

Prestatieafspraken Middelburg 2022 tot en met 2025

Gemeente Middelburg
Woonged Middelburg
Huurders Vereniging Middelburg

Maart 2022



Over deze prestatieafspraken

In deze *Prestatieafspraken Middelburg 2022 tot en met 2025* zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Middelburg, de woningcorporatie Woongoed Middelburg en de Huurdersvereniging Middelburg (HVM) met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025.

De gemeente, Woongoed en HVM 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 2022-2026

Parallel aan het opstellen van deze prestatieafspraken werkt de gemeente, in afstemming met Woongoed en HVM, aan de woonvisie Middelburg 2022-2026. De woonvisie zal in het voorjaar van 2022 worden vastgesteld. 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 Woongoed 'Ertoe doen' (2022-2025) vormt ook een onderlegger bij deze prestatieafspraken.

Opzet van deze prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken Middelburg 2022 tot en met 2025* 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 2025 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 2022 -2025

De gemeente, Woongood en HVM streven ernaar dat iedere woningzoekende met een laag inkomen binnen 18 maanden woonruimte kan vinden in Middelburg die passend is qua huishoudensgrootte, inkomen, leeftijd en eventuele zorgbehoefte. Gezien de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen zetten de gemeente, Woongood en HVM in op een verruiming van de sociale voorraad. Het gaat met name om appartementen en grondgebonden woningen, met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens, met een woonoppervlak van 60 tot 80 m², voor respectievelijk één- en tweepersoonshuishoudens, vooral ouderen en gezinnen met een laag inkomen.

Gezien de actuele wooncrisis willen de gemeente, Woongood en de HVM de sociale huurvoorraad uitbreiden met netto 500 woningen tot en met 2030¹. De gemeente en Woongood stellen alles in het werk om deze gezamenlijke ambitie te realiseren. Zij richten zich op versnelling van de flinke nieuwbouwopgave en ook op het bieden van tijdelijke woonoplossingen. Daarnaast wordt ingezet op doorstroming door gericht te bouwen en instrumenten in te zetten om de doorstroming te bevorderen.



1.1 - Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Versnelling woningbouw	1.1.1 I	<p>Woongood is in staat om 750 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen verspreid over de verschillende wijken van Middelburg in de periode tot en met 2030 en daarmee een netto groei van 500 woningen te realiseren. De indicatieve woningbouwprogrammering is gericht op die realisatie en is als bijlage bij deze prestatieafspraken gevoegd.</p> <p>De gemeente en Woongood realiseren deze nieuwbouwopgave door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vergroten van de mogelijkheden voor Woongood om woningen te kunnen realiseren op locaties waarvan Woongood (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 op de realisatie/exploitatie van deze sociale huurwoningen door Woongood. 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 	Gemeente en Woongood	Gemeente en Woongood

¹ Nieuwbouw voor: (1) Toename doelgroep gebaseerd op woningmarktonderzoek RIGO: 250 woningen; (2) verandering doelgroep naar meer één en tweepersoonshuishoudens: 250 woningen; (3) extra woningen nodig voor statushouders: 250 woningen. Onttrekkingen aan de voorraad: 250 woningen. Per saldo gaat het om een toevoeging van 500 woningen.

		<p>inclusieve wijken te realiseren, en in onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling maakt de gemeente afspraken om Woongoed vroegtijdig te betrekken. De gemeente voert gesprek met de provincie over realisatie van de totale nieuwbouwopgave.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Woongoed 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; • Driemaandelijks op bestuurlijk 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 nieuwbouwrealisatie, 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 / In eerste kwartaal 2022
	1.1.3 R	De gemeente en Woongoed hebben op 31 oktober 2019 per brief (kenmerk 223696) afspraken gemaakt over sociale grondprijzen. Deze worden jaarlijks geïndexeerd. De gemeente en Woongoed treden in overleg over een eventuele herziening van de afspraken, op verzoek van een van beide partijen.	Gemeente en Woongoed	Gemeente en Woongoed
Tijdelijke woningen	1.1.4 R	Om de druk op de sociale voorraad op korte termijn te verlichten, realiseren de gemeente en Woongoed tijdelijke woningen (woningen met een exploitatietermijn van 15 jaar). In 2022 voeren de gemeente en Woongoed een haalbaarheidsonderzoek uit voor realisatie van 50 'flexwoningen' voor spoedzoekers (zie ook afspraak 4.2.4). De gemeente en Woongoed onderzoeken de komende jaren de mogelijkheden om meer tijdelijke woningen toe te voegen.	Gemeente en Woongoed	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 Woongoed in Middelburg bedraagt eind december 2025 <u>minimaal</u> 4.850 woningen (woningen behorend tot het DAEB-segment). Jaarlijks maakt Woongoed 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.	Woongoed	Woongoed

		Een overzicht van het DAEB-bezit van Woongoed per 1 januari 2022 is opgenomen in bijlage 2.		
Onttrekken van woningen aan de voorraad	1.2.2 R	Woongoed is terughoudend met de verkoop van huurwoningen uit het sociale segment. Verkoop spitst zich toe op woningen die niet meer passen in de huidige en toekomstige sociale woningportefeuille, of wordt benut om meer gemengde wijken te creëren: <ul style="list-style-type: none"> • Grote eengezinswoningen, onder de voorwaarde dat gezinnen een gelijke slaagkans/zoekduur hebben; • Monumentaal, bijzonder en 'solitair' bezit; • Woningen gelegen in wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen (Stromenwijk/'t Zand, Dauwendaele, Magistraatwijk, Nieuw Middelburg); • niet-DAEB-bezit. 	Woongoed	Woongoed
	1.2.3 R	Woongoed is terughoudend met de sloop van sociale huurwoningen. Er worden geen woningen gesloopt tenzij: <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. 	Woongoed	Woongoed

1.3 - Woonruimte optimaal verdelen

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Monitoring woningtoewijzing	1.3.1 P	De gemeente, Woongoed en HVM monitoren halfjaarlijks 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	Woongoed
Woningtoewijzing	1.3.2 R	Bij de woningtoewijzing geldt dat: <ul style="list-style-type: none"> • Woongoed hulp aanbiedt aan huishoudens die na 18 maanden actief zoeken geen passende woonruimte hebben kunnen vinden. • Woongoed in totaal maximaal 15% ruimte heeft om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. Deze 15% toewijzingsruimte benut Woongoed ten behoeve van toewijzing aan herhuisvestingskandidaten, spoedzoekers en sturing op gemengde wijken en/of complexen. 	Woongoed	Woongoed

Tijdelijke verhuur	1.3.3 R	Om de druk op de sociale voorraad op korte termijn te verlichten, zet Woongood een deel van de bestaande voorraad in voor tijdelijke verhuur (via een tijdelijk contract), voor huishoudens die snel een woning nodig hebben en om leegstand tegen te gaan en daarmee leefbaarheid te bevorderen.	Woongood	Woongood
Bevorderen doorstroming	1.3.4 R	De gemeente, Woongood en HVM 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 behoud van huurprijs. 2. Bij de toewijzing van nieuwbouw huurwoningen voor zover mogelijk voorrang te bieden aan oudere huishoudens die een sociale huurwoning van Woongood achterlaten, mits de nieuwe woning daarvoor geschikt is; 3. Het bieden van (financiële) hulp aan huishoudens die een verhuizing niet kunnen betalen. In 2022 onderzoeken de gemeente en Woongood in afstemming met HVM tegen welke knelpunten huurders hierbij aanlopen, en welke (financiële) hulp zij samen kunnen bieden. Jaarlijks wordt in beeld gebracht en besproken wat daadwerkelijk wordt gedaan om doorstroming te bevorderen en in welke mate dit effectief is. 	Alle partijen	Woongood
Ondersteuning bij het woning zoeken	1.3.5 R	De gemeente en Woongood maken een actieplan om mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van een woning, te ondersteunen.	Gemeente en Woongood	Woongood

2 - Betaalbaarheid

Ambitie 2022 - 2025

In de periode tot 2026 willen de gemeente, Woongood en HVM 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	Woongood hanteert bij de jaarlijkse huurverhoging een inflatievolgend huursombeleid en 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 Woongood en de HVM de afspraken uit dit landelijke akkoord naar een nieuw Sociaal Huurakkoord voor Middelburg, en stellen de gemeente hiervan op de hoogte. De actieagenda Wonen van Aedes vormt hierbij ook een onderlegger.	Woongood en HVM	Woongood
	2.1.2 P	Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen Woongood en HVM. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.	Woongood en HVM	Woongood
	2.1.3 R	Woongood past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Indien er extra investeringsruimte voor Woongood ontstaat als gevolg van het hanteren van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen, dan wendt Woongood de extra investeringsruimte aan ten behoeve van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming van haar woningvoorraad in de gemeente Middelburg.	Woongood	Woongood
Tweehurenbeleid	2.1.4 R	Woongood voert in 2022 het tweehurenbeleid in. Dit heeft betrekking op vrijkomende woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen, die afhankelijk zijn van de grootte van het huishouden. Het inkomen van de huurder en de huishoudensamenstelling bepaalt de huurprijs.	Woongood	Woongood

Inzicht geven in bijkomende kosten	2.1.5 R	De gemeente en Woongoed brengen samen in beeld hoe en welke informatie geboden kan worden aan huurders bij woningtoewijzing ten aanzien van de bijkomende kosten (zoals energielasten, gemeentelijke heffingen, waterschapsbelasting, inboedelverzekering).	Gemeente en Woongoed	Woongoed
---	------------	---	----------------------	----------

2.2 - Vroeg signaleren en voorkómen van schulden

Onderwerp	Nr./ Type	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Netwerk schuldhulpverlening	2.2.1 R	De gemeente als regievoerder en Woongoed zetten een netwerk op van partijen die werkzaam zijn in de schuldhulpverlening, gericht op het gezamenlijk voorkómen van schuldenproblematiek en het bieden van hulp aan huurders die toch met schuldenproblematiek te maken krijgen. De partijen in het netwerk zorgen er zo veel als mogelijk is voor dat mensen gebruik maken van de inkomensvoorzieningen waar zij recht op hebben.	Gemeente en Woongoed	Gemeente
Vroegsignalering schuldenproblematiek	2.2.2 R	Om schuldenproblematiek vroeg te kunnen signaleren, hebben de gemeente en Woongoed -aansluitend bij de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening- het landelijke convenant vroegsignalering ondertekend, inclusief een addendum met aanvullende afspraken. In 2022 wordt de werkwijze rondom vroegsignalering huurschulden doorontwikkeld. . Daarnaast onderzoeken de gemeente en Woongoed op welke wijze op grond van de Wmo zorgmeldingen gedeeld kunnen worden, onder andere met het oog op het voorkomen van huisuitzettingen. De gemeente pakt de regie op het organiseren van dit proces.	Gemeente en Woongoed	Gemeente

3 - Duurzaamheid

Ambitie 2022 - 2025

De gemeente, Woongood en de HVM 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 Woongood hebben eind 2025 gemiddeld energielabel A (exclusief te slopen woningen, monumenten en woningen in een VVE). De gemeente, Woongood en de HVM 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 gemeente, Woongood en HVM 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	In de Warmtetransitievisie heeft de gemeente onder andere de wijk Dauwendaele benoemd als startkans voor de aanpak om te komen tot duurzame warmte. De gemeente en Woongood voeren samen met andere partners een haalbaarheidsstudie uit naar realisatie van een warmtenet in Dauwendaele.	Gemeente en Woongood	Gemeente
Verduurzaming van de woningvoorraad door Woongood	3.1.2 R	Woongood verduurzaamt haar woningvoorraad in Middelburg, 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 2025 gemiddeld Energielabel A te behalen voor het gehele bezit, exclusief te slopen woningen, monumenten en woningen in een VVE. 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).	Woongood	Woongood

	3.1.3 R	Woongoed past de huur van een woning na een energiesprong aan conform de meest recente versie van de 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' behorende bij het Sociaal Huurakkoord (Aedes en Woonbond).	Woongoed	Woongoed
	3.1.4 O	Woongoed onderzoekt de mogelijkheden om bij keukenvervanging over te stappen op elektrisch koken.	Woongoed	Woongoed
Opwekken duurzame energie	3.1.5 P	Woongoed biedt huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen aan te leggen, en is gestart met de projectmatige aanleg van zonnepanelen op meergezins-complexen. De aanleg van zonnepanelen op woningen in de Binnenstad wordt bemoeilijkt door de door het Rijk aangewezen status van beschermd stadsgezicht. De gemeente onderzoekt de toepassingsmogelijkheden voor zonnepanelen in de binnenstad, op basis van het gemeentelijke beleid vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hiertoe informeert Woongoed de gemeente over het aantal woningen in bezit van Woongoed in de binnenstad. De gemeente en Woongoed bespreken vervolgens samen welke mogelijkheden er zijn en of een subsidieregeling tot de mogelijkheden behoort.	Woongoed en gemeente	Woongoed
Betrekken particuliere woningeigenaren	3.1.6 R	Bij de aanpak van complexen biedt Woongoed 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.	Woongoed	Woongoed
Nieuwbouw	3.1.7 I	Woongoed heeft de intentie om bij nieuwbouw nul-op-de-meter-woningen te bouwen. Per project bezien Woongoed 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.	Woongoed en gemeente	Woongoed
Energie-armoede	3.1.8 R	De gemeente maakt in samenwerking met Woongoed, netbeheerders en bewoners een plan van aanpak voor de aanpak van energie-armoede. Resultaat hiervan is (extra) inzet voor deze huishoudens.	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, Woongoed en HVM combineren de uitkomsten van de 'stresstest' van de gemeente met een kaart van het bezit van Woongoed. Op basis daarvan bezien zij welke acties en activiteiten worden uitgevoerd. Doel hiervan is de gevolgen van klimaatverandering te	Alle partijen	Gemeente

		verminderen in de woningvoorraad van Woongoed en de directe woonomgeving daarvan, en om een groene woonomgeving te bevorderen.		
Circulariteit	3.2.2 P	De gemeente en Woongoed 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 Woongoed	Gemeente

4 - Sociaal-maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Ambitie 2022 - 2025

De gemeente, Woongoed en HVM 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.

Woongoed 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 woonzorg-arrangementen (inclusief begeleiding) die passen bij de verschillende doelgroepen in Middelburg.

De gemeente, Woongoed en HVM hebben de ambitie om de verschillende specifieke doelgroepen in Middelburg 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 in de eerste helft van 2022 met samenwerkingspartners waaronder Woongoed. De gemeente en Woongoed 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, Woongoed en partijen die in 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 Woongoed	Gemeente
	4.1.2 R	Woongoed heeft een dekkend netwerk van vier wijkbeheerders en een sociaal huismeester. Als eerste aanspreekpunt in de wijk hebben zij dagelijks contact met bewoners en partners. De wijkbeheerders signaleren actief en verbinden bewoners met burens en (vrijwilligers)organisaties.	Woongoed	Woongoed

		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 R	In samenwerking met Woongood, HVM en andere partners in de wijken (inwoners, zorg, welzijn en politie) stelt de gemeente wijkplannen op, als pilot hiermee startend in 2022 in Middelburg Noord. 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.	Alle partijen	Gemeente
	4.1.4 P	Op stedelijk niveau overleggen de gemeente, Woongood en andere kernpartners die actief zijn in de wijken (en betrokken zijn bij het maken van de wijkplannen) twee tot vier maal per jaar met elkaar om prioriteiten te bepalen en eventuele knelpunten op te lossen die naar voren komen uit de wijknetwerken en bij de uitvoering van de wijkplannen.	Gemeente en Woongood	Gemeente
Monitoring ontwikkeling van wijken en extra inzet in wijken	4.1.5 O	Jaarlijks monitoren de gemeente en Woongood de ontwikkeling van alle wijken 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 Woongood in wijken en buurten inzetten.	Alle partijen	Gemeente
	4.1.6 R	De gemeente en Woongood zetten ook de komende jaren in op extra inzet in de wijk Dauwendaele en stellen hiertoe voor 1 januari 2023 een actueel uitvoeringsprogramma op. Hierin worden ook de projecten herinrichting van de Meanderlaan, realisatie van woningen rondom winkelcentrum Dauwendaele en realisatie van de brede school opgenomen.	Gemeente en Woongood	Woongood
Aanpakken woonoverlast	4.1.7 R	De gemeente en Woongood 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, Woongood, 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 Woongood en zorgaanbieders. De woonserviceszones, het gebruik van de welzijnsruimten en vraag en aanbod van woonzorgconcepten voor ouderen, maken daar onderdeel van uit.	Gemeente	Gemeente / 2022-2023

Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang	4.2.2 R	Op Walchers niveau wordt in 2022 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 Woongoed	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 Woongoed, 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 in het eerste kwartaal van 2022 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 Woongoed, samen met politie, maatschappelijke hulpverleners en zorgaanbieders	Gemeente
Spoedzoekers	4.2.4 R	Om in te spelen op de toegenomen vraag naar huisvesting vanuit verschillende doelgroepen die op korte termijn een woning nodig hebben ('spoedzoekers'), zijn de gemeente en Woongoed gestart met een project om flexwoningen te realiseren (zie ook afspraak 1.1.4). In 2022 voeren zij hiertoe een haalbaarheidsonderzoek uit. Het komen tot nadere afspraken over aantallen woningen, financieringsvorm en welke doelgroepen worden verstaan onder 'spoedzoekers', maakt hier onderdeel van uit.	Gemeente en Woongoed	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 voor 1 januari 2023 een actieplan op en betreft Woongoed hierbij.	Gemeente en Woongoed	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, Woongoed en HVM beschouwen vergunninghouders als een doelgroep die met voorrang gehuisvest moet worden. De gemeente en Woongoed 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	Gemeente en Woongoed	Gemeente

		goede start te geven in Middelburg. De gemeente betreft Woongoed bij de begeleiding van vergunninghouders.		
Studenten-huisvesting	4.2.7 I	<p>De gemeente en Woongoed spannen zich gezamenlijk in om met de University College Roosevelt en HZ nieuwe samenwerkingsafspraken te maken over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rollen en verantwoordelijkheden van de partijen (de gemeente heeft de regie als het gaat om de huisvesting van studenten, de onderwijsinstellingen zijn verantwoordelijk voor prognoses en monitoring, Woongoed draagt zorg voor huisvesting); • Werkwijze bij prognoses en monitoring van de huisvesting van studenten; • Afspraken over de manier waarop wordt omgegaan met leegstand van studentenwoningen. 	Gemeente en Woongoed	Gemeente

5 - Organisatie en samenwerking

Ambitie 2022 - 2025

De gemeente, Woongood en de HVM 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 bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, Woongood en HVM:

- 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, Woongood en de HVM. 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 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 en bereiden het bestuurlijk overleg voor. 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
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 lijn met de landelijke afspraken tussen BZK en Aedes ("Prestatieafspraken tariefverlaging verhuurderheffing per 1-1-2022") maken de gemeente, Woongood en HVM voor eind 2022 een aanvullende prestatieafpraak over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstaat door de korting op de verhuurheffing per 1 januari 2022 en uiteindelijk de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023.	Alle partijen	Woongood

		Hiertoe maakt Woongood voor 1 juli 2022 inzichtelijk welke extra investeringsruimte ontstaat en hoe zij dit zou willen aanwenden in Middelburg.		
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 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025. 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 2022

Namens Gemeente Middelburg

De heer J.J. Aalberts
Wethouder Wonen



Namens Woongood

De heer H.M.P. de Ceuster
Directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging Middelburg

De heer M. Dieleman
Voorzitter



Bijlage 1 - Indicatieve woningbouwprogrammering Woongoed in Middelburg

1 A - Lopende projecten

Locatie	Type	Status	Aantal woningen; kans op realisatie		Start bouw
			hoog	laag	
Kanaalweg West	app	uitvoering	119		2020
De Meker	app	ontwerp	32		2022
Binnenterrein Rotterdamse Kaai (Hof Oost-Indië)	grond gebonden	uitvoering	14		2020
Terrein Braakmanstraat	grond gebonden	ontwerp	34		2022
Mortiere	app	ontwerp	40		2023
Rittenburg fase 3	grond gebonden	stedenbouwkundig plan	20		2022
Essenvelt	app	ontwerp gereed	16		ntb
Essenvelt	grond gebonden	ontwerp gereed	18		ntb
Sint Laurens	patio woning	ontwerp	11		2022
Churchillaan (en omgeving)	app	stedenbouwkundig plan	54	27	2023

Totaal

358	27
-----	----

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

Locatie	Type	Status	Aantal woninbgen; kans op realisatie		Start bouw
			hoog	laag	
locaties in onderzoek					
Buitenruststraat	app	onderzoek	36		2024
Keurhove schooltje	-	onderzoek	14		
De Schenge (Haringvlietstraat strook grond)	-	onderzoek	p.m.		
t Zwin (tussen Leger des Heils en de Moskee)	-	onderzoek	50		
Potentiele locaties					
Hart van de Griffioen	-	verkenning	p.m.		
Breeweg (Swerfrust/AZC)		verkenning	p.m.		
Politiekantoor Vrijlandstraat		verkenning	p.m.		

totaal

100	0
-----	---

Bijlage 2 - Overzicht DAEB-woningbezit Woongoed per 1 januari 2022

DAEB woningbezit van Woongoed in de gemeente Middelburg, per 1 januari 2022:

Categorie SVB	Type	Perceeltype omschrijving	Aantal eenheden
Woning gereguleerd	Eengezinswoning	2^1 kapwoning	25
		Eindwoning	20
		Hoekwoning	530
		Tussenwoning	1.461
	Totaal Eengezinswoning		2.036
	Meergezinswoning	Galerijflat	1.605
		Maisonettewoning	141
		Portiekflat	1.029
Totaal Meergezinswoning		2.775	
Woning MOG gereguleerd	Instelling of bedrijf	Galerijflat	20
		Hoekwoning	2
		Portiekflat	100
		Tussenwoning	14
	Totaal Instelling of bedrijf		136
Eindtotaal		4.947	

Bijlage 3 - Definiëring isolatiestandaard

Zie afspraak 3.1.2

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

$A_{i,s}$ = verliesoppervlak (NTA 8800)

A_g = gebruiksoppervlak (NTA 8800)