

# **Prestatieafspraken wonen Montferland 2023**

**Huurdersvereniging De Sleutel**

**Corporatie Plavei**

**Gemeente Montferland**

**December 2022**

## Voorwoord

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die Huurdersvereniging de Sleutel, woningstichting Plavei en de gemeente Montferland met elkaar maakten. De afspraken zijn onder te verdelen in raamwerkafspraken die geldig zijn voor de periode tot 2025 en concrete afspraken die gelden vanaf 1 januari 2023 en lopen tot en met 31 december 2023. Deze afspraken worden jaarlijks herijkt op basis van het bod van Plavei. We zijn trots op de bereikte resultaten het afgelopen jaar, de constructieve samenwerking en de wederzijdse bereidheid om samen te werken aan belangrijke sociale, maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Hetgeen zich onder meer heeft vertaald in de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in dit document.

Wonen is een grondrecht, maar voor velen niet zonder meer bereikbaar. De opgaven waar we voor staan zijn dan ook groot; het terugdringen van het woningtekort, het versnellen van de woningbouwproductie, het betaalbaar houden van het wonen. Daarnaast spelen ook grote thema's als de verduurzaming en geschiktheid van de bestaande voorraad, het leefbaar houden van wijken, de huisvesting van aandachtsgroepen en moeten we inspelen op de toenemende vergrijzing.

We zien ook als ontwikkeling dat de (rijks)overheid steeds meer de regie terugpakt op de volkshuisvesting. Het Rijk maakte in 2022 afdwingbare prestatieafspraken met provincies en corporaties over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. Corporaties krijgen daarbij meer ruimte voor het bouwen van middenhuurwoningen en om te investeren in de leefbaarheid. In de groene metropoolregio wordt in de Woondeal 2.0 ingezet op een verdere verhoging van de woningbouwproductie, onder meer door inzet op flexwoningen. Daarnaast worden afspraken gemaakt die tot doel hebben het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens. De langjarige prestatieafspraken wonen die wij maken zijn in lijn met de nationale Prestatieafspraken en anticiperen op de nieuwe woondeal.

Het afgelopen jaar heeft de gemeente verder doorgepakt met de aankoop van gronden ten behoeve van woningbouw en een start gemaakt van de uitvoering van de visie 's-Heerenberg Oost. Projecten waarin ook een belangrijk aandeel sociale huur is voorzien en waarbij de corporatie in positie wordt gebracht om te kunnen realiseren. Daarbij zoeken we de ruimte op om ook te voorzien het aanbod voor middeninkomens, onder meer door de realisatie van middenhuur. De verduurzaming gaat onverminderd door, waarbij ook steeds meer aandacht komt voor circulariteit. Om het betaalbaar wonen mogelijk te houden kijken we naar vernieuwende, conceptuele en tijdelijke woonconcepten en kleinere woningen.

Wij wensen u veel leesplezier.

Namens de betrokken partijen,

*Mw. L. van der Laan (Huurdersvereniging De Sleutel)*

*Dhr. G. Navis (Huurdersvereniging De Sleutel)*

*Mw. L. Westerhof (Plavei)*

*Dhr. W. van Beek (gemeente Montferland)*

## Bestuursverklaring

### De ondergetekenden:

1. Woningstichting Plavei, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer J.B.W. ter Bogt,
2. Huurdersvereniging De Sleutel, vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw L. van der Laan,
3. de gemeente Montferland, vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, en milieu, de heer J.R. Mos.

### Overwegende:

- dat de Woningwet verlangt dat het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid wordt ingebed door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken,
- dat de gemeente Montferland in mei 2015 de Woonvisie Montferland 2016 -2020 heeft vastgesteld,
- dat constructieve samenwerking nodig is om antwoord te geven op de woonopgaven van de gemeente Montferland en
- dat deze samenwerking moet worden vastgelegd in nieuwe prestatieafspraken die voldoen aan de vereisten van de nieuwe Woningwet.

### Uitgangspunten bij deze samenwerking zijn in lijn met de bedoeling van de Woningwet:

Deze prestatieafspraken gaan uit van wederzijdse inspanningsverplichtingen en het daarvoor benodigde onderlinge vertrouwen tussen partijen. De raamwerkafspraken gelden tot 2025 en de korte termijn afspraken gelden voor het jaar 2023.

Partijen verklaren - na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders - te zijn overeengekomen hetgeen hierna is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken wonen Montferland 2023'.

#### **Plavei,**

De heer J.B.W. ter Bogt  
Directeur-bestuurder

#### **Huurdersvereniging De Sleutel,**

Mevrouw H.J.G. van der Laan  
Voorzitter

#### **Gemeente Montferland,**

De heer J.R. Mos  
Wethouder wonen

## **1. Procesafspraken**

Plavei, Huurdersvereniging De Sleutel en de gemeente Montferland hebben onder de (nieuwe) Woningwet hun samenwerking de afgelopen jaren verder geïntensiveerd. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Montferland de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Montferland ook voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

De samenwerking in de gemeente Montferland wordt bevorderd en gekenschetst door wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het intensiveren van de samenwerking betekent dat de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisaties:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen (zowel ambtelijk als bestuurlijk) die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

### **Overlegstructuur**

- Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt minstens drie maal per jaar ambtelijk overleg plaats. Bij de overleggen ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg worden de huurdersorganisaties betrokken.
- Partijen maken een heldere jaarplanning waarin SMART afspraken worden gemaakt over het proces om te komen tot prestatieafspraken. Deze jaarplanning wordt formeel vastgesteld in het bestuurlijk overleg voorjaar 2023.
- De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken wordt gemonitord. De gemeente neemt hierin de regie en de leden van het ambtelijk overleg zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd (en niet oplosbaar is), wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.
- De afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland door de gemeente.
- Eenmaal per jaar informeren de gemeente, Plavei en de huurdersorganisaties de raadsleden van de gemeente Montferland over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

### **Samenwerking bij onderzoek en beleid**

- Partijen maken, voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, afspraken over de inhoud, de informatieverstrekking en de kostenverdeling.

- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

### **Evaluëren en actualiseren prestatieafspraken**

- Voorliggende prestatieafspraken worden medio 2023 inhoudelijk geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie worden de prestatieafspraken geactualiseerd.
- Partijen organiseren een (informele) bijeenkomst waarin een toelichting gegeven wordt op de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) en de (financiële) gevolgen van beleidsmatige keuzen en opgaven.

## 2. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille

In de Nationale Prestatieafspraken ligt de focus op het uitbreiden van het aantal sociale huur én middenhuur woningen. Door actieve grondpolitiek van de gemeente Montferland zijn een groot aantal uitbreidingslocaties beschikbaar waar Plavei in positie wordt gebracht om minimaal 25% sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Door de stijgende rente en de economische omslag koelt de (koop)woningmarkt af en dalen de huizenprijzen. In combinatie met de stijgende kosten voor grondstoffen en materialen, tekort aan arbeidskrachten komt de realisatie van betaalbare (koop)woningen onder druk te staan. Dit leidt mogelijk tot het uitstellen van nieuwbouwplannen door particuliere ontwikkelaars. Plavei en gemeente blijven zoeken naar mogelijkheden om de (bouw)kosten te verlagen en zo snel als kan nieuwe woningen te realiseren.

### Raamwerkafspraken 2021 - 2025

1. In lijn met de Liemerse Woonagenda en de Woondeal gaan we er vanuit dat de vraag naar woningen de komende jaren verder zal groeien. De nadruk verschuift daarbij van transformatie en inbreiding naar uitbreiding. Voor Montferland zetten we in op de bruto realisatie tot 1900 woningen in 2030.
2. Conform de Liemerse Woonagenda en de Woondeal zet de gemeente zich in om voldoende betaalbare woningen te realiseren. De gemeente werkt toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en bereikbare koop (tot € 355.000. Op basis van nader woningbehoefteonderzoek zet de gemeente zich in voor realisatie van een nader te bepalen deel hiervan voor 'écht' goedkope koopwoningen met een maximale prijs van € 250.000.
3. Om het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente Montferland op gewenst niveau te houden zet de gemeente zich in om tot 30% van alle nieuwbouwwoningen te realiseren in de sociale huurwoning. De gemeente neemt de volgende maatregelen om dit mogelijk te maken:
  - a. Bij nieuwe uitbreidingslocaties van enige omvang in bezit van particuliere ontwikkelaars is het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan: huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens welke voor de duur van tenminste 25 jaar als zodanig wordt geëxploiteerd door een toegelaten instelling.
  - b. Bij nieuwe uit- en inbreidingslocaties in bezit van de gemeente (voor zover het participatietraject nog niet opgestart is), zet de gemeente in op een aandeel tot 30% sociale huurwoningen. Plavei is preferent partner van de gemeente Montferland voor de realisatie van sociale huurwoningen.
  - c. Het invullen van de bestaande gemeentelijke ontwikkellocaties gebeurt onder regie van de gemeente in overleg met Plavei. Op de gemeentelijke uitbreidingslocaties (Didam-Noord), Zeddam (Bornhofweg), Beek-Noord, Kilder (Rozenpas), Stokkum (vmg voetbalvelden) en gemeentelijke inbreidingslocaties realiseert Plavei minstens 25% sociale huurwoningen.
  - d. Bij de herontwikkeling van de flats aan de Bergherveld en Maria van Nassaulaan en de omliggende seniorenwoningen streven partijen naar een gedifferentieerd woningaanbod in zowel de huur als koopsector. Hierdoor vindt mogelijke verdunning van het aantal sociale huurwoningen plaats. Ter compensatie worden op de locaties sportvelden VVL en De Scheg aan de Oude Doetinchemseweg daarom tot maximaal 40% sociale huurwoningen gerealiseerd.
  - e. Bij herontwikkellocaties in bezit van Plavei biedt de gemeente Plavei de ruimte om beperkte verdichting van het aantal woningen toe te staan, mits passend binnen de stedenbouwkundige structuur.
  - f. De gemeentelijke planningslijst woningbouw wordt jaarlijks voor aanlevering aan provincie, GMR en Woonkr8 met elkaar besproken en afgestemd.
4. Partijen doen wat binnen hun vermogen ligt om procedures en doorlooptijden te verkorten en innovatieve bouwvormen toe te passen (Plavei) om ze snel als kan nieuwe woningen te realiseren.

5. Door het toevoegen van 30% sociale huurwoningen op uitbreidingslocaties ontstaat er ruimte voor Plavei om extra woningen te verkopen. Hierdoor worden woningen in het goedkope koopsegment toegevoegd aan de woningmarkt voor huishoudens met een laag- en/of middeninkomen. Voor verkoop gelabelde woningen worden aangeboden aan zittende bewoners, alvorens ze bij mutatie op de vrije markt verkocht worden. We gaan met elkaar in gesprek om hier nadere afspraken over te maken.

| Prestatieafspraken 2023   | Stand van zaken            |                             |                            |                            |
|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|   | 1 <sup>e</sup><br>kwartaal | 2 <sup>de</sup><br>kwartaal | 3 <sup>e</sup><br>kwartaal | 4 <sup>e</sup><br>kwartaal |
| <b>Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoed voorraad</b>  |                            |                             |                            |                            |
| <p><b>Flexwoningen</b></p> <p>Om de druk op de woningmarkt te verminderen biedt Plavei gemeente Montferland aan in 2023 20 flexwoningen te realiseren op een door de gemeente beschikbaar gestelde locatie. De 2 en 3 kamerwoningen voldoen aan het bouwbesluit en hebben een exploitatietermijn van 40 jaar. Plavei stelt de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plavei is bereid de woningen in de totale exploitatietermijn van 40 jaar, maximaal 1 keer te verplaatsen naar een door de gemeente beschikbaar gestelde locatie.</li> <li>• Wanneer er geen locatie beschikbaar wordt gesteld delen de partijen de onrendabele kosten die voortvloeien uit het niet herplaatsen van de woningen.</li> </ul> <p>Om realisatie in 2023 mogelijk te maken hoort Plavei voor februari 2023 op welke locaties zij de woningen kan realiseren.<br/>50% van de woningen wordt met voorrang aangeboden aan lokaal woningzoekenden.</p> |                            |                             |                            |                            |
| <p><b>Inbreidingslocaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woningbouwlocatie De Hoevert wordt ontwikkeld door Plavei. Plavei onderzoekt samen met de gemeente Montferland naar mogelijkheden om de planvorming te versnellen. Plavei start uiterlijk in juni 2023 en zo veel eerder als mogelijk met de aanbesteding van het project.</li> <li>• In Didam levert Plavei in de Bloemenbuurt 34 woningen op eind eerste tertiaal.</li> <li>• Gemeente en Plavei verkennen de mogelijkheid tot (gedeeltelijke) ontwikkeling van Plavei van de toekomstige woningbouwlocatie van de voormalige brandweerkazerne en voormalige gemeentewerf in Didam.</li> </ul>  |                            |                             |                            |                            |
| <p><b>Nieuwe woonvormen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plavei onderzoekt de mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen haar bestaande woningvoorraad bijvoorbeeld door het splitsen van woningen.</li> <li>• Plavei werkt het concept Deelhuus uit en stelt hiervoor twee woningen beschikbaar voor jongeren uit de gemeente Montferland.</li> </ul>  |                            |                             |                            |                            |

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plavei en gemeente Montferland onderzoeken de mogelijkheden om een bijzondere/ beschutte woonvorm te realiseren op een van de ontwikkellocaties binnen de gemeente. Hiertoe starten zij een gezamenlijke verkenning die ertoe moet leiden dat voor 1 april 2023 een initiatief wordt aangedragen aan Woonkr8.</li> </ul> |  |  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plavei is bereid te investeren in de realisatie van midden huurwoningen op ontwikkellocaties. Vooral in de kernen Didam en 's-Heerenberg is er behoefte aan middenhuurwoningen. Per ontwikkellocatie wordt hierin een afweging gemaakt in afstemming met de gemeente.</li> </ul>   |  |  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2023 starten we gesprekken over de mogelijke overname van de 5 standplaatsen aan de Zwaluwstraat opnieuw op te starten en te betrekken bij toekomstige prestatieafspraken wonen. Het gemeentelijk woonwagengebeleid wordt vastgelegd in de nieuwe woonzorgvisie.</li> </ul>   |  |  |  |  |
| <p><b>Regionaal woningbehoefte</b></p> <p>Begin 2023 wordt het regionaal woningbehoefteonderzoek gepubliceerd. De gemeente bespreekt de resultaten met Plavei en borgt de resultaten in planninglijst woningbouw. Tevens vormt het belangrijke input voor het opstellen van het woningbouwprogramma voor onder meer 's-Heerenberg-Oost.</p>                     |  |  |  |  |

## **2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid**

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. In de Nationale Prestatieafspraken worden tal van maatregelen aangekondigd om het wonen betaalbaar te houden. Op het moment dat er toch problemen ontstaan werken Gemeente, Plavei en Welcom werken intensief samen in het kader van vroegtijdig signalering schulden.

Soms is het nodig om specifieke maatregelen te treffen, om bepaalde doelgroepen extra te ondersteunen in hun zoektocht naar een geschikte woning. Door de aanscherping van de leennormen door het Nibud, in combinatie met de gestegen hypotheekrente verwachten wij dat de leencapaciteit voor huishoudens met een middeninkomen daalt en zij steeds moeilijker toegang krijgen tot de koopmarkt. Plavei neemt extra maatregelen om deze huishoudens te huisvesten, bijvoorbeeld door het bouwen van middenhuur woningen en het aanpassen van de toewijzingsregels.

### **Raamwerkafspraken 2022 - 2025**

1. We streven naar een woningaanbod (in prijs) waarin er een goede balans is in de slaagkans van de verschillende doelgroepen (naar o.a. inkomen). We hebben bijzondere aandacht voor de doelgroepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.
2. We streven ernaar om zo veel mogelijk jonge en startende huishoudens in Montferland voor de gemeente te behouden, met inachtneming van de wettelijke kaders.
3. Zorgvuldig en goede monitoring van de slaagkans en verdere ontwikkelingen op de woningmarkt is cruciaal. Jaarlijks rapporteert Plavei over de slaagkans van woningzoekenden. Plavei rapporteert conform de richtlijnen van de huisvestingsverordening, zoals opgenomen in bijlage 1. Rapportage over het voorgaande kalenderjaar wordt in het eerste kwartaal van het nieuwe kalenderjaar opgeleverd. Verzoeken om aanvullende informatie kunnen worden opgenomen in de jaarlijkse terugkoppeling, mits tijdig aangeleverd.
4. We zijn alert op huishoudens die een betalingsrisico lopen en zetten hier preventief in op signalering van mogelijk problematiek. Huisuitzettingen proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.
5. Partijen onderschrijven de gewenste samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad van Plavei, waarbij minimaal 65% van alle vrijkomende woningen een huurprijs heeft tot de aftoppingsgrens laag (€ 633,25) en 15% tussen de aftoppingsgrens laag en aftoppingsgrens hoog (€ 678,66). Bij verhuizing worden de huren aangepast aan de streefhuur.

| Prestatieafspraken 2023   | Stand van zaken            |                             |                            |                            |
|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|   | 1 <sup>e</sup><br>kwartaal | 2 <sup>de</sup><br>kwartaal | 3 <sup>e</sup><br>kwartaal | 4 <sup>e</sup><br>kwartaal |
| <b>Betaalbaarheid en bereikbaarheid</b>   |                            |                             |                            |                            |
| <b>Betaalbaarheid woningvoorraad</b>  |                            |                             |                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de jaarlijkse huurverhoging verhoogt Plavei de huursomconform de CAO-loonontwikkeling van minus 0,5 %. Plavei overweegt daarnaast een inkomensafhankelijke huurverhoging uit te voeren en gaat hierover in overleg met Huurdersvereniging De Sleutel.</li> </ul>   |                            |                             |                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plavei herziet haar huurprijsbeleid en Huurdersvereniging De Sleutel en gemeente worden hierbij betrokken. Partijen monitoren de ontwikkeling van de woningvoorraad met een huurprijs tot € 550.</li> </ul>  |                            |                             |                            |                            |
| <b>Woningtoewijzing en slaagkansen</b>  |                            |                             |                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>De huidige huisvestingsverordening (hvv) eindigt op 31 december 2023. We onderschrijven de regionale meerwaarde van woonruimteverdeling. Daarbij zetten gemeente en Plavei zich in om – vooruitlopend op de nieuwe huisvestingsverordening – de ruimte die de Huisvestingswet biedt ten aanzien van lokale voorrangsregels te borgen in de hvv en daarvoor draagvlak te genereren bij gemeenten en corporaties in de gemeente. Vooruitlopend hierop wordt bij nieuwbouw 50% van alle woningen met voorrang aangeboden voor lokaal woningzoekenden op grond van het maatwerk.</li> <li>5% tot 7,5% van alle vrijkomende woningen wordt met voorrang verhuurd aan jongeren tot 23 en 28 jaar.</li> </ul> |                            |                             |                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plavei benut de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte (85%-15%) om woningen met een huurprijs vanaf € 678,67 toegankelijk te maken voor woningzoekenden met een (laag) middeninkomen. Maximaal 7,5% van alle vrijkomende woningen mag aan deze groep worden toegewezen.</li> <li>Plavei stelt daartoe alle vrijkomende woningen met een huurprijs tussen aftoppingsgrens hoog (€ 678,67) en de liberalisatiegrens € 761,47) open voor huishoudens met een middeninkomen (tot € 54.196). In oktober 2023 worden de maatregelen geëvalueerd en nieuwe afspraken geborgd in de prestatieafspraken 2024.</li> </ul>   |                            |                             |                            |                            |

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <b>Koersbepaling</b> <ul style="list-style-type: none"><li>In het eerste kwartaal 2023 stelt de gemeente Montferland de koersbepaling vast. Afhankelijk van de uitkomsten onderzoeken partijen in 2023 de gevolgen voor Plavei.</li></ul> |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|

### 3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk als gevolg van de gestegen energieprijzen. De ontwikkeling van de gasprijs is onzeker en de verwachting is dat deze niet meer terugzakt naar het oude prijsniveau. Dit betekent dat we de komende jaren volop blijven inzetten op het verduurzamen van de woningen met een D, E, F en G-label en het zoeken naar alternatieven voor aardgas.

Inmiddels zijn gemeente en Plavei onder het programma 's-Heerenberg-Oost kijkt vooruit gestart met een toekomstverkenning naar de omgeving van de Drieheuvelenweg en de aangrenzende woonomgeving. Doel is het doorbreken van de eenzijdig samengestelde woningvoorraad en het realiseren van een Drieheuvelenpark dat 's-Heerenberg-Oost en het Centrum verbindt. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst.

#### Raamwerkafspraken 2022 - 2025

1. De focus ligt de komende jaren op de transformatie van de bestaande woningvoorraad. De aandacht ligt op het aanpassen van woningen in het kader van het langer zelfstandig wonen, verduurzaming én verjonging van de woningvoorraad.
2. Woonlasten van huurders beperken we door het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad. Waar mogelijk reduceren we van de energiekosten van centrale voorzieningen in appartementsgebouwen.
3. Partijen zetten in op energiebesparing door gedragsverandering van bewoners.
4. Alle nieuwbouw woningen van Plavei zijn Nul Op de Meterwoningen (NOM) of voorbereid op de aansluiting op een warmtenet.
5. Bij renovatie zet Plavei in op een labelsprong naar A, A+ (NOM ready) of NOM.
6. De gemeente werkt al enige jaren aan bestemmingsplannen die voorzien in meer flexibiliteit. Bij actualisaties van bestemmingsplannen wordt het concept bestemmingsplan voorgelegd aan Plavei.
7. Plavei biedt huurders vraaggestuurd de mogelijkheid aan van zonnepanelen. Huurders betalen een vaste vergoeding van € 2 per paneel.

| Prestatieafspraken 2023  | Stand van zaken            |                             |                            |                            |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | 1 <sup>e</sup><br>kwartaal | 2 <sup>de</sup><br>kwartaal | 3 <sup>e</sup><br>kwartaal | 4 <sup>e</sup><br>kwartaal |
| <b>Kwaliteit bestaande woningvoorraad</b>  |                            |                             |                            |                            |
| <b>Verduurzaming</b>   |                            |                             |                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>In het kader van de Geldersimpuls en de korting op de Verhuurdersheffing start Plavei in 2023 met de verduurzaming van 145 woningen met een D, E, F of G-label. De woningen maken minimaal 3 labelsprongen. Als gevolg van flora en fauna onderzoek starten de werkzaamheden niet na einde van het broedseizoen. Partijen lobbyen ambtelijk en bestuurlijk om het traject van (provinciale) ontheffing te verkorten.</li> </ul> |                            |                             |                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plavei maakt extra budget beschikbaar om maximaal 1.000 woningen van zonnepanelen te voorzien in 2023. Plavei onderzoekt bij woningen waar binnen 10 jaar investerings- of vervangingsuitgaven gepland zijn of er versneld zonnepanelen geplaatst kunnen worden.</li> </ul>   |                            |                             |                            |                            |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Warmtenet Bedrijf Didam WND (Gemeente, Firan) en Plavei maken budget vrij voor het maken voorontwerp voor het warmtenet Molenwijk. Bij een positief resultaat streven partijen streven er naar in 2023 een samenwerkingsovereenkomst over de ontwikkeling van het warmtenet af te sluiten.</li> </ul>                                 |  |  |  |  |
| <p><b>Herontwikkeling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plavei verwacht eind 2023 de herhuisvesting van 44 huishoudens in Didam en 12 huishoudens in s'-Heerenberg af te ronden. In 2024 start Plavei met de bouw van 32 boven- en benedenwoningen en 28 levensloopgeschikte woningen in de Korte Spruit en Leeuwerikstraat/Verheijstraat in Didam..</li> </ul> |  |  |  |  |

#### 4. Wonen met zorg

De druk op de maatschappelijke opvang is hoog en dit wordt versterkt door de druk op de woningmarkt waardoor het mensen minder goed lukt zelfstandig in hun eigen woonbehoefte te voorzien. Er wordt een toenemende mate een beroep op Plavei gedaan voor het huisvesten van specifieke doelgroepen zoals, vergunninghouders, uitstromers beschermd wonen, daklozen of mensen die niet in aanmerking komen voor bestaande regelingen en dak- en/of thuisloos dreigen te raken. Daarnaast gaat de manier waarop de ouderenzorg is georganiseerd veranderen. Met het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) wordt de transitie van de zorg ingezet. De norm wordt: zelf als het kan; thuis als het kan; digitaal als het kan. Dit betekent dat het aantal te realiseren verpleeghuisplaatsen zeer sterk daalt. Mensen met een complexe zorgvraag blijven zelfstandig wonen in de wijk. Samen met de lokale zorgpartners werken we aan een integrale visie en uitvoeringsprogramma.

#### Raamwerkafspraken 2022 – 2025

1. Gemeente Montferland is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Plavei zet zich in voor het realiseren van deze taakstelling. De gemeente blijft zoeken naar mogelijkheden bij andere verhuurders dan Plavei. Spreiding en permanente huisvesting zijn hierbij de belangrijkste uitgangspunten. Gemeente Montferland draagt zorg voor een tijdige en gefaseerde aanlevering van te huisvesten vergunninghouders.
2. We zorgen voor een goede begeleiding en opvang van vergunninghouders zodat zij zich kunnen richten op hun integratie in de samenleving.
3. We willen de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in de gemeente Montferland.

| Prestatieafspraken 2023  | Stand van zaken            |                             |                            |                            |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | 1 <sup>e</sup><br>kwartaal | 2 <sup>de</sup><br>kwartaal | 3 <sup>e</sup><br>kwartaal | 4 <sup>e</sup><br>kwartaal |
| <b>Wonen met zorg</b>  |                            |                             |                            |                            |
| <b>Visie Wonen-Welzijn-Zorg</b><br>Onder regie van de gemeente Montferland vond in kwartaal 4 een bijeenkomst plaats in het kader van Wonen-Welzijn-Zorg. Er wordt een tasforce Wonen-Welzijn-Zorg opgericht voor experimenten en er wordt gewerkt aan een visie met uitvoeringsprogramma in 2023. Hierna volgt een doorvertaling in de lokale prestatieafspraken 2024.                  |                            |                             |                            |                            |
| <b>Scootmobielstallingen</b><br>In enkele appartementencomplexen is de stalling van scootmobielen in de openbare ruimte een punt van aandacht. Het stallingsprobleem is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. In 2022 zijn partijen in overleg over de realisatie van een buitenstalling bij de Odahof en de Stadswal. In 2023 wordt deze werkwijze uitgerold over de andere complexen. |                            |                             |                            |                            |

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <p>Plavei brengt de toegankelijkheid van haar woningvoorraad in beeld. Dit is in het eerste kwartaal 2023 bekend. In complexen met toegankelijke woningen (3***of hoger) vindt een inventarisatie van het aantal stallingsplekken scootmobielen plaats. De gemeente en Plavei maken afspraken over de uitrol van de pilots, verdeling van de kosten, afspraken over onderhoud en werkwijze bij afgifte indicatie scootmobiel.</p> |  |  |  |  |
| <p><b>Buurtbemiddeling</b><br/>Onder regie van de gemeente Montferland wordt in kwartaal 2 Buurtbemiddeling geëvalueerd met Welcom en Plavei.</p>   |  |  |  |  |
| <p><b>Housing first</b><br/>In de regio Achterhoek vond de eerste evaluatie van de pilot Housing First plaats. In 2023 vindt een verdiepende verkenning plaats naar de begeleiding. Bij een positieve evaluatie is Plavei bereid in 2023 extra woningen ter beschikking te stellen. Het aantal woningen wordt afgestemd met de betrokken woningcorporaties.</p>   |  |  |  |  |
| <p><b>Bijzondere omstandigheden</b><br/>Gemeente en Plavei ontwikkelen een visie over hun rolopvatting bij huisvesten inwoners die in de huidige (urgentie en opvang) regelingen tussen wal en schip vallen en dak- en of thuisloos dreigen te raken. De uitkomsten worden ter besluitvorming voorgelegd in het 1<sup>e</sup> bestuurlijk overleg prestatieafspraken.</p>   |  |  |  |  |
| <p><b>Regievoering casussen</b><br/>Gemeente en Plavei gaan in overleg over de begeleiding van inwoners met een hulpvraag op de scheidslijn van WMO en WLZ geïndiceerde zorg.</p>   |  |  |  |  |

## **5. Leefbaarheid**

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Corporaties en gemeenten gaan hun inzet vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. De belangrijkste focus ligt in 2023 op 's-Heerenberg-Oost. In 2021 stelden we een breed gedragen visie op samen met wijkbewoners, ondernemers en maatschappelijke partners die in 2022 werd vastgesteld door de gemeenteraad. In het programma's-Heerenberg-Oost kozen we voor een integrale aanpak gebaseerd op een viertal peilers te weten; 1. Verbeteren leefomgeving, 2. Woningbouwprogramma, 3. Sociale aanpak en 4. Vergroten samenredzaamheid. De afspraken zijn vastgelegd in een aparte intentieovereenkomst die komend jaar wordt uitgewerkt tot een samenwerkingsovereenkomst. Veel activiteiten komend jaar zijn gericht op het aanpakken van overlast, verrommeling van de openbare ruimte, vroegsignalering en het verbeteren van de zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Om beter te weten wat er leeft en speelt in de wijk startten we met een tijdelijk Infopunt dat we in de loop van 2023 samen met bewoners omzetten in een meer structureel ontmoetingspunt. De activiteiten die voortvloeien uit het programma zijn daarom niet opgenomen in de prestatieafspraken.

### **Raamwerkafspraken 2022 - 2025**

1. We willen waar nodig de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen.
2. We zetten hierbij in op de principes Schoon, Heel en Veilig (SHV), omdat hiermee een basis ontstaat om bij bewoners draagvlak te creëren voor het gevoel van (mede) eigenaarschap.

| Prestatieafspraken 2023   | Stand van zaken            |                             |                            |                            |
|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|   | 1 <sup>e</sup><br>kwartaal | 2 <sup>de</sup><br>kwartaal | 3 <sup>e</sup><br>kwartaal | 4 <sup>e</sup><br>kwartaal |
| <b>Leefbaarheid</b>   |                            |                             |                            |                            |
| <p><b>Wijkbeheerder Plavei</b></p> <p>In kwartaal 4 2022 startten twee wijkbeheerders die pro-actief in de wijk aanwezig zijn. Zij zijn in de volgende wijken actief:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bloemenbuurt, Molenwijk en Vogelbuurt</li> <li>• 's'-Heerenberg-Oost</li> </ul> <p>Partijen verwachten dat het aantal signalen voor vroegsignalering toe neemt en zijn daarbij waakzaam dat verantwoordelijkheden niet worden overgenomen. In het derde kwartaal wordt de inzet van de wijkbeheerders, de samenwerking en de gevolgen voor de vroegsignalering onder regie van Plavei geëvalueerd.</p> |                            |                             |                            |                            |
| <p><b>Begeleiding vergunninghouders</b></p> <p>Gemeente, Welcom en Plavei evalueren gezamenlijk de huidige werkwijze met betrekking tot huisvesting en begeleiding van vergunninghouders.</p>   |                            |                             |                            |                            |