

Prestatieafspraken 2022-2025

met jaarafspraken 2023



Prestatieafspraken Overbetuwe 2022 t/m 2025, met jaarafspraken 2023

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare) en hun huurdersorganisatie (DHR, 't Klokhuis en HvOB) prestatieafspraken met elkaar. In 2021 is ervoor gekozen om de prestatieafspraken niet alleen voor het eerstvolgende jaar te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor de periode 2022 t/m 2025.

In dit document worden die afspraken geactualiseerd. Deze prestatieafspraken bestaan dus opnieuw uit twee delen:

- Geactualiseerde kaderafspraken 2022 t/m 2025 (deel A)
- Jaarafspraken 2023 (deel B)

Waarom kaderafspraken?

In de jaarlijkse prestatieafspraken die de gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie (hierna: partijen) jaarlijks met elkaar maakten werd voor het komende kalenderjaar vastgelegd welke maatregelen partijen nemen om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Op zich werkte dit goed, maar het proces kostte veel tijd en omdat de horizon één jaar was, bleven de afspraken grotendeels beperkt tot de acties die ook zouden worden ondernomen als er geen prestatieafspraken zouden worden gemaakt en veel afspraken overstegen de termijn van één jaar.

Daarom hebben partijen in april 2021 afgesproken om vanaf 2022 meerjarige kaderafspraken te maken die elk jaar worden uitgewerkt in concrete afspraken voor het eerstkomende jaar ('jaarschijven'). Partijen willen dat de kaderafspraken ambitieus maar ook realistisch en meetbaar zijn en zich beperken tot de belangrijkste opgaven, zodat ze daaraan prioriteit kunnen geven. Partijen kiezen er daarom voor om op de belangrijkste thema's een concrete doelstelling te formuleren (de 'wat-vraag'). Per doelstelling wordt aangegeven op welke manier de voortgang wordt gemeten/vastgesteld. Die meting/vaststelling vormt het 'dashboard' met de 'meters/indicatoren' die aangeven in hoeverre de doelstellingen worden gehaald.

Om die doelstellingen te realiseren worden instrumenten en maatregelen (de 'hoe-vraag') ingezet. Die instrumenten en maatregelen zijn in de jaarafspraken opgenomen.

Elk jaar worden de jaarafspraken geëvalueerd en worden vervolgens nieuwe jaarafspraken gemaakt voor het volgende kalenderjaar. De kaderafspraken blijven in principe tijdens de gehele looptijd van deze afspraken (2022 t/m 2025) ongewijzigd, tenzij er heel goede redenen zijn om ze aan te passen. In 2025 maken partijen afspraken over de actualisatie van de kaderafspraken.

Dit jaar zijn er redenen om de kaderafspraken aan te passen. De omstandigheden zijn op dit moment namelijk wezenlijk anders dan een jaar geleden. Denk aan de plotseling hoge inflatie (onder andere vanwege de sterk gestegen prijs voor gas en elektriciteit als gevolg van de oorlog in Oekraïne) en het tekort aan materialen en menskracht in alle organisaties. Daarnaast heeft de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht die onder andere is uitgewerkt in Nationale Prestatieafspraken.

Het werken met een beperkte set kaderafspraken betekent dat veel onderwerpen die ook belangrijk zijn, niet worden genoemd of in elk geval niet worden geformuleerd als doelstelling. Die thema's worden niet vergeten. Partijen leveren ook prestaties op de thema's waarover geen prestatieafspraken worden gemaakt. We benoemen deze prestaties als 'wat we al doen', maar maken hierover geen concrete afspraken.



Relevante documenten

De volgende documenten zijn relevant voor de kaderafspraken:

- Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe;
- Biedingen van de woningcorporaties op die nieuwe woonagenda;
- Notitie 'Inbreng van de Huurdersverenigingen DHR, 't Klokhuis en de HvOB in de prestatieafspraken 2023-2025; Kom op voor de (toekomstige) huurders';
- Actieplan Wonen 2020-2025, provincie Gelderland;
- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (maart 2020);
- Uitvoeringsplan Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (december 2020);
- Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020;
- Coalitieprogramma op hoofdlijnen Gemeente Overbetuwe 2022-2026 'Samen aan zet!' (april 2022);
- Nationale Prestatieafspraken (juni 2022).

Volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk

Elke paar jaar stelt de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Toegelaten instellingen – in dit document meestal 'corporaties' genoemd – zijn verplicht om die prioriteiten in hun bod op het gemeentelijke woonbeleid te betrekken. In november 2020 heeft de minister de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025 vastgesteld:

1. Bijdragen aan de bouwopgave;
2. Zorgen voor betaalbaarheid;
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad;
4. Realiseren van wonen met zorg;
5. Huisvesting van spoedzoekers;
6. Investeren in leefbaarheid.

Het Rijk zal deze volkshuisvestelijke prioriteiten aanpassen zodat de Nationale Prestatieafspraken daarin centraal komen te staan.

Lopende afspraken

Niet alle afspraken tussen partijen zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. Lopende zaken die goed functioneren hebben immers geen bijzondere aandacht nodig. Die lopende afspraken, bijvoorbeeld vastgelegd in een convenant, worden gemonitord om te kunnen vaststellen of ze goed blijven werken.

Samenwerking tussen partijen

Partijen zien deze prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om vooral de inwoners van Overbetuwe die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn synergie (elkaar versterken), wederzijdse inspanningen, vertrouwen, leren, openheid, transparantie en wederkerigheid. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt.

Partijen verklaren deze prestatieafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en jaarlijks gezamenlijk de afspraken te evalueren op resultaten en werkwijze/proces.

Om de prestatieafspraken uit te voeren is goed overleg tussen partijen noodzakelijk. De jaarlijkse gesprekscyclus ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk
 - o Drie keer tussen corporaties, huurdersverenigingen en gemeente:



- in februari over de evaluatie van de jaarafspraken van het voorgaande jaar;
 - in september over de biedingen van de corporaties voor de jaarafspraken van het volgende jaar en de reactie daarop van de huurdersorganisaties en gemeente (de aftrap voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken);
 - vóór 15 december ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken.
- o Eén keer tussen huurdersverenigingen en gemeente: in september, bespreken stand van zaken.
 - o Tussentijds, tussen gemeente en individuele corporaties over de voortgang van woningbouwplannen.
 - Ambtelijk
Ten minste drie keer per jaar. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In mei en september wordt de voortgang van de jaarafspraken gemonitord.

In een schema samengevat:

Type	Wie			Wat	Wanneer
	Corp	Huurders	Gemeente		
Bestuurlijk	X	X	X	Evaluatie PA vorig jaar	Februari
	X	X	X	Aftrap voor nieuw PA	September
		X	X	Stand van zaken	September
	X	X	X	Ondertekening nieuwe PA	Voor 15 dec.
Ambtelijk	X	X	X	Monitoren	Mei
	X	X	X	Monitoren	September
	X	X	X	Evaluatie	Januari

Omdat het monitoren van de gemaakte jaarafspraken in 2022 onvoldoende plaatsvond, spreken partijen af om in 2023 de jaarafspraken actiever en concreter te monitoren.

Omgevingsvisie

Naar verwachting treedt op 1 juli 2023 de Omgevingswet in werking. Op basis van die wet moeten gemeenten een omgevingsvisie en een omgevingsplan opstellen. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Door het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden kunnen gemeenten op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente Overbetuwe in 2019 een omgevingsvisie opgesteld. Bij de actualisatie daarvan in 2022-2023 zal de gemeente de corporaties (en andere stakeholders) betrekken in een participatietraject. Bij projecten van een corporatie is de corporatie zelf ook verantwoordelijk voor participatie.

Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Wijzigingen van die omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

Dat kan leiden tot andere keuzes voor de langere termijn.

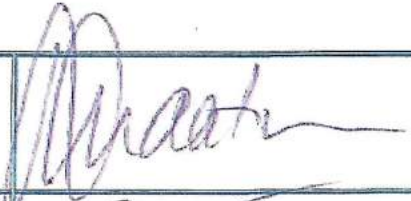
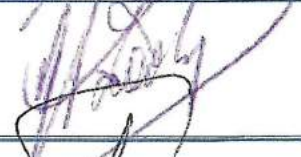


Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in dit document zijn overeengekomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze prestatieafspraken, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een bestuurlijk overleg tussen de betrokken partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, leggen partijen het geschil via de Adviescommissie geschillenbeslechting prestatieafspraken Woningwet voor aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ondertekening

Deze prestatieafspraken zijn op 13 december 2022 te Elst ondertekend door de bestuurders van partijen.

Woningstichting Heteren	De heer R.A. Maatman Directeur-bestuurder	
Huurdersvereniging DHR	De heer G. van Veenendaal Voorzitter	
Woonstichting Valburg	De heer M. Jansen Directeur-bestuurder	
Huurdersorganisatie 't Klokhuis	De heer R.E. van Zoolingen Voorzitter	
Vivare	De heer A. van den Bosch Bestuurder	
Huurdersvereniging Over-Betuwe (HvOB)	De heer L. de Wijs Voorzitter	
Gemeente Overbetuwe	De heer D.E.W. Horsthuis-Tangelder Wethouder	



Deel A: Geactualiseerde kaderafspraken 2022 t/m 2025

De kaderafspraken hebben betrekking op de thema's van de Woonagenda 2025:

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad
2. Verduurzaming
3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg¹
4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming²

Deze vier thema's sluiten goed aan bij de zes volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk. Zie tabel 1.

Tabel 1 Relatie tussen thema's en rijksprioriteiten

Thema in deze kaderafspraken	Corresponderende rijksprioriteiten
1. Voorraadstrategie	1. Bijdragen aan de bouwopgave 2. Zorgen voor betaalbaarheid
2. Verduurzaming	3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad
3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg	4. Realiseren van wonen met zorg 5. Huisvesting van spoedzoekers
4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming	6. Investeren in leefbaarheid

Hierna is per thema een concrete doelstelling geformuleerd, de wijze waarop deze doelstelling wordt gemonitord, de startsituatie en de huidige stand van zaken rond de uitvoering van de doelstelling. Ook is per thema vermeld wat partijen nu al doen.

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

1.1 Opgave

1.1a Nieuwbouw

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties op basis van de regionale woondeals mogen verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die wordt gevoerd op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.

In de gemeente Overbetuwe moeten in de periode 2019 tot 2030 volgens de Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe minstens 2.000 woningen worden toegevoegd (bruto) om aan die woningbehoefte te voldoen. Dit zal vooral door nieuwbouw gebeuren. Dit aantal woningen geldt totdat er in de Woondeal nieuwe afspraken worden gemaakt. In lijn met de huidige Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is het aandeel sociale huurwoningen 30%. Dat zijn dus 600 sociale huurwoningen in de periode 2019 tot 2030 (11 jaar).

¹ Vanwege de grote raakvlakken tussen het huisvesten van aandachtsgroepen en Wonen en zorg zijn deze beide thema's in deze prestatieafspraken samengevoegd.

² In de Woonagenda 2025 is Leefbaarheid geen afzonderlijk thema.



Ongeveer 22% van alle woningen in Overbetuwe is een sociale huurwoning. Om een betere balans te krijgen in de woningvoorraad heeft minister De Jonge in zijn programma Een thuis voor iedereen het streven opgenomen dat alle gemeenten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen. In de gemeente Overbetuwe kan dat streefpercentage alleen worden gehaald als in de nieuwbouwplannen meer dan 30% sociale huur wordt opgenomen.

In de periode 2019 t/m 2021 zijn 33 permanente en 20 tijdelijke sociale huurwoningen opgeleverd. Zie tabel 2. De tijdelijke woningen blijven staan t/m 2028. Van 2022 tot 2030 (8 jaar) resteren 567 permanente woningen. Gedurende de looptijd van deze kaderafspraken (2022 t/m 2025, 4 jaar) moeten er 284 sociale huurwoningen worden gebouwd ($567 / 8 = 71 \times 4 = 284$). Dat zijn 71 woningen per jaar.

Tabel 2 Opgeleverde sociale huurwoningen 2019 t/m 2021

Jaar		Project	Aantal sociale huurwoningen	Corporatie
2019	Elst	Vosbergen	20*	Vivare
2020	Zetten	Beatrixstraat	21	WST Valburg
2021	Driel	Korte Molenstraat	12	WST Heteren
Totaal			33 permanente woningen	

* Dit zijn tijdelijke woningen

Naast het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen, zijn er ook middeldure huurwoningen nodig. Bijvoorbeeld voor de huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur, maar te laag om een woning te kunnen kopen. De corporaties herkennen deze behoefte. Woningstichting Valburg wil richting 2025 ook middeldure huurwoningen bouwen voor huishoudens met middeninkomens (starters en doorstromers). De corporaties hebben daarbij de gemeente nodig om op locaties van ontwikkelaars te bouwen. Gezien de grote opgave om sociale huurwoningen te realiseren, leggen Woningstichting Heteren en Vivare hier de focus op voor de aankomende periode. Vivare ziet op termijn – als de druk op de sociale huurmarkt mogelijk minder is – ook mogelijkheden voor middenhuur. Uitgangspunt is daarbij dat woningen binnen de huidige portefeuille worden overgeheveld bij mutatie (denk bijvoorbeeld aan grote gezinswoningen).

1.1.b Bestaande voorraad

Partijen hebben veel zorg voor de betaalbaarheid van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de woningzoekenden. Het is vooral belangrijk dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25; prijspeil 2022), vanwege de sterk groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens.

Wat gebeurt al?

1.2.a Nieuwbouw

De gemeente werkt met een prioriteringsmethodiek: plannen die aansluiten bij de behoefte, vinden sneller doorgang dan andere plannen. Er wordt extra prioriteit gegeven aan betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en goedkope koop). Projecten van de woningcorporaties met alleen sociale huurwoningen zijn overigens uitgezonderd van de prioriteringsmethodiek en krijgen automatisch een prioritaire status. Per bouwproject met sociale huur verkent de gemeente of er subsidiemogelijkheden zijn. Zoals de subsidieregeling van de provincie voor sociale woningbouw (zie Actieplan Wonen 2020-2025, actie 8 ('Subsidieregeling betaalbare woningen')).



Gelet op de Nationale Prestatieafspraken en de wens om meer snelheid te maken met het realiseren van sociale huurwoningen, komen partijen overeen om een aantal aanscherpingen te doen in het proces rondom nieuwbouwplannen. De gemeente geeft de ontwikkelaar naast de grens van minimaal 30% sociale huur, met een voorkeur voor afname door een toegelaten instelling, ook het gewenste PvE (waarbij partijen refereren aan de PMC's/ woonstandaard Aedes) van de betreffende corporatie mee inclusief de stichtingskosten waarbij de sociale grondprijs van de gemeente wordt gehanteerd, huurklassen en voorwaarden voor de exploitatietermijn voor de sociale huurprijs (waarbij minimaal 25 jaar wordt aangehouden). Deze informatie wordt per locatie door de projectleider (of regiekamer) van de gemeente bij de corporatie opgehaald. Hierdoor wordt er direct contact gelegd en kennisgemaakt tussen gemeente en corporatie. Daarnaast wordt beter geborgd dat een nieuwbouwplan een gedegen sociaal programma bevat (in aantal, type, kwaliteit, huurprijs en levensduur), voordat dit binnen de gemeente verder in proces wordt gebracht.

De gemeente werkt aan een Doelgroepenverordening waarin voorwaarden staan voor sociale huurwoningen, waaraan ontwikkelende partijen aan moeten voldoen. Dit om daadwerkelijke realisatie van 'echte' sociale huurwoningen te borgen. De gemeente zoekt actief de samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties bij het opstellen van deze Doelgroepenverordening.

De corporaties leggen bij nieuwbouw de nadruk op betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (dus met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens). Maar ze streven ook naar gemengde wijken. Een voorbeeld daarvan is het plan Tuyn van Limes waar Woonstichting Valburg de woningen begin 2022 heeft opgeleverd. Een andere vorm van menging is dat de gemeente stimuleert dat de middeldure huurwoningen die beleggers bouwen in overleg met de corporaties gedeeltelijk worden toegewezen aan huurders van de corporaties. Dit gebeurt door nadere afspraken met de belegger te maken over toewijzing.

De stappen die de gemeente met de corporaties heeft gezet in de samenwerking rondom de ontwikkeling van nieuwbouw hebben gezorgd voor een werkbare bestuurlijke overlegstructuur waarmee kan worden gestuurd op versnelling en prioritering van nieuwbouw. Partijen continueren deze overlegstructuur. Om de ambtelijke slagkracht te vergroten en de voortgang van de nieuwbouw te bevorderen, wordt daarnaast een meer structurele ambtelijke overlegstructuur opgezet.

Tabel 3 toont de lopende prioritaire projecten met sociale huurwoningen.

Tabel 3 Overzicht prioritaire projecten met sociale huurwoningen waarvan waarvan oplevering in 2022 t/m 2025

Kern	Project	Aantal sociale huurwoningen		Corporatie
		Bruto	Waarvan sloop	
Andelst	Tuindersbuurt	11	0	WST Valburg
Driel	Virehof	13	0	N.n.b.
Driel	Driel Zuid-Oost	33	0	WST Heteren
Elst	Westeraam Lingezicht	60	0	Vivare
Elst	De Pas	105	0	Vivare
Elst	Groenestraat	30	0	Vivare
Elst	Locatie Elst	30	0	Vivare
Herveld	Hoofdstraat	4	4	WST Valburg
Herveld	De Hoge Hof	38	0	WST Valburg
Heteren	Park Julianaweide	23	0	WST Heteren
Heteren	NIOO-terrein	4		N.n.b.

Randwijk	Kerkstraat	16	4	WST Heteren
Zetten	Wouterplasstraat	4	0	WST Valburg
Zetten	Veldzicht	24	0	WST Valburg
Zetten	Zetten Zuid fase II	20		WST Valburg
Zetten	Hessenbergstraat	10	10	WST Valburg
Totaal		45	18	

Tabel 3 laat zien dat er op papier voldoende bouwplannen zijn om in de periode november 2022 t/m 2025 de benodigde 284 sociale huurwoningen te realiseren. Het gaat echter voornamelijk om 'zachte' plannen voor de sociale woningbouw (geen overeenkomst stichtingskosten). Om de woningbouwambities voor de komende jaren te halen, moet de slaagkans van bestaande plannen aanzienlijk worden verhoogd. Dat vraagt om een nauwere samenwerking en betere communicatie rondom lopende projecten. De gemeente zorgt ervoor dat de corporaties eerder en beter in positie worden gebracht.

Naast de in tabel 3 vermelde prioritaire projecten zijn er nog woningbouwplannen die zich op dit moment in de initiatieffase bevinden. Zie tabel 4.

Tabel 4 Overzicht projecten met sociale huurwoningen, in initiatieffase

Kern	Project	Aantal sociale huurwoning		Corporatie
		Bruto	Waarvan sloop	
Elst	Stationslocatie 't Klooster	14	0	Vivare
Elst	Vriezenenk/Rentambt	20	0	Vivare
Elst	Land van Tap	13	0	Vivare
Elst	Oude Intratuin locatie	N.n.b.	0	Vivare
Valburg	Locatie 't Kriekske	N.n.b.	0	WST Valburg
Totaal		N.n.b.	0	

Gelet op de status van de huidige plannen is het wenselijk om meer mogelijkheden te verkennen. De gemeente maakt een inventarisatie van kansrijke locaties (grondposities) en leegstaande panden, zowel in eigen bezit als extern bezit. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk in het eerste kwartaal van 2023 de mogelijkheden om op deze locaties sociale woningbouw te realiseren. Daarnaast communiceert de gemeente actief richting de corporaties over lopende ontwikkelingen (op gemeentelijke locaties), ook als wordt besloten om geen sociale woningbouw te realiseren.

1.2.b Bestaande voorraad

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zijn de toewijzingsregels opgenomen in de huisvestingsverordening. In 2022 is de gemeente gestart met de evaluatie van de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020. Die evaluatie wordt in 2023 afgerond en de nieuwe verordening zal gelden vanaf 1 januari 2024. De huidige huisvestingsverordening biedt ruimte om maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod in te zetten voor maatwerk³. Genomen over de afgelopen drie jaar, is het gemiddelde percentage maatwerk dat door de corporaties is ingezet circa 20%.

³ Maatwerk: toewijzing van woonruimte in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de corporaties op basis van bemiddeling of in de vorm van labeling of experimenten (Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020).



Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen zijn de corporaties heel terughoudend in het verkopen van bestaande woningen. Vivare verkoopt in principe geen woningen. Woningstichting Heteren verkoopt wel circa twee woningen per jaar (versnipperd bezit, grotendeels buiten de kernen) om van de opbrengst nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen en bestaande woningen te kunnen verduurzamen. Woonstichting Valburg verkoopt circa vier woningen per jaar. Ook hier gaat het om versnipperd bezit of om woningen die niet aansluiten bij de behoefte.

Per einde 2021 heeft 82% van het totale aantal sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens. De ambitie is dat de woningvoorraad eind 2025 uit minimaal 78% huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens bestaat. Tabel 5 geeft de cijfers per corporatie weer. Een kanttekening is dat in de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huurprijs hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot dat bedrag. De impact hiervan op de onderstaande cijfers wordt volgend jaar meegenomen in de actualisatie van de prestatieafspraken.

Tabel 5 Aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens

Corporatie	Aantal en aandeel woningen met huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25)			
	Startsituatie (31 december 2021)		Ambitie (31 december 2025)	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
WST Heteren	741	88%	709	80%
WST Valburg	906	80%	960*	85%
Vivare	1.733	80%	1.586	73%
Totaal	3.380	82%	3.255	78%

* = Dit is het gemiddelde van een negatief scenario (934 woningen) en een positief scenario (987 woningen)

De daling van 82% naar 78% lijkt vreemd, gelet op het grote belang dat partijen hechten aan voldoende woningen tot de 1e aftoppingsgrens. Eigenlijk is er ook geen sprake van een afname. Want het aantal huurwoningen in deze prijsklasse is in 2021 eenmalig hoger geworden (vooral bij Vivare) als gevolg van de coronamaatregel om de huurprijs van een aantal woningen te verlagen. Dit is geregeld in de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen.

1.3 Doelstelling

- **Nieuwbouw:** in de periode 2022 t/m 2025 realiseren de corporaties minimaal 284 nieuwe sociale huurwoningen (bruto-toevoeging).
- **Bestaande voorraad:** eind 2025 bestaat de voorraad sociale huurwoningen van de corporaties voor gemiddeld minimaal 78% uit woningen met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens.

1.4 Monitoring en startsituatie

1.4.a Nieuwbouw

De doelstelling heeft betrekking op opgeleverde woningen.

De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van woningen die vanaf die datum zijn opgeleverd.



In 2022 is er één project opgeleverd: 5 woningen in de Tuyn van Limes in Herveld. Zie tabel 6. Het eerder genoemde gemiddelde van circa 72 woningen per jaar is niet gehaald in 2022. Dit betekent dat in de resterende periode (november 2022 t/m 2025, circa 3 jaar) nog 279 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd ($284 - 5$). Dit zijn circa 93 woningen per jaar. Met het oog op deze aantallen, committeren partijen zich eraan dat het bouwtempo de aankomende periode omhoog gaat.

Tabel 6 Opgeleverde sociale huurwoningen 2022

Jaar	Kern	Project	Aantal sociale huurwoningen	Corporatie
2022	Herveld	Tuyn van Limes	5	WST Valburg
Totaal			5	

1.4.b Bestaande voorraad

Per 31 december 2021 heeft gemiddeld 82% van alle sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks dit percentage.

In tabel 7 staat het (verwachte) aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens, per eind 2022 en ter vergelijking de startsituatie en de ambitie.

Tabel 7 Aantal huurwoningen tot de 1e aftoppingsgrens per eind 2022

Corporatie	Aantal en aandeel woningen met huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25)					
	Startsituatie (31 december 2021)		Huidige situatie (31 december 2022)		Ambitie (31 december 2025)	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
WST Heteren	741	88%	660	78%	709	80%
WST Valburg	906	80%	971	85%	960	85%
Vivare	1.733	80%	1.727	76%	1.586	73%
Totaal	3.380	82%	3.358	80%	3.255	78%

2. Verduurzaming

2.1 Opgave

We zien sinds het najaar van 2021 een trend van stijgende energieprijzen, een trend die – door de oorlog in Oekraïne en de daarmee samenhangende wereldwijde energiecrites – veel verder is versterkt. Samen met de sterke toename van de inflatie vraagt dit een verhoogde inzet op het verminderen van de energievraag van woningen (isolatie), om zo de alsmaar stijgende woonlasten van huurders te kunnen temperen.

De regering wil in 2030 de uitstoot van broeikasgassen met 55% verminderen. Nu is die ambitie 49%. Alle maatregelen leggen de lat hoger, op 60% reductie. Want als er dan wat tegenzit, komt het doel van 55% niet in gevaar. De Klimaatwet wordt hierop aangepast. In 2050 moet de CO₂-uitstoot tot nul zijn gereduceerd. Mogelijk komen er ook tussendoelen voor 2035 en 2040 in de wet te staan.

Met het verduurzamen van de gebouwde omgeving wordt een belangrijke bijdrage geleverd om de klimaatdoelen te bereiken. Een duurzame woning vergroot daarnaast het wooncomfort, is minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden (zoals wateroverlast, kou en hittestress) en zorgt voor een lagere energierekening. Verduurzaming richt zich ook op het creëren en behouden van een groene en gezonde leefomgeving, waar het prettig wonen is. Duurzaamheid hangt dan ook nauw samen met kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid.



De opgave op het gebied van verduurzaming is opgedeeld in drie focusgebieden:

1. CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie);
2. Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit);
3. Aandacht voor gedrag van en effect op mensen.

2.1.a CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050 (energietransitie)

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak worden verduurzaamd. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten en steunt in belangrijke mate op de Transitievisie Warmte. Deze beschrijft welke alternatieve warmtebronnen worden ingezet in welke wijken en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan.

De Transitievisie Warmte en de daarbij behorende wijkuitvoeringsplannen zijn voor betrokken partijen een onmisbaar startpunt voor hun verduurzamingsinzet. In 2022 is gestart met een traject voor een gemeentebreed convenant om de warmtetransitie verder in te vullen. Dit bleek niet aan te sluiten bij wensen en verwachtingen. In 2023 wordt gestart met (de voorbereiding van) een Wijkuitvoeringsplan op minimaal twee locaties. Daarnaast wordt de gemeentebrede aanpak verder uitgewerkt. Dit geeft corporaties inzicht in de lange termijn en biedt mogelijkheden om de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) hierop aan te passen. In 2023 wordt een projectgroep opgericht rondom energie, waarbij in elk geval de corporaties en de gemeente deelnemen. Hierin zullen gebiedsgericht projecten worden opgepakt.

De ingezette lijn van het verbeteren van de energieprestatie van woningen wordt de aankomende jaren voortgezet. Daarbij ligt de focus vooral op het isoleren van woningen, het verbeteren van installaties (CV-optimalisatie) en het aanbrengen van zonnepanelen op daken. Bij vervanging van de CV wordt een (hybride) warmtepomp geïnstalleerd of een andere vergelijkbare duurzame energievoorziening. Dit is conform de Nationale Prestatieafspraken. De corporaties zetten in op de mogelijkheden van huurders om zelf de regie te nemen in het verduurzamen van hun woning. Bijvoorbeeld door middel van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Daarnaast wordt er een werkgroep opgericht om samen te onderzoeken hoe er zoveel mogelijk zonnepanelen op sociale huurwoningen komen te liggen. Vivare initieert de overleggen. Hierbij vindt ook afstemming plaats met de gemeente, zodat de plannen kunnen worden meegenomen in de periodieke overleggen met de netbeheerder. Indien wenselijk wordt gekeken naar een gebiedsgerichte aanpak binnen Overbetuwe, zodat het net niet onnodig wordt belast.

Om de impact van de verduurzamingsmaatregelen voor het totale aantal woningen van de corporaties te meten, is in 2022 afgesproken dat twee methodes worden gebruikt: de Standaard (voor woningisolatie) en de NTA 8800 (EP2).

- De Standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te kunnen worden (uitgedrukt in kWh per m² per jaar). Op basis hiervan kan worden vastgesteld welke werkzaamheden er mogelijk nog aan een woning moeten plaatsvinden om deze geschikt te maken voor verwarming zonder aardgas, wat in de toekomst de norm wordt. Omdat de corporaties in Overbetuwe de Standaard nog niet allemaal gebruiken, maar daar wel naartoe willen werken, spreken partijen af om nu alleen de NTA 8800 (EP2) te gebruiken. De afstand tot de Standaard wordt volgend jaar toegevoegd aan de prestatieafspraken.
- Op basis van de NTA 8800 (EP2) wordt het primair fossiel energieverbruik gemeten (uitgedrukt in kWh per m² per jaar). Oftewel de optelsom van alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken. Tabel 8 geeft het huidige primair fossiel energieverbruik weer op basis van de NTA 8800 (EP2) voor het totale aantal woningen (per corporatie).



Tabel 8 Primair fossiel energieverbruik in kWh per m2 per jaar (over het gehele woningbezit)

Corporatie	NTA 8800 (EP2)
	Startsituatie (31 december 2022)
WST Heteren	216
WST Valburg	207
Vivare	202

Partijen spreken in 2023 een ambitie af. Nu kan dat nog niet omdat de rekenmethode nieuw is. Door nieuwbouw, het reduceren van het aantal bestaande huurwoningen met een E-, F- of G-label en door het plaatsen van zonnepanelen zal de EP2 de komende jaren dalen. De gewenste omvang van die daling wordt dus in 2023 bepaald. Zowel de gemeente als de corporaties vinden het belangrijk om in gesprek te blijven over duurzaamheid.

Ter informatie is in de bijlage de 'omrekening' opgenomen van EP2 naar energielabels.

In de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) is afgesproken dat de corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label uitfaseren, met uitzondering van monumenten en voor sloop en/of verkoop aangemerkte woningen. De corporaties ondersteunen deze ambitie en deze is als afspraak toegevoegd aan deze kaderafspraken. De aankomende jaren wordt daarmee extra ingezet op de woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. In tabel 8 is het huidige aantal woningen met E-, F- of G-label weergegeven en wat de ambitie is tot en met 2025.

Tabel 9 Primair fossiel energieverbruik in kWh per m2 per jaar (over het gehele woningbezit)

Corporatie	Aantal huurwoningen met E-, F- of G-label	
	Startsituatie (31 december 2022)	Ambitie (31 december 2025)
WST Heteren	70	28
WST Valburg	31	13
Vivare	185	55
Totaal	286	96

2.1.b Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit)

We staan voor de uitdaging om onze leef- en werkomgeving aan te passen aan de veranderingen van het klimaat. Ook in Regio Rivierenland hebben we steeds vaker te maken met hogere temperaturen, drogere perioden, meer en extreme neerslag en toename van het risico op overstromingen. Dit vraagt dat wij ons aanpassen aan deze klimaatverandering, met het oog op een vitale en toekomstbestendige regio met een fijn leef- en werkklimaat. Partijen zetten in de periode 2023 t/m 2025 in op een natuurlijke gebouwde omgeving met aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Gemeente en corporaties brengen samen de komende periode knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom klimaatadaptatie en biodiversiteit in kaart en richten hun inzet daar op in. De Regionale klimaat Adaptatie Strategie (RAS) voor Rivierenland geeft daarbij richting.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen; gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken stimuleren partijen het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en bevorderen circulaire- en industriële bouw en klimaatadaptief bouwen, in balans met de kosten



van de renovatie of de bouw. Kansen op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit worden bij de planvorming in kaart gebracht en waar mogelijk meegenomen. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van door de gemeente uitgevoerde klimaatstresstesten en de informatie die vanuit Steenbreek beschikbaar is.

Partijen willen dit thema in 2023 verder uitwerken. Woningstichting Heteren treedt hierbij op als trekker.

2.1.c Aandacht voor gedrag van en effect op mensen

Partijen sluiten aan op ideeën en initiatieven van bewoners om zelf aan de slag te gaan met duurzaamheid en maken deze initiatieven mede mogelijk. We verbinden de 'harde' kant van verduurzaming (techniek, de stenen) met de 'zachte' kant (de mensen, gedrag), door in verduurzamingsprojecten te starten bij de belevingswereld van huurders en het gezondheids- en woonlastenperspectief nadrukkelijk(er) een plek te geven in de verduurzamingsstrategie. Bij verduurzamingsprojecten en -ingrepen hebben we extra oog voor de (zeer) lage inkomens en de mensen met betaalproblemen, zodat we juist hen bereiken en betrekken en ook zij kunnen meedoen ondanks een krappe beurs.

Partijen willen dit thema in 2023 verder uitwerken. Woonstichting Valburg treedt hierbij op als trekker.

2.2 Wat gebeurt er al?

Vanwege de sterk gestegen energieprijzen kunnen steeds meer huishoudens de energierekening niet meer betalen. Om de stijging van de energierekening te temperen heeft het kabinet financiële middelen beschikbaar gesteld waarmee gemeenten in 2022 en 2023 een energietoeslag van € 1.300 uitkeren aan mensen met een laag inkomen. Daarnaast hebben het kabinet en de energiebedrijven een prijsplafond afgesproken per 1 januari 2023 voor de energierekening van huishoudens. De gemeente draagt er zorg voor dat ondersteunende maatregelen (zoals energietoeslag en bijzondere bijstand) op lokaal niveau terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben. De corporaties en huurdersorganisaties brengen deze ondersteuningsmaatregelen onder de aandacht bij de huurders. Daarnaast wordt actief afstemming gezocht met andere betrokken partijen, zoals hulpverleningsorganisaties.

Om ook mensen met lagere inkomens in staat te stellen duurzaamheidsmaatregelen te nemen (en daarmee de woonlasten beter in de hand te houden), stimuleert de gemeente energiezuinig gedrag en verduurzaming van bestaande koop- en huurwoningen. Dit gebeurt door middel van informatievoorziening en financiële ondersteuning, zoals een duurzaamheidslening via het loket Duurzaam Wonen+. Daarnaast wordt verduurzamingsadvies gegeven door woonadviseurs (zie hoofdstuk 4 Wonen en zorg). Bij het plan van aanpak voor de inzet van rijksmiddelen tegen energiearmoede is nadrukkelijk aandacht voor huurders en de samenwerking met corporaties. In 2023 vindt nadere afstemming plaats tussen corporaties en gemeente, onder andere over de lange termijn strategie en meerjarige structurele afspraken. In 2023 worden de corporaties actief betrokken bij het opstellen van het programma duurzaamheid van de gemeente. Hierbij kunnen ook afspraken worden gemaakt voor de langere termijn en de bijdrage van de corporaties aan de ambities voor verduurzaming van de woningen. Het gaat hierbij om zowel een gebiedsgerichte als gemeentebrede aanpak.



2.3 Doelstelling

- Verbetering energieprestatie: in de periode 2022 t/m 2025 is de EP2 van het totale aantal sociale huurwoningen minimaal ..% afgenomen. In 2023 bepalen partijen deze doelstelling.
- Uitsfatering woningen met slecht energielabel: in de periode 2023 t/m 2025 is het totaal aantal sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label afgenomen van 286 tot 96 woningen.

2.4 Monitoring en startsituatie

2.4.a Verbetering energieprestatie

De doelstelling heeft betrekking op de reductie van EP2.

De startsituatie op 31 december 2022 voor de EP2 is 100%. De corporaties monitoren jaarlijks de EP2 van hun huurwoningen. Daarnaast geven corporaties inzicht in de voortgang rondom 'toekomst klaar isoleren' volgens de Standaard. Concrete afspraken over parameters monitoring worden in 2023 gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Nationale Prestatieafspraken.

2.4.b Uitsfatering woningen met slecht energielabel

De doelstelling heeft betrekking op de reductie van het aantal huurwoningen met een E-, F-, of G-label. Het aantal woningen met een slecht energielabel op 31 december 2022 is 286. Dat is de startsituatie. De corporaties monitoren jaarlijks het aantal huurwoningen met een slecht energielabel.

3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg

3.1 Opgave

3.1.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Voor steeds meer mensen in Nederland is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nóg minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie. Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg en ondersteuning.

Het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In dit programma staan de volgende aandachtsgroepen:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie;
- Dak- en thuislozen;
- Statushouders;
- Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Studenten.



De gemeente wil meer ruimte bieden voor alternatieve (tijdelijke) woonvormen, in lijn met de aangenomen motie Flexwonen. Daarnaast wil de gemeente een betere match tussen doelgroepen en woonvormen tot stand brengen. Meerdere doelgroepen bij elkaar is gunstig voor de haalbaarheid van een project (minder afhankelijk van de vraag vanuit één doelgroep), maar ook wenselijk vanuit het oogpunt van integratie, elkaar helpen of ondersteunen en een gemengde samenleving.

De opgave om de aandachtsgroepen te huisvesten is groot en belangrijk, maar mag er niet toe leiden dat reguliere woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een geschikte sociale huurwoning. Daarom zoeken partijen naar mogelijkheden voor het realiseren van bijzondere woonprojecten.

3.1.b Wonen en zorg

Door het landelijke beleid dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen in combinatie met toenemende vergrijzing groeit de vraag naar zorg, toegankelijke woningen en geclusterde woonvormen waar mensen met ondersteuning kunnen wonen en ook elkaar tot steun kunnen zijn. Veel inwoners met een zorgvraag willen (blijven) wonen in hun 'normale' woning; mede omdat zij zijn gehecht aan deze woning en de omgeving. Dit vraagt om het stimuleren van het (preventief) aanpassen en toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Daarnaast zien we dat steeds meer mensen met een andere zorgvraag (zoals psychiatrische patiënten) zelfstandig in de wijk wonen (al dan niet met begeleiding); ook voor deze groep willen we zorgen voor een passend aanbod aan wonen met zorg.

Gemeenten worden verplicht om een woonzorgvisie en huisvesting- of urgentieverordening op te stellen. In een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen moet worden aangegeven wat er nodig is om voldoende huisvesting en maatschappelijke ondersteuning te bieden en de juiste zorg te regelen. Daarmee verbindt de woonzorgvisie de twee subthema's (aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg) met elkaar.

De overheid sluit met de verplichting voor de woonzorgvisie aan bij de dringende oproep van de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg, die er al langer voor pleit dat gemeenten (in samenwerking met corporaties en zorgpartijen) een analyse maken van de huidige en toekomstige behoefte aan wonen met zorg voor verschillende doelgroepen en op basis hiervan een woonzorgvisie opstellen. In 2022 organiseerden de ambassadeurs van de Taskforce uit de regio Arnhem-Nijmegen verschillende bijeenkomsten over het thema.

3.2 Wat gebeurt er al?

3.2.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Er gebeurt al veel op dit thema. Een voorbeeld per aandachtsgroep:

- **Mensen met sociale en/of medische urgentie**
In de huisvestingsverordening wordt voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden, zoals woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt.
- **Dak- en thuislozen**
De gemeente heeft in 2021 besloten het ontvangen budget in het kader van de brede aanpak dak- en thuisloosheid aan te wenden om een kleinschalige woonvorm voor deze doelgroep te realiseren. In een dergelijke woonvorm kan men tijdelijk verblijven om 'orde op zaken te stellen'. Op deze manier wordt ook voorkomen dat door de situatie van dakloosheid ook andere problemen ontstaan zoals werkloosheid of het verbreken van contact met kinderen.



- **Statushouders**

De corporaties huisvesten de statushouders, waarbij maximaal 10% van de vrijkomende woningen naar statushouders gaat. Het aantal te huisvesten statushouders wordt over de corporaties verdeeld naar rato van het aantal woningen dat zij bezitten. Om te voorkomen dat de huisvesting van statushouders leidt tot een onevenredige verdringing van andere doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, opteert de gemeente voor flexconcepten, waarin ook andere doelgroepen kunnen worden gehuisvest. Omdat de taakstelling de eerste helft van 2023 veel hoger is dan in 2022 zet de gemeente daarnaast de lijn door om ook in de particuliere sector naar huisvesting te zoeken.

- **Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling**

Sinds 2021 werken gemeente, zorgaanbieders en corporaties voor de uitstroom samen in de Opstapregeling. Op basis van deze regeling reserveren de corporaties per jaar een aantal woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en opvangvoorzieningen. Voor 2021 en 2022 was het afgesproken aantal acht (Woningstichting Heteren: twee, Woonstichting Valburg: twee, Vivare: vier). De corporaties huisvesten deze mensen binnen de 20% lokaal maatwerkregeling die de huisvestingsverordening biedt.

- **Arbeidsmigranten**

Voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in de gemeente verblijven, wil de gemeente – in eerste instantie in de vorm van een pilot – adequate (tijdelijke) woonplekken toevoegen. Arbeidsmigranten die zich permanent in de gemeente vestigen (zogenoemde long-stay) worden als regulier woningzoekenden beschouwd. In 2021 heeft de gemeenteraad een afwegingskader vastgesteld. Dit kader maakt enkele pilots voor middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten short- en midstay op of nabij bedrijventerreinen mogelijk. In 2022 is er een initiatief ingediend; hierover is de gemeente in gesprek met de initiatiefnemer. Vivare heeft bij het project met 20 tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar aan de Vosbergen te Elst gebruik gemaakt van prefab woningen. Woningstichting Heteren heeft geen plannen om tijdelijke woonruimte te realiseren, maar huisvest mensen uit aandachtsgroepen in reguliere, permanente woningen. De gemeente stelde in 2021 een afwegingskader vast voor huisvesting van arbeidsmigranten (short- en midstay).

- **Woonwagengewoners**

Er zijn in de gemeente negen standplaatsen voor woonwagens, verdeeld over drie woonwagenlocaties in Herveld, Heteren en Zetten. Op basis van een onderzoek naar de behoefte onder woonwagengewoners kwam de opdracht om op korte termijn vier standplaatsen te realiseren in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente. In 2022 is de gemeente in gesprek geweest met Vivare over de aangewezen locatie aan de Platenmakersstraat. Partijen hebben de kosten in beeld gebracht en binnenkort starten op bestuurlijk niveau de onderhandeling over de verdeling van de kosten. De gemeente heeft ook een tweede locatie in beeld. Voor die locatie wordt gesprekken gevoerd met de betrokken partijen.

- **Studenten**

De gemeente heeft geen specifiek beleid met betrekking tot studenten.

3.2.b Wonen en zorg

De gemeente start in 2022 met de woonzorganalyse, die de basis zal vormen voor de woonzorgvisie. De analyse levert een beeld op van huidige en toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag (o.a. ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap, mensen met een psychiatrisch ziektebeeld) en zet dit af tegen het huidige aanbod.

Om het aantal geschikte woningen voor thuiswonende ouderen te vergroten, stelt de gemeente bij nieuwbouw in de grotere kernen nabij voorzieningen de gemeente striktere eisen aan de toegankelijkheid van deze woningen.



Uit de prestatieafpraak 2020 hebben Woonstichting Valburg, Huurdersorganisatie 't Klokhuis, Loket Duurzaam Wonen, welzijnsorganisatie Forte Welzijn, Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) en de gemeente het project 'Woonadviseur' opgezet. Het gaat er hierbij om bewoners bewust te maken van wat er allemaal mogelijk is om langer thuis te kunnen blijven wonen (o.a. woningaanpassingen), hoe je kunt doorstromen naar een beter bij de leeftijd passende woning en hoe je energie kunt besparen. Doorstroming is belangrijk. Omdat er op dit moment veel ouderen in een te grote woning wonen, heeft Vivare de pilot 'Van groot naar klein' opgezet. Voor doorstroming is voldoende aanbod nodig, dus nieuwbouw.

Mits dat vanwege corona mogelijk is, bezoeken de adviseurs de bewoners weer fysiek. Dit project is in 2022 afgerond met een eindrapportage. Op verzoek van de gemeenteraad is de gemeente in gesprek met Forte Welzijn om te bekijken hoe de woonadviseur in de hele gemeente beschikbaar kan worden gesteld.

De gemeente voert al jaren 'huisbezoekenproject 75+' uit, waarbij de gemeente in samenwerking met Forte Welzijn ophaalt wat er onder ouderen leeft. Per kern of wijk signaleren we zo de collectieve behoeftes van ouderen. De verbeterpunten die uit de gesprekken naar voren komen krijgen vervolg door Forte Welzijn, Sociaal gebiedsteam of de gemeente.

3.3 Doelstelling

- Aandachtsgroepen op de woningmarkt: in de periode 2022 t/m 2025 onderzoeken of ontwikkelen partijen minimaal zeven woonprojecten voor de aandachtsgroepen.
- Wonen en zorg: in 2023 stelt de gemeente de woonzorgvisie vast, met daarin aandacht voor de aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en zorg.

3.4 Monitoring

3.4.a Aandachtsgroepen op de woningmarkt

De doelstelling heeft betrekking op het aantal woonprojecten voor de aandachtsgroepen. De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van dergelijke initiatieven. In 2022 zijn er geen woonprojecten voor aandachtsgroepen onderzocht of ontwikkeld.

3.4.b Wonen en zorg

De gemeente stelt de woonzorgvisie vast. Ze betreft daarbij haar stakeholders, zoals de corporaties en de zorg- en welzijnspartijen.

4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming

4.1 Opgave

De dorpen in Overbetuwe hebben een hoge kwaliteit om in te wonen. Verschillende ontwikkelingen, zoals vergrijzing, verstedelijking, vereenzaming en individualisering vragen om aandacht voor leefbaarheid en gemeenschapszin in de kernen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld ook om de vitaliteit van de kernen en de concentratie van kwetsbare doelgroepen.

De corporaties zien de kwetsbaarheid in de wijken verder toenemen. Ze geven daarom meer aandacht aan leefbaarheid. Om 'raak te slaan' is echter een scherper beeld nodig van wat er aan de hand is in de kwetsbare wijken en welke interventies er nodig zijn om bij te sturen. Daarom wordt over dit thema een procesafpraak gemaakt.



4.2 Wat gebeurt er al?

Partijen zetten zich in om de fysieke en sociale leefbaarheid in de dorpen te verbeteren. Enkele voorbeelden:

- De corporaties geven extra aandacht aan de leefomgeving door het periodiek controleren van tuinen.
- Woningstichting Heteren ondersteunt het initiatief in Heteren (Hart van Heteren) bij het creëren van ontmoetingscentra / Huiskamer van Heteren.
- Woningstichting Heteren ondersteunt bewonersinitiatieven ter verbetering van aanpak overlast, onderhoud van de tuin en leegruimen van woningen in onveilige situaties.
- Huurdersvereniging DHR voert samen met de gemeente controle uit op het onderhoud van de openbare ruimte in de Vogelbuurt te Driel.
- Woonstichting Valburg ondersteunt initiatieven in de dorpen Oosterhout (Hart van Oosterhout) en Zetten (Wanmolen) bij het creëren van ontmoetingscentra.
- Woonstichting Valburg ondersteunt 20 huurders 'achter het tuinhok' bij het op orde houden van tuin, woning en verhoudingen in de buurt.
- Om mensen meer op elkaar te betrekken is in het ontwerp van buurten en nieuwbouw ook nodig voor ontmoeting en gemeenschappelijkheid. Dit kan mede ontstaan door initiatieven van inwoners, bewonersgroepen en door bijdragen van Collectieve Woonvormen. Partijen willen ruimte geven aan deze vormen van gemeenschapsvorming. Woonstichting Valburg steunt in projecten collectieve woonvormen die bijdragen aan gemeenschapszin (bijvoorbeeld in project Herveld, maar ook op de Hoge Hof).
- Woonstichting Valburg ziet Collectieve Woonvormen naast de twee traditionele woonvormen van individueel kopen of individueel huren als een 'derde weg' in de woningmarkt die leidt tot minder woonruimtebehoefte (circa 35%) en daarmee tot een kleinere 'footprint' én tot minder eenzaamheid en meer zorg voor elkaar (dus preventief werkt op professionele, curatieve, zorginzet).
- Vivare wil de wettelijke vrije toewijzingsruimte (15%) benutten om daar waar gewenst, midden- en hogere inkomens te huisvesten.
- Vivare wil binnen het woonruimteverdeelsysteem maatwerk inzetten om in wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, huurders via een 'sollicitatiegesprek' direct te bemiddelen naar een woning.
- De huurdersorganisaties hebben de voelsprietten in de samenleving, zoals de Huiskamers en de Voedselbank.
- De gemeente en corporaties nemen deel aan Buurtbemiddeling.

Op dit moment gebeuren deze acties nog afzonderlijk, zonder een concrete, gezamenlijke doelstelling. Onder leiding van de gemeente wordt samen met de corporaties en andere maatschappelijke partners – zoals dorps- en wijkraden en zorgpartijen – een wijk (met in elk geval sociale huurwoningen) gekozen waar een pilot wordt uitgevoerd. Onderdeel van de pilot is het onderhoud van de openbare ruimte. De pilot is niet alleen bedoeld om de leefbaarheid in die wijk te verbeteren, maar ook om ervan te leren voor de aanpak in andere wijken. Op basis van de pilot formuleren partijen een concrete, gezamenlijke doelstelling, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de wijkuitvoeringsplannen.

4.3 Doelstelling

In 2023 starten partijen met een pilot voor leefbaarheid in minimaal één geselecteerde wijk. Op basis van die pilot formuleren partijen in 2024 een concrete, gezamenlijke doelstelling voor de periode 2023 t/m 2025 en/of selecteren zij een nieuwe pilot.



4.4 Monitoring en startsituatie

De doelstelling heeft betrekking op het uitvoeren van het aantal pilots (minimaal één).

De startsituatie is 0; op 1 januari 2022 wordt immers gestart met het tellen van het aantal pilots.

In 2022 hebben partijen geen pilot geselecteerd. Daarom wordt de doelstelling doorgeschoven naar 2023.



Deel B: Jaarafspraken 2023

In deze jaarafspraken zijn de acties en maatregelen genoemd die partijen in 2023 uitvoeren om de doelstellingen die in de kaderafspraken zijn genoemd (zie deel A), te realiseren. Bij elke afspraak is de partij vermeld die als trekker optreedt. Trekker betekent dat de genoemde partij de eerstverantwoordelijke is voor de realisatie van de afspraak en dat de andere partijen de door de trekker gevraagde ondersteuning verlenen.

In de rechter kolom is het paginanummer vermeld van de tekst in de kaderafspraken waarop de jaarafpraak betrekking heeft.

Tijdens de monitoringoverleggen tussen partijen wordt besproken of de voortgang aansluit bij de ambitie die in de kaderafspraken is vastgelegd. Als dat niet het geval is, bespreken partijen wat er nodig is om de doelstellingen wél te halen.

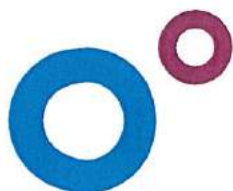
Monitoring

Afspraak	Trekker
1. Partijen gaan in 2023 concreter monitoren. De gemeente komt in het eerste kwartaal met de opzet daarvoor.	Gemeente

1. Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaande voorraad

Nieuwbouw

Afspraak	Trekker
2. In 2023 stellen partijen de verdeling van de bouwopgave 2022 t/m 2025 naar corporatie/kernen vast. Dit moet aansluiten bij de Regionale Woondeal die eind 2022 bekend moet zijn en bij de uitkomsten van het regionale woning-marktonderzoek.	Gemeente
3. De gemeente stelt in 2023 het gewenste percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen vast.	Gemeente
4. De gemeente meldt in 2023 geschikte woningbouwlocaties aan voor versnelingsondersteuning door de provincie.	Gemeente
5. Conform de Nationale Prestatieafspraken zorgt de gemeente in 2023 voor een overzicht van eigen bouwlocaties en personele capaciteit voor nieuwbouw en een concreet proces rondom nieuwbouwplannen.	Gemeente
6. Partijen komen in 2023 tot een aanpak die leidt tot optimale benutting van subsidies en zetten daarvoor een externe adviseur in (voor rekening van de partijen).	Gemeente



Afspraak	Trekker
7. Woningstichting Heteren: • start in 2023 met de bouw van Park Julianaweide Heteren, 19 sociale huurappartementen en 4 sociale huur eengezinswoningen; • overlegt in 2023 met de gemeente over de ontwikkeling van locatie Driel Zuid-Oost, om hier minimaal 30% van het totaal aantal te realiseren woningen, te ontwikkelen of af te nemen; • rondt begin 2023 de overleggen met de gemeente af over de ontwikkeling van een locatie in Randwijk, om ook in die kern kleine en goedkope appartementen te ontwikkelen voor starters uit Randwijk. Vervolgens zal de ontwikkeling in 2023 starten.	WST Heteren
8. Woonstichting Valburg: • levert in 2023 42 woningen op aan de Hoge Hof in Herveld en vier aan de Wouter Plasstraat in Zetten; • overlegt in 2023 met de gemeente onder andere over 't Kriekske in Valburg, Gymzaal Herveld, Hart van Oosterhout, plus sloop-nieuwbouwlocaties Hessenberg, Ploegstraat e.a.	WST Valburg
9. De ontwikkelingen waar Vivare bij betrokken is, vinden plaats op grond van ontwikkelaars. In 2023 worden diverse overleggen gevoerd met de betreffende ontwikkelaars om de realisatie verder te concretiseren.	Vivare
10. Gemeente gaat in 2023 een Doelgroepenverordening opstellen waarin de voorwaarden worden opgenomen voor sociale huurwoningen die door marktpartijen worden gebouwd.	Gemeente
11. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk in het eerste kwartaal van 2023 de mogelijkheden om op kansrijke locaties (grondposities) en in leegstaande panden sociale woningbouw te realiseren.	Gemeente

Bestaande voorraad

Afspraak	Trekker
12. Partijen brengen in 2023 de verhuisvergoeding van € 2.000 van de provincie voor de doorstroming van huurders van 55 jaar of ouder onder de aandacht van huurders.	Corporaties
13. Om de doorstroming te bevorderen voert Vivare in 2023 een pilot uit voor ouderen die verhuizen van een grote naar een kleinere woning ('Van groot naar klein') en zoekt uit in hoeverre hiervoor ruimte is binnen het maatwerk van de huisvestingsverordening.	Vivare
14. In 2023 ronden partijen de evaluatie van de huisvestingsverordening af. Onderdelen van de nieuwe verordening – die geldt vanaf 1 januari 2024 – kunnen de voorrang voor lokale woningzoekenden en schaarse beroepsgroepen en het inzetten van maatwerk zijn. Bij het opstellen van de nieuwe verordening treedt de gemeente vóór besluitvorming in het college en de gemeenteraad in overleg met de corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente
15. De corporaties volgen in 2023 minimaal de betaalbaarheidsafspraken op die in de Nationale Prestatieafspraken zijn opgenomen.	Corporaties



Afspraak	Trekker
16. Woonstichting Valburg voert in 2023 in samenwerking met de HAN onderzoek uit naar de (gedrags- en energieverbruiks-) effecten van de actie 'energiedisplay's' die eind 2022 zijn uitgereikt aan huurders.	WST Valburg
17. Partijen komen in het voorjaar van 2023 tot vervolgacties om de energiearmoede te bestrijden, in navolging van de snelkookpansessie die in september 2022 is gehouden.	Gemeente

2. Verduurzaming

Afspraak	Trekker
18. Vivare organiseert in 2023 een bijeenkomst voor partijen waar de technische aspecten van de energietransitie (zoals EP2) worden uitgelegd.	Vivare
19. Partijen richten in het eerste kwartaal van 2023 een werkgroep op om samen te onderzoeken hoe er zoveel mogelijk zonnepanelen op sociale huurwoningen komen te liggen. Hierbij wordt ook afstemming gezocht met de netbeheerder en andere ontwikkelingen in de wijk die van invloed kunnen zijn op de beschikbaarheid van netcapaciteit en de uitvoerbaarheid van de energietransitie.	Vivare
20. De gemeente actualiseert in 2023 samen met andere partijen – waaronder de corporaties – de Transitievisie Warmte. In 2023 wordt op twee plekken gestart met een wijkuitvoeringsplan (WUP). De corporaties nemen deel aan het overleg en brengen kennis en expertise in.	Gemeente
21. Aan de hand van de in 2020 vastgestelde Transitievisie Warmte maken de corporaties in 2023 vervolgaafspraken over het aardgasvrij perspectief per wijk. Onderdeel daarvan is het voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken om in 2030 voldoende woningen te hebben afgekoppeld van het aardgas.	Gemeente
22. Begin 2023 stellen partijen een plan op voor de besteding van de landelijke subsidie om energiearmoede aan te pakken en voeren dat daarna uit. Met de aanpak van energiearmoede willen partijen ook voorkomen dat mensen dakloos raken.	Gemeente
23. In 2023 leggen partijen de doelstelling voor de EP2 vast. Ook wordt inzicht gegeven in de MJOP zodat gebiedsgericht meekoppelkansen kunnen worden benut.	Vivare
24. Concretiseren van het focusgebied Een natuurlijke gebouwde omgeving (klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit). Hierbij wordt de aansluiting gezocht bij het op te stellen programma duurzaamheid van de gemeente.	WST Heteren
25. Concretiseren van het focusgebied Aandacht voor (effect op) mensen.	WST Valburg
26. Woningstichting Heteren past in 2023 spouw-, bodem- en dakisolatie (inspectie uitvoeren) toe naar spouw bij 60 woningen, naar bodem bij 101 woningen en naar dakisolatie bij 104 woningen. Deze maatregel is naar voren gehaald als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken.	WST Heteren
27. Woonstichting Valburg voorziet in 2023 54 woningen van dak-, vloer- of gevelisolatie. Deze woningen voldoen dan minimaal aan label D. 28 woningen worden geïsoleerd naar NOM ready.	WST Valburg



Afspraak	Trekker
28. Vivare is in 2021 gestart met het transitiegereed maken van 250 woningen in de startwijk 'Koninginnenbuurt'. In 2023 worden de laatste circa 30 woningen opgeleverd. Deze woningen zijn van een gemiddeld label E naar label A gebracht. De aanpak rondom het uitfasen van E-, F- en G-labels wordt verder geconcretiseerd in 2023. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om vanaf 2024 (i.v.m. flora- en faunavergunningen) bij Projectmatig Onderhoud verbeteringen uit te voeren.	Vivare
29. Woningstichting Heteren plaatst in 2023 zonnepanelen op de complexen meergezinswoningen (69 woningen).	WST Heteren
30. Vivare evalueert in 2023 de pré-pilot hybride warmtepompen en deelt de uitkomsten met de andere partijen.	Vivare
31. Woonstichting Valburg voert eind 2022/begin 2023 in samenwerking met Forte Welzijn en het Sociaal team van de gemeente de actie 'Winterhulp E, F en G' uit. Bewoners worden thuis bezocht en krijgen financieel en energietisch advies en waar nodig worden vervolg acties uitgevoerd.	WST Valburg
32. Vivare is gestart met een actie om Energiebespaarboxen uit te delen aan alle huurders in woningen met E-, F-, of G-label. Deze box bevat producten die relatief eenvoudig aan te brengen zijn en direct bijdragen aan het verlagen van de energierekening én aan het verhogen van het wooncomfort. Daarnaast ontvangen huurders tips om energie te besparen en informatie over waar zij terecht kunnen voor hulp, binnen Vivare maar bijvoorbeeld ook bij de gemeente.	Vivare

3. Aandachtsgroepen op de woningmarkt en Wonen en Zorg

Aandachtsgroepen op de woningmarkt

Afspraak	Trekker
33. De gemeente benut de ondersteuning van de provincie voor flexibele woonvormen (kennismakelaar en digitaal platform). Ook benut de gemeente de subsidiemogelijkheden van het Rijk en provincie voor het realiseren van flexibele woonvormen.	Gemeente
34. Partijen geven in 2023 uitvoering aan de motie Flexwoningen voor spoedzoekers, zoals door het zoeken van locaties en het vervolgens bespreken van business cases.	Gemeente
35. Partijen komen uiterlijk in het derde kwartaal van 2023, samen met Vluchtelingenwerk en Forte Welzijn, tot een aanpak om in woningen van statushouders vocht en schimmel te vermijden, dat wordt veroorzaakt door niet aan Nederlandse gebruiken aangepast gedrag.	WST Valburg
36. Woonstichting Valburg gaat in 2023 door met de realisatie van wooncollectieven, met als doel dat vóór 2026 drie wooncollectieven zijn gerealiseerd.	WST Valburg



37. De corporaties zijn in principe bereid om het beheer van de vier aanvullende standplaatsen voor woonwagens in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente op zich te nemen. De gemeente maakt met de corporaties hierover in 2023 afspraken over de financiën en het beheer (en evt. verhuur). Voor woonwagenbewoners wordt in 2023 in de regionale woon-zorgvisie beleid gevormd.	Gemeente
---	----------

Wonen en zorg

Afspraak	Trekker
38. De gemeente stelt in 2023 samen met haar woon- en zorgpartners een woon-zorgvisie op.	Gemeente
39. Vivare heeft in 2022 in beeld gebracht welke woningen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt en gaat in 2023 met de gemeente in gesprek om maatregelen te nemen op basis van de vraag naar en het aanbod aan levensloopbestendige woningen.	Vivare
40. De gemeente geeft in 2023 uitvoering aan de motie over de voorrangsregeling, bijvoorbeeld een pilot Van groot naar klein.	Gemeente

4. Leefbaarheid/gemeenschapsvorming

Afspraak	Trekker
41. In 2023 starten partijen met een pilot voor leefbaarheid in minimaal één geselecteerde wijk. Op basis van die pilot formuleren partijen in 2023 een concrete, gezamenlijke doelstelling voor de periode 2023 t/m 2025 en/of selecteren zij een nieuwe pilot.	Gemeente
42. In het eerste kwartaal van 2023 bespreken partijen of er in wijken met kwetsbare bewoners sprake is van onveilige situaties en/of overlast in de wijk en hoe het is gesteld met de sociale leefbaarheid. De gemeente stelt indien nodig samen met de partijen een plan van aanpak op om eventuele overlast in dit gebied tegen te gaan en de sociale leefbaarheid en het veiligheidsgevoel te verbeteren.	Gemeente
43. De corporaties willen in 2023 met de gemeente afspraken maken over gegevensuitwisseling van privacygevoelige informatie binnen de AVG om woonfraude aan te pakken en huurders met betalingsproblemen sneller te ondersteunen.	Vivare
44. Partijen maken in 2023 afspraken over ondersteuning van de diverse (in ontwikkeling zijnde) huiskamers.	WST Valburg
45. Woningstichting Heteren geeft in 2023 extra aandacht aan de leefomgeving, zoals het controleren van tuinen en het zo nodig aanspreken van de huurders daarop.	WST Heteren



Bijlage: Omrekening van EP2 naar energielabels

EP 2 EMG for [kWh/m ²]	Energiebeïkklasse NTA8800	WWS-punten								Energiebeïkklasse Nader Voorschrift	El-klasse Nader Voorschrift
		gebruiksoppervlakte volgens NTA8800									
		< 25 m ²		≥ 25 m ² en < 40 m ²		≥ 40 m ² *					
		eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins				
≤ 0,00	A+++	52	48	48	44	44	44	40			
0,01 - 50,00 *	A+++	52	48	48	44	44	44	40			
50,01 - 75,00	A++	52	48	48	44	44	44	40	A	≤ 0,60	
75,01 - 105,00	A+	48	44	44	40	40	40	36	A	0,61 - 0,80	
105,01 - 160,00	A	44	40	40	36	36	36	32	A	0,81 - 1,20	
160,01 - 190,00	B	40	36	36	32	32	32	28	B	1,21 - 1,40	
190,01 - 250,00	C	36	32	32	28	28	22	15	C	1,41 - 1,80	
250,01 - 290,00	D	32	28	22	15	15	14	11	D	1,81 - 2,10	
290,01 - 335,00	E	22	15	14	11	11	8	5	E	2,11 - 2,40	
335,01 - 380,00	F	4	1	4	1	1	4	1	F	2,41 - 2,70	
> 380,00	G	0	0	0	0	0	0	0	G	> 2,70	

* nieuwbouws BEHG 2

* WWS-puntentabel Nader Voorschrift



Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon 14 0481
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

