



# Samenwerkingsafspraken 2025 tot en met 2029

## Vooraf

Gemeente Wijchen is regisseur van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid is vastgelegd in haar woonvisie “Wonen in Wijchen” (2024-2028). De woningcorporaties Talis en De Kernen dragen bij aan dit gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt conform het gestelde in de Woningwet vastgelegd in samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) tussen de gemeente, huurdersbelangenverenigingen en de corporaties. Om te komen tot deze afspraken zijn partijen met elkaar in dialoog gegaan over de lokale ambities.

### Partijen

Bewonersraad De Kernen, Accio (Huurdersbelangenvereniging), Huurdersvereniging Omslag, Woonstichting De Kernen, Woningstichting Talis, Gemeente Wijchen.

### Thema's

De partijen maken inhoudelijke afspraken over de volgende hoofdthema's:

1. Beschikbaarheid: nieuwbouw, verkoop/aankoop, liberalisatie
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit en Verduurzaming
4. Leefbaarheid
5. Wonen en zorg, aandachtsgroepen

### Kaderafspraken en jaarafspraken

De Woonvisie van de gemeente Wijchen is op 30 mei 2024 vastgesteld voor de periode 2024-2028. De corporaties hebben op basis van het gemeentelijk woonbeleid een overzicht van voorgenomen werkzaamheden ingediend (het bod, conform artikel 44 lid 2 van de Woningwet). Deze vormt de basis voor de voorliggende samenwerkingsafspraken. Hierbij sluiten we aan bij de Nationale prestatieafspraken (NPA), Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. De afspraken gelden voor de periode 2025 tot en met 2029. Aanvullend hierop worden concretere jaarafspraken gemaakt: nu voor 2025 en 2026 (zie bijlage 1), in 2026 voor de jaren 2027, 2028 en 2029.

### Relevante documenten

Woonvisie Wonen in Wijchen 2024-2028 (mei 2024), Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025, Convenant Woningopgaven in de gemeente Wijchen (gemeente en Talis, mei 2021), Warmteplan Wijchen (maart 2023).

### Financiële verantwoording

Alle voornoemde afspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging. De corporaties zijn bereid de financiële positie nader toe te lichten aan de partners die betrokken zijn bij de totstandkoming van de samenwerkingsafspraken.

## Ondertekening

Aldus overeengekomen en opgemaakt te Wijchen op 5 december 2024.

Gemeente Wijchen

Door: G. Gerrits



Woningcorporatie Talis

door: J. van der Meer



Woningcorporatie De Kernen

door: M. Kempe



Accio Huurdersvereniging

door: H. Heinink



Bewonersraad De Kernen

door: E. Verbruggen



Huurdersvereniging Omslag

door: M. Snippert



## Inhoudsopgave

Vooraf .....	2
Ondertekening.....	3
Inhoudsopgave.....	4
1  SAMENWERKING & PROCES.....	5
Wat gaan we daarvoor samen doen? .....	5
Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen .....	6
Opbouw van de samenwerkingsafspraken .....	6
2  BESCHIKBAARHEID .....	7
Wat gaan we daarvoor samen doen? .....	7
Wat doet iedere partij afzonderlijk? .....	8
3  BETAALBAARHEID .....	10
Wat doen we al en blijven we doen? .....	10
Wat gaan we daarvoor samen doen? .....	10
Wat doet iedere partij afzonderlijk? .....	11
4  KWALITEIT EN VERDUURZAMING.....	12
Wat doen we al en blijven we doen? .....	12
Wat gaan we daarvoor samen doen? .....	12
Wat doet iedere partij afzonderlijk? .....	13
5  LEEFBAARHEID .....	14
Wat gaan we daarvoor samen doen? .....	15
Wat doen we al en blijven we doen? .....	15
Wat doet iedere partij afzonderlijk? .....	15

6  WONEN EN ZORG, AANDACHTSGROEPEN.....	17
Wat gaan we daarvoor samen doen? .....	18
Wat doen we al en blijven we doen? .....	18
Wat doet iedere partij afzonderlijk? .....	19
Bijlage 1  Jaarafspraken 2025-2026 .....	20
Bijlage 2  Samenstelling bezit corporaties .....	22
Bijlage 3  Nationale Prestatieafspraken .....	23
Bijlage 4  Begrippen en definities .....	25
Bijlage 5  Richtlijnen levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten .....	28

# 1| SAMENWERKING & PROCES

De afspraken die we maken zijn voornamelijk langer durend van aard, met de bedoeling deze meerdere jaren in stand te houden. De voorliggende afspraken gelden voor de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2029. In deze afspraken staan de gezamenlijke visie en ambities centraal en richten we de focus op een zo goed mogelijke samenwerking. Daarvoor is cruciaal dat we wederkerige afspraken maken die partijen in staat stellen om de gevraagde prestaties te leveren: partijen hebben elkaar hard nodig om de individuele prestaties te kunnen leveren. Daarom geven we het de titel *Samenwerkingsafspraken*.

## Wat gaan we daarvoor samen doen?

1. We maken afspraken voor de periode 2025 tot en met 2029. Als partijen niet tot concrete afspraken kunnen komen ten aanzien van bepaalde onderdelen die deel uit maken van een in de samenwerkingsafspraken benoemd thema, dan maken partijen procesafspraken om wel tot overeenstemming te komen in een nader per afspraak te bepalen jaar.
2. Wanneer er 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, maar waar noodzakelijk en wenselijk in afstemming met de andere partijen.
3. Naast de reguliere ambtelijke overleggen geven Talis en De Kernen via reguliere bestuurlijke overleggen statusupdates van lopende projecten, waarbij de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden om input te leveren.
4. We hanteren zoveel als mogelijk gelijke bronnen, onder andere ten aanzien van woningbehoeftes op korte en lange termijn. We stemmen uitgangspunten en interpretatie van de gebruikte bronnen met elkaar af.
5. Huurdersorganisaties kunnen rekenen op ondersteuning van de corporaties en gemeente wanneer dit gewenst is.
6. We werken volgens de volgende cyclus:
  - Voorliggende afspraken gelden voor de periode 2025 tot en met 2029;
  - Concretere jaarafspraken maken we voor de periode 2025-2026 (zie bijlage 1) en in 2026 voor de periode 2027-2029;
- Uiterlijk 15 april van ieder jaar monitoren en evalueren we de lopende afspraken, waarbij we in ieder geval nieuwbouwplanning, realisatie, verkoop, liberalisering en slaagkansen in beeld brengen. Tevens toetsen we de afspraken op maatschappelijke en volkshuisvestelijke relevantie;
- Op basis van de monitoring en evaluatie stellen de corporaties uiterlijk 1 juli een overzicht van voorgenomen werkzaamheden, inzet en investeringen op en delen die met de gemeente en huurdersorganisaties (conform artikel 44 lid 2 Woningwet);
- Begin oktober van ieder jaar vindt vervolgens het gesprek plaats over de afspraken voor het komende jaar, passend binnen de meerjarige samenwerkingsafspraken en rekening houdend met de resultaten van de monitoring en evaluatie in april:
  - In 2025 volgen we een 'lichte' variant, met hooguit de meest noodzakelijke aanpassingen;
  - In 2026 maken we een grondiger tussenstand op en maken we nieuwe concrete jaarafspraken voor de periode 2027-2029, passend binnen het meerjarige kader;
  - In 2027 en 2028 volgen we weer een 'lichte' variant, met hooguit de meest noodzakelijke aanpassingen;
  - In 2029 maken we geheel nieuwe, meerjarige afspraken, gebaseerd op het dan vigerende woonbeleid van de gemeente.
7. In oktober of november vindt jaarlijks een tripartiet Bestuurlijk Overleg plaats over de voortgang van de prestatieafspraken.
8. Deze samenwerkingsafspraken zijn opgesteld in een tijd waarin de wereld snel verandert: de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's zijn op landelijk niveau opgesteld. Ook zijn Nationale Prestatieafspraken opgesteld. Op regionaal niveau is de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen vastgesteld. Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen consequenties hebben voor deze samenwerkingsafspraken. Zo is op dit moment de Wet versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding die consequenties kan hebben voor afspraken. Deze dynamiek noopt ook tot flexibel omgaan met de gemaakte afspraken. In de periodieke monitoring en evaluatie (zie afspraak 6) bepalen we samen of ontwikkelingen moeten leiden tot wijzigingen van lopende afspraken en/of aanvullende afspraken.
9. Nadere uitwerking van specifieke thema's geven we vorm door middel van themasessies.

### Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen

De drie partijen van deze samenwerkingsafspraken handelen ieder vanuit hun eigen specifieke taken en verantwoordelijkheden. Partijen kunnen elkaar hierop aanspreken bij het maken en uitvoeren van de afspraken. We beschrijven ze als volgt:

Corporatie	Huurlersorganisatie	Gemeente
<p>De rol van de corporaties is verankerd in de Woningwet (artikel 45). De corporaties richten zich met name op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en;</li> <li>• het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft.</li> </ul> <p>In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.</p>	<p>De rol van de huurdersorganisatie is verankerd in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet). Daarnaast is hun betrokkenheid vastgelegd in de Woningwet (artikel 44). Huurlersorganisaties vertegenwoordigen het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• behartigen belangen van huurders in overleg met corporatie;</li> <li>• gevraagd en ongevraagd adviseren van corporatie op beleidsniveau;</li> <li>• raadplegen en mobiliseren achterban;</li> <li>• ondersteunen bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn;</li> <li>• vertegenwoordigen belang van huurders en woningzoekenden bij prestatieafspraken.</li> </ul>	<p>'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid', zo stelt de Grondwet. En met name de gemeente staat hiervoor aan de lat. Het is aan de gemeente om een Omgevingsvisie en een woon(zorg)visie op te stellen (wettelijk verplicht, wordt straks volkshuisvestingsprogramma). De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor kaders aan. De gemeente voert de regie op het woonbeleid en de aanpalende beleidsthema's. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruimtelijke ordening;</li> <li>• maatschappelijke ondersteuning;</li> <li>• wonen en zorg;</li> <li>• beheer openbare ruimte;</li> <li>• veiligheid.</li> </ul>

### Opbouw van de samenwerkingsafspraken

Partijen werken op lokaal niveau al jaren samen. Daar maken de samenwerkingsafspraken een belangrijk onderdeel van uit. In de volgende hoofdstukken werken we die verder uit. Daarbij volgen we een vaste structuur per thema:

- Een korte inleiding met een beschrijving van waar we samen voor staan;

- Een korte opsomming van wat we al doen. Veel afspraken uit de vorige afsprakenbetreffende zaken die we al doen en die we voortzetten. Voor de volledigheid geven we die een aparte plek;
- Daarna volgen de samenwerkingsafspraken voor de komende jaren. Die zijn in aantal beperkt en gericht op wat echt nodig is aanvullend op de NPA en op dat wat we al doen.

In bijlage 3 vatten we de meest relevante afspraken uit de NPA kort samen. Deze zijn richtinggevend voor de lokale samenwerkingsafspraken.

## 2| BESCHIKBAARHEID

Het is noodzakelijk dat er voldoende sociale huurwoningen voor huishoudens met een bescheiden inkomen beschikbaar zijn. Zij vallen onder de doelgroep van de woningcorporaties. Tegelijkertijd zijn voldoende vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen belangrijk om de doorstroming te bevorderen en daarmee de reeds bestaande druk op de sociale huurmarkt te verlagen.

Door onder meer vergrijzing, huishoudensverdunding en het langer zelfstandig blijven wonen zien we een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in Wijchen. Hierdoor neemt de vraag naar kleine, goedkope woningen toe. Deze verandering leidt tot een kwalitatieve mismatch in de huidige woningvoorraad.

Er bestaan gedeelde zorgen over de beschikbaarheid van huisvesting voor de doelgroep middeninkomens, huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 47.699 (alleenstaanden) respectievelijk € 52.671 (meerpersoonshuishouden) en € 79.006 (prijspeil 2024). Deze groep heeft veelal geen recht op een sociale huurwoning terwijl er een tekort is aan middeldure en dure huurwoningen in Wijchen. De twee corporaties huisvesten deze middengroep in beperkte mate.

De focus ligt zowel op de bestaande voorraad als op nieuwbouw. Hoe zorgen we er samen voor dat naast de 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 ook aandacht is voor investeringen in bestaande wijken en voor binnenstedelijke (her)ontwikkeling. In 2023 is de Regionale Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen vastgesteld. De opgave vraagt om een bovengemiddelde inzet. Dit kan alleen gehaald worden als Rijk, provincie en gemeenten gezamenlijk, en samen met relevante partners, de komende jaren stevig en gericht blijven sturen. Ook worden locaties aangewezen waar versneld woningen gebouwd moeten worden. Voor Wijchen betekent dit focus op de locaties Huurlingsedam en Wijchen-West.

### Wat doen we al en blijven we doen?

- We streven naar voldoende betaalbare huisvesting.
- Talis en De Kernen blijven zich richten op de kernen waar zij actief zijn.
- We huisvesten de EU-doelgroep passend en betaalbaar, met kwaliteit: passend bij de diversiteit en ontwikkeling van de primaire doelgroep, duurzaam, levensloopgeschikt en veilig.
- We monitoren de vraagdruk op basis van wachttijd, zoektijd en gemiddeld aantal reacties en slaagkans per doelgroep. Dit vormt onderdeel van de jaarlijkse evaluatie en eventuele aanpassingen van de samenwerkingsafspraken.
- Partijen stemmen jaarlijks toekomstbeelden op de woningmarkt met elkaar af. Eens in de drie jaar wordt er op regionaal niveau een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Deze geeft duiding aan de regionale en lokale woningbehoeften. Resultaten kunnen aanleiding zijn om gemaakte afspraken te herzien.
- De corporaties zetten in op verversing van de voorraad, met als belangrijke doelstelling het vergroten van het aandeel kleine woningen passend bij de demografische ontwikkelingen in Wijchen (verdunding en vergrijzing).
- Talis gaat door met woningdelen en het splitsen van grotere woningen in kleinere en betaalbare woningen.
- De gemeente blijft Talis en De Kernen zo goed als mogelijk ondersteunen bij het nemen van haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden. Dit doet zij onder andere door:
  - voldoende bouwlocaties aan te bieden;
  - de corporaties optimaal in positie te brengen voor realisatie;
  - gereduceerde grondprijzen voor sociale woningbouw te hanteren;
  - optimaal mee te werken aan ruimtelijke ordening procedures.

### Wat gaan we daarvoor samen doen?

- 2.1 Conform de Woonvisie en de Regionale Woondeal werken we toe naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Daartoe is het nodig om minimaal 30% van de nieuwbouw te realiseren als sociale huurwoning. In de periode 2022 tot en met 2030 moeten dan 624 sociale huurwoningen gebouwd. In principe zijn er voldoende plannen om deze opgave te kunnen realiseren. Echter, hierbij is geen rekening gehouden met planuitval of -vertraging, verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen. Partijen acteren actief bij het zoeken naar aanvullende plannen voor woningbouw in de sociale huur. Dat gebeurt op nieuwbouwlocaties en in bestaande wijken of

dorpen. Dit is afhankelijk van het betreffende gebied. Partijen verkennen waar ruimte is. Dit doen we altijd met aandacht voor groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn. Doelstelling is om binnen twee jaar binnen en rondom de bestaande woningvoorraad of ander vastgoed een locatie gevonden te hebben.

- 2.2 Talis en De Kernen pakken ieder hun aandeel conform de Woonvisie.
- 2.3 Talis en De Kernen beperken de onttrekking van sociale huurwoningen aan de voorraad door sloop, verkoop en liberalisering. Voorwaarden voor onttrekking zijn:
  - dat het bijdraagt aan de nodige verversing van de voorraad, huisvesting van middeninkomens en het differentiëren van buurten;
  - dat woningen waar er teveel van zijn uit de voorraad verdwijnen en woningen waar er te weinig van zijn worden toegevoegd.
- 2.4 Conform de Woondeal 2.0 zetten we in op het realiseren van 150 flexwoningen in de periode 2022-2030. Daarvan zijn er al 83 gerealiseerd. Daar waar zich kansen voordoen, verkennen partijen de mogelijkheden met oog voor een realistische businesscase en looptijd. De bedoeling staat centraal: snel, voldoende en betaalbare woningen voor iedereen. De flexwoningen tellen mee als sociale huurwoning zolang ze er staan.
- 2.5 In 2025 wordt een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Corporaties en huurdersorganisaties worden daarbij betrokken. Op basis van de resultaten worden ambities indien nodig bijgesteld in 2026 (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 2.6 We zetten het beter benutten van de bestaande voorraad prominenter op de agenda. Daarbij kijken we naar bijvoorbeeld verbeteren van doorstroming (inzet verhuiscoaches, voorrang bij toewijzing), woningsplitsing, woningdelen, optoppen en woningtoewijzing (Huisvestingsverordening). Samen organiseren we een themasessie in 2025. Op basis daarvan maken we concretere jaarafspraken (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 2.7 De bestaande verhuiscoachregeling stopt in 2024. Partijen delen het grote belang om de inmiddels gecreëerde energie hiervan niet verloren te laten gaan. In de eerste helft van 2025 herijken partijen de verhuiscoachregeling (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 2.8 We onderzoeken of en op welke wijze we de mogelijkheden van de per 1 januari 2024 gewijzigde Huisvestingswet ten behoeve van de beschikbaarheid van betaalbaar en passend wonen binnen de gemeente kunnen inzetten.

## Wat doet iedere partij afzonderlijk?

### De gemeente...

- 2.9 onderzoekt juridische mogelijkheden om de positie van corporaties bij het realiseren van sociale huurwoningen optimaal te faciliteren (bijvoorbeeld doelgroepenverordening of soortgelijke regels) (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 2.10 neemt in Anterieure Overeenkomsten met ontwikkelaars bepalingen op die zoveel mogelijk borgen dat er sociale huurwoningen worden gebouwd conform de afspraken in de Woondeal. Sociale huurwoningen zijn woningen met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens, die worden toegewezen aan de doelgroep met het bijbehorende maximale inkomen, die minimaal 25 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning, die ook beschikbaar worden gesteld aan kwetsbare doelgroepen en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.

### Talis...

- 2.11 zet voor de periode 2025 tot en met 2028 in op het bouwen van circa 400 nieuwe sociale huurwoningen.
- 2.12 gaat door met het woningdelen. Bij eventuele (procedurele) knelpunten zoeken Talis en gemeente naar mogelijkheden.
- 2.13 verkoopt de komende vijf jaar in totaal circa 35 woningen. Daarbij neemt zij een zelfbewoningsplicht op in haar verkoopcontracten.
- 2.14 breidt het aantal middeldure woningen uit met circa 50 woningen ten opzichte van 2019 voor huishoudens met een middeninkomen. Het behalen van het aantal is afhankelijk van de mutaties in de complexen die in het kader van de buurtdifferentiatie aangewezen zijn voor de omzetting naar middeldure huur.
- 2.15 geeft huurders van sociale huurwoningen in het werkgebied van de Nijmeegse corporaties voorrang bij verkoop en verhuur in het middensegment.
- 2.16 blijft bereid om te investeren in tijdelijke huisvestingsvarianten, zoals flexwoningen, onder de voorwaarden zoals benoemd in afspraak 2.4.



**De Kernen...**

- 2.17 zet voor de periode tot en met 2029 in op het bouwen van circa 20 nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Wijchen.
- 2.18 is bereid te investeren in realisatie van 30-40 flexwoningen, onder de voorwaarden zoals benoemd in afspraak 2.4.
- 2.19 verkoopt naar verwachting circa 6 woningen in de komende 5 jaar.
- 2.20 onderzoekt de mogelijkheden voor woningdelen, woningsplitsing en kamerbewoning (zie ook afspraak 2.6).

**De huurdersorganisaties...**

- 2.21 pakken hun rol van het delen van kennis en informatie rond doorstroming en verhuiscoaches met de huurders (via de website, delen van goede voorbeelden en door gebruik te maken van de kracht van de mond-op-mondreclame).
- 2.22 streven via corporaties en Enserve om Entree beter aan te laten sluiten bij bewonerswensen en hiermee de bereikbaarheid wellicht te verbeteren.

### 3| BETAALBAARHEID

Partijen zijn het er over eens dat sociale huisvesting in Wijchen betaalbaar, bereikbaar en beschikbaar moet zijn voor de EU-doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024). Binnen de landelijke kaders, de bredere opgaven waar de corporaties voor staan en een ook op langere termijn verantwoorde financiële bedrijfsvoering staat betaalbaarheid van het wonen prominent op de agenda van partijen. Het thema komt specifiek aan de orde in het overleg tussen corporaties en huurdersorganisaties over het huurbeleid.

Als het gaat om 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 en belastingen. Verder is preventie en het tijdig signaleren van betalingsproblematiek (vroegsignalering) belangrijk.

Daarnaast heeft gemeente Wijchen de wens om expliciet aandacht te besteden aan betaalbare huisvesting voor jongeren en starters. Passende en betaalbare huisvesting is noodzakelijk willen jongeren en starters zich in de gemeente vestigen. De slaagkans van starters (met name jongeren) op de sociale huurmarkt is ten opzichte van andere categorieën fors kleiner en de laatste jaren zelfs afgenomen. Met name geldt dit voor jongeren in de leeftijdscategorie tot 23 jaar. Zij hebben nog weinig meettijd kunnen opbouwen en zijn vrijwel geheel afhankelijk van het beperkte aanbod van sociale woningen in de laagste categorie.

#### Wat doen we al en blijven we doen?

- We streven naar voldoende betaalbare huisvesting.
- We zetten het in 2022/2023 gestarte project “Energieklusteam” voort in het kader van het tegengaan van energiearmoede. Hierin worden bewoners ontzorgd met het snel en makkelijk energiezuiniger maken van de woningen.
- De gemeente en de corporaties hebben het convenant ‘Vroegsignalering van Schulden Druten en Wijchen’ afgesloten. Dat convenant 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 multiproblematiek.
- In de Huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om per corporatie 20% maatwerk toe te passen bij woningtoewijzing. Als een corporatie voorziet dat dit percentage in een jaar onvoldoende is, dan is er een mogelijkheid om daar beargumenteerd van af te wijken. Bij goede volkshuisvestelijke redenen biedt de gemeente in die situaties ruimte om de 20% te overschrijden.

#### Wat gaan we daarvoor samen doen?

- 3.1 We leveren gezamenlijk inspanning om de woonlasten beperkt te houden. Bewustwording van bewoners/huurders is daarbij van belang, gebruik en gewoonte spelen hier een rol. Door de gestegen energiekosten hebben we hier nog meer aandacht voor.
- 3.2 De corporaties mogen maximaal 15% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens. Dat wil zeggen een verruiming van de wettelijk bepaalde 7,5% naar maximaal 15%. Dit is om ruimte te bieden aan mensen die geen woning kunnen kopen, maar ook niet voor sociale huur in aanmerking komen. Het doel is om meer mensen passend te laten wonen en buurten divers en leefbaarder te maken. De extra ruimte zal alleen worden benut als daar goede volkshuisvestelijke redenen voor zijn.
- 3.3 Iedere partij deelt de Inkomenskaart van de gemeente Wijchen met bestaande en nieuwe huurders in de gemeente.

## Wat doet iedere partij afzonderlijk?

### De gemeente...

- 3.4 zet in op vergroten van de woningvoorraad in het segment goedkope koop en middeldure huur conform de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen.
- 3.5 sluit aan op de landelijke uitrol Vroegsignalering.
- 3.6 zet in op instrumenten om goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen betaalbaar te houden en te behouden voor de doelgroep (lage- en midden-inkomens).
- 3.7 houdt de Inkomenskaart actueel.

### Talis...

- 3.8 biedt jongeren tot 23 jaar, binnen de pilot voor nieuwe huurders, een voorzieningencheck aan.
- 3.9 houdt het aantal goedkope woonruimten (tot de kwaliteitskortingsgrens) zo stabiel mogelijk. Daarbij zorgt zij voor een goede spreiding, met het oog op leefbaarheid en het voorkomen van te grote concentratie van kwetsbare mensen in wijken en buurten. De komende jaren vindt er een herijking en herverdeling plaats.
- 3.10 verhoogt de huur na het aanbrengen van isolatie niet voor de zittende huurder.
- 3.11 zet flankerende maatregelen in zoals scherp incassobeleid en budgetcoaching.
- 3.12 zet in op een sociaal minnelijk traject met deurwaarders zodat incassokosten voor huurders minder hoog oplopen.
- 3.13 zet de regeling voor huurders met een inkomensdaling tot onder de EU-doelgroepgrens door, waarbij ze de huurprijs verlaagt naar de streefhuur passend bij de grootte en kwaliteit van de woning.
- 3.14 past maatwerk toe wanneer huurders problemen ervaren bij het betalen van hun huur.
- 3.15 onderzoekt of door middel van het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen de instroom dermate beïnvloed kan worden dat de diversiteit in wijken wordt vergroot en de leefbaarheid in de wijk wordt verbeterd.

### De Kernen...

- 3.16 past de huursomstijging CAO-loonontwikkeling +/- 0,5% punt toe, met staffels om daadwerkelijke huur en streefhuur meer in balans te brengen.

- 3.17 verleent maatwerk voor het (tijdelijk) verlagen van de huur indien nodig gezien de situatie van huurders.
- 3.18 voert een sociaal incassobeleid (zonder inzet van incassobureaus en deurwaarders en met als doel om nul huisuitzettingen te hebben door enkel betalingsproblemen).
- 3.19 verduurzaamt woningen zonder huurverhoging voor de zittende huurder.
- 3.20 past maatwerk toe wanneer huurders problemen ervaren bij het betalen van hun huur.

## 4| KWALITEIT EN VERDUURZAMING

Focus op kwaliteit van de woningen en woonomgeving is van groot belang. We zien kwaliteit van woning en woonomgeving als een breed begrip. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om vocht/schimmel, veroudering woningvoorraad, fijnstof, geluid, voorkomen hittestress, et cetera. Een deel van kwaliteit is geborgd in de Nationale Prestatieafspraken (zie bijvoorbeeld woningen met slechte staat van onderhoud, bijlage 3). Maar naast de fysieke kwaliteit van de woningen gaat het ook om gezondheid (waaronder hittestress in de woning), comfort, leefbaarheid en de kwaliteit van de omgeving.

Gerelateerd daaraan is verduurzaming van de gebouwde omgeving voor alle partijen een belangrijk thema. Gemeente Wijchen spreekt hierbij de doelstelling van een energieneutrale gemeente in 2050 uit, waarbij er aandacht is voor bewustwording onder de inwoners en de inzet van nieuwe energieoplossingen. Talis en De Kernen onderschrijven de doelstelling van CO2 neutraliteit in 2050 in het Parijse Akkoord en het nationaal Klimaatakkoord. In 2030 wil de gemeente in totaliteit 55% minder CO2-uitstoten ten opzichte van 1990. Partijen focussen hierbij op beperking van het energieverbruik, toepassing van alternatieve, duurzame energiebronnen en betaalbaarheid van de verduurzaming. Daar horen energieneutrale woningen bij, waarbij tevens aandacht uit moet gaan naar comfort/gezondheid in relatie tot goed geïsoleerde woningen. Naast verbeteringen aan woningen (technologische aanpassingen) horen daar ook aanpassingen in gedrag bij (sociale transitie).

Talis en De Kernen zijn beiden hun woningbezit aan het verduurzamen. Beperking van woonlasten voor huurders is hierbij een belangrijke motivatie. De woningcorporaties focussen zich op energiebesparing en duurzame opwekking. In de komende jaren doen de corporaties meer ervaring met klimaatadaptatie en circulariteit op.

### Wat doen we al en blijven we doen?

- Bij nieuwe concepten stemmen partijen vroegtijdig de kansen, randvoorwaarden en belemmeringen af.
- Bij (groot)onderhoudsprojecten inventariseren partijen de wensen van de huurders. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden en wordt helder gemaakt wat binnen de financiële, ruimtelijke en wettelijke kaders al dan niet mogelijk is. En communiceren wat er met de wensen gedaan wordt.
- We werken samen op het thema duurzaamheid door informatie – zoals bijvoorbeeld beleidsdocumenten, evenementen en de voortgang aardgasvrije wijken – actief te delen en elkaar actief te betrekken in regionale overleggen en netwerken.
- Er loopt een gezamenlijk traject (Druuten en Wijchen) om energiearmoede tegen te gaan. De corporaties participeren daarin. Daarbij is er aandacht voor bewustwording en een brede communicatiecampagne.
- De corporaties informeren de huurders over hoe zij met de door de corporaties aangebrachte technieken en installaties moeten omgaan. Deze technieken en installaties vragen immers een bepaald gedrag, een andere manier van verwarmen.
- Gemeente zet de aanpak en inzet energiecoaches en energieloket voort, waarbij de corporaties meedenken en communicatief ondersteunen. Hierin worden bewoners ontzorgd met het snel en makkelijk energiezuiniger maken van de woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de projectleiding en aansturing van de energiecoaches. Hierbij heeft zij extra aandacht voor de communicatie en promotie en zichtbaarheid van de energiecoaches. Gemeente werkt aan verbetering van het Energieloket, waarin energiecoaches, klusteams en energieadviseurs geïntegreerd zijn.
- Gemeente en de corporaties zetten samen continu in op communicatie over Bewust Wonen en het pluspakket. Bij de uitwerking worden de huurdersorganisaties betrokken.

### Wat gaan we daarvoor samen doen?

- 4.1 Voor de aanpak van gespikkeld bezit in een buurt of complex (gemengd sociale huur, middenhuur en koop) delen gemeente en corporaties elkaars plannings voor fysieke ingrepen aan woningen teneinde de timing van aanpak af te stemmen en waar mogelijk een aanbidding te doen richting particuliere woningeigenaren. Per project stemmen gemeente en corporaties met elkaar af.
- 4.2 Ten aanzien van circulariteit wordt een handreiking opgesteld in opdracht van de gemeente. Daarna wordt het vertaald in beleid, waarbij ook aandacht besteed wordt aan het voorkomen van stapeling van eisen. De samenwerking is gericht op elkaar informeren, het delen van kennis en goede voorbeelden en ervaringen (bijvoorbeeld rond de sloop van het gemeentehuis). Eenmaal

per jaar houden partijen een inspirerende kennissessie, waarvoor ook ontwikkelaars worden uitgenodigd (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).

- 4.3 Ten aanzien van klimaatadaptatie weten partijen elkaar beter te vinden. Gemeente en corporaties werken samen in het versterken van het klimaatbewustzijn in de samenleving. Aandacht gaat uit naar klimaat in én om de woningen. Partijen trekken gezamenlijk op bij de wijkacties in het kader van de campagne Een groener Wijchen (2024-2025). Doel van de campagne is het inspireren van inwoners tot vergroenen van eigen tuin.

### Wat doet iedere partij afzonderlijk?

#### De gemeente...

- 4.4 maakt werk van het versterken van het klimaatbewustzijn in de samenleving.
- 4.5 stelt uiterlijk 2025 een Lokale Energiestrategie (LES) en Uitvoeringsprogramma op. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 4.6 stelt uiterlijk 2026 een Warmteprogramma op. Daarin wordt inzichtelijk gemaakt welke wijken wanneer van het aardgas afgaan. Voor de wijken die voor 2030 zijn aangewezen, brengt de gemeente de mogelijke warmtealternatieven in beeld. Ook worden aanvullende gebieden aangewezen voor de periode tot 2035. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 4.7 denkt mee over duurzaamheid bij groot onderhoud en nieuwbouw. De gemeente zorgt voor één aanspreekpunt voor de projectleiders van de corporaties.

#### Talis...

- 4.8 pakt conform landelijke afspraken de woningen met de slechtste energielabels EFG aan, naar minimaal C.
- 4.9 verkoopt in principe woningen met slechte labels EFG niet.
- 4.10 hanteert betaalbaarheid als uitgangspunt. Dat betekent dat alternatieven om woningen te verwarmen niet duurder zijn dan de huidige verwarming met aardgas.
- 4.11 trekt samen met de gemeente op bij de verkenning van warmtenetten die kansrijk zijn in Wijchen-Noord en Wijchen-Zuid.
- 4.12 zet zich samen met Accio en Omslag in voor de werving van nieuwe energiecoaches en de promotie daarvan onder de huurders.

#### De Kernen...

- 4.13 actualiseert haar strategisch voorraadbeleid en vastgoedstrategie voor Wijchen in 2024. Op basis daarvan worden vervolgacties concreet gemaakt (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 4.14 realiseert nieuwbouw zoveel mogelijk in houtbouw.
- 4.15 legt in 2025 vergroening van tuinen in beleid vast (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 4.16 is bereid om samen met de gemeente en mogelijk andere partijen pilotprojecten uit te voeren, om op die wijze kansrijke ingrepen te verkennen met als doel om de woningen in de gemeente verder te verduurzamen.

#### De huurdersorganisaties...

- 4.17 ondersteunen, promoten en nemen ook zelf initiatieven om klimaatbewust gedrag bij huurders te stimuleren.
- 4.18 Accio en Omslag zetten zich in voor de werving van nieuwe energiecoaches en de promotie daarvan onder de huurders. Huurdersvereniging van Talis heeft één gecertificeerde energiecoach, die ook in Wijchen werkt.

## 5| LEEFBAARHEID

Samen streven we naar vitale en duurzame wijken en dorpen, voor nu en met het oog op de toekomst. Het uiteindelijke doel is het verbeteren van de leefbaarheid en het vergroten van de kwaliteit van leven van de inwoners, waaronder ook hulpvragers en omwonenden. We willen nabuurschap en zelfredzaamheid faciliteren en stimuleren.

Het belang van een integrale en gerichte visie op de leefbaarheid in Wijchen is groot. Veiligheid, gezondheid en vitaliteit staan daarbij centraal. Door gebruik te maken van de sociale kwaliteit en de identiteit van de wijk kan er door gemeente en corporaties maatwerk worden geleverd. En ook teruglopen van voorzieningen in de kleine kernen vraagt hierbij aandacht.

Daarnaast zien we dat de leefbaarheid in kwetsbare gebieden onder druk staat. Vaak is er in deze gebieden ook veel corporatiebezit en is er weinig variatie in woningtypen, huurprijzen en inkomen. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving. Zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. De 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.

Mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk thuis (in een reguliere woning) te blijven wonen. Inwoners ervaren meer zelfstandigheid en keuzevrijheid. Daarnaast is er een noodzaak tot langer of eerder zelfstandig wonen, ook van kwetsbare doelgroepen. Dit biedt uitdagingen voor de leefbaarheid en het samen wonen in wijken. Het biedt echter ook kansen. Doordat ze thuis kunnen blijven wonen, krijgen mensen met een kwetsbare achtergrond vanuit een gelijkwaardige, inclusieve benadering steeds meer de mogelijkheid om zelfredzaam te zijn. Dat doet wel een appèl op de wijk en nabuurschap.

## Wat doen we al en blijven we doen?

- Burgerinitiatieven op het gebied van leefbaarheid worden voortvarend en zo nodig gezamenlijk opgepakt. Het nieuwe gemeentelijke Participatie en co-creatie kader biedt daar handvatten voor.
- De gemeente stelt via MeerVoormekaar aan bewonersgroepen mee@doenertjes ter beschikking voor de uitvoering van een idee ten behoeve van hun wijk of dorp. Daarnaast maakt de gemeente beleidsruimte vrij voor initiatief in wijk of buurt (Buurtfonds).
- De corporaties:
  - zijn zichtbaar in de wijk voor de bewoners en haar partners in de wijk.
  - nemen onder de noemer sociaal beheer maatregelen die overlast tegengaan, de participatie van huurders vergroten en bijdragen aan een aangename, schone en veilige leefomgeving, in nauwe samenwerking met de wijkbeheerders van de gemeente.
  - blijven een bijdrage leveren aan buurtbemiddeling. Extra aandacht is er voor de bijdrage aan sociale wijkteams, het Regieteam, WijkGGZ en de bijdragen in het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt.
  - leggen door middel van wijkbeheerders en wijkadviseurs contact met de (nieuwe) huurders, zoals statushouders en mensen die begeleid wonen en met hun woonbegeleiders, zodat snel en adequaat kan worden ingespeeld op mogelijke problemen.
- Mochten bestaande organisatiestructuren zoals het sociale wijkteam onvoldoende zijn, dan zijn de corporaties bereid om mee te denken samen met de andere participanten hoe de organisatiestructuur verbeterd kan worden.
- Om te voorkomen dat situaties ontstaan die de leefbaarheid in de wijk negatief beïnvloeden streven we naar vroegsignalering door alle partijen. Wijkbeheer, consultants en cetera signaleren en melden situaties die zorgelijk zijn of snel zorgelijk kunnen worden.
- We 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, om zo de overlast voor bewoners en omwonenden te beperken en de leefbaarheid te vergroten.
- We werken samen op het thema overlast. We doen dit ieder vanuit onze eigen rol en budget. Bij ervaren overlast verwijzen de corporaties in eerste instantie door naar buurtbemiddeling en wordt er afhankelijk van de situatie opgeschaald naar de politie of bij meervoudige problematiek naar het Regieteam. Hierbij wordt ook samengewerkt met het sociale wijkteam.

## Wat gaan we daarvoor samen doen?

- 5.1 Samen willen we het inzicht in de ontwikkeling van leefbaarheid en veerkracht van buurten en kernen vergroten. In een veerkrachtige buurt is de samenredzaamheid van bewoners voldoende om mee te bewegen, en verstoringen, zoals onveiligheid en overlast, op te vangen. Via veerkrachtkarten en gebiedsvisies signaleren we tijdig wat de situatie is in buurten en kernen. Waar wonen kwetsbare groepen met name, waar zitten pijnpunten, waar is sprake van schuldenproblematiek, waar is investeren in 'community building' noodzakelijk?
- 5.2 Informatie over woonfraude, overlast en/of ondermijning wisselen we in een vroegtijdig stadium uit, binnen de kaders van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Ongewenste situaties pakken we zoveel mogelijk samen aan. In 2025 werken de partijen de voornemens nader uit in een aantal concrete werkafspraken, naar voorbeeld van de gemeente Druten (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).

## Wat doet iedere partij afzonderlijk?

### De gemeente...

- 5.3 werkt aan een gebiedsgerichte uitwerking van het participatiekader. Als de gemeente duidelijk heeft hoe zij gebiedsgericht gaat werken, dan worden de corporaties en huurdersorganisaties betrokken.
- 5.4 zet zich in om de woonomgeving geschikt te maken (en te houden) voor de inwoners die te maken krijgen met fysieke ongemakken.
- 5.5 kijkt tijdig bij mutatie voor reststrookjes grond die nu worden beplant of onderhouden door bewoners welke exploitatie wijze wenselijk is (verkopen, verhuren, beheer gedogen etc.) en neemt de belangen van betrokken partijen (gemeente, buurtbewoners, corporatie en (eigenaar-)bewoners) in de afweging mee.
- 5.6 maakt het meldpunt waar bewoners sociale onveilige situaties kunnen melden breder kenbaar door een publiciteitscampagne, in nauwe samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties.

### Talis...

- 5.7 is bereid te investeren in en rondom het voorzieningsgebied Hart van Zuid om zo bij te dragen aan een positieve ontwikkeling van Wijchen-Zuid.

- 5.8 informeert bij renovatie en nieuwbouw tijdelijke bewonersgroepen over de mogelijkheid om een bewonerscommissie te starten en brengt hen in contact met Accio of Omslag.
- 5.9 levert door de groot-onderhoudaanpak een essentiële bijdrage aan de leefbaarheid in de wijken van Wijchen.

#### **De Kernen...**

- 5.10 heeft in de vorm van gebiedsplannen een methode ontwikkeld voor een dorpsgerichte aanpak om de leefbaarheid in de dorpen te waarborgen en deelt deze met de gemeente. De Kernen gaat in gesprek met de gemeente over actualisatie.
- 5.11 stemt haar inzet, binnen de wettelijke mogelijkheden, af op basis van signaleren, preventie en behoefte. Schoon, heel en veilig vormt hierin de basis. De Kernen zet haar eigen leefbaarheidsfonds in voor bewonersinitiatieven ('Geld voor onze Buurt').

#### **De huurdersorganisaties...**

- 5.12 maken zich sterk voor verbeteringen in de leefomgeving. Hierbij maken zij de verbinding tussen bewoners en gemeente.
- 5.13 hebben een rol bij leefbaarheid, bijvoorbeeld in het signaleren, agenderen en betrekken van huurders.
- 5.14 de Bewonersraad De Kernen organiseert samen met Woonstichting De Kernen jaarlijks een 'Dag van het Huren'. Tijdens deze dag is er gelegenheid om huurders te ontmoeten en samen in gesprek te gaan.



## 6| WONEN EN ZORG, AANDACHTSGROEPEN

De vraag van inwoners naar geschikte woonruimte en goede zorg groeit de komende jaren sterk, vooral door de sterke vergrijzing. In absolute zin is de opgave voor ouderen dan ook veruit het grootst. Tegelijkertijd zijn er steeds minder mantelzorgers beschikbaar en neemt de zwaarte van de mantelzorg toe. Ook is er een toenemend tekort aan personeel in de zorg. Daarnaast voldoet het merendeel van het bestaande woonzorgvastgoed niet langer aan de woonwensen en de eisen om goede zorg te leveren.

Voor de oudere inwoners en voor de zorgaanbieders is het cruciaal dat ouderen in Wijchen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit vraagt om meer zorggeschikte woningen, beschutte woonvormen (met name appartementen), in de nabijheid van geschikte voorzieningen zijn (ontmoeting, dagbesteding, behandeling, etc.). De urgentie voor nieuw te bouwen verpleeghuizen neemt onontkoombaar toe.

Voor de overige zorg (gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg) gaat het om een lichte toename van de zorgvraag. Hier ligt de opgave nu vooral in de vervangende huisvesting, zodat het aanbod van wonen en zorg aansluit bij de moderne woonwensen van de inwoners (met name meer privacy en zelfstandigheid). Ook de inrichting van de wijk qua voorzieningen en netwerk (nabuurschap) is hierbij belangrijk.

Het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad is in dit kader een belangrijke doelstelling. Gemeente Wijchen onderscheidt voor levensloopgeschiktheid twee categorieën woningen: rolstoeltoegankelijke en rolstoeltoegankelijke woningen, en rollatoroegankelijke en rollatoroegankelijke woningen.

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat er passende woonruimte is voor kwetsbare bewoners in de wijk. Gemengde wijken

zijn hierbij belangrijk om onderlinge contacten en hulp mogelijk te maken. Het is hierbij van belang dat er in de wijken een goed functionerend netwerk van professionals en vrijwilligers is en dat er duidelijke afspraken gemaakt worden tussen gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders. Langer zelfstandig wonen met een zorgvraag, vraagt ook om (nieuwe) tussenvormen van zelfstandig wonen.

## Wat doen we al en blijven we doen?

- Samen stellen we het belang van gemengde wijken als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.
- We zetten de netwerken 'Wonen en zorg' rondom wonen met dementie en 'bewust wonen' voort.
- We onderschrijven in alle facetten het uitstroombestendig Rijk van Nijmegen in het kader van actieprogramma 'Weer Thuis' en werken hier actief aan mee.
- De gemeente borgt dat 50% van de nieuwbouw levensloopgeschikt is en dat beschutte woonvormen voor ouderen (wonen met een plus/tussenvorm) ontwikkeld worden.
- De gemeente stimuleert het levensloopgeschikt(er) maken van woningen door eigenaar-bewoners door de Toekomstbestendig Wonen-lening aan te bieden.
- De corporaties leveren een bijdrage aan het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad (inclusief upgrade bestaande wooncomplexen tot beschutte woonvormen).
- Goede landing:
  - De corporaties leggen via de wijkbeheerders contact met nieuwe huurders, zoals statushouders en mensen die begeleid wonen, en met hun woonbegeleiders. Afhankelijk van de situatie worden deze huurders na enkele maanden nogmaals bezocht.
  - Gezamenlijk dragen gemeente (participatiecoach, Vluchtelingenwerk), corporaties en huurdersorganisaties bij aan een goede 'landing' van nieuwe huurders (waaronder bijvoorbeeld statushouders en mensen die begeleid wonen) in de wijk door de zittende huurders goed te informeren.
  - De gemeente zorgt voor goede begeleiding van statushouders tijdens inburgering en participatietraject.
- De gemeente blijft versoepelde criteria voor een rollator- en rolstoelwoning hanteren (zie bijlage 3).
- De corporaties voorzien statushouders van passende huisvesting via directe bemiddeling binnen de wettelijk gestelde termijn van 12 weken. De corporaties leveren afhankelijk van hun marktpositie in de gemeente een bijdrage aan de taakstelling: Talis voor 96%, De Kernen voor 4% (verhouding per 2024).
- Corporaties en gemeente hebben periodiek overleg over de huisvesting van statushouders.
- De corporaties stellen voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar voor inwoners die uitstromen uit Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang.
- Gemeente en corporaties bemiddelen maximaal 6% van de vrijgekomen woningen aan cliënten uit zorginstellingen in Wijchen die zelfstandig gaan wonen en maken met de zorginstelling afspraken over de begeleiding. Statushouders vallen niet onder deze genoemde 'zorgdoelgroep'.

## Wat gaan we daarvoor samen doen?

- 6.1 Gemeente, Talis en De Kernen zetten samen continu in op communicatie over langer zelfstandig wonen, Bewust Wonen en het pluspakket. Daarbij wordt aandacht besteed aan wat huurders nodig hebben om in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Bij de uitwerking worden Accio, Omslag en bewonersraad De Kernen betrokken.
- 6.2 Samen zetten we een beweging in richting zorgzame buurten. In een zorgzame buurt wonen mensen comfortabel in hun woning of vertrouwde buurt. Het is een buurt waar jong en oud elkaar kennen, gemakkelijk ontmoeten en helpen. Levenskwaliteit staat centraal, voorzieningen en diensten zijn voor iedereen toegankelijk. Iedereen voelt er zich goed en wordt geholpen, ongeacht de ondersteuningsbehoeften.
- 6.3 We zien het belang in van vroegtijdige sturing bij nieuwbouw en herstructurering om zorgzame buurtontwikkeling mogelijk te maken. Welzijn en zorg en de daarbij betrokken medewerkers van partijen worden vanaf het begin van planontwikkeling betrokken.
- 6.4 Gebiedsgericht leggen we de volgende accenten:
  - In Wijchen-Noord wonen veel ouderen. Bevorderen van ontmoeting is cruciaal, als mede focus op financiële problematiek bij inwoners.
  - In Wijchen-Zuid liggen kansen voor werken aan een zorgzame buurt. In bepaalde buurten van deze jaren-80-wijk is sprake van veel doorstroming en daardoor gebrek aan sociale cohesie. Er is een relatief grote concentratie van kwetsbare doelgroepen en relatief veel ouderen die in grote eengezinswoningen wonen. Samen leren we wat goed werkt en wat niet goed werkt (zie ook afspraak 5.7 bij Leefbaarheid). Binnen het project 'Hart van Zuid' werken we samen om Wijchen-Zuid en het voorzieningencentrum Hart van Zuid te behouden voor een goede woon- en leefomgeving.
- 6.5 Met betrekking tot Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (BW/MO) worden op regionaal niveau stappen gezet in ambulantisering. Op regionaal niveau wordt gewerkt aan een 'ingroeipad' richting spreiding vanuit de centrumgemeente naar de regiogemeenten. Partijen beseffen dat er in zowel fysiek als sociaal opzicht veel op de gemeente af komt. Samen brengen we de al beschikbare woonvormen in beeld en bepalen we wat nodig is in fysiek en sociaal opzicht (ondersteuning vanuit de wijk). Tijdens gezamenlijke werkbezoeken doen we inspiratie op.

- 6.6 We wijzen jaarlijks maximaal 30% van de voor nieuwe verhuur beschikbare sociale huurwoningen toe via bijzondere bemiddeling (aan statushouders, uitstroom BW/MO en urgente woningzoekenden).

### Wat doet iedere partij afzonderlijk?

#### De gemeente...

- 6.7 actualiseert de Woonzorgvisie 2021-2025 in 2025 en betreft daarbij de corporaties en huurdersorganisaties (naast overige relevante stakeholders). Onderdeel is de huisvestingsbehoefte van aandachtsgroepen en het zoeken naar passende oplossingen. Hierbij hebben we aandacht voor een evenredige verdeling om de druk op de leefbaarheid in de buurt te spreiden. Op basis daarvan worden concrete samenwerkingsafspraken gemaakt waarbij ook welzijns- en zorgpartijen worden betrokken (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 6.8 werkt het convenant 'Weer Thuis' in samenwerking met zorgcorporaties, woningcorporaties en zorgaanbieders verder uit. Deze is gericht op voldoende woningen, ambulante begeleiding na uitstroom, intensieve samenwerking op wijkniveau tussen wijkteams, corporaties en zorgaanbieders.
- 6.9 richt een informatievoorziening in voor inwoners met een actueel aanbod van wonen, welzijn en zorg en informatie over langer zelfstandig thuis wonen. Dit ter bevordering van de tijdige doorstroming van ouderen naar geschikte woningen en tijdige inzet van zorg en ondersteuning.
- 6.10 onderzoekt in 2024-2025 in de Regio Rijk van Nijmegen hoe onderlinge uitruil van aan de gemeente gekoppelde statushouders versterkt kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de geschiktheid van het woningaanbod (bijvoorbeeld: jongeren koppelen aan Wijchen, gezinnen koppelen aan Druten). De corporaties worden hierbij betrokken (zie bijlage 1 jaarafspraken 2025-2026).
- 6.11 onderzoekt op langere termijn in de regio of er gewerkt kan worden met een regionale taakstelling voor huisvesting statushouders. De corporaties worden hierbij betrokken.

#### Talis...

- 6.12 onderzoekt samen met de gemeente de problemen ten aanzien van levensloopgeschiktheid in complexen van Talis. Op basis van deze inventarisatie stellen partijen prioriteiten en maken bestuurlijke afspraken over de kosten-

verdeling. Bij inventarisatie wordt ook de problematiek rondom stalling van scootmobielen betrokken.

- 6.13 ontwikkelt woningen met zorg en 'Woningen met een plus' (geclusterde woonvormen) in samenwerking met de gemeente, toekomstige bewoners, mantelzorgers en zorgaanbieders.
- 6.14 levert een bijdrage aan de Inclusieagenda van de gemeente Wijchen.

#### De Kernen...

- 6.15 werkt aan een dementievriendelijke corporatie.
- 6.16 zet zich in voor realisatie kleinschalige woonconcepten die langer zelfstandig wonen en mantelzorg mogelijk maken (inzet Ons Thuis-concept).
- 6.17 wijst woningen toe aan urgente woningzoekenden conform de urgentieregeling Woongaard en het Wmo-convenant.
- 6.18 levert een bijdrage aan de Inclusieagenda van de gemeente Wijchen.

#### De huurdersorganisaties...

- 6.19 dragen bij aan een goede 'landing' van nieuwe huurders in de wijk door de zittende huurders goed te informeren.
- 6.20 dragen bij aan bewustwording onder haar huurders door informatievoorziening over Bewust Wonen, informeert huurders over het woningaanbod, welzijn en zorg.

## Bijlage 1 | Jaarafspraken 2025-2026

In deze bijlage vatten we de afspraken die we geagendeerd hebben voor 2025 en 2026 samen. Hieraan besteden we specifiek concreet aandacht in deze jaren, naast de meerjarige afspraken die ook in deze jaren doorlopend aandacht vragen. De corporaties voeren voorts de activiteiten uit die zij in de biedingen van juni 2024 hebben opgenomen.

### Beschikbaarheid

1. Conform de Woonvisie en de Regionale Woondeal werken we toe naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Daartoe is het nodig om minimaal 30% van de nieuwbouw te realiseren als sociale huurwoning. In de periode 2022 tot en met 2030 moeten dan 624 sociale huurwoningen gebouwd. In principe zijn er voldoende plannen om deze opgave te kunnen realiseren. Echter, hierbij is geen rekening gehouden met planuitval of -vertraging, verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen. Partijen acteren actief bij het zoeken naar aanvullende plannen voor woningbouw in de sociale huur. Dat gebeurt op nieuwbouwlocaties en in bestaande wijken of dorpen. Dit is afhankelijk van het betreffende gebied. Partijen verkennen waar ruimte is. Dit doen we altijd met aandacht voor groene en dorps kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn. Doelstelling is om binnen twee jaar binnen en rondom de bestaande woningvoorraad of ander vastgoed een locatie gevonden te hebben.
2. In 2025 wordt een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Corporaties en huurdersorganisaties worden daarbij betrokken. Op basis van de resultaten worden ambities indien nodig bijgesteld in 2026.
3. We zetten het beter benutten van de bestaande voorraad prominenter op de agenda. Daarbij kijken we naar bijvoorbeeld verbeteren van doorstroming (inzet verhuiscoaches, voorrang bij toewijzing), woningsplitsing, woningdelen, optoppen en woningtoewijzing (Huisvestingsverordening). Samen organiseren we een themasessie in 2025. Op basis daarvan maken we concretere jaarafspraken.
4. De bestaande verhuiscoachregeling stopt in 2024. Partijen delen het grote belang om de inmiddels gecreëerde energie hiervan niet verloren te laten gaan. In de eerste helft van 2025 herijken partijen de verhuiscoachregeling.

5. De gemeente onderzoekt juridische mogelijkheden om de positie van corporaties bij het realiseren van sociale huurwoningen optimaal te faciliteren (bijvoorbeeld doelgroepenverordening of soortgelijke regels).

### Kwaliteit en verduurzaming

6. De gemeente stelt uiterlijk 2025 een Lokale Energiestrategie (LES) en Uitvoeringsprogramma op. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken. We maken in 2025 aanvullende afspraken op basis van de Lokale Energiestrategie en Uitvoeringsprogramma van de gemeente.
7. Ten aanzien van circulariteit wordt een handreiking opgesteld in opdracht van de gemeente. Daarna wordt het vertaald in beleid, waarbij ook aandacht besteed wordt aan het voorkomen van stapeling van eisen. De samenwerking is gericht op elkaar informeren, het delen van kennis en goede voorbeelden en ervaringen (bijvoorbeeld rond de sloop van het gemeentehuis). Eenmaal per jaar houden partijen een inspirerende kennissessie, waarvoor ook ontwikkelaars worden uitgenodigd.
8. De gemeente stelt uiterlijk 2026 een Warmteprogramma op. Daarin wordt inzichtelijk gemaakt welke wijken wanneer van het aardgas afgaan. Voor de wijken die voor 2030 zijn aangewezen, brengt de gemeente de mogelijke warmte-alternatieven in beeld. Ook worden aanvullende gebieden aangewezen voor de periode tot 2035. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.
9. De Kernen actualiseert haar strategisch voorraadbeleid en vastgoedstrategie voor Wijchen in 2024. Op basis daarvan worden vervolgacties concreet gemaakt.
10. De Kernen legt in 2025 vergroening van tuinen in beleid vast.

### Leefbaarheid

11. Informatie over woonfraude, overlast en/of ondermijning wisselen we in een vroegtijdig stadium uit, binnen de kaders van de AVG. Ongewenste situaties pakken we zoveel mogelijk samen aan. In 2025 werken de partijen de voor-nemens nader uit in een aantal concrete werkafspraken, naar voorbeeld van de gemeente Druten.

### Wonen en zorg, aandachtsgroepen

12. De gemeente actualiseert de Woonzorgvisie 2021-2025 in 2025 en betreft daarbij de corporaties en huurdersorganisaties (naast overige relevante stakeholders). Onderdeel is de huisvestingsbehoefte van aandachtsgroepen

en het zoeken naar passende oplossingen. Hierbij hebben we aandacht voor een evenredige verdeling om de druk op de leefbaarheid in de buurt te spreiden. Op basis daarvan worden concrete samenwerkingsafspraken gemaakt waarbij ook welzijns- en zorgpartijen worden betrokken.

13. De gemeente onderzoekt in 2024-2025 in de Regio Rijk van Nijmegen hoe onderlinge uitruil van aan de gemeente gekoppelde statushouders versterkt kan worden, rekening houdend met de geschiktheid van het woningaanbod (bijvoorbeeld: jongeren koppelen aan Wijchen, gezinnen koppelen aan Druten). De corporaties worden hierbij betrokken.

## Bijlage 2| Samenstelling bezit corporaties

Het bezit van de woningcorporaties in gemeente Wijchen is op 1 januari 2025 als volgt opgebouwd:

Peildatum 01-01-2025	Talis	De kernen
<b>Beschikbaarheid en Betaalbaarheid</b>		
Huursegmenten huidige huur sociale voorraad		
Tot de kwaliteitskortingsgrens	209 (5%)	4 (2,4%)
Tot de 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	3.695 (85%)	137 (83%)
Tot de liberalisatiegrens	331 (8%)	24 (14,6%)
Middeldure woningen	101 (2%)	0
Aantal zelfstandige woningen	4.364	165
Aantal onzelfstandige woonruimten	20	0
Aantal Flexwoningen	82	0
Aantal zelfstandige niet-DAEB woningen	71	0
<b>Kwaliteit en verduurzaming</b>		
% woningen met energielabel E-F-G	88 (2%)	0
<b>Wonen en Zorg</b>		
Aantal intramurale zorg wooneenheden	127	0
Aantal extramurale zorg eenheden	121	0

## Bijlage 3| Nationale Prestatieafspraken

### Beschikbaarheid

- Corporaties staan in de periode 2022 tot en met 2030 aan de lat voor realisatie van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen, als onderdeel van in totaal 900.000 te realiseren woningen.
- Corporaties mogen van gemeenten verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- Gemeenten hanteren een passende sociale grondprijs voor sociale huurwoningen, ook voor grond die in handen is van andere partijen.
- Partijen streven ernaar dat de sociale huurvoorraad als gevolg hiervan de komende jaren weer significant groeit, Partijen spreken met elkaar af om periodiek de netto-ontwikkeling van de sociale voorraad te monitoren. Jaarlijks voeren betrokken partijen hierover het gesprek.
- Verkoop en sloop zijn geen doel op zich, maar kan een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn. Het is aan de gemeente, corporaties en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken nadere invulling aan te geven.

### Betaalbaarheid

- De huursom van corporaties heeft in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.
- Het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad neemt tot en met 2025 niet af.
- Corporaties en gemeenten intensiveren hun schuldhelpverlenings- en signaleringsbeleid.
- Isolatiemaatregelen die corporaties nemen worden voor huurders gratis. Dit krijgt vorm doordat corporaties vanaf 1 januari 2023 afzien van toepassing van de vergoedingentabel.
- Huurders met een laag inkomen in woningen met een E, F of G-label profiteren in 2024 van gerichte huurverlaging en op enig moment tot 2028 ook van gratis isolatie. Huurders met een hoger inkomen in een woning met een E, F of G-label profiteren op enig moment tot 2028 hoe dan ook van gratis isolatie.

- Doorstroming van middeninkomens uit de sociale huursector hangt af van de beschikbaarheid van betaalbare middenhuur- en sociale koopwoningen. Corporaties spelen een rol in het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen via hun verkoopbeleid, door woningen met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen. Corporaties zeggen toe om met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.
- Corporaties zetten meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen.
- Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. Corporaties, gemeenten en huurders leggen het gebruik van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in lijn met bovenstaande concreet vast in de lokale prestatieafspraken.

### Kwaliteit en duurzaamheid

- In 2050 is er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer in de gebouwde omgeving. Alle woningen moeten op termijn van het aardgas af en op een andere bron overstappen voor verwarming en warm water. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd.
- Het is essentieel dat alle partijen op de woningmarkt meedoen aan de energietransitie. Naast corporaties moeten dus ook VvE's, eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en beleggers in actie komen.
- Tot en met 2030 worden 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten en steunt in belangrijke mate op de transitievisie Warmte.
- Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken.
- De ambitie van het kabinet is dat er in 2030 in totaal 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd zijn, waarvan 675.000 corporatiewoningen. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar.
- Uiterlijk in 2028 zijn alle E, F en G-labels uit de corporatiesector verdwenen (uitgezonderd monumenten en te slopen woningen).
- Corporaties hebben zich eraan gecommitteerd om in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, de cv-ketel in principe te vervangen door een duurzamer alternatief.

- De corporaties doen een redelijk voorstel aan huurders voordat zij een verduurzamingsproces mogen starten. In de praktijk wordt een voorstel redelijk geacht als 70% van de huurders hiermee heeft ingestemd.
- Als vertegenwoordiger van de huurders zet de Woonbond zich ervoor in om voorlichting te geven over het nut en de noodzaak van verduurzaming, en geeft zij steun aan goede verduurzamingsvoorstellen.
- Gemeenten investeren in duurzaamheid en/of levensloopgeschiktheid in het openbaar gebied rond de woningen van de corporaties indien corporaties in haar groot-onderhoudprojecten investeert in duurzaamheid (o.a. klimaatadaptatie en afval).
- Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.

### Leefbaarheid

- De aangepaste Woningwet van 1 januari 2022 biedt corporaties de ruimte om, samen met anderen, een op buurten en wijken gerichte gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners.
- Corporaties hebben bij de uitvoering van hun taken in het sociale domein in voorkomende gevallen een noodzaak om bijzondere persoonsgegevens te kunnen delen en te verwerken om hun huurders zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen en woonoverlast te voorkomen. De Woningwet biedt hiertoe op dit moment onvoldoende grondslag. Het Rijk komt met aangepaste wetgeving.
- De herstructurering van corporatiebezit kan niet los worden gezien van de benodigde vernieuwing van de particuliere voorraad. Voor herstructurering is het belangrijk dat onder regie van de gemeente synergie wordt gerealiseerd bij het zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig aanpakken van de corporatievoorraad en de particuliere voorraad in wijken. Daarbij heeft ieder een eigenstandige rol. Corporaties zijn bovenal verantwoordelijk voor de corporatievoorraad. Het is aan gemeenten om hier samen met corporaties en andere betrokken partijen op te

sturen door gezamenlijk afspraken te maken over de kwaliteit van woningen, aantallen en locaties van te herstructureren woningen.

### Wonen en zorg, aandachtsgroepen

- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Samenwerking nodig tussen alle partners, inzet van corporaties is belangrijk. Gemeenten hebben hier nadrukkelijk een taak in het kader van zorg en begeleiding. Een onderdeel van woonzorgvisies is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen.
- Corporaties zorgen ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel de nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.
- Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nulredenwoningen.
- Partijen komen een landelijk kader overeen om de doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij valt onder andere te denken aan huurgewinning, een verhuismakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangsregelingen en een verhuiskostenvergoeding.
- De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, is het nodig dat alle gemeenten hun 'fair share' leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie.
- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten.



## Bijlage 4| Begrippen en definities

### 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 € 650,43 en € 697,07 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens), prijspeil 2024. 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.

### Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang (BW/MO)

Beschermd wonen is bedoeld voor mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen vanwege langdurige psychiatrische en/of verslavingsproblemen. Bewoners ontvangen persoonlijke verzorging, ondersteunende begeleiding en verblijf. Patiënten wonen beschut/beschermd, bijvoorbeeld in geclusterd- of groepswonen, dichtbij of in het 'moederhuis', kleinschalige beschermde woonvormen, dependances.

Maatschappelijke opvang is het tijdelijk onderdak en begeleiding bieden aan personen, die door een of meer problemen, al dan niet gedwongen, niet meer thuis kunnen wonen en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (onder andere dag- en nachtopvang dak- en thuislozen).

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

Per 01 januari 2021 zijn de bepalingmethoden voor het oude energielabel, de energie-index en de EPC vervangen door één nieuwe bepalingmethode, de NTA 8800. Deze methode voldoet aan de Europese richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD).

### Energielasten

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

### EU-doelgroep

Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024).

### Europese afspraken (staatssteun)

Met artikel 48 van de Woningwet en artikel 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).

### 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, huurharmoonisatie 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.

## Huurlasten

Het betreft hier de rekenuur 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.

## 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 € 52.753 voor eenpersoonshuishouden) of € 61.046 voor meerpersoonshuishouden), prijspeil 2024).

## Inkomenskaart

Overzicht van inkomensondersteunende voorzieningen voor mensen met (mogelijk) financiële problemen.

## Jongeren

Personen met een leeftijd onder de 23 jaar.

## Levensloopgeschied

### Definitie levensloopgeschikte grondgebonden woning

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toeven doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

### Definitie levensloopgeschikt appartement

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toeven doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobiel.

Zie bijlage 5 voor de richtlijnen waaraan (bestaande) levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten minimaal vanuit de Huisvestingverordening en aanvullende afspraken aan moeten voldoen.

## Passendheidstoets

Op grond van artikel 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 een inkomen tot de passendtoewijzengrens woningen verhuren met een huurprijs tot en met de bijbehorende aftoppingsgrens. Vanaf 2022 is het mogelijk om de marge van 5% te compenseren met het volgende jaar.

### *Huurprijsgrenzen passend toewijzen*

De inkomensgrenzen geven aan tot welke inkomen de passendheidstoets van toepassing is. 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. Inkomensgrenzen met bijbehorende huurprijsgrens (2024):

Eenpersoons onder de AOW-gerechtigde leeftijd	€ 27.725
Meerpersoons onder de AOW-gerechtigde leeftijd	€ 37.625
Eenpersoons boven de AOW-gerechtigde leeftijd	€ 27.225
Meerpersoons boven de AOW-gerechtigde leeftijd	€ 36.675

## Middeldure huurwoning

Woning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en maximaal € 1.157,95. De maximale huurgrens is gekoppeld aan 144 t/m 186 punten conform het landelijk woningwaarderingssysteem.

## Sociale voorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 879,66 prijspeil 2024). 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.

### **Scheefwonen - scheefwoners**

Er is sprake van goedkoop scheefwonen de bewoner te veel verdient om in een sociale huurwoning te mogen wonen. Er is sprake van duur scheefwonen wanneer een huishouden met een inkomen onder de inkomensgrens waarop de passendheidstoets van toepassing is, woont in een huurwoning met een huurprijs boven de toepasselijke aftoppingsgrens.

### **Woningtoewijzing**

Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat vanaf januari 2022 tenminste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 47.699 of door een meerpersoonshuishouden met een inkomen van maximaal € 52.671 (prijspeil 2024). Tenzij in de afspraken anders is overeengekomen.

## Bijlage 5| Richtlijnen levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten

(Gebaseerd op ARTIKEL 8 VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE WIJCHEN 2024)

In rood de maatregelen die versoepeld zijn sinds 2019.

### Rollatorgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
  - a. 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.
  - b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
  - c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn.
  - d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12.
  - e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn.
  - f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm.
  - g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12.
  - h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm.
  - i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
  - j. 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, hoofslaapkamer 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, hoofslaapkamer 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, hoofslaapkamer 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 toiletpot te staan.
4. De vertrekken
  - a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
  - b. Een woonruimte van minimaal 19 m<sup>2</sup> 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 hoofslaapruijnte van minimaal 10 m<sup>2</sup>, 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, trappenhuisen, 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.  
**1100 mm 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 bijvoorbeeld 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.

- e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
9. Doorgankelijkheid woongebouw (zoals bij appartementen):
- a. Alle deuropeningen dienen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.
  - 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.
  - c. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.

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:

7. 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.
8. De vertrekken:
- a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
  - b. Een hoofdslaapruijnte van minimaal 12 m<sup>2</sup>, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast 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.