

Prestatieafspraken Kampen 2022 – 2026

Jaarschijf 2023

Gemeente Kampen
Beter Wonen IJsselmuiden
Huurders Vereniging groot IJsselmuiden
deltaWonen
Centrale Bewonersraad deltaWonen

29 november 2022



Inleiding

In de jaarschijf 2023 maken woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente nadere afspraken voor 2023 naar aanleiding van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026. De laatste ontwikkelingen op de woningmarkt zijn hierbij van belang. Het rijk heeft dit jaar verschillende programma's geïntroduceerd waarvan de impact op de prestatieafspraken gedeeltelijk bekend is. Hier wordt zoveel mogelijk rekening mee gehouden en de partijen blijven met elkaar in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. De afspraken in deze jaarschijf zijn dus onder voorbehoud van nieuwe wet- en regelgeving van het rijk.

Met de Nationale Prestatieafspraken komen Aedes, Woonbond VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeen. Deze afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Het realiseren van de ambitieuze doelen uit deze afspraken is mogelijk doordat de investeringsruimte van corporaties de komende jaren groeit door het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023. Een andere reden is dat woningcorporaties hun investeringen en maatregelen versnellen. De maatregelen in de Nationale Prestatieafspraken maken onderdeel uit van de Jaarschijf 2023.

De ambities uit de Nationale woonprogramma's en de Nationale Prestatieafspraken over de realisatie van nieuwe woningen, afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid, en wonen en zorg moeten lokaal en regionaal in de prestatieafspraken worden doorvertaald. In het najaar van 2022 wordt hiertoe ondermeer de Provinciale Woondeal West Overijssel gesloten.

De Nationale Prestatieafspraken zorgen voor een ommezwaai op het terrein van wonen. De overheid neemt de regie in handen op Volkshuisvesting en biedt woningcorporaties randvoorwaarden om te doen waarvoor ze zijn opgericht: het realiseren en goed onderhouden van betaalbare woningen voor mensen die dat nodig hebben. De afspraken worden gemaakt in een wereld van onzekere tijden. Dat maakt het noodzakelijk om op de lange termijn te kijken naar de afspraken. De lange horizon van de afspraken vereist voor alle betrokken partijen aanpassingsvermogen en realisme. In de Jaarschijf 2023 proberen we hier invulling aan te geven. Van alle partijen wordt verwacht dat zij de nodige inspanningen leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, maar ook dat zij elkaar aanspreken als dat noodzakelijk is.

Om de doelen te realiseren zetten we stappen om samen de uitvoering vorm te geven. Dat gebeurt in een nieuw volkshuisvestelijk stelsel, waarin we Nationale Prestatieafspraken maken die worden vertaald van landelijk niveau naar lokale prestatieafspraken. Zo realiseren we door middel van wederkerigheid een sterk volkshuisvestelijk stelsel met alle betrokken partijen.

1 - Voldoende sociale huurwoningen

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Omvang van de voorraad sociale huurwoningen	1a	In 2023 verwachten de corporaties het aantal sociale huurwoningen te zullen bouwen, verkopen en slopen zoals is opgenomen in de bijlage 'indicatieve ontwikkeling voorraad huurwoningen in de sociale sector, 2022 tot en met 2026', die bij de meerjarige prestatieafspraken is gevoegd (bijlage 2). Voor deze jaarschijf is de bijlage geactualiseerd (bijlage 1).	Corporaties	Corporaties
Grondprijzen sociale huurwoningen	1b	Voeren van gesprek over welke factoren de grondprijzen voor sociale huurwoningen beïnvloeden en in welke mate. Het proces moet leiden tot evenwichtige afspraken tussen corporaties en gemeente. De huurdersorganisaties worden geïnformeerd.	Gemeente en corporaties	Corporaties
Woonwagendstandplaatsen	1c	De gemeente en de corporaties voeren een verkenning uit naar de realisatie van nieuwe (extra) standplaatsen voor woonwagenlocaties in bijvoorbeeld Reevedelta. Dit gebeurt naast de grotere woonwagenlocatie waarnaar momenteel onderzoek wordt gedaan. Op basis van de analyse worden concrete vervolgaacties bepaald, die jaarlijks gemonitord worden. Het streven is om in 2023 met bestuurlijke besluitvorming duidelijk te hebben over nieuwe woonwagendstandplaatsen.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Ontwikkeling middeldure huurwoningen	1d	Uit het woningbehoefteonderzoek 2021 is gebleken dat in de gemeente Kampen behoefte is aan iets meer middeldure huurwoningen (huurprijs €752,33 tot €1.000,-). Corporaties kunnen volgens de nationale prestatieafspraken ook middeldure huurwoningen realiseren. In 2023 wordt besproken hoe de corporaties kunnen bijdragen op de middeldure huurmarkt. Hierbij wordt naar de mogelijkheden binnen nieuwbouw maar ook binnen bestaande bouw gekeken. De gemeente en corporaties informeren de huurdersorganisaties over de uitkomsten en indien er afspraken worden gemaakt over het aanpakken van het verschil in behoefte en aanbod, worden deze besproken met de huurdersorganisaties.	Gemeente / corporaties / marktpartijen	Gemeente
Monitoring slaagkansen	1e	Bespreken van het afwegingskader met monitoringssysteem voor de woonruimteverdeling, waarbij wordt gestuurd op een eerlijke verdeling van woonruimten in de sociale huur over de bemiddelings-, spoed- en wensmodule en jaarlijks de slaagkans wordt gemonitord (in relatie tot wachttijd en aantal inschrijvingen) in de drie genoemde modules. Bij voorkeur aan de hand van kwartaalrapportages die worden gedeeld en besproken.	Alle partijen	Corporaties
Woningbouwopgave	1f	<u>DeltaWonen</u> Gemeente en deltaWonen maken afspraken over de versnelling van de woningbouw voor de komende 10 jaar. De opgave is te komen tot nieuwbouw van minimaal 900 sociale huurwoningen. Een belangrijk deel van te bouwen sociale huurwoningen wordt gebouwd in Reevedelta. Van het totaal aantal te bouwen woningen in Reevedelta is 20% sociale huurwoningen het absolute minimum. Gemeente en deltaWonen spreken af de realisatiekracht voor de nieuwbouw te verhogen en te komen tot aanvullende locaties voor nieuwbouw met als doel een minimum programma van 900 sociale huurwoningen toe te voegen (gemiddeld 90 woningen per jaar voor de komende 10 jaar). De realisatie van kwalitatief goede flexwoningen (permanent flexibel) behoort eerst ook tot deze opgave. Flexwoningen zullen op termijn worden vervangen door permanente woningen. (Uitvoering verkenning aanvullende locaties Q1 en Q2).	Alle partijen	Gemeente en corporaties

		<p><u>Beter Wonen IJsselmuiden</u> Gemeente en Beter Wonen maken afspraken over de versnelling van de woningbouw van 133 sociale huurwoningen in de komende 8 jaar. Het gaat hierbij om 117 woningen in IJsselmuiden en 16 in de kleine kernen. Gemeente en Beter Wonen spreken af de realisatiekracht voor de nieuwbouw te verhogen en te komen tot aanvullende locaties voor nieuwbouw met als doel meer sociale huurwoningen toe te voegen. Bij nieuwe woningbouwlocaties bespreken gemeente en Beter Wonen met elkaar het aantal woningen in sociale huur.</p>		
Positie sociale huur nieuwbouw	1g	Gemeente en de corporaties maken afspraken over het verbeteren van de positie van sociale huur bij nieuwbouwwontwikkelingen en de vertaling daarbij in het publiekrechtelijke instrumentarium, om daarmee invulling te geven aan de afspraak dat sociale huur in de stad wordt gerealiseerd door Toegelaten Instellingen.	Gemeente en corporaties	Gemeente, Q1 en 2
Bevorderen doorstroming	1h	<p>Opzetten en doorzetten van experimenteren met stimuleringsmaatregelen om doorstroom van specifieke doelgroep te bevorderen door alle partijen. Stimuleringsmaatregelen kunnen zowel financiële maatregelen als specifieke toewijzingsregels voor huurders (en kopers) zijn, maar daarnaast kan het vergroten van het bewustzijn ook helpen.</p> <p><u>Inzet deltaWonen:</u> Doorstroom bij nieuwbouwopleveringen en/of bij mutatie. Afhankelijk van de specifieke situatie zijn binnen het huurbeleid en de woningtoewijzing bijvoorbeeld de volgende maatregelen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorrang voor senioren die een (sociale huur) eengezinswoning achterlaten • Voorrang voor jongeren (< 23 jaar) • Voorrang voor meerpersoonshuishoudens (>2 of >3) voor grote eengezinswoningen (≥ 3 slaapkamers). <p>Daarnaast gaat deltaWonen andere mogelijke maatregelen die bijdragen aan de genoemde doelen nader onderzoeken, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheidsgarantie • Behoud van punten bij acceptatie van hele kleine woonruimte • Woonlastenbehoud <p>De CBR wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de onderzoeken en wanneer wordt overwogen om maatregelen in te zetten wordt dit besproken met de CBR en waar nodig ter advies voorgelegd aan de CBR.</p> <p><u>Inzet seniorencoach</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Proactief informeren en ondersteunen van senioren (in een eengezinswoning) over en bij de mogelijkheden om te verhuizen naar een beter passende woning. Hiervoor worden o.a. de uitkomsten van de enquêtes van Vitaal en Veilig Thuis benut • De senioren coaches van de corporaties delen ervaringen en trekken samen op bij het ontwikkelen van o.a. de informatievoorziening. <p>De CBR is bereid om praktische ondersteuning te bieden bij de inzet van de seniorencoach.</p>	Alle partijen	Corporaties

		<p><u>Inzet Beter Wonen IJsselmuiden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen geven we huurders die een huurwoning van ons achterlaten voorrang om voor de woning in aanmerking te komen. De verdeling huurders c.q. reguliere inschrijfduur is op basis van 50/50. • We gaan onderzoeken of het voor bepaalde complexen (bijvoorbeeld seniorencomplexen) mogelijk is om de vrijkomende woningen met voorrang toe te wijzen aan een specifieke doelgroep. • De inzet van een seniorenmakelaar. Doel is om huurders proactief te informeren en ondersteunen om de mogelijkheden te onderzoeken om te verhuizen naar een passende woning. 		
Vrije toewijzingsruimte	1i	Partijen maken afspraken over de doelgroepen die in aanmerking komen voor woningen vallend binnen de vrije toewijzingsruimte van maximaal 15% per 1 januari 2023 en monitoren dit.	Alle partijen	Corporaties
Vergroten werkgebied woonruimte-verdeling	1j	Om de mogelijkheid van woningzoekenden om een passende woning te vinden te vergroten, zijn partijen een onderzoek gestart tussen gemeenten en corporaties in West Overijssel om te komen tot aansluiting van andere corporaties in de directe regio rondom Zwolle (Salland Wonen, Vechtdal Wonen en Vechthorst) op de Woningzoeker. Door het bereik van de woonruimteverdeling te vergroten wordt het aanbod voor woningzoekenden groter, zijn er meer mogelijkheden voor doorstroming en kan de druk op de markt (mogelijk) afnemen. Tevens zijn er schaalvoordelen te bereiken in het delen van faciliteiten en bespaart de huurder kosten doordat hij met dezelfde inschrijving in een groter zoekgebied kan kijken. De samenwerkende corporaties van de Woningzoeker (Beter Wonen IJsselmuiden, Openbaar Belang, SWZ, deltaWonen en Wetland Wonen) hebben hiertoe het initiatief genomen. De huurdersorganisaties zijn in dit proces betrokken in een regionale klankbordgroep. Eind 2022 vinden gesprekken plaats met huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties om tot afstemming te komen tot uitbreiding van De Woningzoeker. Doel is om in 2023 de uitbreiding definitief te realiseren.	Alle partijen	Corporaties
Huisvesting stathouders	1k	De taakstelling huisvesting stathouders voor 2023 is nog hoger dan de taakstelling in 2022 namelijk 66 voor de eerste helft van 2023. In 2022 ging het om 72 stathouders over het hele jaar. De gemeente en deltaWonen werken daarom hard aan het toevoegen van flexwoningen voor onder andere stathouders. De gemeente en de corporaties zetten zich in om alternatieve (huisvestings)oplossingen te creëren. Zij streven ernaar om voor 1 juli een concreet plan te hebben. Ook monitoren zij per kwartaal de voortgang van de huisvesting van stathouders en ondernemen ze actie daarop indien nodig. De gemeente levert hiertoe de meest recente taakstellingscijfers aan.	Gemeente en corporaties	Gemeente

2 - Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huurbeleid	2a	In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.	Alle partijen	Corporaties

		Tevens is afgesproken dat er per 1 juli 2023 een eenmalige huurverlaging komt voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimumloon		
	2b	Partijen gaan in het eerste kwartaal van 2023 met elkaar in overleg en komen, indien van toepassing, overeen hoe zij de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging ¹ alloceren indien de corporatie hier kiest voor inkomensafhankelijke huurverhoging na advies van haar huurdersorganisatie.	Alle partijen	Corporaties
Bereikbaarheid inkomensregelingen	2c	De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen ervoor zorgen dat de inkomensregelingen die er voor mensen zijn, zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor huurders. Zeker met de huidige hoge energiekosten is dit erg belangrijk. Partijen bespreken de ervaringen en onderzoeken samen hoe zij hiervoor kunnen zorgen, en welke (extra) inspanningen hiervoor nodig zijn. Jaarlijks wordt dit gezamenlijk geëvalueerd.	Alle partijen	Gemeente
Convenant 'Vroeg Eropaf'	2d	Uitvoering en monitoring van het convenant 'Vroeg Eropaf' (2020).	Ondertekenaars waaronder gemeente en corporaties	Gemeente

3 - Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Opstellen wijkvisie en -strategie	3a	In 2022 wordt de wijkvisie voor Brunnepe afgerond en aangeboden aan de gemeenteraad. In deze visie wordt antwoord gegeven op de vraag hoe om te gaan met de beschikbare ruimte in Brunnepe in relatie tot de opgaves op het gebied van wonen, parkeren en leefbaarheid. Samen met deltaWonen maken we afspraken hoe uitvoering te geven aan de in de visie opgenomen opgaves. Daarnaast is in 2022 de wijkvisie voor Flevowijk afgerond. Met de titel "Eigentijds wonen in het hart van Kampen" hebben gemeente en deltaWonen samen een toekomstbeeld voor de Flevowijk in 2040 gemaakt. DeltaWonen en de gemeente maken als volgende stap concrete afspraken over het tot uitvoering brengen van deze visie. Dit gebeurt onder andere aan de hand van de pilot Groene en Gezonde Flevowijk.	Alle partijen	Gemeente / deltaWonen
Integraal wijkoverleg	3b	Bepalen van proces en inhoud van het integrale wijkoverleg voor de wijken Brunnepe, Flevowijk en Binnenstad en start met het eerste wijkoverleg.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Convenant woonoverlast en ondermijning	3c	Sluiten van een convenant 'Woonoverlast en ondermijning' om woonoverlast en woonfraude tegen te gaan. De huurdersorganisaties worden betrokken om de privacy van de huurders te waarborgen en toe te zien op big data.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Woonzorgvisie	3d	Op basis van de woonzorgvisie, die in 2022 vastgesteld wordt, is een uitvoeringsagenda opgesteld. In 2023 gaan de partijen aan de hand van verschillende werkgroepen verder met uitvoering van de uitvoeringsagenda.	Alle partijen	Gemeente

¹ Corporaties hadden voorheen de keuze om huishoudens met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Deze is in 2021 bevroren en dus niet toegestaan. Voor 2022 wordt in de Wet Huur en inkomensgrenzen een nieuwe methodiek voorgesteld.

Tussenvorm wonen	3e	Niet iedereen die uitstroomt uit de GGZ, beschermd wonen, maatschappelijke opvang of jeugdzorg kan direct volledig zelfstandig wonen. Voor sommige inwoners is het nuttig om een tussenvorm wonen (bijvoorbeeld meerpersoonshuishoudens met zorg in de onmiddellijke nabijheid, 'omklapconstructie' of huren op naam van een zorgaanbieder) te creëren. In 2023 bekijken partijen welke mogelijkheden er verder zijn in zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Ook voor deze doelgroep geldt dat er een goede verdeling over de wijken wordt nagestreefd. De transitie van beschermd wonen naar beschermd thuis vraagt om kleinschalige geclusterde tussenvormen, liefst gemixt met regulier. Hierbij is het belangrijk dat er door de gemeente ook geïnvesteerd wordt op de community vorming door bijvoorbeeld een welzijnsorganisatie dit te laten faciliteren. Daarnaast is de transitie van opvang naar wonen binnen de MO. De bedoeling is dat dak- en thuislozen sneller een woning krijgen met de daarbij behorende begeleiding.	Gemeente en corporaties	Corporaties
Vergunningstraject zorgwoningen	3f	De gemeente stelt een plan van aanpak op om het vergunningstraject voor het huisvesten van mensen die uitstromen uit de GGZ, beschermd wonen, maatschappelijke opvang of jeugdzorg simpeler en sneller te laten verlopen (voor de corporaties). Dit krijgt vorm bij de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie. Op basis van het plan van aanpak gaan de gemeente en de corporaties in gesprek en wordt de concrete uitwerking bepaald.	Gemeente en corporaties	Gemeente

4 - Duurzame wijken en woningen

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Verduurzaming van de woningvoorraad door de corporaties	4a	<p><u>Beter Wonen IJsselmuiden:</u> Beter Wonen werkt geleidelijk toe aan een energie neutrale voorraad van haar huurwoningen. Wij zorgen ervoor dat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen zonder dat hun woonlasten door onze verbeteringen stijgen. De inzet is in 2023 gericht op de volgende ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aanleg van zonnepanelen op daarvoor gelabelde woningen • nieuwbouw van gasloze woningen (geowarmtepomp) • plan van aanpak opstellen voor woningen met E/F/G label • uitvoering geven aan transitievisie Warmte • pilot uitvoeren voor woningen met een hybridepomp • gemiddelde energieprestatie van de woningen komt eind 2023 uit op 153 <p><u>DeltaWonen:</u> DeltaWonen heeft veel woningen in voorbereiding voor 2024-2026, maar geen concrete verduurzamingsprojecten in 2023. DeltaWonen zet in de bestaande bouw vol in op de CO2-reductie. Dit betekent dat diverse complexen energetisch worden aangepakt. Doelstelling van deltaWonen is om in 2030 30% CO2-reductie te hebben bereikt, en in 2050 100%.</p>	Corporaties	Corporaties

		Huurdersorganisaties worden betrokken bij de energietransitie voor de bewustwording onder de huurders.		
Proeftuinen energietransitie	4b	<p>DeltaWonen start in samenwerking met de gemeente met een proeftuin waterstof ten behoeve van de energietransitie.</p> <p>DeltaWonen is gestart met de voorbereidingen om een complex te verduurzamen. Centraal hierbij staat dat dit complex wordt verwarmd door middel van waterstof. Ook zal waterstof als opslagmedium worden gebruikt voor duurzaam opgewekte elektriciteit. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd aan de congestieproblematiek en aan de ontwikkeling voor de inzet van waterstof in de bebouwde omgeving. Naast het onderzoek naar de technische toepassingen / mogelijkheden van waterstof in de bebouwde omgeving worden ook de financiële consequenties onderzocht. De centrale vraag is: is waterstof een goed medium voor de energietransitie in de bebouwde omgeving. Dit vraagt van de gemeente Kampen onder meer proactief meedenken in de toepassing van huidige regelgeving maar vooral ook meewerken aan de benodigde experimentele ruimte / O.G.-oplossingen om toepassing van waterstof in de bebouwde omgeving mogelijk te maken.</p> <p>Dit project loopt in samenwerking met het waterstof project in de Zuiderzeehaven. In najaar 2022 start de nadere afstemming met onder meer de gemeente Kampen.</p>	Alle partijen	deltaWonen
Bevorderen energiebewustwording en klimaatadaptatie huurders	4c	<p>De huurdersorganisaties zetten op een rij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • welke inzet zij in 2023 kunnen plegen om energiebewustwording bij huurders te vergroten; • welke inzet zij in 2023 kunnen plegen om huurders te informeren over ingrepen die huurders kunnen doen in de eigen woning en tuin, om wateroverlast en hittestress te verminderen en een groene woonomgeving te bevorderen. <p>De huurdersorganisaties bespreken dit met de gemeente en corporaties waarbij ook mogelijke ondersteuning van de gemeente en de corporaties bij uitvoering van de concrete acties wordt besproken.</p> <p>De huurdersorganisaties hebben een voorstel gedaan richting de gemeente. Hier moet de gemeente nog verder op reageren.</p>	Huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties

Ondertekening Jaarschijf 2023

Aldus ondertekend te Kampen d.d.

Beter Wonen IJsselmuiden

deltaWonen

Gemeente Kampen

Huurders Vereniging groot IJsselmuiden

Centrale Bewonersraad deltaWonen