

Prestatieafspraken Wonen 2017 tot en met 2019

Gemeente Utrechtse Heuvelrug,

Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en Woningbouwvereniging Maarn

Huurdersvertegenwoordiging van Driebergen, Doorn, Leersum, Maarn, Maarsbergen, Amerongen en Omstreken, te weten:

- **Huurdersvereniging Wbv Maarn**
- **Collectieve huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen**
- **Stichting Huurdersplatform Amerongen en omstreken.**



8 december 2016

Definitieve versie

Inhoud

1	Voorwoord.....	3
1.1	Afspraken maak je samen	3
1.2	Thema's en opzet van prestatieafspraken.....	3
1.3	Actuele situatie gemeentelijke woningmarkt.....	4
1.4	Aanleiding voor de prestatieafspraken	4
1.5	Totstandkoming prestatieafspraken	5
1.6	Samenvatting van de prestatieafspraken	5
1.7	Leeswijzer.....	5
2	Partners in het wonen	6
2.1	Overleg structuur.....	6
2.2	Taken en verantwoordelijkheden partijen.....	6
2.2.1	Veranderingen in het speelveld	6
2.2.2	Leefbaarheid	7
2.2.3	Duurzaamheid	7
2.2.4	Dienstverlening bewoners, markttoets	7
2.3	Taken van de woningcorporaties, gemeente en huurders	7
2.3.1	Taken van de corporatie	7
2.3.2	Taken gemeente	8
2.3.3	Taken huurdersvertegenwoordiging.....	8
2.3.4	Visie, ambities en verantwoordelijkheid Federatie, gemeente en huurders.....	8
3	Thema's van beleid.....	11
3.1	Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.....	11
3.2	Thema 2: Duurzaamheid.....	20
3.3	Thema 3: Huisvesting specifieke doelgroepen	23
3.4	Thema 4: Wonen & Zorg.....	26
4	Communicatie, monitoring en evaluatie.....	30
4.1	Afspraken over de prestatieafspraken	30
4.2	Betrekken van de huurders	31
5	Investerings	32
	Bijlage 1: Definities en begrippen.....	35
	Bijlage 2: Samenwerking	36
	Bijlage 3: Prestatieafspraken - Jaarschijf 2017.....	38
	Bijlage 4: Toelichting passend toewijzen	46
	Bijlage 5: Woningbouwprogramma Utrechtse Heuvelrug 2013-2020*	47

1 Voorwoord

In dit document, Prestatieafspraken Wonen 2017 tot en met 2019, zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en woningbouwvereniging Maarn/Maarsbergen (de Federatie) en de huurdersvertegenwoordigers met elkaar hebben opgesteld.

De afspraken gelden voor de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2020.

1.1 Afspraken maak je samen

Het maken van prestatieafspraken is al jarenlang goed gebruik tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Federatiecorporaties. Dit jaar is het voor het eerst dat dit per wet verplicht is. Dit brengt enkele veranderingen met zich mee. De belangrijkste is dat we te maken hebben met een derde gesprekspartner: de huurders.

Nieuw dit jaar is dat de huurdersorganisaties een gelijkwaardige rol krijgen in het proces naar totstandkoming van de prestatieafspraken. Daarom worden de prestatieafspraken mede ondertekend door de huurdersorganisaties.

De huurders van alle drie de corporaties hebben zich verenigd in een huurdersvertegenwoordiging. De gesprekspartner bij Rhenam Wonen is het huurdersplatform Amerongen en Omstreken (HPF), bij Heuvelrug Wonen de collectieve huurdersbelangenvereniging (HBV Collectief, kortweg HBV) en bij Wbv Maarn de Huurdersraad (HR).

Een andere verandering ten opzichte van vorig jaar is dat de voormalige Woningstichting Amerongen is gefuseerd en sinds dit jaar samen met de Rhenense Woningstichting Rhenam Wonen vormt. Dat brengt zijn eigen dynamiek mee, aangezien Rhenen in de nieuwe woningmarktindeling in regio's onder de Foodvalley valt en Amerongen net als de overige corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug onder de U16. Rhenam Wonen is ingedeeld in de Foodvalley, hetgeen het noodzakelijk maakt om een ontheffing bij het Ministerie aan te vragen op het mogen doen van investeringen in de U16. Rhenam Wonen heeft al in haar eerste aanbieding aangegeven een financieel gezonde corporatie te zijn en wil graag investeren in de gemeente UH. De gemeente UH heeft in haar zienswijze op de fusie nadrukkelijk als voorwaarde gesteld dat Rhenam Wonen ook volledig werkzaam kan zijn in de gemeente en de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw kan verrichten. In het fusiedocument is dit nogmaals herhaald. Niettemin moet ten aanzien van investeringen in nieuwbouw door Rhenam Wonen nadrukkelijk het voorbehoud worden gemaakt dat de minister ontheffing verleent.

1.2 Thema's en opzet van prestatieafspraken

De actualisatie van de woonvisie 2013-2020 is het beleidskader geweest voor het maken van de prestatieafspraken. Daarbij is ook gebruik gemaakt van het prestatieconvenant 2014-2018. De Federatie heeft op grond van de Woningwet voor 1 juli 2016 een bod uitgebracht op de woonvisie. De prestatieafspraken zijn verdeeld over vier thema's, waarbij ook rekening is gehouden met de Volkshuisvestelijke prioriteiten van de Minister Blok.

In aansluiting op de ontwikkelingen zoals hieronder worden beschreven, worden in deze prestatieafspraken de volgende thema's onderscheiden:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Duurzaamheid
3. Huisvesting specifiek doelgroepen
4. Wonen en zorg

Deze thema's zijn door de Federatie, de gemeente en huurdersvertegenwoordiging uitgewerkt in prestatieafspraken. Er is voor gekozen om kaderafspraken te maken voor drie jaar (2017 tot en met 2019) en jaarschijven, geldend voor één jaar. Afhankelijk van het onderwerp, de verantwoordelijkheden van partijen en het moment in de beleidscyclus hebben de afspraken het karakter van procesafspraken (P), intentieafspraken (I) of resultaatafspraken (R). Jaarlijks wordt een jaarschijf opgesteld voor het volgende jaar, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten zijn opgenomen die moeten plaatsvinden in het betreffende jaar. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn voorzien van een kleur, geel met de verantwoordelijkheid voor de Federatie; groen voor de gemeente en met de grijze kleur voor de huurdersvertegenwoordiging. Sommige afspraken zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Dit wordt in de tekst weergegeven.

Op het moment dat er volgens één van de partijen door het rijksbeleid of andere externe oorzaken wijzigingen zijn die gevolgen hebben voor de prestatieafspraken, wordt dit besproken in het bestuurlijk overleg wonen.

Opgemerkt moet worden dat de Federatiecorporaties er primair zijn voor de huisvesting van de doelgroep. Als andere plannen, zoals kwaliteitsverbetering waaronder verduurzaming, dit in de weg staat, kiest de corporatie altijd voor huisvesten. Hierbij is de visie en missie zoals verwoord in het ondernemingsplan van elke corporatie leidend.

Om te kunnen huisvesten, is nieuwbouw belangrijk. Hier ligt een prioriteit. Randvoorwaarde voor investeringen is dat huisvesten van doelgroep de prioriteit heeft, boven bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering of verduurzaming. De financiering moet het altijd mogelijk maken.

1.3 Actuele situatie gemeentelijke woningmarkt

Sinds 2014 is de woningmarkt na de financiële en economische crisis, weer aangetrokken. De vraag naar en verkoop van woningen (huur en koop) stijgt sindsdien ieder kwartaal. Kortom, de woningmarkt zit op dit moment weer in de lift.

De gemeente 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 een recent woonbehoeftenonderzoek, uitgevoerd door de Federatie en de gemeente zal volgens de prognose het aantal inwoners in de komende jaren - circa 2830 personen tot 2030 - toenemen.

De vraag naar woningen in de regio neemt verder toe, terwijl de mogelijkheden beperkt zijn. De rode contour ligt strak om onze dorpen heen. Hierdoor zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. We zijn aangewezen op binnenstedelijke ontwikkelingen en op het beperkt aantal percelen dat vrijkomt en geschikt is voor woningbouw.

1.4 Aanleiding voor de prestatieafspraken

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. De huurdersvertegenwoordiging behartigt de belangen van alle huurders van de Federatie en woningzoekenden. De

huurdersvertegenwoordiging heeft gekozen voor een volwaardige rol als partner van de gemeente en Federatie door deze prestatieafspraken mede te ondertekenen. De huurdersvertegenwoordiging levert waar mogelijk een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken binnen hun mogelijkheden. Het gaat daarbij in eerst instantie om informatie, advies en ondersteuning verlenen aan huurders en een bijdrage leveren als het gaat om het energiebewust worden van huurders en een pilot voor het voorkomen van zwerfvuil.

1.5 Totstandkoming prestatieafspraken

Het moge duidelijk zijn dat het maken van prestatieafspraken tussen drie partijen, te weten gemeente, drie huurdersorganisaties en drie corporaties, waarvan er één net gefuseerd is en formeel op dit moment onder een andere woningmarktregio valt, geen sinecure is. Zeker als daarbij in aanmerking wordt genomen dat de huurdersorganisaties bestaan uit vrijwilligers en een nieuwe partij in het proces vormen.

Dan hebben alle partijen ook nog hun eigen achterbannen, die zoveel mogelijk meegenomen worden in het proces dat leidt tot de totstandkoming van nieuwe afspraken.

Vermeldenswaardig is ook dat parallel aan dit proces zowel bij gemeente als de corporaties nog heel andere processen lopen, die invloed hebben op de inhoud, maar niet tegelijkertijd tot een afronding komen. Zonder volledig te zijn noemen wij hier:

- het scheidingsvoorstel daeb / niet-daeb dat 1 januari in concept bij de minister moet liggen, maar dat enorme invloed heeft op allerlei zaken als kernvoorraad, beschikbare middelen, begroting etc.
- de begrotingen, die in het najaar worden vastgesteld
- de indeling in woningmarktregio's, waardoor Rhenam Wonen op dit moment niet mag investeren in nieuw bezit in de Utrechtse Heuvelrug.

Last but not least hebben corporaties hun bestuurders en raden van toezicht/commissarissen, die uiteindelijk de inhoud van de afspraken per corporatie bepalen.

Het proces om tot prestatieafspraken te komen was hiermee zeer tijdrovend. Dit proces zal dan ook nog voor het tekenen van de afspraken geëvalueerd worden, waarbij zeker zal worden gekeken naar meer efficiency en doelmatigheid.

1.6 Samenvatting van de prestatieafspraken

Een overzicht van de prestatieafspraken tussen gemeente, de Federatie en de huurdersvertegenwoordiging is opgenomen in bijlage 2.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 *Partners in wonen* komt de samenwerking tussen de partijen aan de orde. Ook worden de overlegstructuur, taken en verantwoordelijkheden van de partijen behandeld. In hoofdstuk 3 *Thema's van beleid* worden de prestatieafspraken binnen de vier beleidsthema's beschreven. In hoofdstuk 4 de communicatie, monitoring en evaluatie. En in hoofdstuk 5 de Investeringsprogramma's.

Bijlagen:

1. Definities en begrippen
2. Samenvatting van de prestatieafspraken
3. Samenwerking
4. Jaarschijf 2017
5. Toelichting passend toewijzen
6. Woningbouwprogramma Utrechtse Heuvelrug 2013-2020.

2 Partners in het wonen

De gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Federatie zijn sinds jaren partners van elkaar in het wonen. De Federatie is de belangrijkste partner voor de lokale sociale huisvesting in de gemeente. Binnen de eigen verantwoordelijkheid en financiële mogelijkheden geeft iedere partij daaraan invulling. Door partijen wordt intensief samengewerkt aan een partnerschap. Per 1 juli 2015 is daar de huurdersvertegenwoordiging als partner bijgekomen. Betrokken partijen erkennen elkaars positie, begrijpen het belang van goede betrekkingen en kunnen omgaan met verschillen in belangen.

Partijen informeren elkaar in een zo vroeg mogelijk stadium over volkshuisvestelijk beleid en projecten en onderzoeken in hoeverre samenwerking gewenst of noodzakelijk is om het beleid of project uit te kunnen voeren.

2.1 Overleg structuur

Gezamenlijk overleg en afstemming over het wonen is belangrijk voor een integraal en breed gedragen woonbeleid.

- 1.** Minimaal vier keer per jaar is er een bestuurlijk overleg tussen de woningcorporaties en de gemeente. Daarnaast is een extra (thema) overleg mogelijk, indien de onderwerpen daartoe aanleiding geven.
- 2.** Er is regelmatig ambtelijk overleg over lopende zaken en nieuwe ontwikkelingen rondom sociale huisvesting en de knelpunten die voorkomen in de dagelijkse praktijk van het beheer en de verhuur van sociale huurwoningen. Indien nodig kan een advies voor besluitvorming worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg. Andersom kunnen via het bestuurlijk overleg onderwerpen in het ambtelijk overleg besproken (en uitgewerkt) worden.
- 3.** Sinds de herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 is regulier overleg tussen de gemeente, Federatie en huurdersvertegenwoordiging over de uitvoering van de taken, opdrachten en wettelijke verplichtingen in het kader van de Woningwet. Dit Driehoeksoverleg wordt minimaal twee keer per jaar gevoerd.
- 4.** We zijn en gaan in gesprek met alle relevante partijen die actief zijn op de lokale woningmarkt over belangrijke thema's en nieuwe ontwikkelingen in de lokale woningmarkt. Bijvoorbeeld via het platform Wonen en zorg. Sinds eind 2014 wordt onder leiding van de gemeente met een aantal partijen zorginstellingen, zorgaanbieders, de Federatie, seniorenplatform, huurdersvertegenwoordiging en huisartsen gesproken over het langer zelfstandig wonen van senioren in hun eigen woning en woonomgeving en wat hier voor nodig is. Hiervoor is in 2016 door genoemde betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst afgesloten en nu wordt gewerkt aan een plan van aanpak met concrete acties en maatregelen om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

2.2 Taken en verantwoordelijkheden partijen

Door de Woningwet 2015 zijn er nieuwe spelregels geformuleerd voor de sociale huursector en duidelijkheid over de rollen en taken van de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordiging. Hieronder zijn de veranderingen, de taken en verantwoordelijkheden van partijen op een rij gezet.

2.2.1 Veranderingen in het speelveld

Vanuit hun eigen rol, verantwoordelijkheid en mogelijkheden dragen huurders, gemeente, corporaties en het Rijk hieraan bij. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is volkshuisvestelijk en financieel toezichthouder op de sector en kan sancties opleggen. Lokaal maken de gemeente, de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers

prestatieafspraken. Elk jaar doet de minister verslag in een zogenoemde Staat van Volkshuisvesting van de prestaties in het stelsel.

Woningcorporaties beperken zich tot hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen, verhuren en beheren voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passend huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen zij specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid verrichten: Diensten van Algemeen Economisch belang (daeb).

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed bouwen en beheren. Bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum of een jongerencentrum (zonder horeca). Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde is wel dat het vastgoed ligt in gebieden waar de woningcorporatie woningen heeft. Commerciële activiteiten zijn in beperkte mate toegestaan: 10% van het totale vloeroppervlak.

2.2.2 Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen wettelijk uitsluitend investeren in de omgeving van hun daeb-bezit. Bijvoorbeeld in het onderhoud van het eigen groen rondom complexen. Ook het financieel ondersteunen van initiatieven van huurders behoort tot Leefbaarheid. En bijvoorbeeld een huismeester in dienst nemen/hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Wat woningcorporaties precies doen aan leefbaarheid, spreken ze af met gemeente en huurdersvertegenwoordiging, binnen de kaders van de Woningwet 2015.

2.2.3 Duurzaamheid

Woningcorporaties mogen investeren in duurzaamheid of huurders ondersteunen die bijdragen aan duurzaam gebruik. Bijvoorbeeld zonnepanelen, grondwarmtepompen, Nul op de meter (NOM) woningen bouwen. De investeringen moeten wel ten goede komen aan de eigen huurders.

2.2.4 Dienstverlening bewoners, markttoets

Woningcorporaties mogen wettelijk alleen diensten leveren aan eigen huurders, bewoners die lid zijn van een VvE, of lid zijn van een coöperatie of op zoek zijn naar en sociale huurwoning. De toegestane diensten moeten verband houden met bewoning. Er mag geen sprake zijn van concurrentie met andere maatschappelijke organisaties of marktpartijen die dezelfde dienst aanbieden. Er is een markttoets voor niet-daeb-activiteiten en waarbij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepaalt of de werkzaamheden niet ten koste gaan van de daeb-activiteiten.

2.3 Taken van de woningcorporaties, gemeente en huurders

2.3.1 Taken van de corporatie

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van hun taken. Op grond van de Woningwet zijn corporaties verplicht om jaarlijks een overzicht van voorgenomen werkzaamheden te verstrekken aan de gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Hierin staan de werkzaamheden die zij in hun werkgebied voorzien en de bijdragen die door hen voor de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid uit de Woonvisie worden ingezet (het bod op de woonvisie en de financiële paragraaf). Vervolgens maken corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging elk jaar voor 15 december prestatieafspraken. De corporaties zetten hun vermogen in voor de realisatie van de lokale woonopgave, voor zover ze dat niet hoeven te doen voor hun financiële continuïteit.

De kerntaak voor de woningcorporaties: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Volgens de Woningwet 2015:

- Zorg voor kwaliteit van sociale huisvesting
- Met beperkte financiële risico's
- Zorg voor passende toewijzing van sociale huurwoningen.

De activiteiten van woningcorporaties hebben een groot maatschappelijk belang. Zoals het zorgen voor:

- voldoende passende woningen
- een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling
- voldoende overleg met huurders

De vervulling van de maatschappelijke taken van woningcorporaties kan in principe zonder financiële steun. De totale vermogenspositie van de sector is daarvoor toereikend, maar elke woningcorporatie is zelf verantwoordelijk voor een goed financieel beleid. De Woningwet 2015 heeft het speelveld voor de corporaties verkleind tot alleen die zaken die direct betrekking hebben op de doelgroep van beleid: de daeb-diensten. Corporaties houden zich aan nieuwe en strengere regels. Zij verantwoorden zich achteraf bij de Rijksoverheid. Omdat wonen primair een lokale aangelegenheid is, geven corporaties ook aan hoe zij handelden naar gemeentelijk beleid. Hieruit moet blijken dat een beleidsmatige afstemming tussen gemeente en woningcorporatie noodzakelijk is voor een goed antwoord op de lokale volkshuisvestingsopgave.

2.3.2 Taken gemeente

De gemeente heeft op basis van Grondwet en de Woningwet een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het wonen. Deze verantwoordelijkheid wordt gedeeld met de Rijksoverheid die de randvoorwaarden geeft waaronder de gemeente haar werk moet doen. Binnen het wonen is steeds meer afstemming nodig. Ook met andere beleidsterreinen: ruimtelijke ordening, milieu, veiligheid en welzijn en zorg. Er is integraal beleid nodig, bij uitstek een gemeentelijke taak. Duidelijk moet zijn:

1. Wat is concrete woonopgave?
2. Welk woonbeleid wil de gemeente?
3. Welke inspanningen verricht de gemeente zelf?

De gemeente is verantwoordelijk voor actueel woonbeleid. De gemeente heeft haar lokale woonbeleid vastgelegd in de actualisatie van de woonvisie 2013-2020. Indien nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, kan er een aanvulling op deze woonvisie worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. De actualisatie van de woonvisie is gepland voor 2018.

2.3.3 Taken huurdersvertegenwoordiging

Huurdersvertegenwoordigers behartigen de belangen van de huurders. Ze zijn de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. Zij zijn een volwaardige partij in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente en de corporaties. Zij hebben vooral invloed op beslissingen die huurders raken. Bijvoorbeeld het behoud van betaalbare huurwoningen. Door de Woningwet 2015 is de positie van huurders verbeterd. Zij hebben meer rechten.

2.3.4 Visie, ambities en verantwoordelijkheid Federatie, gemeente en huurders

Als basis voor de prestatieafspraken dient de Woonvisie. De Federatie wil zich samen met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging inzetten voor de betaalbaarheid en

beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor onze doelgroepen van beleid in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hieronder geven de partijen hun eigen visie op de lokale, sociale volkshuisvesting in de gemeente.

Federatie

De Federatiecorporaties zijn er voor de (aanstaande) bewoners van de Utrechtse Heuvelrug die vanwege een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Hierbij hebben wij aandacht voor onze huurders. Hierbij is de primaire doelgroep huishoudens met een inkomen tot € 35.379. Door goed te luisteren willen we zo goed mogelijk aansluiten op de (woon)behoefte en wensen van onze individuele huurders.

Voor onze doelgroep onderhouden en bouwen we sociale huurwoningen. De Federatie zorgt voor wonen met toekomstwaarde. Dat betekent goed wonen voor nu en later met waarde voor onze huidige en toekomstige huurders, de maatschappij en onszelf. Hierbij hebben we extra aandacht voor de betaalbaarheid van de woonlasten, inclusief de energielasten van de woning.

Gemeente

De gemeente vindt het belangrijk dat de voorraad sociale huurwoningen voor haar inwoners voldoende kwaliteit heeft en voldoet aan de wensen van nu en in de toekomst. Daarbij horen ook duurzaamheid en energiebesparing, in relatie tot de totale woonlasten. De prijskwaliteit- verhouding is daarbij een belangrijke factor. Langer zelfstandig wonen van senioren en mensen met een beperking in eigen woning en omgeving is voor de komende jaren een belangrijk aandachtspunt. Leefbaarheid en het aanbod voldoende voorzieningen in de dorpen zijn daarnaast onderwerpen waarover de gemeente in gesprek wil met de Federatie en de huurdersvertegenwoordiging.

Huurdersvertegenwoordiging

Gezien de wettelijke verplichting van passend toewijzen, de huurverhogingen van de afgelopen jaren, de toenemende armoede, de lange wachtlijsten in onze woningmarktregio en de verwachting dat er nieuwe groepen mensen (nieuwe Nederlanders) een beroep doen op 'goedkope' woningen, acht de huurdersvertegenwoordiging het van belang dat er meer betaalbare woningen (onder de tweede aftoppingsgrens) moeten zijn. In de Woonvisie wordt uitgegaan dat slechts 35% van de nieuwbouw bestemd is voor sociale woningbouw. De huurdersvertegenwoordiging vindt dit percentage te laag.

De gemeente speelt een belangrijke rol in de aanpak van armoede bij inwoners in de Utrechtse Heuvelrug. Landelijke maatregel is onder andere het verstrekken van huurtoeslag. Op lokaal niveau kan de gemeente diverse maatregelen treffen. De huurdersvertegenwoordiging verwacht van de gemeente dat zij mensen rond de armoedegrens financiële en immateriële steun bieden door uitvoering te geven aan minimabeleid en sociale wetgeving. De huurdersvertegenwoordiging attendeert de huurders op de voorzieningen die de overheid biedt, door bijvoorbeeld het verstrekken van informatie op hun eigen websites, voor zover aanwezig.

Ook voor huishoudens die niet behoren tot de minima, vindt de huurdersvertegenwoordiging het van belang dat huren betaalbaar blijft. De huurprijs van een woning moet in relatie staan tot de kwaliteit van een woning.

Als het gaat om betaalbaarheid is de huurdersvertegenwoordiging van mening dat het de taak van woningcorporaties is om ervoor te zorgen dat er voldoende kwalitatief goede woningen worden aangeboden voor de diverse (toekomstige) huurders tegen een

acceptabele prijs. De rol die de huurdersvertegenwoordiging voor de gemeente ziet, is de zorg voor het welzijn van haar inwoners, dus ook huurders, door bij te dragen aan voldoende goede huisvesting bijvoorbeeld door het bieden van ruimte voor nieuwbouw.

De wachttijd om in aanmerking te komen voor een woning is aanzienlijk hoger dan de wens van de partijen die in gesprek zijn over de prestatieafspraken. Dit is één van de redenen waarom de huurdersvertegenwoordiging vindt dat er meer beschikbare woningen moeten komen. Naast nieuwbouw, ziet de huurdersvertegenwoordiging hiervoor een oplossing in doorstroming, nieuwe samenlevingsvormen en alternatieve nieuwbouwwormen, zoals portacabins, prefab en kalkhennep.

Daarnaast vindt de huurdersvertegenwoordiging het belangrijk dat de gemeente en corporaties extra aandacht hebben voor de steeds groter wordende groep kwetsbaren. Hierbij denkt de huurdersvertegenwoordiging aan onder andere dementerende ouderen, mensen met psychische, lichamelijke of financiële problemen en nieuwkomers.

De huurdersvertegenwoordiging heeft de ambitie om als volwaardig gesprekspartner te blijven functioneren, daarom willen de vertegenwoordigers zich verder scholen en schakelen ze waar expertise ontbreekt deskundigen in.

3 Thema's van beleid

	PA 2017 - Federatie/ Corporatie
	PA 2018 e.v. - Federatie/ Corporatie
	PA 2017 - GUH
	PA 2018 e.v. - GUH
	PA 2017 - Huurders
	PA 2018 e.v. - Huurders
	Toelichting

3.1 Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid zijn ruime begrippen, die nauw met elkaar samenhangen. Betaalbaarheid gaat over het huishoudinkomen en over de woonlasten, waaronder de huurprijs en energiekosten. Bereikbaarheid gaat over de beschikbaarheid van woningen, in type en huurprijscategorie. Corporaties hebben met de invoering van de Woningwet strikte regels opgelegd gekregen in de toewijzing. Passend toewijzen gaat over de juiste mensen, in de juiste huizen, waarbij de woonlasten kunnen worden gedragen. In een infographic in de bijlage wordt dit nader uitgelegd.

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?

Prestatieafspraken 2017 – Omvang voorraad:

- Resultaatafspraak:**

Voor 2017 garanderen we een kernvoorraad van minimaal 4.100 sociale huurwoningen in de Utrechtse Heuvelrug. Deze voorraad is als volgt opgebouwd: Rhenam Wonen circa 550, Wbv Maarn circa 300 en Heuvelrug Wonen circa 3.250 woningen.

	Tot 1 ^e aftoppingsgrens < €576,88	Tot 2 ^e aftoppingsgrens €618,25	Tot liberalisatiegrens €710,69	Totaal aantal sociale huurwoningen	>€ 710,69
Rhenam Wonen	431	76	66	578	5
Heuvelrug Wonen	2.128	380	773	3.281	128
Wbv Maarn	172	38	99	309	0
Totaal sociale huurwoningen	2.731	494	938	4.168	133
Prijsspeil 31 dec. 2015					

- Resultaatafspraak:**

Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen hanteren de 70%-norm voor het behoud van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens bij opnieuw verhuren. We hebben de intentie om de voorraad onder de eerste aftoppingsgrens op peil te houden. Dit hangt af van de behoefte en het uiteindelijke scheidingsvoorstel.

- **Procesafpraak:**

Wbv Maarn continueert haar huidige mutatiebeleid in 2017. Indien er woningen vrijkomen die boven de aftoppingsgrenzen komen, levert Wbv Maarn een extra bijdrage aan het huisvesten van woningzoekenden die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel tot de primaire doelgroep behoren (woningzoekenden met een inkomen tot € 35.739).

Toelichting:

Het aantal woningen onder de aftoppingsgrenzen blijft minimaal gehandhaafd. De uiteindelijke omvang wordt afgestemd op de behoefte. Uit het woonbehoefteonderzoek (WBO) blijkt een gewenste toename van de sociale huurwoningvoorraad vanwege demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Bovendien is het gewenst om haast te maken met het wegwerken van de lange wachttijden voor een sociale huurwoning. Daarnaast voorzien partijen een verder toenemende behoefte aan sociale huurwoningen door de instroom van statushouders¹ en overige kwetsbare groepen. Deze instroom was in het WBO nog niet meegenomen.

Ook de instroom van overige kwetsbare huishoudens was in het WBO niet meegenomen. Door de scheiding wonen en zorg komt een groot deel van de mensen die nu nog gehuisvest zijn in instellingen, ook op de markt voor sociale huisvesting. Over de grootte van deze groep is op dit moment van het schrijven van de prestatieafspraken nog geen inschatting te maken. Duidelijk is dat deze groep komt. Hierdoor verwachten partijen dat de voorraad sociale huurwoningen aangevuld dient te worden. In de voorbereiding van de evaluatie van de Woonvisie pleiten partijen dan ook voor gedegen onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte, ook vanuit deze groepen.

Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen conformeren zich aan de 70%-norm, waarbij minimaal 70% van de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens zit. Deze woningen zijn bestemd voor de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag). Doel hiervan is om de slaagkans voor de primaire doelgroep gelijk te houden.

Dit betekent voor de woningcorporaties dat alle huren voor sociale huurwoningen worden afgetopt op de huurprijsgrenzen, zowel bij woningmutaties als bij huurverhogingen door verbeteringen aan de woning. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen waarvan de investering niet volledig in de huur kan worden doorgerekend.

Ook bij sloop, verkoop en splitsing daeb/niet-daeb wordt het minimale aantal sociale huurwoningen gegarandeerd.

Wbv Maarn ontwikkelt in 2017 compenserend beleid om in de volgende jaren een evenredige bijdrage te kunnen leveren aan het garanderen van de 70%-norm.

Prestatieafspraken 2018 e.v.

- **Procesafpraak:**

De Federatie handhaaft haar goedkope voorraad om de slagingskans voor de laagste inkomensgroepen niet te verminderen. Ze voorziet dat de goedkope voorraad steeds meer nodig is, voor de groeiende doelgroep voor deze woningen, gezien de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en de gevolgen van de nieuwe zorgwet, zoals de uitstroom uit zorginstellingen.

In 2018 worden de afspraken uit 2017 geëvalueerd en de effecten van het beleid gemonitord. Bij een positief resultaat kan het huidige beleid worden gecontinueerd.

¹ Statushouders zijn asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Wij noemen statushouders ook wel nieuwe Nederlanders of 'nieuwkomers'.

Toelichting

Met het handhaven van de goedkope voorraad (tot € 618,25, peildatum 31 december 2015) wordt bedoeld dat de Federatie en gemeente zich ervoor inspannen om voldoende goedkope woningen nieuw te kunnen bouwen, niet meer woningen te slopen dan nieuw te bouwen en bij de scheiding daeb/ niet-daeb het aantal daeb woningen ongeveer gelijk te houden. Er wordt niet bedoeld dat de corporaties woningen uit het liberale deel naar het goedkope deel moeten overhevelen.

Prestatieafspraken 2017 – Nieuwbouw

- **Resultaatafpraak:**
Minimaal 35% van de nieuwbouw in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, bestaat uit sociale woningen. Van deze 35% is (maximaal) 5% tot 15% sociale koop.²
- **Resultaatafpraak:**
Realiseren tijdelijke huisvesting statushouders 2017-2021. Gekoppeld aan realiseren aan hetzelfde aantal permanente woningen voor deze groep, in dezelfde periode.
- **Resultaatafpraak:**
De Federatie start in 2017 met de ontwikkeling van 80 tot 100 sociale huurwoningen in 2017.
- **Resultaatafpraak:**
De Federatie bouwt nieuw alleen nog betaalbare woningen, met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.

Toelichting

Het is voor de corporaties niet langer toegestaan om sociale koopwoningen te bouwen. In afwijking van eerdere afspraken worden uitsluitend nog sociale huurwoningen gerealiseerd.

De Federatie start in 2017 met het realiseren van 80 tot 100 sociale huurwoningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hiervan zijn voor onderstaande woningen de nieuwbouwplannen in 2016 concreet in ontwikkeling.

Het aantal van 80 tot 100 woningen is gebaseerd op de in 2016 bekende, voorgenomen plannen. Deze plannen worden hieronder genoemd. De gemeente en corporaties zetten zich in voor het realiseren van deze plannen. De juridische procedure en bestuurlijke besluitvorming voor deze plannen moet nog worden doorlopen.

Rhenam Wonen heeft in Amerongen/Overberg gepland staan:

- 5 appartementen voor personen met autisme;
- 7 woningen in Allemanswaard;
- 11 grondgebonden woningen in Overberg.

De nieuwbouwplannen die Heuvelrug Wonen heeft voor 2017 (en verder) zijn:

- 6 woningen aan de Haarweg in Maarsbergen;
- De ombouw van de Triangel in Doorn naar circa 14 woningen voor statushouders en/of starters;
- 24 eenheden in Leersum Julianalaan hoek Mr. Bosweg ten behoeve van statushouders en/of starters;
- 24 eenheden in Leersum, project Vogelesang, ten behoeve van zorg (Quarijn).
- De kerklocatie bij de Groene tuinen, circa 10-15 woningen, deels geschikt voor

² Dit percentage is conform de afspraken in de Woonvisie. Deze worden herijkt op basis van nader onderzoek van de effecten van extra druk op de woningmarkt door het huisvesten van statushouders en de uitstroom uit de zorginstellingen.

- senioren.
- 4 eengezinswoningen in Palmstad, onder de tweede aftoppingsgrens.

Wbv Maarn oriënteert zich in 2017 op de mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen op de locaties: Twee Marken, Buntplein en de oude gemeentewerf.

- **Intentieafspraken:**
Uitgangspunt voor de Federatie bij nieuwbouw is energieneutraal en waar mogelijk gasloos.
- **Intentieafspraken:**
Uitgangspunt is het realiseren van regenwaterafvoer op het eigen perceel (in lijn met het Gemeentelijk Riolerings Plan)
- **Intentieafspraken:**
Bij nieuwbouw gebruiken de corporaties duurzame materialen, waarbij geen uitlogende materialen gebruikt worden.

Toelichting

Bij nieuwbouw maken de corporaties keuzes in de geest van hun duurzaamheidsbeleid. Waar mogelijk wordt energieneutraal en gasloos gebouwd. Onder energieneutraal verstaan we dat over een jaar de woning gemiddeld evenveel energie opwekt als gebruikt. Zowel gebouwgebonden als niet-gebouwgebonden energiegebruik.

- **Intentieafspraken:**
De wachttijd van nu ongeveer 7 jaar mag in 2017 niet toenemen.

Toelichting

Partijen monitoren de wachttijd voor woningzoekenden binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De corporaties leveren hiertoe ieder kwartaal de gegevens vanuit Woningnet en Huiswaarts aan, aan de gemeente en de huurdersorganisaties. De informatie wordt besproken in het ambtelijk overleg Wonen en tijdens het Driehoeksoverleg.

- **Intentieafspraken:**
De gemeente en Federatie maken begin 2017 afspraken over de behoefte van type woningen en prijsklassen voor nieuwbouw.
- **Procesafspraken:**
Woningbouwprogramma 2013-2020 (zie bijlage 5) actualiseren en concretiseren aan de hand van locaties en behoeften.
- **Procesafspraken:**
In 2017, indien nodig, bijstellen van behoefte aan nieuwbouwwoningen voor 2019 – 2021.

Prestatieafspraken 2018 e.v.

- **Resultaatafspraak:**
Oplevering van circa 75 nieuwe sociale huurwoningen in 2018 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- **intentieafspraken:**
De wachttijd mag op de korte termijn niet toenemen. In 2018 wordt onderzocht hoe de wachttijd teruggebracht kan worden.

Toelichting

De wachttijd kan als meetinstrument worden gehanteerd voor de slagkans. Wanneer de

wachttijd oploopt, neemt de slaagkans af. Met meer woningzoekenden op de woningmarkt, moeten er voldoende sociale woningen bij komen, om de wachttijd minimaal niet te laten oplopen.

Reguliere woningzoekenden moeten binnen een acceptabele termijn een woning kunnen betrekken. De gemiddelde inschrijfduur is met circa 7 jaar hoog. Het naar beneden brengen van de wachttijd is zeer wenselijk, maar is op korte termijn niet realistisch, gezien de ontwikkelingen. Daarom streven we er in 2017 om de wachttijd niet te laten oplopen. In 2018 onderzoeken we hoe de wachttijd kan worden teruggebracht. Dit is het doel voor de langere termijn.

- **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. (Zorgvastgoed is overigens niet vrij voor woningcorporatie)

- **Intentieafspraken:**

De gemeente 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 en 50% middeldure huurwoningen. Sociale woningbouw is onder de tweede aftoppingsgrens. En voor alle drie de projecten de planologische procedure en verkoop te versnellen.

Toelichting:

Nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen is nodig om te voldoen aan de toenemende vraag. In de woonvisie wordt daarom ingezet op de bouw 35% sociale woningbouw bij nieuwbouw (vanaf 4 of meer woningen). In de woonvisie van 2013 is op basis van de plancapaciteit (toen 1.000 woningen) rekening gehouden met de bouw van 350 sociale woningen (huur en koop). Voor extra nieuwbouw in de sociale sector moeten locaties worden gezocht binnen de rode contouren en via inbreiding, door functie- en bestemmingswijziging van voormalige bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en zorgvastgoed. In de toekomst zijn hiervoor beperkte mogelijkheden op een aantal locaties in de gemeente. Uitbreiding is op dit moment alleen mogelijk in Overberg voor 50 extra woningen.

De marinierskazerne in Doorn biedt in de toekomst (vanaf 2021) mogelijkheden om extra sociale woningbouw te realiseren in de gemeente. Op dit moment wordt door het Rijk, provincie en gemeente gewerkt aan een ontwikkelplan voor deze locatie. De planning is om het ontwikkelplan in de zomer van 2017 af te ronden. Pas dan wordt duidelijk welke mogelijkheden er zijn op deze locatie om sociale woningbouw te realiseren; enerzijds door hergebruik van bestaande gebouwen en door nieuwbouw.

- **Procesafspraken:**

De gemeente maakt over de gewenste (extra) sociale woningbouw afspraken met de Federatie over het aantal woningen, de prijsklassen (huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens) en kwaliteiten van de woningen.

- **Resultaat-/Procesafspraken:**

De gemeente Utrechtse Heuvelrug steunt het verzoek van de corporaties om de voorrangpositie van de statushouder als wettelijk urgente te handhaven en past dit aan in de huisvestingsverordening.

- **Procesafspraken:**

De gemeente spant zich in om de bouw van (extra) sociale huurwoningen door de woningcorporaties mogelijk te maken.

Toelichting:

De behoefte aan sociale huurwoningen is 2015/2016 in kaart gebracht in het lokale

woonbehoefteonderzoek (WBO) dat de gemeente gezamenlijk met de lokale corporaties heeft uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat tot 2040 935 extra woningen in de sociale sector nodig zijn³, om aan de toenemende vraag te voldoen. Dit zijn gemiddeld 40 sociale huurwoningen⁴ per jaar.

De effecten van de toestroom van vluchtelingen op de vraag naar sociale huurwoningen is in het WBO niet meegenomen. Dit leidt tot een extra vraag.

Naar verwachting moeten in 2017 circa 75 statushouders worden gehuisvest in deze gemeente. Dit betekent dat bij een gelijkblijvende mutatiegraad dat corporatieafhankelijk 25% tot 100% van alle woningen moet worden toegewezen aan statushouders om aan de taakstelling te voldoen. Daardoor neemt de slaagkans voor de overige (650 actieve) woningzoekenden fors af en neemt de gemiddelde wachttijd, die met ongeveer 7 jaar nu al substantieel is, toe.

Op basis van de ervaring van afgelopen jaren verwachten we voor het huisvesten van 75 statushouders 38 sociale huurwoningen nodig te hebben. Om deze extra druk op de sociale woningmarkt te compenseren moeten er in 2017 extra sociale huurwoningen worden gebouwd.

Om verdringing op de woningmarkt door huisvesten van statushouders te voorkomen wil de Federatie tijdelijke huisvesting overwegen voor combinatie van verschillende doelgroepen. Om te voorkomen dat het een prop veroorzaakt, moet tegelijkertijd nieuwbouw gerealiseerd worden waar de tijdelijke doorstromers naar kunnen doorstromen.

Naast de statushouders verwachten de corporaties nog een extra groep urgenten te moeten huisvesten. Het gaat hier om (voormalige) cliënten van hulpverlenende instanties, die door de nieuwe zorgwet niet langer in de zorginstellingen gehuisvest worden.

Tegelijkertijd stagneert de woningmarkt doordat (zorgbehoevende) ouderen langer thuis moeten blijven wonen. De effecten hiervan op de woningmarkt zijn nog onbekend. Dit is ook niet meegenomen in het WBO. De verwachting is dat hier in 2017 20 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

Gezien de doelgroep zetten we bij nieuwbouw in op kleine woningen in het goedkope segment. Hierbij wordt waar mogelijk levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen gerealiseerd.

Voor 2018 en verder moet opnieuw in deze aantallen gebouwd worden, afhankelijk van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

- **Procesafpraak:**

De gemeente Utrechtse Heuvelrug hanteert de minimale (wettelijk toegestane) doorlooptijd van procedures en inspraak, zonder gebruik te maken van verlenging.

- **Procesafpraak:**

De gemeente spant zich in om het wijzigen van bestemmingsplannen van locaties waar sociale woningbouw gerealiseerd kan worden, naar voren te halen.

Prestatieafspraken 2017 – Doorstroming:

- **Intentieafpraak:**

³ 35% van in totaal 2833 benodigde woningen = 992. Min 58 in 2015 reeds gerealiseerde woningen. Komt op 935 sociale huur- en koopwoningen.

⁴ 2833/25 jaar = 113 woningen per jaar. 35% hiervan = 40 sociale woningen.

De gemeente onderzoekt samen met Federatie de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen.

Toelichting:

Het bevorderen van de doorstroming is een van de vier speerpunten uit de geactualiseerde Woonvisie. De noodzaak hiervan wordt door alle partijen onderkend. Doorstroming biedt vele voordelen voor zowel de doorstromer als voor de woningzoekende. Het is een goede manier om de wachttijden voor woningzoekenden te verminderen zonder direct nieuw te bouwen.

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.

Over het stimuleren van doorstroming wil de gemeente afspraken maken met de Federatie. Bijvoorbeeld voor het starten van pilots om de doorstroming te verbeteren en huurwoningen vrij te maken voor (jonge) woningzoekenden. Prijs en kwaliteit van de woningen is daarbij eveneens een belangrijk uitgangspunt.

- **Intentieafpraak:**

De gemeente gaat in overleg met de Federatie over het woningaanbod in de sociale sector en maakt hierover afspraken.

Toelichting:

Om de doorstroming te bevorderen moeten er voldoende keuze mogelijkheden 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 groepswoonruimten voor senioren, maar ook voor jongeren met flexibele huurcontracten.

- **Resultaatafspraak:**

Gemeente neemt definitief besluit over het aanstellen van een wooncoach voor 1 mei 2017.

- **Resultaatafspraak:**

Bij positief besluit start de gemeente in de eerste helft van 2017 een pilot wooncoach.

- **Resultaatafspraak:**

De gemeente neemt in overleg met de Federatie een definitief besluit over het instellen van een wooncoach in de gemeente.

- **Procesafspraken:**

De huurdersvertegenwoordiging biedt ondersteuning in het opstellen van het functieprofiel, aantrekken en werven van de wooncoach.

Toelichting:

De gemeente is over het instellen van een wooncoach al enige tijd met de Federatie en het seniorenplatform in gesprek. Partijen hebben verschillende beelden, wensen en verwachtingen bij de wooncoach; bijvoorbeeld vrijwillig of betaald in dienst nemen. In ieder geval is er wel overeenstemming dat er een pilot moet worden gestart met wooncoach en hierdoor kansen ontstaan voor de doorstroming. De inzet van de gemeente is dat er tijdelijk een professionele wooncoach wordt ingehuurd (18 tot 20 uur per week, voor 1 jaar). De kosten van de inhuur worden betaald via cofinanciering door gemeente en de Federatie. NB. Corporaties mogen financieel niet bijdragen aan een wooncoach als deze niet wordt ingezet voor direct aan eigen bezit en eigen huurders gerelateerde zaken. De huurdersvertegenwoordiging juicht het aanstellen van een wooncoach enorm toe.

- **Procesafspraken:**

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

Toelichting

Door woningzoekenden uit de eigen gemeente bij de eerste aanbieding voorrang te geven, stimuleer je de doorstroming binnen de lokale woningmarkt.

- **Procesafspraken:**

In 2017 gaan de GUH, HV en Federatie met elkaar in gesprek over de communicatiemogelijkheden om doorstroming en passend wonen bij senioren onder de aandacht te brengen.

- **Procesafspraken:**

De GUH, HV en Federatie brengen in hun klantcontacten met senioren actief de mogelijkheden voor doorstroming onder de aandacht.

- **Procesafspraken:**

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.

- **Resultaatafspraak:**

De huurdersorganisatie zet zich in om het bestaan van de wooncoach onder de aandacht te brengen van de huurders.

Toelichting:

Rhenam Wonen vindt dat haar eigen woonconsulenten het best geëquipeerd zijn om als wooncoach op te treden als de situatie dat vraagt. Dat besteedt Rhenam Wonen niet uit aan een derde, omdat ze het belangrijk vinden om op die wijze vorm te geven aan de sociale taak met maatwerk. De 'externe' wooncoach kan geschikt zijn voor de koopsector. Rhenam Wonen wil in bepaalde gevallen tegen betaling een beroep doen op deze wooncoach.

Rhenam Wonen stelt een pakket stimulerende maatregelen op, die de woonconsulent in staat stelt maatwerk te leveren aan de eigen huurder om de doorstroming te bevorderen.

Prestatieafspraken 2017 – Herstructurering (incl. sloop):

- **Resultaatafspraak:**

Uitvoeren, starten of afronden van geplande projecten.

- 120 flats aan de Sitiolaan in Doorn (afronden 2017)
- 234 woningen aan de Groenhoek in Driebergen (start 2017 – oplevering 2019)
- 73 woningen bij project Centrumplan Driebergen (voorbereiding 2017)
- De renovatie/modernisering van 2 Tuindorpwoningen complex 1 in Maarn per jaar, onder de voorwaarde dat twee woningen worden verkocht.
- Wbv Maarn herzielt haar renovatiebeleid

- **Procesafspraken:**

De gemeente spant zich in om de bouw van (extra) sociale huurwoningen door de woningcorporaties mogelijk te maken.

Prestatieafspraken 2017 – Verkoop:

- **Procesafspraken:**

De Federatiecorporaties verkopen uitsluitend woningen die 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 WOZ-waarde of zeer versnipperd bezit, worden woningen gelabeld voor verkoop. In de praktijk komt dit neer op de verkoop van gemiddeld twee woningen per jaar. 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.

- **Procesafspraken:**

Heuvelrug Wonen en Wbv Maarn herzien hun verkoopbeleid.

- **Procesafspraken:**

Wbv Maarn verkoopt gemiddeld twee woningen per jaar uit complex XIV

- **Procesafspraken:**

Rhenam Wonen neemt teruggekochte woningen vanuit de VOV-portefeuille weer in exploitatie, tenzij deze voor verkoop zijn gelabeld. Gemiddeld worden op deze wijze 6 – 8 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd.

Toelichting

In verband met de jarenlang gehanteerde VOV-constructie door de voormalige Woningbouwvereniging Amerongen worden regelmatig woningen teruggekocht. Deze woningen worden hoofdzakelijk in de verhuur opgenomen, tenzij gelabeld voor verkoop. De VOV-portefeuille bevat 209 woningen. Hiervan zijn er 9 gelabeld voor verkoop.

Prestatieafspraken 2018 e.v.

- **Procesafspraken:**

Periodiek wordt bestaand beleid geëvalueerd en de effecten van het beleid gemonitord. Bij een positief resultaat kan het huidige beleid worden gecontinueerd.

Prestatieafspraken 2017 – scheiding daeb/niet-daeb:

- **Procesafpraak:**
De corporaties spreken zich voor 1 januari 2017 uit over de scheiding daeb/niet-daeb, administratief of juridisch. Voor Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen ligt alleen een administratieve scheiding voor de hand, gezien de geringe ambities voor de tak niet-daeb.
- **Procesafpraak:**
Wbv Maarn hoeft niet te scheiden, omdat zij alleen daeb-woningen hebben.
- **Resultaatafspraak:**
De Federatie houdt na de scheiding de omvang zoals afgesproken bij prestatieafpraak Kernvoorraad.

Toelichting

Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen behouden een aantal niet-daebwoningen voor onzelfstandig begeleid wonen voor zorgpartijen en middeninkomens. Andersom brengen/houden Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen enkele niet-daebwoningen in het daebsegment voor het huisvesten van bijvoorbeeld grote gezinnen en gezinshereniging. Wanneer de scheiding van daeb/ niet-daeb de omvang van de kernvoorraad negatief beïnvloedt, moet dit worden gecompenseerd met nieuwbouw, om de kernvoorraad sociale huurwoningen op peil te houden.

Wbv Maarn heeft in verband met haar kerntaak – het huisvesten van de primaire doelgroep – geen niet-daebwoningen.

3.2 Thema 2: Duurzaamheid

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. Zij zet zich optimaal in om binnen haar bezit een duurzame woonomgeving te creëren, waarbij duurzaamheid als breed begrip wordt gezien.

Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen hebben beiden in 2016 een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld voor de periode 2017-2022. Doelstelling van de Federatie is het beperken van energieverbruik van de woningen, en daarmee daling van de energielasten. Belangrijk daarbij is oog voor het binnenmilieu en het wooncomfort voor de bewoner. Op basis van hun eigen duurzaamheidsbeleid stellen de corporaties afzonderlijk jaarlijks een plan op voor de concrete aanpak van eigen bezit, op projectbasis. Het uitvoeren van het duurzaamheidsbeleid mag niet ten koste gaan van (passend) huisvesten van de doelgroep en mag de slaagkans voor huurtoeslaggerechtigden niet negatief beïnvloeden. Bij verdringing kiest de Federatie nadrukkelijk voor haar kerntaak: het sociaal huisvesten van mensen die hier zelf niet in kunnen voorzien.

Prestatieafspraken 2017 – Duurzaamheid:

- **Resultaatafspraak:**
Rhenam Wonen verbetert de energie-index (EI) van hun woningen naar gemiddeld label A eind 2025.
- **Resultaatafspraak:**
Heuvelrug Wonen verbetert de energie-index (EI) van hun woningen naar gemiddeld label B in 2021.

- **Procesafspraken:**
Het duurzaamheidsbeleid van Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen is een beleid voor vijf jaar (2017 t/m 2021). Jaarlijks geven de corporaties de GUH en huurdersvertegenwoordiging inzicht in de plannen en de voortgang in de labelstappen.
Gemeente en Federatie maken eind 2016 afspraken over monitoring van de afspraken en de prestatie-indicatoren.
- **Resultaatafspraak:**
Wbv Maarn heeft als doelstelling om voor al haar woningen gemiddeld energielabel B te realiseren in 2021, met uitzondering van Complex 14 (dit is gelabeld voor verkoop) en Complex 1 – Tuindorp. Voor dit laatste complex is het uitgangspunt dat een dubbele labelsprong wordt gerealiseerd bij de geplande renovaties (van 2 per jaar).
- **Procesafspraken:**
Rhenam Wonen presenteert in 2017 de plannen voor labelverbetering aan de gemeente en huurdersvertegenwoordiging.
- **Procesafspraken:**
Wbv Maarn neemt de prestatieafspraken voor duurzaamheid mee in haar nieuwe visie en plannen voor de organisatie.
- **Procesafspraken:**
Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen zetten een programma op om de meergezinswoningen van zonnepanelen te voorzien voor de via de servicekosten doorbelaste collectieve elektra.
- **Resultaatafspraak:**
Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen bouwen energieneutraal, tenzij het anders niet mogelijk is de woning(en) aan haar bezit toe te voegen.

Toelichting:

Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen streven naar realisatie van de in het landelijke Convenant Energiebesparing Huursector vastgelegde doelstelling van gemiddeld energielabel B voor de hele voorraad. Het totale bezit gemiddeld op een EI van 1,21 – 1,40 te brengen voor 2019, lukt de corporaties niet. Rhenam Wonen, Heuvelrug Wonen en Wbv Maarn, hebben nu allemaal voor hun eigen totale bezit een gemiddeld label C. De drie corporaties verwachten de EI te verbeteren naar 1,21-1,40 in 2021. Alle afzonderlijke woningen beschikken over label C of beter. Dit is met uitzondering van de Maarnse complexen 1 en 14.

Na het vaststellen van het duurzaamheidsbeleid rapporteert de Federatie over de voortgang en de nieuwe planning.

Rhenam Wonen bereidt een pilotproject voor. Doel van de pilot is om op kleine schaal te zien of het opgestelde stappenplan functioneert en tot het gewenste resultaat leidt, in zowel labelverbetering als in daling van de woonlasten. Als de pilot is afgerond, wordt deze geëvalueerd met bewoners en aannemers en wordt zo nodig het stappenplan aangescherpt. Daarna worden op natuurlijke, geplande onderhoudsmomenten de diverse complexen één voor één verduurzaamd.

Heuvelrug Wonen voorziet vanaf 2017 jaarlijks 260 bestaande woningen klantgestuurd van een individuele duurzame opwekker. Dit gebeurt bij mutatie (circa 130 plaatsingen) en klantgestuurd (ook circa 130).

Heuvelrug Wonen verbetert de EI van haar woningen met een projectmatige aanpak van alle woningen met een Energie Index die slechter is dan het vroegere label C, waardoor deze woningen op een niveau komen dat vroeger label A zou zijn geweest. Naast het aanpakken van de schil worden zonnepanelen, luchtwarmtepompen en zonneboilers bij hiervoor geschikte woningen aangeboden.

Bij alle nieuwbouw onderzoekt Heuvelrug Wonen de mogelijkheid de woningen energieneutraal op te leveren in plaats van met een EPC van 0,4. Voorwaarde is wel dat de meer-investering gedekt moet kunnen worden door een EPV⁵.

Wbv Maarn streeft naar een maximale labelsprong bij grootonderhoudsprojecten, conform de afgelopen jaren. Wbv Maarn actualiseert in 2017 haar duurzaamheidsbeleid in relatie tot haar strategisch voorraadbeleid. Het streven om gemiddeld energielabel B te realiseren voor de gehele voorraad wordt afgezet tegen de bijzondere status van het monumentale complex 1 – Tuindorp.

- **Resultaatafspraak:**

De Federatie zorgt voor goede informatie en voorlichting voor energiebewust gebruik van installaties in de woning.

- **Resultaatafspraak:**

Elk jaarprogramma wordt voorzien van een communicatieparagraaf.

- **Intentieafspraken:**

De huurdersvertegenwoordiging spant zich in om in 2017 minimaal één huurder van de corporatie per dorp te werven die zich laat opleiden tot energiecoach. Dit kan ook een lid van de huurdersvertegenwoordiging zijn.

- **Procesafspraken:**

De gemeente Utrechtse Heuvelrug stelt voor 2017, in samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging en corporaties, een actieplan op voor het werven, opleiden en inzetten van energiecoaches in de dorpen Amerongen, Doorn, Driebergen, Leersum en Maarn. Waarbij de energiecoach ook voor Maarsbergen, Overberg en omstreken ingezet kan worden.

- **Procesafspraken:**

Gemeente maakt concrete afspraken met de Federatie en de huurdersvertegenwoordiging voor het opleiden en inzetten van energiecoaches voor huurders in 2017.

- **Intentieafspraken:**

De gemeente faciliteert de energiecoaches en reserveert jaarlijks een bedrag om gedeeltelijk de opleiding en evt. (voorlichtings)materiaal te financieren.

- **Procesafspraken:**

De gemeente stelt samen met de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging de doelstelling voor de energiecoaches van 2017-2020 op.

- **Resultaatafspraak:**

In 2017 worden de eerste trainingen voor energiecoaches gegeven en gaan de eerste coaches concreet aan de slag.

- **Procesafspraken:**

Eind 2017 monitort de Federatie, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente de aanpak met de coaches en bepalen we of er nog meer actie nodig is.

- **Procesafspraken:**

Gemeente trekt samen met Federatie en huurdersvertegenwoordiging op in de communicatie over duurzaamheid en biedt een podium (gemeentenieuws/andere communicatiemiddelen) voor communicatie over resultaten, duurzame projecten en

⁵ Verhuurders die hun woningen tot een (bijna) nul-op-de-meter woning renoveren, mogen vanaf 1 september een energieprestatievergoeding (EPV) van hun huurders vragen. Bij zo'n woning worden energiebesparende maatregelen gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen, zonneboilers of warmtepompen. Via de energieprestatievergoeding kan de verhuurder de forse investeringen in de huurwoning terugverdienen.

het betrekken van huurders.

Toelichting

Energiecoaches helpen huurders met het besparen van energie.

- **Procesafspraken:**
De gemeente denkt mee en ondersteunt waar mogelijk de corporaties bij het opstellen en uitvoeren van hun duurzaamheidsbeleid
- **Intentieafspraken:**
Gemeente levert expertise bij het behalen van de benodigde sprongen.
- **Procesafspraken:**
Gemeente ondersteunt, indien nodig, in het mede aanvragen van (landelijke) subsidies of leningen, of andere manieren van financiering.
- **Procesafspraken:**
Gemeente speelt een rol in het betrekken van huurders.

3.3 Thema 3: Huisvesting specifieke doelgroepen

Onze kerndoelgroep van de Federatie is mensen met een huishoudinkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016). De wet benoemt studenten, verblijfgerechtigden, zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen voor de corporatie.

Prestatieafspraken 2017 – Huisvesting specifieke doelgroepen:

- **Procesafspraken:**
De corporaties participeren in het signaleringsoverleg dat door de sociale dorpsteams wordt georganiseerd.
- **Procesafspraken:**
Handhaven Laatstekansbeleid.
- **Resultaatafspraken:**
De Federatie onderzoekt, samen met de huurdersvertegenwoordiging, alternatieve woonvormen om specifieke doelgroepen sneller te kunnen huisvesten.

Toelichting:

Het woningaanbod op Woningnet is gericht op zelfstandige woonruimte voor alleenstaanden en gezinnen. Mogelijk zijn huidige en/of toekomstige huurders bereid om een woning te delen. Bijvoorbeeld net afgestudeerden die gewend zijn om in groepsverband te wonen in studentenhuizen. Tot de tijd dat zij een gezin willen stichten of een goede betaalde baan hebben, zijn zij wellicht geïnteresseerd om in bijvoorbeeld een eengezinswoning te wonen met andere jonge mensen. Door nieuwe wetgeving op het gebied van Wonen en Zorg worden mensen gestimuleerd langer zelfstandig te wonen en een beroep te doen op mensen in hun directe omgeving. Voor deze groep mensen kan het interessant zijn om een woning te delen met hun kinderen met behoud van zelfstandigheid.

Prestatieafspraken 2017 – Huisvesting specifieke doelgroepen (statushouders):

- **Intentieafspraken:**
De Federatie en gemeente Utrechtse Heuvelrug behalen samen de gezamenlijke taakstelling in het huisvesten van statushouders. Door de grote aantallen statushouders deze jaren, nemen we maatregelen om verdringing op de lokale woningmarkt te voorkomen. Hieronder liggen de volgende afspraken ten grondslag:
 - De Federatie en GUH onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige tijdelijke opvang (maximaal 5 + 5 jaar) voor statushouders.

- Corporaties wijzen, bij een gelijkblijvende mutatiegraad (peildatum 2015), maximaal 25% van hun vrijkomende sociale huurwoningvoorraad toe aan nieuwkomers. De bezettingsgraad bedraagt in principe tenminste 2 personen gemiddeld per woning.
- De woningcorporaties mailen maandelijks een overzicht met verhuurde woningen aan nieuwkomers aan de GUH. Dit overzicht bevat tenminste: adres, datum huuringang, naam huurders.
- De woningcorporaties mailen 1 x per kwartaal een (kwantitatief) overzicht van vrijgekomen en verhuurde woningen.
- De gemeente mailt maandelijks een bijgewerkte lijst met gekoppelde en geplaatste nieuwkomers.
- De gemeente organiseert 1 x per kwartaal een bijeenkomst met Federatie, VWUH en regievoerder om de huisvesting en integratie van statushouders te bespreken.
- De gemeente zoekt, in overleg met het COA, in het aanbieden van nieuwkomers aan de corporaties, naar een goede match van nieuwkomers met een gezinssamenstelling passend bij het woningtype-aanbod van de corporaties.
- De gemeente handhaaft een urgentieregeling voor nieuwkomers wanneer de voorrang bij huisvesting wordt afgeschaft.
- De gemeente spant zich in om een substantieel deel van de nieuwkomers uit AZC Leersum binnen de gemeente te huisvesten
- In 2017 onderzoekt de GUH samen met de Federatie de mogelijkheden voor het huisvesten van meerdere nieuwkomers in een woning, zonder familiale band.
- De gemeente spant zich in om de druk op de sociale woningmarkt niet verder op te laten lopen dan maximaal 25% toe te kennen aan nieuwkomers.

Toelichting

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is voor 2016 123. Voor 2017 is de taakstelling op dit moment nog niet bekend, maar wordt vooralsnog uitgegaan van getallen in ongeveer dezelfde orde van grootte.

De woningcorporaties huisvesten naar rato van het aantal woningen dat zij in onze gemeente hebben. De verdeling is als volgt:

Heuvelrug Wonen	71 %
Rhenam Wonen	17 %
Wbv Maarn	7 %
Vestia e.a.	5 %

In de huisvesting van de nieuwe Nederlanders heb je te maken met een match van type woningen en gezinssamenstelling. Hierin is de gemeente en vervolgens de corporaties afhankelijk van wat de COA aanbiedt. Het 'aanbieden' van veel eenpersoonshuishoudens levert problemen in het huisvesten van deze groep. In 2016/2017 hebben betrokken partijen overleg met elkaar om de problemen te bespreken en aan te pakken.

Leefbaarheid

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 Woningwet definieert de activiteiten van een corporatie op dit gebied tot woonmaatschappelijk werk, verbeteringen aan de woonomgeving grenzend direct aan de woning en activiteiten in het bezit en de 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 € 125 per woning bedragen.

Prestatieafspraken 2017 – Leefbaarheid:

- **Intentieafpraak:**
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.
- **Intentieafpraak:**
De corporaties spannen zich in om eenzijdig samengestelde wijken te voorkomen. Dit doen ze waar mogelijk door huishoudens met lage inkomens, bepaalde leeftijdsgroepen of specifieke kwetsbare groepen niet geconcentreerd in een wijk te huisvesten.
- **Resultaatafspraak:**
Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen behouden hun wijkkantoren in Doorn, Driebergen en Amerongen.
- **Resultaatafspraak:**
De corporatie Heuvelrug Wonen stelt de vergaderruimte en uitrusting van en voor de buurtcoaches in de Groenhoek ter beschikking.
- **Resultaatafspraak:**
Gemeente en corporatie dragen bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving. De Federatie doet dit door middel van:
 - Preventieve tips, bijvoorbeeld voorlichting op het gebied van veiligheid.
 - 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 hennepcultuur in ons bezit, samen met politie, provincie en de gemeente.
 - Deelname signaleringsoverleg, waarbij overlast en betalingsachterstand/schulden vaste agendapunten zijn.
 - Participeren, waar nodig en mogelijk, in het Sociaal Domein.
- **Procesafspraken:**
De Federatiecorporaties stimuleren de gemeente bij steun en deelname aan het project Buurtgezinnen.nl⁶ en brengt dit waar nodig onder de aandacht.
- **Resultaatafspraak:**
De gemeente betaalt de vrijwilligersvergoeding van de buurtcoaches in de Groenhoek e.o. in Driebergen
- **Resultaatafspraak:**
De gemeente levert goed functionerende dorpssteams. De verantwoordelijkheid van de GUH is om afstemming te verzorgen binnen de dorpssteams en invulling te geven

⁶ Buurtgezinnen.nl is een nieuwe aanbieder in het sociale domein die laagdrempelige opvoedondersteuning biedt aan overbelaste gezinnen door voor deze gezinnen een steungezin te zoeken in de buurt. Buurtgezinnen.nl zorgt voor de werving, selectie en begeleiding van deze steungezinnen. Buurtgezinnen.nl is een onafhankelijke stichting die in opdracht van de gemeente werkt en nauw samenwerkt met de lokale voorzieningen (scholen, kinderopvang, vrijwilligerscentrale etc.) en de formele hulverlening (via de sociale wijkteams, JG etc.). Buurtgezinnen.nl is in beginsel ontwikkeld als preventieve interventie.

aan haar regiefunctie binnen de dorpen, op gemeenteniveau.

- **Intentieafspraken:**
De gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat in 2017 de samenwerking aan met Buurtgezinnen.nl.
- **Resultaatafspraak:**
De gemeente faciliteert ontmoeting in de dorpen.

- **Procesafspraken:**
De huurdersvertegenwoordiging van Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen (HBV Leersum en HBV Doorn) zetten zich in 2017, samen met de gemeente en de corporaties, in bij een project voor het voorkomen van zwerfafval.

3.4 Thema 4: Wonen & Zorg

Door de scheiding van wonen en zorg en de vergrijzing blijven mensen steeds vaker zelfstandig wonen, vaak in een corporatiewoning. Ook de uitstroom uit de zorginstellingen naar (corporatie)woningen en de behoefte van jongvolwassenen die op zichzelf willen wonen, maar hier wel zorg en begeleiding bij nodig hebben, vraagt om gerichte aanpassingen van woningen en (leegstaand) zorgvastgoed.

Prestatieafspraken 2017 – Wonen & Zorg:

- **Resultaatafspraak:**
Nieuwbouw van woningen, bestemd voor senioren vindt plaats in de directe nabijheid van voorzieningen.
 - **Procesafspraken:**
Heuvelrug Wonen onderzoekt het omzetten van gestapelde woningen naar nultrredenwoningen in de Groenhoek in Driebergen. In 2017 worden de resultaten hiervan bekend gemaakt.
 - **Resultaatafspraak:**
Indien een WMO-aanpassing in een corporatiewoning noodzakelijk is, draagt Rhenam Wonen, (indien bewoner dit niet zelf kan betalen), bij aan de kosten tot het verrichten van de aanpassing met een maximum van 500 euro.
 - **Procesafspraken:**
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 corporatie geeft deze signalen af in het signaleringsoverleg, en is partij in het zoeken naar passende oplossingen.
- **Procesafspraken:**
De gemeente gaat in overleg met woningcorporaties en zorgaanbieders over wat nodig is voor eventuele noodzakelijke aanpassingen van de woningvoorraad en het zorgaanbod voor deze doelgroep.
 - **Procesafspraken:**
De gemeente gaat in overleg met de woningcorporaties over levensloopbestendige nieuwbouw en maakt hierover afspraken.
 - **Resultaatafspraak:**
Vanuit de samenwerkingsovereenkomst WWZ wordt een communicatieplan ontwikkeld om bewustwording van eigen verantwoordelijkheid te bewerkstelligen
 - **Resultaatafspraak:**
Er wordt een aanpak tot een effectieve vroegsignalering van problematiek onder senioren en kwetsbare huishoudens ontwikkeld.

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. De gemeente kent een aantal dorpen met een eigen identiteit.

In het woonbehoefteonderzoek 2040 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 gemeente heeft de toegang tot zorg georganiseerd in sociale dorpsteams, waar de informele zorg (mantelzorg en vrijwilligerszorg) en formele zorg zo goed mogelijk met elkaar wordt verbonden.

Ander belangrijke doelen zijn:

- Meer participatie en zelfredzaamheid
- Regie bij inwoners zelf
- Zorgaanbod lokaal organiseren (kostenreductie)
- Innovatieve combinaties van zorg
- Prettige leefomgeving

In het gemeentelijk woonbeleid wordt ingezet op het bevorderen van het levensloopbestendig wonen en het faciliteren van wonen, welzijn en zorg.

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.

Langer zelfstandig wonen

Senioren willen en moeten langer zelfstandig wonen in hun eigen woning en woonomgeving. De gemeente vindt het belangrijk dat de eigen 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 daarom voor de gemeente daarbij belangrijke uitgangspunten van beleid.

De gemeente 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 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.

Beschermd wonen

Het 'Beschermd wonen' (onderdak en begeleiding bij psychische aandoeningen) wordt van de centrumgemeente Utrecht in 2017 overgedragen aan de gemeente. De gemeente krijgt daarmee de verantwoordelijkheid voor Beschermd Wonen. Voor de overdracht wordt een regionaal een convenant voorbereid.

De komende jaren groeit daardoor de vraag naar een beschermd (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.

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. Hoe groot de groep is en welke mate van zorg zij nodig hebben, wordt in 2017 onderzocht.

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

Prestatieafspraken 2017 – Betalingsproblemen:

- **Procesafpraak:**

Corporaties nemen bij het signaleren van een huurachterstand direct contact met de huurder op. Doel is het voorkomen van grotere betalingsproblemen. We werken aan een eenduidige afstemming met de dorpssteams op dit onderdeel. Voor 2017 willen we in de lijn van het project 'Vroeg eropaf'⁷ aan de slag.

- **Resultaatafspraak:**

De gemeente maakt opnieuw afspraken met de regionale sociale dienst, schuldhulpverlening en dorpssteams om betalingsproblemen/ huurachterstanden van onze huurders te voorkomen.

- **Intentieafpraak:**

De gemeente streeft bij betalingsproblemen binnen twee weken te starten met het traject schuldhulp.

Toelichting

De Federatie zet zich 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. De corporaties nemen deel aan de lokale signaleringsoverleggen en overleggen we met de dorpssteams en andere maatschappelijke organisaties.

Samenwerking

- **Procesafpraak:**

We handhaven de afspraken over samenwerking zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2014-2020. De manier van samenwerken in de praktijk, zoals het tot nu toe gaat, worden in 2017 gehandhaafd en onveranderd voortgezet. (Een

⁷ 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 huisuitzettingen worden voorkomen

inhoudelijke weergave van deze afspraken en werkwijze is terug te lezen in de bijlage)

- **Procesafspraken:**
Woningcorporaties trekken samen met zorgpartijen op in het onderzoeken van nieuwbouw- en/of herstructureringsmogelijkheden.
- **Procesafspraken:**
Samenwerking sociale dorpssteun en gemeente in armoedebestrijding en uithuiszetting.
- **Procesafspraken:**
Handhaven deelname aan signaleringsoverleg.

- **Procesafspraken:**
De gemeente Utrechtse Heuvelrug en Federatie hebben minimaal 4 keer per jaar overleg over de volkshuisvestelijke onderwerpen binnen de gemeente, zoals de voortgang van nieuwbouw, leefbaarheid, huisvesten statushouders, wachttijden en nieuwe ontwikkelingen in de volkshuisvesting
- **Procesafspraken:**
Minimaal één keer per jaar vindt er op bestuurlijk en uitvoeringsniveau overleg plaats tussen gemeente, Federatie en huurdersvertegenwoordiging over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken.
- **Procesafspraken:**
Twee weken voorafgaande aan het bestuurlijk overleg is er ambtelijk overleg over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken en overige zaken.
- **Procesafspraken:**
Externe communicatie over de prestatieafspraken wordt door partijen onderling afgestemd.

4 Communicatie, monitoring en evaluatie

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

4.1 Afspraken over de prestatieafspraken

Om het realiseren van de prestatieafspraken in beeld te houden wordt er jaarlijks een uitvoeringsprogramma (jaarschijf) opgesteld. In deze jaarschijf worden de acties uitgezet en wordt de voortgang en resultaten bijgehouden. Dit gebeurt op bestuurlijk en op uitvoeringsniveau. Conform de Woningwet 2015 en de cyclus voor het maken van prestatieafspraken worden de prestatieafspraken jaarlijks gemonitord en geëvalueerd. Dit gebeurt in het begin van het tweede kwartaal. De betrokken partijen vanuit het Driehoeksoverleg zijn hiermee belast. 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 Bestuurlijk Overleg Wonen geagendeerd. Tussentijdse bijstelling van de prestatieafspraken is mogelijk als alle betrokken partijen hiermee instemmen.

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 gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.

De evaluatie wordt meegenomen in het opstellen van het bod en de actualisatie van de prestatieafspraken.

Aan het einde van het tweede kwartaal Driehoeksoverleg plaats, waarin de nieuw op te stellen prestatieafspraken inhoudelijk worden besproken.

De prestatieafspraken worden uiterlijk voor 15 december ingediend bij het Aw.

Procesafspraken:

- Gemeente, Federatie en huurdersvertegenwoordiging maken begin 2017 concrete afspraken over de monitoring van de afspraken en de prestatie-indicatoren.
- Minimaal twee keer per jaar vindt er een Driehoeksoverleg plaats over de prestatieafspraken. In het begin van het tweede kwartaal 2017 wordt de evaluatie (prestatieafspraken 2017) en het concept-bod op de prestatieafspraken 2018 behandeld. Aan het einde van het tweede kwartaal worden de concept-prestatieafspraken 2018 behandeld.
- Minimaal één keer per jaar vindt er op bestuurlijk en op uitvoeringsniveau overleg plaats tussen gemeente, Federatie en huurdersvertegenwoordiging over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken.
- Indienen Bod 2018 voor 1 juli 2017
- Indienen Prestatieafspraken 2018 per 15 december 2017.

Resultaatafspraak:

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

4.2 Betrekken van de huurders

De huurdersvertegenwoordiging verstrekt informatie in haar nieuwsbrief en, indien beschikbaar, via hun eigen websites om huurders de gelegenheid te stellen om hun bevindingen aan de vertegenwoordiging kenbaar te maken. De huurdersvertegenwoordiging zet zich in om huurders te mobiliseren met de corporatie, gemeenten en de vertegenwoordiging in gesprek te gaan over de onderwerpen uit de prestatieafspraken tijdens spreekuren, huis-aan-huis bezoeken, algemene ledenvergaderingen of bijeenkomsten.

- **Intentie-/procesafpraak:**

De huurdersvertegenwoordiging spant zich in om de achterban te betrekken bij de prestatieafspraken. Zij zoekt actief de dialoog met huurders voor input voor de prestatieafspraken van 2018.

4.3 Terug- en vooruitkijken

Met de prestatieafspraken geven we invulling aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. 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.

Hierin nemen we in ogenschouw dat 2016 het eerst jaar is dat we prestatieafspraken op deze manier, en met deze partijen maken. Het maken van Prestatieafspraken 2017 beschouwen we als de start van een groeiproces.

We maken stappen tot een werkwijze waar alle betrokken partijen achter staan, brengen de inbreng van iedereen samen en stemmen dat af tot waar mogelijk een gezamenlijk doel of gezamenlijke actie. In de evaluatie bekijken we kritisch het proces, we pakken de leer- en verbeteracties op en geven die een plek in het proces Prestatieafspraken 2018.

Naast de evaluatie van het proces, evalueren we de uitvoering van de afspraken. Direct na het ondertekenen van de prestatieafspraken in december 2016, maken we afspraken over de realisatie van de prestatieafspraken en de onderwerpen die opgepakt moeten worden, inclusief een tijdspanne. Halverwege 2017 toetsen we de stand van zaken.

5 Investerings

De prestatieafspraken voor 2017 zijn de eerste afspraken die gemaakt worden onder het regime van de aangepaste woningwet. Parallel aan de inhoudelijke gesprekken tussen de gemeente en de corporaties is overleg gevoerd tussen de financieel specialisten van alle organisaties om afspraken te maken over de beoordeling van de financiële haalbaarheid. Bij het uitvoeren van de prestatieafspraken zijn we afhankelijk van consistent overheidsbeleid.

5.1 Indicatieve bestedingsruimte

Door de minister van Wonen en Rijksdienst is een berekening uitgevoerd van de bestedingsruimte per woningbouwcorporatie. Deze zogenoemde indicatieve bestedingsruimte is berekend voor drie verschillende categorieën:

- Investerings in nieuwbouw van huurwoningen
- Investerings in renovatie/duurzaamheid van huurwoningen
- Huurverlaging/huurmatiging

Per categorie is berekend wat maximaal besteedbaar is indien de volledige bestedingsruimte aan die categorie wordt besteed. De praktische toepasbaarheid van deze methode is echter zeer gering. Een investering in de ene categorie gaat namelijk ten koste van de bestedingsruimte in de twee andere categorieën. Daarnaast richt de methodiek zich op de bestedingsruimte in één jaar, terwijl de prestatieafspraken meerjarig zijn vastgelegd. In goed overleg met de financieel specialisten van de gemeente en de corporaties van de Federatie is daarom ook afgesproken de indicatieve bestedingsruimte geen onderdeel uit te laten maken van (het proces om te komen tot) de nieuwe prestatieafspraken. Mede gezien de bereidheid van de corporaties om de beleidswensen uit de woonvisie te vertalen in concrete investeringen.

5.2 Financiële haalbaarheid investeringen

Hoewel het primair de verantwoordelijkheid van de individuele corporatie is om te beoordelen of de investeringen die voortvloeien uit de prestatieafspraken gefinancierd kunnen worden, ligt hier ook een rol voor de gemeente. Door de corporaties is doorgerekend wat het effect van de investeringen is op de financiële positie. Vervolgens zijn de uitkomsten aan de hand van vier indicatoren vergeleken met het normenkader wat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert. Voor alle drie de corporaties geldt dat er geen grenswaarde van deze indicatoren wordt overschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat eventueel aan te trekken leningen voor de geplande investeringen door het WSW gegarandeerd zullen worden en de investeringen daarmee gefinancierd kunnen worden.

In bijlage 6 is een overzicht opgenomen van de indicatoren per corporatie, afgezet tegen de grenswaarden van het WSW.

Financiële ratio's WSW

Solvabiliteit

Deze ratio meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

Loan to Value

Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

Interest Coverage Ratio

In hoeverre is de corporatie in staat de rente uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

Debt Service Coverage Ratio

In hoeverre is de corporatie in staat om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen doen.

Prestatieafspraken Wonen 2017 tot en met 2019

Aldus overeengekomen op 8 december 2016 , te Doorn

Stichting Heuvelrug Wonen

Rhenam Wonen

.....
Jos Sleyfer

.....
Martijn Rink,

Woningbouwvereniging Maarn

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

.....
Annemarieke Nagel

.....
Gerrit Boonzaaijer

Huurdersvereniging Wbv Maarn

Stg. Huurdersplatform Amerongen e.o.

.....
Guy Stanworth

.....
Martijn Cappenberg

Collectieve huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen

.....
Lea Luijten

Bijlage 1 – 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: <ul style="list-style-type: none"> • Eenpersoonshuishouden < 65 jaar : € 22.100,- • Een persoonshuishouden > 65 jaar : € 22.100,- • Meerspersoonshuishouden < 65 jaar: € 30.000,- • Meerspersoonshuishouden > 65 jaar : € 30.500,-
Passend toewijzen	Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties sociale huurwoningen passend toewijzen. Dit betekent dat uit de primaire doelgroep, een woning huren van maximaal € 409,92/€ 586,68/ € 628,76 (afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte)
Buurtgezinnen.nl	Buurtgezinnen.nl zorgt ervoor dat ouders weer op adem kunnen komen en kinderen zich positief kunnen blijven ontwikkelen. Gezinnen die overbelast zijn (vraaggezinnen) worden gekoppeld aan gezinnen in de buurt die ondersteuning willen geven (steungezinnen). Steunouders zijn ervaren ouders met een groot hart die graag wat willen doen voor een ander gezin.
EPV	De Energieprestatievergoeding (EPV) is een maandelijkse vergoeding die door de verhuurder aan de huurder in rekening gebracht mag worden als de woning voor de energielevering is voorzien van energiebesparende voorzieningen en daardoor sprake is van een zogenoemde Nul op de Meter(NOM) woning. De EPV wordt als (nieuw) onderdeel in rekening gebracht naast de huurprijs en de servicekosten.
EI en energielabel	Per 1 januari 2015 bepaalt de Energie-Index (EI) de energiezuinigheid (energieprestatie) van een woning. De EI wordt weergegeven in een getal. Een lagere Energie-Index 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	€ 710,68
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68

*Bronvermelding Ministerie van BZK. Prijzengrenzen gelden vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

Bijlage 2: 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. Viermaal per jaar vindt er een algemeen bestuurlijk overleg plaats tussen partijen waarbij lopende zaken en actualiteit wordt besproken; ook vindt er periodiek bestuurlijk bilateraal overleg plaats tussen gemeente en een woningcorporatie over specifiekere aangelegenheden en verder wordt het periodieke ambtelijk afstemmingsoverleg heringevoerd.
- d. 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.
- e. Eénmaal per jaar evalueren de gemeente en de corporaties gezamenlijk de prestatieafspraken, zoals vastgelegd in deze overeenkomst.
- f. 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.
- g. 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 dorpssteam in armoedebestrijding en uithuiszetting.
- Samenwerking op gebied van Wonen en Zorg. Concreet gebeurt dit in twee projecten. Het één is breed ingezet met de GUH, Federatie, huurdersvertegenwoordigers en alle zorggerelateerde partijen. Daarnaast heeft Heuvelrug Wonen, door alle veranderingen in de zorg en de nieuwe woningwet, de behoefte gevoeld om (op kleinere schaal) de grote maatschappelijke zorgpartijen die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug actief zijn, de huurdersbelangenvereniging en de 2 betrokken wethouders uit te nodigen voor deelname aan het project Samen aan

de Slag, met als eerste onderdeel Meerwaarde Samenwerking. Doel is om de veranderingen in de zorg samen te lijf te gaan.

- 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 (HPF), 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 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 huurdersvertegenwoordiging heeft minimaal 3 dan wel 4 keer per jaar (formeel) overleg met de corporatie. Daarnaast hebben de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging regelmatig overleg over beleidszaken.

Huurdersorganisaties zijn een volwaardige overlegpartner van woningcorporaties en gemeenten. De drie partijen tezamen maken prestatieafspraken. Daarnaast draagt de huurdersorganisatie vertegenwoordigers voor ten behoeve van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie (ten minste een derde, maar altijd minder dan de helft). Dit speelde in 2016 bij Heuvelrug Wonen. En kan een woningcorporatie alleen een verbinding of een fusie aangaan wanneer de huurdersorganisatie daar vooraf mee instemt. Hiervan is momenteel geen sprake.

- 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 3: Prestatieafspraken - Jaarschijf 2017

Type afspraak	Betaalbaarheid en beschikbaarheid			
	Federatie	2017	2018	2019 ev
I	Geeft prioriteit aan betaalbare woonlasten, beschikbaarheid van passende woningen voor de laagste inkomensgroep, en duurzaamheid	x	x	x
R	Voert een gematigd huurbeleid voor alle doelgroepen	x	x	x
P en R	Behoudt een kernvoorraad van 4100 woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug in het DAEB segment	x	x	x
R	De slaagkans voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens blijft gehandhaafd			
R	Heeft daarom 70% van haar woningen een streefhuur gegeven onder de aftoppingsgrenzen*	x	x	x
P	Evalueert de effecten van het passend toewijzen	x	x	x
R	Behoudt een klein aantal niet-DAEB woningen voor de middeninkomens	x	x	x
P	Voert een terughoudend verkoopbeleid	x	x	x
P	Verkoopt uitsluitend voor verkoop gelabelde woningen	x	x	x
P	Heuvelrug Wonen en Wbv Maarn herzien hun verkoopbeleid			
P	WBV Maarn verkoopt gemiddeld 2 woningen per jaar uit complex XIV			
P	Rhenam Wonen neemt teruggekochte woningen uit de VOV portefeuille (gemiddeld 6-8 per jaar) in exploitatie, tenzij voor verkoop gelabeld			
I en R	Wil minimaal stabilisatie van de wachttijd voor actief woningzoekenden op 7 jaar	x	x	x
	Levert elk kwartaal rapportage aan omtrent de toewijzing van woningen en de wachttijden van de actief woningzoekenden			
	Onderzoekt mogelijkheden om de wachttijd terug te brengen		x	x
R	Minimaal 35% van de nieuwbouw is sociaal . Van deze 35% is maximaal 5-15% sociale koop	x	x	x
R	Wil tijdelijke huisvesting realiseren om de extra instroom te kunnen opvangen en verdringing te voorkomen	x	x	x
R	Wil hieraan gekoppeld hetzelfde aantal permanente woningen realiseren in dezelfde periode	x	x	x
R	Continueert de ontwikkeling van 80-100 sociale huurwoningen	x	x	x
R	Levert ca 75 nieuwbouw sociale huurwoningen op in 2018		x	
R	Bouwt uitsluitend nog woningen met een huur tot de 2e aftoppingsgrens	x	x	x
I	Uitgangspunt bij nieuwbouw is energieneutraal bouwen en waar mogelijk gasloos			
I	Uitgangspunt bij nieuwbouw is realiseren van regenwaterafvoer op eigen perceel cf. Gemeentelijk Rioleringsplan			

I	Gebruikt uitsluitend duurzame, niet uitlogende materialen			
P	WBV Maarn voert lokaal een pilot "Van groot naar beter passend" uit om doorstroming binnen haar bezit te bevorderen	x		
I	Rhenam Wonen stelt een pakket van stimuleringsmaatregelen op om doorstroming te bevorderen			
R	Heuvelrug Wonen rondt de herstructurering van 120 flats Sitio af	x		
R	Heuvelrug Wonen start herstructurering van 234 woningen aan de Groenhoek in Driebergen	x	x	x
R	Heuvelrug Wonen bereidt herstructurering 73 woningen Centrumplan Driebergen voor	x		
R	WBV Maarn renoveert 2 Tuindorpwoningen per jaar	x	x	x
R	spreekt zich voor 1 mei 2017 definitief uit over scheiding daeb/niet-daeb	x		
P	Heuvelrug en Rhenam Wonen scheiden administratief, WBV Maarn hoeft niet te scheiden (heeft geen niet-daeb)			
R	Na de scheiding blijft de kernvoorraad intact conform afspraak			
P	* WBV Maarn ontwikkelt in 2017 compenserend beleid om haar bijdrage te kunnen leveren aan het garanderen van de 70% norm	x		
	Gemeente Utrechtse Heuvelrug	2017	2018	2019 ev
I	Spant zich in om op de locaties Pomplaan Leersum en van Bennekomweg Doorn 100% sociaal te realiseren	x		
I	Spant zich in om op de locatie De Kolk Leersum 50% sociale huur en 50% middeldure huur te realiseren	x		
I	Voor alle drie genoemde locaties spant zij zich in om de planologische procedure en verkoop te versnellen	x		
P	Behoudt voorrangpositie van de statushouder als urgente opnemers in huisvestingsverordening	x	x	x
R en P	Spant zich in om woningcorporaties (extra) sociale huurwoningen te laten bouwen	x	x	x
P	Hanteert de minimale wettelijke termijnen van procedures en inspraakmogelijkheden	x	x	x
P	Spant zich in om het wijzigen van bestemmingsplannen voor sociale woningbouw naar voren te halen	x	x	x
P	Werkt mee aan verlenen voorrang aan woningzoekenden uit eigen gemeente via lokaal maatwerk	x	x	x
R	Neemt een definitief besluit over het aanstellen van een wooncoach voor 1 mei 2017	x		
R	Start pilot wooncoach bij positief besluit in eerste helft 2017	x		
	Huurdersorganisaties	2017	2018	2019 ev
P	Bieden ondersteuning in het opstellen van het functieprofiel, aantrekken en werven van de wooncoach	x		
R	Zetten zich in om het bestaan van de wooncoach onder de aandacht te brengen van de huurders	x	x	x

	Gedeelde afspraken	2017	2018	2019 ev
P	Gemeente en Federatie voeren ieder kwartaal ambtelijk overleg over wachttijden, slaagkansen, huisvesting specifieke groepen	x	x	x
I	Gemeente en Federatie maken begin 2017 afspraken over gewenste types en prijzen voor nieuwbouw	x		
P	Woningbouwprogramma wordt geactualiseerd en geconcretiseerd aan de hand van behoefte en locaties	x		
P	Zo nodig wordt de nieuwbouwbehoefte bijgesteld	x		
P	Zoeken voor extra nieuwbouw binnen de rode contouren via inbreiding of door functie- en bestemmingswijziging van andere gebouwen	x	x	
P	Voert samen met de huurdersorganisaties 2 x per jaar driehoeksoverleg	x	x	x
I	Onderzoeken de mogelijkheden tot doorstroming	x	x	x
R	Nemen een definitief besluit over de inzet van de wooncoach	x		
P	Gemeente en Federatie maken afspraken over voorrang aan woningzoekenden uit de eigen gemeente bij oplevering nieuwbouw	x	x	x
P	Uitgangspunt is voorrang voor zittende huurders bij oplevering nieuwbouw binnen de regels van de huisvestingsverordening	x	x	x
P	De Driehoek verbetert de communicatie aan ouderen over passend toewijzen en doorstroming	x	x	x
P	De Driehoek zorgt voor actieve promotie van doorstroming	x	x	x
P	Periodiek evalueren gemeente en Federatie bestaand beleid en de effecten	x	x	x
	Duurzaamheid			
	Federatie	2017	2018	2019 ev
R	Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen hebben hun duurzaamheidsbeleid aangepast	x	x	x
R	Heuvelrug Wonen verbetert de EI van haar woningbezit naar 1,40-1,21 in de periode tot 2021	x	x	x
R	Rhenam Wonen verbetert de EI van haar woningbezit naar vergelijkbaar label A tot 2026			
P	Beleid van HW en RW geldt 5 jaar, zij geven jaarlijks inzicht in de voortgang			
	Tijdens het driehoeksoverleg ontvangen partijen informatie over de voortgang van de labelverbetering	x	x	x
R	WBV Maarn verbetert haar bezit naar dezelfde index, met uitzondering van complex XIV en I	x	x	x
R	Rhenam Wonen voert een nulmeting op de afgemelde labels uit	X		
R	Rhenam Wonen voert een tweetal pilots uit en maakt haar plan definitief na evaluatie van de pilots	X		
P	RW presenteert in 2017 haar def. plannen aan gemeente en huurdersorg			
P	WBV Maarn neemt duurzaamheid mee in haar nieuwe visie en plannen voor de organisatie	X		
P	Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen zetten een plan op om zonnepanelen te plaatsen op meergezinswoningen	X	x	x

R	HW en RW bouwen energieneutraal tenzij het anders niet mogelijk is woningen aan haar bezit toe te voegen	X	x	x
R	Zorgt voor goede informatie en voorlichting voor energiebewust gebruik van de installaties in de woning	X	x	x
R	voorziet elk jaarprogramma van een communicatieparagraaf	X	x	x
	Gemeente Utrechtse Heuvelrug	2017	2018	2019 ev
P	Stelt samen met federatie en huurdersorganisatie de doelstelling voor de energiecoach op	X		
P	Stelt een actieplan op voor het werven, opleiden en inzetten van energiecoaches	X		
I	Faciliteert de energiecoaches in opleiding en toolkit	X	x	x
P	Biedt een communicatiepodium voor duurzaamheid	X	x	x
P	Denkt mee en ondersteunt de corporaties bij het opstellen en uitvoeren van hun duurzaamheidsbeleid	X	x	x
P	Levert expertise bij het behalen van de benodigde labelsprongen			
P	Ondersteunt in het aan vragen van subsidies of andere vormen van financiering			
P	speelt een rol in het betrekken van huurders			
	Huurdersorganisaties	2017	2018	2019 ev
I	Spannen zich in om minimaal 1 huurder per dorp als energiecoach te werven	x	x	x
	Gedeelde afspraken	2017	2018	2019 ev
P	Gemeente en Federatie maken afspraken over monitoring van de afspraken en de prestatie-indicatoren	x		
P	Gemeente maakt concrete afspraken met Federatie en huurdersorganisatie voor het opleiden en inzetten van energiecoaches voor huurders	x		
P	De aanpak van de energiecoaches wordt gemonitord en geëvalueerd	x		
P	Partijen stemmen hun communicatie over duurzaamheid op elkaar af en vullen elkaar aan	x	x	x
	Huisvesting specifieke doelgroepen en leefbaarheid			
	Federatie	2017	2018	2019ev
P	Participeert in het signaleringsoverleg in de sociale dorpssteams	x	x	x
P	Handhaaft laatstekansbeleid	x	x	x
P	Wijst bij gelijkblijvende mutatie, max. 25% toe aan nieuwkomers bij bezettingsgraad van circa 2 pers. per woning	x		

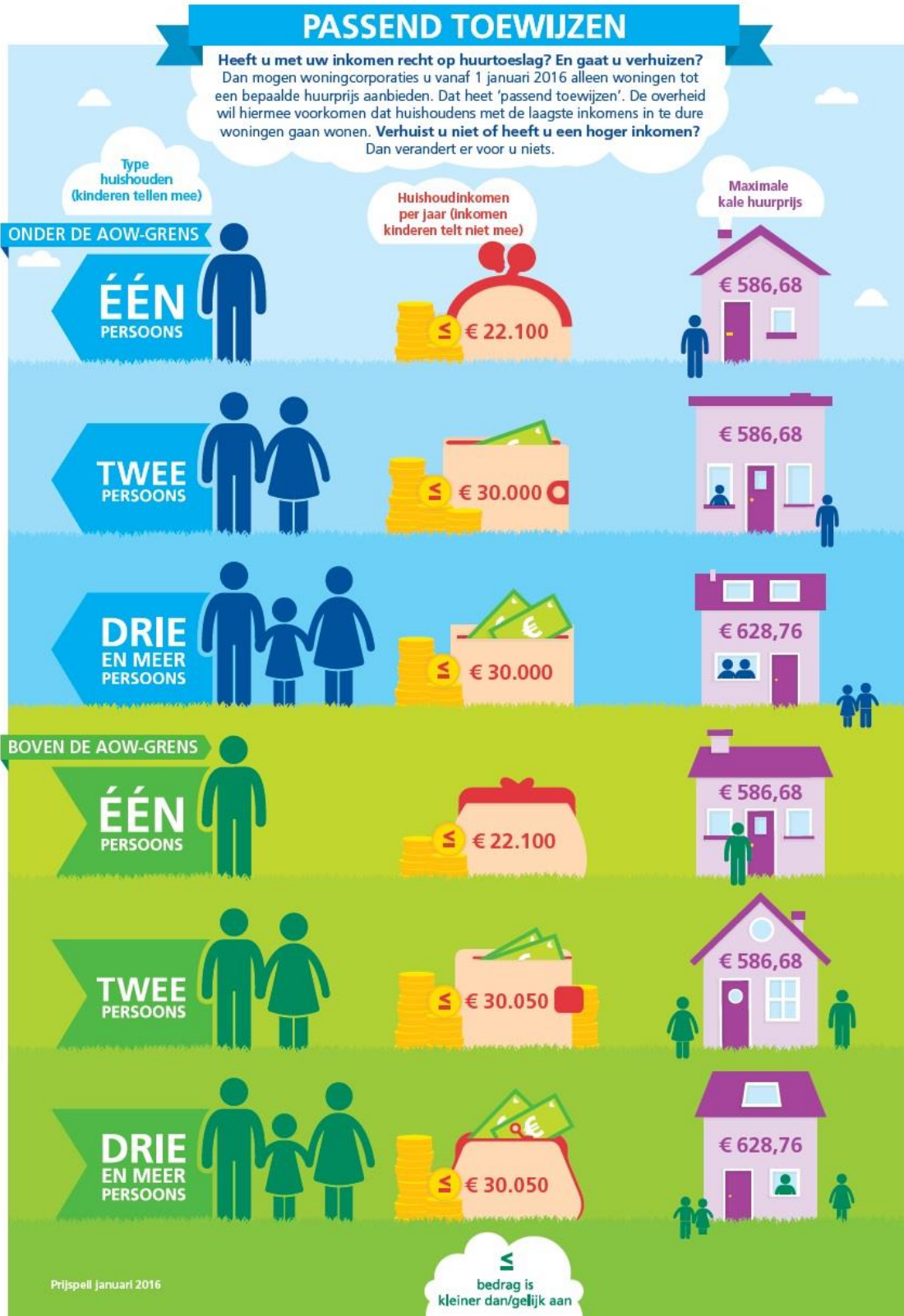
P	Levert ieder kwartaal een kwantitatief overzicht van vrijgekomen en verhuurde woningen	x		
	Gemeente	2017	2018	2019ev
P	Levert maandelijks een lijst met gekoppelde en geplaatste nieuwkomers aan de Federatie aan	x		
P	Organiseert ieder kwartaal een bijeenkomst met Federatie, Vwuh en regievoerder ter bespreking huisvesting en integratie nieuwkomers	x		
I	Zoekt naar goede match van nieuwkomers met gezinssamenstelling passend bij woningtype aanbod	x	x	x
R	Neemt urgentieregeling voor nieuwkomers op in huisvestingsverordening	x	x	x
I	Spant zich in om substantieel deel van de nieuwkomers uit AZC Leersum binnen de gemeente te huisvesten	x		
	Huurdersorganisaties	2017	2018	2019ev
	Gedeelde afspraken	2017	2018	2019ev
R	Onderzoeken alternatieve woonvormen om specifieke doelgroepen sneller te kunnen huisvesten	x	x	x
I	Behalen de taakstelling in de huisvesting van statushouders en nemen maatregelen om verdringing te voorkomen	x	x	x
R	Onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige tijdelijke opvang voor statushouders	x	x	
R	Onderzoeken de mogelijkheden voor het huisvesten van meerdere nieuwkomers in een woning, zonder familiale band	x		
	Leefbaarheid			
	Federatie	2017	2018	2019ev
I	Ondersteunt in de directe woonomgeving van haar huurders wordt aangetast binnen het wettelijk kader het oplossen van leefbaarheidsproblemen	x	x	x
I	Spant zich in om eenzijdig samengestelde wijken zoveel mogelijk te voorkomen door middel van spreiding in de toewijzing	x	x	x
R	Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen behouden hun wijkkantoren in Doorn, Driebergen en Amerongen	x	x	x
R	Heuvelrug Wonen stelt de vergaderruimte en uitrusting van en voor de buurtcoaches in de Groenhoek ter beschikking	x		
R	Draagt bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving in haar bezit d.m.v. preventieve tips bv op gebied van veiligheid	x	x	x
R	Is eerste aanspreekpunt voor overlast binnen haar bezit, tenzij het gaat om strafbare feiten	x	x	x
R	Bestrijdt hennepsteelt in haar bezit met politie, gemeente en provincie	x	x	x
R	Neemt deel aan het signaleringsoverleg waarbij overlast en schulden vaste agendapunten zijn	x	x	x
R	Participeert waar nodig en mogelijk in het sociaal domein	x	x	x
P	Stimuleert deelname aan het project Buurtgezinnen	x		

		2017	2018	2019ev
	Gemeente			
R	Zorgt voor betaling van de vrijwilligersvergoeding van de buurtcoaches in de Groenhoek	x	x	x
R	Zorgt voor goed functionerende dorpsteams	x	x	x
I	Zoekt samenwerking met Buurtgezinnen.nl	x		
R	Faciliteert ontmoeting in de dorpen	x	x	x
		x	x	x
	Huurdersorganisaties	2017	2018	2019ev
P	Van Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen zetten zich samen met gemeente en corporaties in bij project ter voorkoming van zwerfafval	x		
	Gedeelde afspraken	2017	2018	2019ev
	Wonen en zorg			
	Federatie	2017	2018	2019ev
R	Nieuwbouw van seniorenwoningen vindt plaats in de directe nabijheid van voorzieningen	x	x	x
P	Heuvelrug Wonen onderzoekt het omzetten van gestapelde woningen naar nultredenwoningen in Groenhoek	x		
R	Rhenam Wonen draagt bij aan de kosten van de WMO aanpassing van de corporatiewoning tot max. € 500 (indien bewoner het zelf niet kan betalen)	x		
R	Participeert in het signaleringsoverleg	x	x	x
P	Vervult een belangrijke signalerende rol bij vroegsignalering en geeft deze signalen door in het signaleringsoverleg	x	x	x
P	Zoekt bij de 1e signalering van huurachterstand contact met de huurder ter voorkoming van verdere problemen	x	x	x
P	Streeft werkwijze in de lijn van het project "Vroeg eropaf" na	x	x	x
	Gemeente			
P	Overlegt met Federatie en zorgaanbieders over noodzakelijke aanpassingen in de woningvoorraad	x		
P	Overlegt met Federatie over levensloopbestendige nieuwbouw en maakt hierover afspraken	x		
R	Ontwikkelt vanuit de samenwerkingsovereenkomst WWZ een communicatieplan ter bevordering van bewustwording	x	x	
R	Ontwikkelt een aanpak tot effectieve vroegsignalering van problematiek onder senioren en kwetsbare huishoudens	x	x	x
R	Maakt opnieuw afspraken met RSD, Schuldhulp en Dorpsteams om betalingsproblemen van de huurders te voorkomen	x	x	x

I	Streeft er naar bij huurbetalingsproblemen binnen twee weken te starten met schuldhulp	x	x	x
	Huurdersorganisaties	2017	2018	2019ev
	Gedeelde afspraken	2017	2018	2019ev
	Samenwerking, communicatie, monitoring en evaluatie			
	Federatie	2017	2018	2019ev
P	Trekt samen met zorgpartijen op in het onderzoeken van nieuwbouw- en/of herstructureringsmogelijkheden	x	x	x
P	Werkt samen met sociaal dorpssteam en gemeente inzake armoedebestrijding en huisuitzetting	x	x	x
P	Dient jaarlijks voor 1 juli het Bod in	x	x	x
P	Presenteert prestatieafspraken jaarlijks voor 15 december	x	x	x
	Gemeente	2017	2018	2019ev
P	Voert minimaal 4 x per jaar bestuurlijk overleg wonen	x	x	x
P	Organiseert ambtelijk overleg minimaal 2 weken voorafgaand aan het bestuurlijk overleg	x	x	x
P	Voert minimaal 4 x per jaar (ambtelijk) overleg met de federatie over volkshuisvesting	x	x	x
P	Voert minimaal 1 x per jaar op bestuurlijk en uitvoerend niveau overleg met federatie en huurdersorg over voortgang prestatieafspraken	x	x	x
P	Voert 2 x per jaar overleg met de driehoek op uitvoerend niveau over evaluatie en uitvoering prestatieafspraken	x	x	x
R	Maakt een populaire versie van de prestatieafspraken tbv publicatie	x		
	Huurdersorganisaties	2017	2018	2019ev
I,P	Spant zich in om de achterban te betrekken bij de prestatieafspraken.	x	x	x
R	Zoekt actief de dialoog met huurders voor input voor de prestatieafspraken van 2018	x		

		2017	2018	2019ev
	Gedeelde afspraken			
P	handhaven de afspraken over samenwerking zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2014-2020	x		
P	stemmen externe communicatie over de prestatieafspraken vooraf onderling af	x	x	x
P	maken begin 2017 concrete afspraken over de monitoring en prestatie-indicatoren	x		

Bijlage 4: Toelichting passend toewijzen



Bijlage 5: Woningbouwprogramma Utrechtse Heuvelrug 2013-2020*

	sociaal	middelduur	duur	totaal gerealiseerd / gepland
2012	12	0	7	19
2013	76	0	47	123
2014	142	0	39	181
2015	58	0	37	95
2016	84	13	82	179
2017	34	20	83	137
2018	13	0	89	102
2019	21	0	87	108
Bouwjaar onbekend	19	44	271	334
Totaal 2012-2020	459	77	742	1278

* Woningbouwprogramma op basis van de Woonvisie 2013-2020.

Bijlage 6: Overzicht financiële ratio's per corporatie

Heuvelrug Wonen					
Kengetal	Norm	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	Min. 20%	81%	80%	79%	78%
LTV	Max. 75%	47%	50%	54%	55%
ICR	Min. 1,4	2,6	2,3	2,5	2,1
DSCR	Min. 1,0	2,1	2,0	2,0	2,0

Rhenam Wonen					
Kengetal	Norm	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	Min. 20%	72%	70%	69%	69%
LTV	Max. 75%	44%	48%	51%	50%
ICR	Min. 1,4	2,5	2,8	2,7	3,4
DSCR	Min. 1,0	1,9	2,2	2,1	2,5

WBV Maarn					
Kengetal	Norm	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit*		66%	68%	69%	70%
LTV	Max. 75%	53%	50%	48%	47%
ICR	Min. 1,4	1,9	1,9	2,0	2,2
DSCR	Min. 1,0	1,4	1,5	1,5	1,5

*) Op basis van marktwaarde. De minimumnorm van het WSW is op basis van bedrijfswaarde.