

# Prestatieafspraken 2024-2025

Gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders

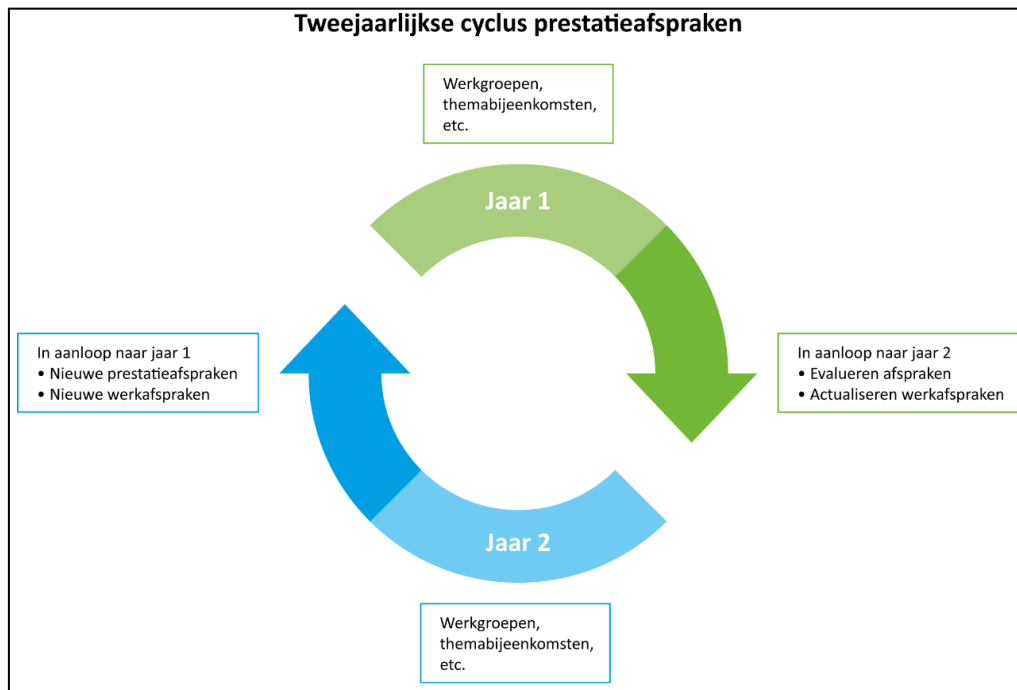
*Definitief 14-12-2023*

# 1 Inleiding

Dit zijn de prestatieafspraken voor 2024-2025 tussen de gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders. Het doel van het maken van deze prestatieafspraken is het borgen van een significante bijdrage van alle partijen aan het uitvoeren van het lokale woonbeleid van de gemeente. Dit gebeurt op basis van gelijkwaardig overleg tussen de drie partijen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het brede, lokale woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woningmarktstrategie. De Woningstichting levert hieraan een bijdrage vanuit haar kerntaak en haar Ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt'. De huurders vertegenwoordigen het huurdersbelang en nemen actief deel aan themasessies en werkgroepen. Ook denken zij vooraf mee over de huurderscommunicatie.

## Het proces

De gemeente Wageningen heeft in samenwerking met betrokken partijen in 2016 de Woonvisie "Samen Wonen 2016-2025" opgesteld. In 2019 heeft de gemeente Wageningen een Woningmarktstrategie vastgesteld waarin is vastgelegd dat ontwikkelaars bij woningbouwprojecten minimaal 30% sociale huur realiseren. De Woningstichting heeft in 2019 met het meerjarig Bod op de Woonvisie "Samen thuis in de buurt" een bod gedaan op de Woonvisie en aangegeven welk aandeel zij kan leveren aan de Woningmarktstrategie in de komende jaren. Omdat het bod over een langere looptijd gaat, onderzoekt de Woningstichting jaarlijks of een toevoeging of actualisatie nodig is. De Woningstichting heeft op 30 juni 2023 een actualisatie op het bod uitgebracht. Op basis van deze documenten, ontwikkelingen en de evaluatie van de prestatieafspraken 2022-2023, zijn er nieuwe prestatieafspraken geformuleerd. Deze prestatieafspraken gelden voor de jaren 2024 en 2025.



Het proces doorloopt een 2-jarige cyclus. Eind jaar 1 worden de lopende activiteiten geëvalueerd in themabijeenkomsten met de gemeente Wageningen, de Woningstichting, geïnteresseerde huurders en overige betrokken partijen. In deze bijeenkomsten delen de partijen kennis over de onderwerpen Wonen en Zorg, Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Leefbaarheid en Duurzaamheid. Daarnaast worden aandachtspunten geformuleerd. De uitwerking van deze aandachtspunten gebeurt in werkgroepen bestaande uit de gemeente, de Woningstichting, huurders en in sommige gevallen aangevuld met netwerkpartners. Dit zijn de werkafspraken. Deze werkafspraken vormen de basis om te komen tot de uitvoering van de prestatieafspraken, waar nodig kunnen zij jaarlijks bijgesteld worden. Eind jaar 2 wordt eenzelfde soort proces doorlopen met themabijeenkomsten en werkgroepen, maar is het resultaat nieuw vastgelegde prestatieafspraken en werkafspraken.

### De leeswijzer

In dit document zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders opgenomen. De Woonvisie is leidend voor de opbouw van deze afspraken. Het document bestaat uit vijf thema-hoofdstukken. Deze bestaan uit: Wonen en Zorg, Leefbaarheid, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Duurzaamheid. Per thema is een korte introductie op het onderwerp met een ambitie geformuleerd. Hierna zijn de concrete prestaties voor 2024-2025 geformuleerd. Vervolgens is dit verder uitgewerkt in de werkafspraken. Dit zijn de concrete afspraken waarmee de partijen de komende jaren aan de slag gaan.

## 2 Thema wonen en zorg



Nederland vergrijst. Ook in Wageningen neemt het aantal ouderen toe; het aantal 65-plussers groeit van 6.900 nu naar 11.115 in 2040. Het landelijk beleid is erop gericht dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Een passende woning is daarbij belangrijk. Tegelijkertijd zoeken gemeenten, corporaties en zorgorganisaties geschikte woningen voor statushouders, dak- en thuislozen en voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Goede begeleiding en ondersteuning zijn hierbij een randvoorwaarde. Het vraagt om gerichte en op elkaar afgestemde acties op het gebied van wonen, zorg én welzijn. De woonzorgvisie helpt om de lokale opgaven en urgentie in kaart te brengen en deze te vertalen naar ambities, keuzes en uitvoeringsprogramma's voor wonen en zorg. Op basis van de van de gezamenlijke uitvoeringsagenda kunnen voor de volgende jaren nieuwe acties ontstaan, die door de gemeente, de Woningstichting (en zorg- en welzijnsorganisaties) opgepakt moeten gaan worden

### Prestatieafspraken

	Regie de Woningstichting	Regie gemeente
1. Op basis van de gezamenlijk vastgestelde woonzorgvisie stellen de gemeente, de Woningstichting samen met de zorgpartners de uitvoeringsagenda vast, prioriteren deze en maken een start met de uitvoering.		X
2. De Woningstichting doet een onderzoek naar de mogelijkheden van woonzorgarrangementen/geclusterd wonen.	X	
3. De Woningstichting onderzoekt of en waar in ouderencomplexen gezamenlijke ontmoetingsruimtes kunnen worden gerealiseerd. De gemeente faciliteert het ontmoeten en organiseren van welzijn.	X	

### Werkafspraken

#### *Langer zelfstandig wonen*

#### **Inzet gemeente Wageningen**

- De gemeente is verantwoordelijk voor de toegang tot de benodigde zorg en ondersteuning, samen met zorg- en welzijnspartijen.
- De gemeente zorgt voor een sluitend netwerk met zorgpartijen voor zorg en ondersteuning van huurders met een zorgvraag, onder regie van het Startpunt.
- De gemeente zet zich in voor voldoende potentieel geschikte locaties voor nieuwbouw in lijn met de opgave uit de woonzorgvisie.

### ***Inzet de Woningstichting***

- De Woningstichting investeert daar waar mogelijk in woningen voor mensen met een hulpvraag dichtbij voorzieningen. Zij denkt actief mee in mogelijke locaties.
- De Woningstichting is verantwoordelijk voor de match tussen vraag en aanbod van woningen voor huurders met een zorgvraag.
- Binnen haar woningvoorraad heeft de Woningstichting 603 woningen gelabeld als opplus woningen voor ouderen. In deze woningen brengen we, indien dit nog niet gebeurd is, bij mutatie voorzieningen aan waardoor bewoners zo lang mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.
- De Woningstichting levert een overzicht aan met de huisvesting/appartementen complexen die gelabeld zijn voor 55+. Dit overzicht wordt jaarlijks geactualiseerd.

### ***Inzet gemeente Wageningen en de Woningstichting***

- De gemeente en de Woningstichting nemen de uitkomsten van de woonzorgvisie en de opgave uit de woondeal mee in hun interne beleid.
- De gemeente en de Woningstichting zorgen er samen voor dat mensen zo lang mogelijk veilig en zelfstandig thuis kunnen wonen in een passende woning.
- De Woningstichting en gemeente gaan gezamenlijk in beeld brengen of de gezamenlijke ruimtes in complexen met appartementen die zijn gelabeld voor 55+ moeten worden aangepast, zodat huurders geen individuele WMO-aanvraag meer hoeven te doen. Dit zal vanuit de woonzorgvisie landen in de uitvoeringsagenda. Indien nodig kan een huurder aanspraak maken op individuele WMO voorzieningen achter de voordeur. In de periode tot de vaststelling van de uitvoeringsagenda worden individuele aanvragen voor aanpassingen in de algemene ruimten die het Startpunt ontvangt, gedeeld met de Woningstichting. Met als doel deze aanvraag gezamenlijk te beoordelen en te vertalen in procesafspraken.
- De gemeente en de Woningstichting maken samen procesafspraken over woningaanpassingen in het kader van de WMO en actualiseren deze procesafspraken minimaal één keer per jaar. Onderdeel van de procesafspraken zijn afspraken over de uitvoering, het beschikbaar houden van aangepaste woningen en aanpassingen in complexen voor bijzondere doelgroepen (senioren of mensen met een lichamelijke beperking). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen individuele en collectieve (voor meerdere bewoners) aanpassingen (in complexen met gelabelde woningen voor 55+).

### ***Bijzondere doelgroepen***

#### ***Inzet gemeente Wageningen***

- De gemeente zorgt ervoor dat de benodigde zorg en ondersteuning geborgd is en toegankelijk voor bijzondere doelgroepen, onder regie van het Startpunt.
- Via de regeling Huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders zorgt de gemeente voor financiële ondersteuning voor het aanpassen en het bekostigen van de huurdering van de eengezinswoningen voor bewoning door grote statushoudersgezinnen.

#### ***Inzet de Woningstichting***

- De Woningstichting verhuurt woningen in diverse buurten voor bijzondere doelgroepen, waarbij zorgpartijen verantwoordelijk zijn voor de begeleiding van deze huurders.

- De Woningstichting verhuurt woonruimte aan de gemeente Wageningen ten behoeve van maximaal 8 woonplekken in het kader van Maatschappelijke Opvang.
- Bij uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen bemiddelt de Woningstichting naar zelfstandige woonruimte. Bij uitstromers van Beschermd Wonen dient sprake te zijn van een aantoonbare inspanningsverplichting. Dit houdt in dat uitstromers eerst zelf op zoek moeten naar een geschikte woonruimte. Pas als dit echt niet lukt bemiddelt de Woningstichting deze cliënten naar een zelfstandige woonruimte. De Woningstichting levert maximaal 15 woningen per jaar voor het uitstroomproces. Hierbinnen valt ook het aanbieden van één woning voor de (regionale) pilot 'Housing first' (huisvestinglangdurig daklozen).
- De Woningstichting verhuurt maximaal 4 (bestaande) eengezinswoningen per jaar aan grote statushouders gezinnen.

#### ***Inzet gemeente Wageningen en de Woningstichting:***

- De taakstelling statushouders is fors en loopt op. Vooral de huisvesting van grote gezinnen vormt een obstakel. De gemeente en de Woningstichting blijven met elkaar in gesprek om te kijken wat te realiseren valt en zoeken gezamenlijk naar creatieve oplossingen. Het uitgangspunt is om te voldoen aan de taakstelling.
- In de rapportage 'huisvesting en integratie statushouders' worden afspraken over samenwerking, begeleiding en taakverdeling met betrekking tot statushouders vastgelegd (met ook Idealis en Vluchtelingenwerk Wageningen). Op basis van deze afspraken is in het huisvestingsoverleg statushouders aandacht voor het aanpakken van ervaren knelpunten en de evaluatie van de gemaakte afspraken.
- De gemeente en de Woningstichting zetten samen in op voldoende passend woningaanbod voor bijzondere doelgroepen, verspreid over de gemeente.
- Om meer aan de voorkant te kunnen werken, is er meer opbouwwerk in de buurt nodig. Daarnaast is de aandacht voor de buurt bij overlastsituaties een belangrijk middel om onrust te voorkomen en de buurtnetwerken te versterken. De gemeente neemt de regie in het opstellen van een integrale aanpak om het wijkwerk te versterken onder andere door de inzet op ambulant werk.
- Nieuw te bouwen kleinschalige woonzorginitiatieven worden gezamenlijk getoetst door middel van het toetsingskader woonzorginitiatieven (conform raadsbesluit Woningmarktstrategie 2019).

### 3 Thema leefbaarheid



De positie van kwetsbare en minder zelfredzame inwoners in de buurt, woonproblematiek, buurtoverlast en het groeiend aantal vluchtelingen in Wageningen. Het is een greep uit de vraagstukken die in de wijken en buurten spelen en die een multidisciplinaire en integrale aanpak vragen. Het goede nieuws is dat naast verzwaring van problematiek en toename in kwetsbaarheid bij inwoners, er ook een veelheid aan inwonersinitiatieven ter verbetering van de eigen leefomgeving is. Het is daarom belangrijk om te investeren in sterke buurten en wijken. Dit kan mede door in te zetten op de sociale basis en een sterke samenwerking van inwoners en professionals in de buurt. Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden, hebben wij de ambitie om te investeren in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van het openbaar gebied en wooncomplexen. De kwaliteit van de leefomgeving is belangrijk. Zo heeft groen veel positieve effecten op de gezondheid en het welzijn van mensen. Het draagt bij aan het verminderen van hittestress en daarnaast stimuleert het sociaal contact. Hierbij pakt de gemeente de verantwoordelijkheid in het openbaar gebied en doet de Woningstichting dit voor haar wooncomplexen. Bovendien willen we huurders aanmoedigen om actief problemen met de leefbaarheid te signaleren en samen met de gemeente en de Woningstichting aan te pakken.

#### Prestatieafspraken

	Regie de Woningstichting	Regie gemeente
<p><b>Integrale aanpak</b></p> <p>1. Met de in 2023 vastgestelde integrale wijk- en buurtgerichte aanpak beogen we door middel van samenwerking tussen gemeente en ketenpartners de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken te vergroten. Dit omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- preventief werken door ontwikkelen van processen</li> <li>- het professionaliseren van samenwerking</li> <li>- het versterken van wijkwerk via ambulante werk.</li> </ul>	X	X
<p><b>Afval</b></p> <p>2. De gemeente en de Woningstichting zetten zich gezamenlijk in om het fietswrakkenprobleem rondom de complexen van de Woningstichting op te lossen.</p> <p>3. De gemeente zorgt ervoor dat er in heel Wageningen ondergrondse containers voor restafval gaan komen, waarbij ze bijplaatsingen van grofvuil tegengegaan.</p> <p>4. De gemeente en de Woningstichting zetten zich gezamenlijk in om het grofvuilprobleem in en rondom de woningen van de Woningstichting aan te pakken om te zorgen voor een schone woonomgeving.</p>	X	X  X

<b>Groen</b>		
5. De gemeente, de Woningstichting en huurders formuleren vanuit de werkgroep Groen een gezamenlijke aanpak op klimaatadaptatie.	X	X
6. De Woningstichting zet zich in om meer gebouwgebonden groen te realiseren aan haar woningen (gevelgroen, geveltuinjes, groene daken).	X	
7. De gemeente zet zich in om het openbaar groen zo biodivers en klimaatbestendig mogelijk in te richten en zet in op communicatie hierover.		X

## Werkafspraken

### *Integrale aanpak*

#### **Inzet gemeente Wageningen**

- Samen met de Woningstichting maakt de gemeente procesafspraken op het gebied van handhaving/preventie (zoals woonfraude, prostitutie en Opiumwet, woningvervuiling). Gemeente is regiehouder.
- Samen met de ketenpartners stelt de gemeente een escalatiemodel op (volgens het AVE-model: een Integrale Aanpak ter Voorkoming van Escalatie) om tot een sluitende, integrale aanpak te komen ter voorkoming van escalatie bij huishoudens met oplopende problematiek. Dit zal worden ingepast in de huidige manier van werken.
- Op het gebied van woningontruiming willen we ons meer richten op preventie en voorkoming (vroegsignalering). Hiervoor is de ontwikkeling van een helder proces noodzakelijk, waarbij alle betrokken partijen goed zijn aangehaakt. Gemeente is regiehouder.
- De gemeente neemt de regie in het opstellen van een privacy-overeenkomst tussen de samenwerkende partijen in de buurt.
- De gemeente neemt de regie om de samenwerking met ketenpartners te versterken: Hoe kunnen we samen optrekken en gebruik maken van elkaars expertise.
- Om meer aan de voorkant te kunnen werken, is er meer opbouwwerk in de buurt nodig. Daarnaast is de aandacht voor de buurt bij overlastsituaties een belangrijk middel om onrust te voorkomen en de buurtnetwerken te versterken. De gemeente neemt de regie in het opstellen van een integrale aanpak om het wijkwerk te versterken onder andere door de inzet op ambulante werk.

#### **Inzet gemeente Wageningen en de Woningstichting**

- De gemeente en de Woningstichting werken ieder vanuit hun eigen rol aan buurten die leefbaar en veilig zijn en waar sociale samenhang is.
  - De Woningstichting doet dit door (intensief) beheer in buurten die dat nodig hebben, het inzetten van woonconsulenten en buurtbeheerders, veiligheidsmaatregelen en het stimuleren van bewonersinitiatieven.
  - De gemeente doet dit als regisseur van het samenwerkingsverband Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg dat als doel heeft om de leefbaarheid in buurten verder te versterken.
- Jaarlijks (gedurende de looptijd van het convenant) dragen de gemeente en de Woningstichting financieel bij aan Buurtbemiddeling. In het convenant Buurtbemiddeling staan de samenwerkingsafspraken benoemd.



## *Groen en afval*

### ***Inzet gemeente Wageningen***

- Op basis van een samenwerkingsovereenkomst zorgt de gemeente in de Nude voor (her)inrichting van het openbaar groen, als onderdeel van het te maken integrale inrichtingsplan voor de Nude. Ook de inzameling van afval, verharding, riolering, veiligheid en toegankelijkheid van de omgeving zijn onderdeel van dit plan.
- De gemeente stelt een biodiversiteitsplan en bomenbeleidsplan op.
- De gemeente communiceert naar inwoners over haar beleidskeuzes door middel van, het plaatsen van bordjes bij openbaar groen.
- Bij de aanplant van bomen houdt de gemeente bij de soortkeuze rekening met zoveel mogelijk inheemse en klimaatadaptieve soorten.
- De gemeente betreft standaard ook de huurwoningen bij de aanleg van het regenwaterriool, waarbij de omwonenden worden uitgenodigd om regenwater van de straatzijde van hun dak af te koppelen op dit riool (met toestemming van de Woningstichting).
- De gemeente spant zich in om fietswrakken in de openbare ruimte te verwijderen.

### ***Inzet de Woningstichting***

- Bij sloop en vervangende nieuwbouwprojecten voldoet de Woningstichting aan het minimale groenpercentage van 10% uit het Toetsingskader van de Woningmarktstrategie.
- De Woningstichting stelt richtlijnen op ten aanzien van groene daken en gevelgroen.

### ***Inzet gemeente Wageningen en de Woningstichting***

- De gemeente en de Woningstichting stimuleren huurders om hun tuin klimaatbestendig en biodivers in te richten en onderzoeken mogelijkheden om huurders te ondersteunen bij de aanleg en het onderhoud van een groene tuin (zoals het introduceren van een abonnement, flyeren, tuincoach of groenloket).
- De gemeente en de Woningstichting zorgen ervoor dat er bij de jaarlijkse Plantvierdaagse een huurdersinitiatief is.
- De Woningstichting en de gemeente maken een plan van aanpak om een straat in de Boven- of Benedenbuurt (hier infiltreert regenwater goed in de bodem) als pilot aan te wijzen om regenwater af te koppelen.
- De gemeente en de Woningstichting organiseren een regentonactie in een nog te bepalen wijk in Wageningen (waar regenwater minder goed in de bodem infiltreert).
- De gemeente en de Woningstichting zetten zich gezamenlijk in om het gedrag van de huurders met betrekking tot fietswrakken te verbeteren.
- De gemeente en de Woningstichting zetten zich gezamenlijk in om het gedrag van de huurders met betrekken tot bijplaatsen van grofvuil te verbeteren.

## 4 Thema beschikbaarheid



De woningmarkt in Wageningen kampt met hoge druk en beperkte bouwruimte. De huishoudensprognoses geven aan dat er tot 2030 3.000 woningen moeten worden toegevoegd. Het is een uitdaging om de juiste woningen op de juiste plekken te bouwen om aan diverse behoeften te voldoen. Door doorstroommaatregelen in te zetten, komen er woningen beschikbaar in de bestaande voorraad, waardoor meer huishoudens passende woningen kunnen vinden. De gemeente en de Woningstichting zoeken voortdurend naar creatieve mogelijkheden voor betaalbare nieuwbouw, gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen. Momenteel bedraagt de gemiddelde zoektijd voor aanbodwoningen ongeveer 3 jaar en voor een lotingwoning 1 jaar. Vanwege deze grote maatschappelijke opgave aan betaalbare woningen is in de Woondeal (net als in de woningmarktstrategie) afgesproken om per bouwplan minimaal 30% in het sociale huursegment, te realiseren. De Woningstichting heeft aangeboden om ongeveer 800 sociale huurwoningen bij te dragen tot 2030. Zowel de gemeente als de Woningstichting zijn in gesprek met ontwikkelaars om dit te realiseren. Er zijn echter externe factoren zoals netcongestie, stikstofproblemen en beschikbaarheid van locaties waar beide partijen geen controle over hebben. Bovendien zijn er hoge ambities op het gebied van groen, duurzaamheid, parkeren en wonen, die van invloed zijn op het behalen van de gezamenlijke doelstellingen en afspraken.

### Prestatieafspraken

	Regie de Woningstichting	Regie gemeente
<p>1. De Woningstichting zet zich in om tussen 2020 en 2030 814 sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente zet zich in voor een zoektocht naar potentiële nieuwbouwlocaties voor de nabije toekomst en brengt de versnellingsmogelijkheden voor woningbouw in kaart. Van de 814 te realiseren sociale huurwoningen zijn er reeds 136 gerealiseerd (Kortenoord, Torckdeal en Rooseveltweg) en resteert een opgave van nog 678 woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harde plannen: 12 boven- en benedenwoningen (de Dreijen fase I)</li> <li>• Zachte plannen: lopende gesprekken met grondeigenaren en intentieovereenkomsten</li> <li>• Overig: nog te onderzoeken (eigen)locaties</li> </ul>	X	X
<p>2. Om de opgave aan sociale huurwoningen te realiseren voert de Woningstichting de volgende acties uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proactief in gesprek gaan met grondeigenaren en/of projectontwikkelaars voor de realisatie van sociale huurwoningen, waarbij de Woningstichting kennisgeeft over haar ontwikkelwens (PMC).</li> <li>• De uitkomsten uit het verdichtingsonderzoek (2023) worden verder uitgewerkt in haalbaarheidsonderzoeken. De gemeente spant zich in om de voorstellen uit deze haalbaarheidsonderzoeken planologisch mogelijk te maken, daar waar deze aansluiten op de kaders en uitgangspunten van de visie bebouwde kom.</li> <li>• Beschikbare subsidies optimaal inzetten voor versnelling van de realisatie en/of financiële haalbaarheid.</li> </ul>	X	

<p>3. Om de Woningstichting in positie te brengen op locaties past de gemeente het volgende instrumentarium toe of verkent de mogelijkheden ervan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouwprojecten dienen voorzien te zijn van minimaal 30% sociale huur (conform woningmarktstrategie).</li> <li>• Ontwikkelaars wijzen op de afspraken uit de doelgroepenverordening (waaronder als eerste in gesprek gaan met de Woningstichting voor het sociale segment, oftewel voorkeurspositie).</li> <li>• De Woningstichting in een vroeg stadium informeren over nieuwe ontwikkellocaties.</li> <li>• Eigen locaties, die naar het oordeel van de gemeente (mede) bestemd kunnen worden voor sociale huurwoningen, geheel of gedeeltelijk aan de Woningstichting aan bieden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen, met inachtneming van de daarbij behorende verplichtingen voortvloeiend uit het Didam-arrest.</li> <li>• In regio FV-verband mogelijkheden verkennen om ontwikkelaars te stimuleren en waar mogelijk te verplichten sociale huur te realiseren met toegelaten instellingen (met voor wat betreft de gemeente Wageningen een voorkeurspositie de Woningstichting).</li> <li>• Bij de herziening van het huidige grondbeleid in 2024 meer in te zetten op actief grondbeleid als daarbij maatschappelijk rendement is te realiseren, waarbij de gemeente meer eigen locaties verwerft.</li> <li>• Beschikbare subsidies optimaal inzetten voor versnelling van de realisatie en/of haalbaarheid.</li> </ul>		X
<p>4. De gemeente bereidt in 2025 een nieuwe Woonvisie voor, waarin de woningbehoefte in beeld wordt gebracht tot 2040 in relatie tot de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw. Hieruit volgen nieuwe uitgangspunten voor de verschillende categorieën sociale huur bij nieuwbouw.</p>		X
<p>5. De gemeente en de Woningstichting brengen in 2024 gezamenlijk de behoefte aan sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens) tot 2040 in beeld. Hierbij betrekken zij o.a. verhuisbewegingen, demografische en economische ontwikkelingen. De Woningstichting verwerkt de uitkomsten in nieuwbouwprojecten en haar interne beleid. De gemeente gebruikt de uitkomsten voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie en het vervolg op het startersonderzoek.</p>		X

## Werkafspraken

### *Inzet gemeente Wageningen:*

- In 2024 voert de gemeente de volgende acties uit op basis van het afgeronde locatieonderzoek: het opstellen van een gebiedsverkenning voor de zoekgebieden uit het raadsbesluit en het ontwikkelen van beleid met betrekking tot de splitsing van woningen en kavels.
- De gemeente hanteert voor te realiseren sociale huurwoningen, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, een sociale grondprijs. Deze grondprijzen staan genoemd in de grondprijsbrief.
- De gemeente herijkt in 2024 de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening (op basis van nieuwe wetgeving voorrang/urgentie aandachtsgroepen) en betreft de Woningstichting hierbij.

- De gemeente implementeert in 2024 het beleidskader collectief wonen, de Woningstichting bekijkt in welke mate zij hiervoor kansen ziet om met partijen in gesprek te gaan en eventuele projecten op te pakken.

#### ***Inzet de Woningstichting:***

- Vanaf 2022 is er wettelijk gezien 7,5% vrije toewijzingsruimte, maar deze kan worden verhoogd naar 15%. De Woningstichting, de gemeente en huurders zijn tot overeenstemming gekomen om deze ruimte te benutten voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625,- en meerpersoonshuishoudens tot €53.000,-.
- De Woningstichting heeft 600 lotingwoningen en mag maximaal 20% van de mutaties per jaar via loting toewijzen. Ze houdt toezicht om deze grens van 20% niet te overschrijden.
- Op dit moment verkoopt de Woningstichting alleen haar bestaande verkoopwoningen. Tijdens het herzien van de portefeuillestrategie kijkt de Woningstichting in samenspraak met de gemeente of de verkoopwoningen moeten worden uitgebreid met sociale en/of vrije sector huurwoningen. Indien dit van toepassing is, wordt dit voorgelegd aan de werkgroep beschikbaarheid (bestaande uit huurders, de gemeente en de Woningstichting).

#### ***Inzet gemeente Wageningen en de Woningstichting:***

- De Woningstichting reserveert maximaal 25% van haar beschikbare woningen voor huurders die willen doorstromen. Dit is op dit moment het maximaal toegestane percentage vanuit de Woningwet. Tweemaal per jaar rapporteert de Woningstichting de voortgang van deze doorstroommaatregelen aan zowel de gemeente als de huurders. De volgende doorstroommaatregelen worden ingezet: doorstroom grote eengezinswoningen vanuit reguliere mutatie, doorstroom binnen hetzelfde complex voor senioren, doorstroom naar nieuwbouw, doorstroom vrije sector huur, doorstroom 55+project en doorstroom naar (sociale) koop. De gemeente en de Woningstichting gaan in 2024 in de herziene Huisvestingsverordening doorstroming via de experimentenregeling opnieuw bestendigen. De gemeente en de Woningstichting bekijken in 2024 naar aanleiding van de huisvestingsverordening gezamenlijk of de 25% uitgebreid kan worden naar de wettelijk toegestane 50% (nadat de woningwet is aangenomen).
- Bij sloop/nieuwbouw van bestaande woningen geeft de gemeente de Woningstichting het recht om uitsluitend sociale huurwoningen te bouwen om de beschikbaarheid te vergroten. Als dit niet haalbaar is, mag zij bijvoorbeeld naast sociale huurwoningen ook middeldure huurwoningen bouwen.
- Samen met Idealis en de Woningstichting voert de gemeente in 2024 een verkenning uit naar de kwantitatieve voorraad woningen tbv starters (zowel corporatiebezit als particulier bezit).
- De gemeente en de Woningstichting stellen in 2023/2024 gezamenlijk (afwegings-)kaders op waarbinnen Flexwonen plaats kan vinden, zodat enerzijds bepaald kan worden of Flexwonen past in Wageningen en anderzijds mogelijke locaties aan deze criteria getoetst kunnen worden.

## 5 Thema betaalbaarheid



Betaalbaar wonen vraagt vanwege de gestegen energielasten extra aandacht van de gemeente, de Woningstichting en huurders. Wij zijn samen verantwoordelijk voor betaalbare woonlasten voor huurders. Daarom zetten we in op meer sociale huurwoningen, om nog meer inwoners een betaalbaar thuis te bieden. Deze doelstelling is verder uitgewerkt bij het thema beschikbaarheid. De enorme stijging van (energie-) kosten raakt met name de huurders met lage inkomens. Samen hebben wij al diverse maatregelen ingezet. Helaas weten we deze doelgroep tot nu toe nog niet helemaal te bereiken. Wij willen hier samen vanuit onze eigen verantwoordelijkheid verandering in brengen.

### Prestatieafspraken

	Regie de Woningstichting	Regie gemeente
<p><i>Armoede in beeld</i></p> <p>1. De gemeente Wageningen en de Woningstichting maken inzichtelijk welke wijken en buurten het meest kwetsbaar zijn en welke maatregelen het meest effectief kunnen worden ingezet. Hierbij is er extra aandacht voor het bereiken van de doelgroep die in 'stille' armoede leeft.</p>		X
<p><i>Inzet tegen (energie-)armoede</i></p> <p>2. De stijgende prijzen in de afgelopen jaren met name die van energie zorgen voor toenemende financiële kwetsbaarheid van huurders met een laag inkomen. Nationaal en lokaal zijn er voorzieningen om inwoners met een laag inkomen te ondersteunen, de Woningstichting en de gemeente Wageningen zetten energiecoaches in en de Woningstichting maakt als het nodig is betaalafspraken op maat. De gemeente, de Woningstichting en huurders zetten zich in om huurders te wijzen op en te ondersteunen met de aanvraag van financiële ondersteuningsmaatregelen om zo het inkomen van de huurder te verbeteren.</p>		X
<p><i>Passend huren</i></p> <p>3. De Woningstichting volgt de kaders van het landelijk beleid voor de jaarlijkse huuraanpassing. De uitgangspunten voor deze huuraanpassing worden besproken met gemeente en huurders in de werkgroep huurverhoging. Wanneer er gebruik gemaakt wordt van de inkomensafhankelijke huurverhoging zal de extra opbrengst worden ingezet voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid.</p>	X	

## Werkafspraken

### *Armoede in beeld*

#### **Inzet gemeente Wageningen**

- De gemeente start in 2025 met het nieuwe inkomenszekerheidsbeleid. In de voorbereiding voert de Woningstichting een nieuw Woonlastenonderzoek uit met waar nodig input van de gemeente om de armoedemonitor en de resultaten van het onderzoek op elkaar aan te laten sluiten. Het resultaat is een kaart van Wageningen met de meest kwetsbare buurten en wijken en een gereedschapskist met maatregelen voor de meest effectieve inzet.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de opgehaalde signalen bij vroegsignalering met de betrokken partijen effectief te gebruiken voor de het actualiseren van de armoedekaart.

#### **Inzet de Woningstichting**

- De Woningstichting rond in 2024 haar herijking van het Woonlastenonderzoek 2018 af en deelt de uitkomsten met de gemeente zodat de resultaten van het onderzoek input zijn voor de te herijken Armoedemonitor en de 'armoedekaart'.
- De Woningstichting neemt zo snel mogelijk contact op met de huurder na het ontstaan van een huurachterstand om samen te kijken naar een oplossing. Wanneer de huurachterstand niet is ingelopen wordt deze gemeld via het portaal 'Vroeg Eropaf', zodat het voorkomen van armoede goed in beeld blijft.

### *Inzet tegen (energie-)armoede*

#### **Inzet gemeente Wageningen**

- In 2025 start de gemeente met de uitrol van inkomenszekerheid als onderdeel van bestaanszekerheid.
- De gemeente heeft de regie in het effectief inzetten van de nationale subsidies en lokale financiële middelen voor energiebesparing en financiële compensatie vanwege de gestegen energielasten.
- De gemeente continueert de maatregelen die zij inzet tegen (energie-) armoede zoals geldfit, ondersteuningsgesprekken, budgetbeheer en laagdrempelige financiële inloop.
- Onder regie van de gemeente worden er samen met de Woningstichting en huurders toegankelijke bijeenkomsten in buurten georganiseerd om bewoners te informeren en het gesprek aan te gaan over de ondersteuningsmaatregelen en maatregelen om energie te besparen.

#### **Inzet de Woningstichting**

- De Woningstichting wijst mensen op de financiële ondersteuning die de gemeente biedt aan inwoners met een laag inkomen.
- De Woningstichting stelt een ruimte in het kantoor beschikbaar voor het houden van de ondersteuningsgesprekken die vallen onder regie van de gemeente. Dit gesprek wordt gevoerd met behulp van de Voorzieningswijzer. In de ondersteuningsgesprekken zullen de mogelijke maatregelen voor energiebesparing en betaalafspraken op maat worden meegenomen.
- De Woningstichting start met het voeren van woonadviesgesprekken om huurders te wijzen op de aandachtspunten en de ondersteuningsmaatregelen vanuit het Startpunt op het gebied van woonlasten.

- De energiecoach van de Woningstichting zet zich in om bij signalen over hoge energielasten huurders te adviseren over energiebesparing. De energiecoach werkt samen met de Tochtbusters, die energiebesparende maatregelen uitvoeren in de woningen van huurders.

#### ***Inzet gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders***

- De gemeente, de Woningstichting en huurders uit de werkgroep betaalbaarheid maken een 'klantreis' door het hulpverleningsproces bij financiële problemen met als doel de verschillende onderdelen op de route goed op elkaar af te stemmen.
- De huurders uit de werkgroep betaalbaarheid lezen mee in de communicatie naar huurders om deze zo nog beter aan te laten sluiten bij de doelgroep.

#### *Passende huren*

##### ***Inzet gemeente Wageningen***

- De gemeente stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor huurders.
- De gemeente ondersteunt huurders via het Startpunt bij de aanvraag van toeslagen waaronder de Huurtoeslag.

##### ***Inzet de Woningstichting***

- De Woningstichting neemt de regie in het organiseren van een bijeenkomst voor de werkgroep huurverhoging om de uitgangspunten van de jaarlijkse huurverhoging te bespreken en betreft de gemeente hierbij.
- Bij duurzaamheidsinvesteringen zijn betaalbare woonlasten naast wooncomfort en gebruiksgemak het uitgangspunt.

## 6 Thema duurzaamheid



Wageningen streeft naar klimaatneutraliteit in 2040, met de gemeente als regisseur van verduurzaming. De Woningstichting werkt aan energieneutrale woningen in 2050. Onder regie van de gemeente, werken de gemeente, de Woningstichting en klimaatpartners van de gemeente Wageningen samen aan het terugdringen van de CO2 foodprint van Wageningen. In de Warmtevisie heeft de gemeente Wageningen als doelstelling dat in 2040 Wageningen verwarmd wordt met duurzame bronnen. De focus van de Woningstichting ligt bij het isoleren van de woningen om de energievraag terug te brengen. De duurzame opgave realiseren staat op gespannen voet met de opgave voor het bouwen van woningen, omdat de financiële middelen beperkt zijn. Het is daarom belangrijk samen in gesprek te blijven over de stapeling van ambities. Bij de verduurzaming staat betaalbaarheid, wooncomfort en gebruiksgemak bij de partijen centraal.

### Prestatieafspraken

	Regie de Woningstichting	Regie gemeente
<p><b>Energieverbruik</b></p> <p>1. De prioriteit ligt bij het terugbrengen van het energieverbruik. Om het energieverbruik van huurders terug te brengen zet de Woningstichting in op het isoleren van woningen. De gemeente en de Woningstichting bieden samen energiebesparende maatregelen aan en zetten zich samen met de werkgroep duurzaamheid in om inspirerende communicatiemiddelen te ontwikkelen.</p>	X	X
<p><b>Gezond wonen</b></p> <p>2. Vocht en schimmel hebben invloed op de luchtkwaliteit van de woning wat invloed heeft op de gezondheid van de huurder. Vocht en schimmel in woningen kunnen verschillende oorzaken hebben. De gemeente en de Woningstichting zetten zich in om huurders te adviseren over gezond wonen en het belang van ventileren.</p>	X	X
<p><b>Warmtetransitie</b></p> <p>3. De gemeente wil Wageningen aardgasvrij maken in 2040, terwijl de Woningstichting streeft naar CO2-neutraal gebouwgebonden energieverbruik in 2050. Samen met andere grote warmtevragers onderzoeken we de mogelijkheid van een collectief warmtenet in gebieden met veel warmtevraag. Wijkuitvoeringsplannen worden opgesteld met actieve betrokkenheid van de Woningstichting en huurders, afhankelijk van de buurt. Netcapaciteit is hierbij een cruciale factor.</p>		X
<p><b>Circulair bouwen</b></p> <p>4. De gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders verkennen circulair bouwen, focussen op makkelijke winsten zoals hergebruikte keukens, en houden investeringskosten en betaalbare woonlasten in het oog.</p>	X	



## Werkafspraken

### *Terugbrengen energieverbruik*

#### ***Inzet gemeente Wageningen***

- De gemeente coördineert middelen en geld voor energiearmoedebestrijding, met focus op lage inkomens en slecht geïsoleerde woningen.
- De gemeente begeleidt de klushulp-pilot en overweegt uitbreiding bij succes.
- De gemeente ontwikkelt een klimaatmonitor waarmee de vooruitgang op het gebied van energiebesparing en reductie van CO2 uitstoot wordt gemonitord.
- De gemeente leidt het opstellen van een Soortenmanagement Plan en betreft de Woningstichting hierbij. De gemeente en de Woningstichting onderzoeken ook alternatieve manieren om aan de wet Natuurbescherming te voldoen zonder vertraging in het isolatieproces van de Woningstichting.

#### ***Inzet de Woningstichting***

- De Woningstichting heeft in 2024 een plan opgesteld om E, F en G gelabelde woningen (exclusief monumentale en te slopen woningen) uiterlijk in 2028 te verduurzamen, zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken.
- De Woningstichting voert tussen 2020 en 2025 aan 520 groot onderhoud uit om woningen te isoleren met aandacht voor vermindering van het energieverbruik, betaalbare woonlasten en wooncomfort. Het doel is om in 2030 op basis van de huidige labelsystematiek een gemiddeld energielabel A te bereiken. De Woningstichting past voor het verduurzamen van de levering van warmte bij kleinschalige initiatieven waar mogelijk innovatieve warmteoplossingen toe.
- Het duurzaam opwekken van energie door het plaatsen van zonnepanelen wordt gestimuleerd bij huurders. Huurders kunnen een individuele aanvraag doen waarbij er een maandelijks bedrag via de servicekosten door de Woningstichting in rekening gebracht. Technisch moet het dak het gewicht van de zonnepanelen wel kunnen dragen en de zonnepanelen zo liggen dat ze voldoende opbrengst opleveren. Voor appartementencomplexen geldt dat er geen individuele aanvragen kunnen worden gedaan, maar dat er bij voldoende draagvlak gekeken wordt naar een complexmatige aanpak. De opbrengst zal in eerste instantie ten gunste komen van het algemene elektraverbruik.

#### ***Inzet gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders***

- De gemeente en de Woningstichting bundelen krachten om energieverbruik te verminderen door middel van:
  - Samen te werken aan voorlichting over energiebesparing.
  - Persoonlijke benadering van huurders via Tochtbusters en energiecoaches, die advies geven over energiebesparende maatregelen.
  - Gerichtte acties in straten met hoge energiekosten en lagere inkomens, waarbij 300 huishoudens in 2024 en 2025 proactief benaderd zullen worden, met input van de werkgroep duurzaamheid.
  - Voor nieuwbouwprojecten vanaf 5 woningen en vervangende bouw vanaf 10 woningen wordt een duurzaamheidsprofiel opgesteld via open overleg tussen de gemeente en de Woningstichting. Dit profiel bevat opties voor duurzaam bouwen op het gebied van energie, bouwmaterialen en groen/water.

- Het inzetten van energiecoaches om ten minste 100 huurders in 2024 en 2025 te ondersteunen bij zorgen of vragen rond het terugbrengen van energieverbruik.

### *Gezonde woning*

#### ***Inzet gemeente Wageningen***

- De gemeente Wageningen informeert bewoners via het Energieloket over het belang van goed ventileren voor gezond wonen.

#### ***Inzet de Woningstichting***

- De energiecoach van de Woningstichting bezoekt huurders die een melding doen van vocht en schimmel in de woning. De energiecoach inventariseert de oorzaak (oorzaken), stelt een verbeterplan op en geeft de bewoner advies om tocht en schimmel te voorkomen.

#### ***Inzet gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders***

- De gemeente en de Woningstichting bundelen inspanningen om tijdens huisbezoeken niet alleen over energiebesparende maatregelen te spreken, maar ook over vocht- en schimmelproblemen. Om een breder publiek te bereiken, werken ze aan verbeterde communicatiemiddelen met input van huurders.

### *Warmtetransitie*

#### ***Inzet gemeente Wageningen***

- De gemeente herzielt haar Warmtevisie met input van warmtepartners, waaronder de Woningstichting, en neemt ontwikkelingen in collectieve warmteoplossingen in overweging.
- Er zijn geschikte locaties voor collectieve warmteoplossingen in Wageningen, waar de Woningstichting veel vastgoed met hoge warmtevraag heeft. De gemeente en de Woningstichting onderzoeken samen de haalbaarheid en voorwaarden voor deze oplossingen.
- In 2024 en 2025 start de gemeente met minimaal drie wijk- of buurtuitvoeringsplannen, waarbij de Woningstichting en haar huurders, afhankelijk van de buurt of wijk, actief worden betrokken.
- Voldoende netcapaciteit is cruciaal voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Voor de geplande projecten in 2024 en 2025 is er voldoende capaciteit. Onder leiding van de gemeente stellen we een kaart met knelpunten in Wageningen op, waarbij de gemeente zich inzet om deze op te lossen, inclusief versnelde plaatsing van nieuwe middenspanningsruimtes/transformatorhuisjes.

#### ***Inzet de Woningstichting***

- De Woningstichting sluit bij een definitieve 'Go' en daarmee de borging van alle juridische afspraken van het project Benedenbuurt 167 huurwoningen aan op het aan te leggen warmtenet.
- Na de plaatsing van warmtepompen in de nieuwbouw van Kortenoord en de Rooseveltweg en de WKO installatie met aquathermie in Torckdael start de Woningstichting in 2024 pilots voor het gasloos maken van woningen in de bestaande bouw.
- De Woningstichting onderzoekt locaties met een hoge warmtevraag voor duurzame warmteoplossingen en bekijkt de haalbaarheid en voorwaarden.

- De Woningstichting richt zich op het verminderen van de warmtevraag en onderzoekt alternatieve duurzame bronnen voor resterende vraag. Gezien de focus op beschikbaarheid van woningen en beperkte financiële middelen, worden duurzame maatregelen zorgvuldig afgewogen.

#### ***Inzet gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders***

- De gemeente, de Woningstichting en huurders evalueren in de werkgroep duurzaamheid stappen die in de warmtetransitie worden gezet met als doel ervaringen in te zetten in nieuwe projecten voor een duurzaam thuis.

#### *Circulair bouwen*

##### ***Inzet gemeente Wageningen***

- De gemeente faciliteert en informeert de Woningstichting op het gebied van circulair bouwen waar mogelijk.

##### ***Inzet de Woningstichting***

- De Woningstichting past bij groot onderhoudsprojecten circulariteit toe door hergebruik materialen keuken en gescheiden afvoer materialen sloop. Het 'laaghangende fruit' neemt de Woningstichting mee.
- De Woningstichting onderzoekt in 2024 het gebruik van circulariteit in de renovatieplannen om de kansen in kaart te brengen. De resultaten worden besproken met de gemeente en de werkgroep duurzaamheid.

##### ***Inzet gemeente Wageningen, de Woningstichting en huurders:***

- De gemeente, de Woningstichting en huurders vergroten vanuit de werkgroep duurzaamheid hun kennis over de mogelijkheden van circulair bouwen. Afweging investeringskosten en betaalbare woonlasten is hierbij het uitgangspunt.