

Raamovereen- komst Prestatie- afspraken Bodegraven- Reeuwijk 2024- 2028

Partijen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk telt per 1 januari 2023 35.752 inwoners, verdeeld over twee grotere dorpen, Bodegraven en Reeuwijk-Brug, en vier kleinere dorpen, Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Dorp en Waarder. Mozaïek Wonen heeft als werkgebied Bodegraven en Nieuwerbrug en bezit per 1 januari 2023 in deze dorpen 1.779 woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk is werkzaam in Driebruggen, Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp en Waarder en bezit hier per 1 januari 2023 1.113 woningen. Huurdersvereniging Bodegraven is de huurdersvereniging van Mozaïek Wonen in de gemeente. Huurdersvereniging Reeuwijk is de huurdersvereniging van Woningbouwvereniging Reeuwijk. De gemeente, de corporaties en huurdersverenigingen werken al jaren actief met elkaar samen. Tussen de gemeente en de corporaties zijn in maart 2016 afspraken gemaakt voor de periode 2016-2020, welke daarna zijn doorgelopen. Partijen willen nu een vervolg maken op deze afspraken. Deze nieuwe raamovereenkomst zal met ingang van 1 januari 2024 van toepassing zijn.

In deze raamovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk en de huurdersorganisaties Huurdersvereniging Bodegraven en Huurdersvereniging Reeuwijk met elkaar gemaakt hebben voor de periode 2024 tot en met 2028.

Partners in wonen

Partijen zien elkaar als partners in wonen die ieder op hun eigen wijze bijdragen aan de hoofddoelstelling zoals geformuleerd in de woonvisie *Een groot gevoel van urgentie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025*. Deze doelstelling staat onder druk door de huidige knelpunten op de woningmarkt. Grote groepen die eerder zelfredzaam waren op de woningmarkt, zijn dat niet meer. De druk op de sociale huursector wordt steeds groter. Wonen kan steeds minder los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp en vraagt daarmee om een meer integrale benadering. Partijen voelen de urgentie van deze vraagstukken en willen gezamenlijk een bijdrage leveren aan de aanpak daarvan. Hoewel het woonbeleid zich richt op 'ieder-een', ligt, gezien de primaire taak van woningcorporaties volgens de Woningwet, in deze raamovereenkomst de nadruk op mensen met lagere inkomens of uit specifieke doelgroepen.

Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 als basis

Basis voor deze raamovereenkomst is de *Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025, Een groot gevoel voor urgentie*. De woonvisie is op 25 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad en op 29 maart 2023 geamendeerd naar aanleiding van nieuw rijksbeleid. De woonvisie is opgesteld in nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, huurdersverenigingen en andere betrokken partijen. De indeling van de raamovereenkomst volgt de vier hoofdlijnen van het woonbeleid uit de woonvisie:

- Hoofdlijn 1. Bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid. Hieronder valt het thema 'beschikbaarheid'.
- Hoofdlijn 2. De juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma. Deze hoofdlijn richt zich vooral op 'betaalbaarheid en specifieke doelgroepen'.
- Hoofdlijn 3. Verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad. Dit gaat over duurzaamheid en aanpassing van de woningvoorraad.
- Hoofdlijn 4. Meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Aansluiting bij aanpalend beleid

Hoewel de woonvisie leidend is, wordt met deze raamovereenkomst ook aangesloten bij aanpalend beleid. Vanuit het Rijk zijn volkshuisvestelijke prioriteiten benoemd die hun weerslag hebben gekregen in de Nationale Bouw- en Woonagenda. Hierin zijn nationale acties voor het aanpakken van de wooncrisis opgenomen, waarin het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland wordt vormgegeven. De energiecrisis zet daarbovenop de betaalbaarheid van woonlasten, zeker bij lagere inkomens, zwaar onder druk. Dit heeft direct invloed op de volkshuisvesting. In landelijke prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond is afgesproken hoe de afschaffing van de verhuurderheffing moet leiden tot extra inzet op betere betaalbaarheid van huurwoningen, nieuwbouw, verduurzaming en het verbeteren van woningen. Deze landelijke afspraken zijn uitgewerkt in regionale woondeals en regionale realisatieagenda's. De belangrijkste doelstellingen en ontwikkelingen uit de landelijke prestatieafspraken treft u aan in bijlage 1 'Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting'. De regionale realisatieagenda is, voor wat betreft de

nieuwbouwpoging, leidend voor de lokale prestatieafspraken en dus ook voor deze raamovereenkomst. Daarnaast wordt met deze overeenkomst aangesloten op lokaal beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, zoals de Huisvestingsverordening 2023, de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk, de Transitievisie Warmte en het Convenant klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ondertekend.

Afspraken: hoofdlijnen voor de lange termijn, samenwerking in jaarschijven

Partijen maken voor de gehele periode 2024 tot en met 2028 deze afspraken in hoofdlijnen die een kader vormen voor de samenwerking in de komende jaren.

Jaarlijks wordt deze raamovereenkomst uitgewerkt in een jaarschijf met concrete activiteiten en investeringen (het activiteitenoverzicht) voor het komende jaar. Voor het vastleggen van de activiteiten wordt gebruik gemaakt van het document 'Bieding gemeente Bodegraven-Reeuwijk (bijlage 2)'. Dit activiteiten overzicht kan worden gezien als het bod voor het volgende jaar.

Partners in wonen: Organisatie en samenwerking

Samenwerken als partners

Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen willen samenwerken in een partnerschap. Het partnerschap komt tot uiting door:

- Regelmatig met elkaar te overleggen en elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen.
- Waar mogelijk werkzaamheden op elkaar af te stemmen.
- Samen monitoren van leefbaarheids- en woningmarktontwikkelingen.
- Gezamenlijk communiceren over behaalde afspraken en resultaten.

Samen werken partijen actief aan het smeden van coalities met andere partners zoals zorg- en welzijnsaanbieders, dorps- en wijkteams en anderen. Partijen informeren elkaar over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.

Overlegstructuur

Voor het overleg tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen wordt onderscheid gemaakt tussen een ambtelijk overleg en een bestuurlijk overleg.

In het voorjaar vindt ambtelijk overleg plaats. In dit overleg wordt teruggekeken op het voorgaande jaar. Mede op basis hiervan wordt bepaald welke thema's (extra) aandacht behoeven en waar eventueel aanpassing nodig is. Ook wordt besproken welke onderdelen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden terugkomen (het activiteitenoverzicht)

Jaarlijks in september sturen de corporaties hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan de gemeente en de huurdersorganisaties.

In het najaar vindt een bestuurlijk overleg plaats. Dit wordt voorbereid door het ambtelijk overleg. In het bestuurlijk overleg wordt het activiteiten overzicht voor het komende jaar besproken. De corporaties moeten op grond van de Woningwet de hieruit volgende prestatieafspraken voor 15 december toesturen aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De gemeente verzorgt het secretariaat van het bestuurlijk en ambtelijk overleg.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente

Over (woningbouw)projecten vindt afzonderlijk overleg plaats tussen de gemeente en de betrokken corporaties. In de initiatieffase maken partijen afspraken over financiële en andere randvoorwaarden en de wijze van samenwerking. Borging door het WSW van de investeringen door de corporaties is een voorwaarde voor de corporaties om projecten in het sociale segment ten uitvoer te kunnen brengen.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

In het kader van het partnerschap tussen gemeente en corporaties wordt ook de gemeenteraad tenminste één keer per jaar geïnformeerd over het werk van de corporaties. Daartoe verzorgen de corporaties eens per twee jaar een presentatie voor de raad over een relevant thema in de volkshuisvesting. In het tussentijdse jaar wordt nagegaan of er mogelijkheden zijn voor een excursie of werkbezoek van de raad aan een project van de corporaties.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Waar één of meer ondertekenaars het voor een goede samenwerking of voor de uitvoering van het woonbeleid gewenst acht om overleg te voeren met één of meer andere ondertekenaars, staat het partijen vrij een dergelijk overleg te organiseren.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: afhankelijk van de situatie waarover overleg gewenst is.

Monitoring

Partijen maken jaarlijks inzichtelijk hoe de voortgang van de afspraken aan de hand van de jaarlijkse biedingen verloopt, in ieder geval met betrekking tot:

- Bouw van het aantal woningen.
- Huidig percentage sociale huur als aandeel van totale voorraad.
- Dashboard wonen vanuit gemeente, met algemene woningvoorraadontwikkelingen.
- Aandeel woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023)
- Energieprestaties van de woningen.
- Voortgang versneld uitfaseren woningen met E-, F-, of G-label.
- Woningen met PV-panelen.

Uitvoering: jaarlijks; Trekker: corporaties en gemeente gezamenlijk

Achternvangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een generieke achternvangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk. Deze overeenkomst is niet gelimiteerd op bedrag en kent ook geen limiet in tijd. De gemeente handhaaft deze achternvangovereenkomst gedurende de looptijd van deze meerjaren raamovereenkomst.

Bijzondere omstandigheden

Uitgangspunt bij deze raamovereenkomst is redelijkheid tegenover elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken onredelijke gevolgen hebben, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen om dit te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor deze partij zich in redelijkheid niet aan deze overeenkomst kan houden. Voorbeelden van dergelijke gewijzigde omstandigheden, waardoor voorstellen tot wijziging van de afspraken kunnen worden gedaan, zijn aanpassingen in wet- en regelgeving door het Rijk of door regelgevende organisaties als het WSW of de Autoriteit Wonen. Ook wijzigingen in de

huisvestingsverordening kunnen leiden tot gewijzigde omstandigheden. Partijen moeten instemmen met de voorstellen tot wijziging, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze raamovereenkomst.

Bij een eventueel geschil vindt er ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en de huurdersvereniging(en).

Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming wordt gevonden, wordt een traject van mediation gestart. In het geval mediation niet tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing leidt, kan het geschil worden voorgelegd aan de minister (artikel 44 lid 3 Woningwet). De minister doet vervolgens een (bindende) uitspraak over het geschil.

Looptijd

Deze raamovereenkomst geldt voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst.

Hoofdpijn 1 – Bouwen aansluitend op de verschillen (thema beschikbaarheid)

Bouwen aansluitend op de verschillen

De dorpen in onze gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. Er is behoefte aan het bouwen van woningen die aansluiten bij de vraag vanuit het dorp zelf: kleinere, goedkopere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen). In de woonvisie zijn de accenten per dorp nader benoemd.

Uitbreiden voorraad huurwoningen

In de Regionale Agenda Wonen Midden Holland 2019 en in de woonvisie 2021-2025 is het beleid vastgelegd om 25% van het programma in de sociale huursector te realiseren. In de Regionale realisatieagenda is opgenomen dat er wordt toegewerkt naar een aandeel sociale huur in de woningvoorraad van 30%. Dit betekent dat de gemeente in nieuwbouwplannen inzet op tenminste 30% sociale huurwoningen. Hiertoe zullen de woonvisie en de Nota Fonds Volkshuisvesting bij amendement gewijzigd moeten worden. Gemeente en corporaties zetten zich in om versneld extra sociale huurwoningen te realiseren om zo uiteindelijk tot een woningvoorraad te komen, waarvan 30% in de sociale huur valt (nu 20%). Om de gewenste uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen te berekenen spreken de gemeente en de corporaties het nieuwbouwprogramma af naar aantallen en locaties. De productie in het eerste jaar wordt gezien als hard en is daarom opgenomen in de jaarschijf/het activiteitenoverzicht. De productie van de jaren daarna geldt als indicatief en is opgenomen in het totaaloverzicht opgeleverde en geplande woningen in Bodegraven-Reeuwijk (bijlage 3).

Uitbreiding van het aantal middeldure huurwoningen in het woningbouwprogramma ten opzichte van het huidige programma is eveneens noodzakelijk, zo laat de woonvisie zien. De woonvisie gaat uit van een aandeel middeldure huur in het programma van 10%. Beide corporaties kiezen, met instemming van de huurdersorganisaties, ervoor om de beschikbare middelen primair in te zetten voor de DAEB-opgave. Indien in de toekomst middenhuur ook onder het DAEB segment valt, ontstaat voor de corporaties de

mogelijkheid om ook op middenhuur in te zetten. Partijen spreken af om dan gezamenlijk afspraken te maken over prioriteit van de nieuwe doelgroep, hun slaagkansen en de (financiële) mogelijkheden van de corporaties en gemeenten.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Geplande productie Mozaïek Wonen 2024*:

- Weideveld 2: ca 17 EGW
- Weideveld 3: ca 32 MGW
- Hof van Dronen: ca 36 MGW
- Rijnhoek: ca 25 MGW
- 40 flexwoningen

Geplande productie Wbv Reeuwijk 2024*:

- Zoutmansweg 69-70: ca 15 MGW (waarvan 3 beschut wonen)
- Raadhuisweg: ca. 30 MGW

Geplande productie marktpartijen 2024*:

- Groendijck 20: 6 EGW + 17 MGW
- Westeinde 81: 6 EGW + 16 MGW
- Groendijck Oost (1 t/m 3): 21 EGW + 10 MGW
- Versluysterrein: 42 EGW + 25 MGW
- Van den Oudenrijn: 19 EGW + 7 MGW
- Oude Tol: 12 EGW
- Aldi/Action locatie: 9 EGW
- Wijde Wiericke 3+4: 29 EGW
- Welkooplocatie: 27 EGW
- Burggraaflocatie: 2 EGW
- Groendijck 24: 29 EGW

* De planning is dynamisch, daarom zijn de cijfers onder voorbehoud.

Voor de gewenste uitbreiding van de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn geschikte locaties nodig. Omdat de gemeente weinig eigen grondposities heeft, is zij hiervoor afhankelijk van marktpartijen. Het is van belang dat zij ontwikkelaars en corporaties met elkaar in contact brengt daar waar zij kansen ziet. Andersom kijken ook de corporaties proactief uit naar kansen en informeren de gemeente daarover. Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek over de mogelijkheden om het aandeel sociale huur in projecten te verhogen.

Uitvoering kansen zien: continue activiteit; Trekker: gemeente en corporaties

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Mozaïek Wonen



Raamovereenkomst Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2024-2028, november 2023

De gewenste uitbreiding van de woningvoorraad vergt een forse inspanning van beide corporaties in de gemeente. De investeringskracht van de corporaties vormt hierbij een knelpunt dat zij via de geëigende kanalen zullen agenderen bij het Rijk en bespreken daar de inzet van de instrumenten genoemd in de Nationale Prestatieafspraken. Mocht uit overleg tussen de gemeente en één van de twee corporaties die de afspraken hebben ondertekend, blijken dat deze corporatie toch nog geen mogelijkheden ziet om de gewenste nieuwbouwinspanning te leveren of mochten partijen geen overeenstemming bereiken over de voorwaarden waaronder ook na gezamenlijke inspanningen, dan zal de gemeente als eerste de andere corporatie benaderen en pas daarna andere partijen of corporaties van buiten de gemeente.

Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaars afsluit, een passage wordt opgenomen waardoor de corporaties een positie houden bij het realiseren van sociale huurwoningen in het gebied waar de overeenkomst voor geldt. Daartoe neemt de gemeente in de anterieure overeenkomst de volgende passage op:

De ontwikkelaar stemt het programma van eisen voor het sociale huur deel van het bouwplan af met de beoogde corporatie zodat het past in diens portefeuilleplan en nieuwbouwprogramma en in de prestatieafspraken tussen de corporatie en de gemeente, die allen mede gebaseerd zijn op de opgave vanuit de gemeentelijke woonvisie. De aanbieding van bouw- en bijkomende kosten is marktconform en wordt vastgesteld na berekening door een bouwkosten deskundige. De grondprijs voor de bouw- en woonrijpe grond in die aanbieding wordt bepaald door het vigerende gemeentelijk grondprijsbeleid.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente

Grondprijsbeleid

Het huidige grondprijsbeleid van de gemeente gaat uit van een vaste grondprijs van € 24.652 (ex. BTW, prijspeil 2023) voor grondgebondenwoningen. Voor gestapelde woningen wordt een stapelingsfactor toegepast op de grondprijs van alle gestapelde woningen in het project. De grondprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens, totaal bestedingen) van het CBS.

De huidige ontwikkelingen en de hoge inflatie waar zowel de corporaties als de gemeente mee te maken hebben, hebben ertoe geleid dat het grondprijsbeleid en het huurprijsbeleid geen gelijke tred meer houden.

Partijen spreken daarom met elkaar af om met elkaar het gesprek te gaan voeren over een grondprijsbeleid dat beter past bij de actualiteit, maar waarmee de gemeente niet teveel afwijkt van het beleid in de regio.

Uitvoering: 2023/2024; Trekker: gemeente

Stimuleren doorstroming ouderen

Gemeente, corporaties, welzijnsorganisatie SAM, huurdersverenigingen en ouderen(organisaties) stellen gezamenlijk een pakket maatregelen samen om ouderen te stimuleren door te stromen uit de grote (eengezins)woningen naar gelijkvloerse woningen. Onderdeel hiervan is aanpassing van de regeling uit het Fonds Volkshuisvesting voor huurgewenningsbijdragen bij nieuwbouwcomplexen zodat deze niet alleen geldt voor doorstroming vanuit een eengezinswoning naar een (nieuwbouw) appartement.

Uitvoering: 2023 aanpassen huurgewenningsbijdrage en opstellen maatregelenpakket; Trekker: gemeente

De corporaties zetten de voorrangsregeling volgens artikel 15 van de Huisvestingsverordening 2023 in om ouderen uit de kern/gemeente voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurappartementen. Bovendien wordt waar nodig gebruik gemaakt van de ruimte die artikel 17 lid 3 van de Huisvestingsverordening 2023 biedt om ouderen te begeleiden naar een passende woning.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Experiment behoud starterspunten

Als een starter een woning accepteert moet deze een flinke woonduur opbouwen voordat hij/zij kan doorstromen naar een grotere woning. Bij kleine woningen (1 of 2 kamerwoningen) heeft dit tot gevolg dat de bewoner vaak wil doorstromen, maar dat niet kan, waardoor de woning niet vrijkomt voor een volgende starter. Om deze reden is in september 2021 een experiment gestart waarbij bij dergelijke, door de corporaties aangewezen kleine woningen, de bewoner, onder door de corporaties geformuleerde voorwaarden, blijft gelden als starter, waardoor hij/zij makkelijker kan doorstromen naar een volgende woning. Door de nog korte looptijd van het experiment en de in 2022 verergerde woningcrisis kan nog niet worden vastgesteld of het experiment succesvol is. Wel heeft het behoud van starterspunten een plek gekregen in de Huisvestingsverordening 2023 waardoor het mogelijk is het experiment langer door te laten lopen. Het experiment zal voor het eerst na twee jaar worden geëvalueerd.

Uitvoering: 2023 eerste evaluatie; Trekker: corporaties

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Mozaïek Wonen



Huisvestingsvereniging
Reeuwijk

Raamovereenkomst Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2024-2028, november 2023

Gebruik maken van ruimte in de huisvestingsverordening

In de huidige woningmarkt is het, zeker voor starters, moeilijk om binnen een redelijke termijn een woning te bemachtigen. Partijen spreken af dat in dit kader gebruik wordt gemaakt van de ruimte die de huisvestingsverordening biedt, zoals voorrang bij lokale binding, loting en vrije toewijzings-ruimte. Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in de jaarschijven.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties.

Parkeernorm per project

Een knelpunt voor de corporaties bij nieuwbouw is vaak het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen

volgens de parkeernormen die gelden in de gemeente. De kosten die voor het parkeren worden gemaakt, drukken fors op het investeringsbudget van de corporaties. Gemeente en de corporaties spreken met elkaar af dat er bij corporatieprojecten per project kritisch wordt gekeken naar de parkeernorm op die locatie. Waar nodig en mogelijk kan de parkeernorm worden bijgesteld. Bijstelling per project kan alleen plaatsvinden bij wederzijdse instemming. De corporatie draagt de kosten voor het parkeren op eigen terrein. Wanneer het parkeren onderdeel is van de openbare ruimte en de gemeente de grondexploitatie voert, dan draagt de gemeente de kosten voor het parkeren.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente

Hoofdlijn 2 – De juiste woning... een eigen stek (thema betaalbaarheid)

De juiste woning ... een eigen stek

De druk op de sociale huursector wordt steeds groter. Het aantal vrijkomende woningen neemt af, terwijl het aantal actief woningzoekenden toeneemt. Daarom is het van groot belang de omvang van de sociale huurvoorraad te waarborgen alsmede een zorgvuldige toewijzing van deze woningen. De mogelijkheden voor specifieke doelgroepen, zoals woonwageneigenaren, spoedzoekers en arbeidsmigranten om een eigen stek te vinden, worden vergroot.

Huisvestingsverordening

Per 25 juni 2023 is de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2023 in werking getreden. De corporaties leggen verantwoording over de woningtoewijzing af aan de gemeente en huurdersorganisaties door jaarlijks (vóór 1 april) te rapporteren over de woningtoewijzing van het afgelopen jaar volgens een door gemeente en de corporaties overeengekomen model.

Uitvoering: jaarlijks vóór 1 april; Trekker: corporaties

Overeenkomst uitvoeringstaken huisvestingsverordening

De gemeente en de woningcorporaties actualiseren de 'Overeenkomst uitvoeringstaken huisvestingsverordening'. In deze overeenkomst worden onder meer financiële afspraken verbonden met deze taken geregeld.

Uitvoering: Q1 2024 opstellen overeenkomst; Trekker: gemeente

Omvang sociale huurvoorraad

Gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen in de gemeente beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep, huishoudens met een inkomen lager dan € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) of € 48.625 (meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2023). De gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen spreken af dat tenminste 70% van de voorraad een huurprijs heeft onder de hoge aftoppingsgrens en daarmee bereikbaar blijft voor de lage inkomens die aangewezen zijn op huurtoeslag. Bij de wijkuitvoeringsplannen

die worden opgesteld als vervolg op de Transitievisie Warmte kan dit uitgangspunt in overleg worden aangepast ten gunste van een woonlastenbeleid, waarbij huur en energielasten als één geheel worden beschouwd. De huidige spreiding van de huurvoorraad over de kernen is uitgangspunt voor beide genoemde afspraken.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Uitvoering: 2023 wijkuitvoeringsplannen; Trekker gemeente

Aantal woningen tot € 575,03

In navolging van de Nationale Prestatieafspraken zorgen de corporaties ervoor dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.

Uitvoering: t/m 2025; Trekker: corporaties

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De corporaties hanteren een huurbeleid met gematigde huurstijgingen. Op het moment dat inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is, maken Mozaiek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk gebruik van deze mogelijkheid. De extra huurinkomsten ten gevolge van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Conform de wettelijke regels voeren de corporaties over de uitwerking van de inkomensafhankelijke huurverhoging en over de inzet van de extra huurinkomsten overleg met hun huurdersvereniging. Het resultaat van dit overleg wordt besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

Uitvoering: jaarlijkse activiteit; Trekker corporaties

Vrije toewijzingsruimte

Woningcorporaties mogen 7,5% van hun woningen vrij toewijzen. Gemeente en corporaties spreken met elkaar af dat de vrije toewijzingsruimte om woningen ook te kunnen toewijzen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen boven de DAEB-grens wordt verruimd van 7,5% naar 15%. Deze extra toewijzingsruimte wordt mede ingezet voor de groep eenpersoonshuishoudens voor wie een lagere

inkomensgrens geldt dan voor de meerpersoonshuishoudens en die anders niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook wordt deze ruimte ingezet om doorstroming vanuit een grote sociale huurwoning naar een kleinere sociale huurwoning te bevorderen. Jaarlijks wordt gemonitord welke ruimte wordt gebruikt.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker corporaties

Sociale problemen: huurachterstanden en huisuitzettingen

Woonlasten bestaan hoofdzakelijk uit huur, servicekosten, energielasten en gemeentelijke lasten. Gemeente en corporaties willen huisuitzettingen door huurschulden voorkomen door het vroegtijdig signaleren van armoede en het benaderen van de schulden door een integrale aanpak. Daarom voeren Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk een preventief incassobeleid. Partijen nemen deel aan het *Convenant voorkomen huisuitzettingen* en het *Convenant vroegsignalering*. Ook worden de doelstellingen uit het Actieplan Dakloosheid nagestreefd, zoals:

- Voorkomen van dakloosheid.
- Iedereen een woonplek met ondersteuning op maat (Wonen Eerst).

De corporaties treffen bovendien maatregelen zoals zijn vastgelegd in het landelijke Programma Betaalbaar Wonen, zoals:

- Meer betaalbare woningen, bijvoorbeeld door bij sloop meer woningen te realiseren op de locatie.
- Gerichte huurverlaging.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker corporaties en gemeente

Statushouders

Iedere gemeente in Nederland heeft een taakstelling in het huisvesten van statushouders. De afgelopen periode is het door de goede samenwerking gelukt om invulling te geven aan de taakstelling. De corporaties stellen alles in het werk om in overleg met de gemeente voldoende passende huisvesting beschikbaar te stellen om aan de taakstelling te voldoen. De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van de statushouders die in de gemeente worden gehuisvest.

De gemeente en de corporaties constateren dat het aantal te huisvesten statushouders toeneemt. Hierdoor en door het grote aandeel alleenstaande statushouders wordt het lastiger aan de taakstelling te voldoen. Corporaties en gemeente zien het als een gezamenlijke inspanningsverplichting en een

gezamenlijke verantwoordelijkheid om op verantwoorde wijze (ook ten opzichte van andere woningzoekenden) voor voldoende huisvesting voor statushouders te zorgen. Gezien de toenemende problematiek en de grote druk op de sociale huurmarkt onderzoeken gemeente en corporaties actief hoe we de huidige voorraad beter kunnen benutten. Hierbij verkennen we ook minder conventionele oplossingen zoals het huisvesten van statushouders in tijdelijke woonruimte, het huisvesten van meer alleenstaande statushouders in één woning en het actief laten doorstromen van huishoudens die nu te klein wonen, zodat een kleine woning beschikbaar komt voor een alleenstaande statushouder. In dit onderzoek wordt ook gekeken naar consequenties op financieel gebied, zoals de kostendelersnorm bij woningdelen en de consequenties voor leefbaarheid in buurten en wijken. De oplossingen met een positieve uitkomst worden vervolgens in de praktijk gebracht.

Uitvoering: 2023 e.v.; Trekker: gemeente

Om te voorkomen dat statushouders nog langer in de asielzoekerscentra moeten wachten op een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens, bieden corporaties alleenstaande statushouders die in afwachting zijn van gezinshereniging ook woningen aan met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. De corporaties verlagen in dat geval tijdelijk de huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Hiertoe wordt in de betreffende huurovereenkomst een clausule opgenomen. De huurprijs wordt weer terug aangepast zodra de nareizende gezinsleden zijn bijgeschreven (binnen één jaar). Op deze manier wordt voorkomen dat binnen één jaar twee keer een woning aan hetzelfde gezin moet worden aangeboden en dat de statushouder twee keer een woning moet inrichten.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Levensloopgeschikte huurwoningen

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de woonvisie, realiseren de corporaties bij nieuwbouwplannen op locaties in of nabij dorpscentra tenminste 40% gelijkvloerse woningen die ook geschikt zijn voor ouderen. Indien de corporatie bij specifieke bouwplannen hiervan af wil wijken, vindt eerst overleg plaats met de gemeente, voordat het bouwplan verder wordt uitgewerkt.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Bij de realisatie van aangepaste woningen in een nieuwbouwcomplex blijkt soms in een laat stadium dat, gezien de beoogde bewoner, extra aanpassingen nodig zijn. Deze aanpassingen worden bekostigd

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Mozaïek Wonen



Raamovereenkomst Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2024-2028, november 2023

uit de Wmo-middelen van de gemeente. Bij nieuwbouw van aangepaste woningen streven gemeente en corporaties ernaar om kosten te besparen door, zodra de huurders van de woningen bekend zijn (veelal zo'n vier tot vijf maanden voor oplevering) in overleg te bezien of Wmo-middelen nog tijdens de afbouw (dus niet pas na oplevering) kunnen worden benut voor het realiseren van dergelijke voorzieningen.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Specifieke woonvormen

Om doorstroming te bevorderen is het belangrijk dat er niet alleen kwantitatief voldoende aanbod is, maar ook dat het beschikbare aanbod aantrekkelijk is voor doorstromers, zodat deze groep eerder geneigd is om bij een nieuwe levensfase/veranderende huishoudsamenstelling te verhuizen naar een woning die beter bij de nieuwe situatie past. Dit stelt eisen aan onder andere de locatie en woonomgeving en ook aan de woonvorm. Te denken valt aan hofjeswoningen, woningen met de mogelijkheid voor ontmoeting, etc. Gemeente en corporaties verkennen in samenwerking met de huurdersverenigingen en andere van belang zijnde organisaties, waar de behoeften en wensen liggen van de doelgroep. De uitkomsten van de verkenning worden vastgelegd en krijgen vervolgens een plek in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

Uitvoering: 2024 start verkenning; Trekker: corporaties

Spoedzoekers

Het experiment spoedzoekers dat gemeente en corporaties zijn gestart is in 2022 geëvalueerd. In artikel 17 van de Huisvestingsverordening 2023 zijn spoedzoekers opgenomen als bijzondere doelgroep waarvoor de corporaties jaarlijks een aantal woningen beschikbaar stellen met een tijdelijk huurcontract. Samen met Mozaïek Wonen realiseert de gemeente in Bodegraven flexwoningen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder spoedzoekers.

Uitvoering: continue activiteit beschikbaar stellen woningen; Trekker corporaties

Uitvoering: 2023 start bouw flexwoningen; Trekker: gemeente

Woonwagenstandplaatsen

Om te voorzien in de huidige behoefte werkt de gemeente aan een uitbreiding van het aantal standplaatsen met 10 tot 15 plaatsen. De definitieve plaatsen worden meegenomen in de nieuwbouwwontwikkeling. In afwachting daarvan worden ongeveer 10 tijdelijke plekken meegenomen in de ontwikkeling van de flexwoningen. Bij de uitbreiding van het aantal standplaatsen zal de gemeente ook regels stellen voor de toewijzing daarvan. De corporaties zijn in principe bereid om bij te dragen aan het uitbreiden van woonwagenstandplaatsen zoals aangegeven in de woonvisie. Voorwaarden worden nader uitgewerkt in overleg.

Uitvoering: 2023/2024 realisatie tijdelijke standplaatsen; Trekker: gemeente

Uitvoering: 2023/2024 opstellen toewijzingsregels; Trekker: gemeente

Hoofdlijn 3 – Verbouwen is bouwen (thema duurzaamheid en aanpassing van de voorraad)

Verbouwen = bouwen

De woningvoorraad in Nederland groeit gemiddeld genomen over een langere periode ongeveer 1% per jaar. Met andere woorden, van de voorraad over 15 jaar staat zo'n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens). Hoewel 80% van de voorraad in onze gemeente een koopwoning is en corporaties al veel maatregelen rond duurzaamheid en aanpassing van de voorraad hebben genomen, blijft dit een belangrijk thema. De Transitievisie Warmte vormt een centraal aandachtspunt hierbij. Verbouwen = het nieuw bouwen!

Verbeteren bestaande voorraad

De corporaties besteden veel aandacht aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad. Bij ingrijpende renovatie maken gemeente, corporaties, bewonerscommissies en/of huurdersverenigingen op projectniveau afspraken over communicatie, beperking van de overlast voor omwonenden en beheer en onderhoud van de openbare ruimte tijdens den na de werkzaamheden.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Voorlichting energiebesparing bestaande voorraad

De gemeente waarborgt de advisering en voorlichting aan woningeigenaren over verduurzaming van hun woning via het Duurzaam Bouwloket of een soortgelijke partij. Ook huurders kunnen er terecht voor informatie en advies over energiebesparing.

Sinds enkele jaren zijn de energiecoaches werkzaam in de gemeente. De gemeente is in 2023 gestart met een communicatiecampagne om de energiecoaches actief te promoten onder de inwoners. De energiecoaches geven informatie aan de huurders hoe zij door kleine gedragsveranderingen energie en kosten kunnen besparen. Zowel kopers als huurders kunnen gebruik maken van de energiecoaches.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente

Gemeentebreed isolatieprogramma

Vanwege de groeiende energiekosten en de signalen dat steeds meer huishoudens in de gemeente, ondanks maatregelen vanuit het Rijk, in de knel komen door de hoge energierekening, wordt een gemeentebreed isolatieprogramma opgetuigd. Het programma zal bestaan uit verschillende fasen, waarbij de eerste fase gericht is op de huishoudens die te kampen hebben met energiearmoede en waarvan de bestaanszekerheid onder druk staat. Er worden energieklussers ingezet die laagdrempelig advies geven en direct kleine besparende isolatiemaatregelen aanbrengen, zoals radiatorfolie en led-lampen. Hiervoor worden de SPUK gelden ingezet die de gemeente heeft ontvangen van de Rijksoverheid.

De tweede fase wordt nog uitgewerkt, maar zal zich richten op het isoleren van woningen met een energielabel D, E, F of G.

Daarnaast wordt er een plan opgesteld om alle huishoudens in de gemeente bewust te maken wat zij kunnen verbeteren aan hun woning.

Uitvoering: 2023-2030; Trekker: gemeente.

Koppelen projecten huur en koop

De gemeente voert in de periode 2024-2028 jaarlijks in tenminste één wijk een gebiedsgerichte aanpak uit met als doel het stimuleren van de verduurzaming van particuliere woningen. Hiertoe worden via een quickscan de mogelijke energiebesparende maatregelen en hun effecten in beeld gebracht bij veel voorkomende woningtypes. De gemeente geeft de quickscan ter inspiratie ook aan de corporatie met bezit in de betreffende wijk. Omgekeerd verstrekken corporaties informatie over energiebesparende maatregelen en de effecten daarvan in hun bezit zodat particuliere eigenaren van naastgelegen vergelijkbare woningen hier hun voordeel mee kunnen doen. Deze informatie wordt voor particuliere eigenaren toegankelijk gemaakt via een centraal loket zoals het Duurzaam Bouwloket. Doelstelling van deze afspraak is om zoveel mogelijk te profiteren van praktijkkennis en praktijkervaringen bij de voorlichting over energiebesparende maatregelen. Gemeente en corporaties gaan na of behalve bij de voorlichting, ook bij de uitvoering een koppeling

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Mozaïek Wonen



Raamovereenkomst Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2024-2028, november 2023

tussen projecten in de huur- en de koopsector kan worden aangebracht.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente voor de koopsector, corporaties voor de huursector

Opstellen wijkuitvoeringsplannen

In september 2021 is door de gemeenteraad de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. In de TVW staat het tijdpad voor het aardgasvrij maken van de bestaande wijken. Voor wijken waar de inzet is om die voor 2030 aardgasvrij te maken, worden in de TVW de mogelijke alternatieve warmteoplossingen aangegeven. Als vervolg op de TVW worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld voor de prioriteitswijken waar de inzet is om deze voor 2030 aardgasvrij te maken. Als startgebieden zijn Bodegraven-Broekvelden en Grote Wetering en Reeuwijk-Brug Oost aangewezen. Het opstellen en uitvoeren van de wijkuitvoeringsplannen voor deze wijken gebeurt in nauwe samenwerking met de woningcorporaties.

Uitvoering: 2023 e.v. opstellen en uitvoeren wijkuitvoeringsplannen, 2024 duidelijkheid m.b.t. uitvoering TVW; Trekker: gemeente.

Transformatie leegstaande kantoren en toevoegen verplaatsbare/tijdelijke woningen

Gezien de druk op de woningmarkt wordt niet alleen naar de mogelijkheden voor nieuwbouw gekeken, maar ook naar andere mogelijkheden zoals het transformeren van leegstaande (winkel- en kantoor)panden in woningen of het toevoegen van verplaatsbare woningen. Vanwege de noodzaak van uitbreiding van de voorraad ontkomen gemeente en corporaties er niet aan nog eens goed de mogelijkheden te verkennen voor transformatie van winkel- en kantoorpanden en het toevoegen van verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties en hier vervolgens vorm aan te geven en alert te blijven op nieuwe mogelijkheden die zich voordoen. Met Mozaïek Wonen is inmiddels overleg gestart over de realisatie van 40 tot 60 tijdelijke woningen in Bodegraven.

Uitvoering: 2023-2024 ontwikkeling tijdelijke woningen Bodegraven; Trekker: gemeente.

Verduurzaming bestaande huurwoningen

In 2050 dient de woningvoorraad Co2-neutraal te zijn. In de afgelopen jaren hebben de corporaties hiertoe al diverse maatregelen genomen. Van het bezit van Mozaïek Wonen heeft 95% inmiddels minimaal label C, waarvan circa 55% minimaal label B heeft. Het bezit van Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft gemiddeld label B. Hierin zijn niet de

woningen meegerekend die tussen 2020 en 2035 worden aangepakt in het kader van de verbetering van de voorraad van Woningbouwvereniging Reeuwijk.

De corporaties maken jaarlijks een actueel overzicht van de energieprestaties van hun woningbezit. Dit krijgt een plek in het document 'Bieding gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Dit overzicht wordt besproken met gemeente en huurdersverenigingen in het jaarlijks voorjaarsoverleg.

Uitvoering: jaarlijks; Trekker; corporaties

Bij het aanbieden van woningen in het woonruimteverdeelsysteem, wordt ook informatie verstrekt over de energieprestatie van een woning.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Bij mutaties geven de corporaties extra aandacht aan het vergroenen van de tuin en het beïnvloeden van bewonersgedrag. Bewoners worden bewust gemaakt over het belang van groene tuinen, waterafvoer en biodiversiteit. Zo wordt bij het ophogen van de tuinen gestimuleerd om dit met teelaarde te doen in plaats van met zand. Verder kan onder meer worden gedacht aan het planten van struiken en bomen, het 'tegelwippen', het plaatsen van een regenton. De gemeente biedt informatie en advies over het aanpassen van de tuin via het Duurzaam Bouwloket. Ook onder de woningeigenaren zal door de gemeente gewerkt worden aan bewustwording over dit onderwerp.

De corporaties verkopen in principe geen woningen met een energielabel E, F of G om zo te voorkomen dat mensen met een kleine beurs worden opgezadeld met een grote verduurzamingsopgave die zij niet of nauwelijks zelf kunnen oplossen.

De wijkgerichte en projectmatige uitrol van het plaatsen van zonnepanelen van Mozaïek Wonen, wordt in 2023 en 2024 opnieuw opgestart. Daarnaast plaatst Mozaïek Wonen bij mutaties zonnepanelen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft eerder een andere route gevolgd via verhuur van daken aan Energiecoöperatie Bodegraven-Reeuwijk. In 2023 onderzoekt Woningbouwvereniging Reeuwijk de mogelijkheden om ook hun huurders op deze manier een aantrekkelijk aanbod voor zonnepanelen te kunnen doen.

Uitvoering: 2023 onderzoek Wbv Reeuwijk; Trekker Wbv Reeuwijk

Uitvoering: continue activiteit aanbieden zonnepanelen; Trekker: corporatie

De corporaties brengen de bestaande voorraad stapsgewijs op natuurlijke momenten, naar het niveau van de standaard (geschikt voor gasloos).

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

De corporaties zijn in 2023 gestart met het vervangen van CV-ketels door hybride warmtepompen om hier ervaring mee op te doen. De corporaties lopen daarmee vooruit op de verplichting vanaf 2026.

Uitvoering: vanaf 2023; Trekker: corporaties

Gemeente en corporaties werken samen met andere organisaties om de lokale opgave verder in beeld te brengen en de transitieopgave via gemeenschappelijke inspanning te realiseren.

De corporaties en de gemeente willen ook verder samenwerken aan een duurzame wereld. We onderzoeken met elkaar welke duurzaamheidsmaatregelen meegenomen kunnen worden bij onderhoudsprojecten. De gemeente biedt hierbij GPR-gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) aan als middel om het bereiken van duurzaamheidsambities te meten en te bespreken. Ook kan de gemeente deskundigheid inzetten. Doel is

om binnen het bestaande budget en de bestaande randvoorwaarden de duurzaamheidseffecten te optimaliseren.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Nieuwbouwprojecten worden door de gemeente uitgevoerd volgens het Convenant klimaatadaptief

bouwen, dat mede is ondertekend door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Corporaties zien het belang hiervan en streven in dit kader binnen hun mogelijkheden naar natuurinclusief bouwen.

Bij complexen waar grote woningverbeteringen worden doorgevoerd en de semipublieke of openbare ruimte ook wordt aangepakt, komt minder verharding terug dan momenteel aanwezig.

Bij rioolvervanging onderzoeken de corporaties de mogelijkheden om de hemelwaterafvoer af te koppelen van het riool.

Voor het afvoeren van hemelwater wordt zoveel mogelijk gekozen voor minder tegels en meer groen in de tuinen en voor het afkoppelen van de hemelwaterafvoer.

Bodemplussen

Om de duurzaamheidsambities van de corporaties te realiseren spreken de gemeente en corporaties af dat de gemeente bij bestaande bouw en nieuwbouw de mogelijkheden van bodemplussen in openbaar gebied onderzoekt.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente

Hoofdpijn 4 – Meer dan alleen wonen (thema wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid)

Meer dan wonen alleen

Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in een dorp. De gemeente werkt daarom de woonvisie, samen met corporaties, huurdersverenigingen, bewoners(organisaties), zorg- en welzijnsaanbieders en andere betrokken partijen, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp. Gemeente en corporaties bieden doelgroepen die zorg nodig hebben meer dan alleen een woonplek.

Investeren in leefbaarheid

De gemeente en de corporaties beschikken over budgetten voor het ondersteunen van bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid. De gemeente kan leefbaarheidsmaatregelen bekostigen uit het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. Mozaïek Wonen beschikt over een leefbaarheidsbudget en Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft een buurtfonds geïntroduceerd waaruit bewonersinitiatieven die bedoeld zijn om de leefbaarheid en sociale cohesie in buurten te verbeteren financieel ondersteund kunnen worden.

Onderdeel van het investeren in leefbaarheid is meer bekendheid geven aan de mogelijkheden die deze budgetten bieden voor bewonersinitiatieven. De corporaties en de gemeente maken jaarlijks voor 1 april een actueel overzicht van de leefbaarheidsinitiatieven die het voorgaande jaar zijn ondersteund en de hoogte van de bedragen die hiervoor zijn verstrekt. Dit overzicht bespreken gemeente, corporaties en huurdersverenigingen in het jaarlijks voorjaarsoverleg.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties bij huurdersinitiatieven, gemeente bij particuliere initiatieven

In de Nationale Prestatieafspraken (bijlage 1) is de inzet op leefbaarheid nader uitgewerkt.

De gemeente zorgt voor een goed onderhouden openbaar gebied in verband met de veiligheid en kwaliteit van de woonomgeving.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente

Uitstroom uit maatschappelijke opvang

Om de capaciteit van voorzieningen als de maatschappelijke opvang of begeleid wonen projecten optimaal te benutten, is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor bewoners die uit zo'n voorziening doorstromen naar reguliere woningen. In artikel 17 lid 1 van de *Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2023* is daartoe vastgelegd dat de corporaties hiervoor jaarlijks een – nader met de gemeente af te spreken – aantal woningen beschikbaar stellen overeenkomstig het regionaal convenant ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden. Dit aantal woningen (het zogenaamde contingent) wordt jaarlijks vastgelegd in de jaarschijf van de prestatieafspraken. Afspraken over de invulling van dit contingent worden gemaakt in een gezamenlijk overleg met de gemeenten Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas, de corporaties en de betrokken zorginstellingen, dat tenminste één keer per jaar plaatsvindt.

Uitvoering: jaarlijks; Trekker verdeling: gemeente Gouda

Zorgdakovereenkomsten

Bij uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, wordt regelmatig gewerkt met zogenaamde zorgdakcontracten: een tijdelijke huurovereenkomst die gekoppeld is aan een begeleidingsovereenkomst met daarin de te behalen begeleidingsdoelen. Het doel is dat de huurder na afloop van de tijdelijke overeenkomst zelfstandig kan wonen en dat het huurcontract kan worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Gemeente en corporaties spreken met elkaar af dat de zorgdakovereenkomsten een plek krijgen in de te maken prestatieafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties w.b. uitvoering zorgdakovereenkomsten, gemeente w.b. prestatieafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders.

Overige doelgroepen: 'inclusief woonbeleid'

De gemeente en de corporaties voeren een 'inclusief' woonbeleid: er is aandacht voor iedereen, dus ook voor doelgroepen die extra zorg behoeven. Door de vermindering van het aantal intramurale plaatsen zullen meer mensen die vroeger in een 'bijzondere doel

groep' vielen, in een reguliere woning in een reguliere wijk wonen. Dat geldt voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of geestelijke beperking, maar ook voor ex-gedetineerden en jongeren uit begeleid wonen projecten. Gemeente en corporaties streven ernaar dat deze mensen overal in de gemeente kunnen wonen en niet slechts in een enkele kern. Knelpunten die zich hierbij voordoen, worden besproken tussen gemeente en corporatie(s). Een inclusief woonbeleid vraagt ook om vernieuwende woonconcepten. Daar waar in de nieuwbouw kansen worden gezien om vernieuwende woonconcepten te realiseren, wordt dit door de corporaties opgepakt, bijvoorbeeld door zelfstandig wonen en zorg te combineren.

In de bestaande voorraad worden woningen – waar dit nog niet is gebeurd en waar dit bouwkundig wel mogelijk is – levensloopbestendig gemaakt.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: gemeente (particulier) en corporaties

Uitwerken woonvisie en dorpsvisies in uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid

Om tot een meer integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid te komen, werkt de gemeente samen met corporaties, huurdersverenigingen, bewoners(organisaties), zorg- welzijnsaanbieders en andere partijen in de dorpen – in nauwe samenhang met de dorpsvisies – de woonvisie uit in een uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. In de uitvoeringsagenda komen concrete afspraken over acties die de verschillende partijen in de komende periode uitvoeren, gericht op het verbeteren van leefbaarheid in de meest brede zin van het woord.

Uitvoering: 2023/2024; Trekker: gemeente

Opstellen voorlichtingsprogramma voor senioren met corporaties en zorgaanbieders

Gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, huurdersverenigingen en ouderen(organisaties) stellen gezamenlijk een voorlichtingsprogramma voor ouderen op waarin wordt aangegeven welke opties ouderen in onze gemeente hebben en welke ondersteuning ze kunnen krijgen. Het huidige Programma 70+ wordt hierin meegenomen. Bij het voorlichtingsprogramma wordt gedifferentieerd naar:

- Vitale senioren die zich nog goed kunnen redden, waarbij de voorlichting meer gericht is op verhuizing ('van groter naar beter wonen') met het oog op de toekomst waarin men mogelijk minder vitaal zal zijn.
- Minder vitale senioren, bij wie al sprake is van een acute situatie. Bij deze groep richten wij ons in

eerste instantie op het oplossen van de acute situatie door een woningaanpassing en in tweede instantie (als verdergaande maatregelen nodig blijken) op verhuizing ('langer zelfstandig of weer thuis wonen').

Uitvoering: 2023 opstellen programma, uitvoering continue activiteit; Trekker: gemeente i.s.m. zorg- en welzijnsorganisaties

Realiseren van plaatsen beschut wonen

Beschut wonen (wonen met begeleiding op vaste momenten en 24-uurs zorg op afroep) is bedoeld voor bewoners die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en verblijfszorg jeugd én om instroom te voorkomen. In 2017 heeft RIGO berekend dat voor de uitstroom van beschermd wonen in de regio 80 nieuwe plekken beschut wonen nodig zijn. Regionaal zijn afspraken gemaakt over de verdeling van deze plekken over de gemeenten, op grond waarvan onze gemeente 10 plekken beschut wonen moest realiseren voor medio 2022. Door externe factoren kunnen deze woningen niet tijdig gerealiseerd worden en schuift deze termijn op. Naar verwachting realiseert Woningbouwvereniging Reeuwijk in het project Zoutmansweg in Reeuwijk-Brug de eerste drie plekken en zal Mozaïek Wonen de resterende zeven plekken realiseren op de achterlaatlocatie van Siloah in Bodegraven.

In 2022 is opnieuw een regionale woon-zorg-analyse uitgevoerd. Deze zal vanaf 2023 worden vertaald in een regionale woon-zorg-visie. Dit kan leiden tot een verhoging van het aantal te realiseren plekken voor beschut wonen.

Uitvoering: z.s.m.; Trekker: gezamenlijk

Tijdelijke huurverlaging voor jongeren van 18+ uit de jeugdzorg of problematische thuissituaties

Een van de knelpunten bij het vinden van huisvesting voor jongeren 18+ die uitstromen uit de jeugdzorg of met zeer problematische thuissituaties, is het aanbod aan huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20 prijspeil 2023). Alleen met een huur onder deze grens kunnen jongeren tot 23 jaar huurtoeslag krijgen. Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk verlagen voor deze doelgroep tijdelijk de huur van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (tot de bewoner 23 jaar wordt). Op casusbasis of projectbasis wordt hier invulling aan gegeven.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

Wmo voorzieningen

De corporaties zetten in op het faciliteren van het Wmo-proces bij individuele aanvragen. Het borgen

van de veiligheid in de woongebouwen, in het bijzonder bij scootmobiel opstelplekken, wordt hierbij gezien als belangrijk aandachtspunt. Binnen de Wmo kunnen deze afwegingen niet altijd goed worden geborgd. Indien de Wmo-consulent constateert dat in bepaalde woongebouwen veel aanvragen zijn, gaan de corporaties en gemeente met elkaar in gesprek over collectieve voorzieningen.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: corporaties

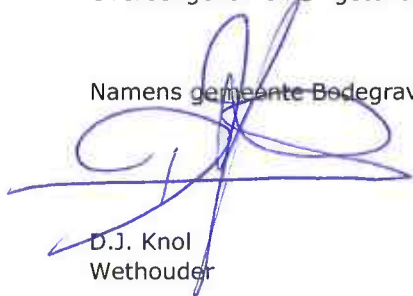
Signaleringsoverleg

De gemeente en corporaties nemen deel aan het signaleringsoverleg samen met wijkagenten, maatschappelijk werk, de GGD (Meldpunt Zorg en Overlast) en waar nodig andere partijen zoals MEE of Zorgpartners Midden-Holland. Doel van het overleg is problemen rond leefbaarheid in een vroeg stadium te signaleren en waar nodig de juiste instanties in te schakelen voor het aanpakken van deze problemen.

Uitvoering: continue activiteit; Trekker: Meldpunt Zorg en Overlast

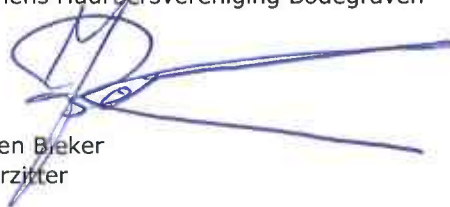
Overeengekomen en getekend in Bodegraven op 20-11-2023,

Namens gemeente Bodegraven-Reeuwijk



D.J. Knol
Wethouder

Namens Huurdersvereniging Bodegraven



J. den Breker
Voorzitter

Namens Mozaïek Wonen

A. Ter Steege
Directeur-Bestuurder



Namens Woningbouwvereniging Reeuwijk

E. van Beelen
Bestuurder



Namens Huurdersvereniging Reeuwijk

E. Stoppenburg
Penningmeester



