar alleen of met z'n tweeën wonen. Een goed gebalanceerd aanbod helpt om deze ouderen te enthousiasmeren de stap naar een kleinere, passender woning te laten maken. Toch zijn er nog andere belemmerende factoren die doorstroming in de weg zitten. Door te experimenteren ontdekken we hoe we die belemmeringen weg kunnen nemen.

5 De corporaties continueren de pilot verhuiscoach in 2025. In 2025 besluiten de gemeente en de corporaties over het voortzetten van de pilot. Daarnaast onderzoeken zij of met andere instrumenten de doorstroom kan worden bevorderd, bijvoorbeeld via een tegemoetkoming in de huur of het voorkomen van dubbele maandlasten bij verhuizing.

6 NAWOORD:

2025 en verder

- De voorliggende afspraken gelden voor 2025 en verder. We blijven met elkaar in gesprek om tot een goede uitvoering te komen van de afspraken. Dit betreft een blijvend gesprek op de verschillende thema's, monitoring en het gesprek over eventuele bijstelling van afspraken. Het initiatief tot het tripartiet overleg over prestatieafspraken – zowel bestuurlijk als in ambtelijke – ligt bij de corporaties: zij stellen de conceptagenda op en nodigen deelnemers uit. De planning van dit overleg kunnen de corporaties handig laten aansluiten op hun interne besluitvormingsprocessen.

Hiermee komt beter tot uitdrukking dat corporaties (willen) bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente en het past ook beter de wet die voorschrijft dat de corporaties verzoeken om overleg (Woningwet, art. 44). De gemeente is trekker voor de inhoudelijk werkgroepen en regelt een contactpersoon voor de corporaties om te overleggen over het secretariaat voor de prestatieafspraken. De gemeente organiseert het *Premium Partnership* overleg en het bestuurlijk benenop-tafeloverleg met de woningcorporaties.

- De huurdersvertegenwoordigers onderzoeken in 2025 hoe ze zich kunnen verenigen in één stadsbrede Huurdersorganisatie. Daarna wordt onderzocht of de huurders die niet bij een corporatie huren ook vertegenwoordigd kunnen worden. Dit zal uiteindelijk kunnen resulteren in een gezamenlijke Huurdersorganisatie Arnhem. Partijen spreken af om hiervoor kennis, middelen en organiserend vermogen te delen.

Informatie delen – 'boeken open op tafel leggen' – is van belang om te begrijpen met welke afwegingen de partijen te maken hebben en zo tot een gezamenlijk gedragen aanpak te kunnen beslissen. Het delen van informatie heeft niet tot doel het werk van de ander te controleren of over te nemen. Voor toezicht zijn er andere gremia. Het delen van informatie – en (vakinhoudelijk) kennis – draagt bij aan het bespoedigen van de voortgang.

Binnen de looptijd van deze prestatieafspraken brengen corporaties niet meer een jaarlijks bod uit. Wel worden jaarlijks de prestatieafspraken gemonitord en de uitkomsten hiervan besproken. Als er signalen zijn vanuit de monitor of vanuit de werkgroepen dat er belangrijke thema's spelen, dan gaan we hierover met elkaar in gesprek. Dit kan leiden tot additionele prestatieafspraken die later worden vastgesteld.

Monitoren en actualiseren

Monitoren is het verkrijgen van een gedeeld beeld om te evalueren of de aanpak nog leidt tot het de beoogde doelen. Anders weet je niet of je moet bijstellen. Als je niet weet hoe je omgeving er uit ziet, weet je ook niet wat er nodig is. Bovendien: voortgang zien, is bemoedigend! Bij prestatieafspraken onderscheiden we twee soorten monitors: een effectmonitor en een procesmonitor.

Monitoren en actualiseren

De effectmonitor laat zien of oogmerk van de Woonvisie binnen bereik komt en de doelen worden gehaald: zoals de groei en spreiding van het aantal sociale huurwoningen, de daling van energiarmede, het aantal ouderen dat passender is gaan wonen. Periodiek zullen de onderwerpen genoemd in hoofdstukken 2 t/m 5 onderwerp zijn van een monitor-gesprek tussen de drie partijen. Onderwerpen kunnen op verschillende momenten in het jaar plaatsvinden – al naar gelang de beschikbaarheid van actuele gegevens. Een gesprek over de effecten van prestatieafspraken kan al gauw een technisch karakter krijgen.

- De effectmonitor laat zien of oogmerk van de Woonvisie binnen bereik komt en de doelen worden gehaald: zoals de groei en spreiding van het aantal sociale huurwoningen, de daling van energiarmede, het aantal ouderen dat passender is gaan wonen. Periodiek zullen de onderwerpen genoemd in hoofdstukken 2 t/m 5 onderwerp zijn van een monitor-gesprek tussen de drie partijen. Onderwerpen kunnen op verschillende momenten in het jaar plaatsvinden – al naar gelang de beschikbaarheid van actuele gegevens. Een gesprek over de effecten van prestatieafspraken kan al gauw een technisch karakter krijgen.

Gemeente en woningcorporaties betrekken de huurdersorganisaties daarom ook bij de voorbereiding van de monitor-gesprekken, zodat iedereen met dezelfde verwachtingen aan dit gesprek kan deelnemen (bijvoorbeeld:

op welk detailniveau wil je het gesprek voeren; en is de voorhanden informatie duidelijk of moet daar toelichting bij komen).

- De procesmonitor is een periodiek moment om met elkaar na te gaan of de afgesproken strategie nog het goede pad is en of de maatregelen daaraan bijdragen. Jaarlijks wordt in het bestuurlijk overleg de voortgang in de afspraken besproken aan de hand van beide monitors en worden afspraken geactualiseerd waar nodig.

Discipline vanuit het doel, adaptief in de aanpak

Zoals ook in de inleiding is genoemd: de wereld is veranderlijk, de omstandigheden waarin we ons werk doen kunnen – zeg maar gerust: zullen – wijzigen. En lang niet altijd is dat te voorzien. Maar we weten waar we uit willen komen: dat is ons oogmerk. Het zal bij meerjarige prestatieafspraken vóórkomen dat we ons moeten afvragen of onze afgesproken aanpak nog wel de juiste is. We hebben een open houding en we mogen ons de vraag stellen: doen we de goede dingen, en doen we de dingen goed?

“Informatie delen – boeken open op tafel leggen – is van belang om te begrijpen met welke afwegingen de partijen te maken hebben en zo tot een gezamenlijk gedragen aanpak te kunnen beslissen.



ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente Arnhem
P.H.M. Smeulders

Volkshuisvesting
E.W.M. van Asten

Portaal
G. Meijering

HOP Arnhem
M.R. van Empel

Vivare
A. van den Bosch

HOVAR
A.P. Diepstraten



SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

Gemeente Arnhem, Volkshuisvesting, Vivare, Portaal, HOVAR en HOP

Prestatieafspraken · Arnhem 2025-2029

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

Arnhem 2025-2029