

Samenwerkings- en prestatieafspraken 2024 en 2025

gemeente Doetinchem



*Huurdersvereniging
Dinxperlo*

gemeente **[gD]** Doetinchem



Datum: 11 december 2023

Versie: Definitief

Samenwerkings- en prestatieafspraken, Gemeente Doetinchem

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2024 en 2025 met daarin beschreven de activiteiten welke bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Doetinchem. De woonvisie Doetinchem 2023-2036 heeft hiervoor als basis gediend.

Ondanks het beperkt aantal sociale huurwoningen van De Woonplaats in de gemeente hebben de partijen, de huurdersvereniging Dinxperlo, de gemeente Doetinchem en De Woonplaats, uitgesproken graag enkele afspraken te maken over het goed wonen binnen de gemeente. Zo bevatten de huidige afspraken concrete acties welke op dit moment nog niet zijn afgerond of waar vervolg aan wordt gegeven. Dit geldt in ieder geval specifiek voor de voorziening Oldershove in Wehl.

Ambitie samenwerking

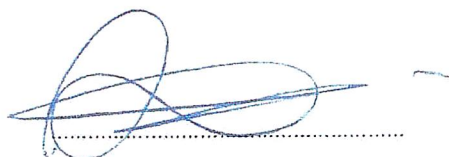
De partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen binnen de gemeente. Naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en bijdragen van partijen maken we tevens afspraken over de manier waarop we met elkaar samenwerken.

We hebben vertrouwen in de manier waarop we met elkaar samenwerken. We zullen elkaar ook het komende jaar scherp houden om ieders mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

11 december 2023, te Doetinchem

Mevrouw I.M. Lambregts

Wethouder gemeente Doetinchem




De heer G. Angenent

Huurdersvereniging Dinxperlo



De heer L. Buiting

Waarnemend bestuurder De Woonplaats



Samenwerkings- en prestatieafspraken 2024-2025

Huurdersvereniging Dinxperlo, de gemeente Doetinchem en De Woonplaats komen het volgende overeen:

1. Algemeen

Gezamenlijke ambitie:

Wij willen met deze afspraken het behalen van de lange termijneffecten afstemmen en bewaken. Daarbij willen we voldoende ruimte behouden om in te kunnen spelen op de veranderende omgeving. We werken met elkaar samen op basis van transparantie.

Samenwerking en cyclus

De Woningwet 2015 geeft een duidelijke impuls aan de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Uitgaande van de gemeentelijke woonvisie, voeren gemeente, corporatie en huurdersvereniging overleg over de wederzijds te maken afspraken, zodat de corporatie haar bijdrage levert aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. De gemaakte afspraken gelden tot het moment dat (op basis van een advies) in een bestuurlijk overleg anders wordt besloten.

Naast de woonvisie werken de volkshuisvestelijke prioriteiten uit de Nationale Prestatieafspraken (2022-2030) en de Regionale Woonagenda (2023-2030) door in de lokale prestatieafspraken.

Ter voorbereiding van de te maken afspraken vindt er in het voorjaar een evaluatie plaats van de prestatieafspraken 2023 in voorbereiding op eenieiders begrotingscyclus en voor het opstellen van het bod van De Woonplaats. Verantwoording vindt plaatst via het jaarverslag.

De partijen werken vanaf 2023 in een tweejarige cyclus volgens onderstaand schema. Dit vanwege de beperkte afspraken die jaarlijkse gemaakt worden over een beperkt aantal woningen. De concrete uitvoeringsafspraken worden dan eens per twee jaar aangepast. Door wel jaarlijks te monitoren, kunnen er indien nodig nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

Tijdsplanning tweejarig proces	Overleg
December 2023	Ondertekenen Prestatieafspraken 2024-2025 (Teams)
Maart 2024	Tripartite overleg en monitoring prestatieafspraken
September 2024	Overleg bewonerscommissie (geïnitieerd door de huurdersvereniging Dinxperlo)
Maart 2025	Tripartite overleg evaluatie en monitoring prestatieafspraken 2024-2025 en input bod 2026 en 2027
Juni 2025	Uitbrengen Bod van De Woonplaats 2026 en 2027
September 2025	<ul style="list-style-type: none">Overleg bewonerscommissie (geïnitieerd door de huurdersvereniging Dinxperlo)Tripartite overleg invulling prestatieafspraken 2026 en 2027
December 2025	Ondertekenen Prestatieafspraken 2026 en 2027

Betrokkenheid bewonerscommissie

Het complex Oldershove heeft een bewonerscommissie. Tussen de bewonerscommissie en huurdersvereniging vindt periodiek overleg plaats. Voor het maken van prestatieafspraken blijft de huurdersvereniging de formele partij. De bewonerscommissie, huurdersvereniging, De Woonplaats en gemeente Doetinchem spreken af dat na ontvangst van het bod en voorafgaand aan het tripartiteoverleg ook een overleg plaatsvindt met de bewonerscommissie. Daarnaast zal de bewonerscommissie actief worden geïnformeerd over de gemaakte prestatieafspraken.

Wijzigingen en onvoorziene omstandigheden

Externe omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de gemaakte afspraken. Als gewijzigde ontwikkelingen of kaders gevolgen hebben voor deze afspraken, dan gaan partijen met elkaar in overleg en bezien of aanpassingen van de afspraken nodig zijn. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting en bijzondere doelgroepen

Mensen wonen meer en langer zelfstandig, ook als er een zorgvraag is. Zo ook in complex Oldershove welke geschikt en bestemd is voor ouderenhuisvesting. Dit vraagt soms om aanpassingen van de woning of woonomgeving. De tripartite partijen signaleren wanneer er specifieke aanpassingen nodig zijn en werken samen om deze te bewerkstelligen.

De gemeente Doetinchem betreft De Woonplaats bij het opstellen van de lokale woon-zorgvisie waarin onder andere wordt ingegaan op de opgave voor ouderenhuisvesting en andere aandachtsgroepen. We gaan op basis van deze visie afspraken maken over de betekenis van Oldershove in de totale opgave.

Waar mogelijk en gewenst is De Woonplaats bereid, op verzoek van de gemeente/Sité, ook oudere statushouders te huisvesten in Oldershove.

De gemeente Doetinchem gaat de woonsituatie en woonbehoefte van senioren in Wehl, als uitwerking van de gemeentelijke woonvisie, in kaart brengen.

3. Betaalbaarheid

Gezamenlijke ambitie:

In Oldershove worden 93 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd. De huurwoningen zijn allemaal bereikbaar met huurtoeslag. De Woonplaats concentreert zich op huisvesting van huishoudens met een lager inkomen (zoals gedefinieerd in de woningwet) die niet zelf een plek vinden op de woningmarkt. Dat betekent dat sociale huurwoningen betaalbaar en passend aangeboden en verhuurd worden aan mensen met een laag inkomen.

Huuraanpassing

De Woonplaats volgt de nieuwe regelgeving van de overheid voor de jaarlijkse huuraanpassing. In 2023, 2024 en 2025 wordt de huurverhoging niet meer gebaseerd op de inflatie maar op de loonontwikkeling. De huurverhoging zal een half procent lager zijn in vergelijking tot de gemiddelde verhoging van de CAO-lonen in het jaar daarvoor. Dit is vastgelegd in een overeenkomst van woonminister Hugo de Jonge, de vereniging voor woningcorporaties Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De gemeente en de huurdersvereniging worden door De Woonplaats geïnformeerd over de jaarlijkse huuraanpassing.

Afspraak bij problemen met huurbetaling

De Woonplaats wil betalingsproblemen en de escalatie daarvan zoveel mogelijk voorkomen en deelt daarom vroegtijdig signalen hiervan met de gemeente. Daarbij wordt gewerkt volgens het principe 'preventie huisuitzetting'. Conform dit proces wordt vroegtijdig contact opgenomen met de gemeente indien er huurachterstanden ontstaan bij bewoners in de gemeente Doetinchem.

De Woonplaats past maatwerk toe bij betalingsproblemen als de situatie daarom vraagt.

4. Energie en klimaat

Bij het plegen van onderhoud of een ingreep (renovatie of investeringen) in haar vastgoed onderzoekt De Woonplaats de mogelijkheden voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Het complex Oldershove is gebouwd in 2005. De 93 sociale huurwoningen hebben energielabels verdeeld over de klassen A++ tot en met klasse C.

De Woonplaats is voor haar totale bezit bezig met het opstellen van een CO2 routekaart om te komen tot gebouwgebonden CO2-neutraliteit in 2050 en informeert de partijen hierover zodra de plannen zijn uitgewerkt.

In de "Transitievisie Warmte gemeente Doetinchem" zijn 15 buurten opgenomen waar de Gemeente Doetinchem als voornemen heeft om voor 2030 tot een buurtuitvoeringsplan te komen. Wehl-Centrum behoort tot 1 van de deze buurten. De gemeente betreft De Woonplaats bij het opstellen van een buurtuitvoeringsplan als dit betrekking heeft op het gebied waar wooncomplex Oldershove onderdeel van uitmaakt.

5. Leefbaarheid

De Woonplaats en de gemeente Doetinchem onderschrijven beide de betekenis van het complex Oldershove voor zowel de bewoners van het complex als voor de samenleving van Wehl/Nieuw-Wehl.

De kiosk in Oldershove: De Woonplaats en gemeente Doetinchem onderschrijven beide het (sociale) belang van de kiosk. Gezamenlijk wordt ingezet op behoud van de huidige bemensing en de bevoorrading van de kiosk door Elver. De huidige afspraken hierover worden verlengd tot en met 31-12-2025. In het tripartite overleg dat in maart van elk jaar plaats vindt wordt de samenwerking geëvalueerd.

De Woonplaats is voornemens om ook in 2024 te investeren in de leefbaarheid in en rondom complex Oldershove (voortvloeiend uit de wijkprogrammering van de gemeente en wijkplan voor Wehl van De Woonplaats).

6. Verkopen

De Woonplaats verkoopt, zowel aan zittende huurders als bij mutatie, de niet-DAEB woningen in het complex Dr. Huber Noodtstraat. Op dit moment zijn er nog twee niet-DAB woningen. De Woonplaats verwacht dat de begane grond (maatschappelijk onroerend goed) van dit complex leegkomt waarbij wordt ingezet op verkoop.