

Addendum Prestatieafspraken Arnhem 2024

Inleiding

Huurlersorganisaties, woningcorporaties en gemeente zetten zich in Arnhem in voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt of bij het wonen. Dat doen we binnen de (financiële) mogelijkheden van elke partij en vanuit ieders inzet en verantwoordelijkheid.

Jaarlijks maken huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente in Arnhem prestatieafspraken over de woonopgaven in de stad. Basis hiervoor vormt de Woonvisie van gemeente. In 2023 is gemeente gestart met het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie. De partijen die samen de jaarlijkse afspraken maken, hebben afgesproken om meerjarige afspraken met elkaar te maken die aansluiten op de Woonvisie. Om te voorkomen dat deze meerjarige afspraken gemaakt worden op basis van de oude Woonvisie of op basis van een nog niet vastgestelde nieuwe Woonvisie is afgesproken om de prestatieafspraken die eind 2022 zijn vastgesteld ongewijzigd te laten en enkel een aantal noodzakelijke wijzigingen door te voeren. Deze afspraken bevatten genoeg ambitie en horizon om de komende tijd mee door te kunnen werken.

Naast de ontwikkeling van een nieuwe Woonvisie is er, en komt er nieuwe wetgeving die meer instrumenten biedt aan gemeenten om volkshuisvestelijk richting te geven en bij te sturen. Ook gaan huurders, corporaties en de gemeente aan de slag met het uitvoeren van de nota Wonen en Zorg en onze ambities om de stad groener, duurzamer en meer klimaatadaptief te maken. Daarnaast is hittestress een steeds belangrijker thema waarvoor we in 2024 nadere plannen willen maken om de effecten van hitte te mitigeren. We doen dit in de dynamiek waarin verschillende allianties ontstaan rond onder meer Arnhem-Oost en de plangebieden in de stad.

Dit zijn grote onderwerpen, waar we in 2024 over willen doorpraten. Het doel is om in 2024 meerjarige prestatieafspraken te maken met een meerjarige looptijd, zodat we ons daarna voor langere tijd kunnen focussen op de uitvoering van deze prestatieafspraken. Tevens geeft het ons de mogelijkheid om afspraken te maken op de middellange termijn, zodat we meer planmatig kunnen werken aan de uitvoering van de nieuwe woonvisie.

Voor dit jaar houden we dus vast aan de prestatieafspraken die in 2022 gemaakt zijn, aangevuld met enkele nieuwe noodzakelijke afspraken. Deze zijn in dit addendum beschreven.

Wonen en zorg

In 2023 is de Nota Wonen en Zorg vastgelegd. Om deze nota zo goed mogelijk uit te voeren maken we dit jaar tripartiet hierover afspraken. De kern van de Nota Wonen en Zorg is dat gemeente en corporaties ernaar streven om zoveel mogelijk mensen te laten wonen in een woning en wijk die voor hen geschikt is met zo nodig de juiste zorg en begeleiding.

We willen niet alleen inspelen op de zorgbehoeften van onze inwoners, maar ook op hun wensen en voorkeuren met betrekking tot de plek waar ze wonen. Een van onze belangrijkste doelstellingen is om zoveel mogelijk Arnhemmers de mogelijkheid te bieden om oud te worden in hun eigen vertrouwde wijk. Hiermee willen we de sociale cohesie versterken en het gevoel van eigenwaarde en autonomie bij onze inwoners bevorderen. Dit is ook noodzakelijk omdat er in de zorg een personeelstekort is en het aantal mantelzorgers de komende jaren afneemt.

Afspraak

G1. De gemeente werkt in 2024 aan:

- *het uitwerken van de ambities van de Nota Wonen en Zorg op buurt- en wijkniveau. Corporaties zijn een belangrijke gesprekspartner in deze verdere concretisering. Onmisbaar daarbij is het betrekken van zorg- en welzijnspartijen omdat zij een cruciale rol spelen in het verlenen van ondersteuning en zorg in de wijken.*
- *een aanpak om te komen tot een plan met een doorlooptijd tot 2030/2040 dat zorgt voor passend wonen voor senioren met voldoende welzijn- en zorginfrastructuur. Corporaties werken, samen met zorg- en welzijnspartijen, mee aan het ontwikkelen daarvan. Naast corporaties spelen particuliere woningeigenaren en zorgpartijen met vastgoed een belangrijke rol in deze opgave.*
- *een aanpak om te komen tot een plan met een doorlooptijd tot 2030 dat zorgt voor passend wonen voor bijzondere doelgroepen met voldoende welzijn- en zorginfrastructuur. Corporaties werken, samen met zorgpartijen, mee aan de ontwikkeling van dit plan. De gemeente heeft een regierol in het betrekken van zorgpartijen en het definiëren van vraag en aanbod. Om zo gezamenlijk te komen tot een goed verloop van de gaande zijnde extramuralisering met daarbij oog voor goede duurzame begeleiding bij uitstroom en behoud van voldoende veerkracht in kwetsbare wijken.*
- *Per gebied in Arnhem maken gemeente en corporaties een plan hoe om te gaan met de toewijzing van bijzondere doelgroepen. Hiermee wordt gestart in 2023 en dit loopt door in 2024.*

De nota Wonen en Zorg vormt het kader voor de verdere ontwikkeling van een doordacht en inclusief beleid dat wonen en zorg op een harmonieuze manier met elkaar verbindt. In 2024 werkt de gemeente deze nota met andere partijen verder uit.

Binnen de uitwerking van onze Nota Wonen en Zorg in 2024, leggen we een specifieke focus op het huisvesten van kwetsbare groepen. Hierbij krijgen daklozen en jongeren die uit jeugdinstellingen komen de hoogste prioriteit. We zijn ons bewust van de dringende behoefte aan stabiele huisvesting voor deze groepen en erkennen dat een veilige en stabiele woonomgeving een cruciale basis vormt voor hun welzijn en participatie in Arnhem. We streven ernaar om deze individuen een kans te geven op een nieuwe start en de mogelijkheid om een positieve toekomst op te bouwen binnen de gemeente Arnhem.

De komende periode zullen we intensief werken aan regievoering vanuit de gemeente en het betrekken van zorg- en welzijnspartijen om deze ambities te vertalen naar concrete acties en plannen.

Huuraanpassing en woningtoewijzing

Afspraken

C1. Corporaties mogen bij 7,5% van hun toewijzingen afwijken van de EU-doelgroepengrens. Partijen spreken af dat dit percentage in Arnhem opgehoogd wordt naar maximaal 15%. Dit is onder andere nodig in verband met de toewijzing aan middeninkomens bij de flexwoningen Merwedestraat.

C2. De corporaties hebben de mogelijkheid om in 2024 te werken met een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Corporaties hebben de afgelopen periode onder meer te maken gehad met landelijke belastingen, hoge rentestanden en nationale prestatieafspraken die hebben gezorgd voor een huurverlaging voor een flink deel van hun huurders. Het aantal huishoudens dat een huurverlaging krijgt monitoren we de komende jaren. Er wordt steeds gezocht naar manieren om ook op termijn te kunnen blijven reageren op de maatschappelijke opgaven rond (energie)armoede, nieuwbouw, verduurzaming en de vitaliteit van wijken.

Hier hoort ook bij dat corporaties meer dan voorheen zoeken naar huurinkomsten die passen bij de draagkracht van de huurders. De huurverlaging voor mensen met een laag inkomen past hierbij. Aan de andere kant betekent dit ook dat er van meer draagkrachtige huurders een iets hogere huurprijs gevraagd wordt.¹ Mocht een huurder door de huurverhoging betalingsproblemen krijgen, dan gaat de corporatie bij melding over op een maatwerkoplossing.

Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten. De inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de berekening van de jaarlijkse maximale huursomstijging als in de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie de extra inkomsten die deze maatregel oplevert, aanwendt voor extra investeringen in deze gemeente in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.

¹ Dit geldt voor eenpersoonshuishoudens vanaf een inkomen van € 48.836 en voor meerpersoonshuishoudens vanaf een inkomen van € 56.513 (prijspeil 2023).

Woonfraude en veiligheid

Afspraken

G2. De gemeente en woningcorporaties stellen in 2024 een convenant aanpak woonfraude vast die de samenwerking en informatie-uitwisseling om woonfraude tegen te gaan beter moet regelen.

C3. In geval van een wietplantage-overtreding worden huurders uitgeplaatst en komen zij 5 jaar lang niet in aanmerking voor een huurwoning. Partijen spreken af dat hier in de praktijk onder voorwaarden vanaf geweken kan worden. Dit kan het geval zijn bij een huishouden met kinderen of wanneer de wietplantage onder dwang tot stand gekomen is. Expliciete voorwaarde is dat het huishouden begeleiding accepteert.

Het aanpakken van woonfraude en wietplantages vereist nauwkeurige informatie over bewoners en hun situatie, zodat we goed kunnen handhaven en mensen kunnen helpen daar waar dat nodig is. Privacywetgeving en andere beperkingen kunnen de uitwisseling van deze gegevens bemoeilijken. Daarom werken we in 2024 aan een nieuw convenant dat als doel heeft om betere samenwerking en gegevensuitwisseling mogelijk te maken tussen de gemeente en woningcorporaties. In dit convenant leggen we afspraken vast over het delen van relevante informatie binnen de grenzen van de wet, met respect voor de privacy van individuen. De gemeente voert regie op de totstandkoming van dit convenant.

Deze overeenkomst is getekend op 13 december 2023 te Arnhem.

Gemeente Arnhem: P.H.M. Smeulders

Portaal: F. van Vlokhoven
namens S.M. Heinsman

Vivare: A. van den Bosch

Volkshuisvesting: E.W.M. van Asten

HOP Arnhem: M.R. van Empel

HOVAR: A.P. Diepstraten
