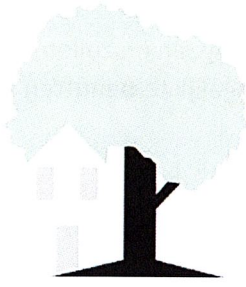


Prestatieafspraken 2024

gemeente Winterswijk



HUURDERSVERENIGING
WINTERSWIJK



Datum: 13-12-2023

Versie: Definitief

Prestatieafspraken 2024, Gemeente Winterswijk

Inleiding

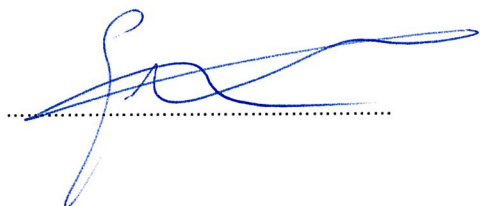
In de raamovereenkomst 2022-2025 hebben wij, de gemeente Winterswijk, De Woonplaats en de huurdersvereniging Winterswijk, benoemd welke ambities we hebben en hoe wij samen de opgaven voor de sociale huur de komende jaren (2022-2025) willen oppakken. Binnen deze meerjarenafspraken hebben we gekeken bij welke maatregelen we voor het komende jaar de prioriteit leggen. Dat hebben we vastgelegd in voorliggende prestatieafspraken.

We hebben vertrouwen in de manier waarop we deze samenwerking met elkaar aangaan en zullen elkaar ook de komende jaren scherp houden om ieders mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

Winterswijk, 13 december 2023


De heer G.E. Visser

Wethouder gemeente Winterswijk



De heer H. Mengers

Huurdersvereniging Winterswijk



De heer L. Buiting

Waarnemend bestuurder De Woonplaats



Prestatieafspraken gemeente Winterswijk 2024

Betaalbaarheid en beschikbaarheid 2024

- Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie naar het huidige woonruimteverdelingsbeleid, formuleert De Woonplaats nieuw beleid over het woonruimteverdeling systeem en haakt de gemeente Winterswijk daarbij aan. Het potentiële nieuwe beleid wordt in de tweede helft van 2024 geïmplementeerd.
- De Woonplaats hanteert voor haar Daeb-woningen (niet commercieel) geen verkoopdoelstelling in 2024. Dat betekent dat er in principe geen woningen worden verkocht. Alleen in uitzonderingssituaties kan hier van worden afgeweken.
- De huurdersvereniging kan problemen signaleren rondom betalingsproblemen en zal in dat geval huurders doorverwijzen naar de verschillende instanties zoals De Post en Centrum Duurzaam Winterswijk.
- De Woonplaats monitort ten aanzien van de beschikbaarheid periodiek de woningmarktcijfers en bespreekt dit met de gemeente Winterswijk en de Huurdersvereniging.
- De Woonplaats en de gemeente Winterswijk gaan in gesprek over ontruiming van woningen en de schuldhulpverlening.

Huisvesting met extra aandacht 2024

- De evaluatie van Housing First moet nog ontvangen worden en indien positief wordt er een vervolg eraan gegeven.
- De gemeente Winterswijk haakt De Woonplaats aan bij de vorming van de lokale woonzorg visie.
- De Woonplaats start een pilot 'Comfortabel Thuis' voor het bevorderen van bewustwording onder senioren over hun woonsituatie' met als doel prettig en zolang mogelijk zelfstandig oud worden in de woning. De Woonplaats haakt de gemeente Winterswijk en de huurdersvereniging aan bij de pilot Comfortabel Thuis. In de pilot wordt aandacht besteed aan het bevorderen van doorstroming naar een geschikte passende woning voor senioren. De gemeente ondersteunt De Woonplaats bij de bewustwordingscampagne.
- We zetten de bestaande afspraken ten aanzien van uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders voort.
- De gemeente Winterswijk en De Woonplaats informeren elkaar periodiek (maandelijks) over de stand van zaken met betrekking tot de koppelingen en de realisatie van de taakstelling.
- De Woonplaats zet in op passend toewijzen voor statushouders.

Kwaliteit en energie / duurzaamheid 2024

- De Woonplaats versnelt de verduurzaming van woningen met een E, F en G label om zo de eengezinswoningen met een slecht energielabel uit te faseren. Het betreft nog 86 eengezinswoningen met een E, F en G label van de totale voorraad van 831 eengezinswoningen in Winterswijk. Dit zijn onder andere de woningen die al eerder een aanbod hebben ontvangen maar hebben geweigerd.
- De Woonplaats versnelt de verduurzaming van woningen met een E, F en G label om zo de meergezinscomplexen met een slecht energielabel uit te faseren. Het betreft 270 woningen in meergezinscomplexen, waarvan 19 in een VvE, van de 1336 meergezinswoningen in Winterswijk.
- De Woonplaats en de gemeente Winterswijk evalueren het project Zon Op Dak en bedenken en zetten (communicatieve) vervolgstappen.
- Ondanks meerdere communicatiemomenten hebben nog niet alle inwoners het verduurzamingsaanbod van de Woonplaats geaccepteerd. Er worden door de Woonplaats in afstemming met de gemeente Winterswijk vervolgstappen bedacht en gezet, om deze inwoners alsnog te stimuleren om hun woning te laten verduurzamen.
- De Woonplaats start de planvorming en indien mogelijk de verduurzaming van een VVE complex. De gemeente Winterswijk speelt een actieve rol in dit traject.
- De gemeente Winterswijk stelt in 2024 een uitvoeringsplan op voor de in 2021 vastgestelde Transitie Visie Warmte (TVW). Hierin geeft de gemeente Winterswijk aan hoe zij een invulling willen geven aan de doelen in de TVW tot en met 2030. De Woonplaats wordt actief betrokken bij dit traject.
- De Woonplaats gaat een hitte onderzoek uitvoeren op basis van haar vastgoedbestand en daarop wordt beleid ontwikkeld. Dit beleid wordt met de gemeente Winterswijk gedeeld.
- De gemeente Winterswijk en De Woonplaats trekken samen op bij operatie SteenBreek.
- De Huurdersvereniging plaatst vergroeningtips op haar website. De Woonplaats levert hiervoor tips aan.
- De Woonplaats en de gemeente Winterswijk koppelen kansen op het gebied van klimaatadaptatie aan de Wijkaanpak en de civieltechnische planning. Alle drie de partijen (De Woonplaats, Huurdersvereniging en gemeente Winterswijk) promoten de subsidie hemelwater afkoppelen woningen.
- De huurdersvereniging wil een rol spelen op gebied van informatie verschaffing en het benoemen van nadelen/voordelen richting huurders op gebied van verstening/klimaatbewust worden.
- De gemeente Winterswijk en De Woonplaats starten een campagne over het vergroenen van je (voor)tuin.
- De gemeente Winterswijk onderzoekt de mogelijkheid voor de invoering van de Svn Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen voor VvE's, zodat Verenigingen van Eigenaren ook de mogelijkheid krijgen om op basis van een gunstig rentetarief en goede voorwaarden een duurzaamheidslening af te sluiten voor het verduurzamen van VvE woningen.
- De gemeente Winterswijk zet zich op een actieve manier in om huurders te helpen met het besparen van energie en het verduurzamen. Hierbij worden De Woonplaats en de huurdersvereniging betrokken. Dit doen we via actieve communicatie (zoals informatieavonden in de wijk), (wijkgerichte) campagnes en het zoveel mogelijk helpen en ondersteunen van inwoners. Focus vanuit de gemeente ligt daarbij op inwoners die kampen met energiearmoede (hoge energiekosten) en/of woningen met een hoge energielabel (D of

hoger). Actieve communicatie en ondersteuning wordt georganiseerd via het Centrum Duurzaam Winterswijk, het platform Duurzaam Winterswijk en via de gemeentelijke energiebespaarmaatjes en energieconciërges.

- Wanneer bestaande woningen geïsoleerd of verduurzaamd worden moet voorkomen worden dat beschermde diersoorten zoals gierzwaluw, huismus of de dwergvleermuis in gevaar komen. In de praktijk is dit geen eenvoudig proces, zeker niet voor kleinschalige verduurzamingsprojecten. De gemeente Winterswijk onderzoekt hoe dit proces ondersteund kan worden, bijvoorbeeld via een 'Natuurinclusief isoleren' aanpak of een soortenmanagementplan (SMP) en betreft De Woonplaats actief bij dit traject. Onder regie van de gemeente Winterswijk wordt gezamenlijk onderzocht of een soortenmanagementplan (SMP) nuttig en haalbaar is voor beide partijen.

Wijkaanpak 2024

- De eindevaluatie van De Pas vindt eind 2023 plaats, de gemeente Winterswijk haakt De Woonplaats aan.
- De gemeente Winterswijk haakt De Woonplaats aan bij het initiatief om investeringen en ambities naast elkaar te leggen en onderzoeken waar de koppelkansen liggen voor een volgende integrale wijkaanpak.
- De Woonplaats en de gemeente Winterswijk hebben de intentie om de planning van de openbare ruimte en de aanpak van de voortuinen van de duplexwoningen aan de Helderkampstraat op elkaar afstemmen. Dit is afhankelijk van de gemeentelijke begroting.
- Continueren van contactmomenten tussen de wijkregisseur en de huurdersvereniging (1 á 2 keer per jaar).
- De gemeente Winterswijk betreft De Woonplaats bij de wijkanalyse en deelt het eindproduct met hun. Daarop worden nieuwe acties ondernomen.

Leefbaarheid 2024

- De Huurdersvereniging vervult een signalerings- en doorverwijsfunctie op het gebied van leefbaarheid. Dit komt aan de orde in het structurele overleg tussen De Woonplaats en Huurdersvereniging.
- De opgave voor de leefbaarheidsproblematiek wordt gekoppeld aan de verduurzamingsopgave van de wooncomplexen met participatietrajecten.
- De Woonplaats deelt tijdig de planning van participatietrajecten van de verduurzaming van de complexen ten behoeve van leefbaarheidsproblematiek.
- De gemeente en De Woonplaats hebben de behoefte om de wijkregisseur aan te haken bij de intensieve samenwerking met de andere partijen (ROVA, Politie en afdeling Handhaving en Openbare Orde van de gemeente).
- De Woonplaats, Huurdersvereniging en gemeente Winterswijk zetten de huidige gerichte aanpak met betrekking tot de afvalproblematiek voort.
- De Huurdersvereniging zal doorverwijzen naar buurtbemiddeling wanneer zij signalen over problematiek krijgen.
- De Woonplaats bekijkt de mogelijkheden voor het bevorderen van diversiteit binnen bepaalde wooncomplexen door inzet van het huurbeleid en/of toewijzingsbeleid.

Nieuwbouw/transformatieopgave 2024

- Als het gesprek over sociale kavelprijzen vastloopt tussen De Woonplaats en de ontwikkelaar moet het financiële gat duidelijk worden gemaakt. De gemeente gaat vervolgens op zoek naar financieringsmogelijkheden en/of in onderhandeling met de ontwikkelaar.
- Het periodieke gesprek over de transformatieopgave wordt voorgezet.
- De Woonplaats en de gemeente Winterswijk starten met een verkenning voor de behoefte en realisatie van flexwonen en/ of de mogelijkheden voor versneld bouwen.

We werken in 2024 aan de volgende nieuwbouwprojecten:

- Europalaan
 - o Gefaseerde sloop/ nieuwbouw van drie wooncomplexen aan de Europalaan.
 - o Start sloop van het eerste wooncomplex (24 appartementen) naar verwachting in het vierde kwartaal 2024.
 - Dingstraat
 - o De Woonplaats wil met de gemeente Winterswijk komen tot een afronding van de planontwikkeling inclusief de planologische procedure om hier 30 sociale huur appartementen te ontwikkelen die vanaf 2026 kunnen worden opgeleverd.
 - Burgemeester Bosmastraat
 - o Haalbaarheidsonderzoek transformatie kantoorruimte naar circa 23 sociale huurappartementen afronden. Bij een positief resultaat realiseert De Woonplaats in 2024 de transformatie.
 - Noteboomstraat 20
 - o De Woonplaats voert een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van deze locatie ten behoeve van 20 sociale huurwoningen.
 - o De Woonplaats zet in op afronding van de planologische procedure in 2024 en naar verwachting start bouw in voorjaar 2025.
 - Locatie het Weurden
 - o Haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van braakliggend terrein.
 - o Bij gebleken haalbaarheid gaat De Woonplaats in 2024 starten met de bouw van 6 appartementen sociale huur.
 - Locatie Meerdink
 - o Afname van 12 sociale huurwoningen uit het totale nieuwbouwplan van ontwikkelaar Jansen de Jong.
 - Kleine Parallelweg 8 duplexwoningen (sloop/ nieuwbouw)
 - o Herontwikkeling van 8 duplexwoningen in de sociale huur.
-