

De Arnhemse Woonprincipes 2025

# Prestatieafspraken 2023



vivare

## Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. Gemeente Arnhem, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer P. H. M. Smeulders gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeesters en Wethouders, hierna te noemen: 'de gemeente'.
2. Stichting Portaal, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Wools namens de directeur-bestuurder de heer S. M. Heinsman hierna te noemen: 'Portaal'.
3. Vivare, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer A. van den Bosch, hierna te noemen: 'Vivare'.
4. Stichting Volkshuisvesting Arnhem, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. W. M. van Asten, hierna te noemen: 'Volkshuisvesting Arnhem'.

Portaal, Vivare en Volkshuisvesting Arnhem gezamenlijk ook te noemen: 'corporaties'.

5. De Brug Huurdersbelangenvereniging, vertegenwoordigd door mevrouw J.H. van den Bor, hierna te noemen: 'De Brug HBV'.
6. Huurders Organisatie Portaal Arnhem, vertegenwoordigd door de heer M.R. van Empel, hierna te noemen: 'HOP Arnhem'.
7. Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem, vertegenwoordigd door de heer A.P. Diepstraten, hierna te noemen: 'HOVAR'.

De Brug HBV, HOP Arnhem en HOVAR, gezamenlijk ook te noemen: 'huurdersorganisaties'.

Gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties gezamenlijk ook te noemen: 'partijen' of aangeduid als 'we'.

Partijen werken vanuit de gezamenlijk gedragen Arnhemse Woonprincipes 2025 (te noemen 'Woonprincipes'), vastgesteld in december 2015, het Volkshuisvestelijk kader, vastgesteld in juli 2019 en de in april 2019 vastgestelde Arnhemse Aanpak Wijkgerichte Energietransitie. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 8 juli 2020 het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling vastgesteld. De wijkgerichte energietransitie in Arnhem wordt de komende jaren samen met inwoners en partners vormgegeven. In Arnhem doen wij het samen, eerlijk, betrouwbaar en betaalbaar voor iedere Arnhemmer.

Deze prestatieafspraken 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2023 na ondertekening door alle partijen. De afspraken hebben betrekking op de concrete activiteiten voor 2023, met een doorkijk naar vier jaar. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 14 december 2022 te Arnhem.

Gemeente Arnhem: P. H. M. Smeulders

De Brug HBV: J.H. van den Bor

Portaal: J. Wools namens S. M. Heinsman

HOP Arnhem: M.R. van Empel

Vivare: A. van den Bosch

HOVAR: A.P. Diepstraten

Volkshuisvesting: E. W. M. van Asten

## Inhoudsopgave

Prestatieafspraken Arnhem .....	5
1: Extra aandacht voor verminderen energiekosten huurders .....	6
2: Extra aandacht voor huisvesting van huurders met een ondersteuningsbehoefte .....	8
<i>Opzet van de prestatieafspraken</i> .....	8
1. Eén stad, door afspraken op stadsniveau .....	9
2. Veerkrachtige wijken door aanzet tot gebiedsgerichte afspraken .....	9
3. Bouwen aan vertrouwen door samenwerken en open communicatie.....	9
I Eén stad door afspraken op stadsniveau .....	12
Betaalbaar wonen .....	12
Waar we gezamenlijk voor staan .....	12
Onze inzet voor de komende 5 jaar .....	12
Afspraken voor 2023 .....	13
Duurzaam wonen .....	16
Waar we gezamenlijk voor staan .....	16
Onze inzet voor de komende 5 jaar.....	17
Afspraken voor 2023 .....	17
Leefbare stad .....	22
Waar we gezamenlijk voor staan .....	22
Onze inzet voor de komende 5 jaar.....	22
Afspraken voor 2023 .....	23
II Veerkrachtige wijken door gebiedsgerichte afspraken.....	25
Waar we gezamenlijk voor staan .....	25
Onze inzet voor de komende 5 jaar.....	27
Afspraken voor 2023 .....	27
III Bouwen aan vertrouwen door samenwerken en open communicatie .....	29
Waar wij gezamenlijk voor staan .....	29
Onze inzet voor de komende 5 jaar.....	29
Afspraken voor 2023 .....	29
BIJLAGEN.....	31
Begrippenlijst .....	31
Websites.....	32

## Prestatieafspraken Arnhem

### Urgente situatie in de volkshuisvesting

De woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente willen met deze prestatieafspraken nadrukkelijk het signaal afgeven dat in tijden waarin veel inwoners in financieel zwaar weer zitten, er meer behoefte is aan daden dan aan woorden. Arnhem heeft dan ook grote ambities.

De nationale prestatieafspraken zorgen al voor extra inspanningen ten opzichte van wat corporaties de afgelopen jaren hebben gedaan. In deze bindende afspraken staat onder meer dat de corporaties de opbrengst van de afschaffing van de verhuurderheffing moeten investeren in nieuwbouw, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzamen van woningen. De nationale prestatieafspraken geven hierin richting. De komende jaren maken de corporaties werk van het versneld verduurzamen van woningen met een E, F en G label. Woningen worden geïsoleerd zonder dat de corporaties daar een huurverhoging voor vragen. We doen gezamenlijk onderzoek naar aanvullende maatregelen om woonlasten voor huurders te verminderen. Ook werken we gezamenlijk aan hoe E, F en G labels bij woningen met een monumentenstatus versneld kunnen worden uitgefaseerd door onder meer de toepassing van zonnepanelen die passend zijn binnen een beschermd stadsgezicht.

Voor het einde van het jaar stellen de provincies en gemeenten samen met corporaties en huurders regionale woondeals op voor nieuwbouw. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030, en hoeveel middenhuurwoningen de corporaties per gemeente gaan realiseren. Op het gebied van betaalbaarheid gaan de corporaties de komende drie jaar de huren matigen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verminderen komt er voor mensen met een inkomen op of onder 120 procent van het sociaal minimum een eenmalige huurverlaging.

Bovenop deze landelijke prestatieafspraken zetten we nog een lokale plus. We focussen hierbij op datgene wat onze stad nu nodig heeft: duurzame woningen om de woonlasten betaalbaar te houden en voldoende goede huisvesting voor mensen met een ondersteuningsbehoefte; het zogenoemde thema wonen-zorg. In het kader van leefbaarheid en het welzijn van huurders, zullen de gemeente Arnhem, de Arnhemse corporaties en huurdersorganisaties een onafhankelijke expert inzetten bij de aanpak van vocht en schimmel.

Om zowel de landelijke als de lokale doelen te bereiken, gaan we samen aan de slag met acties die onze bewoners en de stad verder helpen. Dat kan ook, want de samenwerking tussen de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente is de laatste jaren steeds verder verbeterd. Die goede samenwerking biedt een goede basis om nu - schouder aan schouder - de urgente problematiek het hoofd te bieden.

Daarnaast gebruiken we de komende periode om een Woonvisie voor Arnhem op te stellen, die in de loop van 2023 aan de Raad moet worden aangeboden. In deze visie kijken we kritisch naar de (on)mogelijkheden van woonvormen, uitbreiding en ontwikkeling. We kunnen alle inzet en creativiteit gebruiken om de komende jaren hard te werken aan het vergroten van de (sociale) woningvoorraad in Arnhem.

## 1: Extra aandacht voor verminderen energiekosten huurders

In de lokale prestatieafspraken 2023 tussen woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente focussen we ons op twee onderwerpen. Als eerste hebben we extra aandacht voor het verminderen van de energiekosten voor huurders. Voor veel huurders heeft de energiecrisis namelijk (grote) gevolgen voor de woonlasten. De corporaties gaan actief aan de slag met het verhogen van lage energielabels (E, F en G). Ze blijven afwegen welke woningen ze als eerste gaan verduurzamen; die met de laagste energielabels of die met het hoogste verbruik.

Bij verduurzaming richten we ons in de prestatieafspraken op het (technisch) verduurzamen van woningen. Dit heeft op de lange(re) termijn het meeste effect op het verbruik van energie.

Momenteel zien we echter dat huurders worstelen met stijgende woonlasten in het algemeen, en in het bijzonder stijgende energiekosten. Ook als de energieprijzen weer zouden zakken, zullen de energielasten voor een grote groep inwoners te hoog blijven. Het kabinet komt met een flink pakket aan maatregelen, waarvan zal moeten blijken of dat voldoende is. Daarom willen we in Arnhem zoveel mogelijk doen aan het verduurzamen van woningen, het nemen van korte termijn maatregelen en de bewustwording van gedrag stimuleren.

### Korte termijn: extra energiebesparende maatregelen

Op korte termijn gaan we alles doen wat kan om energiebesparing bij huurders te stimuleren. Gezamenlijk bieden we huurders een energiecoach aan. Bovendien bieden we hulp bij het nemen van kleine energiebesparende maatregelen zoals kierdichting, radiatorfolie, ledlampen e.d. Dat doen we door de inzet van energiecoaches, klusteams, de eigen onderhoudsdiensten en door materiaal ter beschikking te stellen voor zelfwerkzaamheid door huurders.

Concrete acties zijn:

- In Malburgen-west, Malburgen-Oost(noord), Malburgen Oost(zuid) en andere wijken bellen coaches deur-aan-deur aan bij ca. 4.000 'deuren' om coaching aan te bieden.
- Vanuit woningcorporaties Volkshuisvesting (VHV), Portaal en Vivare en buurtklusbedrijven wordt de inzet van klusteams georganiseerd, waarmee we totaal 1.500 huishoudens aanbieden om te helpen met energiebesparende maatregelen.
- De gemeente start een regeling om energiezuinig witgoed te verstrekken aan 1.000 huishoudens.
- Integrale verduurzaming bij renovatie: 1150 woningen in 2023
- Zonnepanelen: 875 woningen voorzien van zonnepanelen in 2023
- Verduurzaming bij planmatig onderhoud: 1090 woningen in 2023
- We werken samen met opbouwwerk, kleurrijke ambassadeurs en buurtconciërges om een brede doelgroep te bereiken.

### Herijken langere termijnplanning verduurzaming corporatiebezit

De corporaties werken al geruime tijd aan het isoleren en verduurzamen van de woningen. Dit is een intensief en langlopend proces, een 'rijdende trein'. Het vraagt voorbereiding, intensieve communicatie met de huurder en een zorgvuldige afweging in de uitvoering. Vanwege de hoge energietarieven is het urgenter dan ooit om naast de korte termijn maatregelen ook de structurele verduurzaming van woningen snel aan te pakken. Een belangrijke factor is de beschikbaarheid van materiaal en mensen in de markt om alle maatregelen tijdig uit te voeren.

De corporaties hebben afgelopen zomer een ambitieus bod neergelegd voor Arnhem. Het invoeren van de nationale prestatieafspraken heeft de uitwerking van het bod veranderd. Daar waar het bod uitgaat van een scenario voor de verbetering van de energielabels, spreken de nationale prestatieafspraken over het uitfaseren van EFG-labels in 2028. Die afspraken onderschrijven alle partijen, maar betekent een heroriëntatie op de investeringen in verduurzaming. De energiecrisis zorgt ook voor nieuwe scenario's in de lange termijn aanpak.

Die nieuwe scenario's kennen zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve kant; we willen meer woningen aanpakken en meer labelsprongen maken. Dat staat op gespannen voet met de financiële positie van de corporaties én de capaciteit van de markt en materialen.

Concreet leidt dit tot de volgende maatregelen in de periode 2024 en verder:

1. Integrale verduurzaming bij renovatie: 5500 woningen tot en met 2030.
2. Zonnepanelen: Oplopend naar in totaal 3600 woningen tot en met 2030.
3. Verduurzaming bij planmatig onderhoud: Oplopend naar in totaal 3800 woningen tot en met 2030.

We werken in de komende maanden aan de volgende punten om het proces te versnellen:

- Samenwerken op projectniveau. Daar waar complexen van de ene corporatie worden aangepakt, en er logischerwijs woningen van een aangrenzend complex kunnen worden meegenomen, gaan we waar mogelijk samenwerken. Portaal en Volkshuisvesting onderzoeken de mogelijkheid dat Volkshuisvesting deelneemt aan het bestaande Jouw Thuis concept van Portaal.
- Toeleden naar werk. Onder andere door het opzetten van buurt-klusbedrijven, waarin inwoners uit de buurt met een afstand tot de arbeidsmarkt aan de slag gaan in de eigen buurt. De corporaties maken gebruik van de diensten van deze buurt-klusbedrijven. Dit is een vorm van sociale innovatie.
- Waar mogelijk huurders de ruimte en het materiaal te geven om zelf aan het werk te gaan met verduurzaming, bijvoorbeeld isoleren.
- Technische innovatie. De corporaties maken optimaal gebruik van alle technische innovaties om verduurzaming beter, goedkoper en sneller te realiseren.
- Naast sturen op als eerste aanpakken van de slechtste labels, ook sturen op aanpakken van woningen met een hoog energieverbruik. Dat kan door inzet van gedragsmaatregelen, of door maatregelen aan de woning.
- Prioriteren: blijvend afwegen welke woningen we als eerste gaan verduurzamen: die met de laagste energielabels of die met het hoogste verbruik.

- Stapsgewijs verduurzamen: afwegen of de corporaties méér huizen verduurzamen met kleinere ingrepen - zoals dubbel glas, nieuwe deuren en vervanging hang- en sluitwerk, isolatie kruipruimte - waarbij bijvoorbeeld veel E woningen naar C gaan. We beseffen dat dit een dubbele investering vraagt in de toekomst.
- De gemeente en corporaties maken samen afspraken over de versnelling en verruiming van verduurzamingsmogelijkheden voor monumenten. Er loopt een pilot met de toepassing van zonnepanelen in beschermd stadsgezicht in de Geitenkamp.
- Versnellen van voldoen aan regelgeving met betrekking tot flora en fauna. We onderzoeken de mogelijkheid van een gemeente-breed soortenmanagementplan, om zo sneller aan de flora- en faunaregelgeving te kunnen voldoen bij onder andere isolatie.

## 2: Extra aandacht voor huisvesting van huurders met een ondersteuningsbehoefte

Het tweede onderwerp waarop we in deze Prestatieafspraken 2023 de focus opleggen, is de extra aandacht voor huisvesting van huurders met een ondersteuningsbehoefte. Tegelijkertijd met deze prestatieafspraken wordt door de gemeente gewerkt aan een nota Wonen en Zorg. Daarin staan actielijnen opgenomen waarbij corporaties en huurdersverenigingen belangrijke samenwerkingspartijen zijn. Omdat de nota nog niet is vastgesteld in de gemeenteraad nemen we deze afspraken niet op in deze prestatieafspraken.

Als de nota is vastgesteld door de gemeenteraad werken we gezamenlijk de actielijnen verder uit. We gaan er dan ook mee aan de slag en nemen in de prestatieafspraken voor 2024 afspraken op over het thema wonen en zorg. De herijking van de regionale huisvestingsverordening staat gepland voor 2023. De evaluatie van de huidige huisvestingsverordening is de belangrijkste basis voor de nieuwe afspraken over keuzes die we maken in het toewijzen van woonruimte voor alle (kwetsbare) groepen. Met de grote instroom van meer en verschillende groepen en het tekort aan beschikbare woningen, ontstaat verdringing op de woningmarkt. We gaan hard werken om het aanbod te vergroten en de schaarste op de woningmarkt zo goed mogelijk te verdelen binnen Arnhem, maar ook in de gemeenten om ons heen. Hierbij is een goed zorgnetwerk in de wijk van belang. In het kader van de nieuwe regionale huisvestingsverordening 2023 willen we dit geheel nog een keer onder de loep nemen, samen met de afspraken over verdeling tussen reguliere en andere doelgroepen.

## Opzet van de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken die in dit document staan beschrijven we eerst een hoger doel, waarin krachtig wordt geformuleerd wat de drie partijen drijft. Zo'n hoger doel wordt ook wel eens 'de bedoeling' genoemd en kan - als het goed is - meerdere jaren mee. Uit de woonprincipes en uit de voorbereidingen van de prestatieafspraken voor 2023, komt duidelijk naar voren dat de Arnhemse partijen uiteindelijk willen bijdragen aan **betaalbaar en duurzaam wonen in een leefbare stad**. Deze ambitie raakt de kern van de uitdaging waar de Arnhemse sociale huisvesting nu voor staat.

Maar wat verstaan we onder betaalbaar, duurzaam en leefbaar? Als we dat niet concretiseren, dan weten we ook niet wanneer we succesvol zijn. Dan kan het voorkomen dat de ene partij heel erg tevreden is met een resultaat, waar de ander ontevreden over is. Bovendien wil ook de rest van de stad – de bewoners, de politie, de organisaties in de zorg, welzijn en onderwijs, ondernemers en alle andere partners - weten waaraan wij werken. Met de doelstellingen wordt aangetoond in welke mate we gezamenlijk het hogere doel waarmaken. Ze kunnen worden gezien als onze gezamenlijke beloften aan elkaar en aan de stad.



In Arnhem onderscheiden we drie lijnen (strategieën) waarlangs we de komende jaren ons hoger doel willen realiseren. De eerste heeft betrekking op stadsbrede afspraken, de tweede gaat over het gebiedsgericht werken en de derde over de samenwerking tussen partijen.

### 1. Eén stad, door afspraken op stadsniveau

We blijven de komende jaren werken aan een ongedeelde stad, door jaarlijks prestatieafspraken te maken over de ontwikkeling van de onderleggers van goede hedendaagse sociale huisvesting. Deze afspraken hebben betrekking op de gehele stad. We hebben voor van de stadsbrede afspraken beschreven waar we als partijen naar streven, waar we nu staan, wat de gezamenlijke inzet is de komende vijf jaren en wat we concreet van eenieder verwachten. De stadsbrede afspraken zijn geordend naar de elementen van de bovenliggende ambitie: Betaalbaar wonen, Duurzaam wonen en Leefbare stad.

### 2. Veerkrachtige wijken door aanzet tot gebiedsgerichte afspraken

Het accent op veerkrachtige wijken geven we in de prestatieafspraken vorm in een apart deel met gebiedsgerichte afspraken. In dit deel beschrijven we via gebiedsgerichte afspraken hoe wij werken aan veerkrachtige wijken met een eigen identiteit in een ongedeelde stad. We hebben afgesproken dat we de komende jaren voor alle wijken waar de veerkracht onder druk staat, aanvullend op de stadsbrede afspraken een gebiedsgerichte aanpak zullen formuleren. Hierin formuleren we concreet langs welke route de partijen waar nodig overlast gaan verlagen en de veiligheid gaan verhogen. Wanneer dat de stedelijke afspraken raakt, moet een oplossing worden gevonden, soms op termijn, om de effecten van de gebiedsstrategie te kunnen accepteren. In die zin zijn de stadsbrede afspraken kaderstellend voor de gebiedsgerichte aanpak.

### 3. Bouwen aan vertrouwen door samenwerken en open communicatie

De partijen beseffen terdege dat om anno 2023 resultaten te bereiken in de sociale huisvesting nauwe samenwerking essentieel is. De opgaven zijn complex en niemand maakt het verschil alleen. Het is belangrijk dat partijen integraal blijven kijken naar de opgave en niet slechts op thema's afwegingen maken. De woningcorporaties, de gemeente en de huurderorganisaties vinden het daarom belangrijk om te blijven investeren in de samenwerking. Dat vraagt bovenal duidelijkheid over rolopvattingen, over de financiële situatie, over wat er speelt en wie wat doet. We zetten in op een open communicatie.

Hoger doel

## Betaalbaar en duurzaam wonen in een leefbare stad

Doelstellingen

### Betaalbaar wonen

Groei: 30% van nieuwe projecten in het sociale huursegment;  
Minimaal aantal bereikbare woningen  
Verminderen kwalitatieve disbalans (tussen woningvraag en -aanbod);  
Voorkomen te hoge woonlasten

### Duurzaam wonen

Versnelling Verduurzaming/energietransitie  
Vermindering energieverbruik  
Gezonde woningen  
Verminderen hittestress, wateroverlast en droogte

### Leefbare stad

Veerkracht meest kwetsbare wijken vergroten  
Vergroten veiligheid en voorkomen overlast  
Huisvesting en spreiding kwetsbare bewoners over de stad

Hoofdlijnen

- A) Eén stad, door afspraken op stadsniveau
- B) Veerkrachtige wijken door gebiedsgerichte afspraken
- C) Bouwen aan vertrouwen, door samenwerken & open communicatie

Acties/  
afspraken

### Acties gemeente

Afspraak G1  
Afspraak G2  
Afspraak G3  
Afspraak G4  
Afspraak G5  
Afspraak G6  
.....

### Acties corporaties

Afspraak C1  
Afspraak C2  
Afspraak C3  
Afspraak C4  
Afspraak C5  
Afspraak C6  
.....

### Acties huurdersorg.

Afspraak H1  
Afspraak H2  
Afspraak H3  
Afspraak H4  
Afspraak H5  
Afspraak H6  
.....

Figuur 1 - Het hogere doel, de doelstellingen, de strategieën en de afspraken in samenhang

## **Groeimodel**

Met de prestatieafspraken 2023 willen de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Arnhem behouden wat goed was, maar ook invulling geven aan de benoemde verbeterambities. Zowel op de inhoud als vorm maken we in deze prestatieafspraken een verbeterslag. Echter, niet alles is volledig uitgewerkt ook gelet op het komen tot een nieuwe woonvisie in 2023. We zien de prestatieafspraken de komende jaren als een groeimodel. We blijven de komende jaren verbeteren.

# I Eén stad door afspraken op stadsniveau

## Betaalbaar wonen

### Waar we gezamenlijk voor staan

Er zijn en blijven voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar voor de inwoners die hierop vanwege hun inkomen zijn aangewezen.

#### **Huidige situatie**

De drie corporaties Vivare, Portaal en Volkshuisvesting bezitten op 01/01/2023 24.250 huurwoningen in Arnhem. Hiervan zijn (op basis van streefhuren) ruim 21.684 zelfstandige huurwoningen bereikbaar en bij mutatie beschikbaar voor de doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag (huur tot 2e aftoppingsgrens- volgens definitie kernvoorraad). Het aantal woningen waarvoor huurders een huur betalen die lager ligt dan de 2e aftoppingsgrens is op 01/12/2022 22.555 zelfstandige woningen. De snelheid van de gewenste toename van het aantal woningen met een huur tot de 2e aftoppingsgrens conform de vastgestelde streefhuren is mede afhankelijk van het aantal mutaties en het tempo van realisatie van nieuwbouw.

### Onze Inzet voor de komende 5 jaar

#### **Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad**

De gezamenlijke inzet is om het aantal voor de doelgroep betaalbare woningen de komende jaren te laten groeien. Op basis van de huidige inzichten in de ontwikkeling van de regionale woningmarkt heeft Arnhem tot 2030 een extra woningbehoefte van tenminste 7.500 woningen. In het Plan van Aanpak woningbouwontwikkeling heeft de gemeente Arnhem afgesproken 30% van de zachte plancapaciteit te realiseren in het sociale huursegment, met hiervoor de corporaties als premium partner. De corporaties zijn – mits financieel verantwoord - bereid deze ontwikkelopgave te realiseren. Deze ontwikkelopgave wordt voornamelijk ingevuld voor de doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens. Ook wordt rekening gehouden met de locatie en de wens om in de wijk te differentiëren. Randvoorwaardelijk hierbij is dat de benodigde plancapaciteit door gemeente gewaarborgd wordt.

Met de nieuwbouw van sociale woningen wordt het aanbod sociale huur uitgebreid en wordt de kwalitatieve mismatch tussen de woningvraag en -aanbod verminderd. Deze mismatch tussen vraag en aanbod wordt steeds groter. Dit is enerzijds het gevolg van het groeiend aantal kleine huishoudens die tot de doelgroep van de woningcorporatie behoort. Anderzijds komen er de komende jaren juist veel grote eengezinswoningen vrij welke op dit moment bewoond worden door ouderen. Het beschikbare product kan echter prima worden ingezet voor de duurdere huur of goedkope koop. Het oplossen van de mismatch vraagt om een integrale benadering van de woningmarkt (zowel huur als koop). De partijen spreken af hier gezamenlijk in op te trekken en de transformatie op een goede wijze vorm te geven. Daarmee draagt de invulling van de 30% plancapaciteit bij aan het vergroten van doorstroming, het creëren van inclusieve wijken, het creëren van woningen voor kleine huishoudens en huurwoningen voor huishoudens met bescheiden middeninkomens.

Onzekerheden op de woningmarkt en economische onzekerheden vragen om een vinger aan de pols en een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen. Door het monitoren van de planvoorraad, de bouwproductie en de huishoudensontwikkeling wordt jaarlijks met elkaar vastgesteld of de plancapaciteit nog aansluit bij de woningbouwbehoefte, dan wel naar boven of naar beneden moet worden bijgesteld. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van

factoren die bepalend zijn voor de investeringscapaciteit van de corporaties, zoals de huurstream, de ontwikkeling van de bouwkosten, de overheidsheffingen en de financieringsvoorwaarden.

Door deze manier van programmeren zijn plannen gemakkelijker aan te passen aan veranderende omstandigheden zonder dat dit leidt tot vertraging. Deze werkwijze vraagt dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken.

Om de gevraagde groei uit het woningbehoefteonderzoek Arnhem waar te kunnen maken blijft project specifieke afstemming over de financiële haalbaarheid van projecten van groot belang. In deze financiële haalbaarheid zijn naast onderlinge afspraken over product/doelgroep, locaties/grondprijs en de regie ook externe factoren van belang.

### ***Oog voor woonlasten en CO2-reductie***

Huurlersorganisaties, woningcorporaties en gemeente Arnhem willen armoede tegengaan door te voorkomen dat huurders worden geconfronteerd met te hoge woonlasten. Er is sprake van te hoge woonlasten als de huur en de energiekosten in combinatie met het inkomen, huurtoeslag en dergelijke zo hoog zijn dat de bewoner onvoldoende geld overhoudt om in de meest noodzakelijke levensbehoefte te voorzien (definitie NIBUD/PBL).

In dit licht is een bijzonder punt van zorg dat er nog steeds een groeiende groep huurders (met een laag inkomen) is die een te hoog percentage van het inkomen aan energie besteedt. Hiernaast heeft de gemeente Arnhem vanuit haar programma Nemia 2020-2030 de doelstelling om CO2 uitstoot terug te brengen.

Gemeente en corporaties hebben daarom, tezamen met een groot aantal andere partijen, een aanpak ontwikkeld om energiearmoede en CO2 uitstoot te verminderen. Het doel is om tot eind 2023 2.500 tot 3.000 huishoudens, zowel corporatiewoningen als particuliere woningen, met een laag inkomen, wonende in matig tot slecht geïsoleerde woningen te ondersteunen in het verlagen van hun energierekening.

Het Rijk heeft aangekondigd extra budget beschikbaar te stellen aan gemeenten voor het tegengaan van energiearmoede. We zullen in overleg en samenwerking met dit budget een goede aanpak uitwerken en uitvoeren, aanvullend op de huidige aanpak.

### **Afspraken voor 2023**

De basisafpraak voor 2023 is dat de gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen zich committeren aan de hierboven beschreven inzet en daarop onderling aanspreekbaar zijn. Ter ondersteuning van deze basisafpraak spreken partijen voorts af dat zij in 2023 zullen zorgdragen voor de volgende concrete prestaties:

#### **Gemeente**

##### ***Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad***

In de ruimtelijke ontwikkelstrategie van de gemeente en bij de instrumenten waarmee zij invloed kan uitoefenen op de realisatie daarvan, speelt de gemeente actief faciliterend in op een groei van het aantal sociale huurwoningen in Arnhem.

- G1. De gemeente zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte, bestaande uit zowel voldoende “harde” plannen waarvoor het bestemmings-/omgevingsplan reeds is vastgesteld, als voldoende zachte plannen waarvoor de planvorming nog plaatsvindt.
- G2. Om corporaties in positie te kunnen brengen op locaties breidt de gemeente haar instrumentarium uit:

- De gemeente betreft de corporaties tijdig bij de programmering.
- De gemeente deelt periodiek de geactualiseerde lijst met harde en zachte plancapaciteit met de corporaties.
- De gemeente implementeert proces premium partnership en doelgroepenverordening woningbouw.
- De gemeente vraagt een ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren.
- De gemeente organiseert een lokale ontwikkeltafel/stadsakkoord voor het gesprek met corporaties en ontwikkelaars over het realiseren van 30% sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties.
- De huurders (HO's) en de corporaties vragen de wethouders om het gesprek aan te gaan over de regionale opgave (sociale huur en huisvesting bijzondere doelgroep). Wij gedrieën ondersteunen het regionale gesprek over de verdeling van doelgroepen waarbij de leefbaarheid van wijken en het goed organiseren en financieren van zorg en begeleiding ten alle tijden voorop staat.

G3. Er worden stappen gezet in het uitvoeren van het plan van aanpak Uitbreiding Woonwagenlocaties Arnhem uit 2020. In 2022 is de toewijzingssystematiek uitgewerkt en vastgesteld door het College. De gemeente Arnhem neemt het initiatief om, in overleg met de vereniging woonwagenbewoners Arnhem en samen met de corporaties te komen tot een verdere uitvoering van het plan van aanpak. In 2023 werken partijen daarnaast aan:

- Het uitvoering geven aan de gekozen route in het plan van aanpak. Van de twee gekozen pilotlocaties wordt verder onderzocht of ze een structurele woonwagenlocatie kunnen worden.
- In samenwerking en afstemming tussen gemeente en corporaties over de financiële voorwaarden voor uitbreiding van woonwagenlocaties vindt nadere uitwerking van de pilotlocaties plaats.
- Inzet van bestaande maatregelen om te voorkomen dat woonwagenbewoners hard worden geraakt door de hoge energieprijzen.
- Onderzoek naar een andere manier van uitgifte of verhuur van standplaatsen waardoor het mogelijk wordt de aanschaf of verbouwing van een eigen woonwagen te financieren met een hypotheek.

NB: de prestatieafspraken met de woonwagenbewoners worden apart ondertekent.

In het geval dat met name de externe factoren wijzigen die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van projecten, gaan partijen met elkaar in overleg over de effecten hiervan. Partijen spannen zich gezamenlijk in om voorwaarden en uitgangspunten bij te stellen om de opgave sociale woningbouw alsnog te realiseren.

### ***Oog voor woonlasten***

Alle partijen maken zich zorgen over de financiële situatie van mensen met de laagste inkomens. Naar aanleiding van vragen over de relatie tussen huurprijzen, energieprestaties van de woning en het besteedbaar inkomen hebben we met de partijen uit de prestatieafspraken een verdiepingssessie over 'Woonlasten' georganiseerd. Woonlasten is een complex en veelzijdig thema. De 'vrije bestedingsruimte' die mensen hebben worden onder meer bepaald door hun inkomsten, hun lasten en hun bestedingsgedrag. Nibud heeft in een presentatie helder gemaakt dat er flinke verschillen zijn in de effectiviteit van middelen om in te grijpen op dit vraagstuk. Via kaarten van Arnhem hebben we geprobeerd inzicht te krijgen op verschillen per buurt en wijk. Gemeentelijke initiatieven als 'Goed Geregeld Arnhem', 'De Formulierenbrigade' en 'Vroeg erop af' hebben toegelicht op welke manier mensen ondersteund worden die financieel in knel komen te zitten. We willen meer inzicht en een gezamenlijk doel stellen op dit thema en spreken af:

De werkgroep Duurzaamheid richt zich in 2023 onder meer op:

- Bij het uitvoering geven aan de eerste tranche mede op huurders woonachtig in een corporatiewoning met energielabel E, F, G.
- Op woningen met hogere energie labels waarvan o.a. aantoonbaar van in kaart is gebracht dat zij last hebben van hogere energielasten. Hierdoor kunnen we de bestaande middelen zo effectief mogelijk inzetten.
- Het verbinden van mensen die in aanmerking komen voor gemeentelijke regelingen met initiatieven als 'Goed geregeld Arnhem'.
- Communiceren van bestaande regelingen richting huurders via websites, nieuwbrieven, etc.

Corporaties hanteren bij verduurzaming van woningen de vergoedingentabel vanuit Aedes en de Woonbond. Zodra evaluaties mogelijk zijn, delen zij de resultaten. De gemeente neemt de regie in de uitvoering van de gezamenlijke aanpak bestrijding energiearmoede en richt zich bij het uitvoering geven aan de eerste tranche mede op huurders woonachtig in een corporatiewoning met energielabel E, F, G.

## Corporaties

### ***Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad***

In de portefeuillestrategie, het huurbeleid en het toewijzingsbeleid streven de corporaties naar een betere kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment en in het huursegment voor (lagere) middeninkomens.

- C1. De corporaties nemen als uitgangspunt dat de huidige omvang van de zelfstandige sociale huurvoorraad, evenals de bereikbare woningvoorraad voor de doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag, minimaal behouden blijft. Hiertoe monitoren ze de ontwikkeling van de voorraad als gevolg van verhuizingen, huurbeleid, woningtoevoegingen en woningafnames. Een tijdelijke verandering van de omvang van de sociale huurwoningen wordt besproken door partijen.
- C2. De corporaties zijn bereid de 30% sociaal te bouwen, daarbij is in de meerjarenramingen 2022 e.v. uitgegaan om ca. 1.700 woningen toe te voegen tot 2030. De corporaties bepalen in onderling overleg wie welk aandeel hierin krijgt. Partijen herijken de aantallen jaarlijks in overleg op basis van nieuwe marktinzichten en financiële mogelijkheden in relatie tot andere afspraken.
- C3. De corporaties zetten de vrije toewijzingsruimte van 15% in als de situatie in een wijk of buurt daar aanleiding toe geeft of wanneer dit vanwege herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw nodig is. De corporaties delen met de andere partijen in welke gebieden dit van toepassing is en nemen dit mee in de jaarlijkse monitoring van de Veerkracht van wijken.
- C4. De corporaties werken onder regie van gemeente mee aan de uitvoering van het plan van aanpak Woonwagenlocaties.  
NB: de prestatieafspraken met de woonwagenbewoners worden apart ondertekent.

C5. Portaal wil graag een procesafspraken met de Huurdersorganisatie van Portaal maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen in de eigen regio onder andere in nieuwbouw, extra verduurzaming of betaalbaarheid.

### **Oog voor woonlasten**

C6. De corporaties doen mee in de uitvoering van de gezamenlijke aanpak energiearmoede en passen de aanpak actief toe in hun communicatie en geplande duurzaamheidsprojecten. Er wordt geen extra financiële bijdrage van de corporaties hiervoor gevraagd.

## **Duurzaam wonen**

### **Waar we gezamenlijk voor staan**

Partijen werken samen aan een stad met voldoende levensloopbestendige woningen waarin mensen in een gezonde, comfortabele (en betaalbare) woning kunnen wonen met een beperkte CO<sub>2</sub>-footprint. Dat vraagt om woningen met een beperkte energievraag, afgestemd op de lokale ecologische structuur, gebouwd van duurzame, weinig belastende materialen en gevoed door CO<sub>2</sub> neutrale energiebronnen.

### **Context/Meerjarenopgave**

In 2019 is het nationale klimaatakkoord gesloten. Het klimaatakkoord is in samenwerking met heel veel partijen (industrie, landbouw, overheden, woningbouwcorporaties) tot stand gekomen en omvat afspraken over maatregelen met als einddoel om in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Als tussendoel is om in 2030 49 % CO<sub>2</sub> reductie te realiseren. Eén van de onderdelen van het klimaatakkoord omvat de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Dit betekent een transformatie opgave tot goed geïsoleerde woningen en gebouwen, die we met duurzame warmte verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of bij voorkeur zelf opwekken.

De regierol voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving ligt bij de gemeente. Corporaties hebben een belangrijke rol bij deze transitie.

De gemeente Arnhem heeft hoge ambities op het gebied van energie en duurzaamheid. De ambities, koers en actieprogramma zijn vastgesteld in het programma 'New Energy made in Arnhem 2020-2030' (Nemia 2020-2030, vastgesteld op 29 januari 2020).

### **Huidige situatie**

Gemeente en corporaties en ook vele andere partijen werken aan een route om het vastgoed in Arnhem CO<sub>2</sub> neutraal te maken richting 2050. Een derde van de Arnhemse woningvoorraad is corporatiebezit waardoor corporaties een belangrijke rol spelen in de energietransitie. Hoewel de corporaties de ambitie van de gemeente onderschrijven en zich hiervoor met overtuiging inzetten, waarschuwen de corporaties dat het binnen de huidige financiële condities niet mogelijk is om de doelstelling van een volledig CO<sub>2</sub> neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren. Belangrijke reeds bereikte mijlpalen zijn:

- De corporaties werken aan de hand van het Aedesconvenant door aan het verbeteren van de energieprestatie van hun woningen. Het opwekken van energie door middel van het plaatsen van zonnepanelen op daken van corporatiewoningen is inmiddels verankerd in het beleid. Nieuwbouwwoningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd. Tevens zijn er eerste pilots aangaande alternatieve warmteopwekking met natuurlijke bronnen op wijkniveau.



- Naar aanleiding van de, onder regie van de gemeente, opgestelde warmteverkenning hebben de gemeente en corporaties afspraken gemaakt om zich aangaande de aardgasvrije opgave eerst te richten op een drietal (deel)wijken of buurten. In deze wijken zijn de partijen gestart met onderzoek naar de technische en financiële haalbaarheid van energieconcepten als alternatief voor aardgas. Vervolg hierop is draagvlak creëren onder de woningeigenaren en huurders, hiertoe zullen partijen samen optrekken.
- De gemeente Arnhem heeft voor de duurzaamheidsopgave een campagne ontwikkeld; Arnhem AAN gericht op inwoners en ondernemers van Arnhem. Diverse partijen, waaronder de corporaties, communiceren reeds onder de vlag van Arnhem AAN.

### Onze inzet voor de komende 5 jaar

De gemeente, de Arnhemse corporaties en hun huurdersorganisaties werken verder aan een route om de woningen van corporaties zo ver mogelijk CO2 neutraal te maken richting 2050. De route kent drie parallelle sporen:

1. **Energietransitie:** partijen willen in drie wijken de haalbaarheid onderzoeken om belangrijke (eerste) stappen te zetten in de overgang van het gebruik van traditionele warmtebronnen (aardgas) naar nieuwe warmtebronnen, op weg naar CO2 neutrale woningen in 2050.
2. **Energiegebruik:** partijen willen het energieverbruik onder huurders (en daarmee ook hun woonlasten) verder reduceren door enerzijds de energieprestaties van de bestaande woningvoorraad te verbeteren en anderzijds de energiebewustwording bij huurders te verhogen.
3. **Klimaatadaptatie:** partijen willen anticiperen op verdere klimaatveranderingen door maatregelen te nemen die gericht zijn op het verminderen en waar mogelijk afremmen van toenemende hittestress, wateroverlast en droogte.

Naast de invloed van het wonen op het milieu, hebben partijen ook oog voor de mogelijke invloed van de woning op de gezondheid van bewoners.

4. **Een gezonde woning** is vrij van hinderlijk vocht en schimmel en heeft een goede luchtkwaliteit. Vocht en schimmel en de luchtkwaliteit in woningen kunnen verschillende oorzaken hebben. Het kan zijn dat de oorzaak ligt in de bouwkundige staat van de woning, het materiaalgebruik, in de grondwaterstand maar ook in het gebruik van de woning door bewoners. Niet zelden betreft het een combinatie van factoren. De partijen delen de bezorgdheid over de overlast en gezondheidsproblemen die bewoners door vocht en schimmel kunnen ervaren. Partijen haken onder andere aan bij de initiatieven van Rijk en landelijke organisaties om de inzet op voorkomen/oplossen van vocht en schimmel te optimaliseren.

Op ieder van deze sporen wordt gezocht naar het optimum tussen investering, verbetering van de energieprestatie en betaalbaarheid voor de huurder. Iedere corporatie houdt de ruimte om daar deels haar eigen keuze in te maken. Investeringsbesluiten op het gebied van duurzaamheid zullen partijen zoveel mogelijk nemen in het licht van deze wettelijke verplichtingen en ambities. De duurzaamheidsinvesteringen zijn onderdeel van een wijkgerichte aanpak en wordt het in samenhang met investeringen in andere thema's gewogen. Per wijk/gebied zullen partijen een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de beste duurzaamheidsstrategie waarbij duurzaamheidsinvesteringen optimaal bijdragen aan onze doelstellingen op het gebied van de energietransitie, het laag houden van de woonlasten en de leefbaarheid van wijken.

### Afspraken voor 2023

De basisafpraak voor 2023 is dat de gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen zich committeren aan de hierboven beschreven inzet en daarop onderling aanspreekbaar zijn. Ter ondersteuning van deze basisafpraak spreken partijen voorts af dat zij in 2023 zullen zorgdragen voor de volgende concrete prestaties:

## Gemeente

### **Energietransitie**

- G4. In 2021 is met input van de corporaties en huurdersorganisaties door de gemeente de Transitievisie warmte (TVW) opgesteld. Deze is eind 2021 door de gemeenteraad behandeld. Enkele toekomstige duurzame energievoorzieningen kennen nog een onrendabele top. We trekken samen op richting Rijk en mogelijke andere financiers en financieringsbronnen om hiervoor een oplossing te zoeken, binnen de kaders en uitgangspunten zoals gesteld in de van de TVW en de reacties hierop van de corporaties en huurdersorganisaties. Voor de "kansrijke"<sup>1</sup> wijken wordt samen met bewoners en stakeholders een uitvoeringsplan gemaakt. Dit betreft met name Elderveld-Noord, Kronenburg en Immerloo. Voor de onderzoeksgebieden trekken we samen op om te verkennen en uit te werken hoe we kunnen toewerken naar verduurzaming van de warmtevoorziening.
- G5. Bij nieuwe initiatieven om gemeentelijk vastgoed aardgasvrij te maken en aan te sluiten op het stadswarmtenet of een andersoortige warmtebron, zal afstemming met de corporaties plaatsvinden. Dit om zoveel mogelijk samen op te trekken in het vinden en openhouden van haalbare alternatieven voor de gehele wijk.
- G6. Partijen vinden het krachtig om stadsbrede informatie vanuit één centraal platform Arnhem AAN te communiceren en te informeren over de energietransitie om inwoners (w.o. huurders van corporaties) energiebewust te maken. De gemeente is trekker en corporaties leveren input voor de doelgroep huurders aan dit platform. Voor corporatie-specifieke informatie gebruik iedere corporatie de eigen kanalen
- G7. In 2022 zijn de gemeente en de corporaties met elkaar in gesprek gegaan om te komen tot een versnelling in de verduurzaming van monumentaal vastgoed en het bespreken van de mogelijkheid om zonnepanelen onder voorwaarden zichtbaar op de daken te plaatsen. Op basis van de uitkomsten van meerdere gesprekken zal de gemeente in 2023 een 'beleidskader voor verduurzaming van monumentaal erfgoed' opstellen.

### **Energieverbruik**

- G8. De energietarieven zijn zo hoog, dat zo snel mogelijk zo veel mogelijk huurders ondersteund moeten worden bij het verlagen van hun energieverbruik. Naast structurele maatregelen zoals isolatie, zetten we op korte termijn in op energie coaching, wijkklusteams en communicatie. Op al deze acties werken we samen; het zijn gezamenlijke acties, om alle huishoudens die hulp nodig hebben te bereiken en alle huishoudens die hulp vragen hulp te bieden.

### **Klimaat adaptieve maatregelen, circulariteit en stimuleren van de biodiversiteit**

- G9. De gemeente werkt samen met de corporaties aan de uitvoeringsagenda waarin verschillende klimaat adaptieve ingrepen gecombineerd worden in aanpak van groot onderhoudsprojecten. De corporaties en de gemeente (en eventueel andere partijen) continueren hun samenwerking in de pilot 't Arnhemse Broek, waarvan een evaluatie deel uitmaakt. De huurdersorganisaties worden meegenomen in het hele proces.

---

<sup>1</sup> Onder kansrijk wordt in deze context de mogelijkheid om over te gaan naar een andere warmtebron verstaan

- G10. De gemeente en het Platform Arnhem Klimaatbestendig zullen partijen actief ondersteunen in de realisatie van de genoemde afspraken onder meer door de inzet van bestaande subsidieregelingen, waar mogelijk gemeentelijke middelen en een actieve rol in het zoeken naar subsidies bij provincie, Rijk en Europa.
- G11. De gemeente werkt de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt over circulair bouwen verder uit in een 'brede aanpak circulariteit' voor de gemeente Arnhem. In de Woondeal is afgesproken dat bij nieuwbouwplannen partijen zich inspanssen om minimaal voor 25% circulair te ontwikkelen en dat zal worden bekeken op welke manier we versneld aan de doelstellingen van 2030 kunnen voldoen van 50% circulair gebruik. In het vervolgproces in 2022 worden deze doelstellingen nader uitgewerkt in samenspraak met de corporaties en andere betrokkenen, zoals projectontwikkelaars en aannemers.

### **Gezond wonen**

- G12. De corporaties en de gemeente geven uitvoering aan het plan van aanpak inzet onafhankelijk vocht- en schimmelexpert. Bij de uitvoering hoort de monitoring van de melding en registratie van klachten. De partijen geven, in overleg, via haar eigen kanalen de voorlichting aan de huurders/alle bewoners van Arnhem op het gebied van voorkomen van schimmel.

## Corporaties

### **Energietransitie**

- C7. Bij nieuwe initiatieven van corporaties om hun woningbezit aardgasvrij te maken en aan te sluiten op het warmtenet of een andersoortige warmtebron, zal afstemming met de gemeente plaatsvinden.
- C8. Naast een complexmatige aanpak voor de toepassing van zonnepanelen in duurzaamheidsprojecten, nemen corporaties initiatieven voor een individueel aanbod voor de huurders om te kunnen voorzien in eigen opwek en het verlagen van de CO2 footprint en de woonlasten. Dit kan echter verschillen per complex onder meer doordat daken binnen nu en 10 jaar vervangen moeten worden, panden op de nominatie staan gesloopt te worden of te worden uitgepood óf indien de warmtestrategie van de wijk, het complex, om een andere maatregel vraagt/ energieopwekking voorziet.
- Zonnepanelen op daken van woningen is een van de manieren om de energierekening minder afhankelijk te laten zijn van de marktprijs van stroom. We streven naar versnelling. Samen werken we aan oplossingen van de knelpunten die nu versnelling in de weg staan, m.n. toepassing zonnepanelen op monumenten, beperkte capaciteit in de markt.
  - Volkshuisvesting plaatst de komende 10 jaar op ongeveer 2000 geselecteerde woningen zonnepanelen
  - Vivare biedt haar huurders in het kader van woonlastenvermindering zonnepanelen aan bij groot onderhoud, energetische projecten en in complexen waar de komende 10 jaar geen groot onderhoud is voorzien, de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen, in Arnhem zal dit t/m 2024 bij ca. 950 woningen aangeboden worden.
  - Portaal heeft in de afgelopen jaren woningen voorzien van zonnepanelen via het project 'Zonnig Portaal'. In 2023 krijgen bewoners van 128 geselecteerde passende en geschikte adressen een individueel aanbod. Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten krijgen bewoners eveneens een individueel aanbod (indien passend en geschikt) om de woning te voorzien van zonnepanelen.

- C9. Waar huurders van woningen die d.m.v. een warmtenet worden verwarmd en voorzien van warm water, nog koken op gas en daarvan af willen, ondersteunen Volkshuisvesting en Vivare dit initiatief door samen met de bewoners te onderzoeken of een afsluiting van deze woning technisch mogelijk is. Voor het afsluiten van het aardgas worden door de netbeheerder tijdelijk geen kosten meer in rekening gebracht.
- C10. De corporaties werken mee aan de pilot 'Voorzorg door Nazorg' aanpak bij een groot onderhoudsproject en bij een (nader te bepalen) aantal mutaties, geïnitieerd door de HO's (afspraak H2). Met als doel dat de huurder zich betrokken voelt bij zijn of haar woonbeleving en dat hij/zij eigenaarschap ontwikkelt op de eigen woonlasten.

### **Energieverbruik**

Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen). De NTA 8800. De energieprestatie van een gebouw bestaat uit drie indicatoren:

- EP1 = maximale energiebehoefte
- EP2 = primair fossiel energieverbruik
- EP3 = aandeel hernieuwbare energie

Met deze nieuwe methodiek komt de Energie-index te vervallen en zijn er nieuwe energieprestatie-indicatoren geïntroduceerd.

De partijen gaan gezamenlijk via dezelfde methode de voortgang van de energieprestaties uitwerken. Ook kan hierbij worden afgestemd hoe een en ander zich verhoudt met de Transitievisie Warmte van de gemeente en wat stand van zaken en de match is wat betreft de wijkuitvoeringsplannen.

- C11. Terugdringen van de energievraag heeft bij de energietransitie de eerste prioriteit bij de corporaties. De corporaties zetten in 2023 de volgende stappen bij het verduurzamen van hun woningvoorraad met als doel:
- Verduurzamen van alle EFG-label woningen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2028 conform de Nationale Prestatieafspraken.
  - Het einddoel is om de hele woningvoorraad in 2050 te laten voldoen aan de nationale isolatiestandaarden CO2 neutraal te laten zijn.

Per corporatie:

- Volkshuisvesting maakt in 2023 een plan voor uitfasering van de EFG-labels. Ook maakt Volkshuisvesting in 2023 een plan voor de uitfasering van aardgasketels. Verder worden de komende 10 jaar op ongeveer 2.000 woningen zonnepanelen geplaatst.
  - Portaal renoveert en verduurzaamt de komende 5 jaar ruim 950 woningen voor zover mogelijk en realistisch tot aan de Standaard. Het gaat om onder meer projecten in de wijken Geitenkamp en Monnikenhuizen, een project in Arnhem Zuid en circa 400 woningen in de versnellingsaanpak labels E, F, G.
  - Vivare renoveert en verduurzaamt komende 5 jaar circa 1500 woningen en plaatst in de komende 5 jaar circa 1600 zonnepanelen.
- C12. Bij de realisatie van nieuwbouwprojecten door corporaties wordt de technische en financiële mogelijkheid onderzocht om de woningen energieneutraal of energieleverend te realiseren i.p.v. de wettelijke gestelde BENG-eisen

- C13. De energietarieven zijn zo hoog, dat zo snel mogelijk zo veel mogelijk huurders ondersteund moeten worden bij het verlagen van hun energieverbruik. Naast structurele maatregelen zoals isolatie, zetten we op korte termijn in op energie coaching, wijkklusteams en communicatie. Op al deze acties werken we samen; het zijn gezamenlijke acties, om alle huishoudens die hulp nodig hebben te bereiken en alle huishoudens die hulp vragen hulp te bieden.

#### ***Klimaat adaptieve maatregelen en stimuleren van de biodiversiteit***

- C14. Corporaties gaan zich bij renovatie, transformatie en nieuwbouw (de natuurlijke momenten) inzetten om in hitte- en wateroverlastgevoelige gebieden de mogelijkheden te onderzoeken om woningen klimaatbestendiger te maken. Dit kan onder meer door: het aandeel verhard oppervlak te verminderen en te beperken, mede door huurders hierbij te stimuleren en faciliteren. Door bij wisseling van huurder(s) niet te verlangen dat de tuin in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en dus groen wordt verwijderd, daarbij is wel de randvoorwaarde dat de boom, heester en/of haag geen schade mag aanrichten aan het vastgoed of een risico is voor de bewoners (dit is staand beleid van de corporaties). En onder meer door bij nieuwbouw tuinen niet volledig te betegelen (dit is staand beleid van de corporaties). Door hemelwater van de riolering af te koppelen en door natuur inclusief te bouwen en biodiversiteit te bevorderen.

Het toepassen van klimaatbestendige maatregelen gaat altijd in overleg met en waar mogelijk met inzet van hun huurders. Speciale aandacht gaat uit naar hittebestendige maatregelen in en aan woningen van huurders met een kwetsbare gezondheid (zoals ouderen en chronisch zieken).

- C15. Corporaties zien erop toe dat bomen op hun percelen niet zonder zwaarwegende redenen worden gekapt.

#### ***Gezond wonen***

- C16. De corporaties geven via haar eigen kanalen voorlichting aan de huurders over het voorkomen van schimmel. De corporaties nemen regie voor het uitvoeren van het plan van aanpak voor de inzet van een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert t.b.v. corporatie bezit (zie G12).

### **Huurdersorganisaties**

#### ***Energiebewustwording***

- H1. De energietarieven zijn zo hoog, dat zo snel mogelijk zo veel mogelijk huurders ondersteund moeten worden bij het verlagen van hun energieverbruik. Naast structurele maatregelen zoals isolatie, zetten we op korte termijn in op energie coaching, wijkklusteams en communicatie. Op al deze acties werken we samen; het zijn gezamenlijke acties, om alle huishoudens die hulp nodig hebben te bereiken en alle huishoudens die hulp vragen hulp te bieden.

#### ***Energietransitie***

- H2. In 2023 nemen de HO's het initiatief voor start van pilot van 'Voorzorg door nazorg' aanpak bij een groot onderhoudsproject en bij een (nader te bepalen) aantal mutaties. De pilot wordt afgesloten met een uitwerking van het voorstel richting een lange termijn afspraak vanaf PA 2024. Met als bedoeling het monitoren van het welbevinden van de huurder.

#### ***Klimaat adaptieve maatregelen, circulariteit en stimuleren van de biodiversiteit***

- H3. Huurdersorganisaties gaan zich samen met de corporaties inzetten voor het ontstemen van tuinen door huurders actief te stimuleren om hun tuin te vergroenen en hen waar mogelijk te faciliteren. De gemeente Arnhem en het Platform Arnhem Klimaatbestendig zullen hierbij ondersteunen, waarbij kennis vanuit Stichting Steenbreek wordt meegenomen.

#### **Gezond wonen**

- H4. Huurdersorganisaties denken mee aan hoe bewoners het best geïnformeerd kunnen worden over gezond wonen. Via hun eigen kanalen ondersteunen zij ook de corporatie in het informeren van bewoners. Ook wordt bekeken of dit een mogelijk thema is voor een nieuwe huurdersdag.

## Leefbare stad

### **Waar we gezamenlijk voor staan**

Partijen werken samen aan een stad waarin alle inwoners op een prettige manier samenleven en meedoen. Bijzondere aandacht gaat naar kwetsbare, minder zelfredzame mensen door hen een goede kans te geven op passende huisvesting en op voorzieningen zodat zij (zo lang als mogelijk is) zelfstandig kunnen wonen en in goede harmonie met hun buurtgenoten. Wij streven er samen naar dat niemand in Arnhem onder de brug hoeft te slapen.

#### **Huidige situatie**

In Arnhem zijn diverse groepen kwetsbare mensen. Een groeiende groep ouderen wil en moet langer zelfstandig wonen. GGZ-instellingen kunnen nog maar voor een beperkte groep ook huisvesting bieden. Ook andere kwetsbare doelgroepen (w.o. dak- en thuislozen, ex-gedetineerden) doen vaker en langer een beroep op sociale huisvesting. Kenmerkend voor deze groepen is dat de vraag naar huisvesting vaak urgent is. Tegelijkertijd zien we een 'mismatch' tussen de vraag (meestal kleine woningen) en het aanbod.

We constateren een groei van het aantal 'verwarde personen' in buurten. Corporaties en gemeente hebben afspraken over een zorgvangnet en de aanpak van overlastsituaties via het OZO; deze is echter met name gericht op de zwaardere situaties.

### **Onze inzet voor de komende 5 jaar**

#### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat een veelheid aan facetten. Je kan hierbij denken aan veiligheid en het tegengaan van overlast. Daarnaast gaat het ook om het krijgen van de juiste ondersteuning op het gebied van inkomen en zorg. Ook zijn er randvoorwaarden die dit alles mogelijk maken, denk hierbij aan de inrichting van de openbare ruimte en welzijn in zijn algemeenheid. Een wijk of buurt kent dragers en vragers, hierbij is een bepaald evenwicht noodzakelijk.

#### **Bijzondere doelgroepen**

Partijen zetten zich in om het mogelijk te maken dat bewoners op een passende wijze kunnen wonen en samenleven. Dit vraagt om bijzondere aandacht voor mensen die rondom het wonen om welke reden dan ook hulp en/of zorg nodig hebben, tijdelijk of permanent. Deze aandacht richt zich zowel op de huisvesting (passend en gespreid) als op het wonen zelf, zoals het (zorg- en welzijnsaanbod in de directe omgeving, afspraken over interventies bij woonoverlast en zorgsignalen). De gedeelde intentie is om hierbij ook aandacht te geven aan preventieve maatregelen ter voorkoming dat (kwetsbare) huurders een beroep moeten doen op voorzieningen (aanpak schulden, 2e kans beleid, voorlichting, aanpak criminaliteit).

Het doelgroepenonderzoek dat Companen in 2020 heeft uitgevoerd is basis voor het in beeld brengen van de vraag naar wonen en zorg in de toekomst. Er wordt op dit moment door de gemeente Arnhem gewerkt aan een nota Wonen en Zorg. Daarin wordt de visie Wonen en Zorg omschreven, worden de uitdagingen benoemd en Arnhemse keuzes gemaakt. Dat leidt tot een uitvoeringsagenda, die in 2023 samen met corporaties en andere partijen verder wordt uitgewerkt.

### **Afspraken voor 2023**

De basisafpraak voor 2023 is dat de gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen zich committeren aan de hierboven beschreven inzet en daarop onderling aanspreekbaar zijn. Ter ondersteuning van deze basisafpraak spreken partijen af dat zij in 2023 zullen zorgdragen voor de volgende concrete prestaties:

#### **Gemeente**

##### ***Leefbaarheid & Bijzondere doelgroepen***

- G13. De huisvestingsvraag en aanbod voor ouderen en bijzondere doelgroepen is onderwerp van de nota Beleid Wonen en Zorg Arnhem. De gemeente zoekt hiervoor samenwerking met de corporaties en de huurdersorganisaties. Verwachte vaststelling nota door de gemeenteraad is begin 2023. Aan de nota worden actielijnen gekoppeld. Deze worden uitgewerkt naar maatregelen en acties met huurdersorganisaties, corporaties en andere betrokken partijen.
- G14. De verhuiscoach bevond zich in 2022 in de pilotfase. Voortzetting van de verhuiscoach is afhankelijk van de geboekte resultaten. In samenwerking met de corporaties, de provincie en de gemeente zullen we de voortgang van de verhuiscoach in 2023 monitoren, toetsen en uiteindelijk evalueren op effectiviteit en resultaten.
- G15. We constateren een groei van het aantal 'verwarde personen' in buurten. Voor overlast gevende situaties is een breed palet aan instrumenten beschikbaar. Signalen van ernstige problematiek en overlast worden besproken in het OZO (overleg Zorg en Overlast), de OGGZ-tafel of het Veiligheidshuis. Voor lichtere casussen is er het sociale wijkteam, zij werken vraaggericht en gaan niet ongevraagd op huisbezoek. Vanaf 2021 was het weer mogelijk om 'bemoeizorg' breder in te zetten, er is een meldpunt acute zorg. De gemeente monitort of het beschikbaar instrumentarium afdoende is.
- G16. Eind 2022 sluit de gemeente een WMO-convenant met de corporaties met daarbij aandacht voor financiële verantwoordelijkheid en behoud van grote maatschappelijke investeringen. Hiervoor onderzoekt de gemeente samen met de corporaties of en onder welke voorwaarden de in woningen en woongebouwen aan te brengen en aangebrachte (uitgebreide) WMO-voorzieningen ook voor opvolgende huurders gebruikt kunnen worden. Er wordt gezorgd dat input vanuit de doelgroep en de huurdersorganisaties meegenomen kan worden door een bijeenkomst te organiseren.
- G17. Gemeente neemt het voortouw om Sociale Wijkteams in te zetten voor de follow-up van door de corporatie gesignaleerde problemen achter de voordeur.

#### **Corporaties**

##### ***Leefbaarheid & Bijzondere doelgroepen***

- C17. In het verlengde van de nieuwe woon/zorgvisie gaan de corporaties in gesprek met de beheerder van het woningverdelingsstelsel (Entree) om levensloop geschikte woningen makkelijker vindbaar te maken en meer onder de aandacht te brengen van de specifieke doelgroep. De input van huurdersorganisaties wordt hierbij nadrukkelijk meegenomen. Daarnaast wordt Entree uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst aan de partijen.

- C18. Corporaties zetten (bijdragen aan) lopende initiatieven zoals Housing First, Meldpunt Ontruimingen, Vroeg Erop af, Stichting Kruispunt en Stichting Stoelenproject de Duif voort die eraan bijdragen dat ‘in Arnhem niemand onder de brug hoeft te slapen’.
- C19. Eind 2022 sluiten de corporaties een WMO-convenant met de gemeente met daarbij aandacht voor financiële verantwoordelijkheid en behoud van grote maatschappelijke investeringen. Hiervoor onderzoeken de corporaties samen met de gemeente of en onder welke voorwaarden de in woningen aangebrachte (uitgebreide) WMO-voorzieningen ook voor opvolgende huurders gebruikt kunnen worden.
- Corporaties houden woningen die in grote mate zijn aangepast vanuit WMO bij voorkeur beschikbaar voor doelgroepen die hieraan behoefte hebben, en bieden die aan woningzoekenden met een passende indicatie.
- C20. De corporaties zetten maximaal 20% van de mutaties (conform huisvestingsverordening) in voor lokaal maatwerk ten behoeve van specifieke doelgroepen of experimenten ter bevordering van de leefbaarheid. Corporaties helpen doelgroepen via rechtstreekse toewijzing.
- De corporaties stellen jaarlijks maximaal 120 woningen (als onderdeel van de 20% maatwerk/rechtstreekse toewijzing), onder bepaalde condities, beschikbaar voor de huisvesting van de uitstroom uit intramurale zorginstellingen.
  - De maximale inzet voor lokaal maatwerk staat onder druk. De inzet wordt per kwartaal gemonitord. Op het moment dat de 20% onvoldoende lijkt te zijn gaan de corporaties en gemeente samen op zoek naar een passende oplossing. Gemeente heeft de mogelijkheid meer ruimte te bieden dan 20% voor maatwerk op basis van ‘aanmerkelijk volkshuisvestelijk belang.’

Het huisvesten van statushouders en urgenten valt niet onder dit maatwerk. Woningen die gelabeld zijn voor 55-plussers juist wel. Dit geeft een vertekend beeld. In het kader van de nieuwe regionale huisvestingsverordening 2023 gaan we dit geheel nog een keer onder de loep nemen en de afspraken over verdeling tussen reguliere en andere doelgroepen heroverwegen.

- C21. Corporaties grijpen groot onderhouds- en renovatie/herstructureringsmomenten aan om ook meteen achter de voordeur te komen als de leefbaarheidssituatie in de wijk daarom vraagt. Samen met de gemeente (TLO) wordt er (per project) een plan van aanpak gemaakt met daarbij afspraken over rol, inzet en middelen. De huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de voortgang.
- C22. De corporaties leveren, naast andere aanbieders, in gezamenlijkheid een bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor statushouders. Met de zeer hoge taakstelling voor 2023, mede door de oorlog in Oekraïne, overstijgen we naar verwachting de maximale 10% van de jaarlijkse toewijzingen. We gaan hierover met de drie corporaties en de huurdersverenigingen in gesprek. Vanwege de verwachte toenemende druk in 2023 spant de gemeente zich in andere verhuurders aan te spreken op de maatschappelijke taak en het beschikbaar stellen van huisvesting. Ook zoeken we met andere partijen naar creatieve oplossingen voor huisvesting.



## II Veerkrachtige wijken door gebiedsgerichte afspraken

### Waar we gezamenlijk voor staan

De afspraken op het gebied van betaalbaar wonen, een leefbare stad en duurzaam wonen gelden voor de stad, maar komen concreet samen in de wijken van Arnhem. Daar liggen de kansen, denk aan locaties om op te bouwen (zie Woondeal), om de woningen te isoleren en om bijvoorbeeld de openbare ruimte te vergroenen. Daar liggen ook de bedreigingen, zoals wijken waar de overlast toe- en de veiligheid afneemt. Wij zien een opgave om in al de 24 wijken van Arnhem de kansen optimaal te benutten. Iedere wijk heeft zijn eigen krachten en zwakten, kent zijn eigen kans- of probleemanalyse en vraagt dus ook zijn eigen unieke strategie om de grote opgaven in samenhang op te pakken.

Daarbij verdient ons gezamenlijke streven naar leefbare wijken een nadere beschouwing en in het bijzonder ons streven naar 'veerkrachtige wijken'. Een leefbare wijk is een wijk waar het veilig is, waar de overlast beperkt is, waar voldoende voorzieningen beschikbaar zijn en waar mensen zich thuis voelen. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat wijken tegen een stootje kunnen. Het gaat ons immers niet alleen om hoe de leefbaarheid nu is, maar ook in de nabije toekomst. Daarom werken wij aan veerkracht van wijken. Veerkracht staat voor het vermogen van een wijk om mee te bewegen met de gewenste en ongewenste, de verwachte en onverwachte ontwikkelingen. Uit landelijk onderzoek is gebleken dat de veerkracht van veel corporatiewijken onder druk staat, omdat daar de concentratie van kwetsbare bewoners toeneemt.

### **Huidige situatie Leefbaarheid en Veerkracht**

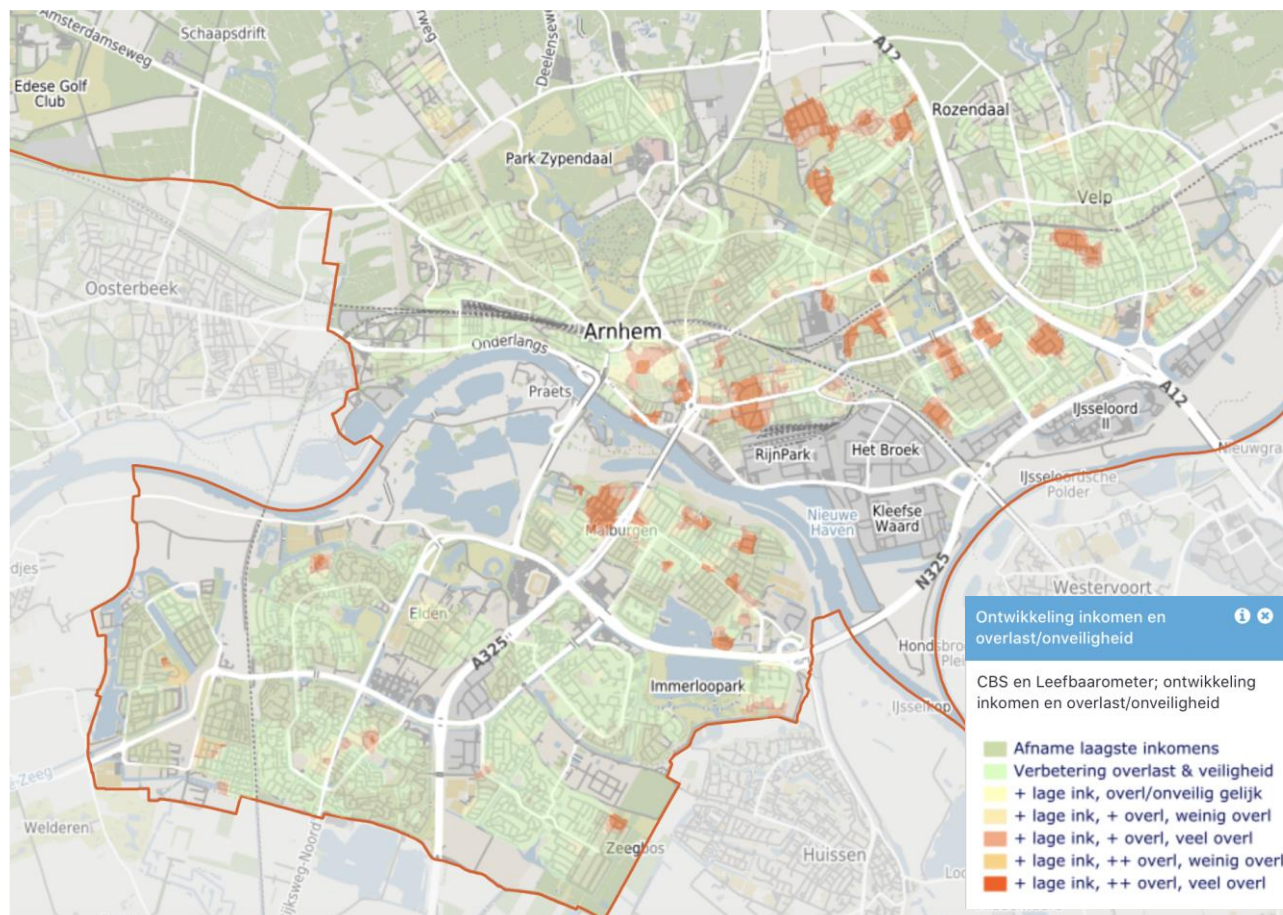
De stadsbrede afspraken bieden kansen om in heel Arnhem met wijken aan de slag te gaan. De beoogde toename van de sociale huurvoorraad vraagt om nieuwbouw (woondeal) en de transformatie naar CO2 neutraal en klimaatvriendelijk wonen om investeringen in de bestaande voorraad. Beide bieden kansen om de veerkracht van wijken die onder druk staan structureel kunnen verbeteren. En dat is ook nodig.

Op het gebied van leefbaarheid en veerkracht zijn er grote verschillen tussen de wijken. In delen van Arnhem staat de leefbaarheid onder druk. Daarnaast zijn er ook vrij veel wijken in Arnhem waar de leefbaarheid zwak of net voldoende is. De gebieden waar de leefbaarheid onvoldoende of zwak is, zijn meestal ook de gebieden waar de corporaties veel woningen verhuren. Landelijk gezien, blijken gebieden met veel corporatiebezit zich minder gunstig te ontwikkelen dan gebieden met weinig of geen corporatiebezit. Het aandeel kwetsbare bewoners neemt meer toe in de gebieden met veel corporatiebezit, evenals de problemen rond overlast en onveiligheid. In Arnhem is deze trend ook zichtbaar. Om die reden is Arnhem Oost met de 'Arnhem-Oost-aanpak' één van de 16 pilotgebieden in het Rijksprogramma 'Leefbaarheid en Veiligheid'

In wijken waar een toename van kwetsbare bewoners samengaat met een toename van de overlast en een afname van de veiligheid, is de veerkracht in het geding. Daar wordt de leefbaarheid niet alleen laag beoordeeld, maar daar is ook een grote kans dat de situatie verder gaat verslechteren. Ook hierbij gaat het met name om wijken in Arnhem Oost. Zie de rode vlekken op de signaleringskaart (Figuur 2). Deze wijken zijn bij de gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigers bekend als wijken die de komende jaren bijzondere aandacht moeten krijgen.

In andere wijken is de leefbaarheid op dit moment niet in het geding maar de veerkracht wel. In deze wijken is de urgentie om maatregelen te treffen zoals in de hiervoor genoemde niet-veerkrachtige wijken minder, maar ook deze wijken vragen aandacht. Voorkomen moet worden dat wijken in een vervalspiraal geraken.

Tenslotte kent Arnhem veel wijken waar de leefbaarheid hoog scoort en die ook veerkrachtig zijn (zie groene delen van de signaleringskaart, Figuur 2). Juist omdat deze wijken veerkrachtig zijn kunnen ze voor de stad een bijzonder waardevolle rol vervullen. Hier leidt een toename van kwetsbare bewoners – bijvoorbeeld als gevolg van lagere huren, aanbieden woonzorgconcepten en directe bemiddeling bijzondere doelgroepen - immers niet tot meer overlast en minder veiligheid. Ze kunnen hierin de contramal zijn voor de aanpak van de minder veerkrachtige delen van de stad.



Figuur 2 – Signaleringskaart Veerkracht Arnhem 2012-2018 (Circusvis/In.Fact.Research 2020)

## Onze inzet voor de komende 5 jaar

De komende jaren willen de woningcorporaties, de gemeente Arnhem en de huurdersorganisaties de meest effectieve maatregelen kunnen nemen om de veerkracht van wijken te versterken. Uitgangspunt daarbij is het streven naar wijken met een eigen identiteit, als onderdeel van een ongedeelde stad. Daarbij speelt niet alleen de verduurzaming een rol, maar ook de bouwopgave, de situatie op het gebied van leefbaarheid en de veerkracht van wijken.

Partijen erkennen dat een wijk met veel kwetsbare bewoners gevolgen heeft voor de veerkracht van die wijk. Daarom streven we zoveel mogelijk naar een goede mix en nemen we in de tussentijd maatregelen die de leefbaarheid van de wijk vergroten.

Om te komen tot de optimale mix maatregelen per wijk maken woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties gezamenlijk voor iedere wijk een wijkschets. De wijkschets geeft een bondige beschrijving van de veerkracht van de wijk (wat zien we?) en brengt deze samen in een integrale probleemanalyse (hoe komt dat?). De wijkschets heeft als doel richting te geven op hoofdlijnen en partijen te verbinden. Het dient als startpunt voor nader uit te werken handelingskaders (wat is nodig). De handelingskaders vormen uiteindelijk het uitgangspunt voor een uitvoeringsagenda per wijk (wat gaan we doen). Met deze aanpak (wijkschets, handelingskaders, uitvoeringsagenda) sluiten we aan bij de Arnhem-Oost-aanpak, wat ook betekent dat de wijken uit deze aanpak extra aandacht krijgen de komende jaren.

Essentieel is dat bij het kiezen van de meest geschikte strategie per wijk ook de verduurzamingsopgave/-ambities en de in de Woondeal geformuleerde bouwambities worden betrokken. In aantallen te bouwen woningen bieden zowel de veerkrachtige als de niet-veerkrachtige buurten kansen. De invulling van het bouwprogramma kan enorm bijdragen aan wijken met een eigen identiteit die allen onderdeel zijn van een ongedeelde stad. Zo ligt het voor de hand in veerkrachtige wijken meer betaalbare woningen te realiseren, dan in niet-veerkrachtige buurten.

De handelingskaders zijn langjarig leidend voor de aanpak van en inzet in het gebied. Het uitgangspunt is dat de afspraken uit deel 1 ('stadsafspraken') kaderstellend zijn, maar dat deze in wijken waar de veerkracht in het geding is de gebiedsgerichte aanpak niet onnodig mag belemmeren.

### Afspraken voor 2023

Het is de ambitie om in 2023 van alle (24) Arnhemse wijken een wijkschets op te stellen, voor de wijken met het meest urgente profiel een handelingskader te formuleren en de lessen die worden geleerd te betrekken bij de prestatieafspraken die in de jaren hierna volgen. Bij die lessen kan het onder meer gaan over situaties waar stadsafspraken (HII) worden geraakt.

### Gemeente

- G18. Onder leiding van de gemeente blijven de bestaande handelingskaders voor Geitenkamp en Immerloo – 't Duifje onder de aandacht. Ieder jaar vindt een evaluatiemoment plaats van de handelingskaders waarbij nemen we ook mee hoe we de (bestuurlijke) overlegstructuur het meest effectief kunnen inrichten.
- G19. In 2022 is een prototype ontwikkeld voor 6 wijken. Op basis van dit prototype maken wij in 2023 voor alle wijken een wijkschets en bepalen wij voor welke wijken wij een verdiepingsgesprek aangaan. Deze verdiepingsgesprekken dragen bij aan gebiedsgerichte vraagstukken en verdelingsvraagstukken voor de stad

als geheel (bijvoorbeeld spreiding kwetsbare doelgroepen, portefeuillestrategie van corporaties). De wijkschets dient als startpunt voor een op te stellen handelingskader.

G20. De gemeente draagt bij aan het opstellen van de wijkschetsen en handelingskaders.

#### Corporaties

C23. De woningcorporaties dragen bij aan het opstellen van de wijkschetsen en handelingskaders.

C24. De woningcorporaties nemen de vastgestelde handelingskaders als langjarig uitgangspunt voor handelen.

#### Huurdersorganisaties

H5. De huurdersorganisaties dragen bij aan het opstellen van de wijkschetsen en handelingskaders.

H6. De huurdersorganisaties nemen de vastgestelde handelingskaders als uitgangspunt voor langjarig handelen.

## III Bouwen aan vertrouwen door samenwerken en open communicatie

### Waar wij gezamenlijk voor staan

De huurdersorganisaties, de woningcorporaties en de gemeente koesteren een natuurlijk bondgenootschap voor de sociale huisvesting van Arnhem. Partijen tonen lef en zijn bereid om over eigen grenzen heen te stappen om op gezamenlijke doelen resultaat te behalen.

### Huidige situatie

Met het de laatste jaren veranderde juridische (Woningwet) en financiële kader (o.a. verhuurdersheffing en Huurtoeslag) is soms onduidelijkheid gerezen over de positie van de andere partij. Het is bij de drie partijen niet altijd duidelijk wat kan, wat mag en met welke consequenties. De drie partijen erkennen elkaars positie en autonomie, maar weten dat het bijdraagt aan een effectieve en plezierige samenwerking als er inzicht is over hoe de andere partijen naar de volkshuisvesting kijken (rolopvatting/waarden), wat de ander wil bereiken (ambities/doelen), wat er nog meer speelt waarmee rekening moet worden gehouden (overlegstructuren/aanpalende beleidsterreinen) en over welke financiële en juridische mogelijkheden (middelen) we beschikken.

### Onze inzet voor de komende 5 jaar

De ambitie is te blijven investeren in het natuurlijk bondgenootschap van de drie partijen in de Arnhemse sociale huisvesting.

Het gezamenlijk en met aandacht opstellen van prestatieafspraken is een goed voorbeeld en tevens resultaat van dat natuurlijk bondgenootschap. Het proces van het gezamenlijk opstellen van prestatieafspraken leidt tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties weten elkaar steeds beter te vinden en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. Iedere partij neemt als volwaardig partner deel aan het proces. Naast de gezamenlijke tripartite overleggen, hebben partijen ook bilateraal overleg. We betrachten hierbij maximale transparantie.

We spreken af dat we elkaar actief betrekken bij elkaars beleidsvorming op het gebied van wonen. We agenderen ook onderwerpen die we voor de lange termijn van belang vinden, in 2023 denken wij o.a. Aan het verkennen van de meerwaarde van een sociaal statuut en vormen van samenwerking van de huurdersorganisaties bij het betrekken van de achterban. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn bereid tot uitwisseling van (markt)informatie. We zorgen voor een open communicatie over projecten met een wederzijds belang. We monitoren jaarlijks gezamenlijk de voortgang van de prestatieafspraken. Ook gaan wij met elkaar in gesprek over de wijze waarop wij onze gezamenlijke slagkracht t.b.v. de uitvoering van de gezamenlijke prestatieafspraken kunnen vergroten.

Partijen staan open voor initiatieven van bewoners in de wijk. Met een positieve grondhouding die start met 'Ja, mits.' De belofte is om samen recht te doen aan de bedoeling van het initiatief.

### Afspraken voor 2023

#### Gemeente

G21. De gemeente neemt het initiatief tot het Bestuurlijk overleg. Hierin voeren gemeente, corporaties en huurdersorganisatie ten minste drie keer per jaar overleg: bij de monitor van de prestatieafspraken over het voorafgaande jaar (in het voorjaar), bij de voorbereiding van de prestatieafspraken voor het

komende jaar (in de zomer), en rond de vaststelling van de prestatieafspraken (najaar). Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen.

G22. In 2023 gaan de partijen middels dialoogbijeenkomsten aan de slag om twee thema's te verdiepen met als inzet elkaar (nog beter) te begrijpen.

G23. De gemeente ziet de noodzaak in van een projectsecretaris voor het maken van de prestatieafspraken en eventueel ook bij het bewaken van de uitvoering. In Q1 2023 werken we daartoe een voorstel uit.

### Corporaties

C25. De woningcorporaties streven ernaar om een bijeenkomst voor de gemeenteraad voor te bereiden over de opgave met de financiële mogelijkheden van de woningcorporaties.

C26. De corporaties nemen het initiatief, waarbij corporaties ook de cijfers en input aanleveren, tot de uitwerking van de jaarlijkse monitor over het voorafgaande jaar. In gezamenlijkheid bepalen partijen de indicatoren voor monitoring en interpreteren ze de resultaten. Dit wordt vastgelegd in een gezamenlijke voortgangsrapportage en besproken tijdens het Bestuurlijk Overleg in het voorjaar. Ook wordt halverwege het jaar een meetmoment toegevoegd waarbij de stand van zaken van de uitvoering van de prestatieafspraken in beeld wordt gebracht conform het format van de jaarlijkse monitor. De monitor wordt opgebouwd rond de onderwerpen uit deze prestatieafspraken. Hierin komen ten minste de volgende onderwerpen aan bod. De monitor wordt opgebouwd rond de onderwerpen uit deze prestatieafspraken. Aan de hand van deze monitor en de invloeden van nieuwe inzichten, nieuw landelijk, gemeentelijk en/of corporatiebeleid worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld.

C27. De corporaties zien de noodzaak in van een projectsecretaris voor het maken van de prestatieafspraken en eventueel ook bij het bewaken van de uitvoering. In Q1 2023 werken we daartoe een voorstel uit.

### Huurdersorganisaties

H9. Huurdersorganisaties zijn voornemens een huurdersdag te organiseren in 2023.

H10. De huurdersorganisaties zien de noodzaak in van een projectsecretaris voor het maken van de prestatieafspraken en eventueel ook bij het bewaken van de uitvoering. In Q1 2023 werken we daartoe een voorstel uit.

# BIJLAGEN

## Begrippenlijst

- **Arnhem-Oost aanpak:** Ook wel ‘stadsvernieuwing 3.0’ genoemd. De afspraken zijn gemaakt voor wijken waar zich een stapeling van sociaal-maatschappelijke problematiek voordoet. Specifiek gaat het om vijf wijken in Arnhem: Malburgen-West, ’t Broek, Klarendal, Presikhaaf-West en Geitenkamp. Vergeleken met de rest van Arnhem-regio, en ook landelijk gezien, kennen deze wijken een hogere werkloosheid, een lager opleidingsniveau, kinderarmoede, radicalisering en een grotere gevoeligheid voor ondermijnende criminaliteit. Met deze aanpak is het de bedoeling om deze specifieke wijken naar het gemiddelde Nederlandse niveau te tillen.
- **Bereikbare voorraad:** alle zelfstandige huurwoningen voor de doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag (inkomensgrenzen prijspeil 1-1-2022):

Huishoudgrootte	Verzamelinkomen	Kale huurprijs per maand
Eenpersoon	≤ € 24.075	€ 633,25
Tweepersoons	≤ € 32.675	€ 633,25
Drie- of meer persoons	≤ € 32.675	€ 678,66

- **Energiearmoede:** Wanneer een huishouden meer dan 10 procent van het besteedbaar inkomen kwijt is aan energiekosten, wordt gesproken van ‘energiearmoede’.
- **Handelingskader:** Op basis van een wijkschets worden handelingskaders opgesteld. Deze handelingskaders vormen uiteindelijk het uitgangspunt voor een uitvoeringsagenda per wijk (wat gaan we doen). Met deze aanpak (wijkschets, handelingskaders, uitvoeringsagenda) wordt aangesloten bij de Arnhem-Oost-aanpak.
- **Sociale huurvoorraad:** alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 763,47 prijspeil 1-1-2022)
- **Stadsakkoord:** Met een stadsakkoord Wonen faciliteert de gemeente de dialoog en verbindt partijen (ontwikkelaars, beleggers, corporaties, huurdersorganisaties, etc.) aan elkaar om tot afspraken te komen. Het betreft een langjarig proces.
- **Wijkschets:** Een wijkschets geeft een bondige beschrijving van de veerkracht van de wijk (wat zien we?) en brengt deze samen in een integrale probleemanalyse (hoe komt dat?). De wijkschets heeft als doel richting te geven op hoofdlijnen en partijen te verbinden. Het dient als startpunt voor nader uit te werken handelingskaders (wat is nodig).
- **Woondeal:** Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten maken afspraken om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn zelfs 50.000 tot 60.000. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

## Websites

- **Bij pagina 13**
  - [https://www.arnhem.nl/stad\\_en\\_wijken/Duurzame\\_energie](https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/Duurzame_energie)
  - <https://www.arnhemspeil.nl/docs/2019-01-16-gemeente-arnhem-new-energy-made-in-arnhem-programma-2015-2020.pdf>
- **Bij pagina 14**
  - <https://www.arnhemaan.nl>
- **Bij pagina 20**
  - <https://arnhem.socialekaartnederland.nl/diensten/rijnstad-arnhem/overlast-en-zorgcoördinatie-ozo>
  - <https://www.veiligheidshuizen.nl/veiligheidshuizen/veiligheidshuis-west-veluwe-vallei-en-regio-arnhem>
  - [https://www.vggm.nl/vggm/werken\\_bij\\_vggm/onze\\_organisatie/publieke\\_gezondheid/maatschappelijke\\_zorg/oggz](https://www.vggm.nl/vggm/werken_bij_vggm/onze_organisatie/publieke_gezondheid/maatschappelijke_zorg/oggz)
  - <https://www.wijkteamsarnhem.nl>
- **Bij pagina 21**
  - <https://housingfirstnederland.nl/handreikingwoningcorporaties/faqs/wat-is-housing-first>
  - <https://www.rijnstad.nl/vroegeropaf>
  - <https://stichtingkruispunt.nl>
  - <http://www.stoelenprojectdeduif.nl>
  - Meldpunt ontruimingen Arnhem heeft geen website
- **Bij pagina 24**
  - <https://www.leefbaarometer.nl/kaart/?indicator=0&schaalniveau=0&periode=2&referentiekaart=1&locatie=arnhem&latitude=&longitude=#kaart>