

Prestatieafspraken wonen Montferland 2020 - 2023

Huurdersvereniging De Sleutel

Plavei

Gemeente Montferland



Inhoud

Voorwoord.....	3
Bestuursverklaring	4
1. Prestatieafspraken wonen Montferland 2020.....	5
2. Procesafspraken.....	6
3. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille	8
3.1 Analyse	8
3.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023	9
3.3 Afspraken 2020	9
4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid	11
4.1 Analyse	11
4.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023	12
4.3 Afspraken 2020	12
5. Kwaliteit bestaande voorraad.....	13
5.1 Analyse 2019	13
5.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023	14
5.3 Afspraken 2020	15
6. Wonen met zorg en andere doelgroepen	16
6.1 Analyse	16
6.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023.....	16
6.3 Afspraken 2020	16
7. Leefbaarheid	17
7.1 Analyse	17
7.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023	17
7.3 Afspraken 2020	17

Voorwoord

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die Huurdersbelangenvereniging de Schakel, Huurdersvereniging Bergh, woningstichting Plavei en de gemeente Montferland met elkaar maakten. We hebben er dit jaar voor gekozen de afspraken onder te verdelen in een raamwerkafspraken die geldig zijn voor de periode 2020 – 2023 en concrete afspraken die gelden vanaf 1 januari 2020 en lopen tot en met 31 december 2020. Deze afspraken worden jaarlijks herijkt op basis van het bod van Plavei.

De gemeente Montferland, Huurdersbelangenvereniging de Schakel, Huurdersvereniging Bergh (per 1 juli huurdersvereniging de Sleutel) en Plavei zijn trots op de bereikte resultaten het afgelopen jaar, de intensivering van de samenwerking, de goede verstandhouding en de bereidheid om samen te werken aan belangrijke sociale, maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Hetgeen heeft zich onder meer vertaald in de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in dit document.

Wij wensen u veel leesplezier.

Namens de betrokken partijen,

Mw. Van der Laan (Huurdersvereniging De Sleutel)

Mw. Westerhof (Plavei)

Dhr. 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 W.J.A. Gerritsen.

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 2023 en de kortetermijnafspraken gelden voor het jaar 2020.

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 2020 - 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 W.J.A. Gerritsen,
Wethouder wonen

1. Prestatieafspraken wonen Montferland 2020

In dit document leggen we de afspraken vast tussen de gemeente Montferland, Plavei, Huurdersvereniging de Sleutel. De prestatieafspraken 2020 zijn geldig vanaf 1 januari 2020 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks herijkt.

De prestatieafspraken worden gekenmerkt door lange termijn afspraken en korte termijn activiteiten. We maken daarbij onderscheid in een strategische raamwerkovereenkomst en activiteiten voor het komende jaar. Voor de strategische raamwerkovereenkomst stellen we als looptijd de periode 2020 – 2023 voor, waarmee we aansluiten bij de zittingstermijn van de huidige coalitie. Het jaarlijks bod van Plavei richt zich overwegend op de activiteiten voor het komende jaar.

Thema's en onderwerpen

De samenwerkende partijen hebben geconstateerd dat voor het maken van prestatieafspraken, het van groot belang is dat de gezamenlijke doelstellingen worden onderschreven. Van daaruit is het eenvoudiger afspraken maken. Tegelijkertijd kenmerken de doelstellingen zich doorgaans door een lange(re)termijnkarakter, terwijl de prestatieafspraken tot een korte termijn resultaat leiden. De gemaakte prestatieafspraken moeten dan ook gezien worden in het licht van die langeretermijn doelstellingen.

De uitwerking van de prestatieafspraken vindt plaats op de volgende onderwerpen:

1. Procesafspraken
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad
4. Wonen met zorg en andere doelgroepen
5. Leefbaarheid

Deze onderwerpen zijn door de gemeente Montferland, Huurdersvereniging De Sleutel en Plavei verder uitgewerkt in gedeelde doelstellingen en waar mogelijk in prestatieafspraken. De woonvisie van de gemeente vormt een belangrijke onderlegger bij deze prestatieafspraken.

2. 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 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 2020.
- 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 signaleerd (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 huurdersorganisatie 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.

Evalueren en actualiseren prestatieafspraken

- Voorliggende prestatieafspraken worden medio 2020 inhoudelijk geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie worden de prestatieafspraken geactualiseerd.
- Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken is overeengekomen de transparantietool niet toe te passen. In een aparte themabijeenkomst zijn in de investeringsopgaven en de financiële positie van Plavei aan de hand van een aantal scenario's verder toegelicht. Indien gewenst door huurdersorganisatie en gemeente wordt deze bijeenkomst jaarlijks georganiseerd.

3. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille

3.1 Analyse

In 2018 voerden gemeente Montferland en Plavei gezamenlijk een woningmarktorientatie uit. Op basis van de uitkomsten voerden we een scenario-analyse uit en bepaalden de gewenste omvang en samenstelling van de woningvoorraad in 2030. De uitkomsten passen binnen de Liemerse woonagenda 2017 – 2027, het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor woningbouwontwikkelingen in de Liemers.

De belangrijkste uitkomsten

- De ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Montferland stijgt volgens Primos 2017 tot 2030 (0,7%) en is hoger dan de geprognosticeerde groei (in 2016) door een hoger binnenlands migratiesaldo. Op termijn daalt het aantal inwoners.
- Het aantal huishoudens stijgt tot 2030 met ca. 1.000 huishoudens (6%) en daalt vervolgens. In 2050 is het aantal huishoudens 3% hoger dan in 2018.

Visie gemeente

De gemeente ziet dat de druk op de woningmarkt toeneemt en dat er een grote opgave ligt in de bouw van woningen in Nederland. Het is aannemelijk dat door de schaarste elders, de vraag (en de binnenlandse migratie) in de gemeente Montferland nog verder kan stijgen. Daarnaast zet de gemeente (en de regio) in op het verbeteren van het (economisch) vestigingsklimaat en de ontsluiting. De gemeente gaat daarom uit van een groei van de woningvoorraad die minimaal gelijk is aan de geprognosticeerde huishoudensgroei van 6,3%. Dit betekent dat er tot 2030 in ieder geval ruimte is voor het toevoegen van 950 woningen, met name in de kernen Didam en 's-Heerenberg.

Visie Plavei

Plavei verwacht dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren toeneemt als gevolg van onder meer de toenemende behoefte aan flexibele eigendomsvormen, daling toegankelijkheid koopwoning voor starters, demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en vraagdruk uit de regio. Plavei houdt er rekening mee dat de migratie in enig jaar weer lager wordt dan geprognosticeerd. De groei van de woningen per kern is afhankelijk van de huidige vraagdruk. De keuze voor de scenario's verschilt hiermee per kern.

In de gemeente Montferland is er behoefte om 50 tot 250 woningen toe te voegen. De uitbreidingsbehoefte is geconcentreerd in de kernen Didam, 's-Heerenberg en Zeddam. Plavei sluit nieuwbouw op beperkte schaal in de overige kernen niet uit. De maatregelen die we nu treffen mogen geen belemmeringen voor de langere termijn opleveren. De focus ligt de komende jaren op de verjonging en verduurzaming van haar bestaande woningvoorraad. Op middellange termijn is er ruimte voor beperkte uitbreiding van haar woningvoorraad in Didam, 's-Heerenberg en Zeddam.

Partijen zien de ontwikkeling dat, als gevolg van het passend wonen, wijken eenzijdiger dreigen te worden en dat de concentratie van kwetsbare huishoudens groeit. Bij nieuwe ontwikkelingen streven we naar 'gemêleerde' wijken voor wat betreft woningtypologie en samenstelling van de bevolking. Dat betekent dat op het moment er nieuwe uitbreidingslocaties aan de orde zijn, we streven naar 25% sociale huurwoningen. Voor wijken met hoge concentraties aan sociale huurwoningen kan dat betekenen dat in dat geval extra huurwoningen worden verkocht, waarbij het uitgangspunt is dat het gaat om versnipperd bezit.

3.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023

1. In de Liemerse woonagenda wordt uitgegaan van het toevoegen van in ieder geval 880 woningen aan de voorraad van Montferland in de periode 2017-2027. De nadruk op korte termijn ligt op transformatie en inbreiding. In 2020 wordt de Liemerse woonagenda geavaleerd en - indien daartoe aanleiding is - geactualiseerd.
2. Partijen spreken af dat de omvang van de voorraad sociale huurwoningen over de periode 2020 – 2022 te handhaven. Met name in de kernen Didam en 's-Heerenberg zijn er mogelijkheden om woningen toe te voegen.
3. Wanneer mogelijke in- en uitbreidingslocaties zich aandienen treedt de gemeente altijd als eerste actief in overleg met Plavei om te verkennen of er mogelijkheden zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeentelijke planningslijst woningbouw is structureel onderwerp van overleg tussen Plavei en de gemeente op ambtelijk niveau.
4. Gemeente Montferland neemt het initiatief om de mogelijkheden voor nieuwe uitbreidingslocaties te verkennen. Daar waar nieuwe woningen worden toegevoegd onderzoeken we of Plavei op deze locaties tenminste 25% sociale huurwoningen kan toevoegen.
5. Plavei voert iedere twee jaar een woningmarktoriëntatie uit.
6. Plavei zet in op een gematigd verkoopbeleid (maximaal 10 woningen op jaarbasis) en ziet verkoop als middel om haar woningbezit te verjongen.

3.3 Afspraken 2020

1. Plavei en gemeente onderzoeken in 2020 breed alle locaties van de gemeentelijke planningslijst en mogelijke uitbreidingslocaties.
2. Op een beperkt aantal locaties zet Plavei in op het actief verkopen van versnipperd bezit. Het aantal woningen dat actief verkocht wordt bedraagt in 2020 naar verwachting ca. 5 woningen, het totale aantal te verkopen woningen komt daarmee op 15 woningen.
3. Plavei onderzoekt of versnipperd bezit versneld kan worden verkocht waardoor middelen worden gegenereerd voor het toevoegen van (extra) nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt is dat versnelde verkoop over de gehele periode tot 2030 niet leidt tot daling van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de reguliere verkoop (10 woningen per jaar). De resultaten worden begin 2020 gedeeld met de gemeente Montferland.
4. Voor de beoogde herontwikkellocatie Schoolstraat in Didam is een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 4 tot 5 grondgebonden starterswoningen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden aangepast. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Na afronding van deze procedure start Plavei met de aanbesteding. Afhankelijke van planologische procedure verwacht Plavei nog in 2020 te starten.
5. De gemeente Montferland heeft in regionaal verband (Liemers) de behoefte aan woningen in de categorie (betaalbare) middenhuur laten onderzoeken. De resultaten zijn gedeeld met Plavei en zullen met elkaar worden besproken.
6. De gemeente Montferland onderzoekt in regionaal verband de behoefte aan woonwagendstandplaatsen. De resultaten van dit onderzoek worden eind 2019 verwacht. Op basis van de resultaten van de regionale verkenning huisvesting woonwagendbewoners maken we in 2020 concrete afspraken over de wijze waarop we de woningtoewijzing van woonwagendstandplaatsen organiseren. Ook onderzoeken we of en ja welke rol Plavei heeft bij een eventuele uitbreiding van het aantal woonstandplaatsen in de gemeente Montferland.

7. Plavei sloop in de periode 2020 – 2022 gefaseerd 73 woningen (en 15 garages) in de bloemenbuurt in Didam en realiseert hier 73 nieuwbouwwoningen (25 appartementen, 31 levensloopbestendige eengezinswoningen, 12 grondgebonden eengezinswoningen en 5 bovenwoningen). De gefaseerde herhuisvesting van de huidige huurders is vanaf 1 januari 2019 gestart en is naar verwachting op 1 oktober 2021 afgerond. De gemeente maakt de ontwikkeling van de vernieuwde Bloemenbuurt mogelijk door mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan en te investeren in de opwaardering van de openbare ruimte.
8. Plavei heeft een overeenkomst getekend met Estinea om locatie te onderzoeken voor de realisatie van 14 zorgappartementen en 2 gemeenschappelijke ruimte voor Estinea in 's-Heerenberg. Belangrijke voorwaarden zijn de eisen van beide partijen. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van een dergelijke ontwikkeling en is alert op potentieel geschikte locaties.
9. Vanwege een vermindering van het aantal mutaties en toename van de (tijdelijke) druk op de sociale huurmarkt in Montferland verkent Plavei de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting en / of de realisatie van HAB woningen.

4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

4.1 Analyse

We constateren dat er een toenemende druk ontstaat op de woningmarkt. Deze is ontstaan vanuit recente ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio. Door de invoering van nieuwe wet- en regelgeving (woningwet, passend toewijzen, scheiden van wonen & zorg) is er al beweging op de markt die leidt tot fluctuaties en een veranderende (woning)vraag.

Mensen met lagere inkomens komen nu voor een beperkter woningaanbod in aanmerking. Plavei heeft haar huurbeleid hier al op aangepast en voert bij mutatie huurverlagingen door om voldoende woningen voor huishoudens met een lager inkomen beschikbaar te krijgen.

Doorstroming scheefwoners

In de landelijke politiek horen we steeds vaker de wens om het goedkope scheefwonen aan te pakken. Door middel van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden huishoudens met een inkomen vanaf € 42.436 gestimuleerd te verhuizen naar een dure huur- of koopwoning. Hierdoor komen goedkope huurwoningen weer beschikbaar voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. De inkomsten die hieruit gegenereerd worden kunnen corporaties investeren in de aanpak van de lokale opgaven en worden vastgelegd in prestatieafspraken. Uit onderzoek blijkt dat de effecten van een inkomensafhankelijke huurverhoging beperkt zijn (Doorstroming huurmarkt onder druk, ING 2017).

Als gevolg van de invoering van passend toewijzen worden overwegend huishoudens gehuisvest die afhankelijk zijn van huurtoeslag. De gevolgen van het passend toewijzen worden bijna twee jaar na invoering zichtbaar. We worden geconfronteerd met toenemende segregatie en dat effect wordt versterkt door het stimuleren van doorstroming van huurders met hoge inkomens en de instroom van huishoudens met lage inkomens. Het gevolg hiervan is dat de leefbaarheid terugloopt in buurten en wijken met veel sociale huurwoningen.

Daling aantal verhuringen

In 2018 en 2019 zagen we de doorstroming op de woningmarkt stagneren. Het aantal nieuwe verhuringen daalde in Montferland met 30% ten opzichte van 2017. Er zijn hiervoor meerdere oorzaken aan te wijzen. De doorstroming van huurders naar een koopwoning stagneert. Daarnaast zien we een algemene ontwikkeling dat de woningmarkt minder lokaal wordt en het aandeel huurders dat van buiten de gemeente naar Montferland verhuist toeneemt.

Slaagkans woningzoekenden

In 2019 en 2020 is er een tijdelijke toenemende druk op de huurmarkt in Didam als gevolg van de herhuisvesting van 73 herstructureringsurgente uit de Bloemenbuurt. Hiervan zijn inmiddels ruim 60 bewoners geherhuisvest. Daarmee neemt de druk op de lokale woningmarkt in 2020 af. Op termijn voegen we net zoveel woningen toe als we slopen waardoor de toenemende druk van tijdelijke aard is.

Beperkte ruimte maatwerk

De daling van het aantal verhuringen heeft direct consequenties voor de woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen mogen worden toegewezen via zogenaamd maatwerk. We verwachten in 2020 maximaal 40 woningen te kunnen aanbieden via maatwerk.

4.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023

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. We hebben aandacht voor (maatregelen) gericht op het bevorderen van de doorstroming van ouderen op de woningmarkt door ouderen te stimuleren te verhuizen.
4. 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.
5. 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.
6. Gemeente en Plavei voeren iedere twee jaar gezamenlijk een woningmarktoriëntatie uit en kopen hiervoor gezamenlijk data in.
7. Partijen onderschrijven de gewenste samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad van Plavei, waarbij minimaal 70% van alle vrijkomende woningen een huurprijs heeft tot € 607,46 en 15% tussen de € 607,46 en € 651,03. Bij verhuizing worden de huren aangepast aan de streefhuur.

4.3 Afspraken 2020

Betaalbaarheid woningvoorraad

Plavei voert ze 2020 voor al haar huurders een inflatievolgende huurverhoging door.

Slaagkans woningzoekenden

1. Plavei heeft 158 woningen gelabeld voor jongeren tot 23 jaar en biedt deze bij mutatie met voorrang aan deze doelgroep aan. Plavei verhuurt de woningen met een tijdelijke huurovereenkomst van vijf jaar. Na deze periode wordt de woning opnieuw aan een jongere verhuurd.
2. Gemeente en Plavei monitoren de impact van de hierboven genoemde maatregel op de slaagkans van jongeren en de gevolgen voor de slaagkans van andere groepen woningzoekenden.
3. Met ingang van 1 januari 2018 verhuurt Plavei al haar woningen via het woonruimteverdeelsysteem Entree.nu. Gezien de grote instroom uit de Achterhoek kiest Plavei ervoor haar woningen in Azewijn, Beek, Braamt, Kilder, 's-Heerenberg, Stokkum en Zeddam ook te adverteren via Thuis in de Achterhoek. In 2019 heeft Plavei de werkwijze - het aanbieden van woningen via Thuis in de Achterhoek - geëvalueerd. De evaluatie geeft aanleiding om vooralsnog de bestaande werkwijze in 2020 voort te zetten.

4. In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via maatwerk mag worden verhuurd. De daling van het aantal verhuringen heeft direct invloed op het aantal woningen die Plavei via het maatwerk kan verhuren. Op basis van ervaringscijfers en geschetste ontwikkelingen verwachten we het maatwerk als volgt in te zetten:
 - WMO-indicaties: 5%
 - Toewijzing hulpverleningsinstanties: 5%
 - Voorrang specifieke doelgroepen (zoals jongeren tot 23 jaar en 55-plussers): 5%
 - Bijzonderheden/ calamiteiten: 5%De genoemde percentages zijn indicaties die we monitoren. Evaluatie en bijstelling vindt plaats in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken.
5. De gemeente Montferland en Plavei geven in 2020 - 2021 verder vorm aan het project schuldhulpmaatje. Aangezien het project goed loopt, is er nu geen aanleiding om het beleid te wijzigen / heroverwegen. Plavei draagt financieel bij.
6. We maken afspraken om energiecoaches in 2020 in te zetten bij huurders.

5. Kwaliteit bestaande voorraad

5.1 Analyse 2019

De opgave op het gebied van duurzaamheid kunnen we splitsen in een korte termijn opgave en een lange termijn opgave.

Korte termijn opgave

Op 10 oktober 2008 hebben Aedes, de Woonbond en de ministeries van VROM en WWI samen een 'Convenant Energiebesparing Corporatiesector' (energieconvenant) ondertekend. De volgende ambities zijn in dit convenant vastgelegd:

- 20% energiebesparing in de bestaande voorraad door alle corporaties in de periode 2008-2018.
- Gemiddelde Energie-Index van 1,40 in 2020 (gemiddeld B-label).
- EPC-norm bij nieuwbouw van 0,4 vanaf 2015.

Plavei investeert fors om ervoor te zorgen dat haar woningbezit in 2020 een gemiddelde EI heeft van label B. Plavei verduurzaamt 371 woningen in Didam, Loil en Nieuw-Dijk met een D, E, F en G label waarbij er wordt gestreefd om gefaseerd alle woningen een energiesprong te laten maken naar energielabel A.

Lange termijn opgave

De Nederlandse overheid heeft als doel om voor 2050 alle woningen energieneutraal en gasloos te maken. Zij ziet hierin de woningcorporaties als aanjagers van de verduurzaming van de woningvoorraad. Op basis van de Aedes Routekaart CO2 neutraal moet Plavei tot 2050 jaarlijks € 6 miljoen in duurzaamheid investeren om deze ambitie te kunnen realiseren. De betaalbaarheid van de opgaven staat mede in het licht van de prijsstijgingen in de bouw, toenemende heffingen door de overheid en beperkte mogelijkheden de kosten door te belasten aan de huurder (als gevolg van het passend toewijzen) onder druk.

Partijen zijn er steeds meer van doordrongen dat realisatie van de opgaven met de inzet van de huidige technieken niet haalbaar is. Op de Dag van de Duurzaamheid (10-10) ondertekenden ruim 60 Liemerse organisaties, waaronder Plavei en de gemeente Montferland, de Verklaring van Verbinding. Zij zetten zich actief in om de inzet van duurzame energie te onderzoeken en te realiseren. Er wordt gedacht aan zon, wind, bio en bodemenergie. Diverse stakeholders onderzoeken de mogelijkheden om een rendabel warmtenet te realiseren.

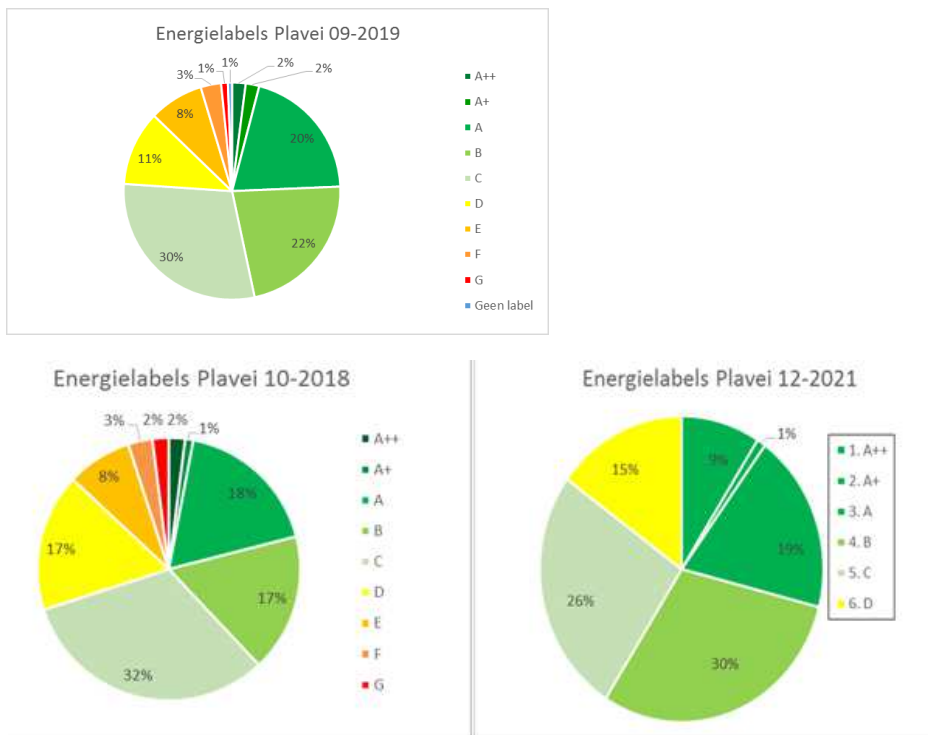
De gemeente Montferland heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie.

Duurzaamheid

De grootste opgave de komende jaren is de Bloemenbuurt. Samen met de huurders en de gemeente werkten we de plannen uit. Hierbij was en is ook aandacht voor de sociale problematiek en groenvoorziening in de wijk. Het project is opgedeeld in zeven fases en in 2019 startten we met de realisatie van fase 1 in de Crocusstraat. Het is een langlopend project waarbij het van groot belang is om op de juiste manier in contact te blijven met huurders, kopers en belanghouders.

5.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023

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. Eind 2021 heeft Plavei geen sociale huurwoningen meer met een E, F en G label, tenzij woningen binnen afzienbare tijd gesloopt worden. Begin 2020 bedraagt de gemiddelde Energie-Index label B. De geprognostiseerde labelsprong is als volgt:



4. Partijen zetten in op energiebesparing door gedragsverandering van bewoners.
5. Alle nieuwbouw woningen van Plavei zijn Nul Op de Meterwoningen (NOM).
6. Bij renovatie zet Plavei in op een labelsprong naar A, A+ (NOM ready) of NOM.
7. De gemeente werkt al enige jaren aan bestemmingsplannen die voorzien in meer flexibiliteit. Bij actualisaties van bestemmingsplannen wordt het concept bestemmingsplan voorgelegd aan Plavei.

5.3 Afspraken 2020

1. Plavei is gestart met een pilot project om elektrisch koken mogelijk te maken. Bij mutatie en vervanging van de keuken wordt de groepenkast uitgebreid en een perilex aansluiting in de keuken gerealiseerd (mits technisch mogelijk).
2. Plavei en gemeente Montferland streven ernaar begin 2020 een besluit te nemen over de toepassing van een alternatieve warmtevoorziening voor de Bloemenbuurt in Didam. De werkzaamheden om te komen tot een warmte transitievisie zullen in 2020 worden opgestart. Deze visie zal medio 2021 gereed zijn.
3. Voor NOM-woningen vraagt Plavei aan huurders een bijdrage in de vorm van een Energie Prestatie Vergoeding (EPV). Voor de locaties in Zeddum, Kilder, 's-Heerenberg en Braamt start Plavei een pilot waarin de energiecoach samen met de huurders de resultaten monitoren. De energiecoach ondersteunt huurders met besparingstips. Na een jaar worden de resultaten geëvalueerd en besluit Plavei of zij de pilot omzet in beleid voor al haar NOM woningen. Resultaten worden eerste kwartaal 2020 verwacht.
4. Plavei is in 2019 gestart met een pilot vraaggestuurd aanbieden van zonnepanelen. Huurders betalen een vergoeding. Plavei streeft ernaar in de periode 2019 – 2024 750 woningen te voorzien van (een vast aantal) zonnepanelen.
5. In 2019 startte Plavei met een toekomstverkenning voor de locaties flats Bergherveld en Maria van Nassaulaan en eengezinswoningen Molenwijk Didam en rond deze in 2020 af.
6. Bij de uitwerking van de toekomstverkenning van de flats Bergherveld en Maria van Nassaulaan worden plannen ten aanzien van de brede school en afwaardering van de Drieheuvelenweg meegenomen. De gemeente stelt een ruimtelijk / sociale foto op van de omgeving Maria van Nassaulaan, Bergherveld. Resultaten worden berokken bij de toekomstverkenning van Plavei.
7. Plavei verduurzaamt 371 woningen in Didam, Loil en Nieuw-Dijk met een D, E, F en G label waarbij er wordt gestreefd om gefaseerd alle woningen een energiesprong te laten maken naar energielabel A. De werkzaamheden aan 77 woningen uit de laatste fase worden begin 2020 afgerond.
8. In 2019 is Plavei een onderzoek gestart naar mogelijkheden om met (hybride) warmtepompen woningen gedeeltelijk aardgasloos te maken. De resultaten zijn input voor de verduurzamingsstrategie. De pilot loopt door in 2020.

6. Wonen met zorg en andere doelgroepen

6.1 Analyse

We onderschrijven het uitgangspunt van de regionale huisvestingsverordening - en woonruimteverdeling - dat er sprake is van een transparante en rechtvaardige toewijzing van woningen aan de woningzoekende. Bij het huisvesten van specifieke doelgroepen is er doorgaans sprake van maatwerk bij de toewijzing; oftewel de woningen worden bemiddeld en verantwoord binnen het systeem. Hiermee sluiten we andere groepen woningzoekenden uit voor deze woning.

Toenemende huisvestingsvraag uitstroom beschermd wonen

Tegelijkertijd vinden we het van belang dat bijzondere doelgroepen die extra begeleiding en ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een voor hen geschikte woning dit ook krijgen. Die vraag groeit door de extramuralisering van de zorg en omdat gemeenten met een instelling binnen de gemeentegrenzen de uitstroom van cliënten willen verdelen over alle gemeenten in de regio. Plavei heeft diverse verzoeken ontvangen om cliënten die willen uitstromen uit beschermd wonen met voorrang te huisvesten. De huisvestingsvragen zijn zeer specifiek. Bij voorkeur kleine goedkope appartementen of kleine grondgebonden woningen (seniorenwoningen) in een rustige woonomgeving in Didam. Het aanbod van deze woningen is zeer beperkt en de woningen zijn zeer populair onder verschillende doelgroepen.

Regionale samenwerking uitstroom beschermd wonen

In 2019 hebben gemeenten en woningcorporaties in de acht Achterhoekse gemeenten (waaronder Montferland) de Aanpak huisvestingsopgave bescherm wonen vastgesteld. Partijen starten onder begeleiding van centrum gemeente Doetinchem met de implementatie van de nieuwe werkwijze. Na 1 jaar wordt deze regionaal geëvalueerd.

6.2 Raamwerkafspraken 2020 – 2023

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 statushouders 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.
4. Partijen blijven het langer zelfstandig blijven wonen bevorderen wat is ingezet onder de noemer Thuis in Montferland. De inbreng van Plavei betreft kennis en expertise. De gemeente stelt een tegemoetkoming beschikbaar voor kleine ingrepen waarvan ook huurders gebruik van kunnen maken.

6.3 Afspraken 2020

1. Plavei en gemeente werken conform de afspraken uit de Aanpak huisvestingsopgave uitstroom beschermd wonen.
2. In 2019 hebben we een startbijeenkomst wonen, welzijn en zorg georganiseerd en zijn we in een werkgroep verder gegaan met het in kaart brengen van het huidige (zorg)aanbod in de gemeente. In 2020 gaan we hiermee verder aan de slag en verkennen we op basis van de analyse de (toekomstige) behoefte.

7. Leefbaarheid

7.1 Analyse

Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

Leefbaarheid heeft niet alleen betrekking op de woning, maar ook op de directe woon- en leefomgeving. Dit vraagt om een goede inrichting van de buurt met voldoende groen, parkeren en ontsluiting. In Montferland is het goed wonen. Hoewel er geen grote leefbaarheidsproblemen zijn hebben we wel de intentie om waar nodig de leefbaarheid in kernen te bevorderen. De focus ligt nu op de Bloemenbuurt in Didam, waar we onderzoeken om in samenwerking met een adviesbureau, een plan te maken dat tot doel heeft de leefbaarheid te vergroten en de binding in de buurt te verstreken.

Activiteiten op het gebied van leefbaarheid door de woningcorporatie zijn alleen nog toegestaan als ze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Activiteiten die zijn toegestaan mogen we ook uitbesteden aan derden.

7.2 Raamwerkafspraken 2020 - 2023

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.

7.3 Afspraken 2020

1. In de Bloemenbuurt in Didam zetten we ons gezamenlijk in om de leefbaarheid en de binding in de Bloemenbuurt in Didam te vergroten. Het bureau Spectrum ondersteunt ons hierbij. We evalueren of de aanpak van Spectrum kan dienen als 'blauwdruk' voor de aanpak in andere wijken.
2. In 2019 onderzoekt adviesbureau AAG onder regie van de gemeente Montferland of het mogelijk is een realisatieovereenkomst te laten tekenen voor de verhuizing van de bibliotheek naar Meulenvelden en de daarbij horende verbouwing van Meulenveld. Definitieve besluitvorming vindt eind 2019/ begin 2020.
3. Partijen continueren de huidige werkwijze rondom huisuitzettingen en ontruiming.
4. In toenemende mate wordt een beroep gedaan op Buurtbemiddeling. Plavei dringt bij de gemeente bijdrage aan Buurtbemiddeling de coalitieperiode te continueren. De gemeente betreft bij een besluit over het vervolg ook de zienswijzen van Plavei en Welcom.
5. Op het gebied van woonmaatschappelijk werk investeert Plavei door:
 - de inzet van klantcoaches en huismeesters;
 - een financiële bijdrage te leveren aan de projecten Schuldhulpmaatje (€ 3.000) en Buurtbemiddeling (samen met de gemeente Montferland);
 - maatwerk te leveren bij de aanpak van multiproblematiek (bijv. door het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen voor de aanpak van vervuilde woningen).

6. Op het gebied van leefbaarheid investeert Plavei door:
- de inzet van een adviseur participatie en leefbaarheid als eerste aanspreekpunt voor bewonerscommissies en wijk- en dorpsraden;
 - het beschikbaar stellen van een budget voor gedragen bewonersinitiatieven (conform de vereisten van de Woningwet);
 - de aanpak van voortuinen en achterpaden;
 - investeren in aanpak plint Meulenvelden middels project Meulenvelden 2.0
 - tijdelijke verhuur van leegkomende sloopwoningen in de Bloemenbuurt en het instellen van een leefbaarheidscommissie met bewoners uit de Bloemenbuurt .