

PRESTATIEAFSPRAKEN WIJCHEN 2019



**Huurdersvereniging De Kernen
Huurdersvereniging Accio
Woonstichting De Kernen
Woningstichting Talis
Gemeente Wijchen**

21 november 2018

PREAMBULE PRESTATIEAFSPRAKEN WIJCHEN 2018

- 1) Partijen: De Kernen Huurdersvereniging, Accio Huurdersvereniging, Woonstichting De Kernen, WoningstichtingTalis, Gemeente Wijchen
Ondergetekenden: T. Pekel, R. Janssen, M. Kempe, R. Leushuis, G.W.R. Gerrits
- 2) De positie van en ontwikkelingen bij de betrokken partijen:
Het bezit van de woningcorporaties in gemeente Wijchen is als volgt opgebouwd (peildatum).

Peildatum 01-01-2019	Talis streefhuur	Talis contractuur	De Kernen Wijchen
Aantal DAEB-woningen	4308		164
Aantal onzelfstandig (groepswoningen)	6		0
Tot de aftoppingsgrenzen (<€635)	100%	4133 (96%)	153 (93%)
Tot de liberalisatiegrens (<€710)	0%	175 (4%)	11 (7%)
Aantal niet-DAEB-woningen	19		0
% woningen met energie-index lager dan 1,4 (vergelijkbaar met label B)	48%		111 (68%)
% woningen met energie-index vergelijkbaar met label C-D	42%		47 (29%)

- 3) Aanleiding en doel overeenkomst
De partijen maken in dit kader inhoudelijke afspraken op de volgende hoofdthema's:
 - Liberalisatie en verkoop
 - Nieuwbouw en aankoop
 - Betaalbaarheid en bereikbaarheid
 - Huisvesten specifieke groepen
 - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
 - Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- 4) Kaderafspraken en jaarafspraken
De woonvisie van de gemeente Wijchen is in 2017 vastgesteld. In het bod 2019 aan de gemeente hebben De Kernen en Talis hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Wijchen kenbaar gemaakt. Deze documenten vormen het kader voor de prestatieafspraken. De prestatieafspraken gelden voor 2019 waarbij waar mogelijk een doorkijk is gemaakt voor de komende vier jaar.
- 5) Geografische afbakening overeenkomst: De afspraken zijn geldig voor de gemeente Wijchen.
- 6) Relevante documenten: Woonvisie Thuis in Wijchen, bod 2019 De Kernen en bod 2019 Talis aan de gemeente Wijchen, brief Accio aan de gemeente Wijchen (12 september 2018)

Inhoud

PREAMBULE PRESTATIEAFSPRAKEN WIJCHEN 2018	2
1. SAMENWERKEN	4
1.1. Samenwerken: algemene afspraken	4
1.2. Vernieuwen:	4
2. OMVANG WONINGVOORRAAD	5
2.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema	5
2.2. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio	6
2.3. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen	6
3. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID	8
3.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema	8
3.2. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio	8
3.3. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen	9
4. HUISVESTEN SPECIFIEKE DOELGROEPEN	10
4.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema	10
4.2. Gezamenlijke afspraken	10
4.3. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio	10
4.4. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen	10
5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	12
5.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema	12
5.2. Gezamenlijke afspraken	12
5.3. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio	12
5.4. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen	14
6. LEEFBAARHEID	15
6.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema	15
6.2. Gezamenlijke afspraken	15
6.3. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio	15
6.4. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen	16
7. FINANCIËLE VERANTWOORDING	18
7.1. Financiële onderbouw Talis	18
7.2. Financiële onderbouwing De Kernen	18
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN EN DEFINITIES	19
BIJLAGE 2. RICHTLIJNEN VOOR LEVENSLOOPGESCHIKTE EN ROLSTOELGESCHIKTE WOONRUIMTEN	22
BIJLAGE 3. ACTIVITEITEN LEEFBAARHEID TALIS 2019	25

1. SAMENWERKEN

1.1. Samenwerken: algemene afspraken

1. Er worden afspraken gemaakt voor het jaar 2019 en eventueel jaren daarna, daar waar dit opportuun is. Als partijen niet tot concrete afspraken kunnen komen ten aanzien van bepaalde onderdelen die deel uit maken van een in de prestatieafspraken benoemd thema, dan proberen partijen procesafspraken te maken om in 2019 wel tot overeenstemming te komen voor het jaar of de jaren daarna.
2. Wanneer er in 2019 geen concrete afspraken zijn op een bepaald onderdeel, hebben partijen de vrijheid om naar eigen inzicht en overeenkomstig de eigen bedrijfsvoering (inclusief de daarbij behorende planning(en)) een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave voor Wijchen.
3. Partijen gaan met elkaar aan tafel om beelden, veronderstellingen en dergelijke met elkaar te delen. Waar mogelijk worden inhoudelijke afspraken gemaakt. Als dat niet mogelijk blijkt, worden er procesafspraken gemaakt .
4. Naast de reguliere ambtelijke overleggen geven Talis en De Kernen via het reguliere bestuurlijke overleg Wijchen statusupdates van lopende projecten waarbij de ambtelijke organisatie ruimte geboden wordt om aanhaking te zoeken op thema's als leefbaarheid, duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.
5. In 2017 zijn partijen in overleg gegaan over het gebruik en de interpretatie van bronnen. Onder anderen ten aanzien van woningbehoeftes op korte en lange termijn. Het doel waar we met dit overleg naartoe werken is om zoveel als mogelijk gelijke uitgangspunten te hanteren in brongebruik dat leidend is bij belangrijke individuele en gezamenlijke keuzes en consequenties. Indien dit door een van de partijen nodig wordt geacht, treden partijen in 2019 in overleg over genoemde onderwerpen.
6. Huurdersbelangenverenigingen kunnen rekenen op ondersteuning van de corporaties en gemeente wanneer dit gewenst is.
7. Partijen maken een afspraak om de planning en structuur van de prestatieafspraken 2019, en ook (proces)evaluatie van de huidige prestatieafspraken, vorm te geven.

1.2. Vernieuwen

1. Partijen hebben de intentie om innovatief te werk te gaan en ideeën op verschillende thema's met elkaar te delen. Dit komt ook terug bij diverse thema's.

2. OMVANG WONINGVOORRAAD

2.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema

In de woonvisie van gemeente Wijchen is uitgangspunt dat iedereen die in de gemeente Wijchen wil wonen daar een plek kan vinden. Tot 2030 laten demografische cijfers nog een toename van het aantal huishoudens zien. Daarna neemt het aantal huishoudens af.

Het is de ambitie van de gemeente om voldoende sociale huurwoningen te hebben voor huishoudens met een laag inkomen. Tegelijkertijd is ook belangrijk dat er voldoende vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn om doorstroming te bevorderen en daarmee de druk op de sociale huurmarkt te verlagen. Om de voorspelde ontwikkeling van de sociale huursector op te vangen, zijn tot 2025 ongeveer 100 tot 150 sociale huurwoningen extra nodig. Maar daarna neemt de behoefte aan sociale huurwoningen weer af.

De focus ligt met name op de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw. Hoe zorgen we er samen voor dat naast de beperkte kwantitatieve mismatch voor de korte termijn ook de kwalitatieve mismatch tussen vraag en huidig aanbod opgelost wordt? Dat vraagt om een andere kijk, waarbij er aandacht is voor binnenstedelijke (her)ontwikkeling. Tevens stimuleert provinciaal en regionaal beleid deze richting met de ladder van duurzame verstedelijking en de subregionale woonagenda voor regio Nijmegen e.o. die begin 2018 is vastgesteld..

Gemeente en corporaties streven naar voldoende betaalbare huisvesting in Wijchen. Waar Talis zich richt op hoofdkern Wijchen en voorts op Alverna, Balgoij en Niftrik, richt De Kernen zich op de omliggende dorpen Batenburg, Bergharen en Hernen.

Talis en De Kernen huisvesten de EU-doelgroep passend en betaalbaar. Hierbij is aandacht voor het kwalitatieve aspect van vastgoed. Huisvesting die past bij de diversiteit en ontwikkeling van de primaire doelgroep, maar ook duurzaam, levensloopgeschikt en veilig is.

Gemeente Wijchen en Talis erkennen dat er samenhang bestaat tussen de verschillende factoren die de omvang van de woningmarkt beïnvloeden. Deze factoren moeten steeds in samenhang bekeken worden en ook in samenhang met de woonvisie van de gemeente Wijchen.

1. In verband met de te verwachten krimp na 2030 -die ook door de gemeente Wijchen wordt genoemd- is het beleid van Talis niet gericht op de per saldo toename van haar sociale huurwoningenbezit in Wijchen. Dat betekent echter niet dat Talis geen nieuwbouw wil plegen. Integendeel. Talis ziet nieuwbouw als het belangrijkste instrument voor verversing van haar woningbezit, met name het vergroten van het aandeel kleine woningen passend bij de demografische ontwikkelingen in Wijchen (verdunning, vergrijzing). Daarom is Talis bereid om meer woningen te bouwen dan vooralsnog in de planning zit. Daar tegenover wil Talis de mogelijkheid om zo nodig meer bestaande woningen te verkopen. Talis maakt zich zorgen over de mogelijkheden in Wijchen om nieuw te bouwen en daarmee haar bezit te verversen. In de eerste twee deelplannen van Huurlingsedam fase 2 heeft Talis geen sociale huurwoningen kunnen bouwen en zoals het er nu naar uitziet gaat dit ook in de volgende deelplannen niet lukken. Gemeente en Talis onderzoeken gezamenlijk hoe Talis haar woningvoorraad kan verversen. Potentiele locaties zijn onder andere de ontwikkellocaties in het plangebied 'Tussen kasteel en Wijchens meer', 'Hart van Zuid' en 'Kraanvogelterrein',

De gemeente Wijchen ligt buiten de woningmarktregio van De Kernen. Hierdoor is het voor De Kernen niet toegestaan om extra woningen te bouwen of te kopen in de gemeente. De Kernen heeft in 2017, ondersteund door de Bewonersraad, gemeente en collega-corporaties, een ontheffing aangevraagd ten aanzien van dit verbod bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het verzoek is – ook na een bezwaarprocedure- medio 2018 afgewezen. Dit betekent dat De Kernen in de gemeente

Wijchen haar voorraad woningen niet kan uitbreiden door nieuwbouw of aankoop en in feite een beherende corporatie is. Hoewel het ontheffingsverzoek is afgewezen, blijft De Kernen proberen om invloed uit te oefenen in Den Haag, onder andere door blijvend aandacht te vragen voor versoepeling van de regelgeving op dit punt.

2.2. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio

1. Talis neemt haar verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de EU-doelgroep in Wijchen met de focus op mensen met huurtoeslag.
2. Partijen stemmen jaarlijks toekomstbeelden op de woningmarkt met elkaar af. Gemeente en corporatie hanteren Socrates en Primos als uitgangspunt voor de behoefte aan woningen en hanteren de slaagkans van woningzoekenden om de vraagdruk te monitoren. De slaagkans wordt gemonitord door Talis op basis van Entree gegevens op basis van wachttijd, zoektijd en gemiddeld aantal reacties per doelgroep. Deze gegevens worden voor 1 april 2019 aangeleverd en worden in de jaarlijkse evaluatie bekeken om eventueel aanvullende afspraken te maken wanneer nodig. Dit wordt tevens een gespreksonderwerp voor het bestuurlijk overleg.
3. Talis houdt de omvang van haar sociale huurwoningbezit in Wijchen tot 2025 in stand met ongeveer 4.330 woningen (woningaantal ultimo 2016).
4. Talis verkoopt de komende vijf jaar gemiddeld 20 woningen per jaar om verversing van de woningvoorraad mogelijk te maken en bij te dragen aan gedifferentieerde wijken.
5. Gemeente Wijchen faciliteert Talis zo goed als mogelijk bij het nemen van haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden. Dit doet zij onder andere door voldoende bouwlocaties aan te bieden, gereduceerde grondprijzen voor sociale woningbouw te hanteren en zo goed als mogelijk mee te werken aan ruimtelijke ordening procedures.
6. Talis zet in op verversing van de voorraad, met name het vergroten van het aandeel kleine woningen passend bij de demografische ontwikkelingen in Wijchen (verdunning en vergrijzing).
7. Gemeente en Talis onderzoeken gezamenlijk hoe Talis haar woningvoorraad kan verversen. Talis zet in op de realisatie van circa 100 sociale huurwoningen in de periode tot 2025. Potentiele locaties zijn onder andere de ontwikkellocaties in het plangebied 'Tussen kasteel en Wijchens meer', 'Hart van Zuid' en 'Kraanvogelsterrein'.
8. Talis en gemeente Wijchen blijven bereid te verkennen of in de behoefte aan extra woonruimte tot 2030 ook voorzien kan worden door tijdelijke huisvestingsvarianten.
9. Gemeente en Talis gaan bestuurlijk met elkaar in gesprek over wederzijdse verwachtingen bij vastgoedprojecten (nieuwbouw, groot onderhoud, herstructurering). Een vergelijkbaar gesprek wordt ook op ambtelijk niveau georganiseerd.
10. Gemeente stimuleert middeldure huur. Gemeente neemt deel aan het onderzoek 'Blik op de middenhuur'.

2.3. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen

1. Positie van de Kernen in gemeente Wijchen
De gemeente Wijchen ligt buiten de woningmarktregio van Woonstichting De Kernen (als bedoeld in de woningwet). Dit heeft tot gevolg dat De Kernen niet mag investeren in nieuwbouw of aankoop van woningen in de gemeente. De Kernen alsmede de gemeente Wijchen vinden de positie van Woonstichting De Kernen in de gemeente Wijchen van belang en achten het van belang dat deze zonder beperkingen gehandhaafd blijft.
 - a. Woonstichting De Kernen heeft geen ontheffing gekregen van het ministerie van Binnenlandse Zaken op het investeringsverbod buiten de eigen woningmarktregio. Dat betekent dat De Kernen op het moment een beherende corporatie is in de gemeente en haar taken niet volledig kan uitvoeren.
 - b. De Kernen blijft aandacht vragen voor de ongewenste en onbedoelde uitwerking van de Woningwet, onder andere door blijvend aandacht te vragen voor het onderwerp bij de (landelijke) politiek en bij enquêtes over de Woningwet.

- c. Indien er een evidente behoefte ontstaat aan nieuwe sociale huurwoningen in de Wijchense dorpen en De Kernen kan deze niet realiseren worden nieuwe afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen en zal gemeente op dat moment aan Talis actief vragen de taken die De Kernen droeg, op zich te nemen.
2. **Woningbehoefte lange termijn**
In 2017 hebben Woonstichting De Kernen en de gemeente Wijchen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige behoefte aan (onder andere) sociale huurwoningen in de kleine kernen in de gemeente (Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik). De uitkomsten uit het woningmarktonderzoek (Rigo) en uit de pilot wonen Bergharen, Hernen, Leur, Laten zien dat de voorraad sociale huurwoningen in deze kernen voldoende groot is qua omvang. Op termijn zou deze zelfs enigszins kunnen krimpen. Het woningbehoefteonderzoek geeft geen directe aanleiding om op korte termijn de voorraad uit te breiden.
3. **Woningbehoefte korte termijn**
Om de omvang van de woningvoorraad in Wijchen niet te laten krimpen, nu de positie van De Kernen in de gemeente onzeker is, heeft De Kernen haar verkoopbeleid tijdelijk opgeschort.
4. **Slaagkans**
Gemeente en corporatie hanteren de slaagkans voor woningzoekenden (naar inkomen en leeftijd) om de behoefte aan woningen te monitoren. De slaagkans wordt gemonitord door De Kernen op basis van Woongaard gegevens op basis van wachttijd, zoektijd en gemiddeld aantal reacties per doelgroep. In 2018 is de vraagdruk (in een gezamenlijke presentatie met Talis) toegelicht. De conclusie was dat de actuele vraagdruk in de kleine Wijchense kernen niet erg groot is. Uiterlijk 1 april 2019 worden de nieuwe gegevens aangeleverd en wordt in de jaarlijkse evaluatie bekeken of er eventueel aanvullende afspraken nodig zijn.
5. **Middeninkomens**
Gemeente Wijchen spant zich in om oplossingen te vinden voor huisvesting van middeninkomens. Zo zal zij in haar woonbeleid inzetten op stimuleren van toevoeging van vrije huursector woningen aan de totale woningvoorraad, met een huurprijs tot maximaal circa €900. Daarnaast biedt de gemeente de ruimte voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarbij onder andere de lokale woningbehoefte leidend is.
Gemeente neemt deel aan het onderzoek 'Blik op middenhuur'.
6. In de toekomst verwachten we niet veel planmatige woningbouw. Daarbij moet de locatie en de identiteit van de locatie leidend zijn, wat kan betekenen dat per plan bekeken wordt of er 50%, 20% of wellicht 100% sociale huur wenselijk is. Uitgangspunt van gemeente Wijchen is en blijft spreiding (van inkomens) en diversiteit, maar bekeken vanuit de ordegrrootte van een wijk of dorp en de identiteit en daarmee draagkracht van de locatie.

3. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

3.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema

Partijen zijn het er over eens dat sociale huisvesting in Wijchen betaalbaar, bereikbaar en beschikbaar moet zijn voor de EU-doelgroep: huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.798 (prijspeil 2018). Bij betaalbaarheid is het goed om integraal naar woonlasten te kijken. Dit betekent dat er niet alleen naar de huurprijs wordt gekeken, maar ook naar kostenposten als energie, zorg en schulden. Verder is preventie en vroegsignalering van schulden belangrijk.

Gemeente Wijchen werkt samen met Talis aan vroegsignalering van huurachterstanden. Gemeente Wijchen heeft een samenwerkingsconvenant "Kans(rijk) wonen" met Talis afgesloten dat is gericht op het voorkomen of het niet verder laten oplopen van huurachterstanden, zodat het aantal Wijchenaren met een (hoge) huurachterstand en het aantal (potentiele) huisuitzettingen af zal nemen. In de uitvoering is ook oog voor eventuele multi-problematiek.

Door onder meer vergrijzing en huishoudensverdunding ervaren we een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in Wijchen, hetgeen resulteert in een toegenomen vraag naar kleine goedkope woningen. Deze verandering leidt tot een kwalitatieve mismatch in de huidige woningvoorraad.

Er bestaan gedeelde zorgen om de beschikbaarheid van huisvesting voor de doelgroep middeninkomens, huishoudens met een inkomen tussen circa € 36.000 en € 43.000. Deze groep heeft veelal geen recht op een sociale huurwoning terwijl de voorraad middeldure en dure huurwoningen in Wijchen beperkt is. De groep dreigt daardoor tussen wal en schip te vallen. De twee corporaties huisvesten deze groep niet, waardoor er naar alternatieve oplossingen gezocht moet worden, zoals het stimuleren van ontwikkelaars om voor deze doelgroep te bouwen. Daarnaast heeft gemeente Wijchen de wens om expliciet aandacht te besteden aan betaalbare huisvesting van jongeren en starters.

3.2. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio

1. Gemeente Wijchen en Talis hebben in 2018 de volkshuisvestelijke kansen en wensen van jongeren nader onderzocht. Op basis van de verkregen inzichten kan worden vastgesteld dat de slaagkans van starters (met name jongeren) op de sociale huurmarkt ten opzichte van andere categorieën kleiner is en de laatste jaren is afgenomen. Met name geldt dit voor jongeren in de leeftijdscategorie tot 23 jaar, die nog weinig meettijd hebben opgebouwd en vrijwel geheel afhankelijk zijn van het beperkte aanbod van woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.
Op basis van verkregen inzichten spreken gemeente en Talis en Accio daarom af dat Talis in 2019 drie mogelijkheden onderzoekt om het huuraanbod van zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes voor jongeren te vergroten om daarmee hun slaagkans te verbeteren. Daarbij let Talis nadrukkelijk op de wenselijkheid of onwenselijkheid hiervan in relatie tot de woningmarktpositie van andere doelgroepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning.
 - Talis gaat na in hoeverre in haar woningbezit er geschikte eengezinswoningen zijn met drie slaapkamers die voor onzelfstandige jongerenhuisvesting kunnen worden ingezet.
 - Talis onderzoekt hoeveel woningen in haar woningbezit met een huur tot € 500 voor huisvesting van jongeren zouden kunnen worden geoormerkt, waarbij de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.
 - Talis onderzoekt de mogelijkheid om het instrument van tijdelijke huurcontracten toe te passen bij bestaand bezit of bij nieuwbouw.
2. Partijen delen de zorgen over de huisvesting van middeninkomens in Wijchen. Gemeente Wijchen wil partijen stimuleren om te bouwen in het huurprijssegment boven de tweede aftoppingsgrens. Talis deelt haar ervaringen uit andere werkgebieden met gemeente Wijchen. Talis nodigt de markt tot 2020

nadrukkelijk uit om het segment van de middeninkomens te bedienen. Gemeente Wijchen en Talis monitoren en bespreken ontwikkelingen omtrent de huisvesting van middeninkomens.

3. Talis kan nieuwe huurders een voorzieningencheck aanbieden. Dit instrument is bedoeld om het niet-gebruik van voorzieningen zoals huurtoeslag en zorgtoeslag tegen te gaan. Een nieuwe huurder heeft zo bij aanvang van de huurovereenkomst alle beschikbare bronnen aangewend om het inkomen compleet te hebben. Dit vergroot de kans op het op tijd betalen van de huur. Dit aanbod zit nog in een pilotfase. Jongeren in de leeftijd tot 23 jaar zijn kwetsbaar als ze een onzeker toekomstperspectief hebben en nog geen structureel inkomen. Binnen de pilot biedt Talis deze doelgroep vanaf 2018 een voorzieningencheck aan.
4. Gemeente Wijchen werkt samen met Talis aan vroegsignalering van huurachterstanden. Om mensen met financiële problemen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te krijgen sluit gemeente Wijchen aan op de landelijke uitrol Vroegsignalering en start hiervoor in 2019 een project. Talis participeert als belangrijke samenwerkingspartner in dit project. Het samenwerkingsconvenant 'Kansrijk wonen' dat door gemeente met Talis is afgesloten en dat gericht is op het voorkomen of het niet verder laten oplopen van huurachterstanden, wordt aangepast aan de afspraken die nog gemaakt worden in het project.
5. Talis heeft net als in voorgaande jaren het voornemen een gematigde huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep tot € 41.056 (prijspeil 2018). Voor de inkomensgroep daarboven wordt een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast om doorstroming te stimuleren. Over het huurbeleid voor 2019 voert Talis het overleg met huurdersvereniging Accio.

3.3. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen

1. De Kernen heeft in 2017 de vraagdruk vanuit jongeren naar sociale huurwoningen in de kleine kernen in Wijchen onderzocht. Deze blijkt, op basis van analyse van het woningzoekendensysteem, nauwelijks aanwezig te zijn. Dit geeft geen aanleiding om het specifiek huuraanbod voor jongeren in de kernen waar De Kernen bezit heeft te vergroten. In de toekomst blijft er gemonitord worden op de vraag van jongeren. Wanneer het beeld wijzigt, wordt hierover met de huurders, gemeente en corporatie in gesprek gegaan.
2. De Kernen beoogt het aanbod qua prijs aan te laten sluiten op de inkomens van woningzoekenden.
3. Gemeente en corporatie(s) leveren gezamenlijke inspanning om de woonlasten beperkt te houden. Bewustwording van bewoners/huurders is daarbij van belang, gebruik en gewoonte spelen hier een rol. Daar kan de Bewonersraad van De Kernen extra aandacht aan besteden. Daarnaast heeft de gemeente sinds november 2016 een duurzaamheidsloket, hier wordt ook gezamenlijk materiaal beschikbaar gesteld voor huurders zodat zij een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid en tevens van de woonlastenbesparing gebruik kunnen maken.
4. Nagenoeg het gehele woningbezit van De Kernen beschikt over een 'groen' energielabel (A, B, of C), tevens beschikt het merendeel van de woningen over zonnepanelen. Door besparing op c.q. opwekking van energie wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de woonlasten van haar huurders.
5. Om de bereikbaarheid van woningen voor de middeninkomens te borgen, wordt door gemeente ingezet op vergroten van de woningvoorraad in het segment goedkope koop en huur tussen €600 en maximaal €900.
6. De Kernen heeft oog voor de betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een beperkt inkomen. Over het huurbeleid voor 2019 voert De Kernen het overleg met de Bewonersraad De Kernen.

4. HUISVESTEN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

4.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat kwetsbare bewoners zolang mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen blijven wonen. Gemengde wijken zijn hierbij belangrijk om onderlinge contacten en hulp mogelijk te maken. Het is hierbij van belang dat er in deze wijken voldaan wordt aan een goed functionerend netwerk van professionals en vrijwilligers en dat er duidelijke afspraken gemaakt worden tussen gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders. In dat licht is het ook belangrijk om afstemming in de uitvoering, tussen technisch beheerders en vrijwillige woonadviseurs te stimuleren. In 2019 wordt een ontmoeting tussen beiden ingepland om kennis en ervaring te delen.

Een zelfredzame wijk en nabuurschap zijn daarbij belangrijke factoren. Enkele voorbeelden van kwetsbare doelgroepen zijn statushouders en mensen met een fysieke of psychiatrische beperking.

4.2. Gezamenlijke afspraken

1. Gemeente Wijchen, Talis en De Kernen voorzien statushouders van passende huisvesting binnen de wettelijk gestelde termijn van 12 weken.
2. Talis en De Kernen leveren afhankelijk van hun marktpositie een bijdrage aan de taakstelling in de gemeente. Concreet betekent dit dat De Kernen 4% en Talis 96% van de taakstelling op zich neemt. De Kernen en Talis blijven de groep statushouders met voorrang huisvesten op basis van urgentie.

4.3. Afspraken Gemeente Wijchen – Talis – HV Accio

1. Partijen zijn tevreden over de manier waarop samen gewerkt wordt in het Netwerk wonen en zorg, het netwerk wonen met dementie en met Bewust wonen en zetten dit voort.
2. Talis en gemeente Wijchen spreken af om met elkaar in gesprek te blijven en elkaars ervaringen te delen. Op deze manier kan gezamenlijk het beleid op het gebied van wonen en zorg van beide organisaties bijgestuurd worden.
3. Gemeente Wijchen verkent de mogelijkheden om in verband met de huisvesting van kwetsbare doelgroepen aan te sluiten bij de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling).
4. Partijen spreken af dat in 2019 maximaal 5% van de vrijgekomen woningen mag worden bemiddeld aan cliënten uit zorginstellingen in Wijchen die zelfstandig gaan wonen. Met de zorginstelling worden afspraken gemaakt over de begeleiding. Statushouders vallen niet onder deze genoemde 'zorgdoelgroep'.
5. Begeleiding vergunninghouders.
De wijkbeheerders van Talis leggen contact met nieuwe huurders, zoals vergunninghouders en mensen die begeleid wonen, en met hun woonbegeleiders. Afhankelijk van de situatie worden deze huurders na enkele maanden nogmaals bezocht. Gemeente Wijchen heeft een participatiecoach aangesteld voor de begeleiding en participatie van de statushouders.
In 2019 gaan de manager Leefbaarheid van Talis, de participatiecoach van gemeente Wijchen, de medewerker van Vluchtelingenwerk en de vertegenwoordiger van Accio met elkaar om de tafel zitten om af te spreken hoe de nieuwe huurder het best kan worden ontvangen in zijn/haar nieuwe woonomgeving.
6. Gemeente ondersteunt desgewenst de inzet van Talis en zorgpartijen richting Ministerie om passend toewijzen voor zware zorg ongedaan te maken zodat ook huurders met huurtoeslag passend kunnen wonen in een (extramurale) zorgwoning.
7. Pilot specifieke woonbehoeften met betrekking tot de huisvesting van kwetsbare woningzoekenden die binnen de regels van de huisvestingsverordening vastlopen.
Daar waar de situatie daar om vraagt, gaan professionele organisaties in gesprek met elkaar om voor de betreffende woningzoekende tot een integrale oplossing te komen op het gebied van wonen, zorg

en/of welzijn. Het gaat hierbij om woningzoekenden die buiten de kaders van de in de Huisvestingsverordening genoemde urgenties vallen.

De ingang voor de betreffende woningzoekende is een aandachtsfunctionaris van het sociaal wijkteam. Deze neemt in voorkomende gevallen vervolgens contact op met een contactpersoon van Talis en bespreekt betreffende casus. Waar een passende oplossing voor handen lijkt, maar toewijzing stuit op bezwaren die te maken hebben met reguliere toewijzingscriteria, kan een uitzondering worden gemaakt. Hierbij wordt in deze pilotperiode nauw afgestemd met beleidsmedewerkers van de organisaties.

Najaar 2018 evalueren gemeente Wijchen en Talis met elkaar de individuele casuïstiek over de periode tot dan toe met als doel om te komen tot een referentiekader. Talis zal najaar 2018 aan gemeente Wijchen hiervoor een overzicht aanleveren van de betreffende geanonimiseerde casussen. Talis vindt continuering in 2019 wenselijk.

8. Inclusieagenda Wijchen

In 2019 stellen vertegenwoordigers van mensen met een beperking een Inclusieagenda voor Wijchen op. Hierbij worden inwoners en ook professionele partijen betrokken. Vanuit haar visie en missie is Talis bereid om hier een bijdrage aan te leveren voor wat betreft het wonen voor specifieke doelgroepen.

4.4. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen

1. Woonstichting De Kernen levert afhankelijk van haar marktpositie een bijdrage aan de taakstelling in de gemeente. Concreet betekent dit dat De Kernen 4% en Talis 96% van de taakstelling op zich neemt. De Kernen blijft de groep statushouders met voorrang huisvesten op basis van urgentie.
2. De gemeente blijft zich inzetten om statushouders te begeleiden en te laten inburgeren. Gemeente Wijchen heeft door MeerVoormekaar een participatiecoach laten aanstellen voor de begeleiding en participatie van vergunninghouders.
3. De Kernen en Gemeente Wijchen spreken af om met elkaar in gesprek te blijven en structureel minimaal twee maal per jaar elkaars ervaringen te delen. Op deze manier kan gezamenlijk het beleid op het gebied van wonen en zorg en bijzondere doelgroepen van beide organisaties bijgestuurd worden.

5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

5.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is voor alle partijen een belangrijk thema. Gemeente Wijchen spreekt hierbij de doelstelling van een energieneutrale gemeente in 2040 uit, waarbij er aandacht is voor bewustwording onder de inwoners en de inzet van nieuwe energieoplossingen.

Talis volgt het Aedes convenant om haar woningbezit in 2020 op gemiddeld energielabel B hebben gebracht. Dit geldt ook voor haar woningbezit in Wijchen. De Kernen heeft deze doelstelling in Wijchen inmiddels gehaald. Talis en de Kernen onderschrijven de doelstelling van CO2 neutraliteit in 2050 in het Parijse akkoord en het nationaal klimaatakkoord.. Talis en De Kernen zijn beiden hun woningbezit aan het verduurzamen. Beperking van woonlasten voor huurders is hierbij een belangrijke motivatie.

Naast verduurzaming vinden partijen ook het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad een belangrijke doelstelling omdat de inwoners van Wijchen vergrijzen en door het scheiden van wonen en zorg steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Gemeente Wijchen onderscheidt voor levensloopgeschiktheid twee categorieën woningen: rolstoeltoegankelijke en rolstoeltoegankelijke woningen en rollator toegankelijke en rollatortoegankelijke woningen.

Gemeente zet in op levensloopbestendige woningen door eigenaar-bewoners van 55 jaar of ouder een blijverslening aan te bieden. Vanwege de geringe animo voor de blijverslening wordt de mogelijkheid van een verzilverlening voor eigenaar-bewoners uitgewerkt in 2019.

5.2. Gezamenlijke afspraken

1. Partijen gaan samenwerken omtrent het thema duurzaamheid door informatie te delen en elkaar actief te betrekken in regionale overleggen en netwerken.
2. Gemeente Wijchen blijft in 2019 energiecoaches aanbieden. De inzet van de coaches voor Talis en De Kernen wordt in overleg afgesproken. Accio zoekt onder haar leden naar geïnteresseerden om energiecoach te worden.
3. Gemeente, Talis en De Kernen selecteren een bestaande woonwijk die aardgasloos gemaakt wordt. Partijen onderzoeken gezamenlijk wat hierbij allemaal komt kijken. Gemeente stelt in 2019 hiervoor een plan van aanpak op.
4. In het nationaal klimaatakkoord op hoofdlijnen 2018 is afgesproken dat de gemeenteraad uiterlijk ultimo 2021 een warmteplan dient vast te stellen. Na het definitief worden van het nationaal klimaatakkoord start de gemeente het proces om tot een warmteplan te komen, waarbij wordt samengewerkt met Talis. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de ervaringen in de regiogemeenten.
5. Gemeente Wijchen denkt mee over duurzaamheid bij groot onderhoud en nieuwbouw waarbij via reguliere ambtelijke overleggen en de bestuurlijke overleggen de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden voor aanhaking.
6. Als Talis in haar groot onderhoud projecten investeert in duurzaamheid en/of levensloopgeschiktheid van haar woningen, investeert Gemeente Wijchen in duurzaamheid en/of levensloopgeschiktheid in het openbaar gebied rond de woningen van Talis.

5.3. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen - Talis – HV Accio

Duurzaamheid

1. In vervolg op de prestatieafspraken in 2018 zal gemeente Wijchen in 2019 energiecoaches blijven aanbieden. De inzet van de coaches voor Talis en De Kernen wordt in overleg afgesproken.
2. In 2018 heeft gemeente Wijchen in overleg met Talis en De Kernen een bestaande woonwijk geselecteerd die aardgasloos gemaakt gaat worden. Gemeente Wijchen start in 2019 met het opstellen van een plan van aanpak, waarin duidelijk wordt wat er allemaal komt kijken bij het aardgasloos maken van een bestaande woonwijk. Talis levert een bijdrage aan dit plan van aanpak. De ervaringen die daarbij worden opgedaan worden gedeeld met De Kernen.

3. In het nationaal klimaatakkoord op hoofdlijnen 2018 is afgesproken dat de gemeenteraad uiterlijk eind 2021 een warmteplan moet vaststellen. Na het definitieve nationaal klimaatakkoord start de gemeente het proces om te komen tot een warmteplan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van ervaringen in de regiogemeenten.
4. Talis rapporteert eind 2019 de eerste ervaringen en resultaten over de toepassing van de zogenaamde energiemaatjes.

Levensloopgeschiktheid

5. Gemeente Wijchen en Talis spreken af om per 1 januari 2019 de versoepelde criteria voor een rollator en rolstoelwoning, zoals omschreven in bijlage 2, te hanteren zoals ook de gemeente Nijmegen deze sinds 2018 hanteert.
6. Talis en De Kernen verstrekken aan gemeente Wijchen voor 1 januari 2019 een overzicht met een indicatie van het aantal woningen in Wijchen dat aan deze versoepelde criteria voldoet. Daarnaast stelt Talis vast welk aandeel van deze woningen bij gebleken geschiktheid bij mutatie ook daadwerkelijk met het label levensloopgeschikt verhuurd zullen worden.
Gemeente indiceert voor deze woningen alleen bewoners die een rollator of rolstoel nodig hebben vanwege hun fysieke beperking. Na een half jaar (zomer 2019) of eerder als hiertoe aanleiding is, wordt het hanteren van de versoepelde criteria voor de levensloopgeschikte woningen geëvalueerd. Onderdeel van de evaluatie betreft de constatering of gemeente met meerkosten is geconfronteerd.
 - De kosten voor WMO-aanpassingen voor gemeente in levensloopgeschikte woningen van Talis in 2019 worden vergeleken met de woningaanpassingen (100%) in Talis woningen in 2017 en 2018. Onderzocht wordt of de kosten zijn toe te schrijven aan een specifieke beperking of aan het niet 100% levensloopgeschikt zijn van de woning. Dit doen we voor alle woningen (zowel 100% levensloopgeschikte als de woningen volgens de versoepelde criteria) van Talis om zo conclusies te kunnen trekken.
 - De kosten voor WMO-aanpassingen in woningen die geheel niet levensloopgeschikt zijn moeten logischerwijze afnemen omdat het aanbod van levensloopgeschikte woningen toeneemt.
7. Talis inventariseert voor 1 januari 2019 bij wooncomplexen die zij in Wijchen verhuurt als levensloopgeschikt (niveau rollator toe- en doorgankelijk) de noodzaak en de kosten om bij deze wooncomplexen in de verkeersruimten elektrische deuropeners aan te brengen. In 2019 wordt concreet gemaakt hoe Talis hier in de toekomst mee omgaat (aantal complexen, planning). Daarna inventariseert Talis de wooncomplexen die bedoeld zijn voor speciale doelgroepen (zoals ouderen) –los van of ze levensloopgeschikt zijn- en de wenselijkheid om in die complexen elektrische deuropeners in de verkeersruimten te plaatsen.
8. Gemeente laat het onderhoud van elektrische deurdrangers in woongebouw De Meander op verzoek van Talis doen door aannemer Kwakkernaat. Ook nieuwe deurdrangers worden bij deze aannemer afgenomen. Verplaatsen van deurdrangers wordt in De Meander voorkomen. De gemeente betaalt het plaatsen van de individuele deurdrangers en Talis neemt het onderhoud voor haar rekening.
9. Gemeente en Talis hebben in 2018 samen bij de wooncomplexen De Waaij, De Passerel, Zuiderhoek en De Oogst het gebruik van scootmobielstallingen onderzocht. Op basis van dit onderzoek blijkt alleen bij Zuiderhoek een stallingsprobleem te bestaan. De afspraak is gemaakt dat gemeente in 2019 onderzoekt of zij een scootmobielpool gaat opzetten bij Zuiderhoek of dat er alternatieve oplossingen haalbaar zijn om het stallingsprobleem op te lossen.
10. Talis werkt samen met gemeente en andere partijen in het project Bewust Wonen. Doelstelling is dat huurders langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In dit kader biedt Talis op verzoek aan individuele huurders woonaanpassingen aan tegen kostprijs. Het eerste uur arbeidsloon is gratis. Hoewel de belangstelling voor de blijverslening nihil is, onderzoekt gemeente of zij bij individuele aanpassingen ook aan huurders een blijverslening of verzilverlening aan kan bieden en onder welke voorwaarden.

5.4. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen

1. De Kernen heeft energiezuinigheid hoog in het vaandel. Inmiddels heeft nagenoeg het gehele bezit een 'groen' energielabel (A, B of C) en beschikt het grote merendeel van de woningen over zonnepanelen
2. Om mogelijk te maken dat mensen langer kwalitatief goed kunnen blijven wonen in de eigen woning heeft De Kernen een pluspakket. Hierin zitten een aantal maatregelen die huurders met korting kunnen afnemen (tegen de helft van de materiaalkosten, arbeidskosten worden niet gerekend). In geval (buiten het oppluspakket) aanvullende maatregelen nodig zijn om de woning geschikt te houden wordt een beroep gedaan op het WMO-budget van de gemeente. Hoewel de belangstelling voor de blijverslening nihil is, onderzoekt gemeente of zij bij individuele aanpassingen ook aan huurders een blijverslening of verzilverlening aan kan bieden en onder welke voorwaarden.
3. Gestreefd wordt naar een geschikte toegankelijke woonomgeving met aandacht voor de wandelaar met rollator/ kindervagen/rolstoel. Huurders en bewoners kunnen hierover contact opnemen met De Kernen en/of gemeente Wijchen. De ontvangen meldingen sluiten zij kort met elkaar.

6. LEEFBAARHEID

6.1. Algemene uitgangspunten/visie op het thema

Het belang van een integrale en gerichte visie op de leefbaarheid in Wijchen is groot. Door gebruik te maken van de sociale kwaliteit en de identiteit van de wijk kan er door gemeente en corporaties maatwerk worden geleverd. Er wordt gestreefd naar vitale en duurzame wijken, voor nu en met het oog op de toekomst. We faciliteren en stimuleren nabuurschap en zelfredzaamheid. Het teruglopen van voorzieningen in de kleine kernen vraagt aandacht.

Gemeente, corporaties en bewoners moeten met elkaar in gesprek over de rollen en verantwoordelijkheden die horen bij bovenstaande visie.

Leefbaarheidsinitiatieven van bewoners zijn natuurlijk welkom, maar de corporaties en gemeente zijn niet de kartrekker, maar ondersteuner. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van verschillende subsidiemogelijkheden als het buurtfonds van de gemeente.

Accio vindt de kwaliteit van de openbare omgeving en groenvoorzieningen een essentieel onderdeel van leefbaarheid. Met ingang van 2019 hebben gemeente en Accio jaarlijks een gesprek over de kwaliteit van de openbare omgeving en groenvoorzieningen in de diverse wijken in Wijchen. Voorts neemt Accio jaarlijks het initiatief voor een fietstocht met medewerkers van de gemeente langs woningcomplexen van Talis.

Vanuit de Lokale toegangspoort wordt met verschillende ketenpartners gewerkt aan een convenant "Samenwerking regieteam overlast- en multiprobleem huishoudens". In dit convenant worden de uitgangspunten voor de samenwerking binnen het regieteam bij overlast- en multiprobleem huishoudens vastgelegd. Dit met als doel om deze huishoudens eerder in beeld te krijgen, de problemen van deze huishoudens beheersbaar te maken en levens weer op de rails te krijgen. Gemeente Wijchen en corporaties delen zoveel mogelijk relevante informatie met elkaar, echter altijd binnen de kaders van de AVG.

6.2. Gezamenlijke afspraken

1. Talis, De Kernen en gemeente werken samen op het thema overlast. Zij doen dit ieder vanuit hun eigen rol en budget. Bij ervaren overlast verwijzen de corporaties in eerste instantie door naar buurtbemiddeling of wordt er afhankelijk van de situatie opgeschaald naar de politie of bij meervoudige problematiek het Regieteam. Hierbij wordt ook samengewerkt met het sociale wijkteam. Partijen zijn het erover eens dat het goed is om op dit thema de samenwerking te zoeken wanneer blijkt dat bepaalde gebieden extra aandacht behoeven. Mochten bestaande organisatiestructuren zoals het sociale wijkteam of Regieteam onvoldoende zijn, dan zijn de corporaties bereid om mee te denken samen met de andere participanten hoe de organisatiestructuur verbeterd kan worden.
2. Bewonersinitiatieven en buurtgerichte activiteiten.
Talis gaat uit van zelfredzaamheid van huurders. Wanneer er vragen zijn ter ondersteuning van buurtinitiatieven dan faciliteert Talis dat als er sprake is van onvoldoende zelfredzaamheid. Burgerinitiatieven op het gebied van leefbaarheid worden voortvarend en zo nodig gezamenlijk opgepakt. Gemeente stelt kleine stimulerende bedragen ter beschikking (mee@doenertjes) en maakt beleidsruimte vrij voor initiatief in de wijk of buurt.

6.3. Afspraken gemeente Wijchen – Talis – HV Accio

1. Gemeente Wijchen en Talis stemmen uitvoeringsplanningen van groot onderhoud aan woningen en onderhoud in het openbaar gebied met elkaar af. Het doel is werkzaamheden zo gecombineerd mogelijk uit te voeren, zo de overlast voor bewoners en omwonenden te beperken en de leefbaarheid te vergroten.

2. Volgens de woningwet mag een corporatie maximaal €126 per woning besteden aan de in de wet vastgelegde leefbaarheidsactiviteiten. Als een hoger bedrag wordt besteed is toestemming nodig van gemeente en moeten er afspraken worden gemaakt over de besteding van de middelen. Talis besteedt in 2019 gemiddeld €126 per woning.
3. Overbewoning en illegale verhuur.
Gemeente Wijchen en Talis spreken af om te onderzoeken in welke situaties informatie-uitwisseling hierover nuttig is om ongewenste situaties aan te pakken en met wie binnen gemeente deze informatie wordt uitgewisseld met welk doel.
4. Het streven van gemeente Wijchen is dat eind 2020 elke wijk en dorp over een WOP of DOP scan beschikt. Talis levert in de voorbereiding haar inbreng door middel van het uitwisselen van haar kennis en ervaring in een bepaald gebied. De leefbaarheidsgroepen, bewonerscommissies en Accio hebben inbreng in de voorbereiding.
5. Talis ziet de meerwaarde van gebiedsgericht samenwerken en is bereid op basis van analyses van de gebiedsplannen met gemeente te praten over de inzet van Talis op het gebied van leefbaarheid in een bepaald gebied. Leefbaarheidsactiviteiten van Talis zullen vanuit de woningwet gerelateerd moeten zijn aan het eigen woningbezit van Talis.
6. In het project 'Hart van Zuid' werken onder andere gemeente, winkeliersvereniging Zuiderpoort, Hazeleger bv, ZZG zorggroep, Kans en Kleur, Accio en Talis aan de toekomst van dit gebied. Daarbij wordt onderzocht welke ingrepen noodzakelijk zijn om de toekomstbestendigheid van Wijchen-Zuid en het voorzieningengebied Hart van Zuid, het imago en de sociale leefbaarheid te versterken en te vergroten. Talis is bereid te investeren in en rondom het voorzieningengebied Hart van Zuid indien hiervoor aanleiding is.
7. Accio neemt jaarlijks het initiatief voor een fietstocht met medewerkers van de gemeente langs woningcomplexen van Talis.

6.4. Afspraken Gemeente Wijchen – De Kernen – HV De Kernen

1. De Kernen en gemeente Wijchen stemmen plannings met elkaar af wat betreft aanpak aan woningen en aanpak van de openbare ruimte en voorzieningen. Zo kunnen we gezamenlijk de leefbaarheid van wijken verbeteren en elkaar versterken.
2. Gemeente zet zich in om de woonomgeving geschikt te maken (en te houden) voor de vergrijzende inwoners die te maken krijgen met fysieke ongemakken. Om de "natuurlijke" momenten waarop dit aan de orde komt tussen gemeente en De Kernen af te stemmen, kan op een gebiedsgewijze manier integraal bekeken worden wat de mogelijkheden en wensen zijn t.b.v. de mensen die er (komen) wonen en de behoeften die zij in vastgoed en in de woonomgeving zoeken.
3. Gezamenlijk kijken naar een gebiedsgerichte aanpak om de leefbaarheid in de dorpen te waarborgen. De Kernen heeft in de vorm van kernplannen een methode ontwikkeld voor een dorpsgerichte benadering en wil deze graag delen met gemeente.
4. Gemeente gaat in overleg met de platforms bepalen wat de status is van DOP's of WOP's die door de platforms zelf zijn opgesteld.
5. Gemeente zet zich zoveel mogelijk in om corporaties en bewonersplatforms te betrekken bij de WOP's en DOP's.
6. Mensen zijn steeds langer genoodzaakt om langer thuis (in een reguliere woning) te blijven wonen. Voorheen hadden mensen met psychische en/of sociale problemen veel eerder toegang tot begeleid wonen op een specifieke locatie. Deze mensen blijven nu in de wijken wonen. Dit kan leiden tot overlast, onbegrip en enorme druk op de woonomgeving en levert soms spanningen op. Gemeente heeft een regierol als het gaat om afstemming tussen partijen, het verzamelen van informatie en het zorgen dat wordt doorgepakt in geval van hulpvragen of meldingen. De corporatie heeft een belangrijke signaalfunctie.
Binnen de kaders van de privacywetgeving delen partijen gegevens en maken duidelijke afspraken over elkaars rol en verantwoordelijkheid. Het delen van gegevens kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de ontwikkeling van huurachterstanden, het aantal doorverwijzingen naar meldpunt bijzondere

zorg of het aantal meldingen van overlast.

Het uiteindelijke doel is het voorkomen van huisuitzettingen, het vergroten van de kwaliteit van leven van hulpvragers en omwonenden en uiteindelijk het verbeteren van de leefbaarheid in de kern.

7. Burgerinitiatieven op het gebied van leefbaarheid worden voortvarend en zo nodig gezamenlijk opgepakt. Gemeente stelt via MeerVoormekaar aan bewonersgroepen € 500 ter beschikking (mee@doenertjes) voor de uitvoering van een idee ten behoeve van hun wijk of dorp. Daarnaast maakt gemeente beleidsruimte vrij voor initiatief in wijk of buurt.
8. De Kernen spant zich in om 'te doen wat nodig is' op het gebied van leefbaarheid. De kaders uit de woningwet zijn daarbij leidend. Waar mogelijk in een onderverdeling naar de categorieën 1. Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voor deur programma's); 2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur; 3. Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. We blijven hierover in gesprek met elkaar en bekijken tweejaarlijks of we nog iets kunnen of moeten bijsturen
9. Op basis van het vergroten van inzicht kan bij nieuwe afspraken bepaald worden of de inzet (meer dan) voldoende is of dat we hier nog op veranderen.
10. Partijen spreken af in de tweede helft van 2019 praktische afspraken over het uitwisselen van informatie om ongewenste woonsituaties snel en adequaat aan te pakken. Denk aan situaties als illegale verhuur en overbewoning.
11. Samen met de Bewonersraad heeft De Kernen onderzoek gedaan naar de factoren die bepalend zijn voor het woongenot van huurders. De onderzoeksresultaten zijn in een themaoverleg gedeeld met de partijen. 'Ruimte in de woning', 'een energiezuinig huis' en 'goed onderhoud' zijn als belangrijkste factoren voor woongenot genoemd. De enquête toont ook aan dat huurders zeer tevreden zijn over zowel de woning als de woonomgeving. Partijen herhalen het onderzoek periodiek en blijven het thema woongenot en leefbaarheid goed volgen.
12. Gemeente, De Kernen en de Bewonersraad organiseren jaarlijks een afspraak met als thema leefbaarheid en woongenot. Zo weten we voortdurend van elkaar wat er speelt en houden we de vinger aan de pols.

7. FINANCIËLE VERANTWOORDING

7.1. Financiële onderbouw Talis

1. Zie voor de financiële verantwoording van de prestatieafspraken de financiële bijlage bij het bod 2019 van Talis aan de gemeente Wijchen en HV Accio. Talis is bereid om haar financiële positie, zoals verwoord in de bijlage bij het bod 2019, nader toe te lichten aan de partners die betrokken zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

7.2. Financiële onderbouwing De Kernen

1. Alle in dit document genoemde activiteiten, aantallen en bedragen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2019-2028 van De Kernen. Woonstichting De Kernen is bereid om haar financiële positie nader toe te lichten aan de partners die betrokken zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt te Wijchen op 13 december 2018.

Gemeente Wijchen
door: G.W.R. Gerrits

Woningcorporatie Talis
door: R. Leushuis

Woningcorporatie De Kernen
door: M. Kempe

Accio Huurdersvereniging
door: R. Janssen

De Kernen Huurdersvereniging
door: T. Pekel

BIJLAGE 1. BEGRIPPEN EN DEFINITIES

EU-doelgroep

Huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (2018).

Bereikbaarheid

De mate waarin de EU-doelgroep in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Voorbeeld: het verlagen van huurprijzen onder liberalisatiegrens maakt desbetreffende woningen bereikbaar voor de EU-doelgroep.

Beschikbaarheid

De mate waarin sociale huurwoningen voorradig zijn voor de EU-doelgroep. Voorbeeld: het verlagen van de huurprijzen onder de liberalisatiegrens maakt desbetreffende woningen bereikbaar voor de EU-doelgroep, maar pas beschikbaar na mutatie.

Betaalbare woningvoorraad

De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor drie of meer personen). De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 592,55 (prijspeil 2017) en € 635,05 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed.

DAEB/niet-DAEB

Diensten van algemeen economisch belang of Niet-Diensten van algemeen economisch belang zoals beschreven in Woningwet.

Doorstroming/doorstromer

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat of iemand die (wanneer dit aantoonbaar is) na een echtscheiding of na het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

Energie-Index/Energielabel

Het (definitief) energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. Het label verschilt van het energielabel, dat al sinds 2008 verplicht is. Het energielabel laat de energieprestatie van een woning zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplichting verband met het woningwaarderingstelsel (WWS)).

Energielasten

De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

Europese afspraken (staatssteun)/inkomensgrens woningtoewijzing

Met afspraak 48 van de Woningwet en afspraak 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) geeft de rijksoverheid invulling aan het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009. In dit besluit zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun(compensatie). Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat de vrijkomende sociale huurwoningen voor tenminste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.166 (prijspeil 2017)

Huurbeleid/Streefhuurbeleid

De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggen de corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel.

Huurlasten

Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden.

Huurtoeslag en huurprijsgrenzen Huurtoeslag doelgroep

De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964. Maximum-inkomensgrenzen 2018

- Eenpersoons tot 65 jaar € 22.400
- Meerpersoons tot 65 jaar € 30.400
- Eenpersoons vanaf 65 jaar € 22.375
- Meerpersoons vanaf 65 jaar € 30.400

Jongeren

Personen met een leeftijd onder de 23 jaar.

Levensloopgeschikt

Bij levensloopgeschikt realiseren van woningen gaat het erom zodanig te bouwen dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt is te maken. Op die manier kunnen mensen met een lichamelijke beperking, ondanks deze beperking, prettig en comfortabel wonen.

Sociale voorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 710,68 prijspeil 2017). Tot de kernvoorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Corporaties hebben op basis van de wet Doorstroming sociale huurwoningen 2015 de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor de hoogste inkomensgroep (inkomen boven 40.439 euro).

Passendheidstoets

Op grond van afspraak 46, lid 2 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de

huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de bijbehorende aftoppingsgrens.

PV-panelen

Photovoltaic (fotovoltaïsch) – panelen ofwel zonnepanelen.

Scheefwonen - scheefwoners

Er is sprake van scheefwonen wanneer een sociale huurwoning wordt bewoond door een huishouden met een inkomen boven € 36.798 (prijspeil 2018), of wanneer een huishouden niet (meer) passend woont in een passende woning.

BIJLAGE 2. RICHTLIJNEN VOOR LEVENSLIOPGESCHIKTE EN ROLSTOELGESCHIKTE WOONRUIMTEN (ARTIKEL 8, LID 2 EN 3 VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING 2016)

In rood de maatregelen die versoepeld zijn door de gemeente Nijmegen in 2018

Rollatorgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:
 - a. De toegangsrouten naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
 - b. Breedte van de toegangsrouten dient groter dan 900 mm te zijn
 - c. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
 - d. De toegangsrouten naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
 - e. Breedte van de toegangsrouten groter dan 1200 mm
 - f. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
 - g. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
 - h. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
 - i. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. **Minimaal 1,10 bij 1,10 m is ook goed.** Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. Indeling
Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.
3. Drempels en draaicirkels
 - a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
 - b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd. **Er mogen geen schegplaten/hellingbanen in de woning aanwezig zijn. Behalve achter/voor de voordeur.**
 - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
 - d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij **voorkeur** haaks op de lengterichting van de toiletput te staan.
4. De vertrekken
 - a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
 - b. Een woonruimte van minimaal 19 m² en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
 - c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c. **Drempel naar buitenruimte wordt niet als eis gezien. Deze hoeft dus niet te voldoen aan reguliere eisen voor drempels.**
 - d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij **voorkeur** 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.

- e. Een hoofdslaapruijnte van minimaal 10 m², een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
 - f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.
 - g. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.
5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
- a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
 - b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
 - c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
 - d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
 - e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
 - f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
 - g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .
 - h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed. **1100mm is ook goed.**
 - i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
 - j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel. **Oplaadpunt kan ook bv in de berging zijn. Hoeft niet gerealiseerd te worden voor elke woning.**
6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree
 - a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
 - b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
1. De vertrekken
 - a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
 - b. Een hoofdslaapruijnte van minimaal 12 m², een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 900 mm;
 - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
 - d. Het aanrecht dient onderrijdbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.

- e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
- 2. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen dat alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel max. 20 mm hoog te zijn).
- 3. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
 - a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
 - b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

BIJLAGE 3. ACTIVITEITEN LEEFBAARHEID TALIS 2019

Talis wil dat haar huurders met plezier in hun wijk wonen en daaraan ook zelf actief bijdragen. Dat wil zij bereiken door in de wijk zichtbaar te zijn voor de bewoners en haar partners in de wijk. Talis pakt de rol van verbinder tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bijvoorbeeld zorg en welzijnspartijen.

Onder de noemer sociaal beheer nemen we maatregelen die overlast tegengaan, de participatie van huurders vergroten en bijdragen aan een aangename, schone en veilige leefomgeving.

In 2019 blijft Talis een bijdrage leveren aan buurtbemiddeling. Extra aandacht is er voor de bijdrage aan sociale wijkteams, het Regieteam en de bijdragen in het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Onze wijkbeheerders en wijkadviseurs leggen contact met deze (nieuwe) huurders, zoals statushouders en mensen die begeleid wonen en met hun woonbegeleiders. Weten hoe je elkaar kunt helpen en hoe je elkaar kunt bereiken zodat snel en adequaat kan worden ingespeeld op mogelijke problemen.

Participatie blijft een speerpunt van Talis (via haar huurdersvereniging Accio, bewonerscommissies, bewonersprojectgroepen bij groot onderhoud en nieuwbouw).

Onze groot onderhoud aanpak levert een essentiële bijdrage aan de leefbaarheid in de wijk, zoals in Achterlo. In 2019 wordt deze aanpak gecontinueerd bij andere onderhoudsprojecten in Wijchen.