

# Prestatieafspraken wonen Montferland 2022 - 2025

**Huurdersvereniging De Sleutel**

**Plavei**

**Gemeente Montferland**



## Inhoud

Voorwoord.....	3
Bestuursverklaring .....	4
1. Prestatieafspraken wonen Montferland 2022.....	5
2. Procesafspraken.....	6
3. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille .....	8
3.1 Analyse .....	8
3.2 Raamwerkafspraken 2021 - 2025 .....	9
3.3 Afspraken 2022 .....	10
4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid .....	11
4.1 Analyse .....	11
4.2 Raamwerkafspraken 2022 - 2025 .....	11
4.3 Afspraken 2022 .....	12
5. Kwaliteit bestaande voorraad.....	13
5.1 Analyse .....	13
5.2 Raamwerkafspraken 2022 - 2025 .....	13
5.3 Afspraken 2022 .....	14
6. Wonen met zorg en andere doelgroepen .....	15
6.1 Analyse .....	15
6.2 Raamwerkafspraken 2022 - 2025.....	15
6.3 Afspraken 2022 .....	16
7. Leefbaarheid .....	17
7.1 Analyse .....	17
7.2 Raamwerkafspraken 2022 - 2025 .....	17
7.3 Afspraken 2021 .....	17

## Voorwoord

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die Huurdersvereniging de Sleutel, 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 2022 – 2025 en concrete afspraken die gelden vanaf 1 januari 2022 en lopen tot en met 31 december 2022. Deze afspraken worden jaarlijks herijkt op basis van het bod van Plavei. We zijn trots op de bereikte resultaten het afgelopen jaar, de prettige en constructieve samenwerking en bereidheid om samen te werken aan belangrijke sociale, maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Met deze afspraken denken we een goed vertrekpunt te hebben voor de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente Montferland.

De opgaven waar we voor staan zijn groot; de verduurzaming, het terugdringen van het woningtekort, het leefbaar houden van wijken en het voorkomen van sociale problematiek. De opgaven op het gebied van wonen voor de komende jaren zijn dan ook breder dan alleen de bouw van nieuwe woningen. Zo zorgt de groeiende uitstroom uit zorginstellingen voor een concentratie van kwetsbare groepen in wijken met veel sociale huurwoningen en heeft Montferland te maken met een relatief sterke vergrijzing van haar bevolking. Tenslotte staan we met zijn allen voor een enorme verduurzamingsopgave. Het komend jaar werkt de gemeente actief verder aan nieuwe uitbreidingsplannen om de woningbouwopgave te kunnen faciliteren. Daarin is ook een belangrijke rol weggelegd voor Plavei in het toevoegen en waarborgen van voldoende (kwalitatieve) sociale huurwoningen. Nieuwe plannen zijn duurzaam en houden rekening met het veranderende klimaat.

De prestatieafspraken die voor liggen zijn een goede basis waarop we constructief verder bouwen aan de verschillende opgaven.

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 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 2025 en de kortetermijnafspraken gelden voor het jaar 2022.

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 2022 - 2025.

### **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 2022

In dit document leggen we de afspraken vast tussen de gemeente Montferland, Plavei en Huurdersvereniging De Sleutel. De prestatieafspraken 2022 zijn geldig vanaf 1 januari 2022 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 2022 – 2025 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 langeretermijndoelstellingen.

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 2022.
- 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 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.

**Evalueren en actualiseren prestatieafspraken**

- Voorliggende prestatieafspraken worden medio 2022 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.

## 3. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille

### 3.1 Analyse

In de gemeente Montferland is er een behoefte om tot circa 1.350 woningen toe te voegen in de periode tot 2030<sup>1</sup>, waarvan circa 325 sociale huurwoningen. Hierbij vullen de grootste kernen de grootste opgave in, respectievelijk Didam, 's-Heerenberg, Zeddam, Beek en daarna in gelijke mate de overige kernen.

#### **Toevoegen extra woningen**

Met de oplopende druk op de woningmarkt en op basis van de nieuwste bevolkingsprognoses verwachten wij dat extra woningbouw, bovenop de genoemde aantallen, noodzakelijk is. Omdat het ook voor middeninkomens steeds moeilijker wordt een passende woning te vinden is het ook noodzakelijk extra sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen toe te voegen. Plavei zet zich in om de komende 10 jaar tenminste 250 sociale huurwoningen toe te voegen<sup>2</sup>. Dit doet ze door middel van (uitbreidings) nieuwbouw, verdichting op herontwikkellocaties, woning splitsing en huurverlaging. Voor het verwerven van grondposities is Plavei afhankelijk van de gemeente Montferland. Om vertraging door planuitval te voorkomen zetten partijen in op een plancapaciteit van 130% van de geprognoseerde woningbehoefte conform de afspraken uit de Woondeal. In 2022 levert Plavei 78 nieuwbouw sociale huurwoningen

#### **Actief grondposities verwerven**

In de huidige woningbouwprogramma zijn circa 1.200 woningen voorzien, grotendeels in de vorm van zachte plancapaciteit (nog niet vastgesteld in een bestemmingsplan). De huidige plannen voorzien daarmee niet in de geprognoseerde groei. Om een oplopend woningtekort te voorkomen wordt de komende periode meer prioriteit gegeven aan het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad. Omdat de doorlooptijd van woningbouwprojecten vaak tussen de 5 en 10 jaar ligt, met uitschieters naar 15 en 20 jaar, is juist dit beleidsveld gebaat bij een langetermijnvisie. Dit is tevens de reden dat Montferland tracht hierin een gulden middenweg te vinden. Tijdens de 'krimperperiode' is geijverd om naar aard en schaal per kern woningbouwprojecten te ontwikkelen en niet de markt op slot te zetten. Inmiddels is het tijd om nieuwe bouwontwikkelingen te initiëren en de woningbouw waar mogelijk te versnellen. De gemeente is op dit moment in meerdere kernen actief om tot een grondpositie te komen op basis waarvan de planontwikkeling kan worden gestart.

#### **Rol gemeente conform grondbeleid**

Conform geldend gemeentelijk grondbeleid is het uitgangspunt bij inbreidingslocaties dat de gemeente zich faciliterend opstelt, met uitzondering van gronden die reeds gemeentelijk eigendom zijn, zoals vrijkomende voetbalvelden of schoollocaties. Bij uitbreiding heeft evenwel een actieve grondpolitiek de voorkeur, ofwel de gemeente verwerft actief de gronden en voert de regie over de ontwikkeling. Gelet op de grote woningbouwopgave en de beperkte woningbouwlocaties binnen de kernen zal daarbij nadrukkelijker worden gekeken naar geschikte uitbreidingslocaties buiten de grote kernen.

#### **Behoeftte middenhuur**

Uit het onderzoek Blik op Middenhuur, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Montferland, blijkt een behoefte aan circa 115 tot 225 extra woningen in de middenhuur, met name in het segment tussen € 650 en € 850. Plavei heeft een beperkt aantal woningen met een huurprijs > € 763,47 en ziet een beperkte vraag naar woningen met een middenhuur tot ca. € 850.

#### **Gedifferentieerde wijken en dorpen**

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

<sup>1</sup> Notitie Woningbehoefte 2019 – 2030 gemeente Montferland

<sup>2</sup> Onder voorbehoud borging leningen door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)



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 en woningen die niet passen binnen de toekomstige woningbehoefte.

### 3.2 Raamwerkafspraken 2022 - 2025

1. In de De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025 wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar woningen de komende jaren nog verder zal groeien. De nadruk verschuift daarbij van transformatie en inbreiding naar uitbreiding. Voor Montferland voorzien we een opgave tussen de 1.000 en 1.500 woningen in de periode tot 2030 (Woningmarktkonderzoek Companen, oktober 2019).
2. Conform de Liemerse Woonagenda 2020 – 2025 zet de gemeente zich om in voldoende betaalbare woningen te realiseren. Dit betekent dat 50% van alle nieuw te bouwen woningen behoort tot de betaalbare categorie. Dit zijn woningen met een koopprijs tot € 250.000 en huurwoningen met een huurprijs tot € 850<sup>3</sup>.
3. Om het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente Montferland op gewenst niveau te houden zetten we in op een aandeel van 25% sociale huurwoningen bij nieuwbouw. De gemeente neemt de volgende maatregelen om dit mogelijk te maken:
  - a. Bij nieuwe uitbreidingslocaties in bezit van particuliere ontwikkelaars stelt de gemeente als randvoorwaarde dat er tenminste 25% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. 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. Worden gewenste woningbouw aantallen niet gerealiseerd dan volgt compensatie van deze aantallen op andere ontwikkellocaties.
  - b. Bij nieuwe uit- en inbreidingslocaties in bezit van de gemeente, zet de gemeente in op een aandeel van tenminste 25% sociale huurwoningen. Plavei is daarbij de eerste gesprekspartner.
  - c. Het invullen van de bestaande gemeentelijke ontwikkellocaties gebeurt onder regie van de gemeente in overleg met Plavei.
  - 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 en naar een duurzaam kwalitatief woon- en leefklimaat. Hierdoor vindt mogelijke verdunning van het aantal sociale huurwoningen plaats. Vanwege de toenemende woningbehoefte worden op de locaties sportvelden VVL, de schapenweide aan de Oude Doetinchemseweg en mogelijk alternatieve uitbreidingslocaties tot maximaal 40% extra sociale huurwoningen gerealiseerd.
  - e. Bij herontwikkellocaties in bezit van Plavei biedt de gemeente Plavei de ruimte om verdichting van het aantal woningen toe te staan, mits passend binnen de stedenbouwkundige structuur.
  - f. De gemeentelijke planningslijst woningbouw is structureel onderwerp van overleg tussen Plavei en de gemeente op ambtelijk niveau.

In totaal leiden bovenstaande maatregelen op basis van de gemeentelijke planningslijst woningbouw in combinatie met het verdichten tot een potentieel van ca. 225 tot 300 sociale huurwoningen.

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. Plavei zet in op een gematigd verkoopbeleid (maximaal 10 woningen op jaarbasis) en ziet verkoop als middel om haar woningbezit te verjongen. Door woningen te verkopen

---

<sup>3</sup> Met dien verstande dat de betaalbaarheidsafspraken in de Liemers worden begin 2022 geactualiseerd. De gemeente zal zich conformeren aan de nieuwe afspraken.

stelt Plavei huishoudens met een middeninkomen in staat een woning te kopen. Vanuit de gezamenlijke wens voor gedifferentieerde sterke en veerkrachtige wijken kan Plavei extra woningen verkopen om gewenste differentiatie te realiseren.

### 3.3 Afspraken 2022

1. Om voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden onderzoekt de gemeente of zij eisen kan stellen aan ontwikkelaars en kopers van bouwkavels zoals zelfbewoningsplicht, verbod op verhuur en een anti-speculatiebeding. De gemeente neemt hierover een standpunt in de eerste helft 2022.
2. De herontwikkeling van locatie zwembad De Hoevert en de directe omgeving wordt gefaseerd. Als Plavei besluit de locatie van haar kantoor te ontwikkelen, dan doet ze dit in eigen beheer.
3. Plavei is bereid om bovenop de reguliere taakstelling in de eerste helft van 2022 50% extra vergunninghouders bovenop de taakstelling te huisvesten. Zij stelt hiervoor 4 woningen beschikbaar. Gemeente compenseert Plavei door tenminste 4 extra grondposities ter beschikking te stellen voor de bouw van 4 sociale huurwoningen (bovenop de 25%) in Didam (locatie De Hoevert of Brandweerkazerne/ voormalig gemeentewerf), zodat dit niet leidt tot extra druk op de woningmarkt.
4. In 2022 maken gemeente en Plavei concrete afspraken over het aantal toe te voegen sociale huurwoningen op de locaties 's-Heerenberg Oost, op voormalig zwembad de Hoevert in Didam en de locatie van de Brandweerkazerne / voormalige gemeentewerf in Didam. In totaal worden er op deze locaties tenminste 25% sociale huurwoningen gerealiseerd.
5. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van het voorgenomen herontwikkelingsproject van de PeGe woningen aan de Korte Spruit en Leeuwerikstraat in Didam. Insteek is om een beperkte verdichting van het aantal woningen voor zover passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en gedifferentieerd naar woningtypologie. Indien noodzakelijk wordt in principe meegewerkt een planologische procedure teneinde de herontwikkeling mogelijk te maken.
6. Gemeente Montferland en Plavei werken intensief samen aan de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor de wijk 's-Heerenberg Oost. In februari 2022 worden gebiedsvisies vastgesteld voor de 4 deelgebieden uit de Kansenskaart welke worden vertaald in een stedenbouwkundig plan. Partijen werken hiertoe samen met de lokale maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewoners.
7. In 2022 onderzoekt Plavei de mogelijkheden om nieuwe woonconcepten toe te passen binnen de bestaande woningvoorraad om zo meer personen te kunnen huisvesten. De gemeente Montferland werkt mee bij het toepassen van de Kruiemelgevallenregeling om dergelijke nieuwe woonconcepten te kunnen toepassen.
8. Plavei levert in het eerste kwartaal 5 woningen voor jongeren tot 28 jaar op aan de Schoolstraat in Didam. Hiervan biedt Plavei er 2 aan met voorrang voor lokaal woningzoekenden.
9. Onder regie van de Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen werkt de gemeente in 2022 mee aan een herijking van de woningmarktmonitor/ analyse binnen de regio met doorvertaling naar de gemeente. Plavei wordt in dat traject betrokken en resultaten kunnen aanleiding zijn om het woningbouwprogramma bij te stellen.

## 4. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

### 4.1 Analyse

#### **Toenemende druk woningmarkt**

In heel Nederland is er sprake van een oplopend woningtekort en een toenemende druk op de woningmarkt. Ook op de lokale woningmarkt constateren we dat de druk toenemend. In 2021 zien we dat door de toenemende druk in de steden een toenemend aantal woningzoekenden op zoek gaan naar een huurwoning in meer ontspannen gebieden van de woningmarktregio, zoals de gemeente Montferland. Dit uit zich in een toenemend aantal woningzoekenden dat reageert op vrijkomende woningen. Doordat er niet meer woning vrijkomen daalt de slaagkans van woningzoekenden. De gemiddelde actieve zoektijd stijgt in 2021 en is hoger dan 1 jaar. Jongeren tot 28 jaar hebben het meest moeite met het vinden van een passend woning.

#### **Doorstroming bevorderen**

De toenemende druk heeft invloed op de slaagkans voor woningzoekenden uit de gemeente Montferland en de mogelijkheden voor huurders om een andere woning te vinden. We zetten in op maatregelen om lokale doorstroming te bevorderen bij nieuwbouw en bestaande bouw.

#### **Ruimte maatwerk**

In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen mogen worden toegewezen via zogenaamd maatwerk. We verwachten in 2022 circa 40 tot 45 woningen te kunnen aanbieden via maatwerk.

### 4.2 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 70% 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.

## 4.3 Afspraken 2022

### Betaalbaarheid woningvoorraad

1. Plavei streeft bij de jaarlijkse huurverhoging 2022 naar een inflatievolgende huursomontwikkeling. Plavei streeft op een goede prijs/ kwaliteitverhouding en topt de huurprijs van woningen af op de streefhuur. De exacte hoogte van de huurverhoging stemmen Huurdersvereniging De Sleutel en Plavei samen af. Plavei voert geen inkomensafhankelijke huurverhoging door.

### Woningtoewijzing en slaagkans woningzoekenden

2. In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via maatwerk mag worden verhuurd. Op basis van het aantal verhuringen 2021 zijn dit circa 40 woningen. Op basis van ervaringscijfers en geschetste ontwikkelingen wordt het maatwerk als volgt ingezet:
  - o Bemiddeling specifieke groepen, toewijzing hulpverleningsinstanties, uitstroom beschermd wonen en calamiteiten: 5% (ca 10 woningen).
  - o Voorrang specifieke doelgroepen (zoals jongeren tot 28 jaar): 5% (ca. 10 woningen).
  - o Eenmalige voorrang lokaal woningzoekenden bij woningtoewijzing nieuwbouw Bloemenbuurt en Schoolstraat: 10% (ca. 20 woningen).
3. Binnen de woningmarktregio worden in 2022 door de woningcorporaties aanvullende afspraken gemaakt over de inzet van het maatwerk. Tot die labelt Plavei woningen in specifieke woonzorgcomplexen met voorrang voor 55-plussers. Het gaat om de locatie Meulenvelden (gebouwen Warvelo, Tesma) en Hof van Varwijk. Deze woningen komen bovenop het bestaande maatwerk van 20%.
4. Plavei verhuurt 13% tot 17% van alle vrijkomende woningen via loting om de slaagkansen van starters en jongeren te vergroten.
5. Om de doorstroming te bevorderen onderzoekt Plavei of zij de in 2022 te verhuren nieuwbouw appartementen en benedenwoningen in de Bloemenbuurt met voorrang kan aanbieden aan lokaal woningzoekenden die een eengezinswoning met 3 slaapkamers achterlaten.
6. Plavei onderzoekt de mogelijkheid om huurgewenning in te zetten als middel om ouderen die woonachtig zijn in een eengezinswoning (3 slaapkamers of meer) te stimuleren te verhuizen naar een appartement of levensloopgeschikte woning.
7. Gemeente en Plavei willen de geldigheidsduur van de verhuisindicatie verkorten naar de duur van 1 jaar. De gemeente zorgt ervoor dat dit deze maatregel wordt geformaliseerd. Plavei stemt af hoeveel en welke woningen worden gelabeld met voorrang voor wmo-geïndiceerden en bespreekt dit met de gemeente.
8. Jongeren die een woning huren die met voorrang is aangeboden hebben een tijdelijke huurovereenkomst. In 2023 lopen de eerste tijdelijke huurovereenkomsten af. Plavei gaat in gesprek met de jongeren en stimuleert hen actief op zoek te gaan naar een andere woning. Plavei neemt een standpunt in over het mogelijk verlengen van de tijdelijke huurovereenkomsten van jongeren op het moment dat zij zich aantoonbaar hebben ingespannen in hun zoektocht naar een andere woning maar deze niet hebben kunnen vinden.
9. Plavei benut de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte (85%-15%) om woningen met een huurprijs vanaf € 663,40 toegankelijk te maken voor woningzoekenden met een (laag) middeninkomen. Maximaal 7,5% van alle vrijkomende woningen mag aan deze groep worden toegewezen. Plavei hanteert de inkomensgrenzen die binnen de woningmarktregio zijn bepaald.

## 5. Kwaliteit bestaande voorraad

### 5.1 Analyse

De Nederlandse overheid heeft als doel om voor 2050 alle woningen energieneutraal en aardgasvrij te maken. Zij ziet hierin de woningcorporaties als aanjagers van de verduurzaming van de woningvoorraad. Op basis van de Aedes Routekaart CO<sub>2</sub> 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.

#### **Transitievisie Warmte**

In de Klimaatwet is vastgelegd dat Nederland in 2030 49% minder CO<sub>2</sub> moeten uitstoten en in 2050 95% minder ten opzichte van 1990. In het Klimaatakkoord staan vervolgens de inhoudelijke maatregelen die hiervoor zijn afgesproken, zoals de taakstelling aan gemeenten om in 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) vast te stellen. In de Transitievisie Warmte legt een gemeente vast waar er voor 2030 wordt gestart met een verkenning naar duurzame warmteopties als alternatief voor aardgas. De Montferlandse Transitievisie Warmte is tot stand gekomen in samenwerking met diverse stakeholders, waaronder de woningcorporatie.

In de Transitievisie Warmte worden op hoofdlijnen drie stappen gezien die de basis vormen van de Montferlandse warmtestrategie:

- STAP 1:** maatregelen in het gebouw (energiebesparing)
- STAP 2:** alternatieve warmteoplossingen (aardgasvrije infrastructuur)
- STAP 3:** inzet op duurzame bronnen (volledig fossielvrij)

Op basis van de warmtestrategie zijn er twee concrete aanpakken gedefinieerd waar we t/m 2030 mee aan de slag gaan: de **doelgroepenaanpak** en de **gebiedsaanpak**. Met name in de gebiedsaanpak liggen samenwerkingskansen met de woningcorporatie.

#### **Gebiedsaanpak**

Met de gebiedsaanpak gaan we concreet in wijken/gebieden aan de slag met het onderzoeken van verschillende aardgasvrije alternatieven (**STAP 1 T/M 3**). Op basis van de uitgangspunten, selectiecriteria, analyses en gesprekken zijn we gekomen tot een aantal locaties in Montferland waar een gebiedsgerichte aanpak kansrijk is. T/m 2030 gaan we daarom in de volgende gebieden met deze aanpak starten:

- Bloemenbuurt, Didam
- Didam-Noord
- 's-Heerenberg-Oost
- Bedrijventerreinen

### 5.2 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. Eind 2021 heeft Plavei geen sociale huurwoningen meer met een E, F en G label en bedraagt de gemiddelde Energie-Index label B, tenzij woningen binnen afzienbare tijd gesloopt worden.

4. Partijen zetten in op energiebesparing door gedragsverandering van bewoners.
5. Alle nieuwbouw woningen van Plavei zijn Nul Op de Meterwoningen (NOM) of voorbereid op de aansluiting op een warmtenet.
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.
8. Plavei biedt huurders vraag gestuurd de mogelijkheid aan van zonnepanelen. Huurders betalen een vaste vergoeding van € 2 per paneel.

### 5.3 Afspraken 2022

1. Partijen realiseren samen met Firan het warmtenet in de Bloemenbuurt. Eind 2021 en begin 2022 sluiten we de renovatie- en nieuwbouwwoningen aan. Het warmtenet is in 2022 gereed. We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om in de Molenwijk de tweede kraal van het warmtenet te realiseren. Partijen zetten zich in om de doorlooptijd van dit traject zo kort mogelijk te houden om zo in aanmerking te kunnen komen voor Europese subsidies.
2. In 2022 rondt Plavei de renovatie van 52 woningen in de Molenwijk af en de laatste fases van de Bloemenbuurt (136 woningen in totaal).
3. In februari stelt de gemeenteraad Visie 's-Heerenberg-Oost vast. Deze visie vormt het kader voor de verdere uitwerking van de plannen voor de verschillende deelgebieden. Na besluitvorming stellen gemeente en Plavei een procesregisseur om binnen 18 maanden samen met gemeente en bewoners te komen tot een stedenbouwkundig k plan voor de flats aan de Bergherveld en Maria van Nassaulaan en de daaromheen gelegen (voormalig) seniorenwoningen. De financiële haalbaarheid van de plannen wordt getoetst.
4. In het kader van de transitievisie warmte en de Visie 's-Heerenberg-Oost kijkt vooruit onderzoeken Plavei en de gemeente (onder regie van de gemeente) op welke wijze zij de verduurzaming van de warmte in 's-Heerenberg verder kunnen vormen geven.
5. Plavei vraagt subsidie aan bij de Provincie (Gelderse Impuls) voor de verduurzaming van verschillende woningen met matige of slechte energielabels (bijvoorbeeld D, E of F label). Subsidie aanvragen kan in 2022 en Plavei gaat dan tevens belangrijke voorbereidingen treffen. De uitvoering staat gepland voor 2023.
6. Plavei onderzoekt in 2022 de haalbaarheid van het plaatsen van zonnepanelen op appartementengebouwen. Hiervoor onderzoeken we de geschiktheid van daken in Zeddam. Elk dak is maatwerk en we onderzoeken of deze in de postcoderoos regeling of in eigen beheer wordt voorzien van panelen. Huurders van deze complexen of woonachtig binnen hetzelfde postcodegebied kunnen panelen huren voor € 2 per paneel, dezelfde vergoeding die huurders van grondgebonden woningen betalen voor de panelen (6 of 8 stuks).

## 6. Wonen met zorg en andere doelgroepen

### 6.1 Analyse

#### **Wonen met zorg**

We staan aan de vooravond van een flinke vergrijzing. In samenhang met extramuralisering leidt dit tot veranderingen op het gebied van wonen en zorg. Ouderen met een zorgvraag, mensen die Geestelijke GezondheidsZorg (GGZ) ontvangen en uitstromen uit Beschermd Wonen, de mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO) en kwetsbare jongeren, die uitstromen uit de Jeugdzorg, blijven langer zelfstandig wonen of kunnen eerder terug naar huis. Dit heeft tot gevolg dat het aantal zorgbehoevenden op de woningmarkt toeneemt. Succesvolle extramuralisering is alleen mogelijk als wonen, woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag is in hoeverre het huidige woonzorgvastgoed en de huidige woningen voldoen aan de gewenste kwaliteiten, en of de woonomgeving en het aanbod van zorg en ondersteuning aansluiten bij de vraag. Ter uitvoering van de Liemerse Woonagenda hebben de gemeenten in de Liemers in 2021 een onderzoek laten naar de huisvestingsopgave wonen met zorg met een doorkijk naar de verschillende gemeenten. De rapportage schetst de urgentie van een goede samenhang en afstemming op het gebied van wonen en zorg.

#### **Behoeftte aan ondersteuning groeit**

Daarnaast constateren we dat ook binnen bestaande woningvoorraad het aantal huurders groeit dat ondersteuning nodig heeft bij het wonen in de brede zin van het woord. Tegelijkertijd is de gemeente genoodzaakt de uitgaven in het sociaal domein te beperken. Er is blijvende aandacht nodig voor het vroegtijdig signaleren van multi-problematiek. De focus ligt op het continue verbeteren van de samenwerking met de partners die actief zijn binnen het sociaal domein. We constateren dat er soms afwijkende oplossingsrichtingen en verwachtingen zijn en dat er een behoefte is om daar het komende jaar verder en meer de discussie over aan te gaan. Dit vanuit het gezamenlijk belang om helderheid te creëren en binnen de schaarse mogelijkheden te zoeken naar goedwerkende oplossingen.

#### **Vergunninghouders**

De asielzoekerscentra zitten overvol en met een oververhitte woningmarkt het voor gemeenten steeds moeilijker wordt om statushouders te laten doorstromen naar een eigen woning en te voldoen aan de taakstelling. De gevolgen van de crisis in Afghanistan maakt dit probleem nijpender. Desalniettemin blijft het een hoge prioriteit om te kunnen blijven voldoen aan de taakstelling en vraagt van gemeenten en corporatie om creatieve oplossingen.

### 6.2 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.



## 6.3 Afspraken 2022

### Wonen met zorg

1. De gemeente gaat de conclusies uit de rapportage Huisvestingsopgave wonen met zorg duiden en zal dit doen in overleg met woon- en zorgpartners. Samen bepalen we of en zo ja in welke vorm er verdere en structurele samenwerking is op dit dossier.
2. Plavei en gemeente onderzoek of het van toegevoegde waarde is de lokale zorgpartijen te betrekken bij de prestatieafspraken en op welke wijze dit kan worden vormgegeven.

### Vroegtijdige signalering

3. Om gegevensdeling met meerdere netwerkpartners in het sociaal domein mogelijk te maken en hiermee de onderlinge samenwerking te verbeteren is het nodig om een aanvullend privacy convenant gegevensdeling op te stellen. De gemeente neemt hierin het initiatief.
4. Gemeente werkt aan het vormgegeven van het financieel loket en de wijze waarop zij omgaat met vroegtijdige signalering van problematieken. Zodra hierover meer duidelijkheid is (medio 2022) gaan gemeente en Plavei met elkaar in overleg om werkwijzen op elkaar af te stemmen. Aandachtspunt is onder meer de gevolgen voor het laatste kansbeleid van Plavei.
5. Plavei zoekt samen met Welcom en de Stadskamer naar mogelijkheden om het voorliggend veld in een eerder stadium te betrekken bij de signalering en aanpak van achter de voordeur problematiek / multiproblematiek.
6. Onder regie van de gemeente Montferland vindt 1 x per maand Multi Disciplinair Overleg plaats waarin complexe casuïstiek met betrokken partijen besproken wordt.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

7. Plavei werkt mee aan de pilot Housing first en stelt hiervoor maximaal 2 woningen beschikbaar in 2021 en 2022.
8. Plavei en gemeente maken werkafspraken over te bieden begeleiding bij de huisvesting van uitstromers beschermd wonen en dak- en thuislozen die niet vallen onder de in de regio Achterhoek afgesloten convenanten.
9. Plavei en de gemeente werken uit onder welke voorwaarden Plavei maximaal 2 woningen ter beschikking kan stellen aan thuislozen uit de gemeente Montferland.

### Vergunninghouders

10. Plavei is bereid om bovenop de reguliere taakstelling in de eerste helft van 2022 50% extra vergunninghouders bovenop de taakstelling te huisvesten en stellen hiervoor 4 woningen beschikbaar. Gemeente compenseert Plavei door tenminste 4 extra grondposities ter beschikking (zie 3.3 lid 4).
11. Gemeente zorgt er, in het kader van de wet financiële ontzorging vergunninghouders, voor dat de zij de eerste zes maanden de huur betaalt. Partijen maken hierover procesafspraken.
12. Gemeente maakt afspraken met overige sociale verhuurders over de huisvesting van vergunninghouders.

### Overig

13. Plavei heeft geen rol in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Met het oog op de toenemende behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten en de mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid in de wijken en kernen gaan Plavei en gemeente tenminste een keer per jaar met elkaar in gesprek.



## 7. Leefbaarheid

### 7.1 Analyse

#### **Woon- en leefomgeving**

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.

#### **Gevolgen Coronacrisis**

Als gevolg van de Coronacrisis kon een aantal activiteiten om de leefbaarheid in buurten en wijken te vergroten geen doorgang vinden. Ook zien we dat er letterlijk afstand ontstaat tussen betrokken partijen en onze huurders/ inwoners en dat goede hulpverlening op afstand een uitdaging is. Buurtbemiddeling is beperkt inzetbaar en het aantal overlastmeldingen bij Plavei neemt toe. Intensieve samenwerking en vroegtijdig signaleren cruciaal voor goede inschatting problematiek en voorkoming escalatie.

### 7.2 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.

### 7.3 Afspraken 2022

1. Partijen zijn met elkaar in overleg om samenwerkingsafspraken te maken over de wijze waarop wij samenwerken bij calamiteiten. Er is expliciet aandacht voor de gevolgen van woningsluiting bij overtreding van de Opiumwet. De gemeente staat positief tegenover de mogelijkheid om gedurende de sluiting toegang te verlenen tot de woning om deze te ontruimen. In de eerste helft 2022 worden de afspraken verder uitgewerkt.
2. Met ingang van 1 april 2021 is de gemeente verantwoordelijk voor de afvoer en opslag van inboedel van bewoners na ontruiming. Partijen kwamen overeen dat de gerechtsdeurwaarder die in opdracht van Plavei de ontruiming uitvoert Van Dam Verhuizingen opdracht geeft voor het afvoeren en de opslag van de inboedel. De gemeente ontvangt hiervan een factuur.
3. Op basis van de Visie 's-Heerenberg-Oost werken partijen in 2022 samen om de zelfredzaamheid van de bewoners in 's-Heerenberg Oost te verbeteren.
4. De gemeente ondersteunt het project Buurtbemiddeling in ieder 2022 en bepaalt in 2022 of deze bijdragen wordt gecontinueerd. De gemeente betreft bij haar afweging 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 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 (oplevering 2022).