

De Arnhemse Woonprincipes 2025

# Prestatieafspraken 2022



vivare

## Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. Gemeente Arnhem, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer R. H. M. Paping 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 D.J. van der Zeep hierna te noemen: 'Portaal'.
3. Vivare, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer W.J.M. Angenent, 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 2022 zijn geldig vanaf 1 januari 2022 na ondertekening door alle partijen. De afspraken hebben betrekking op de concrete activiteiten voor 2022, 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 13 december 2021 te Arnhem.

Gemeente Arnhem: R. H. M. Paping

De Brug HBV: J.H. van den Bor

Portaal: J. Wools namens D.J. van der Zeep

HOP Arnhem: M.R. van Empel

Vivare: W.J.M. Angenent

HOVAR: A.P. Diepstraten

Volkshuisvesting: E. W. M. van Asten

## Inhoudsopgave

Prestatieafspraken Arnhem .....	5
<b>I Eén stad door afspraken op stadsniveau .....</b>	<b>10</b>
<b>Betaalbaar wonen .....</b>	<b>10</b>
Waar we gezamenlijk voor staan .....	10
Onze Inzet voor de komende 5 jaar .....	10
Afspraken voor 2022 .....	11
<b>Duurzaam wonen .....</b>	<b>14</b>
Waar we gezamenlijk voor staan .....	14
Onze inzet voor de komende 5 jaar .....	15
Afspraken voor 2022 .....	16
<b>Leefbare stad .....</b>	<b>21</b>
Waar we gezamenlijk voor staan .....	21
Onze inzet voor de komende 5 jaar .....	21
Afspraken voor 2022 .....	22
<b>II Veerkrachtige wijken door gebiedsgerichte afspraken .....</b>	<b>24</b>
Waar we gezamenlijk voor staan .....	24
Onze inzet voor de komende 5 jaar .....	26
Afspraken voor 2022 .....	26
<b>III Bouwen aan vertrouwen door samenwerken en open communicatie .....</b>	<b>28</b>
Waar wij gezamenlijk voor staan .....	28
Onze inzet voor de komende 5 jaar .....	28
Afspraken voor 2022 .....	28
<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>31</b>
Begrippenlijst .....	31
Websites .....	32

# Prestatieafspraken Arnhem

## Inleiding

### Ruim honderd jaar sociale huisvesting in Arnhem

Al ruim honderd jaar dragen de gemeente, de woningcorporaties en de huurders in Arnhem bij aan een samenleving waar iedereen fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen. Waar niemand wordt uitgesloten en waar de plek waar je woont niet bepalend is voor de kansen die je krijgt. Er veranderde natuurlijk wel veel gedurende die eeuw. Keer op keer werden de partijen geconfronteerd met nieuwe uitdagingen. Honderd jaar geleden ging het daarbij voornamelijk om het bieden van meer kwaliteit in wonen. Na de tweede wereldoorlog heerste er woningnood en ging het vooral om aantallen nieuwe woningen. In de jaren zeventig van de vorige eeuw ging het over stadsvernieuwing, later ging het op de VINEX-locaties weer over aantallen en vijftien jaar geleden werd de wijkaanpak als meest urgent gevoeld. Iedere tijd kende zijn eigen opgave, waar de partijen in de volkshuisvesting gezamenlijk de schouders onder zette. Het resultaat mag er zijn. Niet voor niets wordt Klarendal in het Canon van de Nederlandse volkshuisvesting een levend museum van de geschiedenis van de sociale volkshuisvesting genoemd.

### Opgaven en onzekerheden voor 2021 en verder

Ook nu zijn er meerdere grote vraagstukken in de sociale huisvesting. Het gaat natuurlijk over het woningtekort, het gaat over betaalbaarheid, duurzaamheid en over de leefbaarheid in de zwakke wijken. Die opgaven zijn stuk voor stuk urgent en belangrijk, maar niet alles kan tegelijkertijd en in dezelfde mate. Voor de financiële positie van de in Arnhem werkzame woningcorporaties geldt wat de ministeries van BZK, EZK, Financiën samen met Aedes recent berekende voor de Nederlandse volkshuisvesting als geheel: ze zijn stabiel, maar onder de huidige condities hebben ze onvoldoende financiële ruimte voor de benodigde en geambieerde nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Alle drie de woningcorporaties onderschrijven de intenties die in deze prestatieafspraken zijn verwoord volop, doen wat maximaal mogelijk is en zijn daarop aanspreekbaar, maar zijn wel gehouden aan de wettelijk vastgestelde financiële ratio's.

Alle bij deze prestatieafspraken betrokken partijen kennen onzekerheden. Als we de afspraken voor 2022 opstellen weten we bijvoorbeeld nog niet of Corona en de bijbehorende maatregelen aflopend zijn of weer terug komen. Ook politiek gezien is de situatie onzeker. In 2021 zijn er verkiezingen geweest. De formatie loopt nog maar vast lijkt te staan dat wonen een prominente rol krijgt. Het is op het moment dat deze prestatieafspraken worden getekend dan ook onduidelijk onder welke financiële en juridische condities de door de lokale partijen beoogde ambities vorm en inhoud gaan krijgen. Essentieel is dat als een van de partijen een afspraak niet kan nakomen, ze daarover in gesprek gaat met de andere partijen, de situatie toelicht, inzichtelijk maakt wat – eventueel met hulp van de anderen – wel kan. Daarbij blijven de intenties gehandhaafd, maar wordt – na overleg – de actie geherformuleerd.

### Prestatieafspraken

Sinds een jaar of vijftientig maken de woningcorporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken over wat ze als de belangrijkste Arnhemse opgaven op het gebied van wonen zien en welke bijdrage eenieder daaraan gaat leveren. De laatste jaren werken de drie partijen samen onder het motto: 'eerlijk, betrouwbaar en betaalbaar voor iedere Arnhemmer'. Ze hebben de opgaven beschreven in door alle partijen gedragen Arnhemse Woonprincipes. Het gaat over 'duurzaam betaalbaar', 'wonen-zorg-welzijn', 'wijken met identiteit' en 'duurzaamheid'. Dat werkte de afgelopen jaren goed, maar de ambities gaan verder.

De Arnhemse woonprincipes zijn voor de komende jaren onveranderd van belang. Eind 2020 hebben we echter afgesproken dat we de komende jaren een drietal punten willen verbeteren. Inhoudelijk willen de partijen bovenal meer aandacht voor de toenemende verschillen tussen gebieden, met name op het gebied van leefbaarheid. In een aantal wijken ervaren de bewoners veel overlast en onveiligheid. De situatie is hier de laatste jaren verslechterd en bij ongewijzigd beleid verbetert deze niet. Omdat andere gebieden wel verbeteren, dreigt een tweedeling in de stad. Dit willen partijen kost wat kost voorkomen.

Ook de samenwerking tussen de partijen kan beter. De laatste jaren gebeurde er veel in de sociale huisvesting, zowel in de praktijk als in de wetgeving. Dat heeft ertoe geleid dat er soms onduidelijkheid is ontstaan over de rolopvattingen, over de wettelijke en over de financiële mogelijkheden. Er is behoefte aan meer duidelijkheid en hernieuwd bondgenootschap. Ten slotte is er een wens om de opbouw van de prestatieafspraken wat te veranderen, waarin zowel aandacht is voor de overeengekomen intenties achter de afspraken ('welke film maken we met elkaar') als voor de afspraken zelf ('wie doet wat in de volgende scène').

Deze drie verbeterwensen hebben geresulteerd in een vernieuwde opzet van de prestatieafspraken die starten bij het hoger doel met bijbehorende doelstellingen die vervolgens via drie hoofdstrategieën wordt uitgewerkt in wederkerige afspraken tussen de zeven partijen met concrete acties voor 2022 (Figuur 1). Voor alle afspraken geldt dat bij de uitwerking alle partijen betrokken worden. Echter is de partij waar de afspraak bij staat vermeld de aangewezen trekker voor deze afspraak.

### Het hogere doel: Betaalbaar en duurzaam wonen, in een leefbare stad

De concept prestatieafspraken die nu voorliggen beginnen met 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 2022, 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. De afspraken die zijn volbracht zijn niet opnieuw opgenomen. Andere afspraken hebben een update gekregen. Soms omdat er voortgang is geboekt en we toe zijn aan de volgende fase, soms omdat de omstandigheden wijzigden (zoals wetgeving) en soms omdat we als partijen inmiddels nieuwe (gedeelde) inzichten hebben. We hebben voor ieder 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 nieuwe afspraken vorm in een apart deel met gebiedsgerichte afspraken. Dit is een verandering ten opzichte van de opbouw van voorgaande jaren. 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 aanvullend op de stadsbrede afspraken een gebiedsgerichte aanpak zullen formuleren, waarin concreet wordt 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.

In 2021 wordt voor een select aantal wijken verkend wat uit oogpunt van veerkracht en leefbaarheid nodig en haalbaar is en wat dat betekent voor de stadsbrede afspraken. Hierbij wordt nadrukkelijk aangesloten bij de lopende programma's (o.a. Arnhem-Oost-aanpak, versnellingswijken, ontwikkelperspectieven en aardgasvrije wijken (zie voor een volledig overzicht bijlage 1) De gebiedsgerichte afspraken hebben daarbinnen in het bijzonder betrekking op de wijken waar de overlast hoog en de leefbaarheid laag scoort, bij een toenemend aantal kwetsbare bewoners.

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

De partijen beseffen terdege dat om anno 2021 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 2022 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 voor 2021 een verbeter slag. Echter, niet alles is in 2022 volledig uitgewerkt. 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 01/01/2021 25.600 huurwoningen in Arnhem. Hiervan zijn (op basis van streefhuren) ruim 21.800 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 huidige huur betalen die lager ligt dan de 2e aftoppingsgrens is op 01/12/2020 21.382 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 PvA 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, maar ook wordt rekening gehouden met de locatie en de wens tot differentiatie in de wijk. 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 huurstroom, 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. Zo is bijvoorbeeld de RVV-subsidie noodzakelijk om een haalbare ontwikkeling van sociale huurwoningen onder de 1e aftoppingsgrens te realiseren.

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

Huurdersorganisaties, 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 Nemias 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 2022**

De basisafpraak voor 2022 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 2022 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. Ten behoeve van de gewenste continue bouwproductie op de lange termijn is het nodig om tijdig zicht te hebben op toekomstige potentiële bouwlocaties. Daarom zorgt de gemeente 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 in 2022 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 met ingang van 2021 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 (huurdersorganisaties) 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. De gemeente Arnhem neemt het initiatief om, in overleg met de Huurdersvereniging woonwageneigenaren Arnhem en samen met de corporaties verder uitvoering te geven aan afspraken uit plan van aanpak Woonwageneigenarenlocaties. In 2022 werken partijen aan:
- De toewijzingssystematiek voor vrijkomende huurstandplaatsen en huur- en koopwoningwageneigenaren wordt uitgewerkt en vastgesteld in 2022.
  - Het uitvoering geven aan de gekozen route in het plan van aanpak. Na noodzakelijk onderzoek (fysiek, bestemmingsplan, etc.) wordt op pilotlocaties zo mogelijk overgegaan tot realisatie.
  - Er zijn in 2021 afspraken gemaakt over de grondprijzen van pilotlocaties. Op basis daarvan werken gemeente en corporaties aan definitieve overeenstemming over de (financiële) voorwaarden van samenwerking en uitbreiding van woonwageneigenarenlocaties.
- G4. In het geval dat met name de externe factoren (zoals bijvoorbeeld de RVV-subsidie) 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:

- G5. - De werkgroep die zich bezig houdt met Woonlasten komt in 2022 minimaal vier keer bij elkaar. De Werkgroep wordt uitgebreid met mensen die op de hoogte zijn van de bestaande regelingen en desgewenst andere partijen. De werkgroep richt zich onder meer op:
- De te hanteren definitie van woonlasten en normbedragen (i.s.m. NIBUD). Dit helpt ons bij het grip krijgen op het thema.
  - Het in kaart brengen van buurten en straten waar een verhoogde kans is op problemen. 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, nieuwsbrieven, 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. Portaal wil graag een procesafpraak met de huurdersorganisatie Portaal Arnhem 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.

C5. De corporaties werken onder regie van gemeente mee aan de uitvoering van het plan van aanpak Woonwagenlocaties.

#### **Oog voor woonlasten**

C6. De corporaties doen mee met de gezamenlijke uitwerking van de gedeelde intentie zoals beschreven in G5;

C7. 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.

#### Huurdersorganisaties

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

H1. De huurdersorganisaties, in dit geval de vereniging Woonwagenbewoners werken onder regie van de gemeente mee aan de uitvoering van een plan van aanpak Woonwagenlocaties

## 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 2022

De basisafpraak voor 2022 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 2022 zullen zorgdragen voor de volgende concrete prestaties:

### Gemeente

#### **Energietransitie**

- G6. In 2021 is met input van de corporaties en huurdersorganisaties door de gemeente de Transitievisie warmte opgesteld (TVW). Deze wordt eind 2021 door de gemeenteraad behandeld. Duidelijk is dat de toekomstige duurzame energievoorzieningen nog een onrendabele top kent. 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. Voor de onderzoeksgebieden trekken we samen op om te verkennen en uit te werken hoe we kunnen toewerken naar verduurzaming van de warmtevoorziening.
- G7. 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.
- G8. Partijen vinden het krachtig om 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.

#### **Energieverbruik**

- G9. Er is nog steeds een groeiende groep huurders (met een laag inkomen) die een te hoog percentage van het inkomen aan energie besteedt. Energiebewustwording onder huurders en het aanzetten tot besparen is een gezamenlijke inzet van corporaties, gemeente en de huurdersorganisaties ter voorkoming van (verdere) energiearmoede. Gezamenlijk werken en investeren partijen om energiebewustwording onder en besparing door huurders voort te zetten. Dit betekent samen projecten draaien, en de inzet van tools

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

G10.

Begin 2021 hebben corporaties en gemeente de intentieverklaring strategie klimaatadaptatie ondertekent om mede invulling te geven aan uitvoeringsagenda klimaatadaptatie. In 2022 werken de corporaties samen met de gemeente aan de uitvoeringsagenda en worden er verschillende klimaat adaptieve ingrepen gecombineerd in de groot onderhoudsprojecten.

---

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



Ook hebben diverse partijen waaronder de corporaties en de gemeente de intentie om een pilot klimaatadaptatie te starten in 't Arnhemse Broek. De huurdersorganisaties worden meegenomen in het gehele proces.

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 naast biodiversiteit en klimaatadaptatie 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 inspannen 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 drie partijen verkennen via een plan van aanpak de inzet van een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert tbv corporatiebezit. In dit plan van aanpak worden er in ieder geval de volgende onderwerpen opgenomen: afspraken over oplossingsgerichte vervolgstappen op basis van advisering van een expert; eenduidig format voor de meldingen van klachten; uitlijnen van registratieprocessen en monitoring; eenduidige informatie/voorlichting tov de huurders. In het eerste halfjaar van 2022 is dit plan van aanpak gereed voor besluitvorming.
- G13. De gemeente geeft via haar eigen kanalen de voorlichting aan alle bewoners van Arnhem op het gebied van voorkomen van schimmel. Dit gebeurt in overleg met de corporaties en de huurdersorganisaties.
- G14. In 2022 organiseert de gemeente een bijeenkomst waarin specialisten van de drie partijen bespreken hoe om te gaan met monumenten in het kader van duurzaamheid, woonlasten en energie(armoede)". De gemeente zal in 2022 een 'beleidskader voor verduurzaming van cultuurhistorisch erfgoed' opstellen.

#### **Corporaties**

##### **Energietransitie**

- C8. Bij nieuwe initiatieven van corporaties om hun woningbezit aardgasvrij te maken en aansluiten op het warmtenet van Vattenfall of een andersoortige warmtebron zal afstemming met de gemeente plaatsvinden. Dit om zoveel mogelijk samen op te trekken in het vinden en openhouden van haalbare alternatieven voor de gehele buurt en/of wijk.
- C9. 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 uitgepondd óf indien de warmtestrategie van de wijk, het complex, om een andere maatregel vraagt/ energieopwekking voorziet.
- Volkshuisvesting plaatst de komende 10 jaar op ongeveer 2.000 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.
- Zonnig Portaal is inmiddels gestopt. Er zijn in totaal 1882 zonnepanelen geplaatst. Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten zal Portaal (indien passend en geschikt) zonnepanelen blijven plaatsen.

- C10. 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 de corporaties dit initiatief door samen met de bewoners te onderzoeken of een afsluiting van deze woning technisch mogelijk is. Daarnaast wordt gekeken naar de benodigde afspraken over de dekking van de afsluitkosten die het netwerk in rekening moet brengen (wettelijk) en de vergoeding van kosten voor technische aanpassingen in de woning. Voor woningeigenaren heeft de gemeente een pioniersbijdrage ontwikkeld om tegemoet te komen in de kosten om het aardgas af te sluiten. Corporaties en gemeente zullen zich in overleg met de huurdersorganisaties inspannen een soortgelijke bijdrage te ontwikkelen voor huurders die van het aardgas af willen.
- C11. De corporaties werken mee aan de door de huurderorganisaties geïnitieerde pilot 'Voorzorg door Nazorg' (afpraak H3) aanpak, waarbij huurders na ca. 3 maanden na uitvoering van een groot onderhoudsproject of verhuizing bezocht worden. Met als doel dat de huurder zich betrokken voelt bij zijn of haar woonbeleving en dat hij/zij eigenaarschap ontwikkeld 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 gezamenlijke partijen moeten deze nieuwe methodiek nog eigen maken.

Daarom wordt over dit thema een procesafspraken gemaakt voordat de doelstelling kan worden geformuleerd. De partijen gaan gezamenlijk via dezelfde methode de voortgang van de energieprestaties uitwerken. In één of enkele werksessies wordt de methodiek NTA8800 besproken en kan zo nodig ook de Aedes-routekaart 2.0 worden gebruikt. 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.

- C12. De corporaties nemen het initiatief om in het eerste kwartaal van 2022 een of meerdere themasessies te organiseren. Met als doel het borgen van inzichten/het inzichtelijk maken van de methode van meten van energieprestaties.

- C13. Terugdringen van de energievraag heeft bij de energietransitie de eerste prioriteit bij de corporaties. De corporaties zetten in 2022 de volgende stappen bij het verduurzamen van hun woningvoorraad met als doel het bezit in 2023 gemiddeld op Energie Index 1.40 (label B) te krijgen, conform landelijke afspraken:
- Volkshuisvesting. In de periode 2020-2021 wordt gestart met de verduurzaming van 1.097 woningen naar gemiddeld EI 1.2 (label A of beter). De prognose totale portefeuille gemiddeld EI 1.40 (label B) is 2023. Tot en met 2025 heeft Volkshuisvesting tenminste 2.700 woningen verduurzaamd of is gestart met de uitvoering daarvan. Verder worden de komende 10 jaar op ongeveer 2.000 woningen zonnepanelen geplaatst.
  - Portaal heeft reeds de doelstelling van gemiddeld label B al lang behaald. Conform de nieuwe methodiek werkt Portaal toe naar een betere energieprestatie door geplande renovatie- en transformatieprojecten. Bij alle renovatieprojecten anticiperen we op toepassing van de zogeheten Standaard<sup>2</sup>.
  - Vivare. Huidige EI voor bezit in Arnhem <1.40. (doelstelling gerealiseerd). Er blijft aandacht voor het verder verduurzamen van de voorraad bij groot-onderhoud. In 2021 tot en met 2023 aanpak van ruim 500 woningen in Geitenkamp/Statenkwartier.
- C14. Bij de realisatie van nieuwbouwprojecten door corporaties wordt de technische en financiële mogelijkheid onderzocht om de woningen energieneutraal te realiseren i.p.v. de wettelijke gestelde BENG-eisen
- C15. Er is nog steeds een groeiende groep huurders (met een laag inkomen) die een te hoog percentage van het inkomen aan energie besteedt. Energiebewustwording onder huurders en het aanzetten tot besparen is een gezamenlijke inzet van corporaties, gemeente en de huurdersorganisaties ter voorkoming van (verdere) energiearmoede. Gezamenlijk werken en investeren we om energiebewustwording onder en besparing door huurders voort te zetten. Dit betekent samen projecten draaien, en de inzet van tools.

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

- C16. 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 natuurinclusief 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).

---

<sup>2</sup> Onder de Standaard wordt verstaan "In het klimaatakkoord is onder meer afgesproken een Standaard voor woningisolatie te ontwikkelen. Hiermee krijgen gebouweigenaren een referentie voor wat als goede en toekomstvaste woningisolatie kan worden beschouwd. De Standaard is dus de nieuwste meetlat voor energieprestatie van woningen en geeft aan wanneer een woning goed genoeg geïsoleerd is om aardgasvrij te worden."

C17. Corporaties zien erop toe dat bomen op hun percelen niet zonder zwaarwegende redenen worden gekapt.

#### **Gezond wonen**

C18. Corporaties hebben oog voor de aanpak van vocht en schimmel bij verduurzamingsingrepen. Bijvoorbeeld door het aanbieden van goede ventilatiemogelijkheden, zodat door duurzaamheidsmaatregelen als betere isolatie geen problemen ontstaan met het binnenklimaat. Corporaties doen een analyse van wat er speelt en pakken aan wat geconstateerd wordt. Naast een projectmatige aanpak zetten corporaties zich volledig in voor een adequate aanpak incidenten/individuele gevallen. De corporaties monitoren het aantal ontvangen meldingen en bespreken de bevindingen in het tripartite overleg (G26)

C19. De corporaties geven via haar eigen kanalen voorlichting aan de huurders over het voorkomen van schimmel.

C20. De corporaties nemen regie voor het opstellen van een plan van aanpak voor de inzet van een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert t.b.v. corporatie bezit (zie G12).

### Huurdersorganisaties

#### **Energiebewustwording**

H2. Er is nog steeds een groeiende groep huurders (met een laag inkomen) die een te hoog percentage van het inkomen aan energie besteedt. Energiebewustwording onder huurders en het aanzetten tot besparen is een gezamenlijke inzet van corporaties, gemeente en de huurdersorganisaties ter voorkoming van (verdere) energiearmoede. Partijen werken samen om de energiebewustwording onder en besparing door huurders voort te zetten. Dit betekent samen projecten draaien, en de inzet van energiecoaches en tools.

#### **Energietransitie**

H3. In 2022 nemen de huurdersorganisaties 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 2023. Met als bedoeling het monitoren van het welbevinden van de huurder.

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

H4. 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**

H5. 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).

De visie op wonen en zorg zal dit jaar meer duidelijkheid geven in wat Arnhem op het gebied van bijzondere doelgroepen nodig heeft zodat per 2022 de afspraken op dit gebied nog beter en verder uitgewerkt kunnen worden. Hierbij houden we rekening met de uitkomsten van het doelgroepenonderzoek dat Companen in 2020 heeft uitgevoerd.

## Afspraken voor 2022

De basisafpraak voor 2022 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 2022 zullen zorgdragen voor de volgende concrete prestaties:

### Gemeente

#### **Bijzondere doelgroepen**

- G15. 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. Aan de nota is een uitvoeringsagenda gekoppeld, waarin maatregelen en acties worden uitgewerkt met huurdersorganisaties en corporaties.
- G16. In 2022 start, in samenspraak, de woon- en verhuiscoach en de eerste fase van de opdracht. Op basis van deze fase/pilot wordt tripartiet besloten of het zinvol is de volgende fase in te zetten.
- G17. 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 is het weer mogelijk om 'bemoeizorg' breder in te zetten, er is een meldpunt acute zorg. De gemeente monitort of het beschikbaar instrumentarium afdoende is.
- G18. In 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.
- G19. Gemeente zet Sociale Wijkteams in als dat nodig is voor de follow-up van door de corporatie gesignaleerde problemen achter de voordeur.

### Corporaties

#### **Leefbaarheid**

#### **Bijzondere doelgroepen**

- C21. In het verlengde van de nieuwe woon/zorgvisie gaan de corporaties in gesprek met de beheerder van het woningverdelingsysteem (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.
- C22. 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'.

- C23. In 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.
- C24. 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.'
- C25. 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.
- C26. De corporaties leveren, naast andere aanbieders, in gezamenlijkheid een bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor statushouders. Dit maakt geen deel uit van het lokaal maatwerk. De verdeling onder de drie Arnhemse corporaties is: Volkshuisvesting 50% van het aantal personen, Vivare 30% en Portaal 20%. Bij het naderen van 10% van de jaarlijkse toewijzingen aan statushouders door de drie corporaties gaan wij met elkaar in gesprek. Dit doen wij met de intentie om samen te bekijken hoe wij alle doelgroepen goed kunnen huisvesten en leefbaarheid in de wijken kunnen waarborgen. Daarbij is aandacht voor spreiding. Voor deze groep is een 'zachte landing' in de wijk belangrijk. Vanwege de verwachte toenemende druk in 2022 spant de gemeente zich om naast de corporaties ook andere verhuurders aan te spreken op de maatschappelijke taak en beschikbaar stellen van huisvesting.

## II Veerkrachtige wijken door gebiedsgerichte afspraken

### Waar we gezamenlijk voor staan

De afspraken op het gebied van betaalbaar wonen, 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.

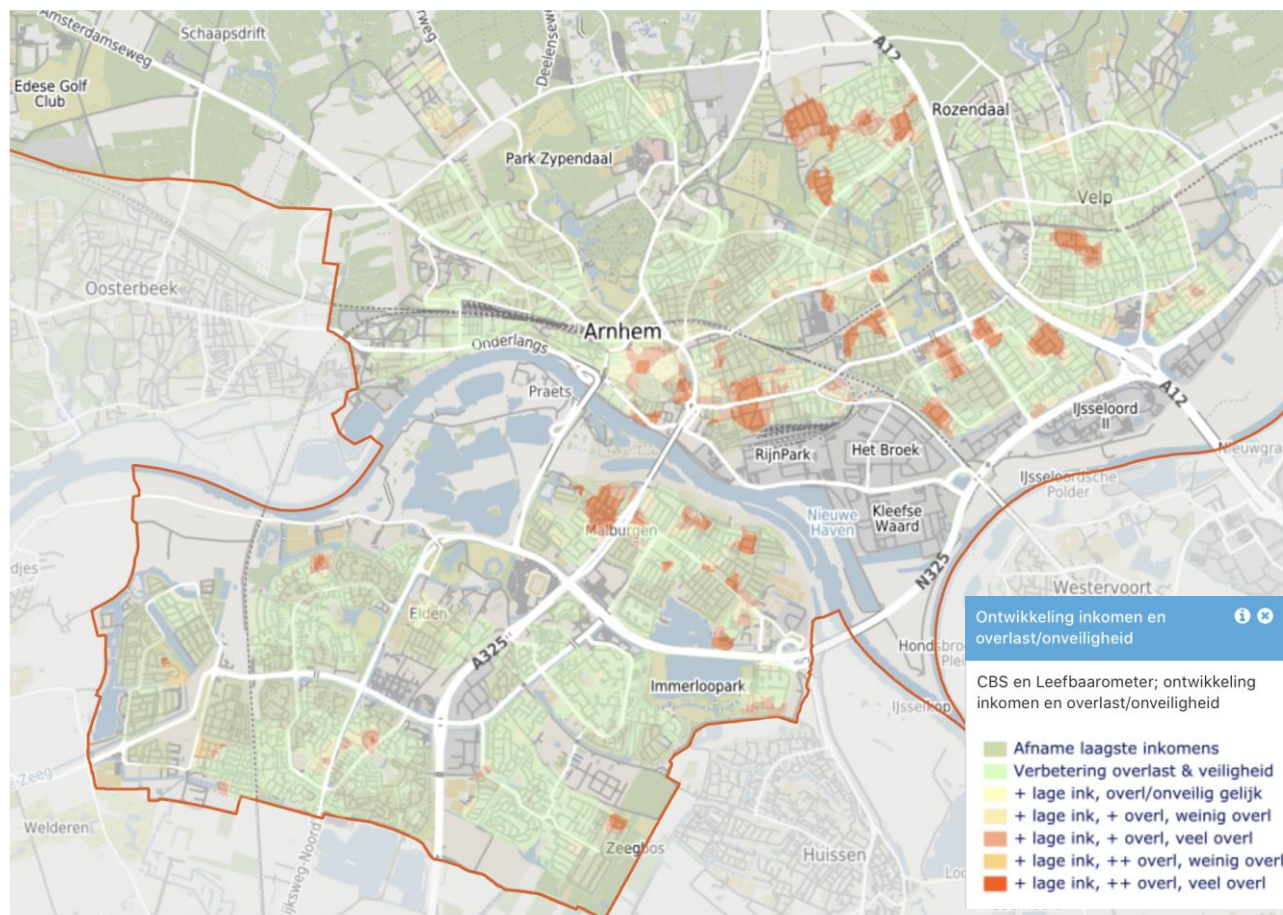
Op het gebied van leefbaarheid en veerkracht zijn er grote verschillen tussen de wijken. In delen van Arnhem staat de leefbaarheid onder druk. Daarnaast zijn er ook vrij veel wijken in Arnhem waar de leefbaarheid zwak of net voldoende is. De gebieden waar de leefbaarheid onvoldoende of zwak is, zijn 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 is maar de veerkracht wel. In deze wijken is de urgentie 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 sterke concentratie van kwetsbare bewoners de veerkracht van een wijk onder druk zet. Bij het kiezen van de juiste aanpak per wijk gaat het onder meer over maatregelen die zijn gericht op het omgaan met hoge concentraties kwetsbare bewoners en maatregelen die betrekking hebben op het tegengaan van die concentraties. In beide categorieën wordt nagegaan welke maatregelen betrekking hebben op het fysieke en welke betrekking hebben op de mensen.

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 stadsbreed en langjarig leidend voor de aanpak van en inzet in het gebied. Het uitgangspunt is dat stadsafspraken kaderstellend zijn, maar dat deze in wijken waar de veerkracht in het geding is de aanpak niet mag belemmeren.

## Afspraken voor 2022

Het is de ambitie om in 2022 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 2023. Bij die lessen kan het onder meer gaan over situaties waar stadsafspraken (HII) worden geraakt.

## Gemeente

G20. Onder leiding van de gemeente wordt het in 2021 op basis van de bestaande handelingskaders voor Geitenkamp en Immerloo - 't Duifje uitgewerkt in een uitvoeringsagenda vanaf 2022.

G21. In januari 2022 organiseren de drie partijen een themadag "Wijkschetsen," waarbij wij een prototype van de wijkschetsen bespreken. Op basis van dit prototype maken wij in Q1 2022 afspraken over hoeveel en welke wijkschetsen wij gaan opleveren en over welke wijkschetsen wij een

verdiepingsgesprek aangaan. Behalve kenmerken op het gebied van leefbaarheid ook andere wijkenmerken aanleiding kunnen zijn voor de prioriteit die aan een bepaalde wijk wordt gegeven. (bijvoorbeeld kansen op het gebied van de warmtetransitie en de Woondeal).

G22. Onder leiding van de gemeente wordt in het in 2022 een agenda opgesteld voor de gefaseerde invulling van de overige wijkschetsen met handelingskaders van de stad, op basis van de systematiek: wijkschets -> analyse -> handelingskader.

G23. De gemeente draagt bij aan het opstellen van de wijkschetsen en handelingskaders.

### Corporaties

C27. De woningcorporaties dragen bij aan het opstellen van de wijkschetsen en handelingskaders.

C28. De woningcorporaties nemen de vastgestelde handelingskaders als langjarig uitgangspunt voor handelen.

### Huurdersorganisaties

H6. De huurdersorganisaties dragen bij aan het opstellen van de wijkschetsen en handelingskaders.

H7. 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 (overlegstructuren/aanpalende beleidsterreinen) en over welke financiële en juridische mogelijkheden (middelen) er zijn.

### 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 2022 denken wij oa. 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 tbv 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 2022

#### Gemeente

G24. 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.

- G25. De gemeente neemt het initiatief tot een maandelijks “Ambtelijk Overleg”, waarin medewerkers van alle partijen vertegenwoordigd zijn. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en is gelegenheid voor bespreking van specifieke thema’s. Waar nodig sluiten ook andere beleidssectoren aan. Onderwerpen die aan de orde komen zijn:
- Monitoring van de prestatieafspraken.
  - Informeren van corporaties en huurdersorganisaties over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad t.a.v. relevante onderwerpen
  - Voorbereiding van het Bestuurlijk Overleg
  - In 2022 wordt dit overleg geëvalueerd.
- G26. De gemeente streeft om (na de verkiezingen van 2022) samen met de huurdersorganisaties en de drie woningcorporaties een bijeenkomst voor de gemeenteraad voor te bereiden over de situatie in de Volkshuisvesting.
- G27. In 2022 gaan de partijen middels dialoogbijeenkomsten aan de slag om twee thema’s te verdiepen met als inzet elkaar (nog beter) te begrijpen. Gedacht wordt aan de thema’s: bijzondere doelgroepen en vitale/veerkrachtige wijken. De aanpak ‘achter de voordeur’ is onderdeel van deze thema’s

## Corporaties

- C29. De woningcorporaties nemen het initiatief tot een gecombineerd ambtelijk en bestuurlijk overleg waarbij de financiële en juridische situatie van de corporaties wordt toegelicht en besproken. Hierin worden ook actuele ontwikkelingen zoals verhuurderheffing in meegenomen.
- C30. De gemeente/ corporatie/ huurdersorganisatie neemt het initiatief, waarbij corporaties 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:
- Slaagkansen en actieve zoektijden van verschillende doelgroepen in Arnhem (huurtoeslagdoelgroep, EU-doelgroep, middeninkomens, starters en doorstromers), inclusief effect van passend toewijzen. We brengen bijzondere doelgroepen in beeld.
  - Ontwikkeling kernvoorraad; gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad verdeeld naar prijsklasse (goedkoop; tot en met de kwaliteitskortingsgrens, betaalbaar; tot de aftoppingsgrenzen, middelduur; tot de liberalisatiegrens).
  - Realisatietaakstelling vergunninghouders en de effecten die dit heeft op de druk binnen de sociale huursector.
  - Verduurzaming van de woningvoorraad.
  - Toevoeging van vrijesectorwoningen.

Aan de hand van deze monitor en de invloeden van nieuwe inzichten, nieuw landelijk, gemeentelijk en/of corporatiebeleid worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld.

### Huurdersorganisaties

H9. Huurdersorganisaties zijn voornemens een huurdersdag te organiseren wanneer de maatregelen dit toelaten.

# BIJLAGEN

## Begrippenlijst

- **Arnhem-Oost aanpak:** Ook wel genoemd stadsvernieuwing 3.0. De afspraken zijn gemaakt voor wijken met een stapeling van sociaal-maatschappelijke problematiek. Specifiek gaat om vijf wijken in Arnhem-Oost: de Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf-West en Geitenkamp. Vergeleken met de rest van de stad en regio, en ook landelijk gezien, kennen deze wijken een hogere werkloosheid, een lager opleidingsniveau, kinderarmoede, radicalisering en een grotere gevoeligheid voor ondermijnende criminaliteit kent. 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 1-1-2021):

Huishoudgrootte	Verzamelinkomen	Kale huurprijs per maand
eenpersoon	≤ € 23.725	€ 633,25
Tweepersoons	≤ € 32.200	€ 633,25
drie- of meer persoons	≤ € 32.200	€ 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 (€ 752,33 prijspeil 1-1-2021)
- **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>