

# Prestatieovereenkomst 2020-2023

## Ondergetekenden

## **Talis en huurdersorganisatie Accio en gemeente Nijmegen**

Talis, huurdersorganisatie Accio en gemeente Nijmegen worden hierna tezamen genoemd “partijen”

### **hebben in overweging genomen**

In deze prestatieovereenkomst, leggen Talis, Accio en de gemeente Nijmegen vast welke afspraken deze partijen onderling maken voor wat betreft hun specifieke bijdrage ten aanzien van de thema's uit de Samenwerkingsagenda 2019-2023.

### **Zijn overeengekomen**

Deze prestatieovereenkomst heeft betrekking op de periode 2020 tot en met 2023.

#### **1. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen**

Talis:

- zet in op verversing van de voorraad, met name het vergroten van het aandeel kleine woningen passend bij de demografische ontwikkelingen in Nijmegen.
- wil tot 2025 ruim 1.000 woningen realiseren, voornamelijk in de Waalsprong en aan het Waalfront (inclusief vervangende nieuwbouw in de buurt Jeruzalem in Heseveld).
- stelt op basis van de woonvisie/omgevingsvisie mogelijk haar woningbouwplanning voor ná 2025 bij.
- heeft het voornemen om, net als in voorgaande jaren, aankomend jaar een gematigde huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep tot € 42.436 (prijspeil 2019).
- Voor de inkomensgroep daarboven wordt een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast om doorstroming te stimuleren.
- streeft voor geliberaliseerde woningen naar marktconforme huur.
- is bereid bij te dragen wanneer de gemeente Talis expliciet uitnodigt om in middeldure huur acties te ondernemen en dit een versterkende werking heeft op de volkshuisvestelijke rol van Talis en gekoppeld is aan reële mogelijkheden om inbreiding te realiseren.
- voert over het huurbeleid voor 2020 overleg met huurdersvereniging Accio.

- past flankerend aan haar beleid maatregelen toe om te voorkomen dat huurders in schuldproblemen komen, zoals aanscherping van haar incassobeleid en budgetcoaching. Er worden 50 trajecten ingekocht.
- biedt nieuwe huurders een voorzieningencheck aan en evalueert in 2020. Dit instrument is bedoeld om het niet-gebruik van voorzieningen zoals huurtoeslag en zorgtoeslag tegen te gaan.
- blijft deelnemen aan Gemeentelijk Aanvalsplan Armoede en Schulden conform het Convenant Vroegsignalering van 19 september 2016.
- wijst vrijkomende sociale huurwoningen toe op basis van de geldende huisvestingsverordening in de gemeente Nijmegen. En gaat onderzoeken of leeftijdgericht labelen in combinatie met tijdelijke huurcontracten ingezet kan worden om jongeren (18 tot 28 jarigen) een betere kans te geven op de woningmarkt.

Gemeente:

- Onderschrijft dat de verhuurdersheffing een te grote ingreep doet op de financiën van de corporaties en kaart dit bij het Rijk aan.

Gezamenlijk:

- wordt per project bekeken of realisatie van een aandeel goedkope huurwoningen mogelijk is.
- spannen partijen zich in om de uitvoeringskracht bij woningbouwprojecten te vergroten. Hier wordt invulling aan gegeven door op projectniveau afspraken te maken betreffende ambities en ieders inzet over de volgende onderwerpen:
  - o woningbouwprogramma
  - o kwaliteit (woning en omgeving)
  - o levensloopgeschiktheid
  - o grondprijs
  - o parkeernorm
  - o ruimtelijke procedures

De uitkomsten van bovenstaande overleggen worden geagendeerd in de reguliere tripartite bestuurlijk overleggen tussen Talis, ACCIO en gemeente.

- worden per project de ambities vastgesteld. Het gebruik van GPR is het uitgangspunt voor alle nieuwbouw en renovatie van projecten. Wanneer de ambitie van de gemeente hoger is dan de ambitie van Talis worden er afspraken gemaakt over financiering van eventuele extra kosten.
- kijken partijen stadsbreed naar mogelijkheden om de sociale voorraad te compenseren bij inzet van sociale huur voor middeldure huur of sloop/nieuwbouw ten behoeve van herstructurering en leefbaarheid.
- gaan we in gesprek over de stijgende lastendruk. In eerste instantie gaan we hier stedelijk het gesprek met elkaar over aan.

## **2. Verduurzaming van de woningvoorraad**

- Het bezit van Talis behaalt in 2020 gemiddeld energielabel B.
- Talis zet, net als voorgaande jaren, in op (verdere) verbetering van het bestaande bezit tijdens natuurlijke onderhoudsmomenten.
- Partijen onderschrijven dat gedrag een cruciale factor is voor energiebesparing en lagere woonlasten. Partijen spreken daarom af Accio te betrekken bij het opnieuw opzetten van een pilot met energiecoaches zodat in de pilotwijken voor Aardgasvrij waar Talis actief is, Accio met energiecoaches ingezet kan worden.

- Talis voert diverse projecten uit op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit. Talis is bijvoorbeeld voornemens een complex aardgasvrij te maken en onderzoekt bij groot onderhoud de mogelijkheden voor het ontkoppelen van de regenwaterafvoer van het riool en het hergebruik van materialen.
- Talis maakt werk van uitvoering Regionale Klimaatadaptatiestrategie en concretiseert ambities in nadere afspraken.
- Eventuele afspraken over het effect van verkoop op de verduurzaming van woningen worden op stedelijk niveau ontwikkeld.
- Partijen spreken commitment uit voor het opladen van de wijkwarmteplannen en de actieve deelname daarin. Talis is bereid om in de startwijken samen met andere stakeholders deel te nemen mits er een haalbare businesscase te maken is en zal dan actief haar vastgoedportefeuille inzetten.

### **3. Wonen en Zorg**

Talis:

- maakt nieuwbouw woningen en woningen bij groot onderhoud en renovatie levensloopgeschikt(er), tenzij dit niet samengaat met andere doelstellingen (bijvoorbeeld realisatie goedkope huurwoningen). Hierover worden per project afspraken gemaakt.
- stemt hierbij af met afdeling WMO en maakt indien mogelijk gebruik van collectieve WMO gelden.
- maakt op aanvraag van huurders bepaalde voorzieningen tegen kostprijs aan op langer thuis wonen te faciliteren.

### **4. Kwaliteit van wonen en leven in de wijk**

Talis:

- is zichtbaar en aanwezig voor de bewoners en partners in de wijk waar zij bezit heeft.
- pakt de rol als verbinder tussen bewoners onderling en tussen bewoners en bijvoorbeeld zorg en welzijnspartijen.
- neemt maatregelen (sociaal beheer) die overlast tegengaan, de participatie van bewoners vergroten en bijdragen aan een aangename schone en veilige leefomgeving.
- blijft een bijdrage leveren aan buurtbemiddeling. Met extra aandacht voor de bijdrage aan de sociale wijkteams en het Regieteam.
- zet het buurtmaatjesproject dat is gestart in 2019 in 2020 voort.
- blijft zoeken naar locaties waar wijkkantoren kunnen worden geopend om daar meer en makkelijker in contact te komen met bewoners en maatschappelijke partners.
- Wijkbeheerders leggen contact met nieuwe huurders, zoals vergunningshouders en mensen die begeleid wonen en met hun woonbegeleiders.
- behoudt bewonersparticipatie als speerpunt en begeleidt en ondersteunt Accio, bewonerscommissies, bewonersprojectgroepen bij groot onderhoud en nieuwbouw.
- zet in op intensiever wijkbeheer in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- zet leegstaande of onvoldoende benutte ruimten in als ontmoetings- of vergaderruimte in de wijk voor collega's of partners.
- organiseert bijeenkomsten met woonbegeleiders en zorgaanbieders om kennis met elkaar te delen en het onderlinge vertrouwen te versterken.

Accio:

- gaat in 2020 naar aanleiding van de stedelijke afspraak aan de slag met een pilot betreffende wijkambassadeurs. De pilot wordt gestart bij complex Fenikshof.

Gemeente:

- bekijkt op welke wijze de lange wachttijden bij de sociale wijkteams verkort kunnen worden.

## **5. Huisvesting specifieke doelgroepen**

Talis:

- levert afhankelijk van haar marktpositie in de gemeente een bijdrage aan de taakstelling.
- huisvest mensen via Bijzondere Bemiddeling tot een totaal van 7% van het totale aantal woningmutaties in 2020.
- richt zich bij ontwikkeling voor specifieke doelgroepen op het ontwikkelen van beschermd wonen voor zwaardere zorg waarbij rekening wordt gehouden met alternatieve aanwendbaarheid van het gebouw in de toekomst.
- Is bereid te onderzoeken of er woonvormen te realiseren zijn voor mensen die samen een woongemeenschap willen vormen en van betekenis voor elkaar willen zijn. Uitgangspunt hierbij is de woonwens (samen wonen en leven in een beschutte omgeving) en niet specifiek de leeftijd of handicap.

Gezamenlijk:

- Bij nieuwbouw en renovatie van woningen en andere maatschappelijk vastgoed, bestemd voor bijzondere doelgroepen, stemmen partijen in een vroegtijdig stadium de PVE's af. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de GPR en de richtlijnen voor levensloopgeschiktheid uit de huisvestingsverordening. Hiermee kan worden voorkomen dat woningen ieder individueel of maatschappelijk vastgoed na oplevering aangepast dienen te worden. Per project wordt de mogelijkheid van collectieve inzet van wmo-middelen besproken.
- met de gemeente Nijmegen, zorgkantoor, andere corporaties en andere zorgaanbieders komen partijen in overeenstemming over de benodigde aantallen, locaties, verdeling en prioritering van nieuwprojecten voor beschermd wonen.
- Partijen onderschrijven in alle facetten het uitstroomconvenant Rijk van Nijmegen in het kader van actieprogramma 'Weer Thuis' en werken hier actief aan mee.

Aldus overeengekomen en getekend te Nijmegen op 5 december 2019

**Talis**

.....

R.P.J. Leushuis  
Raad van Bestuur

**Huurdersvereniging Accio**

.....

J.G. Heinink  
Secretaris

**De gemeente Nijmegen**

.....

H. Tiemens

Wethouder