

Prestatieafspraken Kampen 2022 – 2026

Gemeente Kampen
Beter Wonen IJsselmuiden
Huurlers Vereniging groot IJsselmuiden
deltaWonen
Centrale Bewonersraad deltaWonen

Definitief concept, 18 november 2021



Over deze prestatieafspraken

In deze *Prestatieafspraken Kampen 2022-2026* zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Kampen, de woningcorporaties Beter Wonen IJsselmuiden en deltaWonen en de huurdersorganisaties Huurders Vereniging groot IJsselmuiden en Centrale Bewonersraad deltaWonen met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026.

De gemeente Kampen, Beter Wonen IJsselmuiden, deltaWonen en de beide huurdersorganisaties werken met elkaar samen om de bewoners van Kampen op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Iedere partij levert een bijdrage aan deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden, en partijen doen dat vanuit verschillende rollen en expertises.

‘Bouwsteen Wonen 2021-2025 gemeente Kampen’

Basis voor deze prestatieafspraken is de ‘Bouwsteen Wonen 2021-2025 gemeente Kampen’. De gemeente heeft deze woonvisie, die in oktober 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad, gemaakt in afstemming met de corporaties en de huurdersorganisaties. De woonvisie geeft het kader waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de partijen.

Opzet van deze prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken Kampen 2022-2026* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema’s:

1 - Voldoende sociale huurwoningen

2 - Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn

3 - Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen

4 - Duurzame wijken en woningen

5 - Organisatie en samenwerking

Ieder hoofdstuk start met de ambitie. Daarna volgen de meerjarige prestatieafspraken over dit thema.

Jaarlijks in het najaar stellen de partijen een jaarschijf op voor het volgende jaar, waarin zij concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen die plaatsvinden in dat jaar.

1 - Voldoende sociale huurwoningen

Ambitie 2022 -2026

Vanwege een blijvende druk op de sociale woningvoorraad en een grote vraag naar betaalbare huurwoningen zetten de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in op een verruiming van de sociale voorraad. Uitgangspunt hierbij is sturing op gemengde wijken, waar iedereen, ook mensen met een lager inkomen of een starterssalaris, zijn plek kan vinden. Ook wordt ingezet op doorstroming door gericht te bouwen en instrumenten in te zetten om de doorstroming te bevorderen.

Gemeente en corporaties werken samen aan de nieuwbouwopgave voor sociale woningbouw in Kampen. Deze opgave richt zich op uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Gemeente en corporaties zijn de ambitie overeengekomen om de woningbouwproductie te versnellen door gemiddeld 80 sociale huurwoningen per jaar nieuw te bouwen door de corporaties. Dit is 20% van de in totaal 400 jaarlijks nieuw te bouwen woningen in Kampen, een percentage voortkomend uit de richtlijn '30%-40%-30%' die de gemeente hanteert: 30% goedkope koop¹ en huur waarvan 2/3 sociale huur, 40% betaalbaar en 30% duur. Gemeente en corporaties zetten zich ieder vanuit de eigen rol in voor het realiseren van deze ambitie. In overleg wordt de voortgang van projecten bewaakt, gezocht naar mogelijke combinaties op locaties van marktpartijen, corporaties of gemeente, gezocht naar inzet van stimuleringsmaatregelen of beleid en worden versnellingsmogelijkheden besproken.



1.1 - Nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Corporaties partners bij realisatie sociale huurwoningen	1.1.1	De corporaties Beter Wonen IJsselmuiden en deltaWonen zijn als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente bij realisatie van huurwoningen in de sociale sector. De gemeente zet in op de realisatie/exploitatie van sociale huurwoningen door beide corporaties. De gemeente stuurt in onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling, zowel bij lopende als nieuwe projecten en zowel op binnenstedelijke als op buitenstedelijke locaties, op 20% sociale huurwoningen in bezit bij de corporaties en het vroegtijdig betrekken van de corporaties in de projecten, en zet haar (publiekrechtelijke) instrumentarium in om dit aandeel te kunnen realiseren. Zo stuurt de gemeente in anterieure (exploitatie)overeenkomsten op een programma van 20% sociale huur om daarmee inclusieve wijken te realiseren. De corporaties nemen zelf ook initiatief door ruimtelijke kansen op corporatielocaties te benutten en afspraken te maken met marktpartijen. De gemeente zal ook hierbij haar (publiekrechtelijke) instrumentarium inzetten om dit te ondersteunen.	Gemeente / corporaties	Gemeente
Versnelling woningbouw	1.1.2	De gemeente streeft de komende vijf jaar naar de realisatie van gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan 30% goedkope woningbouw (koop ¹ en huur). Van de 30% goedkope woningbouw is 2/3 sociale huur, in totaal	Gemeente / corporaties	Gemeente

¹ Goedkope koop: koopwoningen met een v.o.n.-prijs tot € 225.000, prijspeil 2021. Deze prijsgrens wordt jaarlijks geactualiseerd in de gemeentelijke grondprijzenbrief.

		gemiddeld 80 woningen per jaar, te realiseren door Beter Wonen IJsselmuiden en deltaWonen. Bestaande plannen worden naar voren gehaald en zo snel mogelijk gerealiseerd: - Beter Wonen: Fuite, Sonnenbergkwartier en andere locaties - deltaWonen: Kampen Zuidwest en binnenstedelijke locaties. De gemeente betreft deltaWonen vanaf de start van de ontwikkeling van Kampen Zuidwest. Gemeente, deltaWonen en andere ontwikkelende partijen hebben hun ambitie voor Kampen Zuidwest vastgelegd in het 'Ambitiedocument' (onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad in oktober en met aanvulling van de in deze prestatieafspraken gemaakte afspraken).		
Projectoverleg	1.1.3	Indien partijen dit als functioneel zien overleggen de gemeente en de corporaties bilateraal over de lopende woningbouwprojecten. Doel is om eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig vindt bilateraal bestuurlijk overleg plaats.	Gemeente / corporaties	Gemeente
Locatieoverleg	1.1.4	Jaarlijks bespreken de gemeente en de corporaties gezamenlijk: - de woningbouwprogrammering voor Kampen. Daarbij worden concrete locaties, kansen en projecten besproken in relatie tot de tijdsplanning en inzet van de partijen; - hoe bij nieuwbouw de 20% sociale huur wordt verdeeld; - monitoring van de voortgang van de nieuwbouwprojecten inclusief het aandeel sociale huur en inclusief de doorkijk naar de langere termijn. De gemeente stelt deze monitor op. De conclusies van dit overleg worden besproken met de huurdersorganisaties, tegelijkertijd met het bespreken van de monitoring van de wachttijd (zie afspraak 1.3.1).	Alle partijen	Gemeente / in januari
Grondprijzen sociale huurwoningen	1.1.5	De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld bij de vaststelling van het grondprijzenbeleid. Partijen erkennen de gezamenlijke belangen en willen samen werken aan de opgaven op het gebied van de versnelling van de woningbouw, duurzaamheid, circulariteit en sociale kwaliteit en nemen hier samen verantwoordelijkheid voor. De grondprijs onder een sociale huurwoning is een belangrijk onderdeel van de stichtingskosten. Hogere of lagere grondprijzen hebben direct invloed op de uitwerking van de opgaven van de corporaties. Partijen gaan de komende periode (start medio 2022) open en transparant het gesprek aan over welke factoren de grondprijzen beïnvloeden en in welke mate. Het proces moet leiden tot evenwichtige afspraken waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden.	Gemeente en corporaties	Corporaties / Start medio 2022

1.2 - Netto omvang van de voorraad

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Omvang van de voorraad sociale huurwoningen	1.2.1	Jaarlijks maken de corporaties in de jaarschijf inzichtelijk hoe de omvang van hun woningvoorraad naar huurprijsklasse zich ontwikkelt (terugkijkend én vijf jaar vooruitblikkend). Nieuwbouw en onttrekkingen (sloop, verkoop, liberalisatie) maken onderdeel uit van het overzicht. Een overzicht van de woningvoorraad van de corporaties naar huurprijsklasse per 1 juli 2021 is opgenomen in bijlage 1. Bijlage 2 bevat een overzicht van de indicatieve ontwikkeling van de woningvoorraad in de sociale huursector in de periode 2022 tot en met 2026.	Corporaties	Corporaties

	1.2.2	Bij het opstellen van nieuw strategisch voorraadbeleid bespreken de corporaties de belangrijkste beleidswijzigingen met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Alle partijen	Corporaties
Middeldure huurwoningen	1.2.3	Middeldure huur kan een goede rol vervullen voor middeninkomens die net teveel verdienen voor de sociale huursector en voor huishoudens die op korte termijn een woning zoeken. Gemeente en corporaties onderschrijven dit en nemen in de afweging over woonprogramma's middeldure huur als optie mee. Middeldure huur kan ook bijdragen aan de gewenste menging op wijk- en buurtniveau.	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties
Woonwagen-standplaatsen	1.2.4	De gemeente heeft een onderzoek naar de behoefte aan nieuwe woonwagenstandplaatsen uitgevoerd. De uitgangspunten voor het onderzoek en de resultaten van het onderzoek worden gedeeld met de woningcorporaties. Er blijkt een behoefte aan uitbreiding van het aantal standplaatsen te zijn. De gemeente en corporaties voeren een verkenning uit naar de realisatie van nieuwe (extra) standplaatsen voor woonwagenlocaties. De volgende stap is een gezamenlijke analyse van de omvang van de doelgroep en de omvang van de te realiseren locatie. Op basis van de analyse worden concrete vervolgacties bepaald die vastgelegd worden in de jaarschijven. Woonwagenbewoners behoren <i>binnen</i> de bestaande kaders tot de doelgroep van beleid voor woningcorporaties. Dat betekent dat het inkomen passend moet zijn (onder de DAEB-inkomensgrenzen) en woningzoekenden dienen ingeschreven te zijn in de Woningzoeker om in aanmerking te komen voor een (huur)woonwagen.	Gemeente en corporaties	Gemeente

1.3 - Woonruimteverdeling

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Monitoring slaagkansen	1.3.1	De stuurgroep Woonruimteverdeling stuurt op basis van het afwegingskader op een eerlijke verdeling van sociale huurwoningen over de bemiddelings-, spoed- en wensmodule. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken jaarlijks het afwegingskader met monitoringssysteem voor de woonruimteverdeling en de slaagkans in de drie voornoemde modules (in relatie tot het aantal inschrijvingen). Voor de monitoring wordt de kwartaalrapportage van de Woningzoeker benut. Binnen de stuurgroep Woonruimteverdeling wordt gemonitord op basis van marktspanning. Als onderdeel van de besprekingen over de woonruimteverdeling wordt ook gekeken naar de gemiddelde wachttijd (tijd vanaf de datum van de eerste reactie tot het moment van ondertekenen huurovereenkomst) in de wensmodule. Deze is als ijkpunt gesteld op 2,4 jaar. Jaarlijks brengen de corporaties de werkelijke wachttijd in het afgelopen jaar en het verschil met het ijkpunt in beeld. De partijen bespreken en analyseren samen het eventuele verschil, de relatie met de wachttijd in de spoedmodule en op welke wijze zo nodig en mogelijk bijgestuurd kan worden, rekening houdend met bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen en het aantal inschrijvingen. Hierbij worden de uitkomsten van het locatieoverleg betrokken (zie afspraak 1.1.4).	Alle partijen	Corporaties
Bevorderen doorstroming	1.3.2	De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bevorderen doorstroming op de woningmarkt, met als doelen zoveel mogelijk mensen passend te laten wonen, te sturen op de slaagkans van de verschillende	Alle partijen	Corporatie

		groepen, inclusiviteit en spreiding te bevorderen en/of bij te dragen aan een goede leefbaarheidsbalans in de wijk/buurt/complex. Doorstroming wordt bevorderd door: 1. Bij de toewijzing van nieuwbouw huurwoningen voor zover mogelijk voorrang te bieden aan mensen die een sociale huurwoning in het werkgebied van de Woningzoeker achterlaten, conform het bestaande beleid van Beter Wonen IJsselmuiden en deltaWonen; 2. Te onderzoeken of het voor bepaalde complexen (zoals seniorencomplexen) mogelijk is om de daar vrijkomende woningen met voorrang toe te wijzen, bijvoorbeeld aan specifieke doelgroepen of reguliere woningzoekenden die een (eengezins)huurwoning in het werkgebied van de Woningzoeker achterlaten; 3. Te experimenteren met maatregelen om doorstroming te bevorderen en hierover kennis en resultaten met elkaar te delen (bijvoorbeeld: de inzet van een woon- of seniorencoach, inzetten op marketing of doorstroommogelijkheden creëren in bestaande bouw). Jaarlijks leggen partijen concrete acties en activiteiten gericht op het bevorderen van doorstroming plaatsvindend in het volgende jaar vast in de jaarschijf. Jaarlijks wordt in beeld gebracht en besproken wat daadwerkelijk wordt gedaan om doorstroming te bevorderen en in welke mate dit effectief is.		
Vrije toewijzingsruimte	1.3.3	De vrije toewijzingsruimte wordt per 1 januari 2022 aangepast van maximaal 10% naar maximaal 15%, zodat de corporaties meer ruimte krijgen om lokaal maatwerk toe te passen.	Corporaties	Corporaties
Vergroten werkgebied woonruimte-verdeling	1.3.4	Partijen vinden het wenselijk de regio voor de woonruimteverdeling te vergroten en zijn een proces gestart tussen gemeenten en corporaties in West Overijssel om te komen tot aansluiting van andere corporaties in de directe regio rondom Zwolle op de Woningzoeker. Door het bereik van de woonruimteverdeling te vergroten wordt het aanbod voor woningzoekenden groter, zijn er meer mogelijkheden voor doorstroming en kan de druk op de markt (mogelijk) afnemen. Tevens zijn er schaalvoordelen te bereiken in het delen van faciliteiten en bespaart de huurder kosten doordat hij met dezelfde inschrijving in een groter zoekgebied kan kijken. De huurdersorganisaties zijn in dit proces betrokken in een regionale klankbordgroep.	Corporaties / gemeente	Corporaties
Huisvesting statushouders	1.3.5	De gemeente is formeel verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling van de huisvesting van statushouders (/vergunninghouders), maar de gemeente bezit zelf geen woningen. Statushouders behoren tot de doelgroep van de corporaties. De gemeenten, de corporaties en de huurdersorganisaties voelen zich daarom samen verantwoordelijk om invulling te geven aan de huisvesting van deze groep. De corporaties stellen hiertoe (op)nieuw te verhuren woningen beschikbaar, waarbij zij voor zover mogelijk rekening houdt met spreiding en beschikbaarheid voor de overige doelgroepen van beleid. De taakstelling wordt jaarlijks opgenomen in de jaarschijf. Gemeente en corporaties monitoren per kwartaal de voortgang van de huisvesting van statushouders en ondernemen actie daarop indien nodig. De gemeente levert hiertoe de meest recente taakstellingscijfers aan en neemt het initiatief voor het overleg hierover. Mocht het behalen van de taakstelling in de knel komen dan zoeken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties naar mogelijke alternatieve oplossingen.	Alle partijen	Gemeente

2 - Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn

Ambitie 2022 - 2026

In de periode tot 2026 willen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de woonlasten van huurders beheersbaar houden en schuldenproblematiek zoveel als mogelijk is voorkómen. Financiële problemen van huurders worden vroegtijdig signaleerd en opgepakt, waarmee huisuitzetting zoveel mogelijk wordt voorkómen.

In hoofdstuk 4 (Duurzame wijken en woningen) komt betaalbaarheid van woonlasten terug in relatie tot de verduurzamingsopgave.



2.1 - Huurbeleid

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huurbeleid	2.1.1	De corporaties hanteren een gematigd huurbeleid. Voor de jaarlijkse huurverhoging gelden als kader de afspraken in het geldende Sociaal Huurakkoord 2018, afgesloten tussen Aedes en de Woonbond. De drie partijen in het tripartite overleg komen jaarlijks overeen of de huursom boven inflatie mag stijgen en of de inkomensafhankelijke huurverhoging gealloceerd wordt als afspraak in de prestatieafspraken. Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de corporatie en haar eigen huurdersorganisatie. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.	Corporaties / huurdersorganisaties	Corporaties

2.2 - Vroegsignalering en voorkómen schulden

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Bereikbaarheid inkomensregelingen	2.2.1	Samen willen we zorgen dat de inkomensregelingen die er voor mensen zijn zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor huurders. Voor een deel gaat het om inkomensondersteuning van de gemeente, en voor een ander belangrijk deel om ondersteuning van het Rijk (zoals bijvoorbeeld de Toeslagen). We maken gebruik van ervaringen van huurders, corporaties en medewerkers van de gemeente om er zo veel als mogelijk is voor te zorgen dat mensen gebruik maken van de inkomensvoorzieningen waar zij recht op hebben. We bespreken	Alle partijen	Gemeente

		de ervaringen en onderzoeken samen hoe we de regelingen zo goed mogelijk kunnen ontsluiten en welke (extra) inspanningen hiervoor nodig zijn.		
Convenant 'Vroeg Eropaf'	2.2.2	Het convenant 'Vroeg Eropaf' (2020) wordt voortgezet en jaarlijks gemonitord.	Ondertekenaars waaronder gemeente en corporaties	Gemeente

3 - Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen

Ambitie 2022 - 2026

Kampen wil een sociaal en fysiek gezonde leefomgeving bieden waarin inwoners in staat zijn om gezonde keuzes te maken. Het is de ambitie dat wijken inclusief, veerkrachtig, schoon en veilig zijn. Daarbij willen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in samenwerking met zorgorganisaties woonzorgarrangementen bieden die passen bij de verschillende doelgroepen.

De komende vijfjaarsperiode werken de partijen nauw samen aan de opgaven in de wijken, vanuit de principes van natuurlijke wijkvernieuwing. Natuurlijke wijkvernieuwing biedt de mogelijkheid om te werken aan toekomstbestendige, en zich steeds vernieuwende wijken. Het gaat dan om de integrale aanpak van wonen (waarbij ook verdichten en inbrengen van andere woonsegmenten aan de orde kan zijn), openbare ruimte, economie en mobiliteit. Gebiedsgericht kijken en handelen is hierbij het uitgangspunt.



3.1 - Wijkstrategieën

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Opstellen wijkvisie en -strategie	3.1.1	Indien nodig maken de gemeente en de corporaties wijkvisies die zijn afgestemd op de situatie in de betreffende wijk. De huurdersorganisaties worden vroegtijdig betrokken bij het opstellen van de wijkvisie en -strategie, en spelen een belangrijke rol bij het contact met de huurders van de wijk. De komende vijf jaar wordt dit uitgevoerd voor ten minste de wijken Brunnepe, Flevowijk en Binnenstad. De voortgang van de uitvoering van de wijkvisie wordt in een periodiek georganiseerd voortgangsoverleg besproken.	Alle partijen	Gemeente

3.2 - Leefbaarheid

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Operationeel wijkoverleg	3.2.1	Voor de wijken Brunnepe, Flevowijk en Binnenstad vindt minimaal twee keer per jaar een operationeel wijkoverleg plaats waarbij ten minste wordt besproken (en waar nodig actie op wordt ondernomen): • waar het in de wijk goed gaat dan wel beter kan. • de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in de wijk. • waar eventueel groot onderhoud wordt uitgevoerd.	Gemeente, corporaties	Gemeente

		welke data op welke manier wordt benut en welke signaalwaardes worden gehanteerd om goed te kunnen monitoren en signaleren.		
Buurtbemiddeling	3.2.2	De gemeente zet het buurtbemiddelingstraject voort, en heeft hier structureel middelen voor vrijgemaakt.	Gemeente	Gemeente
Woonoverlast en ondermijning	3.2.3	De corporaties en gemeente vinden het belangrijk om gezamenlijk woonoverlast en ondermijning aan te pakken en sluiten hierbij aan bij de agenda van de Veiligheidsregio, waarin met tal van partijen uit de justitie - en veiligheidsketen wordt samengewerkt. De huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de aanpak.	Gemeente en corporaties	Gemeente

3.3 - Wonen en zorg

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
WWZ038	3.3.1	De gemeente en de corporaties continueren in Kampen de aanpak WWZ038 (samenwerking bij wonen, zorg en welzijn in Zwolle en Kampen) en ontwikkelen dit door naar een effectieve netwerkorganisatie.	Gemeente, corporaties	Gemeente
Woonzorgvisie	3.3.2	Uitvoering van (de uitvoeringsagenda behorend bij) de Woonzorgvisie (de Woonzorgvisie is gereed in 2022). De Woonzorgvisie gaat in op de belangrijkste huisvestings- en beleidsopgaven voor de volgende zorgdoelgroepen: - Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking - Mensen met een verstandelijke beperking - Mensen die gebruik maken van Beschermd wonen - Uitstroom uit verblijfslocaties	Alle partijen	Gemeente
Werkgroep Huisvesting bijzondere doelgroepen	3.3.3	De gemeente en de corporaties stemmen in de werkgroep 'Huisvesting bijzondere doelgroepen' de huisvestingsopgaven voor bijzondere doelgroepen en concrete inzet daarbij met elkaar af. De ontwikkelingen van de doordecentralisatie zullen een steeds grotere rol gaan spelen. Exacte afspraken zijn hierover nu nog niet te maken, maar zullen in de jaarschijven vanaf 2023 verder uitgewerkt worden.	Gemeente, corporaties	Gemeente
Daklozenopvang De Herberg Zwolle	3.3.4	De Gemeente Zwolle heeft als Centrumgemeente begin 2021 op basis van het onderzoek in- en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang (en n.a.v. de extra middelen die verkregen zijn van het Rijk voor vernieuwing van de nachtopvang) een aanvang gemaakt met de hervorming van De Herberg. Voornaamste resultaten hiervan worden het realiseren van 1-persoonskamers, het bieden van 24 uren opvang i.p.v. nachtopvang in de Herberg en het streven naar alternatieve woon(zorg)concepten voor diverse doelgroepen die nu nog gebruik maken van De Herberg, maar waarvoor een alternatief meer geschikt is. In de toekomst is het hierdoor mogelijk het aantal opvangplekken te verkleinen. In overleg met de regiogemeentes, waaronder de gemeente Kampen, wordt ook gekeken naar de mogelijkheden van opvang in de eigen gemeente. Afspraken worden gemaakt over opnemen van de uitstromers met een herkomst uit de gemeente Kampen en voorkomen van instromen. Dit vergt echter een zorgvuldige voorbereiding en goede borging van een aantal randvoorwaarden in de wijken. Uitgangspunt van deze hervorming is dat herstel begint met een (t)huis en dat wonen, waar mogelijk, de voorkeur heeft boven opvang.	Gemeente en corporaties	Gemeente

		Eind 2023 stopt de bijdrage van de corporaties voor de Herberg. De Centrumgemeente Zwolle geeft in 2022 duidelijkheid over de borging van de financiering van de Herberg na 2023. Over de eventuele decentralisatie van de maatschappelijke opvang wordt op basis van een evaluatie in 2026 een besluit genomen. De middelen maatschappelijke opvang worden dus minimaal tot en met 2026 over de centrumgemeenten verdeeld.		
--	--	---	--	--

4 - Duurzame wijken en woningen

Ambitie 2022 - 2026

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. De ambitie is een CO₂-reductie van 80-95% in 2050, ten opzichte van 1990. Dit is in lijn met het landelijke Klimaatakkoord (28 juni 2019). Onder CO₂-neutraal wordt ook verstaan het terugdringen / niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen, de opwek en het gebruik van duurzame energie en het terugdringen van het verbruik van energie ('trias energetica').

Het verduurzamen van de woningvoorraad richt zich op het verbeteren van de energiezuinigheid en het comfort van de woning, en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders. De betaalbaarheid (betaalbare woonlasten) van woningen staat voorop en geldt voor de corporaties en de huurdersorganisaties als randvoorwaarde voor het investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Prestatieafspraken richten zich ook op het vergroten van het energiebewustzijn van bewoners.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben aandacht voor klimaatadaptatie, het vergroten van de biodiversiteit en 'circulariteit'. De gemeente en corporaties bevorderen het hergebruiken van bestaande bouwmaterialen en dringen het toepassen van nieuwe bouwmaterialen en grondstoffen zoveel als mogelijk is terug.



4.1 - Energietransitie

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Wijkaanpak aardgasvrij	4.1.1	Zodra de gemeente op grond van de 'Warmtevisie' start met de aanpak aardgasvrij, betreft de gemeente de in de betreffende wijk belangrijkste stakeholders, waaronder de corporatie(s) en de huurdersorganisatie(s). Partijen worden bij de start van de wijkaanpak betrokken. De partijen maken per project afspraken over het samenwerkingsproces, de rollen van de partijen en communicatie met bewoners.	Alle partijen	Gemeente / corporaties
Overleg plannen gemeente en corporaties	4.1.2	De gemeente en corporaties overleggen jaarlijks minimaal twee maal om de stand van zaken en voortgang van lopende, voorgenomen en afgeronde projecten op het gebied van duurzaamheid van gemeente en / of corporaties te bespreken en af te stemmen. In de reguliere gezamenlijke overleggen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) wordt dit teruggekoppeld als vast agenda-onderdeel. Gemeente en corporaties informeren elkaar naast deze reguliere overleggen ruim op tijd over elkaars plannen zodat voldoende tijd en ruimte is voor afstemming en het benutten van koppelkansen.	Gemeente / corporaties	Gemeente
Verduurzaming van de woningvoorraad door de corporaties	4.1.3	De corporaties verduurzamen hun woningvoorraad gericht op de reductie van de warmtevraag van de woning en op het opwekken van duurzame energie. De inzet van de corporaties richt zich op: - Het isoleren van woningen en het aanbrengen van energetische maatregelen - De aanleg van zonnepanelen - Nieuwbouw van gasloze woningen	Gemeente / corporaties / huurders	Corporaties

		Nieuwbouwwoningen voorzien van geowarmtepompen of andere daaraan gelijkwaardige installaties In de jaarschijven worden de activiteiten concreet benoemd (waar mogelijk per complex/straat/wijk). Gezamenlijke monitoring vindt jaarlijks plaats op basis van de mate van CO₂-reductie en de warmtevraag per m².		
Inzetten op innoveren	4.1.4	Om de energietransitie haalbaar te maken zetten de corporaties binnen hun mogelijkheden in op innoveren op het gebied van zowel product- als conceptontwikkeling. De gemeente en de corporaties zoeken actief de samenwerking op het gebied van innoveren, en leggen afspraken over concrete innovatieprojecten jaarlijks vast in de jaarschijven.	Corporaties / gemeente	Corporaties
Betrekken particuliere woningeigenaren	4.1.5	De corporaties bieden in overleg met de gemeente ook particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om mee te liften in verduurzamingstrajecten, mits dit niet leidt tot aanzienlijke vertraging of extra kosten (c.q. het gebrek aan compensatie daarvoor) en de aard van het vastgoed, de locatie en de maatregelen zich daarvoor lenen. Bij elke aanbesteding op het gebied van duurzaamheid vindt een gesprek plaats met de aannemer over de kansen die er liggen bij koopwoningen die aan het betreffende projectgebied grenzen.	Corporaties / gemeente	Corporaties
Bevorderen energiebewustwording huurders	4.1.6	De huurdersorganisaties zetten zich in om energiebewustwording bij huurders te vergroten. In de jaarschijven worden activiteiten concreet benoemd.	Huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties

4.2 - Klimaatadaptatie

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Klimaatadaptatie	4.2.1	De gemeente deelt de uitkomsten van de stresstesten (2019 en 2025) met de corporaties en de huurdersorganisaties. Op basis van de stresstesten bezien zij gezamenlijk welke kansen zich voordoen en welke inzet partijen afspreken om de gevolgen van klimaatverandering te verminderen in de woningvoorraad van de corporaties en de directe woonomgeving daarvan en om een groene woonomgeving te bevorderen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties pakken dit samen op in de wijkvisie of in een aparte aanpak (voor andere gebieden waarvoor geen wijkvisie wordt gemaakt).	Alle partijen	Gemeente / In Q1 2022 en in 2025
	4.2.2	De huurdersorganisaties spannen zich in om huurders te informeren over ingrepen die zij kunnen doen in de eigen woning en tuin, om wateroverlast en hittestress te verminderen en een groene woonomgeving te bevorderen. De gemeente en de corporaties ondersteunen de huurdersorganisaties hierbij. Concreet activiteiten worden opgenomen in de jaarschijven.	Huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties
Natuurinclusieve nieuwbouw	4.2.3	Bij nieuwbouw wordt waar mogelijk natuurinclusief gebouwd gericht op het vergroten of in stand houden van de biodiversiteit ter plaatse.	Gemeente en corporaties	Corporaties

4.3 - Circulariteit

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Circulair bouwen en slopen	4.3.1	Bij nieuwbouw en renovatie wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd en een instrument als het materialenpaspoort benut. Per project maken gemeente en corporatie afspraken over het ambitieniveau. Bij sloop of renovatie van woningen zorgen de corporaties ervoor dat de bestaande bouwmaterialen zoveel mogelijk worden (bestemd voor) hergebruik(t).	Gemeente / corporaties	Corporaties

5 - Organisatie en samenwerking

Ambitie 2022 - 2026

De gemeente Kampen, Beter Wonen IJsselmuiden, deltaWonen en de beide huurdersorganisaties werken met elkaar samen om de bewoners van Kampen op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- houden het gemeenschappelijke doel in het oog en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- respecteren elkaars positie en elkaars inbreng;
- delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Bestuurlijk overleg	5.1	Minimaal twee maal per jaar, in het voorjaar en het najaar, vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Het bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijn monitoren van de uitvoering van deze prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten hierbij. In het voorjaarsoverleg wordt tevens terug gekeken op de in het voorgaande jaar behaalde prestaties. Het najaarsoverleg is ook gericht op het maken van de jaarschijf voor het volgende jaar. Indien nodig is aanvullend (bilateraal) bestuurlijk overleg mogelijk.	Alle partijen	Gemeente
Kerngroep	5.2	Uitvoering van deze prestatieafspraken wordt georganiseerd en gemonitord door de kerngroep, bestaande uit de vertegenwoordigers van alle partijen. De leden van de kerngroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, bereiden het bestuurlijk overleg voor, en zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van besluiten van het bestuurlijk overleg binnen de eigen organisatie. Hiertoe vindt minimaal vier maal per jaar een overleg plaats van de kerngroep. Vanuit de kerngroep worden werkafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden.	Alle partijen	Gemeente
Afstemming werkzaamheden	5.3	De gemeente en de corporaties stemmen werkzaamheden aan de woningen en openbare ruimte zo goed mogelijk op elkaar af. Hierbij gaat het om grootschalige renovatie, groot onderhoud, verduurzaming, aanleg van geowarmtepompen en dergelijke door de corporaties en werkzaamheden m.b.t. de openbare ruimte en riolering door de gemeente daar waar dit in de nabijheid is van sociale huurwoningen.	Gemeente en corporaties	Corporaties
Jaarschijven	5.4	Partijen benoemen jaarlijks in de jaarschijven de concrete activiteiten en werkzaamheden waar zij het volgende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee.	Alle partijen	Gemeente
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.5	Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant	Alle partijen	

		onderzoek met elkaar. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties over de ontwikkelingen bij de afstemming van woningbouwprojecten en -ambities met de regio, provincie en Rijk.		
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.6	Deze prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. De overeenkomst wordt automatisch met maximaal één jaar verlengd bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst.	Alle partijen	
	5.7	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.	Alle partijen	
	5.8	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.	Alle partijen	
	5.9	Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.	Alle partijen	

Overeengekomen te Kampen op 2021

Namens Gemeente Kampen  De heer J.P. van der Sluis Wethouder Wonen	
Namens Beter Wonen IJsselmuiden  De heer H. Hoogenkamp Directeur-bestuurder	Namens Huurders Vereniging groot IJsselmuiden  De heer D. Bouwmeester Voorzitter
Namens deltaWonen  De heer E. Leideman Directeur-bestuurder	Namens Centrale Bewonersraad deltaWonen  Mevrouw H. Garziad Voorzitter

Bijlage 1: woningvoorraad corporaties Kampen per 1 juli 2021

Beter Wonen IJsselmuiden				
Huurprijsgrens woningen	Grens	EGW	MGW	Totaal
Jongerengrens	€ 442,46	15	92	107
Lage aftoppingsgrens	€ 633,25	443	295	738
Hoge aftoppingsgrens	€ 678,66	109	27	136
Huurtoeslaggrens	€ 752,33	40	11	51
Boven huurtoeslaggrens	> € 752,33	0	4	4
Totaal woningen		607	429	1.036
deltaWonen				
Huurprijsgrens woningen	Grens	EGW	MGW	Totaal
Jongerengrens	€ 442,46	145	389	534
Lage aftoppingsgrens	€ 633,25	821	1.547	2.368
Hoge aftoppingsgrens	€ 678,66	679	291	970
Huurtoeslaggrens	€ 752,33	376	96	472
Boven huurtoeslaggrens	> € 752,33	75	13	88
Totaal woningen		2.096	2.336	4.432
Totaal corporaties Kampen				
Huurprijsgrens woningen	Grens	EGW	MGW	Totaal
Jongerengrens	€ 442,46	160	481	641
Lage aftoppingsgrens	€ 633,25	1.264	1.842	3.106
Hoge aftoppingsgrens	€ 678,66	788	318	1.106
Huurtoeslaggrens	€ 752,33	416	107	523
Boven huurtoeslaggrens	> € 752,33	75	17	92
Totaal woningen		2.703	2.765	5.468

EGW: eengezinswoning

MGW: meergezinswoning

Bijlage 2: indicatieve ontwikkeling voorraad huurwoningen in de sociale sector, 2022 tot en met 2026

Woningbouwprogrammering Gemeente Kampen, Beter Wonen IJsselmuiden						
Locatie	Woningaantallen per jaar (huurwoningen in sociale sector)					
	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal 2022-2026
Nieuwbouw						
Sonnenbergkwartier		10				10
Trekschuit	18					18
Fuite		25	25			50
Drostenstraat	24	24				48
Erfgenamenstraat			18	18	18	54
Zalk		4				4
Zandbergstraat			14			14
<i>Totaal nieuwbouw</i>						198
Onttrekkingen bezit						
Sloop woningen	-24	-18	-18	-18		-78
Verkoop woningen	-7	-7	-7	-7	-7	-35
<i>Totaal onttrekkingen</i>						-113
Saldo nieuwbouw en onttrekkingen	11	38	32	-7	11	85
<i>De genoemde jaartallen en aantallen woningen zijn onder voorbehoud.</i>						
Woningbouwprogrammering Gemeente Kampen, deltaWonen						
Locatie	Woningaantallen per jaar (huurwoningen in sociale sector)					
	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal 2022-2026
Nieuwbouw						
Prinsenstraat	3					3
Hanzewijk cluster 5		60				60
Bibliotheek kampen		29				29
Molenstraat-vloeddijk		25				25
SK2 appartementen	32					32
Groene burelen		10				10
Anjer/Rozenstraat		31				31
Bovenkwartier					20	20
Marktgang			12			12
Reeve fase 1				35		35
Reeve claim BPD				18		18
Hanzewijk Scala		10				10
<i>Totaal nieuwbouw</i>						285
Onttrekkingen bezit						
Sloop	0	0	0	0	0	0
Verkoop (5-15 woningen pj)	-10	-10	-10	-10	-10	-50
<i>Totaal onttrekkingen</i>						-50
Saldo nieuwbouw en onttrekkingen	25	155	2	43	10	235
<i>De genoemde jaartallen en aantallen woningen zijn onder voorbehoud.</i>						
Totaal Beter Wonen IJsselmuiden en deltaWonen						
Saldo nieuwbouw en onttrekkingen						320
Nieuwbouw						483
Onttrekkingen						-163