

# Prestatieafspraken IJsselstein 2025 tot en met 2028



Datum: 21 februari 2025

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid .....	4
1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad .....	4
1.2 Beter benutten bestaande voorraad.....	5
1.3 Woonruimteverdeling.....	6
1.4 Betaalbaar houden van woonlasten .....	6
2. Duurzaamheid .....	7
2.1 Isolatie van de woningvoorraad.....	7
2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af .....	7
2.3 Klimaatadaptatie en circulariteit.....	8
2.4 Optimaliseren samenwerking duurzaamheid .....	8
3. Wonen en zorg .....	9
3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren .....	9
3.2 Doorstroming .....	9
3.3 Huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen.....	9
3.4 Optimaliseren samenwerking wonen en zorg .....	10
4. Leefbaarheid en participatie.....	11
4.1 Samen werken aan leefbare wijken .....	11
4.2 Optimaliseren samenwerking leefbaarheid .....	11
5. Partnerschap en organisatie.....	12
5.1 Samenwerking.....	12
5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden.....	12
Bijlage 1: woningvoorraad naar huurprijsklasse .....	14
Bijlage 2: definities .....	15
Tekenblad.....	17

## Voorwoord

In dit document staan de meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente IJsselstein, woningcorporatie Cazas Wonen en Huurdersvereniging Weidelanden (HV-Weidelanden) voor de periode 2025 tot en met 2028.

Met deze prestatieafspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave die is opgenomen in de Woonzorgvisie 2024 – 2034 en de (nog te actualiseren) Woonvisie. Daarnaast dragen we hiermee bij aan de landelijke en regionale woonopgave zoals vastgelegd in de nationale prestatieafspraken (NPA) en de RegioU10-woondeal.

In deze prestatieafspraken formuleren we onze ambitie en onze inzet op het gebied van o.a. nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en de huisvesting van senioren en aandachtsgroepen. Het realiseren van al deze ambities zal de komende jaren veel ons vragen. Van onze eigen organisaties, van de onderlinge samenwerking, maar ook van onze samenwerking in lokale netwerken. Met (de ontwikkeling van) deze prestatieafspraken bouwen we aan partnerschap. Het is in die zin noemenswaardig dat we de afspraken in het hoofdstuk wonen en zorg samen met onze zorg- en welzijnspartners hebben ontwikkeld. We hebben er alle vertrouwen in dat deze prestatieafspraken niet alleen op papier ‘kloppen’, maar dat ze ook breed gedragen en (h)erkend worden.

We kiezen bewust voor *meerjarige* prestatieafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze prestatieafspraken naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het volgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

# 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

## Opgave en ambitie

De behoefte aan nieuwe woningen in IJsselstein is groot. De gezamenlijke opgave uit de Woonvisie 2030 bedraagt 750 sociale huurwoningen. Deze grotendeels binnenstedelijke opgave is nog niet voldoende op gang gekomen. We doen wat mogelijk is om zo snel mogelijk tot realisatie van de opgave te komen. We gaan de voortgang strakker monitoren, werken proactief vanuit ieders rol en optimaliseren de samenwerking. Vanwege de schaarste aan capaciteit brengen we samen ook meer focus aan in welke projecten prioriteit moeten hebben. De ambitie is om in 2028 zicht te hebben op een netto toename van 375 sociale woningen in de periode 2022 tot en met 2030. En we zorgen dat er zicht is op aanvullende realisatie van netto 375 sociale huurwoningen in de periode direct na 2030, omdat daarover (intentie-) overeenkomsten liggen.



Om huurders en woningzoekenden optimaal te bedienen, zetten we daarnaast in op het beter benutten van de bestaande voorraad en op doorstroming. We streven naar evenwichtige slaagkansen voor de verschillende doelgroepen. Dit monitoren we actief en we sturen bij waar nodig.

De opgave is om de totale woonlasten zo betaalbaar mogelijk te houden. Cazas Wonen stuurt hier op via haar portefeuillestrategie en haar huurprijsbeleid. Mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan zorgen we er samen voor dat we betalingsproblemen zo vroeg mogelijk signaleren en met elkaar de ondersteuning te bieden die past bij de situatie van de individuele huurder.

## 1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

- 1.1.1 Op peildatum 1 januari 2022 bestond de woningvoorraad van Cazas Wonen in IJsselstein uit 3.382 zelfstandige sociale huurwoningen. Partijen spannen zich in om de totale sociale huurwoningvoorraad tot 3.757 toe te laten nemen in de periode 2022 tot en met 2030, en tot 4.132 in de periode tot en met 2035. De feitelijke en geprognosticeerde ontwikkeling van de sociale en middeldure huurwoningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.
- 1.1.2 Gemeente en Cazas Wonen committeren zich aan de realisatie van netto 375 sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. De hiertoe benodigde nieuwbouw is uiterlijk 2028 gerealiseerd of in aanbouw, ofwel er is zicht op dat dit wordt gerealiseerd uiterlijk 2030.
- 1.1.3 Gemeente en Cazas Wonen committeren zich aan de realisatie van de overige 375 sociale huurwoningen in de periode van 2031 tot en met 2035, zodat in 2030 dit aantal sociale huurwoningen ofwel in aanbouw is, of reeds beschikt over harde plancapaciteit danwel realisatieovereenkomsten. Uiterlijk 2028 liggen er daartoe (intentie)overeenkomsten op basis waarvan een dergelijke planning zou kunnen worden gehaald.
- 1.1.4 Cazas Wonen en gemeente zetten ten behoeve van afspraak 1.1.2 en 1.1.3 de middelen in die hiervoor benodigd zijn. De gemeente zet haar benodigde ambtelijke capaciteit en ruimtelijk instrumentarium in om de corporatie goed in stelling te brengen, Cazas Wonen zet haar investerings- en ontwikkelcapaciteit in. Cazas Wonen heeft nu zicht op voldoende investeringsruimte voor een netto toename van circa 375 woningen, en eventueel ook extra productie, mede afhankelijk van landelijke regelgeving over huurbeleid, fiscale regelgeving en de snelheid van opgaven in andere gemeenten. Eind 2026 evalueren partijen in een bestuurlijk overleg de haalbaarheid van alle projecten en de deelname van Cazas Wonen daaraan.
- 1.1.5 Cazas Wonen en gemeente stellen een 'productieoverleg' in, dat gericht is op het borgen en versnellen van de realisatie. De voortgang wordt actief bewaakt en jaarlijks teruggekoppeld aan het Ambtelijk

Overleg en het Bestuurlijk Overleg en vervolgens door de gemeente teruggekoppeld aan de gemeenteraad.

- 1.1.6 Om een gezonde bedrijfsvoering, differentiatie van de woningvoorraad en een gebalanceerd voorraadbeleid te kunnen waarborgen, vindt er ook verkoop van woningen plaats. Cazas Wonen heeft een bestaande, beperkte vaste verkoopvijver van 90 woningen (peildatum 1 november 2024). Deze koers is in een aantal complexen al jaren eerder ingezet. Het betreft daardoor veelal 'versnipperd bezit woningen' die aan zittende huurders of na mutatie worden verkocht. Cazas Wonen heeft daarnaast een zogenaamde 'Koopgarant-vijver' van circa 60 woningen. Dit zijn oorspronkelijk sociale woningen die in het verleden aan de zittende bewoner met korting zijn verkocht met de garantie tot terugkoop. Cazas Wonen heeft de intentie om waar mogelijk koopgarant aankopen weer in exploitatie te nemen als sociale of middensegment huurwoning. Het verkoopbeleid van Cazas Wonen wordt periodiek na overleg herijkt, en bij uitzondering worden maatwerkbeslissingen genomen. Verkoop van woningen wordt uiteindelijk gecompenseerd via de totale voorraadtoename (zie afspraak 1.1.1). Cazas Wonen verstrekt jaarlijks in het eerste kwartaal een overzicht van de woningen in de 'verkoop- en Koopgarant-vijver' aan de gemeente en HV-Weidelanden.
- 1.1.7 Het ontwikkelen van middenhuurwoningen draagt bij aan de doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen, het komen tot een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in wijken met veel sociale huurwoningen en het verminderen van schaarste in het middensegment. Cazas Wonen heeft de ambitie om circa 100 middenhuurwoningen in IJsselveld Oost te realiseren en heeft financiële mogelijkheden om extra middenhuurwoningen te ontwikkelen. In 2025 actualiseert de gemeente de Woonvisie. Op basis van de opgave zoals die in de geactualiseerde Woonvisie wordt opgenomen, stemmen partijen af of, en zo ja welk extra aandeel Cazas Wonen levert aan de ontwikkeling van middenhuurwoningen.
- 1.1.8 Partijen geven bij nieuwbouw de voorkeur aan permanente woningbouw. Om te komen tot een aanzienlijke versnelling van de woningbouw, zetten partijen daarbij in op het gebruik van modulaire woningbouw.
- 1.1.9 Cazas Wonen is als toegelaten instelling een preferente partij bij de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. Gemeente en Cazas Wonen stemmen met elkaar de uitgangspunten (zoals typologie, kwaliteit, financieel, oppervlakte) af waarvoor sociale nieuwbouw kan worden gerealiseerd en/of kan worden afgenomen van andere ontwikkelaars. De gemeente betreft de wensportefeuille in de afwegingen bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten (van elk project) en betreft Cazas Wonen in een vroegtijdig stadium bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee borgen partijen dat sociale huur een volwaardige plek in nieuwbouwprojecten heeft.

## **1.2 Beter benutten bestaande voorraad**

- 1.2.1 Partijen onderzoeken de mogelijkheden om woningen toe te voegen in de bestaande voorraad, zoals via optoppen. Cazas Wonen deelt haar ervaringen met optoppen in andere gemeenten. In gezamenlijkheid geven Cazas Wonen en de gemeente zo mogelijk uitvoering aan optop-projecten in IJsselstein.
- 1.2.2 Cazas Wonen onderzoekt de mogelijkheden om via woningdelen en hospita-verhuur meer woningzoekenden aan een woongelegenheid te helpen. De gemeente spant zich in om eventuele knelpunten waar zij invloed op heeft weg te nemen.
- 1.2.3 De gemeente heeft beleid om woningsplitsing en omzetting te vereenvoudigen. Cazas Wonen rondt het nog lopende plan om bij mutatie circa 30 woningen in IJsselveld Oost te splitsen af en verkent mogelijkheden om extra woningen te splitsen. Wanneer dit een vervolg krijgt, spant de gemeente zich in om een mogelijke vergunningprocedure zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen.

- 1.2.4 Gemeente ontwikkelt woonwagengebeleid en betreft Cazas Wonen hierbij.
- 1.2.5 Cazas Wonen gebruikt een aantal woningen als 'logeerwoning' tijdens renovatie dan wel sloop/nieuwbouw projecten. Tegelijkertijd streven partijen er in het kader van de woningnood en de leefbaarheid naar om langdurige leegstand zoveel mogelijk te beperken. Cazas Wonen geeft tweemaal per jaar toelichting over langdurige leegstand (> 6 maanden) en woningen die 'niet-regulier' als logeerwoning ingezet worden.

### **1.3 Woonruimteverdeling**

- 1.3.1 Cazas Wonen stuurt op evenwichtige slaagkansen voor diverse doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling, inkomenscategorie, leeftijd, urgentie categorie en andere relevante kenmerken). Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkeling via de jaarlijkse monitor en sturen zo nodig tussentijds bij.
- 1.3.2 Partijen signaleren dat het voor kwetsbare jongeren vanwege het gebrek aan opgebouwde inschrijftijd extra moeilijk is om een passende woning te vinden. Specifiek voor deze doelgroep onderzoeken partijen samen met zorg- en welzijnspartijen welke mogelijkheden er zijn om bijvoorbeeld via 'Kamers met Aandacht' of 'friendscontracten' de slaagkansen te vergroten.

### **1.4 Betaalbaar houden van woonlasten**

- 1.4.1 Partijen streven naar evenwichtige slaagkansen voor de verschillende inkomensgroepen, te weten: de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep. Voor elke inkomensgroep geldt een andere huurprijsklasse ('passend toewijzen'). Om deze reden streeft Cazas Wonen een woningaanbod per huurprijsklasse na dat in verhouding staat tot het aantal lokaal woningzoekenden per inkomensgroep. Jaarlijks monitort Cazas Wonen de slaagkansen van de inkomensgroepen, en indien nodig stuurt Cazas Wonen bij. (Zie bijlage 1 voor het actuele woningbezit van Cazas Wonen naar huurprijsklasse.)
- 1.4.2 Cazas Wonen volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk.
- 1.4.3 Cazas Wonen maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengsten zet Cazas Wonen in om hun sociale huurwoningen betaalbaar, beschikbaar en/of duurzaam te maken. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Cazas Wonen bespreekt de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks met HV-Weidelanden.
- 1.4.4 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren, oplopende schulden te voorkomen én ontruiming op basis van huurachterstand en waar inwonende minderjarige kinderen in het spel zijn zoveel als mogelijk te voorkomen, maken partijen gebruik van o.a. de volgende bestaande initiatieven in IJsselstein: 'Vroegsignalering', het 'armoede-overleg' en 'Financiën op orde'.

## 2. Duurzaamheid

### Opgave en ambitie

We werken in IJsselstein aan een energiezuinige en aardgasvrije woningvoorraad, met als einddoel een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. We houden ons de komende jaren aan de Nationale Prestatieafspraken: de prioriteit ligt bij het 'toekomstklaar' isoleren van de woningvoorraad en het uitfaseren van EFG-energielabels.



De komende jaren gaan we gezamenlijk op zoek naar de beste aardgasvrije warmteoplossingen op buurtniveau. Hierbij is het van groot belang om bewoners vroegtijdig en actief te betrekken en te ondersteunen. Projectmatig worden complexen van het aardgas gehaald, we maken daarbij gebruik van koppelkansen die zich voordoen.

We blijven de komende jaren samen leren en ervaringen delen als het gaat om klimaatadaptatie en circulariteit, onder andere door pilotprojecten uit te voeren.

### 2.1 Isolatie van de woningvoorraad

- 2.1.1 Cazas Wonen committeert zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE en met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Cazas Wonen informeert HV-Weidelanden en de gemeente over de plannen en de ontwikkeling van de energielabels via de jaarlijkse monitor.
- 2.1.2 Cazas Wonen werkt aan het 'toekomstklaar' isoleren van de woningvoorraad, zodat de woningen voldoende geïsoleerd en geventileerd zijn om verwarmd te kunnen worden met duurzame warmtebronnen. Via planmatig en groot onderhoud verbetert Cazas Wonen de woningvoorraad, waarbij ook woningen met bijvoorbeeld een C- en D-label een labelsprong kunnen maken.
- 2.1.3 Indien Cazas Wonen complexen met 'gespikkeld bezit' verduurzaamt, spant zij zich in om via de aannemer ook particuliere eigenaren deel te laten nemen aan het verduurzamingsproject. De gemeente draagt hieraan bij door particuliere woningeigenaren actief te benaderen over het belang van verduurzaming en over eventuele subsidiemogelijkheden. Daar waar sprake is van gespikkeld bezit in VvE complexen, spant de gemeente zich in om de VvE te helpen door ze actief te benaderen voor gepaste ondersteuning en over eventuele subsidiemogelijkheden.
- 2.1.4 De gemeente verwacht in 2025 een gebiedsgerichte omgevingsvergunning Soortenmanagementplan (SMP) van de provincie te ontvangen. Dit gebeurt op basis van het SMP dat door een ecologisch bureau is opgesteld. Cazas Wonen is vanaf het begin van het onderzoek hierbij betrokken. Cazas Wonen krijgt van de gemeente de mogelijkheid om onder deze omgevingsvergunning SMP isolatie-, renovatie- en zonnepaneel-projecten uit te voeren zonder breed ecologisch onderzoek. Over de toepassing van de vergunning, de financiering en de hieraan gekoppelde verplichtingen vindt minimaal jaarlijks overleg plaats tussen de gemeente en Cazas Wonen.

### 2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af

- 2.2.1 De gemeente ontwikkelt een 'warmteprogramma' waarin aangegeven staat welke wijk wanneer van het aardgas gaat. De gemeente betreft Cazas Wonen als partner bij de ontwikkeling van het 'warmteprogramma'.
- 2.2.2 Als Cazas Wonen CV-installaties vervangt door warmtepompen, is nu nog een gemeentelijke vergunning per woning nodig voor het plaatsen van de buitenunit. De gemeente onderzoekt de

mogelijkheden om dit sneller en efficiënter te laten verlopen, bijvoorbeeld door te werken met een 'gebiedsvergunning'.

- 2.2.3 Cazas Wonen neemt de gemeente mee in eigen initiatieven voor collectieve warmteoplossingen en oplossingen voor netcongestie. De gemeente ondersteunt Cazas Wonen in dit proces met advies en het verkrijgen van beschikbare subsidies. Daarnaast ondersteunt de gemeente Cazas Wonen bij het doorlopen van de benodigde vergunningtrajecten.

## 2.3 Klimaatadaptatie en circulariteit

- 2.3.1 Cazas Wonen en de gemeente voeren (waar mogelijk in gezamenlijkheid) pilot-projecten uit die bijdragen aan het klimaatbestendig maken van woningen en buitenruimtes. Hiermee dragen Cazas Wonen en de gemeente bij aan de ambities zoals vastgelegd in de 'Visie en uitvoeringsagenda klimaatadaptatie' van de gemeente. De pilot-projecten worden gemonitord, geëvalueerd en bij een positieve beoordeling omgezet in beleid.
- 2.3.2 Gemeente en Cazas Wonen doen zelf en via partners in regionaal verband (Regio U10) ervaringen op met circulariteit. Ze delen hun ervaringen en hun inzichten over o.a. de impact op vergunningverlening in het duurzaamheidsoverleg (zie afspraak 2.4.1). Waar mogelijk passen partijen de geleerde lessen toe in volgende projecten.

## 2.4 Optimaliseren samenwerking duurzaamheid

- 2.4.1 Om afstemming tussen de gemeente en Cazas Wonen te optimaliseren, wordt een 'duurzaamheidsoverleg' georganiseerd. Het duurzaamheidsoverleg bewaakt de voortgang van de duurzaamheidsthema's in de prestatieafspraken, ontwikkelt een werkwijze om plannen op wijkniveau naast elkaar te leggen en voert regie op het betrekken en ondersteunen van bewoners bij de verduurzaming.
- 2.4.2 Gemeente en Cazas Wonen willen de lat hoog leggen voor de duurzaamheidsambities en elkaar versterken bij de realisatie daarvan. De gemeente hecht belang aan de uitgangspunten uit het Convenant Duurzame Woningbouw en verzoekt Cazas Wonen om het ambitieniveau 'brons' te halen. Cazas Wonen toetst in hoeverre het ambitieniveau 'brons' uit het Convenant Duurzame Woningbouw gevolgd kan worden in het eigen beleid voor nieuwbouw. De gemeente zoekt actief naar mogelijkheden om de ambities te helpen bereiken via bijvoorbeeld subsidies, kennisontwikkeling, technische expertise, communicatie of gezamenlijke inkoop.

## 3. Wonen en zorg

### Opgave en ambitie

We bouwen aan gemêleerde wijken met vitale en gezonde gemeenschappen. We streven daarbij naar een passende woningvoorraad met voorzieningen en zorg voor alle huurders in IJsselstein. Om dit te bereiken werken we nauw samen met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

We zorgen er samen voor dat er voldoende geschikte woningen zijn voor de groeiende groep senioren. Dat doen we door nieuwbouw, door bestaande woningen aan te passen en door bewoners te ondersteunen die willen doorstromen naar een beter passende woning.

Daarnaast zien we de huisvesting van aandachtsgroepen als een belangrijke opgave. De uitdaging is om een goede balans te vinden tussen de huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. We zien spreiding en goede begeleiding hierbij als belangrijke randvoorwaarden.



### 3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren

- 3.1.1 Afspraken over de opgave voor nultreden-, zorggeschikte en geclusterde woningen worden vastgelegd in de geactualiseerde woondeal, in de geactualiseerde woonvisie en in het uitvoeringsprogramma voor de woonzorgvisie. Gemeente en Cazas Wonen maken vervolgens kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over de bijdrage van Cazas Wonen aan de opgave en monitoren samen de voortgang.
- 3.1.2 Het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' stelt dat er geen brandgevaarlijke objecten aanwezig mogen zijn in de vluchtwegen en verkeersroutes van woongebouwen. Het is expliciet verboden om (onder meer) scootmobielen en elektrische fietsen in gangen, galerijen en trappenhuizen te plaatsen. Cazas Wonen en de gemeente zorgen gezamenlijk voor passende oplossingen voor het stallen van scootmobielen en elektrische fietsen in en rondom (geclusterde) woongebouwen en maken werkafspraken over de toewijzing van scootmobielplekken.
- 3.1.3 De gemeente en Cazas Wonen maken werkafspraken over Wmo-aanpassingen in de woning én de gemeenschappelijke ruimtes. In 2025 implementeren partijen deze werkafspraken en jaarlijks worden de afspraken geëvalueerd. Cazas Wonen gebruikt de evaluatie om, waar nodig en waar mogelijk, het Programma van Eisen voor nieuwbouw van (senioren)woningen aan te passen.
- 3.1.4 Gemeente en Cazas brengen voor ontmoetingsruimten vraag en aanbod in de bestaande bouw en in nieuwbouw in beeld. Samen beoordelen zij of en zo ja op welke locaties ontmoetingsruimten moeten worden ontwikkeld en maken per locatie (samen met zorg- en welzijnspartijen) vanuit ieders rol afspraken over de realisatie, community-building, beheer en exploitatie.

### 3.2 Doorstroming

- 3.2.1 Partijen vergroten het inzicht in de behoefte aan, en de mogelijkheden voor, doorstroming. Ze ontwikkelen een instrumentarium om passend wonen en doorstroming te faciliteren en maken nadere afspraken over ieders rol en bijdrage. Het gaat bijvoorbeeld over de inzet van een 'passend wonen makelaar', 'Van Groot Naar Beter' en de 'doorschuifregeling'. Jaarlijks bespreken partijen de resultaten en eventuele gewenste aanpassingen van het instrumentarium.

### 3.3 Huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen

- 3.3.1 Om te zorgen voor een 'fair share' verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen, zijn regionale afspraken gemaakt in het 'Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen U10'. Partijen committeren zich aan deze afspraken en sturen jaarlijks bij waar nodig.

- 3.3.2 Voor de toewijzing van vrijkomende huurwoningen aan aandachtsgroepen (zie definitie in bijlage 2), spreken partijen een signaalwaarde van 30% af. Zodra deze waarde in zicht komt, voeren partijen het goede gesprek met elkaar en met zorg- en welzijnspartijen over de voorwaarden waaronder deze doelgroepen gehuisvest kunnen blijven worden en wat ieders bijdrage hieraan is.
- 3.3.3 Bij de huisvesting van de meeste aandachtsgroepen zijn spreiding en een goede voorlichting en begeleiding belangrijke randvoorwaarden. Partijen continueren de huidige prettige samenwerking met zorg- en welzijnspartijen op uitvoerend niveau. Partijen bespreken de voortgang, eventuele knelpunten en mogelijke oplossingen periodiek met elkaar en met zorg- en welzijnspartijen. Ze gebruiken hiervoor het bestaande 'periodiek overleg statushouders, MO/BW' en daar waar het raakt aan leefbaarheid het 'leefbaarheidsoverleg' (zie afspraak 4.2.1).
- 3.3.4 De gemeente gaat met andere verhuurders in gesprek over de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen, met als doel dat deze verhuurders ook een bijdrage leveren aan de opgave.
- 3.3.5 Initiatieven voor woonzorgconcepten voor de sociale doelgroep, worden altijd besproken tussen de gemeente en Cazas Wonen. Verder neemt de gemeente het initiatief om, in afstemming met Cazas Wonen en zorg- en welzijnspartijen, een 'afwegingskader woonzorgconcepten' te ontwikkelen. Bij nog beïnvloedbare nieuwbouwiniciatieven wegen de gemeente en Cazas Wonen in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor woonzorgconcepten af.
- 3.3.6 Partijen hebben de intentie om invulling te geven aan minimaal één gemengd wonen project en verkennen samen met zorg- en welzijnspartijen op welke locatie en voor welke doelgroepen dit kansrijk is.
- 3.3.7 De gemeente en Cazas Wonen bakenen de definitie en opgave voor spoedzoekers af en verkennen samen met andere verhuurders en zorg- en welzijnspartijen of er (al dan niet tijdelijke) woonoplossingen gerealiseerd moeten worden voor deze doelgroep. Hierbij kan gedacht worden aan flexwoningen, logeerwoningen of een 'corporatiehotel'.

## **3.4 Optimaliseren samenwerking wonen en zorg**

- 3.4.1 De opgave rondom wonen, zorg en welzijn vraagt een optimale samenwerking. Gemeente en Cazas Wonen maken afspraken over de samenwerking in de 'uitvoeringsagenda' van de woonzorgvisie en handelen hiernaar.

## 4. Leefbaarheid en participatie

### Opgave en ambitie

We willen dat de leefbaarheid in IJsselstein op peil blijft. We werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in IJsselveld Oost en bepalen ook wat andere wijken op het gebied van schoon-heel-veilig nodig hebben. We werken goed samen en zorgen ervoor dat bewoners zich 'gezien en gehoord' voelen.



### 4.1 Samen werken aan leefbare wijken

- 4.1.1 Partijen werken samen aan het versterken van de leefbaarheid in IJsselveld Oost. De gemeente geeft samen met andere stakeholders, waaronder Cazas Wonen en HV-Weidelanden, uitvoering aan het plan van aanpak om de leefbaarheid in IJsselveld Oost te verbeteren.
- 4.1.2 Partijen bepalen met elkaar welke inzet in andere wijken noodzakelijk is. Zij delen hiertoe de beschikbare informatie, zoals de veerkrachtkarten en de gemeentelijke beleidsmonitor, en maken jaarlijks in het leefbaarheidsoverleg (zie afspraak 4.2.1) concrete afspraken.
- 4.1.3 Partijen continueren het 'kernteam buurtbemiddeling', het 'casuoverleg' en het overleg over de 'persoonsgebonden aanpak' (PGA).
- 4.1.4 Partijen geven ruimte aan bewonersinitiatieven en zorgen ervoor dat bewoners zich gezien en gehoord voelen. De gemeente financiert passende initiatieven met het bewonersinitiatieven-budget. Partijen stemmen de aanpak rondom bewonersparticipatie in een vroegtijdig stadium met elkaar af en geven hier bij initiatieven in de wijk samen invulling aan.

### 4.2 Optimaliseren samenwerking leefbaarheid

- 4.2.1 Om afstemming tussen de gemeente en Cazas Wonen te optimaliseren, continueren gemeente en Cazas Wonen het ambtelijk en bestuurlijk 'leefbaarheidsoverleg'. Cazas Wonen, de gemeente, Pulse en de politie stemmen hun visies op het gebied van leefbaarheid in dit overleg af en maken concrete afspraken over de vertaling naar de uitvoering op wijkniveau.
- 4.2.2 Cazas Wonen en de gemeente informeren elkaar en HV-Weidelanden periodiek over aanstaande onderhoudsprojecten aan woongebouwen en in de openbare ruimte en zorgen voor zorgvuldige communicatie naar bewoners. Partijen zoeken naar koppelkansen in het fysieke domein én naar koppelkansen om de leefbaarheid te verbeteren. Uitgangspunten hierbij zijn o.a. vergroening, klimaatadaptatie en dementievriendelijkheid van buurten en woongebouwen.

## 5. Partnerschap en organisatie

### Opgave en ambitie

De gemeente IJsselstein, Cazas Wonen en HV-Weidelanden werken al langere tijd samen. De opgave vraagt om een intensivering van de samenwerking. We hanteren hierbij de volgende samenwerkingsafspraken:

- We zijn transparant en open naar elkaar toe;
- We houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn pro-actief en delen informatie vroegtijdig met elkaar;
- We denken in oplossingen;
- We zoeken elkaar op bij belemmeringen of knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking.

Om het partnerschap te versterken, zetten we een stevige samenwerkingsstructuur neer.

### 5.1 Samenwerking

- 5.1.1 Ten minste driemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, Cazas Wonen en HV-Weidelanden over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.
- 5.1.2 Ten minste tweemaandelijks vindt overleg plaats in het 'Ambtelijk Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente en Cazas Wonen. Het Ambtelijk Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar andere werkgroepen en overleggen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.
- 5.1.3 Om de samenwerking te intensiveren én om de realisatiekracht te verstevigen, werken partijen met werkgroepen en overleggen rondom een aantal thema's uit deze prestatieafspraken. Partijen ontwikkelen danwel zetten de volgende overleggen voort: 'productieoverleg', 'duurzaamheidsoverleg' en een ambtelijk en bestuurlijk 'leefbaarheidsoverleg'. Met betrekking tot wonen en zorg sluiten partijen aan bij de samenwerkingsstructuur die wordt vastgelegd in de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie. De werkgroepen en overleggen zorgen voor de uitvoering van de prestatieafspraken en agenderen proactief eventuele knelpunten in het Ambtelijk Overleg en/of het Bestuurlijk Overleg. Jaarlijks evalueren partijen de werking van de samenwerkingsstructuur en sturen bij waar nodig.

### 5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

- 5.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf 1 januari 2025 tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan tussentijds aan het begin van een kalenderjaar beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2028 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2029.
- 5.2.2 De huidige Woonvisie van de gemeente wordt geactualiseerd. In het geval dat de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente IJsselstein aanleiding geeft tot heroverweging van (enkele van) deze prestatieafspraken, treedt de gemeente hierover in overleg met Cazas Wonen en HV-Weidelanden.
- 5.2.3 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

- 5.2.4 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.
- 5.2.5 Bij een eventueel geschil vindt in het Ambtelijk Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente IJsselstein, Cazas Wonen en HV-Weidelanden.

## Bijlage 1: woningvoorraad naar huurprijsklasse

### Zelfstandige woningvoorraad naar huidige huurprijs (peildatum 31-12-2024)

Huurprijscategorie	DAEB (sociaal)	NIET-DAEB
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	228	5
Kwaliteitskortingsgrens tot en met 1e aftoppingsgrens	2.022	
1e aftoppingsgrens tot en met 2e aftoppingsgrens	418	
2e aftoppingsgrens tot en met sociale huurprijsgrens	672	
Boven sociale huurprijsgrens	86	9
"Geen waarde" (net aangekocht / in mutatie/ gerenoveerd e.d.)	6	
	3.432	14

### Streefhuren totale zelfstandige woningvoorraad (peildatum 31-12-2024)

Streefhuur	Aantal
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	194
Kwaliteitskortingsgrens tot en met 1e aftoppingsgrens	1.493
1e aftoppingsgrens tot en met 2e aftoppingsgrens	647
2e aftoppingsgrens tot en met sociale huurprijsgrens	1.103
Boven sociale huurprijsgrens	9
	3.446

## Bijlage 2: definities

### Aandachtsgroepen

Gebaseerd op het ontwerp-Besluit versterking regie volkshuisvesting verstaan we in IJsselstein onder de aandachtsgroepen:

- Mantelzorgverleners- en ontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- Uitstromers uit intramurale zorginstellingen:
  - o Maatschappelijke opvang
  - o Opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang'
  - o Opvang van slachtoffers van mensenhandel
  - o Beschermd wonen
  - o Instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg
  - o Instellingen voor jeugdhulp
- Woningzoekenden na (jeugd)detentie;
- (Dreigend) dakloze mensen;
- Stoppende sekswerkers;
- Statushouders / vergunninghouder;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners.

### Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

### DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang. Volgens de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties zich in eerste instantie richten op DAEB activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken.

### Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

### Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

### Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

### Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn straten en wooncomplexen met woningen die deels bestaan uit corporatiewoningen en deels uit voormalige corporatiewoningen die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren.

### Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

### Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

### Middenhuurgrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt (€900,07 prijspeil 2025).

**Middeninkomens**

De groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm. Voor 2025 is 1,5 maal de DAEB-norm €67.366 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €89.821 voor huishoudens met drie of meer personen.

**Middenhuurwoning**

Woningen waarvan de kale huurprijs tussen de €900,07 en €1.184,82 per maand (prijspeil 2025) ligt en die volgens het puntensysteem 143 tot en met 186 punten hebben.

**Netto ontwikkeling woningvoorraad**

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

**Nultredenwoning**

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Passend toewijzen**

De huur van een huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. In 2025 zijn de aftoppingsgrenzen: €682,96 voor huishoudens van één of twee personen en €731,93 voor huishoudens van drie of meer personen. De aftoppingsgrenzen zijn maximale huurprijsgrenzen, woningen mogen ook onder deze grenzen worden toegewezen. De passendheidsnorm geldt dus voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Voor geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs boven de €900,07 en voor woningen waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is, geldt passend toewijzen niet.

**Primaire doelgroep**

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

**Secundaire doelgroep**

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

**Slaagkans**

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

**Sociale huurwoning**

Een woning met een kale huurprijs onder de sociale huurprijsgrens (€900,07 prijsspeil 2025).

**Soorten Management Plan (SMP)**

Een gedetailleerd plan dat is ontworpen om specifieke diersoorten in een bepaald gebied te beschermen en hun leefomgeving te verbeteren. Dit plan beschrijft de staat van instandhouding van beschermde soorten in dit gebied en hoe deze middels maatregelen tijdig te waarborgen.

**Warmtetransitie**

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

**Woning delen**

Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

**Zorggeschikte woningen**

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

## Tekenblad

Overeengekomen te IJsselstein op ..... 17 maart ..... 2025.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente IJsselstein



.....  
Dhr. E. Tas - wethouder wonen



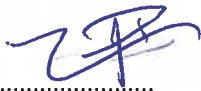
Namens Cazas Wonen



.....  
Mevr. S.N. Spanjaard - directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging Weidelanden



.....  
Dhr. J.H.A. Peltenburg - voorzitter



