

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 – 2028

Gemeente Beuningen – Stichting Woonwaarts – Huurdersbelangen Beuningen Druten



Inhoudsopgave

0	Inleiding	3
1	Betaalbaarheid.....	4
2	Beschikbaarheid.....	5
3	Wonen met zorg en aandacht.....	9
4	Leefbaarheid en vitale wijken	13
5	Duurzaamheid en kwaliteit	14
6	Samenwerking en overleg.....	16
7	Financiële positie.....	17
Bijlage 1 Begrippenkader		18

0 Inleiding

Onze opgaven

In maart 2023 hebben de 18 gemeenten van de Groene Metropoolregio, de Provincie Gelderland en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een nieuwe Woondeal afgesloten: Woondeal 2.0. De corporaties hebben, al vanaf de Woondeal 1.0, hun steun aan de Woondeal uitgesproken. In de Woondeal 2.0 is afgesproken om in de periode van 2022 tot 2040 in de regio ruim 54.000 betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren waarvan bijna 42.000 in de periode van 2022 tot 2030.

Een belangrijk uitgangspunt van de Woondeal 2.0 is het 'fair share' principe. Alle regiogemeenten programmeren minimaal twee derde betaalbare huur en koop waarvan minimaal 30% sociale huur. Voor de gemeente Beuningen bestaat de woningbouwopgave in de periode van 2022 tot 2030 uit 1.240 nieuwbouwwoningen waarvan 372 (30%) sociale huurwoningen.

Naast deze kwantitatieve opgave staan we voor verschillende kwalitatieve opgaven. De woningvoorraad moet verduurzaamd worden en van het aardgas af, een toenemend aantal bijzondere doelgroepen moet gehuisvest worden en de leefbaarheid in de wijken en dorpen van Beuningen blijft om aandacht vragen. Ook de bevolkingsamenstelling van Beuningen verandert. Het aandeel kleine huishoudens (alleenstaanden en paren) en senioren neemt toe. Er is vooral behoefte aan kleinere, betaalbare en levensloopgeschikte woningen terwijl het aanbod vooral uit grotere eengezinswoningen bestaat. De woningvoorraad moet aangepast worden aan de veranderde behoefte terwijl de bouwkosten verder toenemen en de ontwikkelmogelijkheden in de gemeente schaars zijn.

Samen werken met meerjarige prestatieafspraken

Om de ambitieuze opgaven te realiseren werken de gemeente Beuningen, Woonwaarts en huurdersorganisatie Beuningen Druten (HBD), nog steviger dan voorheen, duurzaam samen. Omdat veel doelstellingen en afspraken van toepassing zijn op meer jaren, zijn meerjarige prestatieafspraken opgesteld. In de meerjarige prestatieafspraken staan de gezamenlijke opgaven en de onderlinge rol- en taakverdeling van de partijen voor de komende vier jaar. De meerjarige prestatieafspraken vormen het kader van de tripartite samenwerking. Daarbinnen worden jaarlijks concrete jaarafspraken gemaakt. Aanpassingen aan de meerjarige prestatieafspraken zijn mogelijk als daar aanleiding voor is vanuit trends en ontwikkelingen, nieuwe wet- en regelgeving of andere omstandigheden.

Leeswijzer

In deze overeenkomst zijn de afspraken tussen de gemeente Beuningen, Woonwaarts en HBD op de belangrijkste woonthema's geformuleerd. Het betreft:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Wonen met zorg en aandacht
4. Leefbaarheid
5. Duurzaamheid en kwaliteit
6. Samenwerking en overleg
7. Financiële positie

Per thema is een korte toelichting gegeven op de belangrijkste trends en ontwikkelingen, beleid, wet- en regelgeving. Erna volgen de concrete afspraken.

In de bijlage zijn diverse verwijzingen opgenomen naar websites met definities en uitleg van begrippen.

1 Betaalbaarheid

Gemeente Beuningen en Woonwaarts streven naar voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. Wet- en regelgeving bepalen daarbij welke mogelijkheden en grenzen er zijn. Woonwaarts streeft naar een portefeuille van minimaal 80% betaalbare woningen (tot 2e aftoppingsgrens).

Jaarlijks bestaat de mogelijkheid voor Woonwaarts om de huren per 1 juli te verhogen. Het ministerie van BZK bepaalt jaarlijks de (maximale) grenzen voor huurverhoging.

Afspraak	
1.1	<p>Beleid jaarlijkse huurverhoging</p> <p>Woonwaarts is leidend bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging, zal deze altijd in een breder (financieel) perspectief bekijken en hanteert een gematigd huurbeleid. Huurdersbelangen Beuningen Druuten (HBD) en de gemeente kunnen hun wensen uitspreken.</p> <p>Woonwaarts informeert HBD uiterlijk 1 mei in het centraal huurdersoverleg.</p> <p>Woonwaarts deelt haar voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging met Gemeente.</p>
1.2	<p>Woningtoewijzing</p> <p>De toewijzing van sociale huurwoningen verloopt volgens de geldende wet- en regelgeving en de geldende huisvestingsverordening. Binnen deze wet- en regelgeving, spreken partijen het volgende af:</p> <p>Maximaal 15% vrije ruimte (niet passend toewijzen qua inkomen) wordt benut als hier volkshuisvestelijk aanleiding voor is. Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - huishoudens met een volkshuisvestelijke urgentie; - huishoudens met hogere inkomens die in het kader van leefbaarheid een sociale huurwoning in een bepaalde buurt toegewezen krijgen. <p>Jaarlijks evalueren partijen deze afspraak op basis van een overzicht van woningtoewijzingen van het afgelopen jaar. Indien gewenst, worden de afgesproken percentages bijgesteld binnen de kaders van wet- en regelgeving. Bijgestelde percentages worden vastgelegd in de jaarafspraken.</p>
1.3	<p>Minimaregelingen gemeente</p> <p>De Gemeente heeft voor inwoners met een laag inkomen diverse regelingen zoals kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen, een individuele inkomenstoelage, een individuele studietoelage, de Klavervierpas en de collectieve zorgverzekering voor minima (CZM). Eventuele wijzigingen worden aan Partijen gemeld.</p>

2 Beschikbaarheid

Opgave sociale huursegment

In de Woondeal 2.0 zijn afspraken vastgelegd over de kwantitatieve opgave aan sociale huur. In projecten dient minimaal 30% aan sociale huur te worden gerealiseerd. De totale woningbouwopgave 2022-2030 voor Beuningen is 1.240 nieuwbouwwoningen waarvan 372 (30%) sociale huurwoningen, gemiddeld ruim 40 woningen per jaar.

Opgave middenhuursegment

In de Nationale prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties ook een rol hebben in het realiseren van meer middenhuur binnen het middenhuursegment van ongeveer € 880 tot circa € 1.150 euro (prijspeil 2024). In de Woondeal 2.0 is de afspraak opgenomen dat er in de regio naast 30% sociale huur ook 35% middenhuur en betaalbare koop gebouwd wordt. De werkelijke behoefte per gemeente volgt uit het woningbehoefteonderzoek.

De behoefte aan middenhuurwoningen in Beuningen is beperkt. Het gaat om een bruto toevoeging van 65 woningen. Gemeente stuurt in eerste instantie op het realiseren van middenhuurwoningen door marktpartijen (projectontwikkelaars en overige initiatiefnemers). Als marktpartijen de opgave in het middenhuursegment niet oppakken, kan de gemeente (bij een aantoonbare behoefte) hiervoor een beroep doen op Woonwaarts.

Doelgroepen

In het regionaal woningbehoefteonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar doelgroepen opgenomen. In het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 en de visie Inclusief Wonen Beuningen 2024-2025 zijn de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven vastgesteld voor reguliere doelgroepen en aandachtsgroepen.

Flexwoningen

In de Woondeal is opgenomen dat er in Beuningen 50 flexwoningen gerealiseerd worden. Flexwoningen zijn tijdelijk en verplaatsbaar. Het doel van flexwoningen is snel woningen realiseren waarbij gebruik gemaakt wordt van een snellere procedure voor een tijdelijke ontheffing. Snelheid is echter niet alleen afhankelijk van procedures maar ook van de aanwezigheid van de bovengrondse (wegen) en ondergrondse (riool, kabels en leidingen) infrastructuur. Flexwoningen worden specifiek ingezet voor bepaalde (mobiele) aandachtsgroepen zoals spoedzoekers en starters.

Partijen constateren dat de meeste aandachtsgroepen voor flexwonen al op een andere manier (urgentie, bemiddeling, loting) met voorrang in aanmerking kunnen komen voor een woning.

Monitor woningtoewijzing en slaagkansen

De jaarlijkse monitor 'woningtoewijzing en slaagkansen' van Woonwaarts geeft inzicht in de slaagkansen van diverse doelgroepen zoals starters, één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen, uitgesplitst naar de diverse huurprijsklassen en een vergelijking met eerdere jaren om inzicht te krijgen in een verbetering dan wel verslechtering van slaagkansen.

Verordening en bestemmingsreserve verevening sociale huur Beuningen 2024

Gemeente heeft in haar beleid vastgesteld dat in alle projecten minimaal 30% sociale huur gerealiseerd moet worden. Afwijkingen van het verplichte aandeel van 30% sociale huur is in overleg, en na toestemming van het college, mogelijk mits er een financieel afdwingbare bijdrage gestort wordt in de bestemmingsreserve verevening sociale huur.

Bij het realiseren van meer dan 30% sociale huur en een aantoonbare negatieve exploitatie, is een financiële bijdrage mogelijk uit de bestemmingsreserve verevening sociale huur mits er voldoende middelen in de bestemmingsreserve zijn.

Verkoop van sociale en middenhuurwoningen

Woonwaarts verkoopt jaarlijks sociale en middenhuurwoningen in de gemeente Beuningen in buurten waar een gedifferentieerd woningaanbod gewenst is, het bezit van Woonwaarts al versnipperd is of als het woningtype (grote, duurdere eengezinswoningen) niet meer aansluit op de actuele behoefte (kleinere, betaalbare gelijkvloerse woningen). Woonwaarts biedt woningen tegen de getaxeerde waarde te koop aan de mensen met

een voorrangpositie en hanteert daarbij de rangorde dat de woning eerst aan de huidige huurder aangeboden wordt. Daarna volgen huurders die nu een sociale huurwoning in de gemeenten Beuningen, Nijmegen, Wijchen en Druten huren. Tot slot komen overige belangstellenden aan bod die de woning aangeboden krijgen tegen de marktwaarde. Het gaat om gemiddeld vijf woningen per jaar.

De gemeente ziet de verkoop van sociale huurwoningen als een kans om goedkope koopwoningen in de markt te zetten voor huishoudens met een (laag) middeninkomen.

Beter benutten van bestaande woningen

Er zijn diverse instrumenten om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Het gaat onder andere om de woningverdubelaar, waarbij een eengezins(hoek)woning gesloopt wordt en een paar appartementen teruggebouwd worden, woningsplitsen (van één woning twee zelfstandige woningen maken), woning delen, op-toppen (extra etage(s) op een gebouw), extra bouwen of een functiewijziging op de begane grond bij flats (uitplinten, aanbuiken), mantelzorgwoningen en dubbelbewoning.

	Afspraak
2.1	<p>Nieuwbouw sociale huur</p> <p><i>Sturing op en realisatie van het gewenste woningbouwprogramma door Gemeente</i> Gemeente stuurt op de bouw van minimaal 30% sociale huur per project. Hiervoor worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen op basis van vastgesteld beleid.</p> <p><i>Realiseren gewenste woningbouwprogramma door Woonwaarts</i> Woonwaarts streeft naar het realiseren van de gewenste 30% sociale huur mits er voldoende locaties en projecten zijn om hier invulling aan te geven en er voldoende financiële ruimte is voor de beoogde investeringen.</p> <p><i>Overzicht projecten</i> Jaarlijks stelt Woonwaarts een projectenoverzicht op met hierin het aantal sociale huurwoningen, de planning en de mate van hardheid (harde plannen, initiatiefase, acquisitiefase).</p> <p><i>Monitoren nieuwbouwproductie</i> In Q1 en Q3 monitoren Partijen de voortgang van projecten van Woonwaarts aan de hand van het projectenoverzicht van Woonwaarts. Jaarlijks monitort Gemeente de geplande woningbouwproductie gemeentebreed en toetst daarbij of het gewenste aandeel van minimaal 30% sociale huur gehaald wordt.</p> <p><i>Extra locaties en plannen</i> Partijen spannen zich in om extra locaties te vinden voor het realiseren van meer sociale huurwoningen dan nu gepland is.</p>

	Afspraak
2.2	<p>Middenhuurwoningen Gemeente en Woonwaarts monitoren de behoefte aan middenhuurwoningen en wet- en regelgeving hierover.</p> <p>Woonwaarts zal gevraagd worden te onderzoeken of het mogelijk is om middenhuurwoningen te realiseren als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er een (toenemende) behoefte aan middenhuurwoningen is die niet of slechts deels gerealiseerd worden door marktpartijen, of - middenhuurwoningen gewenst zijn bij een project van Woonwaarts in een buurt waar meer differentiatie in het woningaanbod gewenst is. <p>Woonwaarts zal meewerken aan het verzoek tot het realiseren van middenhuurwoningen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wet- en regelgeving Woonwaarts betere mogelijkheden biedt om middenhuurwoningen te realiseren, en - de financiële mogelijkheden binnen de niet-DAEB tak van Woonwaarts dit mogelijk maken. <p>Woonwaarts kan tevens voorstellen om middenhuurwoningen te realiseren als het een kleinschalige inbreidingslocatie is met een meerwaarde voor de leefbaarheid en vitaliteit van de buurt.</p>
2.3	<p>Flexwoningen Partijen zijn overeengekomen dat er, in afwijking van de afspraak uit de Woondeal 2.0, in principe geen flexwoningen gebouwd worden omdat deze niet veel sneller te realiseren zijn dan reguliere woningen. Aandachtsgroepen kunnen ook op een andere manier, met permanente woningen, bediend worden.</p> <p>Mocht er zich ondanks eerder beschreven kanttekeningen toch een kans voordoen om flexwoningen te realiseren, dan treden Partijen met elkaar in overleg over de uitwerking en uitvoering hiervan.</p>
2.4	<p>Grondposities en grondprijs Bij gemeentelijk eigendom dat verkocht wordt, gaan partijen met elkaar in overleg over de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur op deze locaties.</p> <p>Bij verkoop van grond van Gemeente aan Woonwaarts, wordt de grondprijs toegepast zoals vastgelegd in de grondprijfsbrief van de gemeente.</p> <p>Gemeente maakt met ontwikkelende partijen en bij grond in eigendom van marktpartijen afspraken over het vroegtijdig bij de planontwikkeling betrekken van Woonwaarts, zodat de woningen aansluiten bij de portefeuillestrategie en het functionele en technische programma van eisen van Woonwaarts.</p> <p>Woonwaarts spant zich in om bij deze ontwikkelingen invulling te geven aan de opgave aan sociale huurwoningen en gaat hierover met deze ontwikkelende partijen in overleg. Gemeente bemiddelt zo nodig bij het leggen van contact tussen Woonwaarts en ontwikkelende partijen.</p>
2.5	<p>Monitor woningtoewijzing en slaagkansen Woonwaarts stelt jaarlijks de monitor 'woningtoewijzing en slaagkansen' op.</p> <p>Naar aanleiding van de resultaten van de monitor, wordt gezamenlijk bekeken bij welke doelgroep(en) de slaagkansen onder druk staan en of er gerichte maatregelen nodig en mogelijk zijn om slaagkansen te verbeteren.</p>
2.6	<p>Doorstroommaatregel senioren Alle nieuwbouwwoningen die aangewezen zijn voor senioren worden, conform de regels van het provinciale project 'van groot naar beter', ingezet voor doorstroming. Woonwaarts en gemeente zetten hiervoor een doorstroomcoach in (zie 3.8).</p> <p>De maatregel wordt uitgevoerd binnen de regels van de Huisvestingsverordening Beuningen 2024 waarin opgenomen is dat maximaal 50% van de woningen toegewezen wordt aan eigen inwoners.</p>

Afspraak	
2.7	<p>Verkoop van woningen</p> <p>Woonwaarts verkoopt jaarlijks een beperkt aantal woningen in de gemeente Beuningen. Als blijkt dat de woningvoorraad als gevolg van de verkoop van woningen te veel afneemt ten opzichte van de gewenste woningvoorraad (huidige voorraad en afgesproken groei), treden partijen in overleg om het aantal verkopen (tijdelijk) te verlagen of te pauzeren.</p> <p>Partijen bespreken jaarlijks of er aanleiding is tot (jaar)afspraken over de verkoop van minder of meer woningen.</p>
2.8	<p>Beter benutten van de bestaande woningvoorraad</p> <p>Partijen bespreken jaarlijks welke instrumenten ingezet kunnen worden voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en werken deze instrumenten uit tot concrete acties en maatregelen.</p>

3 Wonen met zorg en aandacht

In de visie Inclusief Wonen Beuningen 2024-2028 zijn de huisvestingsopgaven voor aandachtsgroepen als ook overige inwoners vastgesteld. Tevens wordt in de visie Inclusief Wonen ruimte gegeven aan nieuwe, nu nog niet bekende woonzorginitiatieven. Hiervoor is een inspiratie- en afwegingskader opgesteld.

Wonen voor ouderen

Levensloopgeschikte woningen

De opgave aan extra te bouwen levensloopgeschikte woningen) is geraamd op 313. Ook ligt er een opgave om 817 bestaande woningen levensloopgeschikter te maken. Het gaat om huur en koop.

Voor levensloopgeschikte woningen en gebouwen gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikt zoals beschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening gemeente Beuningen 2024 en de beleidsregels levensloopgeschikte woningen en woongebouwen Beuningen 2024.

Geclusterd wonen

Bij een aanzienlijk deel van de opgave aan levensloopgeschikte woningen, gaat het om geclusterd wonen. Doel van geclusterd wonen is het bieden van ruimte voor (informele) ontmoeting en de mogelijkheid om gezamenlijk iets te doen.

Geclusterd wonen is gedefinieerd als minimaal vijf ruimtelijk geclusterde woningen waar (overwegend) ouderen zelfstandig wonen en waar een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting is. Het gaat om vormen van geclusterd wonen in nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad. Bij bestaande bebouwing betekent dit eigenlijk, dat er een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd moet worden in of aan de bestaande bebouwing. Het is echter niet altijd mogelijk of gewenst om een gemeenschappelijke ruimte toe te voegen aan een bestaand complex.

Zorggeschikt, geclusterd wonen

Zorggeschikte woningen in geclusterde vorm, zijn woningen waar verpleeghuiszorg geboden kan worden. Omdat sprake is van intensieve zorg, is altijd een zorgpartij betrokken.

Nieuwe, nu nog niet bekende, woonzorginitiatieven

Er zijn nieuwe woon(zorg)vormen die de leemte vullen tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis of beschermd wonen. Ook zijn er initiatieven voor specifieke doelgroepen, zoals mensen met autisme, gezinshuizen voor jeugdigen of wooncomplexen een mix aan mensen met en zonder een verstandelijke beperking of psychische aandoening. Een deel van de deze doelgroepen heeft een laag inkomen.

Uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In de regio wordt onderzocht of het gewenst is om tussenwoonvoorzieningen te realiseren voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Het kan gaan om een woonvoorziening met gedeelde voorzieningen als tussenstap, in afwachting van een reguliere woning. Dit kan gecombineerd zijn met begeleiding als opstap van beschermd naar zelfstandig wonen.

Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn mensen die door een uitzonderlijke situatie per direct op zoek zijn naar een woning én niet in aanmerking komen voor urgentie of bemiddeling. Het betreft bijvoorbeeld mensen die doorgaans redelijk zelfredzaam zijn maar door pech of relatief kleine problemen op straat belanden. Een ander voorbeeld zijn inwoners die na een echtscheiding hun huis niet meer kunnen betalen.

Kamers met aandacht

Kamers met Aandacht is een initiatief waarbij jongeren een kamer huren bij een particulier. Het gaat om jongeren tussen 18 en 23 jaar die op eigen benen willen staan, maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen. Ze krijgen hier begeleiding voor. De beleidsregels Dubbelbewoning bieden de mogelijkheid tot het in huis nemen van een jongere. Dit kan ook in een huurwoning.

Afspraak	
3.1	<p>Levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen Alle nieuwbouwwoningen van Woonwaarts zijn levensloopgeschikt en voldoen minimaal aan de criteria van de Huisvestingsverordening gemeente Beuningen 2024, bijlage 2, en de beleidsregels levensloopgeschikte woningen en woongebouwen. Uitzondering hierop zijn appartementen die specifiek gebouwd en toegewezen worden aan jongeren.</p> <p>Bij alle nieuwbouw appartementengebouwen moet voldoende scootmobielstalling met voldoende oplaadpunten gerealiseerd worden. Vooralsnog wordt een norm voor het aantal scootmobielplekken gehanteerd van 1 scootmobielplek per 6 woningen. Partijen monitoren jaarlijks de behoefte aan scootmobielstallingsplekken in relatie tot de aanwezige stallingsplekken.</p>
3.2	<p>Levensloopgeschikt(er) maken van bestaande woningen <i>Complexgewijze aanpak levensloopgeschikt(er) maken bestaande huurwoningen</i> Woonwaarts onderzoekt welke woningen levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden. Het gaat om: - een projectmatige aanpak bij (appartementen)complexen. - waar groot onderhoud of renovatie gepland is. - en die gelegen zijn in de buurt van voorzieningen zoals winkels (levensmiddelen) en zorgvoorzieningen (fysiotherapie, huisarts). Woonwaarts is bij deze woningen verantwoordelijk voor de aanpassingen aan de woningen en de gedeelde voorzieningen (entree, scootmobielstalling) en de kosten hiervan.</p> <p><i>Individuele woningaanpassingen (Wmo)</i> Gemeente is verantwoordelijk voor individuele woningaanpassingen (Wmo) bij particuliere koopwoningen en grondgebonden huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van een project(matige aanpak).</p> <p>Bij individuele woningen in (appartementen)complexen van Woonwaarts die geen onderdeel uitmaken van de eerdergenoemde projectmatige aanpak, gaan partijen met elkaar in overleg over de maatregelen (aanpassingen, verhuizing) en de kostenverdeling.</p>
3.3	<p>Geclusterd wonen <i>Geclusterd wonen nieuwbouw</i> Partijen onderschrijven het belang van informele ontmoetingen in of nabij nieuwbouw appartementengebouwen en streven naar een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting en activiteiten. Als er geen geschikte ontmoetingsruimte in de nabijheid van het complex is, spannen partijen zich in om financiële middelen te vinden om de extra kosten voor het realiseren van gemeenschappelijke ruimte(n) in het complex mee te bekostigen.</p> <p>Partijen spannen zich in om organisaties zoals Stichting Perspectief te benaderen voor het organiseren van ontmoeting en activiteiten.</p> <p><i>Geclusterd wonen in bestaande woningcomplexen</i> Partijen spreken af te onderzoeken welke behoefte er is onder de huurders in een complex, of een ontmoetingsruimte in het complex gerealiseerd kan worden dan wel of er in de directe omgeving mogelijkheden zijn voor ontmoeting en activiteiten.</p> <p>Vervolgens bekijken partijen welke overige maatregelen er nodig/gewenst zijn zoals het verbeteren van de bereikbaarheid van de ontmoetingsruimte en het zo mogelijk betrekken van (vrijwillige en professionele) organisaties voor activiteiten.</p>
3.4	<p>Zorggeschikte, geclusterde woningen Partijen onderzoeken in samenwerking met zorgpartijen wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van zorggeschikte, geclusterde woningen.</p>
3.5	<p>Nieuwe woonzorginitiatieven Partijen bespreken de mogelijkheden tot het realiseren van een woon(zorg)vorm voor een of meer aandachtsgroepen als een initiatiefnemer zich meldt met een woon(zorg)initiatief. Een voorbeeld van een dergelijk initiatief is geclusterd, zelfstandig wonen voor volwassenen met autisme.</p>

	Afspraak
3.6	<p>Tussenwoonvoorziening uitstroom BW/MO Partijen onderzoeken de mogelijkheden tot het realiseren van tussenwoonvoorzieningen voor uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang als uit regionaal onderzoek blijkt dat daar behoefte aan is.</p>
3.7	<p>Kamers met Aandacht Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor Kamers met Aandacht. De beleidsregels dubbelbewoning Beuningen 2024 bieden de mogelijkheid hiervoor.</p>
3.8	<p>Doorstroomcoach Woonwaarts heeft een doorstroomcoach die senioren begeleidt naar een beter passende woning als ze een (grote) eengezinswoning achterlaten.</p> <p>Woonwaarts zet de doorstroommakelaar, in overleg met de gemeente, in bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - senioren die met voorrang doorstromen naar een sociale huurwoning (nieuwbouw of bestaand); - het geven van informatie over de mogelijkheden van doorstroming naar een sociale huurwoning; - het benaderen van huishoudens van de doelgroep van beleid waar doorstroming naar een sociale huurwoning gewenst is en die door de gemeente aangedragen worden. - het betrekken van welzijns-/zorgorganisaties bij huishoudens, waar contact mee is in het kader van doorstroming en waar extra ondersteuning gewenst is. <p>Woonwaarts wijst, indien nodig, de woningen toe via directe bemiddeling.</p> <p>Gemeente en Woonwaarts maken jaarlijks afspraken over de eventuele financiële bijdrage van de gemeente aan Woonwaarts voor de doorstroomcoach op basis van een inschatting van de tijdsbesteding en aanvullende afspraken over de werkzaamheden (bijv de inzet bij een nieuwbouwproject).</p>
3.9	<p>Procesafspraken vrijkomende rolstoelgeschikte woningen De maatwerkmogelijkheden binnen het woonruimteverdeelsysteem worden benut om adequaat te kunnen reageren op urgente zorgvragers met een verhuisbehoefte (primaat van verhuizen vanuit de WMO). Corporatie en gemeente treden vroegtijdig in overleg bij de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen en volgen daarbij het afgesproken proces.</p>
3.10	<p>Huisvesting statushouders Woonwaarts huisvest het aantal vergunninghouders uit de wettelijk opgelegde taakstelling van Gemeente Beuningen.</p> <p>In het geval dat de druk op de sociale huurmarkt te fors wordt, wordt er bestuurlijk door Woonwaarts een signaal afgegeven en volgt hierover een gesprek.</p> <p>Aan alleenstaanden met nareizigers wordt een grote woning toegewezen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Dit betekent voor de huurder dat deze, vanwege niet-passend toewijzen, geen volledige huurtoeslag krijgt. Gemeente en Woonwaarts spreken af om de extra netto huur te betalen in een 50/50 verdeling, tot het moment dat de nareizigers er zijn gaan wonen.</p> <p>Als er sprake is van een tekort aan geschikte woningen, wordt gekeken naar instrumenten om meer geschikte woningen te krijgen. Als het verlagen van de huur van een of meer woningen gewenst is, gaan Woonwaarts en gemeente met elkaar in overleg over deze kosten en een eventuele verdeling van deze kosten.</p>

	Afspraak
3.11	<p>Huisvesting uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang</p> <p>Bijzondere bemiddeling in de gemeente Beuningen vindt plaats in de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) Nijmegen. Hiervoor wordt maximaal 6% van de vrijkomende sociale huurwoningen per kalenderjaar beschikbaar gesteld aan de WBB.</p> <p>Over bijzondere bemiddeling maken partijen de volgende afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijzondere bemiddeling, met uitzondering van de huisvesting van statushouders, vindt plaats binnen de percentages zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Beuningen 2024; - Woonwaarts monitort jaarlijks het aantal van de woningtoewijzingen via bijzondere bemiddeling en informeert de gemeente en huurdersvereniging hierover; - Bij de monitoring volgt Woonwaarts ook de effecten op de vitaliteit van de wijk of het dorp. Daar waar te veel clustering plaatsvindt, beperkt Woonwaarts de instroom en overlegt dit met de gemeente.
3.12	<p>Spoedzoekers</p> <p>Partijen spreken af om spoedzoekers, die niet vallen onder de afspraken over urgentie (huisvestingsverordening) en bemiddeling, zo nodig met andere regelingen een reguliere woning toe te wijzen.</p> <p>Woonwaarts monitort het aantal en type spoedzoekers, de woningbehoefte en woningtoewijzing.</p>
3.13	<p>Gegevensuitwisseling vroeg signalering huurachterstanden en bestrijding woonfraude</p> <p>Partijen hebben procesafspraken gemaakt voor de uitwisseling van gegevens (gegevens uit de BRP op adresniveau) die nodig zijn om uitvoering te geven aan het beleid voor vroeg signalering van huurachterstanden en bestrijding van woonfraude.</p> <p>Partijen monitoren de gemaakte afspraken en stellen deze zo nodig bij.</p>

4 Leefbaarheid en vitale wijken

Partijen werken samen aan vitale wijken en dorpen en trekken samen op bij leefbaarheidsprojecten. Daarbij is zowel de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als de sociale samenhang in een wijk of dorp van belang.

In het kader van leefbaarheid, vitale wijken en langer thuis wonen, willen we dat inwoners zelfstandig kunnen blijven wonen en op eigen kracht mee kunnen doen met de dingen die ze graag willen doen. Zo nodig is er informele ondersteuning van familie, vrienden en burens uit de eigen omgeving. Informele ontmoeting en activiteiten kunnen een bijdrage leveren aan saamhorigheid en elkaar (leren) kennen wat weer een basis is voor informele ondersteuning.

Partijen kunnen een rol vervullen bij het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen door het faciliteren van vrij toegankelijke voorzieningen, informele ontmoeting, netwerken en activiteiten en het inzetten van professionele ondersteuning door andere organisaties/professionals.

De [Wijkwaardenkaart](#) is een instrument om het gesprek met inwoners te voeren en vanuit deze gesprekken een collectief beeld van de wijk te krijgen. Het collectieve beeld helpt om vanuit het perspectief van de wijk (betere) keuzes te maken voor beleid of initiatieven. Het kan bijvoorbeeld gaan over het leggen van 1-op-1 verbindingen tussen bewoners die dezelfde hobby hebben, het faciliteren van activiteiten in de wijk waardoor bewoners elkaar kunnen ontmoeten, een welzijns-/zorgnetwerk of een wijksteunpunt. Op voorhand is niet bekend welke thema's hieruit zullen komen.

Naast Wijkwaardenkaarten bieden de Leefbaarometer, de vitaliteitsscore (gekoppeld aan de Leefbaarometer) van Woonwaarts en overige (overlast)meldingen eveneens inzicht in de leefbaarheid in de wijken.

Partijen hebben via de Groene Metropoolregio een subsidieaanvraag gedaan voor het opstellen van een plan van aanpak en de uitwerking hiervan tot (een toolbox met) instrumenten en maatregelen voor 'meedoen in de wijk'. De looptijd is drie jaar.

	Afspraak
4.1	<p>Leefbaarheid en vitale wijken</p> <p>Partijen gaan zich inspannen om de leefbaarheid en vitaliteit van de buurten Oldentempel, Tinnegieter en Aalsterveld te verbeteren.</p> <ol style="list-style-type: none"> Partijen brengen de leefbaarheid en vitaliteit van de wijken in beeld aan de hand van: <ul style="list-style-type: none"> De Leefbaarometer met vitaliteitsscore van Woonwaarts en de veerkrachtkarten van Aedes (koepelorganisatie woningcorporaties); Het gesprek met inwoners over het wonen en leven in de wijk aan de hand van het instrument Wijkwaardenkaart; Het Woonbelevingsonderzoek van Woonwaarts; Overige (overlast)meldingen en signalen. Op basis van de resultaten van punt 1 en het collectieve beeld van de wijk dat daaruit volgt, wordt een plan van aanpak opgesteld met een overzicht van instrumenten en maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid en vitaliteit die passen bij de betreffende wijk en haar inwoners. Onderdeel van het plan van aanpak zijn keuzes met betrekking tot het al dan niet inzetten van de geïnventariseerde instrumenten en maatregelen. Partijen werken de gekozen instrumenten en maatregelen uit. <p>Partijen doen deze werkzaamheden in samenwerking met andere stakeholders waaronder Stichting MEE, stichting Perspectief en Ixta Noa.</p>
4.2	<p>Regulier overleg leefbaarheid</p> <p>Partijen zetten zich samen in voor leefbare en vitale wijken en dorpen. Jaarlijks monitoren Partijen deze leefbaarheid en vitaliteit en zetten hieraan gekoppeld eventuele gezamenlijke acties uit.</p>

5 Duurzaamheid en kwaliteit

Warmtenet

Gemeente Beuningen heeft, net als andere gemeenten in Nederland, de regietaak gekregen over de warmtetransitie-opgave. Daarbij wordt, conform de afspraken uit het Nationaal Klimaatakkoord, toegewerkt naar een gasloze warmtevoorziening in woningen en gebouwen. In de Transitievisie Warmte van 2022 is een collectief warmtenet, gevoed met warmte vanuit de ARN, opgenomen als kansrijke warmteoplossing voor een deel van de gebouwde omgeving van gemeente Beuningen. Het gaat dan met name om de kernen Beuningen en Weurt en mogelijk ook Ewijk en/of Winssen.

Afgelopen jaar is een verkennende studie uitgevoerd. Op basis van die resultaten is besloten om een verdiepende haalbaarheidsstudie te starten voor een collectief warmtenet in Beuningen. Bij dit onderzoek wordt een business case uitgewerkt inclusief inzicht in de BAK (aansluitbijdrage), warmtetarieven en vergelijking met een andere warmteoplossing. Doel hiervan is om te komen tot een principebesluit over eventuele deelname in een publiek warmtebedrijf. Een dergelijk besluit is, met de huidige kennis, eind Q2 2025 te verwachten.

Woonwaarts wordt actief betrokken en is ingelicht over de voortgang van het verkennende onderzoek. Woonwaarts heeft ermee ingestemd om in de volgende fase actief deel te nemen aan projectgroep en stuurgroep. Aansluiten op het Warmtenet is met name geschikt voor oudere woningen met hoog temperatuur verwarming.

Verduurzamingsbeleid Woonwaarts

Woonwaarts streeft, conform afspraken in de corporatiesector, naar een CO₂-neutrale woningportefeuille in 2050 en een portefeuille van minimaal energielabel C en gemiddeld energielabel A in 2030. Woningen met slechte energie labels (E, F en G) worden vervroegd aangepakt zodat Woonwaarts eind 2027 geen woningen meer heeft met een slecht energielabel.

Daarnaast streeft Woonwaarts ernaar om 20% van de bestaande voorraad in 2030 gasloos te hebben gemaakt met de kanttekening dat dit mede afhankelijk is van een of meer collectieve warmtesystemen zoals een warmtenet.

Bij de verduurzaming van de woningen wordt het planmatige onderhoud gevolgd. Versnelling van de verduurzaming of hogere ambities zijn alleen mogelijk bij extra (externe) financiering.

Woonwaarts biedt actief zonnepanelen aan voor huurders van eengezinswoningen. In algemene ruimten van appartementencomplexen wordt het energieverbruik gecompenseerd door plaatsing van zonnepanelen.

	Afspraak
5.1	<p>Warmtenet</p> <p>Gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een collectief warmtenet, gevoed met warmte vanuit de ARN, voor een deel van de gebouwde omgeving van gemeente Beuningen. Gemeente heeft de regierol en betreft Woonwaarts bij de onderzoeken en plannen.</p> <p>Woonwaarts is bereid de woningen die daar geschikt voor zijn aan te sluiten op het Warmtenet onder de voorwaarden:</p> <p>1e: dat eenmalige aansluitkosten, te verdelen over het aantal woningen dat aangesloten wordt, acceptabel zijn, en</p> <p>2e: dat huurders er in woonlasten niet op achteruit gaan.</p> <p>Partijen maken afspraken over de uitwerking van werkzaamheden, de kosten en planning. Beide partijen stellen hier voldoende tijd en middelen voor beschikbaar.</p> <p>Woonwaarts zorgt, in samenspraak met HBD, voor goede voorlichting (dagelijks gebruik, comfort, kosten) aan huurders.</p>

	Afspraak
5.2	<p>Verduurzamen woningbezit Woonwaarts</p> <p>Woonwaarts streeft in 2030 naar een woningportefeuille met gemiddeld energielabel A en minimaal C en informeert partijen jaarlijks over de voorgenomen verduurzamingsmaatregelen bij de woningen in de gemeente.</p>
5.3	<p>Energieloket Beuningen</p> <p>De gemeente is aangesloten bij het Energieloket waar alle inwoners - woningeigenaren en huurders - terecht kunnen voor informatie en advies over energiebesparende maatregelen. Dit gaat niet uitsluitend over duurzaamheid maar ook over betaalbaarheid.</p> <p>Jaarlijks wordt gemonitord of er nog nieuwe maatregelen zijn die ingezet kunnen worden voor huurders en of een voorlichtingscampagne gewenst is.</p>

6 Samenwerking en overleg

Om uitvoering te geven aan de afspraken, is er regulier, beleidsoverleg tussen Gemeente, Woonwaarts en HBD. Een aantal keer per jaar is er een bestuurlijk overleg om de voortgang van de maatregelen en eventuele knelpunten te bespreken.

	Afspraak
6.1	<p>Beleids-overleg Vier tot zes keer per jaar is er een overleg tussen beleidsmedewerkers van Woonwaarts, Gemeente en HBD waarin partijen samenwerken aan de uitvoering van de afspraken.</p> <p>In het beleidsoverleg wordt het bestuurlijk overleg voorbereid.</p>
6.2	<p>Bestuurlijk overleg Twee tot vier keer per jaar is er een bestuurlijk overleg.</p>
6.3	<p>Nieuw beleid Partijen spreken af dat nieuw beleid actief met elkaar gedeeld wordt.</p> <p>Partijen gaan tijdig in overleg met elkaar als er beleid ontwikkeld wordt waarbij sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanvullende voorwaarden (bovenop de geldende wet- en regelgeving) die meerkosten met zich meebrengen - beleid dat van negatieve invloed is op het geplande aantal woningen, de woningtypen of de huurprijsklassen.

7 Financiële positie

De financiële positie van Woonwaarts is goed. Woonwaarts blijft binnen de normen voor de solvabiliteit, loan to value (LTV) en Interest coverage ratio (ICR) waarop ze getoetst wordt door haar externe toezichthouders zoals de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Woonwaarts heeft alle projecten zoals geformuleerd in deze meerjarige prestatieafspraken opgenomen in haar meerjarenbegroting.

Gemeente Beuningen krijgt vanaf 2025 te maken met financieel zware tijden. Dit heeft diverse oorzaken. Zo ontvangen alle Nederlandse gemeenten, dus ook Beuningen, de komende jaren minder geld voor het gemeentefonds vanuit de Rijksoverheid. Tegelijkertijd krijgen gemeenten er vanuit Den Haag steeds meer taken bij die gemeenten volledig of grotendeels zelf moeten betalen. Daarnaast blijven lonen en prijzen stijgen. Als noodzakelijke wijzigingen, bijvoorbeeld in ureninzet, projecten of beleid, gevolgen hebben voor de afspraken met Woonwaarts en HBD, gaan we hierover in gesprek met elkaar.

	Afspraak
7.1	<p>Onverwachte omstandigheden</p> <p>De afspraken zijn tot stand gekomen onder de huidige wet- en regelgeving, economie en kostenontwikkeling. Bij (extreem) gewijzigde omstandigheden, gaan partijen met elkaar in gesprek over de consequenties en een eventuele bijstelling van de prestatieafspraken.</p>

Aldus overeengekomen en getekend,
Beuningen/Nijmegen, 18 december 2024

Namens gemeente Beuningen
<i>P.J.W. Cobussen, wethouder wonen</i>
Namens Stichting Woonwaarts
<i>A.R.E.W. Pekel-Ossewaarde, directeur-bestuurder</i>
Namens Huurdersbelang Beuningen Druten
<i>C.W.J. Langen, voorzitter</i>

Bijlage 1 Begrippenkader

Doelgroepen, woningen en woonvormen

In de regio is afgesproken om allemaal dezelfde definities te gebruiken. Korthedshalve verwijzen we naar de website van de Groene Metropoolregio <https://www.gmr.nl/kennisbank/begrippenbepaling-aandachtsgroepen-en-ouderen/>.

Inkomensgrenzen passend toewijzen (prijsspeil 2024)

Op de website van Entree zijn de inkomensgrenzen voor passend toewijzen terug te vinden. Zie <https://www.entree.nu/passend-toewijzen-uitleg/>. Jaarlijks worden inkomensgrenzen en huurprijzen geïndexeerd.

Huurprijzen en aftoppingsgrenzen

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De aftoppingsgrenzen zijn te vinden op <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-passend-toewijzen#:~:text=De%20aftoppingsgrenzen%20zijn%3A,van%20meer%20dan%20%20personen.>