



Meerjaren- samenwerkingsafspraken 2023-2026



Lochem, 14 december 2022

1. Inleiding

De gemeente Lochem, de woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen, huurdersvereniging De Berkelstreek en huurdersbelangenvereniging IJsseldal maken prestatieafspraken op belangrijke thema's van de sociale huisvesting. Deze vijf partijen hebben besloten om van jaarlijkse naar meerjarenafspraken te komen. De meerjarenafspraken geven weer wat voor de partijen in de periode 2023 tot en met 2026 de belangrijkste thema's zijn voor goede sociale huisvesting in Lochem. De meerjarenafspraken zijn de kapstok voor de jaarlijkse uitvoeringsagenda's (jaarschijven).

De afspraken gaan over de thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaar wonen
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid in de buurt en Sociaal Domein
- Wonen en zorg

Proces

Het traject startte begin 2022 met een bestuurlijke inventarisatie van de belangrijkste thema's volgens iedere partij. Daarna zijn in het bestuurlijk overleg de ambities en doelen vastgesteld. Medewerkers van de corporaties en de gemeente en bestuursleden van de huurdersorganisaties leverden per thema nadere input. Daarnaast is het landelijke, regionale en lokale beleid geïnventariseerd (zie bijlage). Op basis hiervan zijn de meerjaren-samenwerkingsafspraken en de jaarschijf voor het jaar 2023 opgesteld. De vijf partijen hebben deze in hun eigen organisatie besproken en vastgesteld, waarna deze in december 2022 zijn ondertekend.

Actuele ontwikkelingen

Deze afspraken zijn gemaakt in een turbulente tijd. Actuele ontwikkelingen zorgden voor aanpassingen. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) lanceerde in maart 2022 de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#), met daaronder zes programma's. Op basis van deze agenda sloten BZK, Aedes, Woonbond en VNG [Nationale prestatieafspraken](#). Hierin is afgesproken hoe de corporaties de extra investeringsruimte gaan inzetten nu per 2023 de verhuurderheffing vervalt. Door de economische ontwikkelingen onder meer door de oorlog in Oekraïne zijn de thema's duurzaamheid en (energie)armoede speerpunten in de jaarschijf 2023.

Vanuit het Rijk zijn de belangrijkste doelen en prioriteiten:

- ⇒ **Meer beschikbare woningen:** Landelijk bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 250.000 sociale corporatiewoningen, 50.000 middenhuur door woningcorporaties en 300.000 koopwoningen tot € 355.000. Daarbij is de inzet om circulair, industrieel en klimaatadaptief te bouwen.
- ⇒ **Versnelling van de verduurzamingsopgave:** In 2030 is 20% van het bestaande bezit aardgasvrij. In 2028 zijn er geen E-F-G-labels meer (m.u.v. monumenten en woningen die voor sloop zijn aangemerkt).
- ⇒ **Betaalbaarheid:** huurmatiging en huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020) voor huurders van corporaties in gereguleerde woningen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum
- ⇒ **Kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten:** extra investering in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Corporaties investeren meer in sociaal beheer en leefbaarheid, waaronder in activiteiten die de sociale samenhang en ontmoeting bevorderen.
- ⇒ **Een (t)huis voor iedereen:** Gemeenten leveren hun 'fair share' in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie en

arbeidsmigranten. Het rijk ziet graag dat elke gemeente streeft naar een aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad van 30%.

- ⇒ **Wonen en ouderen:** realisatie van geclusterde woonvormen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte; geschikter maken van bestaande woningen om langer zelfstandig te wonen, bouw van nulredenwoningen en bevorderen doorstroming van ouderen.

Wat zijn samenwerkingsafspraken

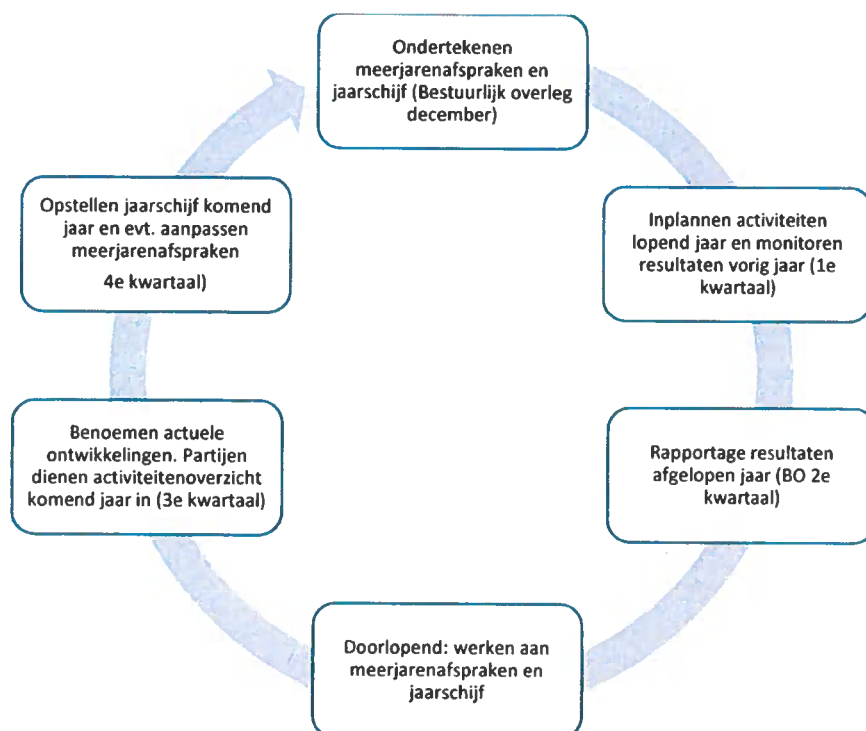
Bij samenwerkingsafspraken gaat het om *overeenstemming* tussen de vijf partijen. Het doel is om samen meer te bereiken dan elke organisatie alleen voor elkaar krijgt. De samenwerking kan alleen goed vorm krijgen als wordt samengewerkt vanuit *gemeenschappelijke doelen* waar alle partijen achter staan. Deze doelen sluiten uiteraard aan op de Woonvisie, de ondernemingsplannen van de corporaties en de speerpunten van de huurdersorganisaties. Om de ambities en doelen te bereiken is het van belang te weten wat we van elkaar nodig hebben.

Bij de samenwerkingsafspraken gelden de volgende uitgangspunten:

- ⇒ Partijen dragen in redelijkheid bij aan het lokale woonbeleid;
- ⇒ Keuzes maken is noodzakelijk vanwege de vele turbulente ontwikkelingen zoals nieuwe regelgeving, oplopende marktrente, hogere bouwkosten, energiearmoede en de ruimte voor extra investeringen als gevolg van afschaffing verhuurdersheffing;
- ⇒ De afspraken moeten zo goed mogelijk aansluiten bij de prioriteiten van het Rijk;
- ⇒ Het moet niet gaan om lopende afspraken en wat wettelijk moet;
- ⇒ Wel: waar je elkaar nodig hebt.

Cyclus van samenwerkingsafspraken

Deze samenwerking gebeurt volgens een cyclus zoals hieronder schematisch is weergegeven.



1.1 Organisatie en overlegstructuur

1. Breed Ambtelijk Overleg: (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties): 3x per jaar
 - Maart: monitoring en rapportage resultaten afgelopen jaar, advies voor nieuwe jaarschijf en eventueel bijstellen meerjarenafspraken, voortgangsbewaking
 - Augustus: Inventariseren nieuwe ontwikkelingen, bespreken activiteitenoverzichten, thema's voor nieuwe jaarschijf, voortgangsbewaking.
 - November: opstellen jaarschijf en eventuele aanpassing meerjarenafspraken t.b.v. bestuurlijke besluitvorming, voortgangsbewaking.
2. Bestuurlijk Overleg: bestuurders gemeente, corporaties en huurdersorganisaties: 3x per jaar
 - April: Rapportage afgelopen jaar, voortgang lopend jaar.
 - September: Nieuwe ontwikkelingen, activiteitenoverzichten, thema's voor nieuwe jaarschijf, voortgang lopende jaarschijf.
 - December: Ondertekenen nieuwe jaarschijf en eventuele aanpassing meerjarenafspraken.
3. Specifieke overleggen op beleidsthema's door vakspecialisten. Partijen leveren een lijst met namen aan per themagroep). Deze groepen komen ten minste 1 keer per jaar bijeen.
4. Eens per jaar is er een gezamenlijk overleg over een actueel thema.

2. Meerjarenafspraken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties

2.1 Beschikbaarheid

Ambitie

We hebben te maken met een gespannen woningmarkt voor zowel de huur- als de koopwoningen. De vraag naar betaalbare huurwoningen is de laatste jaren sterk gestegen. Naast de reguliere woningzoekenden zijn er bijzondere doelgroepen die ook een beroep doen op betaalbare huisvesting zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen die vanuit een intramurale setting uitstromen naar zelfstandige huisvesting.

De samenwerkende volkshuisvestingspartners in de gemeente Lochem zetten zich in dit licht in voor een sociale woningvoorraad die aansluit bij de (toekomstige) behoefte. Voor iedereen die in Lochem wil wonen, is er een goede en passende woning. Als dit een sociale huurwoning is, zetten we ons ervoor in dat deze structureel betaalbaar is voor de daarop aangewezen doelgroepen.

Doelen: wat willen we in 2027 bereikt hebben

- Woningzoekenden moeten binnen een redelijke termijn van gemiddeld maximaal 12 maanden een passende woonruimte kunnen krijgen. Dit betekent dat er een goede verhouding is tussen woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden en voor aandachtsgroepen.
- De sociale woningvoorraad sluit aan bij de behoefte (zowel de actuele behoefte als de langjarige behoefte). Dit blijkt op basis van actuele woningmarktinformatie en analyses.
- Door doorstroming komen voldoende woningen beschikbaar voor woningzoekenden, en vinden mensen een bij hun levensfase passende woonruimte.

Afspraken

1. Partijen hebben een principeakkoord om tot en met 2030 in de gemeente Lochem netto 260 sociale huurwoningen toe te voegen (netto is de extra toevoeging aan de woningvoorraad, exclusief vervangende nieuwbouw). De richtinggevende verdeling is 160 in het werkgebied van Viverion en 100 in het werkgebied van IJsseldal Wonen. Dit is 20% van de geplande nieuwbouw in de gemeente Lochem (1.300 woningen) in de periode 2021 t/m 2030. Partijen onderzoeken de mogelijkheden om vanuit rijksbeleid het bouwprogramma sociale

- huurwoningen uit te breiden naar 30%. Viverion en IJsseldal Wonen zijn voor het sociale huursegment de eerste aangewezen partijen.
2. De gemeente neemt het initiatief voor het realiseren van tijdelijke flexwoningen waarbij de corporaties bereid zijn tot het uitvoeren van de verhuuractiviteiten en het beheer.
 3. De gemeente gaat in afstemming met de corporaties versneld op zoek naar locaties voor sociale woningbouw met name in de grootste kernen. Om haar bijdrage aan de ontwikkeling op deze locaties te kunnen leveren, vraagt Viverion ontheffing bij de Autoriteit Wonen aan voor uitbreiding van haar bezit in Lochem, Laren en Barchem. Gemeente, IJsseldal Wonen en huurdersorganisaties van beide corporaties ondersteunen dit.
 4. De gemeente hanteert bij verkoop van kavels aan corporaties sociale kavelprijzen. De gemeente actualiseert haar grondbeleid na voorafgaand overleg met de corporaties en huurdersorganisaties. Met ingang van 2023 is het beleid voor sociale kavelprijzen voor de komende 4 jaar bekend.
 5. De corporaties hebben er belang bij om projecten te doen van een grotere omvang in verband met de bouwkosten. Daar waar mogelijk (afhankelijk van de locatie) houdt de gemeente hier rekening mee. De corporaties realiseren bij voorkeur projecten van minimaal circa 20 woningen in verband met de bouwkosten.
 6. De corporaties beperken de verkoop van sociale huurwoningen en verkopen alleen bij uitzondering woningen die niet meer in de portefeuille passen. Uitgangspunt is verkoop met voorrang aan huurders uit een sociale huurwoning van de beide corporaties.
 7. De corporaties hebben nu geen woningen in de middenhuur. Indien uit de analyse van de woningmarkt blijkt dat er een reële behoefte is aan middenhuur nemen de corporaties het initiatief om hierin hun rol te bepalen.
 8. De corporaties gaan actief de doorstroming naar beter passende woonruimte stimuleren om het aantal verhuisbewegingen in de gemeente Lochem te vergroten (zie ook nr. 28).
 9. Bij nieuwe verhuringen geldt als signaalwaarde dat als 15% of meer van de woningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen (statushouders en uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang), corporaties en gemeente met elkaar in gesprek gaan over de daartoe te nemen maatregelen.
 10. De gemeente is verantwoordelijk voor de taakstelling van statushouders. De corporaties zorgen voor huisvesting verspreid over de gemeente. Dat geldt ook voor de uitstroom beschermd wonen/ maatschappelijke opvang. Voor deze doelgroepen worden woningen via directe bemiddeling toegewezen. De gemeente draagt zorg voor begeleiding en ondersteuning. Partijen gaan in gesprek en zoeken naar oplossingen als de verhouding uit balans dreigt te raken.

2.2 Betaalbaar wonen

Ambitie

De corporaties voorzien vooral in huisvesting voor diegenen die qua inkomen of andere redenen zelf niet in staat zijn om voor eigen huisvesting te zorgen. Betaalbaar wonen is belangrijk voor de meeste doelgroepen van de corporaties. Primair is betaalbaarheid van sociale huurwoningen voldoende geborgd in regelgeving, in convenanten en in het huurbeleid van de corporaties. Er zijn echter veel ontwikkelingen (te verwachten) op het gebied van huurprijsbeleid, stijging van energielasten en inkomensontwikkeling. Vanwege deze onzekerheid is betaalbaarheid onderwerp van gesprek voor de partijen.

De samenwerkende partijen zien wonen als basisbehoefte. Daarmee voelen zij zich verantwoordelijk voor een huur- en armoedebeleid dat rekening houdt met de actuele ontwikkelingen in de samenleving. De corporaties zijn primair verantwoordelijk voor het huurbeleid, de gemeente primair voor het armoedebeleid.

Doelen: wat willen we in 2027 bereikt hebben

- Er is een zodanige variatie in huurprijzen dat er voldoende betaalbaar aanbod is voor de verschillende inkomensniveaus.
- Huurders kunnen bij betalingsproblemen erop rekenen dat zij ondersteuning krijgen en niet tussen de wal en het schip vallen, door goede samenwerking en afstemming tussen partijen.
- Het aantal huisuitzettingen enkel vanwege huurachterstanden is tot een minimum beperkt.

Afspraken

11. Partijen volgen de ontwikkelingen en verkennen de wetgeving op het gebied van betaalbaarheid, huurtoeslag, inkomensbeleid en energie. Dit onderwerp staat op de agenda van het bestuurlijk overleg om afspraken te maken over de gevolgen hiervan voor de betaalbaarheid.
12. Partijen zorgen ervoor dat huurders goed worden geïnformeerd, en preventief worden begeleid om betalingsproblemen zo veel mogelijk te voorkomen. Het Baken, Stichting Welzijn Lochem en de incassoconsulenten werken samen op het gebied van schuldenproblematiek en armoede.
13. Partijen zorgen voor een goede begrijpelijke en toegankelijke communicatie richting huurders over de mogelijkheden van financiële regelingen en subsidies. De voorzieningenwijzer wordt structureel onder de aandacht gebracht. Bij de inzet van communicatiemiddelen wordt rekening gehouden met laaggeletterden.
14. De gemeente zorgt ervoor dat heffingen en belastingen betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Zij heeft een actieve aanpak van schuldhulpverlening.
15. In de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) is opgenomen dat de corporaties tot 2025 het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) ten minste houden op het niveau van 2022.

2.3 Duurzaamheid

Ambitie

De klimaatverandering heeft een steeds grotere impact op de woon-en leefomgeving. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot en het beperken van het gebruik van fossiele energiebronnen is nodig om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen. Ook zijn maatregelen nodig om in te spelen op de klimaatverandering (droogte, wateroverlast, voorkomen hittestress). Onder duurzaamheid valt ook het hergebruik van materialen (circulariteit) en natuurinclusief bouwen.

Doelen: wat willen we in 2027 bereikt hebben

- De CO₂-uitstoot van sociale huurwoningen is ten opzichte van 2022 zodanig verminderd dat de corporaties in de pas lopen met het Klimaatakkoord.
- De milieudruk van de gebouwde omgeving is verminderd door verbeterde milieuprestaties bij renovatie en nieuwbouw.

Afspraken

16. In de vastgestelde Transitievisie Warmte van de Gemeente Lochem is opgenomen dat voorlopig geen wijken worden aangewezen die eerder dan 2050 van het aardgas worden afgesloten. Gelet op het landelijke karakter van de gemeente Lochem zijn grootschalige warmtenetten in Lochem niet aan de orde. Onder regie van de gemeente worden uitvoeringsplannen afgestemd tussen gemeente, corporaties en netbeheerder.
17. Na 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G), uitgezonderd monumenten en die voor sloop zijn aangemerkt. De corporaties gaan door met het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarbij is aandacht voor een gezond binnenmilieu.
18. De gemeente draagt bij aan het waar mogelijk versnellen van procedures en zorgt voor afstemming tussen de betrokken afdelingen.
19. Partijen werken samen aan het vergroten van het draagvlak onder de bewoners voor energiebesparende maatregelen en brengen hen op de hoogte van de mogelijkheden van energieadvies en eventuele subsidies.
20. Partijen werken samen om mensen te bereiken voor energiebesparende maatregelen en gedragsbeïnvloeding.
21. Voor de energietransitie en de uitrol van PV-panelen is afstemming met de netbeheerder van groot belang. Gemeente en corporaties trekken gezamenlijk op om te zorgen dat concrete projecten niet worden belemmerd door een te beperkt netwerk.
22. De gemeente en de corporaties werken samen om in hun plannen rekening te houden met de effecten van klimaatverandering. Een steeds groter deel van de renovaties en nieuwbouw krijgt vorm via principes van circulariteit. Circulair en natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en vergroening krijgen in deze periode groeiend aandacht.

2.4 Leefbaarheid in de buurt en sociaal domein

Ambitie

Het is van belang dat we in Lochem leefbare buurten hebben waar mensen veilig en prettig wonen. Diversiteit van wijken is belangrijk voor een evenwichtige wijkopbouw. Een goede samenwerking om diverse doelgroepen goed te laten wonen in de wijk is van belang voor het behoud van fijne buurten. Een leefbare buurt is een buurt met veerkracht, samen redzaam, zelfredzaam, veilig, schoon, heel, fijn wonen, onderlinge betrokkenheid, ontmoeting, geen overlast.

Partijen zetten zich samen in voor leefbare buurten waar het veilig en prettig wonen is, waar bewoners zich thuis voelen en waar zowel de fysieke omgeving als de omgang met de burens prettig is.

Doelen: wat willen we in 2027 bereikt hebben

- Alle buurten scoren minimaal 'ruim voldoende' in de Leefbaarometer.
- Mensen die extra aandacht nodig hebben vallen niet buiten de boot, en zijn in staat om te integreren in de samenleving.
- Nieuwe wijken zijn gevarieerd qua samenstelling (leeftijd, huur/koop, prijsklassen).

Afspraken

23. Jaarlijks worden één of meer wijken/buurten integraal besproken. Daarbij gaat het om wijken/buurten waar elementen uit de Leefbaarometer minder goed scoren. De gemeente neemt het initiatief en betreft bewoners en partijen die actief zijn in die wijk.
24. Partijen zorgen dat samen met het maatschappelijk netwerk een overlegstructuur is ingericht voor multiprobleemsituaties.
25. Partijen werken samen om ondermijning in wijken te voorkomen en te bestrijden. Onderdeel hiervan is deelname aan het Regionaal hennepconvenant Oost-Nederland.
26. Gemeente en corporatie maken afspraken over de begeleiding en ondersteuning die nodig is bij de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen.

2.5 Wonen en zorg

Ambitie

In de gemeente Lochem is sprake van een sterke vergrijzing. In 2022 is 29% 65 jaar of ouder. Er wonen veel ouderen, maar daarnaast vestigen zich ook veel ouderen. De druk op voorzieningen als zorg, huisartsen etc. neemt steeds meer toe. De bevolkingsopbouw raakt uit balans. Daarnaast zijn er ook andere zorgdoelgroepen die om specifieke huisvesting vragen, waaronder jongeren die uit de jeugdzorg stromen, beschermd wonen, en ook VGZ en GGZ.

In het licht van deze ontwikkelingen zetten partijen zich in voor voldoende geschikte woonmogelijkheden voor ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Dit moet eraan bijdragen dat mensen zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen.

Doelen: wat willen we in 2027 bereikt hebben

- Er zijn voldoende huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte.
- De huisvesting voor deze doelgroepen concentreert zich in buurten en kernen waar zorg, ontmoeting en voorzieningen aanwezig zijn.
- Het aanbod van wonen met ondersteuning en zorg sluit naar aard en omvang aan bij de actuele behoefte van (zorg)doelgroepen.

Afspraken

27. De gemeente stelt in 2023 de woonzorgvisie op met een uitvoeringsagenda. Dit is de basis voor prestatieafspraken wonen en zorg, tussen in elk geval de gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, welzijns- en zorgaanbieders. Daarin worden voor de eerstkomende 4 jaar activiteiten in kaart gebracht en gemonitord.
28. De corporaties en gemeente nemen het initiatief om ouderen te stimuleren door te stromen naar een passende en gelijkvloerse woning (zie ook afspraak 8).
29. Corporaties spannen zich in om voldoende geschikte woonvormen / plekken beschikbaar te hebben voor uitstroom uit de jeugdzorg. De woningbehoefte in verband met uitstroom jeugdzorg is onderwerp van gesprek tussen de corporaties, zorgaanbieders en de gemeente.
30. De gemeente stuurt bij uitwerking van woningbouwplannen dat minimaal 30% van het totale nieuwbouwprogramma levensloopbestendig is. Hieronder wordt verstaan een woning of appartement met lift, waarbij badkamer en slaapkamer goed toegankelijk zijn voor ouderen.

Bijlage

- *Landelijk, regionaal en lokaal beleid (achtergrondinformatie)*