

Het Bod op de Prestatieafspraken 2019

Jaarschijf uit de Prestatieafspraken 2019 tot 2024

Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en Woningbouwvereniging Maarn



1 juni 2018

1	VOORWOORD	3
1.1	Indeling bod 2019	3
1.2	Partijen	3
1.3	Planning en proces.....	4
1.4	Inhoud Bod 2019 op hoofdlijnen.....	5
2	BOD 2019: THEMA'S VAN BELEID	6
2.1	Thema 1: Huisvesten spec. doelgroepen, Leefbaarheid, Wonen & Zorg.....	6
2.2	Thema 2: Betaalbaarheid & Beschikbaarheid voor de doelgroep..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
2.3	Thema 3: Duurzaamheid & Samenwerking	22
3	COMMUNICATIE, MONITORING EN EVALUATIE	25
3.1	Afspraken over de prestatieafspraken	25
3.2	Betrekken van de huurders.....	25
3.3	Terug- en vooruitkijken.....	26
3.4	Nieuwe Woonvisie.....	26
4	INVESTERINGEN	28
4.1	Financiële positie en continuïteit	28
4.2	Dashboard streefwaarden en key performance indicators (kpi's)	28
BIJLAGE 1	LIJST MET AFKORTINGEN	32
BIJLAGE 2	DEFINITIES EN BEGRIPPEN	33
BIJLAGE 3	SAMENWERKING	34
BIJLAGE 4	TOELICHTING PASSEND TOEWIJZEN	36
BIJLAGE 5	WONINGBOUWPROGRAMMA UTRECHTSE HEUVELRUG 2013-2020*	37

1 Voorwoord

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

- de gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH);
- de Federatie, bestaande uit Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en woningbouwvereniging Maarn (wbv Maarn);
- de huurdersorganisaties (HO's), bestaande uit de huurdersorganisaties HPF Amerongen e.o., Huurdersvereniging Maarn – Maarsbergen en Collectieve Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen (Huurderscollectief).

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

Het bod 2019 geeft een voorzet op de prestatieafspraken van 1 januari 2019 tot 1 januari 2024, met als specifieke jaarschijf 2019. De gemaakte afspraken voor vijf jaar (2019 tot 2024) zijn opgenomen in het bod voor deze jaarschijf.

Heuvelrug Wonen en wbv Maarn hebben in 2017 een nieuw meerjarig ondernemingsplan ontwikkeld. Het ondernemingsplan 2017-2020 van Rhenam Wonen is begin 2017 vastgesteld. De doelstellingen uit deze ondernemingsplannen zijn verwerkt in het bod 2019.

1.1 Indeling bod 2019

De indeling en de thema's in het bod 2019 zijn hetzelfde als bij de Prestatieafspraken 2018-2021. De thema's sluiten aan bij de door de minister voor Wonen en Rijksdienst vastgestelde prioriteiten volkshuisvesting. In aanvulling op deze prioriteiten hebben de GUH, Federatie en huurdersorganisaties er voor gekozen om ook het thema leefbaarheid op te nemen. De indeling is aangepast aan de wijze van bespreking. Dit betekent dat de volgende thema's terugkomen in dit bod:

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

Afhankelijk van het onderwerp, de verantwoordelijkheden van partijen en het moment in de beleidscyclus hebben de prestatieafspraken het karakter gekregen van procesafspraken (P), intentieafspraken (I) of resultaatafspraken (R). Voor het bod 2019 handhaven we dit. Hierbij sturen we zo veel mogelijk op concreet geformuleerde resultaatafspraken. En zo min mogelijk op 'slechts' intenties.

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

1.2 Partijen

Huurders:

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

Federatie:

Net als in 2018 hebben de corporaties bij het opstellen van de afspraken elkaar opgezocht. Hierdoor zijn meer voorstellen voor Federatie-afspraken gedaan, en minder voorstellen voor individuele afspraken.

GUH:

Voor dit bod is het vooraf belangrijk om op te merken dat we een gezamenlijke woonopgave hebben in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het uitvoeren van de woonvisie 2013-2020 is een opdracht die we samen vervullen. Voor de afspraken die de Federatie voorstelt uit te voeren als het bod 2019 tot prestatieafspraken komt, is vaak medewerking van met name de GUH vereist. Daar waar we een bijdrage van de GUH verwachten (vereist is), geven we dat aan bij randvoorwaarden, in het groen.

1.3 Planning en proces

De Federatie en huurdersorganisaties brengen op grond van de Woningwet voor 1 juli 2018 een bod uit op de woonvisie 2013-2020. Het bod is voorbereid door thematisch gezamenlijk de onderwerpen voor het uiteindelijke bod uit te werken. Het doel van deze methode was een transparant proces en duidelijkheid naar elkaar toe. Een lastig punt daarbij was dat de nieuwe woonvisie nog niet is vastgesteld. Wel is er inmiddels een raadsprogramma dat enig inzicht geeft in de te volgen koers van de op te stellen nieuwe woonvisie. Ook is er op 16 april 2018 een bestuurlijk overleg wonen geweest dat enig houvast geeft. Desondanks is de Federatie teleurgesteld dat de nieuwe woonvisie nog niet gereed is, terwijl dat wel de insteek was van de vorige prestatieafspraken. In hoofdstuk 3.4 geven wij daarom vanuit de Federatie een voorzet op onze wensen voor de nieuwe woonvisie.

In de voorbereiding van het bod 2019 hebben de gemeente, Federatie en huurdersorganisaties de samenwerking gezocht om te onderzoeken of er grote verschillen zijn in doelstellingen. Daarnaast hebben partijen zich gericht op het uitwerken van die punten waarover geen verschil van inzicht is.

Gezocht is naar een efficiënt proces waarin we elkaar zoveel mogelijk vinden en tegemoet kunnen komen. Om die reden hebben alle drie de partijen de concept-afspraken van het bod op themaniveau zo vroeg mogelijk in de eigen organisatie besproken. Helaas bleken de verschillen op sommige punten in dit stadium onoverkomelijk. Na de bijeenkomst over het derde thema zijn daarom de wegen met de GUH weer gescheiden en hebben de Federatie en de huurdersorganisaties – in overleg met de GUH – ervoor gekozen het bod gezamenlijk op te stellen. Dit is overigens overeenkomstig de bepalingen in de Woningwet 2015. De raden van commissarissen van de drie corporaties hebben het definitieve bod besproken en goedgekeurd.

Het voordeel van de gevolgde methode is dat er duidelijkheid is over wie het bod uitbrengt én dat de gemeente ook haar eigen rol in het uitbrengen van een zienswijze op een verantwoorde manier kan vervullen.

Er is met elkaar uitgebreid gesproken over:

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

Het bod is nu opgesteld op basis van deze thema's.

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

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

1.4 Inhoud bod 2019 op hoofdlijnen

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

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

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

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

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

¹ ABF Research, Inventarisatie plancapaciteit, 26 april 2018

2 Bod 2019: Thema's van beleid

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

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

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

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

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

2.1.1 Huisvesten specifieke doelgroepen

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

De huurdersorganisaties willen dat huisvesting van specifieke groepen niet ten koste gaat van het huisvesten van reguliere woningzoekenden.

Bod 2019 – 2024

Resultaatafspraken:

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

Procesafspraken:

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

Randvoorwaarden richting GUH:

- Additioneel bouwen om de 21 tijdelijk gehuisveste statushouders bij Bartimeus te kunnen laten doorstromen op de reguliere woningmarkt.
- De GUH schaft de bouwenveloppen af en wijst projecten in 'onze dorpen' toe aan de Federatie-corporaties.
- De GUH onderzoekt in- en uitstroom van beschermd wonen vanuit de centrumgemeente Utrecht naar de regio en de begeleidingsbehoefte bij zelfstandig begeleid wonen en deelt haar resultaten met de Federatie en huurdersorganisaties (zomer 2018).
- Aan de hand van de resultaten zoekt de GUH samenwerking met de Federatie en huurdersorganisaties in de decentralisatie van de zorg en vertaalt acties in concrete afspraken voor de prestatieafspraken 2019 en 2020.
- De GUH, Federatie en dorpsteams brengen samen in kaart wat nodig is, met welke inzet van welke partij, in de aanpak van verwarde personen en zorgmijders.
- De GUH en Federatie realiseren locaties voor deze woonvorm. De GUH moet hiervoor voorzieningen creëren.
- Waarborgen privacy conform de AVG. Waar persoonsgegevens en/of privacygevoelige informatie wordt uitgewisseld, wordt conform de AVG een convenant opgesteld (zomer 2018).
- De GUH organiseert 1 x per kwartaal een bijeenkomst met de Federatie, Vluchtelingenwerk Utrechtse Heuvelrug en regievoerder om de huisvesting en integratie van statushouders te bespreken.
- De GUH handhaaft een urgentieregeling voor statushouders.
- De GUH spant zich in om een substantieel deel van de statushouders uit AZC Leersum binnen de gemeente te huisvesten.
- De GUH spant zich in om de druk op de sociale woningmarkt niet verder op te laten lopen door maximaal 25% toe te kennen aan statushouders.
- De GUH heeft extra aandacht voor integratie en begeleiding van statushouders. Wanneer nodig wordt, in wijken waar de corporaties veel bezit hebben, met de betreffende corporatie afspraken gemaakt.

Toelichting

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

In- en uitstroom uit zorg

De GUH heeft vanaf 2021 (overgangperiode tot 2035) als haar taak de decentralisatie van de zorg. In regionaal verband doet de GUH onderzoek naar de in- en uitstroom van beschermd wonen vanuit de centrumgemeente Utrecht naar de regio en de begeleidingsbehoefte bij zelfstandig begeleid wonen. Dit onderzoek is in de zomer van

2018 afgerond en wordt zo snel mogelijk beschikbaar gesteld aan de Federatie en huurdersorganisaties. Voorlopige schatting is dat hiervan circa 50 personen beschermd wonen nodig hebben in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De GUH en Federatie spannen zich beiden in voor locaties voor deze woonvorm. Hierbij ligt de focus op zelfstandig wonen met ambulante zorg. De Federatie stelt voor om de bouwveloppen af te schaffen en projecten in 'onze dorpen' toe te wijzen aan de Federatie-corporaties, zodat dit gerealiseerd kan worden. De GUH moet hiervoor voorzieningen creëren.

De resultaten van het onderzoek vertalen we naar concrete afspraken voor de Prestatieafspraken 2020. De GUH stelt zomer 2019 haar uitvoeringsplan beschikbaar aan de Federatie en huurdersorganisaties.

Privacy

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

NB. Ten tijde van het opstellen van het Bod is het de GUH niet gelukt het convenant te actualiseren naar de AVG-norm. Daarom is in de afspraken zomer 2018 als deadline genoemd.

Statushouders

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

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

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

De Federatie heeft in 2018 bij de toewijzing aan de <25%-regel voldaan.

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

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

In die periode moeten de statushouders doorstromen naar permanente huisvesting. Bij het aangaan van het project is met de GUH afgesproken dat, door de krapte op de woningmarkt, de GUH zorgdraagt dat er na de afgesproken periode additioneel gebouwd kan worden, zodat deze 21 mensen in kunnen stromen in de reguliere woningmarkt. De Federatie stelt ook hier voor om de bouwveloppen af te schaffen.

De GUH heeft extra aandacht voor integratie van de grote aantallen nieuwkomers de afgelopen jaren. De GUH ziet het en faciliteert het. Mogelijk mede door de inzet van reeds geïntegreerde nieuwkomers. Het Dorpsteam bezoekt alle nieuwe statushouders. Hierin is aandacht voor het gezin, de buurt en de leefbaarheid.

2.1.2 Leefbaarheid

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

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

Bod 2019 – 2024

Resultaatafspraken:

- GUH en Federatie dragen bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving. De Federatie doet dit door middel van:
 - Preventietips, bijvoorbeeld voorlichting op het gebied van veiligheid, zoals brand en inbraak.
 - Het aanpakken van overlastproblemen, samen met andere direct betrokkenen. De corporaties zijn eerste aanspreekpunt voor overlast binnen hun bezit. Als het gaat om verdenking van strafbare feiten, is de politie contactpersoon.
 - Het bestrijden van hennepsteelt in ons bezit, samen met politie, provincie en de GUH.
 - Deelname signaleringsoverleg.
 - Participeren, waar nodig en mogelijk, in het Sociaal Domein.
- Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen behouden hun wijkkantoren in Doorn, Driebergen en Amerongen.
- Heuvelrug Wonen stelt de vergaderruimte in de Groenhoek ter beschikking aan verschillende sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Intentieafspraken:

- De Federatie wil - waar nodig - naar redelijkheid en binnen het wettelijk kader helpen bij het oplossen van leefbaarheidsproblemen, daar waar het direct het woongenot van haar huurders aantast.
- De Federatie (m.u.v. Wbv Maarn vanwege beperkte bezit) spant zich in om eenzijdig samengestelde wijken te voorkomen indien problemen worden verwacht. Dit doet ze waar mogelijk door huishoudens met lage inkomens, bepaalde leeftijdsgroepen of specifieke kwetsbare groepen niet geconcentreerd in een wijk te huisvesten. Hierbij wordt – in overleg met de GUH – gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet 'Bijzondere maatregelen groot stedelijke problematiek' (Bmgs) ons biedt.

Resultaatafspraken 2019:

- Rhenam Wonen brengt samen met partners de zorg- en welzijnsbehoeften en overlast in kaart en maakt met partners een 'maatschappelijk bestemmingsplan' gericht op kwetsbare groepen en leefbaarheid.
- Rhenam Wonen stelt samen met de huurdersorganisatie en de GUH een plan 'groene omgeving en tuinen' op. De partijen voeren dit gezamenlijk uit.

Randvoorwaarden richting GUH:

Resultaatafspraak:

- De GUH betaalt de vrijwilligersvergoeding van de buurtcoaches in de Groenhoek e.o. in Driebergen. Heuvelrug Wonen stelt de vergaderruimte en uitrusting ter beschikking.
- Waar nodig worden voor specifieke complexen screeningsconvenanten afgesloten tussen corporatie, politie en GUH. De GUH ondersteunt de Federatie – waar nodig – bij het toekennen van screeningsconvenanten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet 'Bijzondere maatregelen groot stedelijke problematiek' ons biedt.
- De GUH verzorgt de afstemming binnen en tussen de dorpsteams en geeft invulling aan haar regiefunctie binnen de dorpen, op gemeenteniveau. Hierbij stimuleert de GUH de samenwerking met de Federatie en de huurdersorganisaties, en met andere zorg- en welzijnsorganisaties.
- De GUH faciliteert ontmoetingen in de dorpen.

Procesafsprake:

- De resultaten van de Leefbaarheidsmonitor van de GUH en de ervaringen van de Federatie en huurdersorganisaties worden met elkaar gedeeld. Aan de hand van deze resultaten en bevindingen wordt bepaald of er extra inspanningen nodig zijn voor de leefbaarheid in de dorpen, wijken en/of straten. Indien extra inspanningen noodzakelijk zijn, wordt besproken welke partijen hiervoor verantwoordelijk zijn en welke investering in tijd en geld verwacht kan worden.
- De GUH voorziet in de mogelijkheid tot het nemen van bijzondere maatregelen, zoals het afsluiten van een convenant en het door de GUH 'kijken achter de voordeur' (Bmgsp).
- De nieuwe wet 'Bijzondere maatregelen groot stedelijke problematiek' geeft de burgemeester de mogelijkheid gedragsaanwijzingen op te leggen, de gemeenteraad beslist op welke terreinen. De GUH onderzoekt samen met de Federatie welke afspraken over gedragsaanwijzingen gemaakt moeten worden.

Procesafspraken (2019-2024):

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

Toelichting

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

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

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 € 127,39 per woning bedragen (prijspeil 2018).

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

2.1.3 Wonen & Zorg

De Federatie wil aansluiten bij de vragen van inwoners, met een passend aanbod van wonen met zorg op maat en welzijn. Daarnaast zetten we sterk in op het voorkomen van huurachterstand.

De Federatie vervult op deze terreinen een belangrijke rol als het gaat om vroegsignalering van problematiek, zowel op het gebied van financiën, overlast, als zelfstandig wonen. We werken op dit vlak nauw samen met partners.

2.1.4 Passend Wonen

Bod 2019 – 2024

Procesafsprake:

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

Procesafsprake (2019)

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

Randvoorwaarden richting GUH:

Resultaatafspraak:

- Handhaven in de huisvestingsverordening dat bewoners (met een medische indicatie) binnen een complex kunnen doorschuiven naar een nultredenwoning als deze vrij komt. Voor wbv Maarn geldt daarbij niet 'binnen een complex', maar 'binnen de dorpskern'.
- Vanuit de samenwerkingsovereenkomst Wonen Welzijn en Zorg (WWZ) wordt een communicatieplan ontwikkeld om bewustwording van eigen verantwoordelijkheid op het gebied van passend wonen te bewerkstelligen.
- Om langer zelfstandig thuiswonen mogelijk te maken worden WMO-aanvragen minimaal binnen de wettelijke termijn afgehandeld. De dorpssteams monitoren de afhandeling.

- Resultaten van onderzoek naar de omvang van de groep jeugdigen in de jeugdzorg, die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte in combinatie met zorg en begeleiding, delen met de Federatie en huurdersorganisatie.

Procesafspraken:

- Onderzoeken of huidige vroegsignalering (via afspraken tussen GUH, Federatie en dorpssteams) voldoet. Zo niet vervolgsafpraak: Ontwikkelen van aanpak tot een effectieve vroegsignalering van problematiek onder senioren en kwetsbare huishoudens.
- De GUH gaat in overleg met de woningcorporaties over levensloopbestendige nieuwbouw en maakt hierover afspraken.
- Handhaven van afspraken ambulante zorg bij nieuwe inwoners. Dorpssteam neemt eerste drie maanden ambulante zorg over alvorens met nieuwe inwoner nieuwe afspraken wordt gemaakt.

Toelichting

Demografische ontwikkeling

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

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

Passend aanbod

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

Belangrijk is steeds aan te sluiten bij de vragen van de inwoners met een passend aanbod van wonen met zorg op maat en welzijn.

Langer zelfstandig wonen

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

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

intentieovereenkomst vorm door middel van Platformbijeenkomsten WWZ. De Federatie en huurdersorganisaties nemen hieraan deel.

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

Beschermd wonen

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

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

Aanbod voor jongeren vanuit de jeugdzorg

Niet alleen in de ouderenzorg en op het terrein van beschermd wonen is er sprake van een groeiende behoefte aan geschikte woningen, waarin begeleiding geleverd kan worden. Ook in alle andere vormen van residentiële zorg zien we een tendens van extramuralisering, waardoor de vraag naar woonruimte zal toenemen.

We hebben geconstateerd dat ook voor jeugdigen, die in de jeugdzorg verblijven en 18 jaar worden, een grote behoefte is aan zelfstandige woonruimte gecombineerd met zorg en begeleiding. De GUH onderzoekt momenteel hoe groot de groep is en welke mate van zorg zij nodig hebben.

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

2.1.5 Betalingsproblemen

Bod 2019 – 2024

Procesafpraak:

- De Federatie neemt bij het signaleren van een huurachterstand direct contact met de huurder op. Doel is het voorkomen van grotere betalingsproblemen. Er wordt gewerkt aan een eenduidige afstemming met de dorpsteams op dit onderdeel. De deelname aan het project 'Vroeg eropaf²' wordt in 2019 voortgezet.

Randvoorwaarde richting GUH:

Resultaatafspraak:

- De GUH maakt opnieuw afspraken met de RSD, schuldhulpverlening en dorpsteams om betalingsproblemen/huurachterstanden van onze huurders te voorkomen.
- De GUH spreekt af met de RSD dat er een betere aansluiting komt in het uitgeven van de uitkering aan uitkeringsgerechtigden die verhuizen naar deze gemeente. Dit

² Vroeg Eropaf is een samenwerkingsproject tussen de woningcorporaties, gemeente en hulpverlenende instanties. Wanneer schulden worden gesignaleerd, worden mensen al in een vroeg stadium doorverwezen naar schuldhulpverlening, er wordt een betalingsregeling getroffen of een andere passende oplossing gezocht. Op deze manier kunnen verdere achterstanden en huissuitzettingen worden voorkomen

om betalingsproblemen bij verhuizing te voorkomen. Dit vraagt om een inspanningsverplichting van de GUH en Dorpsteams om met de RSD afspraken te maken over verstrekken van een voorschot t.b.v. het betalen van de eerste maand huur. Zolang met de RSD niet is geregeld dat zij het voorschot betalen, zorgt de GUH voor een oplossing.

- Het dorpssteam start bij betalingsproblemen binnen twee weken na aanmelding bij het Dorpssteam met het traject 'hulp bij schuld' (Vroeg eropaf).

Toelichting

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

2.2 Thema 2: Betaalbaarheid & Beschikbaarheid voor de doelgroep

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

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

2.1.1 Omvang van de voorraad

Bod 2019-2024

Resultaatafspraken:

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

Procesafspraken:

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

Procesafspraken

- Heuvelrug Wonen onderzoekt in de eerste helft van 2018 (afpraak voor bod 2019) de noodzaak voor het behoud van circa 20% van de goedkope voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens om hier in de prestatieafspraken 2019 concrete afspraken over te maken.
- Actualiseren woonbehoefteonderzoek, vervolg op WBO 2016 (samenwerking Federatie en GUH)

Intentieafspraken:

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

Toelichting

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

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

Bereikbaarheid gaat over de beschikbaarheid van woningen, in type en huurprijscategorie. Bereikbaarheid gaat ook over de slaagkans. Hoeveel kans heb ik op een woning als ik reageer? Dit heeft onder meer te maken met vraag en aanbod; hoe groot is de voorraad, hoe gaan we om met verdringing op de woningmarkt, zijn er kansen of mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, wat is de investeringscapaciteit van de corporatie en lopen de wachtlijsten niet nog verder op?

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

	Tot 1 ^e aftoppings- grens < €597,30	Tot 2 ^e aftoppings- grens €640,14	Tot liberalisatie- grens €710,68	Totaal aantal sociale huur- woningen	>€ 710,69
Rhenam Wonen³	321⁴	96	158	575	14
Heuvelrug Wonen	2.083	415	834⁵	3.332	121
Wbv Maarn	140	38	131	309	0
Totaal sociale huurwoningen	2.544	547	1.125	4.216	135
Prijspeil 2018					

³ Cijfers Rhenam Wonen nog onder voorbehoud

⁴ Waarvan 20 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn gelabeld.

⁵ Incl. 29 woningen die gelabeld zijn voor verkoop.

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

Passend toewijzen

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

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

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

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

De nieuwe woonvisie voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die naar verwachting na de zomer 2018 wordt vastgesteld, moet voorzien in de randvoorwaarden om de gewenste toename van sociale huurwoningen te realiseren.

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

2.1.2 Nieuwbouw

Bod 2019 – 2024

Resultaatafspraken:

- De Federatie bouwt nieuw alleen nog betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.

Randvoorwaarden richting GUH:

Resultaat-/Procesafspraken:

- De GUH neemt in de nieuwe woonvisie op, dat bij nieuwbouwprojecten van 10 woningen of meer minimaal 25% wordt toegekend voor de bouw van sociale huurwoningen die een minimale exploitatietermijn van 25 jaar kennen.
- Op basis van de nieuwe woonvisie stelt de GUH een uitvoeringsprogramma op met concrete locaties voor nieuwbouw (sociale huur).
- De Federatie gaat het gesprek aan met de gemeenteraad om sociale huurwoningen op de Gemeentewerf/Brandweerkazerne in Maarn toe te staan en mee te werken aan plannen voor sociale woningbouw op de locatie De Twee Marken in Maarn.
- De gemeente zal de sociale woningbouw uit de nota scenario analyse grondexploitatie in 2019 op de markt brengen, zodra hiervoor alle bestemmingsplannen door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De verhouding sociale huur/koop is daarbij 70/30%, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2018.
- In samenwerking met de Federatie en HO's stelt de GUH een plan op om de inschrijfduur van woningzoekenden - van nu 9 jaar - de komende jaren terug te brengen. De inschrijfduur mag niet verder toenemen.
- De GUH spant zich in voor sociale huurwoningen op het voormalige kazerneterrein in Doorn en betreft Heuvelrug Wonen hierbij.
- De GUH spant zich in om op de locaties de Pomplaan in Leersum en de Van Bennekomweg in Doorn 100% sociale huurwoningbouw te realiseren en op de Kolk in Leersum 50% sociale en 50% middeldure huurwoningen. Sociale huurwoningbouw is onder de tweede aftoppingsgrens. Voor alle drie de projecten worden de planologische procedure en verkoop versneld.
- De GUH onderzoekt per locatie samen met de Federatie en HO's de mogelijkheden voor het realiseren van hoogbouw.
- De grondprijzen voor locaties in het bezit van de GUH zijn voor de corporaties betaalbaar.

Procesafspraken:

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

Toelichting

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

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

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

Nieuwbouwlocaties

De GUH vertaalt de nieuwe woonvisie in een uitvoeringsprogramma, met daarin concrete locaties voor nieuwbouw. De noodzaak hiertoe wordt onderstreept door recent onderzoek van ABF Research (zie ook 1.4), waaruit blijkt dat met name in de regio Utrecht sprake is van een tekort aan plancapaciteit in het licht van de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte.

Voor extra nieuwbouw in de sociale huursector moeten locaties worden gezocht binnen de rode contouren en via inbreiding, door functie- en bestemmingswijziging van voormalige bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en zorgvastgoed. Per locatie onderzoeken de GUH en de Federatie de mogelijkheden voor het ontwikkelen van alternatieve woonvormen en verkennen – mede in overleg met de HO's – de mogelijkheden voor hoogbouw.

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

- in Overberg is de mogelijkheid voor 50 extra woningen;
- De gemeente brengt de sociale woningbouw van de Nota scenario analyse grondexploitatie in 2019 op de markt. Hierbij is 70% sociale huur, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2018.
- vanaf 2021 biedt de marinierskazerne in Doorn mogelijkheden om extra sociale huurwoningen te realiseren. Het Rijk, de provincie en de GUH werken aan een ontwikkelplan voor deze locatie. Heuvelrug Wonen ziet op dit terrein graag ontwikkeling van sociale huurwoningen en wordt bij de inrichting betrokken.
- De GUH spant zich in om op de locaties de Pomplaan in Leersum en de van Bennekomweg in Doorn 100% sociale woningbouw te realiseren en op de Kolk in Leersum 50% sociale en 50% middeldure huurwoningen. Sociale woningbouw is onder de tweede aftoppingsgrens. Voor alle drie de projecten worden de planologische procedure en verkoop versneld.

- de GUH spant zich in om sociale huurwoningen op de Gemeentewerf/Brandweerkazerne in Maarn toe te staan en mee te werken aan plannen voor sociale woningbouw op de locatie De Twee Marken in Maarn.
- De Federatie stelt voor om de bouwveloppen af te schaffen en projecten in 'onze dorpen' toe te wijzen aan de Federatie-corporaties, zodat hier sociale huur kan worden gerealiseerd.

Huisvesting urgenten

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

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

Wachttijden

Door een afname van het aantal mutaties en een toename van de vraag zien we dat de inschrijftijd is opgelopen. In 2014 bedroeg de inschrijftijd ongeveer 7 jaar. Ultimo 2017 was de inschrijftijd opgelopen tot ruim 9 jaar (bron: Woningnet).

De inschrijftijd kan als meetinstrument worden gehanteerd voor de slaagkans. Wanneer de inschrijftijd oploopt, neemt de slaagkans af. Met meer woningzoekenden op de woningmarkt, moeten er voldoende sociale woningen bij komen om de inschrijftijd minimaal niet te laten oplopen.

Reguliere woningzoekenden moeten binnen een acceptabele termijn een woning kunnen betrekken. De gemiddelde inschrijfduur is met circa 9 jaar hoog. Het naar beneden brengen van de inschrijftijd is zeer wenselijk, maar is op korte termijn niet realistisch, gezien de ontwikkelingen. Daarom stelt de GUH in samenspraak met de Federatie en de HO's een plan op om de inschrijftijd terug te brengen.

Partijen monitoren de inschrijftijd voor woningzoekenden binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

2.1.3 Doorstroming

Bod 2019 – 2024

Procesafpraak:

- De GUH, HO's en Federatie brengen in hun klantcontacten actief de mogelijkheden voor doorstroming onder de aandacht. Daarbij wordt uitgegaan van maatwerk per project en worden de relevante doelgroepen in kaart gebracht (jongeren, senioren,

huurders met hogere inkomens, etc).

- De Federatie kan lokaal maatwerk toepassen bij de toewijzing aan middeninkomens, binnen de 10%-regeling.

Bod 2019

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.
- Wbv Maarn gaat uit complex 1 (Tuindorp) woningen inzetten als kluswoningen. Daarvoor zet de GUH de Experimentenregeling in en staat de mogelijkheid van doorstroom van zittende huurders toe.
- Heuvelrug Wonen voert bij de toewijzing van de Hoofdstraat 82 een proef uit om te bezien of de doorstroming wordt bevorderd als starters na toewijzing in deze starterswoningen hun inschrijfduur behouden. Hierover publiceert Heuvelrug Wonen in de eerste helft van 2019 haar resultaten.

Randvoorwaarden richting GUH:

Resultaatafspraken:

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

Procesafspraken:

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

Toelichting:

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

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

Afhankelijk van het dorp is de huidige woningvoorraad in meer of (vooral) mindere mate gebouwd voor een leven lang wonen in dezelfde woning. Er zijn appartementjes voor starters, er zijn seniorenwoningen, en er zijn grondgebonden eengezinswoningen met soms grote tuinen. Maar senioren willen vaak niet naar de bestaande seniorenwoningen verhuizen, vanwege het stigma van seniorencomplex, of vanwege

de oppervlakte van de woning, of vanwege andere redenen. Bij nieuwbouwappartementen, die kwalitatief vaak veel beter zijn en een andere uitstraling hebben, is prijsverschil met de huidige woning vaak een belemmering.

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

- Mensen kunnen niet zonder aanpassingen blijven wonen, zodat vaak een beroep wordt gedaan op de WMO-gelden om aanpassingen in de woning te realiseren. Soms voor korte tijd, omdat mensen op een zeker moment toch moeten verhuizen;
- De bij de woning horende tuin kan niet meer onderhouden worden. Gevolg: verwaarlozing en verloedering, of een beroep op mantelzorgers;
- De afstand tot voorzieningen is te groot geworden. Gevolg: beroep op mantelzorgers.
- Startende gezinnen kunnen niet voldoende terecht in de sociale voorraad, hetgeen leidt tot vertrek uit de gemeente of onrust vanwege de lange wachttijden.

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

2.1.4 Herstructurering (incl. sloop)

Bod 2019

Resultaatafspraak:

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

2.2.5 Verkoop

Bod 2019 - 2024

Procesafspraken:

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

Toelichting

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

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

2.2 Thema 3: Duurzaamheid

De Federatie heeft de ambitie om het energieverbruik van haar woningen te beperken en daarmee de energielasten – en dus woonlasten - te laten dalen. Daarmee werkt zij mee aan de doelstellingen van de GUH om in 2035 een klimaatneutrale gemeente te zijn.

De drie corporaties hebben hier ieder een eigen duurzaamheidsbeleidsplan voor.

Bod 2019

Resultaatafspraken:

- Verduurzaming leidt tot lagere woonlasten voor de huurders.
- De Federatie kiest bij nieuwbouw bij voorkeur voor energieneutraal en aardgasvrij. Wanneer het niet mogelijk is onder deze voorwaarden de woning(en) aan haar bezit toe te voegen, legt zij dit voor aan de GUH.
- Rhenam Wonen verbetert de energie-index (EI) van haar woningen naar gemiddeld label A ($EI 0,81 \leq 1,20$) eind 2025. Dit gebeurt op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van Rhenam Wonen, waar uitvoeringsprogramma's van zijn afgeleid. De projecten voor 2018-2021 worden jaarlijks uitgevoerd volgens plan.
- Heuvelrug Wonen verduurzaamt in de periode 2017-2021 circa 800 woningen⁷. Hiermee verbetert ze de EI van haar bezit naar een EI beter dan gemiddeld 1,40 in 2021. Dit gebeurt op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van Heuvelrug Wonen, waar uitvoeringsprogramma's onder liggen. De programma's voor de projecten voor 2018-2021 worden jaarlijks uitgevoerd volgens plan.
- Wbv Maarn heeft in 2017 de energie-indexen van al haar woningen in kaart gebracht en heeft een "verbeterplan" opgesteld t/m 2021. Waarbij gemiddeld een EI van 1,20-1,40 in 2021 voor complex 2 t/m 13 het uitgangspunt is. Voor complex 1 (Tuindorp) wordt samen met de beoogde klusser bekeken welke stap gemaakt kan worden. Wbv Maarn heeft daarvoor geld gereserveerd in haar begroting. Wbv Maarn heeft voor 2019 een duurzaamheidsbeleidsplan opgesteld. Hierin wordt ook complex 14 opgenomen.
- Heuvelrug Wonen biedt vanaf 2018 bij bestaande woningen een individuele duurzame opwekker (PV) aan. Dit gebeurt bij mutatie en klantgestuurd.
- De Federatie zorgt voor goede informatie en voorlichting over energiebewust gebruik van installaties in de woning.

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

- Maatregelen in het kader van verduurzaming staan toekomstig aardgasvrij worden en energieneutraal worden niet in de weg (no-regret-aanpak).
- Heuvelrug Wonen stelt Pilot Groenhoek voor: Dit gebied is het meest geschikt voor de aanleg van een warmtenet. Dit zou in 2019 een pilotproject van de gemeente en corporatie moeten zijn.

Procesafspraken:

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

Intentieafspraken:

- De Federatie, huurderorganisaties en gemeente onderzoeken het toepassen van klimaatadaptatie (bv afkoppelen van regenwater en verminderen verharding in de tuin).

Intentieafspraken:

- De huurdersorganisaties dragen bij aan de bewonerscommunicatie over duurzaamheid. Belangrijke boodschap hierbij is dat verduurzaming leidt tot lagere woonlasten.
- De huurdersorganisaties zijn aanspreekpunt voor de energiecoaches en werven – indien nodig - nieuwe coaches.
- De huurdersorganisaties, Federatie en GUH maken in 2018 gezamenlijk de balans op ten aanzien van het project energiecoaches en bekijken hoe de communicaties erover verder vorm kan worden gegeven. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in een afspraak in de Prestatieafspraken 2019.

Randvoorwaarde richting GUH:

Resultaatafspraak:

- De GUH faciliteert de energiecoaches door het beschikbaar stellen van vergaderruimte en kennis. Daarbij betaalt de GUH de opleidingskosten voor de energiecoaches.
- De GUH stelt i.s.m. o.a. de Federatie een plan van aanpak op om de gemeente aardgasvrij te maken.
- De GUH legt – als pilot met Heuvelrug Wonen – een warmtenet aan in de Groenhoek.

Procesafpraak:

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

Toelichting

De Federatie onderschrijft de doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en vermindering van energieverbruik zoals geformuleerd in het Convenant Energiebesparing Huursector en het Energieakkoord voor duurzame groei. Doelstelling van de Federatie is het beperken van energieverbruik van de woningen en daarmee daling van de woonlasten. Belangrijk daarbij is oog voor het binnenmilieu en het wooncomfort voor de bewoner. Daarmee onderschrijft de Federatie ook de doelstelling van de GUH om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Daarnaast geldt de overheidsambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Om dit te realiseren is goede samenwerking met en inzet van de gemeente van groot belang. Het is belangrijk dat de gemeente duidelijke keuzes maakt voor de hele gemeente, of gebieden. Heuvelrug Wonen stelt voor een pilot uit te voeren voor een de Groenhoek met het aanleggen van een warmtenet. En voor de overige gebieden een plan op te stellen om de gemeente aardgasvrij te maken. Er moeten nu keuzes gemaakt worden en stappen gezet worden!

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

Rhenam Wonen/Heuvelrug Wonen:

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

Rhenam Wonen:

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

Heuvelrug Wonen:

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

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

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

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

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

3 Communicatie, monitoring en evaluatie

Goede communicatie is de basis voor een succesvolle uitvoering van de prestatieafspraken, die voortvloeien uit dit bod 2019. Wanneer partijen over onderwerpen uit het bod 2019 – en in een later stadium - de prestatieafspraken naar buiten toe communiceren, informeren zij elkaar hierover vooraf en stemmen dit af.

3.1 Afspraken over de prestatieafspraken

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

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

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

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

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

3.2 Betrekken van de huurders

De huurdersorganisaties verstrekken informatie in hun nieuwsbrieven en, indien beschikbaar, via hun eigen websites om huurders in de gelegenheid te stellen om hun bevindingen aan de vertegenwoordiging kenbaar te maken. De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders te mobiliseren met de corporaties, GUH en de huurdersorganisaties in gesprek te gaan over de onderwerpen uit het bod 2019 en de prestatieafspraken 2019-2024 tijdens spreekuren, huis-aan-huis bezoeken, elektronische communicatie, algemene ledenvergaderingen of bijeenkomsten.

Intentie-/procesafspraken:

- De huurdersorganisaties spannen zich in om de achterban te betrekken bij het Bod 2019 en de Prestatieafspraken 2019-2024. Zij zoeken actief de dialoog met huurders voor input voor de Prestatieafspraken van 2019.
- De Federatie, GUH en huurdersorganisaties stellen gezamenlijk een communicatiekalender op.
- Handhaven van communicatieoverleg tussen huurdersorganisaties, GUH en Federatie.

3.3 Terug- en vooruitkijken

Met de prestatieafspraken geven we invulling aan de uitvoering van de woonvisie 2013-2020 van de GUH. Gezamenlijk willen we het woonbeleid in de gemeente verbeteren. Door gezamenlijk afspraken te maken, vinden we elkaar gemakkelijker in de voorbereiding en uitvoering van het beleid. We kunnen onze krachten bundelen. Hierin zien we een meerwaarde voor het proces, de uitvoering en het gewenste resultaat. Hier geldt de tegelwijsheid 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'. In de evaluatie nemen we de meerwaarde van de samenwerking versus de hogere tijdsinvestering mee. Ook bekijken we of het proces moet worden aangepast.

3.4 Nieuwe Woonvisie

In 2018 wordt een nieuwe woonvisie opgesteld. Ook hierbij willen wij samenwerken om tot een gedragen woonvisie te komen. Vanuit de Federatie is begin 2018 een bijeenkomst met raadsleden van de GUH gehouden om een aantal zorgpunten naar voren te brengen. Voor de huisvesting van onze doelgroep is het noodzakelijk dat voldoende woningen beschikbaar zijn. Vanuit de Federatie zijn daarbij een aantal randvoorwaarden nu in het bod verwerkt:

1. Bouwlocaties voor sociale huur. Daarbij realiseren wij ons dat voor sommige van de door ons opgevoerde locaties door de toenmalige gemeenteraad een andere invulling is beoogd. Wij zijn van mening dat met de druk op de woningmarkt het tijd is voor duidelijke en nieuwe keuzen. Met name voor die locaties waar de GUH als eigenaar van de gronden alle invloed op kan uitoefenen, dient nu ook gekozen te worden voor een deel sociale huur.
2. Een percentage sociale huur per bouwlocatie van 10 of meer woningen. Dit is voor ons een absolute voorwaarde om nieuwbouw van sociale huurwoningen te realiseren. De bouwlocaties zijn beperkt, dus ook kleinere locaties bieden ruimte om sociale huur te realiseren. Wij denken eventueel samen met ontwikkelaars dit soort locaties prima te kunnen invullen.
3. Een minimale exploitatietermijn van sociale huurwoningen van 25 jaar. Hiermee wordt voorkomen dat na het opleveren van sociale huurwoningen door bijvoorbeeld ontwikkelaars, alsnog binnen enkele jaren de woningen voor een andere doelgroep worden ingezet.
4. Grondprijzen die betaalbaar zijn voor de corporaties (en daarmee voor de huurders). Wij begrijpen dat de GUH graag zoveel mogelijk opbrengst wil genereren voor haar eigen gronden. Wij zijn echter van mening dat dit niet samengaat met het realiseren nieuwbouw van sociale huurwoningen. Bij het opstellen van de nieuwe woonvisie pleiten wij voor onderhandelingen op basis van plannen die door corporaties, al dan niet in samenwerking met ontwikkelaars, zijn ingebracht. Daarbij kan het instrument van bestemmingsplannen worden ingezet om de door de gemeente gewenste kwaliteit te bewaken.
5. Wegwerken of minimaal ernstig inkorten van de wachtlijsten vergt een hoger aantal nieuwe woningen dan nu wordt voorzien. De wachttijd voor een sociale huurwoning is circa 9 jaar. Om die achterstand weg te werken is het noodzakelijk dat er meer locaties beschikbaar komen voor zowel sociale huur als

middeldure huur. Dat bevordert doorstroming, maar geeft ook antwoord op de wachtlijstproblematiek. Veel woningzoekenden komen niet in aanmerking voor een middeldure huurwoning en blijven aangewezen op een sociale huurwoning.

4 Investerings

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

4.1 Financiële positie en continuïteit

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

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

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

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

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

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

Voor het sturen op de financiële risico's sluiten wij onder andere aan bij de door het WSW geformuleerde 5 'Financial Risks' en de door de Aw gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders. Voor de streefwaarden, kpi's en prognose verwijzen we naar de dashboards, die hierna worden gepresenteerd. Een afwijking van de norm van het WSW naar boven zou gerechtvaardigd kunnen zijn indien een extra buffer vanuit risico-overwegingen nodig zou zijn. Met het oog op onze ratio's en in relatie tot de verwachte opgave en ons marktprofiel zien wij geen noodzaak tot het aanhouden van een extra buffer bij de minimale norm van het WSW.

Financial risk normen WSW

Solvabiliteit

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

Interest Coverage Ratio (ICR)

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

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft weer hoe vaak de rentelasten en aflossingen uit de operationele kasstroom (gecorrigeerd voor minimale onderhoudslasten ad € 700 per vhe) betaald kunnen worden. De jaarlijkse aflossing wordt berekend door het vreemd vermogen te corrigeren met de gemiddelde verkoopopbrengst over de komende vijf jaar en met een restwaarde van € 5.000 per vhe. De gecorrigeerde leningenportefeuille moet vervolgens in de gemiddelde restant levensduur van het bezit (25 jaar) afgelost kunnen worden. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde als de geprognosticeerde DSCR. Voor de geprognosticeerde DSCR wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kasstroom en rente-uitgaven over de komende 5 prognosejaren (weging 5-4-3-2-1). Zij hanteert een norm van minimaal 1,0.

Loan to Value (Ltv)

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

Dekkingsratio

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

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

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

Streefwaarden Ratio's Rhenam Wonen 2018-2022								
DAEB	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,79	2,63	3,34	2,81	3,04		✓
DSCR	minimaal 1,00	2,07	2,22	2,51	2,31	2,36		✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	75%	73%	73%	73%	73%		✓
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	45%	49%	47%	45%	45%		✓
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	16%	19%	19%	19%	19%		✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	12%	13%	13%	12%	12%		✓
Niet-DAEB	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,80	5,64	7,05	5,96	8,82	7,82		✓
DSCR	minimaal 1,00	1,14	1,34	1,06	1,46	3,97		✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 40%	64%	67%	68%	70%	72%		✓
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	35%	33%	30%	27%	24%		✓
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	18%	17%	15%	14%	13%		✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	14%	12%	11%	9%	9%		✓
Geconsolideerd	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,84	2,69	3,38	2,89	3,09		✓
DSCR	minimaal 1,00	2,03	2,18	2,40	2,28	2,38		✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	74%	73%	72%	72%	72%		✓
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	43%	47%	46%	45%	44%		✓
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	16%	18%	19%	19%	19%		✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	12%	13%	12%	12%	12%		✓
Extra gegevens	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022		
Aantal gewogen VHE's		2.870	2.907	2.921	2.938	2.957		
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 18.041	€ 21.003	€ 21.241	€ 21.912	€ 22.604		✓

Streefwaarden Ratio's Heuvelrug Wonen 2018-2022								
DAEB	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	3,12	3,34	2,94	3,06	3,08		✓
DSCR	minimaal 1,00	2,40	2,40	2,49	2,50	2,59		✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	79%	79%	79%	79%	81%		✓
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	47%	52%	51%	50%	45%		✓
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	19%	20%	22%	22%	21%		✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	12%	12%	13%	12%	10%		✓
Niet-DAEB	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,80	4,53	4,61	7,11	1,66	6,79		✓
DSCR	minimaal 1,00	0,21	1,29	1,97	0,47	1,93		✗
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 40%	70%	71%	73%	74%	75%		✓
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	79%	73%	69%	60%	56%		✓
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	34%	32%	30%	28%	27%		✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	30%	27%	25%	23%	21%		✓
Geconsolideerd	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	3,22	3,39	3,09	3,02	3,19		✓
DSCR	minimaal 1,00	1,40	2,31	2,45	2,36	2,55		✓
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	79%	78%	79%	79%	80%		✓
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	49%	53%	52%	50%	45%		✓
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	17%	20%	19%	19%	17%		✓
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	12%	13%	12%	12%	11%		✓
Extra gegevens	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022		
Aantal gewogen VHE's		3.472	3.494	3.506	3.504	3.502		
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 21.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 23.000	€ 21.000		✓

Streefwaarden Ratio's Woningbouwvereniging Maarn 2018-2022							
DAEB	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	1,67	1,74	1,91	1,55	1,74	V
DSCR	minimaal 1,00	1,32	1,28	1,31	1,35	1,42	V
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaaarde	minimaal 20%	70%	71%	73%	73%	75%	V
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	59%	59%	57%	58%	56%	V
LTV o.b.v. Marktwaaarde	maximaal 70%	29%	28%	26%	26%	24%	V
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	17%	16%	14%	14%	13%	
Niet-DAEB	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
DSCR	minimaal 1,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaaarde	minimaal 40%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Marktwaaarde	maximaal 70%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geconsolideerd	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	1,67	1,74	1,91	1,55	1,74	V
DSCR	minimaal 1,00	1,32	1,28	1,31	1,35	1,42	V
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaaarde	minimaal 20%	70%	71%	73%	73%	75%	V
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	59%	59%	57%	58%	56%	V
LTV o.b.v. Marktwaaarde	maximaal 70%	29%	28%	26%	26%	24%	V
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	17%	16%	14%	14%	13%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	
Aantal gewogen VHE's		309	313	312	315	314	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 36.929	€ 37.415	€ 36.096	€ 37.365	€ 35.936	V

Bijlage 1 Lijst met afkortingen

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

Bijlage 2 Definities en begrippen

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

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

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

⁹ Voor nieuwbouw geldt de aftoppingsgrens hoog

Bijlage 3 Samenwerking

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

- a. Basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen en respectering door de gemeente dat de drie woningcorporaties niet op alle punten een gelijke visie en taakstelling hebben.
- b. Bij een goede samenwerking behoren de volgende spelregels: transparante informatie-uitwisseling; haal- en brengplicht als het gaat om het uitwisselen van informatie; nakomen van afspraken of tijdig aangeven waarom bepaalde afspraken niet gehaald zullen worden; begrip voor elkaars omstandigheden en elkaars organisatie/positie; een volkshuisvestelijk 'probleem' als een gezamenlijk probleem ervaren en pro-actief gezamenlijk op zoek gaan naar (creatieve) oplossingen; tijdig antwoord geven op gestelde vragen; korte lijnen (ambtelijk en bestuurlijk) hanteren bij het ontstaan van een begin van een geschil of onduidelijkheden; periodiek delen van elkaars agenda etc.
- c. 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.
- 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.

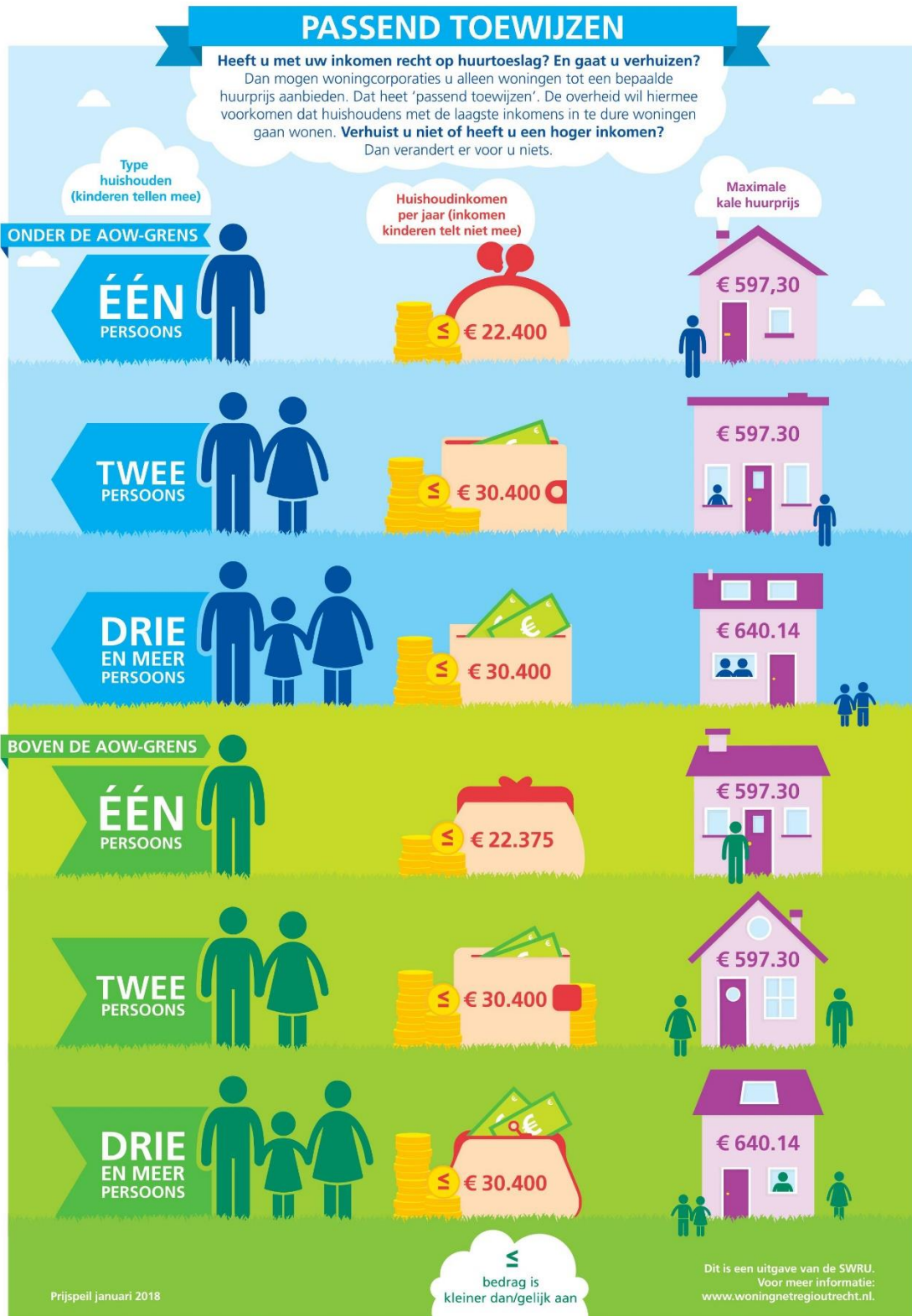
De huurdersorganisaties hebben minimaal 3 dan wel 4 keer per jaar (formeel) overleg met de corporaties. Daarnaast hebben de corporaties en de huurdersorganisaties regelmatig overleg over beleidszaken.

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

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

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

Bijlage 4 Toelichting passend toewijzen



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. We verwachten dat het woningbouwprogramma in 2018 op basis van de nieuwe Woonvisie wordt aangepast.