

Prestatieafspraken Middelburg 2023 tot en met 2026

Gemeente Middelburg
WBV Arnemuiden
Huurlersbelangenvereniging Hoogaars



December 2023

Over deze prestatieafspraken

In deze *Prestatieafspraken met de WBA Arnemuiden van 2023 tot en met 2026* zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Middelburg, de woningcorporatie Woningbouwvereniging Arnemuiden en de Huurdersbelangenvereniging Hoogaars met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 2023 tot en met 31 december 2026.

De gemeente, WBV Arnemuiden en de Huurdersbelangenvereniging de Hoogaars (verder HBVH) werken met elkaar samen om de bewoners van Middelburg 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 open 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.

Woonvisie Middelburg 2023-2026

Parallel aan het opstellen van deze prestatieafspraken werkt de gemeente, in afstemming met WBV Arnemuiden en HBVH, aan de woonvisie Middelburg 2023-2026. Deze prestatieafspraken sluiten aan bij de visie die de gemeente heeft ten aanzien van de thema's van deze prestatieafspraken. De Woonvisie Middelburg past binnen de Woonvisie Walcheren die in overleg met de provincie wordt opgesteld en als kader geldt voor de lokale woonvisies van Middelburg, Veere en Vlissingen. Het ondernemingsplan van WBV Arnemuiden (2023-2026) vormt ook een onderlegger bij deze prestatieafspraken.

Opzet van deze prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken Middelburg 2023 tot en met 2027* zijn ingedeeld onder de volgende vijf thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en leefbaarheid
5. Organisatie en samenwerking

In deze prestatieafspraken zijn de ambities en de hoofdlijnen tot en met 2026 opgenomen. Jaarlijks in het najaar stellen de partijen op basis van het jaarlijkse bod en de evaluatie van de resultaten uit het voorgaande jaar een overzicht op waarin zij concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen die plaatsvinden in het volgende jaar.

Per prestatieafpraak is het type afspraak opgenomen, welke partijen bij de uitvoering betrokken zijn en wie trekker is bij de uitvoering. Qua type afspraak wordt een onderscheid gemaakt naar resultaatafspraken (R), intentieafspraken (I), onderzoeksafspraken (O) en procesafspraken (P).

1 - Beschikbaarheid

Ambitie 2023 -2026

De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH streven ernaar dat iedere woningzoekende binnen 36 binnen maanden woonruimte kan vinden in Arnemuiden die passend is qua huishoudensgrootte, inkomen, leeftijd en eventuele zorgbehoefte. Gezien de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen zetten de gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH in op een verruiming van de sociale voorraad.

Gezien de actuele wooncrisis willen de gemeente, WBV Arnemuiden en de HBVH de sociale huurvoorraad uitbreiden

De gemeente en WBV Arnemuiden stellen alles in het werk om deze gezamenlijke ambitie te realiseren waarbij de gemeente bouwgrond ter beschikking stelt waarop WbvA sociale nieuwbouwwoningen kan realiseren.

1.1 - Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Versnelling woningbouw	1.1.1 I	<p>WBV Arnemuiden is in staat om de woningvoorraad voor nieuwe sociale huurwoningen te bouwen in de periode tot en met 2030, mits bouwlocatie aanwezig is.</p> <p>De indicatieve woningbouwprogrammering is gericht op die realisatie en zal in 2023/ 2023 nader worden bepaald.</p> <p>De gemeente en WBV Arnemuiden realiseren deze opgave door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vergroten van de mogelijkheden voor WBV Arnemuiden om woningen te kunnen realiseren of verwerven op locaties waarvan WBV Arnemuiden (nog) niet de grondeigenaar is: <ul style="list-style-type: none"> ○ De gemeente stuurt op realisatie van 1/3 sociale huurwoningen in haar totale woningbouwprogrammering en zet in Arnemuiden in op de realisatie/exploitatie van deze sociale huurwoningen door WBV Arnemuiden. De gemeente zet hiertoe haar (publiekrechtelijke) instrumentarium in. Zo stuurt de gemeente in anterieure (exploitatie)overeenkomsten op een programma van 1/3 sociale huur om daarmee inclusieve wijken te realiseren, en in onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling maakt de gemeente afspraken om WBV Arnemuiden vroegtijdig te betrekken. De gemeente voert gesprek met de provincie over realisatie van de totale nieuwbouwpogave. 	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente en WBV Arnemuiden

		<ul style="list-style-type: none"> ○ WBV Arnemuiden neemt zelf ook initiatief door ruimtelijke kansen te benutten en afspraken te maken met marktpartijen. De gemeente zal ook hierbij haar (publiekrechtelijke) instrumentarium inzetten om dit te ondersteunen. • Het organiseren van voldoende beschikbare interne capaciteit; • Twee maal per jaar op bestuurlijk en ambtelijk niveau programma-overleg te voeren over voortgang en condities (waaronder doorlooptijd van procedures), met het doel om eventuele knelpunten weg te nemen; • Het gezamenlijk monitoren van de realisatie, zowel terugblikkend als vooruitkijkend. 		
Randvoorwaarden bij ontwikkeling	1.1.2 O	Om betaalbare nieuwbouw mogelijk te maken onderzoekt de gemeente welke mogelijkheden hiertoe zijn ten aanzien van bepaling van de parkeernorm en kwalitatieve randvoorwaarden die door de gemeente worden opgelegd.	Gemeente	Gemeente
	1.1.3 R	WBV Arnemuiden hanteert en volgt de afspraken die met Woongoed Middelburg zijn gemaakt over sociale grondprijzen. Deze worden jaarlijks geïndexeerd. Ook de eventuele herziening en van de afspraken, worden door de WBVA overgenomen. De gemeente maakt afspraken met de corporaties over de sociale grondprijzen.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente en WBV Arnemuiden
Tijdelijke woningen	1.1.4 R	De WBVA wil in 2023/ 2023 tijdelijke woningen ten behoeve van de transformatie van te Mortiere realiseren. DE WBVA is bereid om, in overleg met de gemeente, deze tijdelijke woningen daarna aan andere doelgroepen te verhuren.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente

1.2 - Bestaande bouw: woningen behouden of beter benutten

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Omvang van de voorraad sociale huurwoningen	1.2.1 R	De voorraad huurwoningen in het sociale segment van WBV Arnemuiden in Middelburg bedraagt eind december 2026 <u>minimaal</u> 387 woningen (woningen behorend tot het DAEB-segment). Jaarlijks maakt WBV Arnemuiden inzichtelijk hoe de omvang van haar woningvoorraad zich ontwikkelt (terugkijkend én vijf jaar vooruitblikkend). Nieuwbouw en onttrekkingen (sloop, verkoop, liberalisatie) maken onderdeel uit van het overzicht. Een overzicht van het DAEB-bezit van WBV Arnemuiden per 1 januari 2023 is opgenomen in bijlage 2.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
Onttrekken van woningen aan de voorraad	1.2.2 R	WBV Arnemuiden is terughoudend met de verkoop van huurwoningen uit het sociale segment tenzij aan de bestaande huurder.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
	1.2.3 R	WBV Arnemuiden is terughoudend met de sloop van sociale huurwoningen. Er worden geen woningen gesloopt tenzij:	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden

	<ul style="list-style-type: none"> • De technische / constructieve staat van de woning onvoldoende is; • Verduurzaming van de woning in de huidige staat niet mogelijk is of te hoge kosten met zich meebrengt; • Woningen onvoldoende toekomstperspectief hebben omdat ze niet voldoen aan de (toekomstige) vraag. 		
--	--	--	--

1.3 - Woonruimte optimaal verdelen

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Monitoring woningtoewijzing	1.3.1 P	De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH monitoren jaarlijks de woningtoewijzingen, slaagkansen en wachttijden, in zowel lotingmodule als wachtmodule, op basis van de Woonmonitor. Ook de verdeling van het aanbod over regulier woningzoekenden en specifieke doelgroepen die voorrang krijgen, wordt gemonitord, om te bewaken dat er een onevenredige verdeling ontstaat tussen verschillende groepen.	Alle partijen	WBV Arnemuiden
Woningtoewijzing	1.3.2 R	Bij de woningtoewijzing geldt dat: <ul style="list-style-type: none"> • WBV Arnemuiden kan hulp bieden aan huishoudens die na actief zoeken geen passende woonruimte hebben kunnen vinden. • WBV Arnemuiden in totaal maximaal 15% ruimte heeft om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. De WBVA is terughoudend om deze 15% toewijzingsruimte te benutten. Er wordt van deze ruimte uitsluitend gebruik gemaakt in specifieke, urgente situaties en betreft altijd maatwerk. 	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
Tijdelijke verhuur	1.3.3 R	Om de druk op de sociale voorraad op korte termijn te verlichten, zet WBV Arnemuiden een deel van de bestaande voorraad in voor tijdelijke verhuur (via een tijdelijk contract volgens de leegstandwet), voor huishoudens die snel een woning nodig hebben en om leegstand tegen te gaan en daarmee leefbaarheid te bevorderen.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
Bevorderen doorstroming	1.3.4 R	De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH bevorderen doorstroming op de woningmarkt, met als doel zoveel mogelijk huishoudens passend te laten wonen. Doorstroming wordt bevorderd door: <ol style="list-style-type: none"> 1. Voorrang te bieden voor doorstromers binnen het eigen woningbezit. Ouderen kunnen, afhankelijk van het inkomen, doorstromen naar voor hen geschikte appartementen met gelijke woonlasten. 2. Bij de toewijzing van nieuwbouw huurwoningen voor zover mogelijk voorrang te bieden aan oudere huishoudens die een sociale huurwoning van WBV Arnemuiden achterlaten, mits de nieuwe woning daarvoor geschikt is; 	Alle partijen	WBV Arnemuiden (bij Pt. 3 volgen de ontwikkelingen met Woongoed Middelburg)

		<p>3. Het bieden van (financiële) hulp aan huishoudens die een verhuizing niet kunnen betalen. In 2023 onderzoeken de gemeente en Woongoed Middelburg in afstemming met de Huurdersvereniging Middelburg tegen welke knelpunten huurders hierbij aanlopen, en welke (financiële) hulp zij samen kunnen bieden. De WBVA en de HBVH volgen deze ontwikkeling en besluiten vervolgens om de aanpak, al dan niet met wijzigingen die specifiek voor Arnemuiden zijn over te nemen.</p> <p>Bij het overnemen van de, al dan niet gewijzigde, aanpak wordt jaarlijks wordt in beeld gebracht en besproken wat daadwerkelijk wordt gedaan om doorstroming te bevorderen en in welke mate dit effectief is.</p>		
Ondersteuning bij het woning zoeken	1.3.5 R	De gemeente en Woongoed Middelburg maken een actieplan om mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van een woning, te ondersteunen. De WBVA neemt de aanpak, al dan niet gewijzigd voor de specifieke situatie in Arnemuiden, eventueel over.	Gemeente en WBV Arnemuiden (Woongoed Middelburg)	Woongoed Middelburg (evt. WBVA)

2 - Betaalbaarheid

Ambitie 2023 - 2026

In de periode tot 2026 willen de gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH de woonlasten van huurders beheersbaar houden en schuldenproblematiek zoveel als mogelijk is voorkómen. Financiële problemen van huurders worden vroegtijdig gesignaleerd en opgepakt.

In hoofdstuk 3 (Duurzaamheid) komt betaalbaarheid van woonlasten terug in relatie tot de verduurzamingsopgave.

2.1 - Zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huurbeleid	2.1.1 R	WBV Arnemuiden hanteert bij de jaarlijkse huurverhoging een inflatievolgend huursombeleid. Daarnaast stelt de WBVA de huuraanpassing af op de economische situatie én biedt hierbij maatwerk voor huishoudens die dat nodig hebben (specifiek maatwerk in combinatie met differentiatie binnen de huursom). Op het moment dat een nieuw landelijk Sociaal Huurakkoord (Aedes en de Woonbond) gereed is, vertalen WBV Arnemuiden en de HBVH de afspraken uit dit landelijke akkoord naar een nieuw Sociaal Huurakkoord voor Arnemuiden, en stellen de gemeente hiervan op de hoogte. De actieagenda Wonen van Aedes vormt hierbij ook een onderlegger.	WBV Arnemuiden en HBVH	WBV Arnemuiden
	2.1.2 P	Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen WBV Arnemuiden en HBVH. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.	WBV Arnemuiden en HBVH	WBV Arnemuiden
	2.1.3 R	WBV Arnemuiden past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Indien er extra investeringsruimte voor WBV Arnemuiden ontstaat als gevolg van het hanteren van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen, dan wendt WBV Arnemuiden de extra investeringsruimte aan ten behoeve van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming van haar woningvoorraad in Arnemuiden.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden

Inzicht geven in bijkomende kosten	2.1.4 R	De gemeente en WBV Arnhemuiden brengen samen in beeld hoe en welke informatie geboden kan worden aan huurders bij woningtoewijzing ten aanzien van de bijkomende kosten (zoals energielasten).	Gemeente en WBV Arnhemuiden	WBV Arnhemuiden (volgt eventueel de ontwikkeling met Woongoed Middelburg)
------------------------------------	------------	--	-----------------------------	---

2.2 - Vroeg signaleren en voorkómen van schulden

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Netwerk schuldhulpverlening	2.2.1 R	WBV Arnhemuiden heeft een sociaal beleid t.a.v. betalingsproblemen van hun huurders, inclusief de inzet van een budgetcoach die voor de eerste twee gesprekken betaald wordt door de WBV Arnhemuiden. Partijen in het netwerk zorgen er zo veel als mogelijk is voor dat mensen gebruik maken van de inkomensvoorzieningen waar zij recht op hebben. De WBV Arnhemuiden ontvangt daartoe actuele informatie betreft de verschillende regelingen en loketten van de gemeente.	Gemeente en WBV Arnhemuiden	Gemeente
Vroegsignalering schuldenproblematiek	2.2.2 R	Om schuldenproblematiek vroeg te kunnen signaleren, sluit de WBV Arnhemuiden aan bij de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening- het landelijke convenant vroegsignalering, en ondertekent, eventueel inclusief een addendum met aanvullende afspraken.	WBV Arnhemuiden	Gemeente

3 - Duurzaamheid

Ambitie 2023 - 2026

De gemeente, WBV Arnemuiden en de HBVH streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. De ambitie is een CO₂-reductie van 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 woningen in bezit van WBV Arnemuiden hebben eind 2026 gemiddeld energielabel A (exclusief te slopen woningen). De gemeente, WBV Arnemuiden en de HBVH stimuleren duurzaam gedrag van bewoners, ook om energie-armoede tegen te gaan. Het bevorderen van energiebewustwording van bewoners maakt onderdeel uit van de diverse duurzaamheidsprojecten.

De WBV Arnemuiden heeft de ambitie om de meest energiezuinige corporatie van Zeeland te zijn. Nieuwbouwwoningen zijn per definitie NOM.

De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH hebben aandacht voor klimaatadaptatie en 'circulariteit'. De gemeente streeft ernaar om in 2050 100% circulair te zijn, in lijn met de landelijke ambitie.

3.1 - Toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker
Startkansen voor duurzame warmte	3.1.1 P	Indien er ontwikkelingen zijn, relevant voor de Wbva, wordt zij door de gemeente betrokken.	Gemeente	Gemeente
Verduurzaming van de woningvoorraad door WBV Arnemuiden	3.1.2 R	WBV Arnemuiden verduurzaamt haar woningvoorraad in Arnemuiden, gericht op de reductie van de warmtevraag van de woning (isoleren) en op het opwekken van duurzame energie. Leidraad vormt de Aedes-routekaart. Tussendoel is om eind 2026 gemiddeld Energielabel A te behalen voor het gehele bezit, exclusief te slopen woningen. Gezamenlijke monitoring vindt jaarlijks plaats op basis van energielabeling en de warmtevraag per m ² ten opzichte van de isolatiestandaard waar de woning aan moet voldoen in 2050 (zie definiëring in bijlage 3).	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden

	3.1.3 R	WBV Arnemuiden streeft naar verlaging van woonlasten na een energiesprong van de woning. Van de mogelijkheid om na een energiesprong de meest recente versie van de 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' behorende bij het Sociaal Huurakkoord (Aedes en Woonbond) toe te passen maakt de WBV Arnemuiden geen gebruik.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
	3.1.4 O P	WBV Arnemuiden onderzoekt de mogelijkheden om bij planmatige keukenvervanging over te stappen op elektrisch koken. De WBV Arnemuiden onderzoekt de mogelijkheid om bij mutatie van een woning dit direct aan de nieuwe huurder aan te bieden. WBV Arnemuiden biedt zittende huurders aan op kosten van de WBV Arnemuiden de groepenkast uit te breiden als de huurder wil overstappen op elektrisch koken.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
Opwekken duurzame energie	3.1.5 P	WBV Arnemuiden biedt huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen aan te leggen, en heeft 70% van de eengezinswoningen reeds van zonnepanelen voorzien .	WBV Arnemuiden en gemeente	WBV Arnemuiden
Betrekken particuliere woningeigenaren	3.1.6 R	Bij de aanpak van complexen biedt WBV Arnemuiden ook particuliere woningeigenaren in gemengde complexen aan om aan te haken bij verduurzamingswerkzaamheden, mits dit niet leidt tot aanzienlijke vertraging of extra kosten en de aard van het vastgoed, de locatie en de maatregelen zich daarvoor lenen.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden
Nieuwbouw	3.1.7 P	WBV Arnemuiden bouwt bij nieuwbouw nul-op-de-meter-woningen. Per project bezien WBV Arnemuiden en de gemeente samen welke eventuele knelpunten het behalen van dit doel in de weg staan en welke inspanning zij leveren om de knelpunten weg te nemen.	WBV Arnemuiden en gemeente	WBV Arnemuiden
Energie-armoede	3.1.8 R	De gemeente maakt in samenwerking met WBV Arnemuiden, netbeheerders en bewoners een plan van aanpak voor de aanpak van energie-armoede. Resultaat hiervan is (extra) inzet voor deze huishoudens. De gemeente informeert de WBV Arnemuiden tijdig over maatregelen die zij neemt (bijvoorbeeld de inzet van de energiecoach)	Alle partijen	Gemeente

3.2 - Klimaatadaptatief en circulair (ver)bouwen en slopen

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker
Klimaatadaptatie	3.2.1 R	De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH combineren de uitkomsten van de 'stresstest' van de gemeente met een kaart van het bezit van WBV Arnemuiden. Op basis daarvan bezien zij welke acties en activiteiten worden uitgevoerd. Doel hiervan is de gevolgen van klimaatverandering te verminderen in de woningvoorraad van WBV Arnemuiden en de directe woonomgeving daarvan, en om een groene woonomgeving te bevorderen.	Alle partijen	Gemeente
Circulariteit	3.2.2 P	De gemeente en WBV Arnemuiden verkennen samen wat zij beschouwen als 'circulair (ver)bouwen en slopen', delen hierover kennis en goede voorbeelden, en stemmen jaarlijks concrete acties en activiteiten af. Woningen die in aanmerking komen voor sloop worden 'bewust gesloopt', waarbij materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente

4 - Sociaal-maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Ambitie 2023 - 2026

De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH willen wijken realiseren die veerkrachtig zijn, waar alle bewoners zich thuis voelen in een schone en prettige omgeving. Partijen zetten zich in om samen met alle wijkpartners en bewoners per wijk te bezien wat nodig en haalbaar is.

WBV Arnemuiden en gemeente willen beter inzicht krijgen in de omvang en behoeften van ouderen en specifieke doelgroepen om samen met zorgpartijen te komen tot concrete plannen voor een integrale aanpak. De woonzorgvisie die de gemeente samen met betrokken partners gaat opstellen, zal hier een basis voor bieden. Daarbij wordt niet alleen gericht op huisvesting, maar ook op woonzorgarrangementen (inclusief begeleiding) die passen bij de verschillende doelgroepen in Middelburg en specifiek in Arnemuiden.

De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH hebben de ambitie om de verschillende specifieke doelgroepen in Arnemuiden te huisvesten, en monitoren de verdeling van het aanbod over regulier woningzoekenden en specifieke doelgroepen die voorrang krijgen om te bewaken dat er een onevenredige verdeling ontstaat tussen verschillende groepen.

4.1 - Wijkgericht samenwerken aan de opgaven in de wijken en buurten

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Middelburgs model en wijknetwerken	4.1.1 R	De gemeente werkt momenteel aan de implementatie van het 'Middelburgs model', dat de basis vormt voor de organisatie van zorg- en ondersteuningsstructuur in Middelburg. De gemeente heeft een implementatieplan opgesteld en bespreekt dit 2023 met samenwerkingspartners waaronder WBV Arnemuiden. De gemeente en WBV Arnemuiden willen snel kunnen handelen als bewoners hulp of ondersteuning nodig hebben. Onderdeel van (het implementatieplan voor) het Middelburgs model is het komen tot een goede aanpak hiervoor in samenwerking tussen de gemeente, WBV Arnemuiden en partijen die in de gemeente Middelburg zorg en ondersteuning aan bewoners bieden. Het gaat hierbij om de wijze van behandelen van een melding, het komen tot afspraken over gegevensdelen, en afspraken over overlegstructuren en rollen en verantwoordelijkheden.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente
	4.1.2 R	WBV Arnemuiden heeft, vanwege de beperkte woningomvang, een goed beeld van haar huurders, is laagdrempelig en open. De WBV Arnemuiden is een goed aanpreekpunt en onderhoudt het contact met bewoners en partners.	WBV Arnemuiden	WBV Arnemuiden

		De projectleider van de WBVA signaleert actief en verbindt bewoners met burens en (vrijwilligers)organisaties. Dit levert een bijdrage aan een 'sterke sociale basis', één van de drie pijlers van het Middelburgs model.		
Samenwerking in wijken en overkoepelend stedelijk overleg	4.1.3 I	<i>Kader: In samenwerking met Woongoed Middelburg de HVM en andere partners in de wijken (inwoners, zorg, welzijn en politie) stelt de gemeente wijkplannen op, als pilot hiermee startend in 2023 in de wijk 't Zand/ Stromenwijk. Het wijkplan verbindt de visie op de wijk aan afgestemde (deels reeds lopende) concrete fysieke en sociale inzet en acties om de veerkracht, leefbaarheid en veiligheid van bestaande wijken te behouden of te verbeteren.</i>	Alle partijen , (WbvA volgt de ontwikkelingen met Woongoed Middelburg)	Gemeente
		De WBV Arnemuiden volgt de ontwikkeling en neemt de aanpak later, al dan niet in gewijzigde vorm specifiek voor Arnemuiden, over.		
	4.1.4 P	Op niveau van Arnemuiden overleggen de gemeente, WBV Arnemuiden en andere kernpartners die actief zijn in Arnemuiden tenminste een maal per jaar met elkaar om prioriteiten te bepalen en eventuele knelpunten op te lossen die naar voren komen uit de wijknetwerken.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente
Monitoring ontwikkeling van wijken en extra inzet in wijken	4.1.5 O	<i>Kader: Jaarlijks monitoren de gemeente en Woongoed Middelburg de ontwikkeling qua veerkracht, leefbaarheid en veiligheid. Hiertoe worden onder andere de Zeeuwse Monitor Integrale Veiligheid, de Aedes-veerkrachtkarten en inzicht en ervaringen van partijen benut. Op basis van de monitoring wordt een herschikking gemaakt van de capaciteit die de gemeente en Woongoed Middelburg in wijken en buurten inzetten.</i>	Alle partijen , (WbvA volgt de ontwikkelingen met Woongoed Middelburg)	Gemeente
		De WBV Arnemuiden neemt, na de pilot met Woongoed Middelburg, de aanpak in al dan niet aangepaste vorm specifiek voor Arnemuiden over.		
Aanpakken woonoverlast	4.1.6 R	De gemeente en WBV Arnemuiden vinden het belangrijk om gezamenlijk woonoverlast aan te pakken en ernstige overlast te verminderen. Zij maken met de politie samenwerkingsafspraken om te komen tot een zo goed mogelijk sluitende ketenaanpak. Onderdeel hiervan is te komen tot een gezamenlijke werkwijze om gegevens te delen.	Gemeente, WBV Arnemuiden, Politie	Gemeente

4.2 – Specifieke doelgroepen goed huisvesten en begeleiden

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Woonzorgvisie	4.2.1 R	De gemeente stelt een woonzorgvisie op, in samenwerking met corporaties, waaronder de WBV Arnhemuiden, Woongoed Middelburg en zorgaanbieders. De woonserviceszones, het gebruik van de welzijnsruimten en vraag en aanbod van woonzorgconcepten voor ouderen, maken daar onderdeel van uit.	Gemeente	Gemeente 2023-2023
Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang	4.2.2 R	Op Walchers niveau wordt in 2023 gestart met het maken van samenwerkingsafspraken tussen de Walcherse gemeenten, corporaties en zorgorganisaties rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Het traject 'Weer Thuis' wordt ondersteund door experts van het RVO die helpen bij het maken van samenwerkingsafspraken over de werkwijze tussen gemeenten, zorgaanbieders en corporaties bij de in- door en uitstroom en daarnaast begeleiding en specifieke huisvesting van personen uit een (intramurale) woonvoorziening. Deze samenwerkingsafspraken worden vastgelegd in een convenant.	Gemeente, zorgaanbieders en corporaties, waaronder WBV Arnhemuiden	Gemeente
OGGZ-convenant	4.2.3 R	De gemeente wil een OGGZ-netwerk doorontwikkelen gericht op sociaal kwetsbare mensen die zelf nauwelijks een beroep doen op bestaande hulpverlening, terwijl deze kwetsbare mensen zorgwekkend, én zorgmijdend gedrag vertonen. Belangrijke partners hierin zijn WBV Arnhemuiden, politie, maatschappelijke hulpverleners en zorgaanbieders. Het OGGZ-netwerk is daarbij gericht op het voorkómen van maatschappelijke uitval en dakloosheid door het zorgwekkende, en zorgmijdende gedrag. Het doel is het realiseren van een aanvaardbare kwaliteit van leven voor deze kwetsbare doelgroep. Hiertoe wordt medio 2023 het "OGGZ-convenant" afgesloten. Hierin zijn samenwerkingsafspraken vastgelegd over onder andere: <ul style="list-style-type: none"> • de wijze waarop gegevens gedeeld worden; • de kernpartners en de schilpartners van het overleg; • de overlegstructuur; • de rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen; • de wijze waarop wordt gehandeld bij zorgen/escalatie ('Zeeuwse regiekaart'). 	Gemeente en WBV Arnhemuiden, samen met politie, maatschappelijke hulpverleners en zorgaanbieders	Gemeente
Spoedzoekers/ bijzondere doelgroepen	4.2.4 O	Om in te spelen op de toegenomen vraag naar huisvesting vanuit verschillende doelgroepen die op korte termijn een woning nodig hebben ('spoedzoekers'), onderzoekt de WBV Arnhemuiden met de gemeente of de tijdelijke woningen t.b.v de transformatie van te Mortiere later ingezet kunnen worden voor andere doelgroepen. (zie ook afspraak 1.1.4).Afspraken over aantallen woningen, financieringsvorm en welke doelgroepen worden verstaan onder 'spoedzoekers / bijzondere doelgroepen', maakt hier onderdeel van uit.	Gemeente en WBV Arnhemuiden	Gemeente

Jeugd 18-/18+	4.2.5 R	Jongeren die na hun achttiende uit een opvang komen hebben zelfstandige woonruimte nodig en maken veelal gebruik van begeleiding om zelfstandig te kunnen wonen. De gemeente stelt hiertoe in 2023 een actieplan op en betreft de WBV Arnemuiden hierbij.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente
Vergunninghouders	4.2.6 P	De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders, op grond van de Huisvestingswet. Vergunninghouders behoren tot de doelgroep van corporaties. De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH beschouwen vergunninghouders als een doelgroep die met voorrang gehuisvest moet worden. De gemeente en WBV Arnemuiden voelen zich samen verantwoordelijk om invulling te geven aan de huisvesting van deze groep, en stemmen daartoe de taakstelling en inzet met elkaar af. Partijen werken samen om deze huishoudens een goede start te geven in Middelburg. De gemeente betreft WBV Arnemuiden bij de begeleiding van vergunninghouders.	Gemeente en WBV Arnemuiden	Gemeente

5 – Organisatie en samenwerking

Ambitie 2023 – 2026

De gemeente, WBV Arnemuiden en de HBVH werken met elkaar samen om de bewoners van Arnemuiden 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 bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH:

- 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;
- bespreken met elkaar eventuele knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking.

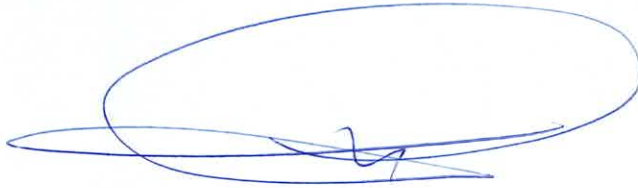
Onderwerp	Nr. / Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Bestuurlijk overleg	5.1 P	Minimaal twee maal per jaar, in het voorjaar en het najaar, vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, WBV Arnemuiden en de HBVH. Het bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijn monitoren van de 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 afstemmen van activiteiten en werkzaamheden voor het volgende jaar. Indien nodig is aanvullend (bilateraal) bestuurlijk overleg mogelijk.	Alle partijen	Gemeente
Kerngroep	5.2 P	Uitvoering van deze prestatieafspraken wordt gemonitord en besproken op het halfjaarlijks bestuurlijk en ambtelijk overleg.	Alle partijen	Gemeente
Jaarlijks overzicht activiteiten	5.3 P	Partijen benoemen jaarlijks de concrete activiteiten en werkzaamheden waar zij het volgende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Partijen nemen dit zo ver als mogelijk is op in hun begroting (qua budget en capaciteit).	Alle partijen	Gemeente
Inzet afschaffing verhuurderheffing	5.4 P	In het jaarlijkse bod (voorgenomen activiteiten) geeft de WBV Arnemuiden aan welke prestaties worden geleverd op basis van de extra investeringsruimte die ontstaat door de tariefverlaging verhuurderheffing per 1-1-2023, en de uiteindelijke afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Hiertoe maakt WBV Arnemuiden inzichtelijk welke extra investeringsruimte ontstaat en hoe zij dit zou willen aanwenden in Arnemuiden.	Alle partijen	WBV Arnemuiden
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.5 P	Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die zij op hun gezamenlijke werkveld zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.	Alle partijen	

Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.6 P	Deze prestatieafspraken gelden voor de periode van 2023 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 P	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 P	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 P	Bij een eventueel geschil over de (uitvoering van) de prestatieafspraken 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 Middelburg op 17 mei 2023

Namens Gemeente Middelburg

De heer R. Schonis
Wethouder Wonen




Namens WBV Arnemuiden

De heer L.A. van Mal
Voorzitter bestuur



Namens Huurdersbelangenvereniging Hoogaars

Mevr. A. Steen
Voorzitter

1/0  (SECRETARIS)



Bijlage 1 - Indicatieve woningbouwprogrammering WBV Arnemuiden in Middelburg

1 A - Lopende projecten

1 B - Projecten die vallen onder de nieuwbouwambitie zoals opgenomen in deze prestatieafspraken (realisatie 750 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030)

Hazenburg III:

20 stuks nieuwe woningen

Veerseweg:

20 stuks tiny-houses

Bijlage 2 - Overzicht DAEB-woningbezit WBV Arnemuiden per 1 januari 2023

DAEB woningbezit van WBV Arnemuiden in de gemeente Middelburg, per 1 januari 2023:

Categorie SVB	Type	Perceeltype omschrijving	Aantal eenheden
Woning gereguleerd	Eengezinswoning	2^1 kapwoning	4
		Eindwoning	11
		Hoekwoning	95
		Tussenwoning	201
	Totaal eengezinswoning		311
	Onder- en bovenwoning		75
Eindtotaal			386

Bijlage 3 - Definiëring isolatiestandaard

Zie afspraak 3.1.2

Woningtype	Bouwjaar	Standaard	
		Compactheid (A_{15}/A_g)	Netto warmtevraag (kWh/m ²)
Eengezins	< 1945	< 1,00	≤ 60
		≥ 1,00	≤ 60 + 105 * ($A_{15}/A_g - 1,0$)
	> 1945	< 1,00	≤ 43
		≥ 1,00	≤ 43 + 40 * ($A_{15}/A_g - 1,0$)
Meergezins	< 1945	< 1,00	≤ 95
		≥ 1,00	≤ 95 + 70 * ($A_{15}/A_g - 1,0$)
	> 1945	< 1,00	≤ 45
		≥ 1,00	≤ 45 + 45 * ($A_{15}/A_g - 1,0$)

A_{15} = verliesoppervlak (NTA 8800)

A_g = gebruiksoppervlak (NTA 8800)