

Prestatieafspraken 2019

Jaarschijf uit de Prestatieafspraken 2019 tot 2024



14 november 2018

1	VOORWOORD	3
1.1	Nieuwe Woonvisie	3
1.2	Woonvisie vertalen naar Prestatieafspraken	3
1.3	Indeling	4
1.4	Partijen	4
1.5	Planning en proces	4
1.6	Inhoud prestatieafspraken 2019 op hoofdlijnen	5
2	BOD 2019: THEMA'S VAN BELEID	7
2.1	Thema 1: Huisvesten spec. doelgroepen, Leefbaarheid, Wonen & Zorg	7
2.2	Thema 2: Betaalbaarheid & Beschikbaarheid voor de doelgroep	16
2.3	Thema 3: Duurzaamheid	24
3	COMMUNICATIE, MONITORING EN EVALUATIE	28
3.1	Afspraken over de prestatieafspraken	28
3.2	Betrekken van de huurders	28
3.3	Terug- en vooruitkijken	29
4	INVESTERINGEN	30
4.1	Financiële positie en continuïteit	30
4.2	Dashboard streefwaarden en key performance indicators (kpi's)	30
BIJLAGE 1	LIJST MET AFKORTINGEN	34
BIJLAGE 2	DEFINITIES EN BEGRIPPEN	35
BIJLAGE 3	SAMENWERKING	36
BIJLAGE 4	TOELICHTING PASSEND TOEWIJZEN	38

1 Voorwoord

In dit document, de Prestatieafspraken 2019, jaarschijf uit de prestatieafspraken Wonen 2019 tot 2024, zijn de prestatieafspraken 2018 als basis gebruikt. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen na intensief overleg tussen:

- de gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH);
- de Federatie, bestaande uit Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en woningbouwvereniging Maarn (wbv Maarn);
- de huurdersorganisaties (HO's), bestaande uit de huurdersorganisaties HpF Amerongen en Omstreken (HpF A&O), Huurdersraad Maarn – Maarsbergen en Collectieve Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen (Huurderscollectief).

Deze afspraken gelden voor de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2024.

1.1 Nieuwe Woonvisie

De Prestatieafspraken zijn een resultante van de bieding die de huurdersorganisaties en corporaties hebben gedaan op de woonvisie. Bij het indienen van het Bod, voor 1 juli 2018, gold de 'oude' woonvisie nog; 2013-2020. In 2018 is een nieuwe woonvisie opgesteld (2018-2022), welke naar verwachting eind 2018 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De huurdersorganisatie en corporaties hebben meegedacht bij het opstellen van de woonvisie.

De thema's, zoals genoemd in de nieuwe woonvisie, worden door de huurdersorganisaties en de Federatie onderschreven. Benoemen is één, uitvoeren twee. Het realiseren van de opgave vergt een grote inspanning van alle drie de partijen. Met deze prestatieafspraken willen we hier gezamenlijk invulling aan geven. Dus ook aan de opgaven in de nieuwe woonvisie.

1.2 Woonvisie vertalen naar Prestatieafspraken

De drie thema's uit de nieuwe woonvisie zijn:

1. Woningmarkt in beweging
2. Levensloopbestendig wonen/ Thuis in de wijk
3. Duurzaam wonen

'Woningmarkt in beweging' gaat over de krapte op de woningmarkt en de onmogelijkheden van het hebben van een wooncarrière. Het antwoord hierop ligt in doorstroming en nieuwbouw. Een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van prestatieafspraken geformuleerd bij het thema Betaalbaarheid & Beschikbaarheid (thema 2 van de prestatieafspraken) is beschikken over locaties. Hierin is een nauwe samenwerking tussen de drie partijen van groot belang.

'Thuis in de Wijk' gaat over mensen die uitstromen uit zorginstellingen, over nieuwkomers, mensen met een beperking en andere doelgroepen. Om iedereen goed te kunnen laten wonen, wordt gezocht naar nieuwe mogelijkheden en woonvormen. Hier is een belangrijke randvoorwaarde eveneens het beschikbaar stellen van locaties. Hier wordt zowel bij het thema Huisvesten specifieke doelgroepen (thema 1) als het thema Betaalbaarheid & Beschikbaarheid (thema 2 van de Prestatieafspraken 2019) aandacht aan besteed.

Voor extra nieuwbouw moeten locaties worden gezocht binnen de rode contouren en via inbreiding, door functie- en bestemmingswijziging van voormalige bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en zorgvastgoed. De samenwerking tussen gemeente en corporaties is hier essentieel.

'Duurzaam wonen' is zowel voor de gemeente als de corporaties een speerpunt van beleid. In de prestatieafspraken is het een apart thema: Thema 3. De Federatie en gemeente zijn zich bewust van de verschillende tijdspanne die de overheid heeft opgelegd. Zodra de gemeente een uitgewerkte visie op energie in de gemeente heeft, kunnen de corporaties hier plannen op ontwikkelen. Het uitvoeren van de eigen duurzaamheidsbeleidsplannen door de corporaties gaat gewoon door.

1.3 Indeling

De indeling en de thema's in de Prestatieafspraken sluiten aan bij de door de overheid vastgestelde prioriteiten voor volkshuisvesting. In aanvulling op deze prioriteiten hebben de GUH, Federatie en huurdersorganisaties er voor gekozen om ook het thema leefbaarheid op te nemen. De indeling is aangepast aan de wijze van bespreking. Dit betekent dat de volgende thema's terugkomen:

1. Huisvesten specifieke doelgroepen, Leefbaarheid, Wonen en Zorg
2. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid voor de doelgroep
3. Duurzaamheid

Afhankelijk van het onderwerp, de verantwoordelijkheden van partijen en het moment in de beleidscyclus hebben de prestatieafspraken het karakter gekregen van procesafspraken (P), intentieafspraken (I) of resultaatafspraken (R). Hierbij sturen we zo veel mogelijk op concreet geformuleerde resultaatafspraken. En zo min mogelijk op 'slechts' intenties.

Bij het ondertekenen van de prestatieafspraken 2019-2024 committeren alle betrokken partijen zich aan de gemaakte afspraken. De bijdrage aan de afzonderlijke afspraken is per partij verschillend. Dit varieert van inhoudelijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de afspraak tot ondersteuning of instemming. Hierin zijn we ons bewust van de status van de huurdersorganisaties als vrijwilligersorganisatie, waarbij zij niet beschikken over gelijke professionele middelen zoals wel van de corporaties en gemeente mag worden verwacht.

1.4 Partijen

Huurders:

De Woningwet is per 1 juli 2015 herzien (Woningwet 2015) en als gevolg hiervan zijn de rollen, taken en verantwoordelijkheden van de gemeente en de woningcorporaties gewijzigd. De huurdersvertegenwoordigers hebben een volwaardige plek gekregen in het proces van het maken van prestatieafspraken. Zij geven op elk thema hun visie.

Federatie:

Bij het opstellen van de afspraken zoeken de corporaties elkaar op. Hierdoor zijn meer voorstellen voor Federatie-afspraken gedaan, en minder voorstellen voor individuele afspraken.

GUH:

We hebben een gezamenlijke woonopgave in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het uitvoeren van de woonvisie is een opdracht die we samen vervullen. Naast de bijdrage die de gemeente zelf levert, is ook medewerking van de gemeente vereist in de realisatie van de bijdrage door de corporaties. Dit noemen we 'randvoorwaarden'.

1.5 Planning en proces

De Federatie en huurdersorganisaties brengen op grond van de Woningwet voor 1 juli 2018 een bod uit op de woonvisie. Lastig in dit proces was dat het bod moest worden gedaan op de huidige woonvisie 2013-2020, terwijl we wisten dat er een woonvisie 2018-2022 aan kwam.

Het bod is voorbereid door thematisch gezamenlijk, met de gemeente, de onderwerpen voor het uiteindelijke bod uit te werken. Het doel van deze methode was een transparant proces, duidelijkheid naar elkaar toe en een snelle omzetting van het bod naar de prestatieafspraken. Hierbij hebben we regelmatig het gesprek over de nieuwe woonvisie gevoerd en hier in het bod en de prestatieafspraken zoveel mogelijk op vooruitgelopen en rekening mee gehouden.

Bij het opstellen van het bod is gezocht naar een efficiënt proces waarin we elkaar zoveel mogelijk vinden en tegemoet kunnen komen. Om die reden hebben alle drie de partijen de concept-afspraken van het bod op themaniveau zo vroeg mogelijk in de eigen organisatie besproken. Dit bleek zowel voor de huurdersorganisaties als de gemeente in de praktijk lastig. In 2019 besteden we aan dit deel van de uitvoering extra aandacht.

Inhoudelijk bleken de verschillen op sommige punten al in een vroeg stadium onoverkomelijk. Uiteindelijk hebben de Federatie en de huurdersorganisaties – in overleg met de GUH – ervoor gekozen het bod gezamenlijk op te stellen. Dit is overigens overeenkomstig de bepalingen in de Woningwet 2015. De raden van commissarissen van de drie corporaties hebben het definitieve bod besproken en goedgekeurd, waarna de GUH een zienswijze op het definitieve bod heeft gegeven.

De prestatieafspraken 2019-2024 moeten voor 15 december 2018 worden opgestuurd naar de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Tijdens het bestuurlijk overleg wonen in november 2018 stellen wij de prestatieafspraken definitief vast en voorzien deze van de nodige handtekeningen.

Dit vergt veel van alle partijen. Zeker omdat het betrekken, voorleggen en instemming vragen aan alle betrokken bestuurders, toezichthouders en huurders complex en tijdrovend is.

1.6 Inhoud prestatieafspraken 2019 op hoofdlijnen

Utrechtse Heuvelrug is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. De druk op de lokale woningmarkt is daarom groot. Stijgende prijzen voor de koopwoningen en lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning zijn het gevolg. Komende jaren verwachten we een toenemende druk. Huishoudensverdunding (meer 1-persoonshuishoudens), senioren en mensen met een beperking die langer zelfstandig thuis wonen en de huisvesting van statushouders leggen extra druk op de beperkte woningvoorraad, vooral op de voorraad sociale huurwoningen. Uit het woonbehoeftenonderzoek 2016 (WBO), uitgevoerd door de Federatie en de GUH, komt naar voren dat het aantal inwoners in de komende jaren toeneemt. De noodzaak tot nieuwe bouwlocaties wordt extra onderstreept door recent onderzoek van ABF Research¹, waaruit blijkt dat met name in de regio Utrecht sprake is van een tekort aan plancapaciteit in het licht van de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte.

Het ABF rapport signaleert voor de provincie Utrecht een tekort van 4.000 woningen in de plancapaciteit. *De enige Woningwetregio in Nederland met een duidelijk tekort betreft de U16.* De toename van de plancapaciteit blijft 4.100 woningen achter op de geraamde woningbehoefte (periode 2016-2026). *Het provinciale 'tekort' speelt zich af in deze Woningwetregio, aldus het ABF.* De U16-gemeenten en de provincie doen momenteel gezamenlijk nader onderzoek naar de plancapaciteit (het locatie-onderzoek).

Dit betekent dat de vraag naar woningen in de gemeente verder toeneemt, terwijl de mogelijkheden beperkt zijn. De rode contour ligt strak om onze dorpen heen. Hierdoor zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. We zijn aangewezen op binnenstedelijke

¹ ABF Research, Inventarisatie plancapaciteit, 26 april 2018

ontwikkelingen en op het beperkt aantal percelen dat vrijkomt en geschikt is voor woningbouw.

De Federatiecorporaties zijn er primair voor de huisvesting van de doelgroep; huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (peildatum 2018). Als andere plannen, zoals verduurzaming, dit in de weg staat, kiest de corporatie altijd voor huisvesten van de doelgroep. Hierbij is de visie en missie van elke corporatie leidend. Om te kunnen huisvesten, is nieuwbouw belangrijk. Hier ligt de eerste prioriteit. De financiële haalbaarheid is een voorwaarde. De huurdersorganisaties benadrukken dat de woonlasten voor zittende huurders de afgelopen jaren enorm gestegen zijn met uiteenlopende problematieken als gevolg. Het verlagen van de woonlasten voor met name de primaire en secundaire doelgroep vraagt een gezamenlijke inspanning van huurdersorganisaties, de Federatie en de GUH.

Een mogelijk nadelig effect van passend toewijzen is, dat de doorstroming op de woningmarkt stagneert (zie ook bijlage 4). De woningmarkt kan op slot raken omdat mensen met lagere inkomens niet meer kunnen of mogen reageren op sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens. Daarnaast maken huishoudens met hogere inkomens geen kans meer op woningen met een lagere huur. Er is nader onderzoek nodig om daadwerkelijk vast te kunnen stellen of deze relatie tussen passend toewijzen en stagnatie van de doorstroming aanwezig is.

2 Bod 2019: Thema's van beleid

De afspraken in het bod 2019 zijn voorzien van een kleur: groen met de verantwoordelijkheid voor de gemeente, geel voor de Federatie en grijs voor de huurdersvertegenwoordiging.

Om de afspraken te kunnen realiseren, is een bijdrage van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH) vaak noodzakelijk. Deze randvoorwaarden worden ook in groen aangeduid. Sommige afspraken zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Dit wordt in de toelichtende tekst weergegeven.

Voor veel afspraken geldt dat ze voor meerdere jaren gelden. Ook dit wordt in de tekst toegelicht. Indien mogelijk wordt dit extra benadrukt met de kleur oranje.

	PA 2019 - Federatie/ Corporatie
	PA 2019 e.v. - Federatie/ Corporatie
	Voorwaarde 2019 - GUH
	PA 2019 e.v. - GUH
	2019 - Huurders
	PA 2019 e.v. - Huurders
	Toelichting

2.1 Thema 1: Huisvesten spec. doelgroepen, Leefbaarheid, Wonen & Zorg

2.1.1 Huisvesten specifieke doelgroepen

De Federatie wil specifieke doelgroepen sneller kunnen huisvesten. Het betreft: studenten, statushouders, zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie. Zelfstandig wonen met begeleiding en zorgmijders rekenen we ook tot deze groep. De Federatie zet zich in om de gezamenlijke taakstelling in het huisvesten van statushouders te behalen en samen met de GUH de uitstroom uit de zorg op te vangen.

De huurdersorganisaties willen dat huisvesting van specifieke groepen niet ten koste gaat van het huisvesten van reguliere woningzoekenden. Tegen die achtergrond willen zij dat statushouders als regulier woningzoekenden worden behandeld. De huurderorganisaties streven bij het huisvesten van statushouders naar een evenwichtige verdeling van statushouders over de dorpen.

Resultaatafspraak Federatie 2019-2024:

- De Federatie onderzoekt samen met de huurdersorganisaties alternatieve woonvormen om specifieke doelgroepen sneller te kunnen huisvesten.
- De Federatie en GUH behalen samen de gezamenlijke taakstelling in het huisvesten van statushouders. Hieronder liggen de volgende afspraken ten grondslag:
 - De corporaties wijzen, bij een gelijkblijvende mutatiegraad (peildatum 2018), maximaal 25% van hun vrijkomende sociale huurwoningvoorraad toe aan statushouders.
 - De corporaties mailen maandelijks een overzicht met verhuurde woningen aan statushouders aan de GUH. Dit overzicht bevat tenminste: adres, datum huuringang, naam huurders.
 - De corporaties mailen 1 x per kwartaal een (kwantitatief) overzicht van vrijgekomen en verhuurde woningen.

Procesafspraken:

- De corporaties participeren in het signaleringsoverleg dat door de sociale dorpssteams wordt georganiseerd.
- Handhaven Laatstekansbeleid.

Verzoek aan GUH:

- De Federatie verzoekt de GUH om de bouwveloppen af te schaffen. De Federatie wijst erop dat het beschikken over betaalbare bouwlocaties van essentieel belang is voor het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen, waardoor wachttijden kunnen verminderen, en doorstroming en huisvesten van specifieke doelgroepen kan worden gerealiseerd.

Resultaatafspraak 2019-2024 GUH:

- GUH zoekt actief naar mogelijkheden voor (extra) bouwlocaties voor sociale woningbouw door het bouwen van woningen bij scholen, de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen en zorgvastgoed. Daarnaast verleent de GUH medewerking aan inbreiding, verdichting en verhoging van bestaande bouw, en het verkrijgen en behouden van huisvesting voor bijzondere doelgroepen.
- Additioneel bouwen om de 21 tijdelijk gehuisveste statushouders bij Bartimeus te kunnen laten doorstromen op de reguliere woningmarkt.
- De GUH heeft de in- en uitstroom van beschermd wonen vanuit de centrumgemeente Utrecht naar de regio en de begeleidingsbehoefte bij zelfstandig begeleid wonen onderzocht en deelt haar resultaten met de Federatie en huurdersorganisaties (2018).
- Aan de hand van de resultaten zoekt de GUH samenwerking met de Federatie en huurdersorganisaties in de decentralisatie van de zorg en vertaalt acties in concrete afspraken voor de prestatieafspraken 2020.
- De GUH, Federatie en dorpssteams brengen samen in kaart wat nodig is, met welke inzet van welke partij, in de aanpak van verwarde personen en zorgmijders.
- De GUH en Federatie realiseren locaties voor deze woonvorm. Waar nodig worden door de GUH extra voorzieningen gecreëerd.
- Waarborgen privacy conform de AVG. Waar persoonsgegevens en/of privacygevoelige informatie wordt uitgewisseld, wordt conform de AVG een convenant opgesteld (2018) en nageleefd.
- De GUH handhaaft een urgentieregeling voor statushouders.

Procesafspraken:

- De GUH organiseert 1 x per kwartaal een bijeenkomst met de Federatie, Vluchtelingenwerk Utrechtse Heuvelrug en regiovoerder om de huisvesting en integratie van statushouders te bespreken.
- De GUH heeft extra aandacht voor integratie en begeleiding van statushouders. Wanneer nodig wordt, in wijken waar de corporaties veel bezit hebben, met de betreffende corporatie afspraken gemaakt.

Intentieafspraken:

- De GUH spant zich in om een substantieel deel van de statushouders uit AZC Leersum binnen de gemeente te huisvesten.
- De GUH spant zich in om de druk op de sociale woningmarkt niet verder op te laten lopen door maximaal 25% toe te kennen aan statushouders.

Toelichting

Tot de primaire doelgroep van de Federatie horen woningzoekenden met een inkomen tot € 36.798,- (peildatum 2018). De wet benoemt studenten, statushouders, zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen voor de corporatie. We hebben extra aandacht voor de decentralisatie van de zorg, de taak die de gemeente hierbij heeft en de samenwerking met die corporaties die hierbij nodig is. Hierin speelt zelfstandig, begeleid wonen een belangrijke rol.

In- en uitstroom uit zorg

De GUH heeft vanaf 2021 (overgangperiode tot 2035) als haar taak de decentralisatie van de zorg. In regionaal verband doet de GUH onderzoek naar de in- en uitstroom van beschermd wonen vanuit de centrumgemeente Utrecht naar de regio en de begeleidingsbehoefte bij zelfstandig begeleid wonen. Dit onderzoek is in 2018 afgerond en wordt voor het einde van het jaar beschikbaar gesteld aan de Federatie en huurdersorganisaties. Eind 2018 vindt een regionale bijeenkomst plaats, waarin de uitkomsten van het onderzoek worden toegelicht aan de corporaties. Dan wordt ook stilgestaan bij de doorvertaling naar lokaal beschermd wonen. Dit leidt tot concrete afspraken voor de prestatieafspraken 2020. De GUH stelt zomer 2019 haar uitvoeringsplan beschikbaar aan de Federatie en huurdersorganisaties.

De GUH en Federatie spannen zich beiden in voor locaties voor beschermd wonen. Hierbij ligt de focus op zelfstandig wonen met ambulante zorg. De Federatie stelt voor om de bouwenveloppen af te schaffen en projecten in 'onze dorpen' toe te wijzen aan de Federatie-corporaties, zodat dit gerealiseerd kan worden. Aangezien de GUH (vooralsnog) wil vasthouden aan de 'bouwenveloppen', zal zij op zoek moeten naar andere locaties. Het is aan de GUH voorzieningen te creëren, zodat de Federatie haar rol kan vervullen ten aanzien van de uitstroom uit beschermd wonen.

Privacy

Voor het uitwisselen van persoonsgegevens en andere privacygevoelige informatie moeten duidelijke afspraken vastgelegd worden. De meest gevoelige informatie wisselt de Federatie met de GUH uit bij het Interventieteam. Hiervoor is een convenant opgesteld. Deze moet – officieel voor 25 mei 2018 - geactualiseerd en aangepast worden conform de regels van de AVG. Deze deadline, en ook de uitgestelde deadline van zomer 2018, is niet gehaald door de GUH.

In de samenwerkingsovereenkomst gericht op een sluitende aanpak voor personen met verward gedrag verwijst de gemeente ook naar een nog op te stellen privacyregeling. Deze regeling is een voorwaarde voor het aangaan van dergelijke overeenkomsten. De Federatie en huurdersorganisaties benadrukken hoe belangrijk het is zorgvuldig te zijn in het uitwisselen van persoonsgegevens en het vastleggen van afspraken hierover.

Statushouders

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stelt elk half jaar vast hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten (de zogenaamde taakstelling). De woningcorporaties huisvesten deze statushouders naar rato van het aantal woningen dat zij in onze gemeente hebben. Mede hierom wordt de urgentieregeling voor statushouders gehandhaafd.

De taakstelling voor 2019 is nog niet bekend. Naast de taakstelling hebben we mogelijk te maken met het eventueel wegwerken van de achterstand uit 2018.

Corporaties wijzen bij een gelijkblijvende mutatiegraad maximaal 25% van hun vrijkomende sociale huurwoningen toe aan statushouders. Wanneer de 25% nadert, gaan Federatie en GUH hierover met elkaar in gesprek.

De Federatie heeft in 2018 bij de toewijzing aan de <25%-regel voldaan. De huurdersorganisatie vragen om een gelijkmatige verdeling over de dorpen.

In de huisvesting van de nieuwe Nederlanders heb je te maken met een match van type woningen en gezinssamenstelling. Hierin zijn de gemeente en vervolgens de corporaties afhankelijk van wat de COA aanbiedt.

De afgelopen jaren zijn in onze gemeente veel statushouders gehuisvest. Veel krijgen meteen een permanente sociale huurwoning. Een aantal heeft tijdelijke huisvesting gekregen. Dit geldt voor de gehuisveste statushouders bij Bartimeus. Tijdelijke huisvesting duurt maximaal vijf jaar. De afspraak bij Bartimeus (voor vijf jaar tot 31 december 2021) is met 7 maanden verlengd tot 1 augustus 2022.

In die periode moeten de statushouders doorstromen naar permanente huisvesting. Bij het aangaan van het project is met de GUH afgesproken dat, door de krapte op de woningmarkt, de GUH zorgdraagt dat er na de afgesproken periode additioneel gebouwd kan worden, zodat deze 21 mensen in kunnen stromen in de reguliere woningmarkt.

De GUH heeft extra aandacht voor integratie van de grote aantallen nieuwkomers de afgelopen jaren. Vanaf het moment dat IND een verblijfsvergunning afgeeft aan een nieuwkomer is de nieuwkomer verplicht om binnen 3 jaar een inburgeringsdiploma te halen. Daarnaast bepaalt de Regionale Sociale Dienst in samenspraak met de nieuwkomer hoe de inburgering verder wordt ingevuld. Zoals bijvoorbeeld vrijwilligerswerk verrichten, een opleiding volgen, actief opzoek gaan naar betaald werk, etc. De GUH ziet het en faciliteert het. Mogelijk mede door de inzet van reeds geïntegreerde nieuwkomers. Het Dorpsteam bezoekt alle nieuwe statushouders. Hierin is aandacht voor het gezin, de buurt en de leefbaarheid.

2.1.2 Leefbaarheid

De kwaliteit van woningen hangt samen met de kwaliteit van de woonomgeving. De Federatie bewaakt en investeert – samen met belanghouders en maatschappelijke partners – in goede, veilige en schone woonomgevingen. De Federatie doet dit binnen de kaders die hiervoor in de Woningwet 2015 zijn gesteld. *(In de toelichting worden deze kaders omschreven)*

De huurdersorganisaties vragen de GUH de juiste voorzieningen te treffen om de leefbaarheid en cohesie in onze dorpen te garanderen.

Resultaatafspraken 2019-2024 Federatie:

- GUH en Federatie dragen bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving. De Federatie doet dit – overeenkomstig de kaders uit de Woningwet 2015 - door middel van:
 - Preventietips, o.a. gericht op het voorkomen van brand en inbraak, om zo de veiligheid te bevorderen.
 - Het aanpakken van overlastproblemen, samen met andere direct betrokkenen. De corporaties zijn eerste aanspreekpunt voor overlast binnen hun bezit. Als het gaat om verdenking van strafbare feiten, is de politie contactpersoon.
 - Het bestrijden van hennepsteelt in ons bezit, samen met politie, provincie en de GUH.
 - Deelname signaleringsoverleg.
 - Participeren, waar nodig en mogelijk, in het Sociaal Domein.
 - Deelname aan project Zorg & Veiligheid van de GUH. Onderdeel hiervan is een pilot, waarbij specifieke problemen in wijken worden aangepakt.

- Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen behouden hun wijkkantoren in Doorn, Driebergen en Amerongen.
- Heuvelrug Wonen stelt de vergaderruimte in de Groenhoek ter beschikking aan verschillende sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Intentieafspraken:

- De Federatie wil - waar nodig - naar redelijkheid en binnen het wettelijk kader helpen bij het oplossen van leefbaarheidsproblemen, daar waar het direct het woongenot van haar huurders aantast.
- De Federatie (m.u.v. Wbv Maarn vanwege beperkte bezit) spant zich in om eenzijdig samengestelde wijken te voorkomen indien problemen worden verwacht. Om problemen aan te pakken, richt de aandacht zich in eerste instantie op de pilot ihkv het project Zorg & Veiligheid. Indien dit geen sluitende aanpak biedt wordt - in overleg met de GUH - gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet 'Bijzondere maatregelen groot stedelijke problematiek' (Bmgs) ons biedt.

Resultaatafspraak 2019 Federatie:

- Rhenam Wonen draagt zorg voor het groenonderhoud in de directe nabijheid van haar complexen.
- Rhenam Wonen maakt met partners een 'maatschappelijk bestemmingsplan' gericht op kwetsbare groepen en leefbaarheid.

Randvoorwaarden richting GUH:

- De GUH voorziet in de mogelijkheid tot het nemen van bijzondere maatregelen, zoals het afsluiten van een convenant en het door de GUH 'kijken achter de voordeur' (Bmgsp), indien het project Zorg & Veiligheid onvoldoende sluitende aanpak biedt.

Resultaatafspraak 2019-2024 GUH:

- De GUH organiseert dat bewoners elkaar ontmoeten, ondersteunt (kwetsbare) groepen en faciliteert activiteiten.
- De GUH betaalt de vrijwilligersvergoeding van de buurtcoaches in de Groenhoek e.o. in Driebergen. Heuvelrug Wonen stelt de vergaderruimte en uitrusting ter beschikking.
- Waar nodig worden voor specifieke complexen screeningsconvenanten afgesloten tussen corporatie, politie en GUH. De GUH ondersteunt de Federatie - waar nodig - bij het toekennen van screeningsconvenanten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet 'Bijzondere maatregelen groot stedelijke problematiek' ons biedt.
- De GUH verzorgt de afstemming binnen en tussen de dorpssteams en geeft invulling aan haar regiefunctie binnen de dorpen, op gemeenteniveau. Hierbij stimuleert de GUH de samenwerking met de Federatie en de huurdersorganisaties, en met andere zorg- en welzijnsorganisaties.
- De GUH start binnen het project Zorg & Veiligheid in de eerste helft van 2019 een pilot waarbij specifieke problemen in wijken worden aangepakt.

Procesafspraken:

- De resultaten van de Leefbaarheidsmonitor van de GUH en de ervaringen van de Federatie en huurdersorganisaties worden met elkaar gedeeld. Aan de hand van deze resultaten en bevindingen wordt bepaald of er extra inspanningen nodig zijn voor de leefbaarheid in de dorpen, wijken en/of straten. Indien extra inspanningen noodzakelijk zijn, wordt besproken welke partijen hiervoor verantwoordelijk zijn en welke investering in tijd en geld verwacht kan worden.

- De nieuwe wet 'Bijzondere maatregelen groot stedelijke problematiek' geeft de burgemeester de mogelijkheid gedragsaanwijzingen op te leggen, de gemeenteraad beslist op welke terreinen. De GUH onderzoekt samen met de Federatie welke afspraken over gedragsaanwijzingen gemaakt moeten worden.

Procesafspraken 2019-2024 Huurdersorganisaties:

- De huurdersorganisaties benaderen (waar mogelijk en wenselijk) nieuwe bewoners. Deze contactmomenten zijn mede bedoeld om de nieuwe bewoners wegwijs te maken in hun nieuwe buurt.
- Waar bewoners dat vragen, ondersteunen de huurdersorganisaties ideeën uit de buurt waarbij kennismaking en verbetering van de sociale cohesie – al dan niet van specifieke doelgroepen – wordt bevorderd.

Toelichting

Leefbaarheid heeft niet alleen betrekking op de woning, maar ook op de directe woon- en leefomgeving. Dit vraagt om een goede inrichting van de buurt met voldoende groen, parkeren en ontsluiting. Corporaties hebben bij het huisvesten van mensen oog voor spreiding om een eenzijdige samenstelling van wijken te voorkomen. Maar ook het aanbod van belangrijke voorzieningen, zoals aanbod van zorg, sociaal-culturele activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen zijn essentieel voor de leefbaarheid.

De Federatie heeft vanuit haar werkzaamheden veelal een goed zicht op zorgwekkende situaties op het gebied van wonen en zorg en kan daarbij een duidelijke signalerende functie vervullen. Een adequate reactie vanuit de dorpssteams is hierbij wel van belang.

De Woningwet definieert de activiteiten die de corporaties op het terrein van leefbaarheid mogen uitvoeren, te weten: woonmaatschappelijk werk, verbeteringen aan de woonomgeving grenzend direct aan de woning en activiteiten in het bezit en directe omgeving in verband met overlast, veiligheid en netheid. Er is een maximum bedrag per woning vastgesteld. Al deze kosten samen (incl. personeelskosten huismeester/wijkbeheerder) mogen maximaal € 127,39 per woning bedragen (prijspeil 2018). De Federatie zet de leefbaarheidsbudgetten in overeenkomstig de richtlijnen, zoals opgenomen in de brief van de Autoriteit woningcorporaties².

Activiteiten die de GUH organiseert zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en (kwetsbare) groepen worden ondersteund, zijn:

- Dorpscoördinatoren (contactpersonen tussen GUH en bewoners); deze verstrekken subsidies op basis van dorpsagenda en starten activiteiten op
- Faciliteren en financieren ontmoetingen
- Financieren maaltijdvoorzieningen
- Subsidies aan maatschappelijke organisaties; belangrijkste is sociale dorpssteam
- Prima perspectief meer samen

Project Zorg & Veiligheid

Met ingang van 1 januari 2019 start de GUH – in samenwerking met partijen - het project 'Utrechtse Heuvelrug: een sluitende aanpak van verward gedrag'. Dit project is onder andere gericht op het stabiliseren en bij voorkeur verminderen van het aantal meldingen van personen met verward gedrag, het uitvoeren van activiteiten om escalaties en meldingen over verward gedrag te voorkomen. De betrokken partijen willen een doorlopende zorgketen realiseren, onder één regie, met 24/7 beschikbaarheid voor personen met verward gedrag in de eigen woonsituatie en in crisissituaties.

² Brief d.d. 18 oktober 2018 inzake Leefbaarheid en Huursom

De Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt mogelijkheden om de leefbaarheid in stedelijke gebieden met een opeenstapeling van problemen te verbeteren. Dit speelt op wijk- of complexniveau ook bij de corporaties op de Utrechtse Heuvelrug.

2.1.3 Wonen & Zorg | Passend Wonen

De Federatie wil aansluiten bij de vragen van inwoners, met een passend aanbod van wonen met zorg op maat en welzijn.

Procesafspraken Federatie 2019 – 2024:

- De corporaties vervullen een belangrijke signalerende rol als het gaat om vroegsignalering van problematiek, zowel op het gebied van financiën, overlast, als zelfstandig wonen. De corporaties geven deze signalen af naar de dorpsteams en in het signaleringsoverleg en zijn partij in het zoeken naar passende oplossingen. De Federatie werkt daarbij samen met de Regionale Sociale Dienst (RSD) en Schuldhulpmaatje.
- Bij het inrichten van nieuwe woongroep wordt Dorpsteam tijdig betrokken/geïnformeerd.

Procesafpraak Federatie 2019:

- Wbv Maarn onderzoekt de doorstroommogelijkheden naar nultredenwoningen i.r.t. nieuwbouwmogelijkheden Maarn en Maarsbergen, zoals bij Klein Amsterdam/ Doezelaan, complex 2.

Resultaatafspraken GUH 2019-2014:

- Handhaven in de huisvestingsverordening dat bewoners (met een medische indicatie) binnen een complex kunnen doorschuiven naar een nultredenwoning als deze vrij komt. Voor wbv Maarn geldt daarbij niet 'binnen een complex', maar 'binnen de dorpskern'. (Intentieafpraak, bij actualiseren huisvestingsverordening per 1 juli 2019 resultaatafspraak)
- Vanuit de samenwerkingsovereenkomst Wonen Welzijn en Zorg (WWZ) wordt een communicatieplan ontwikkeld om bewustwording van eigen verantwoordelijkheid op het gebied van passend wonen te bewerkstelligen.
- Om langer zelfstandig thuiswonen mogelijk te maken worden WMO-aanvragen vanzelfsprekend minimaal binnen de wettelijke termijn afgehandeld. De dorpsteams monitoren de afhandeling.
- Resultaten van onderzoek naar de omvang van de groep jeugdigen in de jeugdzorg, die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte in combinatie met zorg en begeleiding, delen met de Federatie en huurdersorganisatie.
- De GUH start per 1 januari 2019 met de Woonzorgwijzer als instrument ter ondersteuning van het (lokale) beleid op het gebied van wonen, zorg en ondersteuning. De Federatie mag kosteloos gebruik maken van dit instrument.

Procesafspraken:

- Onderzoeken of huidige vroegsignalering (via afspraken tussen GUH, Federatie en dorpsteams) voldoet. Zo niet vervolgspraak: Ontwikkelen van aanpak tot een effectieve vroegsignalering van problematiek onder senioren en kwetsbare huishoudens.
- De GUH gaat in overleg met de woningcorporaties over levensloopbestendige nieuwbouw en maakt hierover afspraken.

- Handhaven van afspraken ambulante zorg bij nieuwe inwoners. Dorpsteam neemt eerste drie maanden ambulante zorg over alvorens met nieuwe inwoner nieuwe afspraken wordt gemaakt.
- In de eerste helft van 2019 maken de drie partijen afspraken voor de prestatieafspraken 2020 over de gezamenlijke uitvoering van het gemeentelijke programma Thuis in de Wijk.

Toelichting

Demografische ontwikkeling

De gemeente Utrechtse Heuvelrug kenmerkt zich onder meer door een hoge mate van vergrijzing, een hoog opleidingsniveau en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. In het WBO komt naar voren dat in 2040 55% van de huishoudens boven de 65 jaar zal zijn (nu 35%). Het aantal 85+ stijgt van 1.100 nu naar 3.000.

De GUH heeft de toegang tot zorg georganiseerd in sociale dorpssteams, waar de informele zorg (mantelzorg en vrijwilligerszorg) en formele zorg zo goed mogelijk met elkaar worden verbonden. In het gemeentelijk woonbeleid wordt ingezet op het bevorderen van het levensloopbestendig wonen en het faciliteren van wonen, welzijn en zorg.

Passend aanbod

Vitaliteit en leefbaarheid moeten worden behouden en gestimuleerd in alle dorpen, waardoor alle inwoners prettig en met elkaar kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving, dan wel in een passende woning, al naar gelang de situatie vereist. Dit vraagt om maatwerk in de beoordeling van de situatie. De continuïteit van voldoende aanbod en ondersteuning van mantelzorgers is daarbij een belangrijke voorwaarde.

Belangrijk is steeds aan te sluiten bij de vragen van de inwoners met een passend aanbod van wonen met zorg op maat en welzijn. Op 1 januari 2019 start de GUH met de Woonzorgwijzer als instrument ter ondersteuning van het (lokale) beleid op het gebied van wonen, zorg en ondersteuning. De Federatie kan gratis gebruik maken van dit instrument.

Langer zelfstandig wonen

Senioren willen en moeten langer zelfstandig wonen in hun eigen woning en/of woonomgeving. De GUH vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust zijn van hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van hun (toekomstige) woon- en leefomgeving. Voldoende aanbod van passende en betaalbare huisvesting en het leveren van maatwerk zijn daarbij voor de GUH belangrijke uitgangspunten van beleid.

De GUH start een bewustwordingscampagne 'Uw huis op maat. Deze campagne is een volgende stap in het proces van de richtlijnen levensloopbestendig (ver) bouwen en tevens een communicatieplan voor het langer zelfstandig wonen van senioren en mensen met een beperking (koop- en huur).

De GUH is sinds eind 2014 in gesprek met een aantal partijen die in de gemeente in het wonen en zorg actief zijn over het langer zelfstandig wonen in eigen woning en woonomgeving en de gevolgen hiervan. Partijen hebben hiervoor een intentieovereenkomst tot samenwerking ondertekend, die vervolgens wordt uitgewerkt in een plan van aanpak. Deze overeenkomst is ook ondertekend door de Federatie, als de belangrijkste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente. In het plan van aanpak wordt duidelijk beschreven welke rol, verantwoordelijkheid, taak en opdracht de Federatie heeft in het proces en het concreet nemen van maatregelen en acties die nodig zijn voor het langer zelfstandig wonen. De GUH geeft aan het uitvoeren van de intentieovereenkomst vorm door middel van

Platformbijeenkomsten WWZ. De Federatie en huurdersorganisaties nemen hieraan deel.

Per eind 2017 is de Subsidieregeling Zorginfrastructuur beëindigd en zijn de taken vanaf 2018 overgedragen aan de gemeenten. In 2020 wordt het budget, dat bedoeld is voor langdurige zorg, van de centrumgemeente overgedragen naar de regiogemeenten. De regiogemeenten krijgen dan de beleidsvrijheid om het geld in te zetten voor projecten waardoor kwetsbare mensen langer thuis kunnen blijven wonen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' (onderdak en begeleiding bij psychische aandoeningen) is van de centrumgemeente Utrecht in 2017 overgedragen aan de GUH. De GUH krijgt daarmee de verantwoordelijkheid voor beschermd wonen. Voor de overdracht wordt regionaal een uitvoeringsplan opgesteld.

De komende jaren groeit daardoor de vraag naar een beschermde (kleinschalig) woonplek voor bijvoorbeeld ex-ggz-ers, dementerenden of ex-gedetineerden. Het gaat daarbij om de vraag naar specifieke sociale woningbouw in een 'veilige' woonomgeving met ondersteuning en begeleiding.

Zoals hierboven al aangegeven is er een onderzoek uitgevoerd over de in- en uitstroom van de zorg naar de gemeente UH naar beschermd wonen. De resultaten leiden tot concrete afspraken voor 2019 en prestatieafspraken voor 2020.

Aanbod voor jongeren vanuit de jeugdzorg

Niet alleen in de ouderenzorg en op het terrein van beschermd wonen is er sprake van een groeiende behoefte aan geschikte woningen, waarin begeleiding geleverd kan worden. Ook in alle andere vormen van residentiële zorg zien we een tendens van extramuralisering, waardoor de vraag naar woonruimte zal toenemen. We hebben geconstateerd dat ook voor jeugdigen, die in de jeugdzorg verblijven en 18 jaar worden, een grote behoefte is aan zelfstandige woonruimte gecombineerd met zorg en begeleiding. De GUH onderzoekt momenteel hoe groot de groep is en welke mate van zorg zij nodig hebben.

Thuis in de Wijk

Conform een van de thema's uit de nieuwe woonvisie heeft de GUH het programma Thuis in de Wijk opgesteld. Dit is de onderlegger van beleid voor Wonen en Zorg. Dit programma wordt naar verwachting eind 2018 bestuurlijk vastgesteld. In 2019 maken de drie partijen over de uitvoering van het programma prestatieafspraken voor 2020.

De GUH beraadt zich op de gevolgen van bovengenoemde ontwikkelingen en de noodzaak tot eventuele aanpassing van haar woonbeleid.

2.1.5 Wonen & Zorg | Betalingsproblemen

De Federatie zet sterk in op het voorkomen van huurachterstand. De corporaties vervullen op dit terrein een belangrijke rol als het gaat om vroegsignalering van problematiek, zowel op het gebied van financiën, overlast, als zelfstandig wonen. We werken op dit vlak nauw samen met partners.

De huurdersorganisaties pleiten voor duidelijk informatievoorziening over waar huurders terecht kunnen in het geval van huurachterstand en wat zij dan kunnen verwachten.

Procesafspraken Federatie 2019 – 2024:

- De Federatie neemt bij het signaleren van een huurachterstand direct contact met de huurder op. Doel is het voorkomen van grotere betalingsproblemen. Er wordt gewerkt aan een eenduidige afstemming met de dorpssteams op dit onderdeel. De deelname aan het project 'Vroeg eropaf³' wordt in 2019 voortgezet.

Randvoorwaarde richting GUH:

- De GUH maakt opnieuw afspraken met de RSD, schuldhulpverlening en dorpssteams om betalingsproblemen/huurachterstanden van onze huurders te voorkomen.

Procesafspraken GUH 2019-2024:

- De GUH bespreekt met de RSD de mogelijkheden van een betere aansluiting in het uitgeven van de uitkering aan uitkeringsgerechtigden die verhuizen naar deze gemeente. Dit om betalingsproblemen bij verhuizing te voorkomen. Dit vraagt om een inspanningsverplichting van de GUH en Dorpssteams om met de RSD afspraken te maken over verstrekken van een voorschot t.b.v. het betalen van de eerste maand huur.
- Het dorpssteam start bij betalingsproblemen binnen twee weken na aanmelding bij het Dorpssteam met het traject 'hulp bij schuld' (Vroeg eropaf).

Toelichting

De Federatie zet sterk in op het voorkomen van huurschuld. Al in een vroeg stadium nemen we contact op met huurders die een huurachterstand hebben. In de begeleiding van huurders werken we nauw samen met hulpverleningsinstanties, waar we huurders met financiële problemen naar doorverwijzen. We nemen deel aan de lokale signaleringsoverleggen en overleggen met de dorpssteams en andere maatschappelijke organisaties.

2.2 Thema 2: Betaalbaarheid & Beschikbaarheid voor de doelgroep

De Federatie wil voorzien in voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep; huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (peildatum 2018). Om dit te realiseren, committeren we ons aan de volgende doelstellingen:

- a) *Omvang voorraad*; we garanderen een kernvoorraad van minimaal 4.200 sociale huurwoningen op de Utrechtse Heuvelrug;
- b) *Nieuwbouw*; we bouwen nieuw alleen nog betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens;
- c) *Doorstroming*; we onderzoeken samen met de GUH mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen en brengen in klantcontacten actief de mogelijkheden voor doorstroming onder de aandacht;
- d) *Herstructurering*; Heuvelrug Wonen voert een aantal geplande projecten gericht op groot onderhoud uit.
- e) *Verkoop*; we verkopen uitsluitend woningen die – gelet op de doelstellingen – niet in onze woningportefeuilles passen.

³ Vroeg Eropaf is een samenwerkingsproject tussen de woningcorporaties, gemeente en hulpverlenende instanties. Wanneer schulden worden gesignaleerd, worden mensen al in een vroeg stadium doorverwezen naar schuldhulpverlening, er wordt een betalingsregeling getroffen of een andere passende oplossing gezocht. Op deze manier kunnen verdere achterstanden en huissuitzettingen worden voorkomen

De huurdersorganisaties onderschrijven de doelstellingen van de Federatie m.b.t. beschikbaarheid met als kanttekening de bijzondere positie van Wbv Maarn aangaande verkoop(punt e).
Wat betreft betaalbaarheid vragen de huurdersorganisaties extra aandacht voor de huurverhoging/koopkracht voor zittende huurders.

2.2.1 Omvang van de voorraad

Resultaatafspraken Federatie 2019-2024:

- Voor 2019-2024 garanderen we een kernvoorraad van minimaal 4.200 sociale huurwoningen op de Utrechtse Heuvelrug. Deze voorraad is als volgt opgebouwd: Rhenam Wonen circa 570, Wbv Maarn circa 300 en Heuvelrug Wonen circa 3.330 woningen.
- Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen labelen minimaal 70% van hun woningbezit onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor de primaire doelgroep.

Procesafspraken:

- De HO's ontvangen van hun eigen corporatie informatie over de financiële situatie, de problematiek en toekomstplannen van de corporatie. De wijze waarop de informatie wordt verstrekt, stemmen partijen onderling af.

Procesafpraak Federatie 2019:

- Heuvelrug Wonen onderzoekt in het eerste kwartaal 2019 de noodzaak voor het behoud van circa 20% van de goedkope voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens om hier in de prestatieafspraken 2020 concrete afspraken over te maken.

Intentieafpraak Federatie 2019-2014:

- De Federatie, de HO's en de GUH houden de totale woonlasten betaalbaar. Daarbij worden zowel het huurbeleid, de duurzaamheidsmaatregelen, als de gemeentelijke lasten in ogenschouw genomen.

Resultaatafspraak GUH 2019-2024:

- Om te bepalen of de huidige voorraad aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte brengt de GUH in samenspraak met de Federatie in kaart hoeveel en welk type woningen er per dorp zijn.
- De GUH stelt in samenspraak met de Federatie een totaaloverzicht van de woningbehoefte Utrechtse Heuvelrug op, mede op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek.

Toelichting

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Betaalbaarheid en bereikbaarheid zijn ruime begrippen, die nauw met elkaar samenhangen. Betaalbaarheid gaat over het huishoudinkomen en over de woonlasten, waaronder de huurprijs, de energiekosten en de gemeentelijke lasten. De Federatie, HO's en GUH zien het als hun gemeenschappelijke taak om de totale woonlasten binnen de perken te houden en te zoeken naar instrumenten waarmee de betaalbaarheid van wonen kan worden geborgd.

Bereikbaarheid gaat over de beschikbaarheid van woningen, in type en huurprijscategorie. Bereikbaarheid gaat ook over de slaagkans. Hoeveel kans heb ik op een woning als ik reageer? Dit heeft onder meer te maken met vraag en aanbod; hoe

groot is de voorraad, hoe gaan we om met verdringing op de woningmarkt, zijn er kansen of mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, wat is de investeringscapaciteit van de corporatie en lopen de wachtlijsten niet nog verder op?

Om te bepalen of de huidige voorraad aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte brengt de GUH in samenspraak met de Federatie in kaart hoeveel en welk type woningen er per dorp zijn.

Kernvoorraad

De Federatie garandeert voor 2019 een kernvoorraad van minimaal 4.200 woningen. De woningen zijn bij mutatie als volgt gelabeld (prijspeil 2018):

	Tot 1 ^e aftoppingsgrens < €597,30	Tot 2 ^e aftoppingsgrens €640,14	Tot liberalisatiegrens €710,68	Totaal aantal sociale huurwoningen	>€ 710,69
Rhenam Wonen	321 ⁴	96	158	575	14
Heuvelrug Wonen	2.083	415	834 ⁵	3.332	121
Wbv Maarn	140	38	131	309	0
Totaal sociale huurwoningen	2.544	547	1.125	4.216	135

In het eerste kwartaal van 2019 onderzoekt Heuvelrug Wonen de noodzaak voor het behoud van circa 20% van de goedkope voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens van € 417,34 (prijspeil 2018).⁶ Om woningen echt betaalbaar te houden, zijn verschillende huurprijsgrenzen ingevoerd waar een X aantal woningen terug in vallen bij mutatie. Zo wordt de betaalbare voorraad op peil gehouden. Heuvelrug Wonen vindt de 1^e aftoppingsgrens van bijna 600 euro vrij hoog. Vandaar dat ze gebruik wil maken van de lagere kwaliteitskortingsgrens voor starters onder de 23 jaar en bezien of er afspraken over kunnen worden gemaakt om ook een deel van de voorraad onder die grens te hebben en houden.

Wachttijden sociale huurwoning

In de Utrechtse Heuvelrug staat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk. Er zijn lange wachtlijsten, die jaarlijks verder oplopen. Uit het Woningbehoefte Onderzoek 2016 (WBO) kwam al naar voren, dat er behoefte bestaat aan een toename van de sociale huurwoningvoorraad. Hierin was echter nog geen rekening gehouden met de huisvesting van statushouders en de uitstroom van cliënten uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit betekent dus dat de vraag naar sociale huurwoningen nog verder zal toenemen dan voorzien in het WBO.

In regionaal verband wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve, als kwalitatieve zin. Dit regionale woningbehoefteonderzoek wordt in januari 2019 vastgesteld. De uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek worden – tezamen met de uitkomsten van andere recente onderzoeken – benut om een actueel totaaloverzicht van de woningbehoefte voor de Utrechtse Heuvelrug op te stellen.

⁴ Waarvan 20 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn gelabeld.

⁵ Incl. 29 woningen die gelabeld zijn voor verkoop.

⁶ De kwaliteitskortingsgrens is de maximale huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar en de grens tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% gecompenseerd krijgen.

Passend toewijzen

Met de invoering van de Woningwet 2015 hebben corporaties strikte regels opgelegd gekregen ten aanzien van de toewijzing van woningen; het passend toewijzen. Dit gaat over de juiste mensen, in de juiste huizen, waarbij de woonlasten kunnen worden gedragen. Schematisch kan het wettelijk kader als volgt worden weergegeven:

Aanbod – Woningvoorraad DAEB	Vraag Doelgroep – Toewijzing
Minimaal 70% van de woningen heeft een huurprijs beneden de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarbij is het streven om de woningvoorraad beneden de eerste aftoppingsgrens op peil te houden.	Minimaal 80% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.798 (peildatum 2018) <i>Let op: binnen deze doelgroep zit ook de groep woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Voor deze groep woningzoekenden geldt dat 95% een passende woning toegewezen moet krijgen, dus een woning met een huurprijs conform de geldende aftoppingsgrenzen.</i>
	Maximaal 10% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 41.056 (peildatum 2018)
	Maximaal 10% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 46.263 (prijsspeil huisvestingsverordening 2017)

Om te kunnen voldoen aan de regels ten aanzien van passend toewijzen, labelen Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen 70% van hun woningbezit onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor de primaire doelgroep.

2.2.2 Nieuwbouw

Resultaatafspraken Federatie 2019 – 2024:

- De Federatie bouwt nieuw alleen nog betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
- De Federatie gaat het gesprek aan met de gemeenteraad om sociale huurwoningen op de Gemeentewerf/Brandweerkazerne in Maarn toe te staan en mee te werken aan plannen voor sociale woningbouw op de locatie De Twee Marken in Maarn.

Resultaat-/Procesafspraken GUH 2019-2024:

- De GUH neemt in de nieuwe woonvisie op, dat bij nieuwbouwprojecten van 10 woningen of meer minimaal 25% wordt toegekend voor de bouw van sociale huurwoningen die een minimale exploitatietermijn van 25 jaar kennen.
- Op basis van de nieuwe woonvisie stelt de GUH in de eerste helft van 2019 een nota inbreidingslocaties op.
- Vooruitlopend op de nota inbreidingslocaties zoekt de GUH – in samenspraak met de Federatie – actief naar geschikte locaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- De gemeente brengt de sociale woningbouw uit de nota scenario analyse grondexploitatie in 2019 versneld op de markt, zodra hiervoor alle bestemmingsplannen door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De verhouding sociale huur/koop is daarbij 70/30%, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2018.
- In samenwerking met de Federatie en HO's stelt de GUH een plan op om de inschrijfduur van woningzoekenden - van nu 9 jaar - de komende jaren terug te brengen. We streven ernaar dat de inschrijfduur niet toeneemt.
- De GUH spant zich in voor sociale huurwoningen op het voormalige kazerneterrein in Doorn en betreft Heuvelrug Wonen hierbij.

- De GUH spant zich in om op de locaties de Pomplaan in Leersum en de Van Bennekomweg in Doorn 100% sociale huurwoningbouw te realiseren en op de Kolk in Leersum 50% sociale huurwoningen en 50% middeldure koopwoningen. Sociale huurwoningbouw is onder de tweede aftoppingsgrens. Voor alle drie de projecten worden de planologische procedure en verkoop versneld.
- De GUH onderzoekt per locatie samen met de Federatie en HO's de mogelijkheden voor het realiseren van hoogbouw.
- De grondprijzen voor locaties in het bezit van de GUH, exclusief de locaties waarvoor de bouwveloppeprocedure geldt, zijn voor de corporaties betaalbaar.

Procesafspraken:

- Voor extra nieuwbouw moeten locaties worden gezocht binnen de rode contouren en via inbreiding, door functie- en bestemmingswijziging van voormalige bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en zorgvastgoed.
- De GUH en de Federatie onderzoeken per project de mogelijkheden om alternatieve woonvormen aan te bieden.
- De GUH spant zich in om het wijzigen van bestemmingsplannen van locaties waar sociale woningbouw gerealiseerd kan worden, naar voren te halen.
- De GUH hanteert de minimale (wettelijk toegestane) doorlooptijd van procedures en inspraak, zonder gebruik te maken van verlenging.

Toelichting

In de woonvisie 2018 - 2022 is de doelstelling opgenomen om 140 woningen per jaar nieuw te bouwen (i.p.v. 125), waarvan minimaal 25% sociale huurwoningen.

Nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen is nodig om te voldoen aan de toenemende vraag. Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 is het voor de corporaties een gegeven dat het voor hun bijdrage gaat om de bouw van sociale *huurwoningen*. Sociale huurwoningen kennen daarbij een andere doelgroep dan sociale koopwoningen. De bouw van sociale koop moet in principe aan de markt worden overgelaten, tenzij de markt dit niet oppakt (de zogenoemde markttoets).

De regels ten aanzien van passend toewijzen en de beschikbaarheidsafspraken (die toezien op de exploitatietermijn van de woningen) maken dat de corporaties ervoor (moeten) kiezen om de huurniveaus voor nieuw te bouwen woningen te stellen op de zogenoemde eerste en tweede aftoppingsgrens, te weten respectievelijk € 597,30 (een- of tweepersoonshuishoudens) en € 640,14 (meerpersoonshuishoudens). Deze regels en afspraken zetten de concurrentiepositie van woningcorporaties ernstig onder druk.

Tegen die achtergrond neemt de GUH in de nieuwe woonvisie op, dat bij projecten van 10 woningen of meer minimaal 25% wordt toegekend voor de bouw van sociale huurwoningen, met een minimale exploitatietermijn van 25 jaar.

Nieuwbouwlocaties

In aansluiting op de nieuwe woonvisie stelt de GUH in de eerste helft van 2019 een nota inbreidingslocaties vast, waarin locaties voor nieuwbouw in beeld worden gebracht. De noodzaak hiertoe wordt onderstreept door recent onderzoek van ABF Research (zie ook 1.4), waaruit blijkt dat met name in de regio Utrecht sprake is van een tekort aan plancapaciteit in het licht van de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte.

Vooruitlopend op de vaststelling van de nota inbreidingslocaties zoeken de GUH en de Federatie per dorp naar geschikte locaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar mogelijkheden voor transitie van kantoor- en bedrijfsgebouwen en het actief verplaatsen van bedrijven uit woonwijken.

Ook andere alternatieven worden bekeken, zoals verdichting door het opdelen van kavels, meer de hoogte in bouwen, woningen splitsen of via sloop en vervanging door nieuwbouw. Per locatie onderzoeken de GUH en de Federatie de mogelijkheden voor het ontwikkelen van alternatieve woonvormen en verkennen – mede in overleg met de HO's – de mogelijkheden voor hoogbouw.

In regionaal verband wordt onderzoek gedaan naar de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve, als in kwalitatieve zin. Hierin wordt ook de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang betrokken. Dit regionale woningbehoefteonderzoek is input voor de discussie rondom de Omgevingsvisie, die de GUH in 2019 opstelt.

Vooralsnog zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw op een aantal locaties in de gemeente beperkt:

- De gemeente brengt de sociale woningbouw van de Nota scenario analyse grondexploitatie in 2020 versneld op de markt. Hierbij is 70% sociale huur, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2018.
- vanaf 2021 biedt de marinierskazerne in Doorn mogelijkheden om extra sociale huurwoningen te realiseren. Het Rijk, de provincie en de GUH werken aan een ontwikkelplan voor deze locatie. Heuvelrug Wonen ziet op dit terrein graag ontwikkeling van sociale huurwoningen en wordt bij de inrichting betrokken.
- De GUH spant zich in om op de locaties de Pomplaan in Leersum en de van Bennekomweg in Doorn 100% sociale woningbouw te realiseren en op de Kolk in Leersum 50% sociale huurwoningen en 50% middeldure koopwoningen. Sociale woningbouw is onder de tweede aftoppingsgrens. Voor alle drie de projecten worden de planologische procedure en verkoop versneld.
- de GUH werkt mee aan sociale huurwoningen op de locatie De Twee Marken in Maarn.
- De Federatie stelt voor om de bouwveloppen af te schaffen en projecten in 'onze dorpen' toe te wijzen aan de Federatie-corporaties, zodat hier sociale huur kan worden gerealiseerd.

Huisvesting urgenten

De toestroom van statushouders heeft geleid tot een extra vraag naar sociale huurwoningen. Veel statushouders hebben meteen een permante sociale huurwoning gekregen. Een deel van de statushouders is door Heuvelrug Wonen tijdelijk gehuisvest, om zo verdringing op de woningmarkt te voorkomen, met de afspraak binnen 5 jaar (verlengd met 7 maanden) door te stromen op de reguliere woningmarkt. Hiervoor moeten woningen permanent toegevoegd worden aan de voorraad. Hierover zijn afspraken met de gemeente (zie ook thema 1).

Naast de statushouders zullen corporaties vanaf 2021 ook (voormalige) cliënten uit instellingen van beschermd wonen en maatschappelijke opvang moeten huisvesten. Dit zorgt voor een toename in de vraag naar sociale huurwoningen. Tegelijkertijd stagneert de woningmarkt doordat (zorgbehoevende) ouderen langer thuis moeten blijven wonen.

2.2.3 Doorstroming

Procesafspraken Federatie 2019 – 2024:

- De GUH, HO's en Federatie brengen in hun klantcontacten actief de mogelijkheden voor doorstroming onder de aandacht. Daarbij wordt uitgegaan van maatwerk per project en worden de relevante doelgroepen in kaart gebracht (jongeren, senioren, huurders met hogere inkomens, etc).
- De Federatie kan lokaal maatwerk toepassen bij de toewijzing aan middeninkomens, binnen de 10%-regeling. De GUH voorziet hierin bij de herziening van de huisvestingsverordening.

Procesafspraken Federatie 2019:

- Wbv Maarn voert, indien geschikte seniorenwoningen vrijkomen, een lokale pilot uit in lijn met de voorrangsregeling "Van groot naar beter passend" om de doorstroming binnen haar bezit te stimuleren en een betere woonmatch te realiseren.
- Wbv Maarn gaat uit complex 1 (Tuindorp) woningen inzetten als kluswoningen. Daarvoor zet de GUH de Experimentenregeling in en staat de mogelijkheid van doorstroom van zittende huurders toe.
- Heuvelrug Wonen voert bij de toewijzing van de Hoofdstraat 82 een proef uit om te bezien of de doorstroming wordt bevorderd als starters na toewijzing in deze starterswoningen hun inschrijfduur behouden. Hierover publiceert Heuvelrug Wonen in de eerste helft van 2019 haar resultaten.

Resultaatafspraken GUH 2019-2024:

- De GUH onderzoekt samen met de Federatie de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Dit maakt deel uit van het plan van aanpak om de inschrijftijd terug te dringen.

Procesafpraak:

- Bij de oplevering van alle nieuwbouwprojecten wordt via lokaal maatwerk voorrang verleend aan woningzoekenden uit de eigen gemeente binnen de mogelijkheden van de regionale Huisvestingsverordening 2017.

Toelichting

Het bevorderen van de doorstroming is een van de vier speerpunten uit de woonvisie 2013-2020 en zal ook in de nieuwe woonvisie een duidelijk aandachtspunt blijven. De noodzaak van doorstroming wordt door alle partijen onderkend. Doorstroming biedt vele voordelen voor zowel de doorstromer als voor de woningzoekende. Het is een goede manier om de inschrijftijden voor woningzoekenden te verminderen zonder direct nieuw te bouwen.

Om de doorstroming te bevorderen moeten er voldoende keuzemogelijkheden zijn voor woningzoekenden. Gelet op de demografische en maatschappelijke veranderingen, verandert de komende jaren de vraag naar het type woningen. Bijvoorbeeld meer kleinere woningen voor alleenstaanden en groepswoningen voor senioren, maar ook voor jongeren met flexibele huurcontracten.

Afhankelijk van het dorp is de huidige woningvoorraad in meer of (vooral) mindere mate gebouwd voor een leven lang wonen in dezelfde woning. Er zijn appartementjes voor starters, er zijn seniorenwoningen, en er zijn grondgebonden eengezinswoningen met soms grote tuinen. Maar senioren willen vaak niet naar de bestaande seniorenwoningen verhuizen, vanwege het stigma van seniorencomplex, of vanwege de oppervlakte van de woning, of vanwege andere redenen. Bij nieuwbouwappartementen, die kwalitatief vaak veel beter zijn en een andere uitstraling hebben, is prijsverschil met de huidige woning vaak een belemmering.

Gevolg is dat senioren blijven zitten in hun op een zeker moment niet meer passende eengezinswoning. Dat heeft allerlei gevolgen, zoals:

- Mensen kunnen niet zonder aanpassingen blijven wonen, zodat vaak een beroep wordt gedaan op de WMO-gelden om aanpassingen in de woning te realiseren. Soms voor korte tijd, omdat mensen op een zeker moment toch moeten verhuizen;
- De bij de woning horende tuin kan niet meer onderhouden worden. Gevolg: verwaarlozing en verloedering, of een beroep op mantelzorgers;

- De afstand tot voorzieningen is te groot geworden. Gevolg: beroep op mantelzorgers.
- Startende gezinnen kunnen niet voldoende terecht in de sociale voorraad, hetgeen leidt tot vertrek uit de gemeente of onrust vanwege de lange wachttijden.

De GUH en de Federatie onderzoeken de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen, waarbij Heuvelrug Wonen en Wbv Maarn gericht een aantal pilots uitvoeren om de doorstroming op gang te brengen. Daarnaast kan de Federatie lokaal maatwerk toepassen bij de toewijzing aan middeninkomens, binnen de 10%-regeling. De GUH zorgt dat hierin wordt voorzien bij de herziening van de Huisvestingsverordening.

2.2.4 Herstructurering (incl. sloop)

Resultaatafspraken Federatie 2019:

- Uitvoeren, starten of afronden van geplande projecten gericht op groot onderhoud door Heuvelrug Wonen:
 - 234 woningen aan de Groenhoek in Driebergen (start 2018 – oplevering 2019)
 - 93 woningen bij project grootonderhoud Centrumplan Driebergen (start 2018 – oplevering 2019)
 - De sloop van 14 woningen en de nieuwbouw van minimaal hetzelfde aantal woningen - Centrumplan Driebergen (start 2020 – oplevering 2021)

2.2.5 Verkoop

Procesafspraken Federatie 2019-2024:

- De Federatiecorporaties verkopen zo min mogelijk. Ze verkopen uitsluitend woningen die – gelet op de doelstellingen – niet in de woningportefeuille passen.
- Wbv Maarn heeft haar verkoopbeleid herzien en verkoopt alleen een enkele woning indien dit nodig is voor de cashflow. In de periode 2018-2027 zijn daarvoor 6 woningen ingecalculeerd. Dit kunnen woningen uit complex 1 of 14 zijn.
- Rhenam Wonen neemt teruggekochte woningen vanuit de Verkoop Onder Voorwaarden (VOV)-portefeuille weer in exploitatie, tenzij deze voor verkoop zijn gelabeld.

Toelichting

De corporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen. De verkopen zijn zoveel mogelijk teruggeschroefd. In uitzonderingsgevallen, zoals een extreem hoge verkoopwaarde of zeer versnipperd bezit, worden woningen gelabeld voor verkoop. In de praktijk komt dit neer op de verkoop van gemiddeld twee woningen per jaar per corporatie. Woningen in de verkoop worden eerst aangeboden aan de huidige huurder. Als de zittende huurder geen interesse heeft, wordt de woning bij mutatie volgens de reguliere verkoop te koop aangeboden. Er volgt duidelijke communicatie over de mogelijkheid tot aankoop van de 'eigen woning' of een woning uit het bezit.

In verband met de jarenlang gehanteerde VOV-constructie door de voormalige Woningbouwvereniging Amerongen koopt Rhenam Wonen regelmatig woningen terug. Deze woningen worden hoofdzakelijk in de verhuur opgenomen, tenzij gelabeld voor verkoop.

2.3 Thema 3: Duurzaamheid

De Federatie heeft de ambitie om het energieverbruik van haar woningen te beperken en daarmee de energielasten – en dus woonlasten - te laten dalen. De drie corporaties voeren hiervoor ieder hun eigen duurzaamheidsbeleidsplan uit.

Wil de Federatie een gerichte bijdrage kunnen leveren aan de doelstelling van de GUH om in 2035 klimaatneutraal te zijn, en de overheidsambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, dan zal de GUH binnen afzienbare termijn duidelijkheid moeten geven over de energiestrategie en warmtevisie voor de Utrechtse Heuvelrug.

De huurdersorganisaties steunen de verduurzaming, met name daar waar het de woonlasten van de huurders daadwerkelijk verlaagt.

Resultaatafspraken Federatie 2019-2024:

- Verduurzaming leidt tot lagere woonlasten voor de huurders.
- Voor nieuwbouw is per 1 juli 2018 de aansluitplicht op het aardgasnet vervallen. Dat betekent dat de Federatie bij nieuwbouw aardgasvrij bouwt. Daarnaast kiest de Federatie bij voorkeur voor energieneutraal. Wanneer het niet mogelijk is energieneutraal te bouwen, legt zij dit voor aan de GUH.
- Rhenam Wonen verbetert de energie-index (EI) van haar woningen naar gemiddeld label A ($EI 0,81 \leq 1,20$) eind 2025. Dit gebeurt op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van Rhenam Wonen, waar uitvoeringsprogramma's van zijn afgeleid. De projecten voor 2018-2021 worden jaarlijks uitgevoerd volgens plan.
- Heuvelrug Wonen verduurzaamt in de periode 2017-2021 circa 1100 woningen⁷. Hiermee verbetert ze de EI van haar bezit naar een EI beter dan gemiddeld 1,40 in 2021. Dit gebeurt op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van Heuvelrug Wonen, waar uitvoeringsprogramma's onder liggen. De programma's voor de projecten voor 2018-2021 worden jaarlijks uitgevoerd volgens plan.
- Wbv Maarn heeft in 2017 de energie-indexen van al haar woningen in kaart gebracht en heeft een "verbeterplan" opgesteld t/m 2021. Waarbij gemiddeld een EI van 1,20-1,40 in 2021 voor complex 2 t/m 13 het uitgangspunt is. Voor complex 1 (Tuindorp) wordt samen met de beoogde klusser bekeken welke stap gemaakt kan worden. Wbv Maarn heeft daarvoor geld gereserveerd in haar begroting.
Wbv Maarn heeft voor 2019 een duurzaamheidsbeleidsplan opgesteld. Hierin wordt ook complex 14 opgenomen.
- Heuvelrug Wonen biedt vanaf 2018 bij bestaande woningen een individuele duurzame opwekker (PV) aan. Dit gebeurt bij mutatie en klantgestuurd.
- De Federatie zorgt voor goede informatie en voorlichting over energiebewust gebruik van installaties in de woning.
- Maatregelen in het kader van verduurzaming staan toekomstig aardgasvrij worden en energieneutraal worden niet in de weg (no-regret-aanpak).
- Heuvelrug Wonen en de GUH onderzoeken in 2019 gezamenlijk de mogelijkheden voor een pilot voor een gezamenlijk warmteproject om kennis en ervaring op te doen met het van het aardgas afhaken van de bestaande bouw.

Procesafspraken:

- Jaarlijks (in het jaarverslag) geeft de Federatie de GUH en huurdersorganisaties inzicht in de realisatie van de duurzaamheidsplannen en de voortgang in de labelstappen.

⁷ Heuvelrug Wonen is hiervoor afhankelijk van de medewerking van de huurders.

- De Federatie en de GUH voeren overleg over de wijze waarop de GUH een bijdrage kan leveren aan het realiseren van energiezuinige nieuwbouw.
- De Federatie draagt bij aan de communicatie over duurzaamheid (min. 4x per jaar). Belangrijke boodschap hierbij is dat verduurzaming leidt tot lagere woonlasten

Intentieafspraken:

- De Federatie en gemeente onderzoeken het toepassen van concrete maatregelen van klimaatadaptatie in de eerste helft 2019 (bv afkoppelen van regenwater en verminderen verharding in de tuin).

Intentieafspraken Huurdersorganisatie 2019-2024:

- De huurdersorganisaties dragen bij aan de bewonerscommunicatie over duurzaamheid. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat verduurzaming leidt tot lagere woonlasten.
- De huurdersorganisaties zijn aanspreekpunt voor de energiecoaches en werven – indien nodig - nieuwe coaches.
- De huurdersorganisaties, Federatie en GUH maken in 2019 gezamenlijk de balans op ten aanzien van het project energiecoaches en bekijken hoe de communicaties erover verder vorm kan worden gegeven. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in een afspraak in de Prestatieafspraken 2020.

Resultaatafspraken GUH 2019-2024:

- In regionaal verband ontwikkelt de GUH een energiestrategie (RES), gericht op de verdeling van hernieuwbare energie en warmte in de regio. Deze strategie wordt in juni 2019 in concept beschikbaar gesteld, waarna de definitieve versie eind 2019 wordt vastgesteld.
- In 2020 verwerkt de GUH de uitkomsten van de RES in het omgevingsbeleid van de gemeente en worden er nadere afspraken gemaakt tbv de prestatieafspraken 2021. De GUH betreft hierbij de Federatie en de huurdersorganisaties.
- De GUH start in 2019 – in samenspraak met de Federatie en de huurdersorganisaties - met de ontwikkeling van een transitievisie warmte. Oplevering is voorzien voor 2021. Dit tijdpad is afhankelijk van het nationaal klimaatakkoord.
- De GUH faciliteert de energiecoaches door het beschikbaar stellen van vergaderruimte en kennis. De GUH draagt in 2019 zorg voor een nieuwe, verbeterde cursus voor de energiecoaches en betaalt de kosten hiervan.
- De GUH stelt een communicatieplan op om de (beschikbaarheid en rol van de) energiecoaches goed onder de aandacht te brengen.
- De GUH betreft de Federatie bij het opstellen van een plan van aanpak om de gemeente aardgasvrij te maken.
- De GUH en Heuvelrug Wonen onderzoeken in 2019 gezamenlijk de mogelijkheden voor een pilot voor een gezamenlijk warmteproject om kennis en ervaring op te doen met het van het aardgas afhalen van de bestaande bouw.

Procesafpraak:

- De GUH draagt bij aan de communicatie over duurzaamheid (min. 4x per jaar). Belangrijke boodschap hierbij is dat verduurzaming leidt tot lagere woonlasten.

Toelichting

De Federatie onderschrijft de doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en vermindering van energieverbruik zoals geformuleerd in het Convenant Energiebesparing Huursector en het Energieakkoord voor duurzame groei.

Doelstelling van de Federatie is het beperken van energieverbruik van de woningen en daarmee daling van de woonlasten. Belangrijk daarbij is oog voor het binnenmilieu en het wooncomfort voor de bewoner.

De Federatie hanteert als uitgangspunt, dat het uitvoeren van het duurzaamheidsbeleid niet ten koste mag gaan van (passend) huisvesten van de doelgroep en de slaagkans voor huurtoeslaggerechtigden niet negatief mag beïnvloeden. Bij verdringing kiest de Federatie nadrukkelijk voor haar kerntaak: het sociaal huisvesten van mensen die hier zelf niet in kunnen voorzien.

Duurzaamheidsbeleidsplan corporaties

Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen hebben beiden in 2016 een duurzaamheidsbeleid opgesteld voor de periode 2017-2021. Aan de hand van een negental programma's wordt geïnvesteerd in de toekomstwaarde, milieukwaliteit, gezondheid, energiezuinigheid en gebruikskwaliteit van de woningen:

Rhenam Wonen/Heuvelrug Wonen:

- Nieuwbouw-overige duurzaamheidsthema's (materialen, gezondheid, toekomstwaarde)
- Bestaande voorraad-energiebesparingsprogramma's
- Bestaande voorraad-overige duurzaamheidsthema's
- Gedragsbeïnvloeding
- Eigen organisatie

Rhenam Wonen:

- Nieuwbouw-bijna energie(neutraal), minimaal bouwbesluitniveau
- Bestaande voorraad-nul-op-meter, na uitvoering pilot
- Zonnepanelen op eengezinswoningen, na uitvoering pilot
- Zonnepanelen op gestapelde woningen, na uitvoering pilot

Heuvelrug Wonen:

- Nieuwbouw-energie(neutraal)
- Verduurzaming ketelhuizen)
- PV en collectoren voor individuele aansluiting
- PV en collectoren voor collectieve aansluiting

Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen vertalen deze negen programma's afzonderlijk in een werkplan.

Wbv Maarn streeft naar een maximale labelsprong bij grootonderhoudsprojecten, conform de afgelopen jaren. Wbv Maarn heeft in 2017 de energie-indexen van al haar woningen in kaart gebracht en heeft hiervoor een verbeterplan t/m 2021 opgesteld. Het uitgangspunt daarbij is gemiddeld EI 1,20-1,40 in 2021 voor complex 2 t/m 13 en een dubbele labelsprong voor complex 1 – Tuindorp.

Regionale energiestrategie en warmtevisie

De Federatie onderschrijft de doelstelling van de GUH om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Daarnaast geldt de overheidsambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Om dit te realiseren is goede samenwerking met en inzet van de gemeente van groot belang. Het is belangrijk dat de gemeente duidelijke keuzes maakt voor de hele gemeente, of gebieden. De kloksnelheden van de GUH en de Federatie lopen echter niet gelijk op.

In regionaal verband ontwikkelt de GUH een energiestrategie (RES). Deze heeft betrekking op de verdeling van hernieuwbare energie en warmte in de regio. Het betreft de regionale bijdrage aan het Klimaatakkoord. Als uitgangspunt wordt gehanteerd: oplevering van de conceptversie van de RES in juni 2019, vaststelling van de definitieve versie van de RES eind 2019. De uitkomsten van de RES worden vervolgens in 2020 in het omgevingsbeleid van de provincie en de gemeente verwerkt.

Naast de RES stelt de GUH in 2019 een transitievisie warmte op. De GUH betreft hierbij de Federatie en de huurdersorganisaties. Deze transitievisie bevat een tijdpad voor het verduurzamen van de gemeente en bepaalt welke wijk/kern wanneer naar aardgasvrij gaat. Voor de wijken die voor 2030 naar aardgasvrij gaan, wordt in de transitievisie het alternatief aangegeven.

Heuvelrug Wonen en de GUH onderzoeken in 2019 gezamenlijk de mogelijkheden voor een pilot voor een gezamenlijk warmteproject om kennis en ervaring op te doen met het van het aardgas afhalen van de bestaande bouw..

Energiecoaches

Om huurders te helpen met het besparen van energie spannen de huurdersorganisaties zich in voor de inzet van energiecoaches. Zij worden daarbij ondersteund door de GUH.

De GUH wil de energiecoaches vanaf 2019 een betere rol geven en betere ondersteuning bieden. De GUH faciliteert onder de randvoorwaarden, dat de er minimaal vijf energiecoaches worden geworven en vanuit de huurdersorganisaties een aanspreekpunt voor de energiecoaches wordt aangewezen. De GUH faciliteert het volgende:

- Een passende opleiding / cursus
- Ruimte beschikbaar stellen voor spreekuur/vergaderingen
- Opstellen van communicatieplan en inzetten van communicatiemiddelen

Daarnaast stelt de GUH een communicatieplan op, gericht op het onder de aandacht brengen van de energiecoaches bij het bredere publiek. Onderzocht wordt of een combinatie met de energieambassadeurs voor particuliere woningeigenaren mogelijk en zinvol is.

3 Communicatie, monitoring en evaluatie

Goede communicatie is de basis voor een succesvolle uitvoering van de prestatieafspraken 2019. Wanneer partijen over onderwerpen uit de prestatieafspraken naar buiten toe communiceren, informeren zij elkaar hierover vooraf en stemmen dit af.

3.1 Afspraken over de prestatieafspraken

Begin van elk jaar evalueren de leden van het Driehoeksoverleg het proces van het opstellen van de prestatieafspraken van voorgaand jaar en de onderlinge samenwerking. Het gaat hierbij niet over de inhoud van de gemaakte afspraken. Tijdens dit moment wordt ook de jaaragenda besproken. Hierbij zijn de harde deadlines van het indienen van het bod (1 juli) en de prestatieafspraken (15 december) bij de Aw leidend. We houden rekening met de RvC-vergaderingen bij de drie corporaties, de tijd die de huurders nodig hebben voor het bespreken met de achterban, en de agenda van de gemeenteraad en het College van B&W.

Om het realiseren van de prestatieafspraken in beeld te houden, wordt er jaarlijks een uitvoeringsprogramma (jaarschijf) opgesteld in de vorm van een matrix in Excel. In deze jaarschijf worden de acties uitgezet, voorzien van deadline op kwartaalniveau en verantwoordelijke partij. Aan de hand hiervan wordt de voortgang gemonitord en geëvalueerd en worden de resultaten besproken en bijgehouden. Dit gebeurt elk kwartaal op uitvoeringsniveau. In meer uitgebreide vorm gebeurt dit eens per half jaar op bestuurlijk niveau. Hier zijn de leden van het Driehoeksoverleg bij aanwezig. Wordt er tussentijds een knelpunt gesignaleerd in de uitvoering, dan is dit een agendapunt voor het Driehoeksoverleg. Als hier geen oplossing kan worden geboden, wordt het bij het BOW geagendeerd. Tussentijdse bijstelling van de prestatieafspraken is mogelijk als alle betrokken partijen hiermee instemmen. Voor 2019 spreken we af scherper toe te zien op de monitoring van de uitvoering van de prestatieafspraken.

Tijdens dit eerste overleg bespreken we de realisatie van de prestatieafspraken, de ontwikkelingen in de sector en maatschappelijk speelveld en wordt de van toepassing zijnde wet- en regelgeving besproken. Uit dit overleg vloeit het bod dat de Federatie doet voort. Het bod wordt uiterlijk voor 1 juli ingediend bij de GUH en de huurdersorganisaties. De evaluatie wordt meegenomen in het opstellen van het bod en de actualisatie van de prestatieafspraken.

Aan het einde van het tweede kwartaal vindt een Driehoeksoverleg plaats waarin de nieuw op te stellen prestatieafspraken inhoudelijk worden besproken. De prestatieafspraken worden uiterlijk voor 15 december ingediend bij het Aw.

Van de prestatieafspraken wordt een populaire versie gemaakt die voor alle drie de partijen te publiceren is op de eigen website.

3.2 Betrekken van de huurders

De huurdersorganisaties verstrekken informatie in hun nieuwsbrieven en, indien beschikbaar, via hun eigen websites om huurders in de gelegenheid te stellen om hun bevindingen aan de vertegenwoordiging kenbaar te maken. De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders te mobiliseren met de corporaties, GUH en de huurdersorganisaties in gesprek te gaan over de onderwerpen uit de prestatieafspraken 2019 tijdens spreekuren, huis-aan-huis bezoeken, elektronische communicatie, algemene ledenvergaderingen of bijeenkomsten.

Intentie-/procesafspraken huurdersorganisaties 2019-2024:

- De huurdersorganisaties spannen zich in om de achterban te betrekken bij de Prestatieafspraken 2019. Zij zoeken actief de dialoog met huurders.
- De Federatie, GUH en huurdersorganisaties stellen gezamenlijk een communicatiekalender op.
- Handhaven van communicatieoverleg tussen huurdersorganisaties, GUH en Federatie.

3.3 Terug- en vooruitkijken

Met de prestatieafspraken geven we invulling aan de uitvoering van de nieuwe woonvisie 2018-2022 van de GUH. Gezamenlijk willen we het woonbeleid in de gemeente verbeteren. Door gezamenlijk afspraken te maken, vinden we elkaar gemakkelijker in de voorbereiding en uitvoering van het beleid. We kunnen onze krachten bundelen. Hierin zien we een meerwaarde voor het proces, de uitvoering en het gewenste resultaat. Hier geldt de tegelwijsheid 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'. In de evaluatie nemen we de meerwaarde van de samenwerking versus de hogere tijdsinvestering mee. Ook bekijken we of het proces moet worden aangepast.

4 Investerings

De Federatie hecht er waarde aan om zo transparant mogelijk te zijn in wat zij doet en welke financiële middelen daarvoor beschikbaar zijn.

4.1 Financiële positie en continuïteit

De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om de in de Ondernemingsplannen en Werkplannen genoemde voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten te kunnen uitvoeren. Continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. De kernvoorwaarde voor het waarborgen daarvan is het structureel realiseren van een lange termijn netto positieve operationele kasstroom.

De risicofactoren die de kasstromen over langere termijn en op korte termijn direct kunnen beïnvloeden zijn zeer divers: overheidsmaatregelen, inflatie, rente, waardeontwikkeling, leegstand, et cetera. Maar ook de kwaliteit van het beleid en de interne organisatie kunnen van invloed zijn. Om op structurele basis positieve kasstromen te realiseren en bij tegenvallers over voldoende liquide middelen te kunnen beschikken, dienen wij de diverse risicofactoren te beheersen.

Dat betekent enerzijds beheersing van financiële risicofactoren door middel van adequaat financierings- en cashmanagementbeleid, anderzijds adequaat beheer van de interne organisatie, processen en governance.

Ter beheersing van de financiële risicofactoren is inzicht in en sturing op de ontwikkeling van de kasstromen, liquiditeiten, jaarresultaat, vermogenspositie en treasuryrisico's (vervalkalender, renterisico, et cetera) essentieel. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kasstromen en liquiditeiten stellen wij een jaarprognose en een meerjarenprognose op. Voor beide prognoses wordt onderscheid gemaakt tussen operationele kasstromen (exploitatie), kasstromen uit investeringen en desinvesteringen, en financierings-kasstroomen.

4.2 Dashboard streefwaarden en key performance indicators (kpi's)

Wij leggen de focus op de beheersing van de bovengenoemde financiële risicofactoren, onder andere door middel van het dashboard waarin de streefwaarden en key performance indicators (kpi's) zijn opgenomen. Aan de hand hiervan is snel duidelijk of de risico's binnen de kaders blijven en waar bijsturing noodzakelijk is. De streefwaarden en gedefinieerde kpi's maken onderdeel uit van de Investeringsstatuten en vormen het 'Financieel toetsingskader' voor investeringsbeslissingen.

Voor het sturen op de financiële risico's sluiten wij onder andere aan bij de door het WSW geformuleerde 'Financial Risks' en de door de Aw gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders. Voor de streefwaarden, kpi's en prognose verwijzen we naar de dashboards, die hierna worden gepresenteerd. Een afwijking van de norm van het WSW naar boven zou gerechtvaardigd kunnen zijn indien een extra buffer vanuit risico-overwegingen nodig zou zijn. Met het oog op onze ratio's en in relatie tot de verwachte opgave en ons marktprofiel zien wij geen noodzaak tot het aanhouden van een extra buffer bij de minimale norm van het WSW.

Financial risk normen WSW

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in het verloop van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Voldoende solvabiliteit is noodzakelijk om op lange termijn aan de verplichtingen uit hoofde van het aangetrokken vreemd vermogen te kunnen voldoen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft aan in hoeverre wij in staat zijn om uit de operationele kasstroom aan de renteverplichtingen te voldoen. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde als de geprognosticeerde ICR. Voor de geprognosticeerde ICR wordt uitgegaan van de gemiddelde kasstroom en rente-uitgaven voor de komende 5 prognosejaren (weging 5-4-3-2-1). Het WSW hanteert een norm van minimaal 1,4 voor het DAEB bezit (1,8 voor het niet-DAEB bezit).

Loan to Value (LTV)

Deze norm geeft weer hoeveel procent van de (bedrijfs-)waarde van het bezit gefinancierd is met vreemd vermogen. Hierbij geldt een door het WSW vastgesteld maximum van 75%.

Dekkingsratio

Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de door het WSW geborgde leningen en de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezette onderpand. De dekkingsratio mag conform WSW normen maximaal 50% zijn.

Naast de financial risk normen van het WSW hanteren wij een aanvullende indicator die het beeld vervolmaken over onze huidige status:

Schuld per woning: een afgeleide indicator van de LTV. Deze wordt in de sector veel gehanteerd. In het kader van de scheiding DAEB/niet-DAEB hebben wij de streefwaarden gesplitst en toegepast op zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak. Deze kengetallen zijn voor de periode 2018 tot en met 2022 bepaald.

Streefwaarden Ratio's Rhenam Wonen 2019-2023							
		2019	2020	2021	2022	2023	Voldoet aan norm
DAEB	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,40	3,07	3,63	3,27	3,31	3,57	✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	78,6%	76,3%	75,6%	75,1%	74,7%	✓
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	56,0%	54,0%	53,0%	51,0%	50,0%	✓
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	35,0%	38,0%	40,0%	42,0%	43,0%	✓
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	17,0%	18,0%	19,0%	19,0%	20,0%	✓
Niet-DAEB	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,80	11,84	12,88	12,35	17,19	17,71	✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 40%	76,6%	77,2%	78,7%	80,1%	81,5%	✓
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	72,0%	73,0%	74,0%	76,0%	77,0%	✓
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	12,0%	10,0%	9,0%	9,0%	9,0%	✓
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	9,0%	8,0%	7,0%	7,0%	6,0%	✓
Geconsolideerd	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,40	3,15	3,71	3,34	3,40	3,66	✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	75,9%	75,2%	74,6%	74,3%	74,1%	✓
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	55,0%	53,0%	51,0%	50,0%	49,0%	✓
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	34,0%	36,0%	39,0%	41,0%	42,0%	✓
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	✓
Extra gegevens	Norm WSW						
Aantal gewogen VHE's		2.908	2.925	2.942	2.956	2.969	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 20.800	€ 22.700	€ 24.500	€ 26.000	€ 27.000	✓

Streefwaarden Ratio's Heuvelrug Wonen 2019-2023							
		2019	2020	2021	2022	2023	Voldoet aan norm
DAEB	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,40	2,17	2,01	2,20	2,06	2,21	✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	80%	79%	79%	80%	81%	✓
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	58%	55%	55%	57%	60%	✓
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	41%	44%	44%	42%	40%	✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	18%	19%	19%	18%	17%	✓
Niet-DAEB	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,80	6,21	9,80	4,75	9,50	12,55	✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 40%	78%	79%	81%	82%	84%	✓
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	67%	70%	72%	74%	77%	✓
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	29%	27%	25%	22%	20%	✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	19%	18%	16%	15%	13%	✓
Geconsolideerd	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,40	2,29	2,20	2,26	2,20	2,40	✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	80%	79%	79%	80%	81%	✓
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	56%	53%	53%	55%	58%	✓
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	40%	43%	43%	41%	38%	✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	18%	19%	19%	18%	17%	✓
Extra gegevens	Norm WSW						
Aantal gewogen VHE's		3.495	3.522	3.520	3.518	3.516	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 24.100	€ 25.900	€ 26.100	€ 25.000	€ 23.800	✓

Streefwaarden Ratio's Woningbouwvereniging Maam 2019-2023								
DAEB	Norm WSW	2019	2020	2021	2022	2023	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,23	1,55	1,94	1,99	1,83	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	73%	73%	74%	74%	75%	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	45%	46%	48%	47%	50%	✓	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	52%	52%	50%	51%	49%	✓	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	26%	26%	25%	25%	24%	✓	
Niet-DAEB	Norm WSW	2019	2020	2021	2022	2023	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,80	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 40%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Geconsolideerd	Norm WSW	2019	2020	2021	2022	2023	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,23	1,55	1,94	1,99	1,83	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	73%	73%	74%	74%	75%	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	45%	46%	48%	47%	50%	✓	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 70%	52%	52%	50%	51%	49%	✓	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	26%	26%	25%	25%	24%	✓	
Extra gegevens	Norm WSW	2019	2020	2021	2022	2023		
Aantal gewogen VHE's		308	312	311	315	314		
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 35.700	€ 36.100	€ 35.400	€ 36.600	€ 35.300	✓	

Bijlage 1 Lijst met afkortingen

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BOW	Bestuurlijk Overleg Wonen
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DSCR	Debt Service Coverage Ratio
EI	Energie-index
GUH	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
HO's	Huurdersorganisaties
HpF A&O	Huurdersplatform Amerongen & omstreken
ICR	Interest Coverage Ratio
IBW	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties
LtV	Loan to Value
RSD	Regionale Sociale Dienst
VOV-portefeuille	Verkoop Onder Voorwaarden-portefeuille
Wbo	Woonbehoefteonderzoek
Wbv Maarn	Woningbouwvereniging Maarn
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bijlage 2 Definities en begrippen

Begrip/definitie*	
Leefbaarheid	De gebruiks- en belevingswaarde van een buurt of wijk.
Primaire doelgroep	Huishoudens, mede afhankelijk van huur en inkomen, aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: Eenpersoons: 22.400 euro Meerpersoons: 30.400 euro Eenpersoons-ouderen: 22.375 euro Meerpersoons-ouderen: 30.400 euro <i>Bron: Circulaire Binnenlandse Zaken d.d. 13 november 2017).</i>
Passend toewijzen	Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties sociale huurwoningen passend toewijzen. Dit betekent dat aan de primaire doelgroep een woning wordt toegewezen met een voor hen betaalbare huur van maximaal €417,34/€ 597,30/ € 640,14 (afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte). <i>Bron: Circulaire Binnenlandse Zaken d.d. 13 november 2017).</i>
Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)	De IBW bestaat uit drie bedragen: <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw huurwoningen (investeringsbedrag), • woningverbetering (investeringsbedrag), • huurmatiging (uitgave). De bedragen geven de financieringsruimte van corporaties aan. De drie bedragen zijn niet optelbaar. Bij gebruik van de bestedingsruimte voor de ene categorie zal de ruimte voor een andere categorie ook afnemen. ⁸
Energie-Index (EI) en energielabel	Per 1 januari 2015 bepaalt de EI de energiezuinigheid (energieprestatie) van een woning. De EI wordt weergegeven in een getal. Een lagere EI levert meer huurpunten op. Deze huurpunten bepalen de maximale huurprijs van de woning. Een verhuurder moet nieuwe huurders informeren over de energieprestatie van de woning (voor bestaande huurders geldt die verplichting niet altijd). Als er geen EI is, maar wel een geldig energielabel van vóór 1 januari 2015 en niet ouder dan 10 jaar, bepaalt het soort energielabel (A++ t/m G) het aantal huurpunten dat de verhuurder mag doorrekenen in de maximale huur.
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector ⁹ (prijspeil 2018)	€ 710,68
Aftoppingsgrens hoog (prijspeil 2018)	€ 640,14
Aftoppingsgrens laag (prijspeil 2018)	€ 597,30

*Bronvermelding Ministerie van BZK. Prijzengrenzen gelden vanaf 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

⁸ Zie <http://www.woningwet2015.nl/bestedingsindicatie/ibw>

⁹ Voor nieuwbouw geldt de aftoppingsgrens hoog

Bijlage 3 Samenwerking

In de prestatieafspraken 2014-2020 zijn over samenwerking de volgende afspraken gemaakt:

- a. Basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen en respectering door de gemeente dat de drie woningcorporaties niet op alle punten een gelijke visie en taakstelling hebben.
- b. Bij een goede samenwerking behoren de volgende spelregels: transparante informatie-uitwisseling; haal- en brengplicht als het gaat om het uitwisselen van informatie; nakomen van afspraken of tijdig aangeven waarom bepaalde afspraken niet gehaald zullen worden; begrip voor elkaars omstandigheden en elkaars organisatie/positie; een volkshuisvestelijk 'probleem' als een gezamenlijk probleem ervaren en pro-actief gezamenlijk op zoek gaan naar (creatieve) oplossingen; tijdig antwoord geven op gestelde vragen; korte lijnen (ambtelijk en bestuurlijk) hanteren bij het ontstaan van een begin van een geschil of onduidelijkheden; periodiek delen van elkaars agenda etc.
- c. Bij behandeling van de prestatieafspraken in een bestuurlijk overleg wonen (BOW), schuift tenminste een lid van de huurderorganisaties aan. Dit gebeurt tenminste 2x per jaar. Over overige onderwerpen die in een BOW of bilateraal overleg tussen de bestuurders en de wethouder plaatsvinden die van belang zijn voor de prestatieafspraken, worden de huurdersorganisaties geïnformeerd. De huurdersorganisaties wensen – als volwaardige partij – voldoende betrokken te worden. Eind 2019 wordt dit geëvalueerd.
- d. Periodiek vindt er bestuurlijk bilateraal overleg en ambtelijk afstemmingsoverleg plaats tussen gemeente en een woningcorporatie over specifiekere aangelegenheden. Indien van belang voor de prestatieafspraken, worden de huurdersorganisatie hierover geïnformeerd.
- e. De gemeente wijst een accountmanager aan specifiek voor de woningcorporaties, die zorg draagt voor tijdige en goede informatievoorziening, besluitvorming etc. tussen gemeente en woningcorporaties en (ambtelijke of bestuurlijke) opschaling indien processen (dreigen) te stagneren.
- f. Eénmaal per jaar evalueren de gemeente en de corporaties gezamenlijk de Prestatieafspraken, zoals vastgelegd in deze overeenkomst.
- g. De woningcorporaties en de gemeente gaan éénmaal per jaar in de maand september een gezamenlijke dialoog aan over hun financiële situatie, risico's en vrij besteedbaar vermogen. Ze geven elkaar schriftelijk inzicht en een mondelinge toelichting over hun financiële cijfers. Enerzijds met het doel transparantie en inzicht te geven en anderzijds voor discussie over nieuwe investeringen voor het komende jaar. De intentie is om (extra) investeringsruimte vrij te maken, waarbij de gemeente en corporaties bereid zijn tot ondersteuning en – zo nodig – garantstellingen van elkaars initiatieven.
- h. Een geschil dat voortvloeit uit deze samenwerking wordt in eerste instantie in onderling overleg opgelost en indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, zal getracht worden deze op te lossen via mediation.

De huidige stand van zaken op het gebied van samenwerking:

- Invulling geven aan bestaande afspraken (a t/m g).
- Deelname aan signaleringsoverleg.
- Samenwerking binnen dorpsteam in armoedebestrijding en uithuiszetting.
- Samenwerking op gebied van Wonen en Zorg.
- Samenwerking met de huurders. De huurders van alle drie de corporaties hebben zich verenigd in een huurdersvertegenwoordiging. De gesprekspartner bij Rhenam Wonen is dit het huurdersplatform Amerongen en omstreken (HpF A&O), bij Heuvelrug Wonen de collectieve huurdersbelangenvereniging (HBV

Collectief, kortweg HBV) en bij Wbv Maarn de Huurdersraad. Van de huurdersorganisaties wordt een enorme inzet in inspanning en tijd gevraagd. De HBV, HpF A&O en Huurdersraad denken al dan niet in (werk)groepen mee met allerlei beleidszaken. Volgens de wet mogen zij meedoen aan het ontwikkelen van de woonvisie, meepraten en adviseren over het Bod, voorbereiden en ondertekenen van de prestatieovereenkomst en worden ze betrokken bij de evaluatie van de realisatie van de afspraken. De huurdersvertegenwoordigers die meedoen met het opstellen van de Prestatieafspraken moeten mandaat hebben om de stem van de huurdersvertegenwoordiging te vertegenwoordigen. Ze zijn een gelijkwaardige partner en hebben 'recht' op voldoende informatie. Uitdaging is dat zij voldoende mensen en inhoudelijke kennis hebben om volwaardige partner te zijn. Door de nieuwe woningwet is hun invloed op het beleid vergroot. Naast Prestatieafspraken denken ze onder meer mee over het duurzaamheidsbeleid, huurbeleid en waren ze gesprekspartner bij uitvoering van het woonbehoefteonderzoek. Zij geven gevraagd en ongevraagd tegenspraak, wat een kritische opbouwende houding inhoudt.

De huurdersorganisaties hebben minimaal 3 dan wel 4 keer per jaar (formeel) overleg met de corporaties. Daarnaast hebben de corporaties en de huurdersorganisaties regelmatig overleg over beleidszaken.

Huurdersorganisaties zijn volwaardige overlegpartners van woningcorporaties en gemeenten. De drie partijen tezamen maken Prestatieafspraken.

Daarnaast draagt de huurdersorganisatie vertegenwoordigers voor ten behoeve van de Raad van Commissarissen van de woningcorporatie (ten minste een derde, maar altijd minder dan de helft).

- Samenwerking met de Bewonerscommissies. De corporaties hebben minimaal 2 keer per jaar overleg met de verschillende bewonerscommissies.
- Waar mogelijk en waar nodig wordt samenwerking gezocht met andere corporaties.
- Bij (nieuw)bouw projecten wordt de woonadviescommissie (WAC) geraadpleegd als onderdeel van het proces. Zij adviseert op de gebruikskwaliteit van woning en woonomgeving.

Bijlage 4 Toelichting passend toewijzen

