

Prestatieafspraken 2021 Utrechtse Heuvelrug

addendum op Prestatieafspraken 2019-2024



30 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Visie Federatie en huurdersorganisaties	3
1.3	Coronavirus	3
1.4	Realisatie van gemaakte afspraken.....	4
1.5	Communicatie.....	4
2	Speerpunten addendum 2021	5
3	Prestatieafspraken - Federatiebreed	7
3.1	Thema Duurzaamheid.....	7
3.2	Thema Beschikbaarheid	8
3.3	Thema Betaalbaarheid	9
3.4	Thema Leefbaarheid	9
3.5	Thema Wonen & Zorg.....	10
3.6	Corona	12
4	Prestatieafspraken - Corporatie specifieke thema's	13
4.1	Heuvelrug Wonen.....	13
4.2	Rhenam Wonen	13
4.3	Woningbouwvereniging Maarn.....	14
5	Ondertekening	15
	Bijlage 1 Monitoring resultaten Prestatieafspraken 2019-2024; prioriteitenlijst.....	16
	Bijlage 2 Financiële paragraaf 2020 - 2024	18

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Op 29 juni 2020 hebben de woningcorporaties Wbv Maarn, Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen (samen de Federatie), samen met de huurdersorganisaties Huurdersraad Maarn Maarsbergen (huurdersorganisatie van Wbv. Maarn), Huurdersplatform Amerongen en Omstreken (huurdersorganisatie van Rhenam Wonen) en HBV-HW (huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen), een Bod op de Prestatieafspraken ingediend. Hierop heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH) op 18 augustus 2020 een zienswijze geschreven.

Op 21 september hebben we beide stukken besproken in het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) en op 29 september in het Driehoeksoverleg. De huurdersorganisaties (HO's), corporaties en gemeente hebben de financiële positie van de gemeente met elkaar besproken en de zorg met elkaar gedeeld dat dit van invloed is op de bijdrage van de gemeente op het realiseren van de afspraken.

De in het Bod 2021 voorgestelde afspraken, en de reactie van de GUH daarop, leiden tot dit addendum voor 2021; aanvullend op de Prestatieafspraken 2019-2024 en het addendum 2020 die er nu liggen.

1.2 Visie Federatie en huurdersorganisaties

De GUH stelt in haar zienswijze vast 'content' te zijn met het Bod van de Federatie en HO's. En geeft aan dat 'door deze prestaties de huurders duurzaam, comfortabel en veilig kunnen wonen'. Om tot prestatieafspraken te komen en daadwerkelijk het aanbod te kunnen realiseren, geeft de Federatie nadrukkelijk enkele randvoorwaarden op.

Voor de Federatie en de HO's staat bij het opstellen van dit addendum op de Prestatieafspraken centraal, dat een geschikte en betaalbare woning een basisbehoefte is om prettig te leven. Deze basisbehoefte kan door de oplopende woningtekorten echter door steeds minder mensen worden ingevuld.

De Federatie maakt zich daarom samen met de HO's hard voor het realiseren van nieuwbouw in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Zij benadrukken het belang van bouwlocaties met een sociale kavelprijs. Betaalbare woningen kunnen immers alleen worden gerealiseerd wanneer er betaalbare bouwlocaties beschikbaar komen. De Federatie en HO's worden het niet eens met de GUH over welke manier de beste manier is om dit te realiseren en tegen welke prijs dat kan. Dit onderwerp werd bijna het struikelblok om tot prestatieafspraken te komen. We weten dat we het hierover niet eens zijn. En misschien nooit worden. We blijven hierover in gesprek en wisselen standpunten met elkaar uit voor beter wederzijds begrip.

Het realiseren van betaalbare woning alleen is echter niet voldoende. Om prettig te kunnen leven en volwaardig deel te kunnen nemen aan de maatschappij is het van belang dat huurders voldoende budget beschikbaar hebben voor basisuitgaven en sociale participatie. De Federatie en HO's zien het als een *gezamenlijke verantwoordelijkheid* van de gemeente en corporaties om hier de randvoorwaarden voor te creëren middels betaalbare woonlasten.

1.3 Coronavirus

Gezien de heftige en langdurige maatregelen die de landelijke regering vanaf maart 2020 heeft opgelegd om de verspreiding van het coronavirus (COVID-19) te beperken, hebben we voor 2021 'Corona' als extra thema opgenomen. De coronacrisis heeft zijn weerslag op de huurders, op de corporaties en op GUH. De financiële positie van de partijen staat steeds meer onder druk. Dit baart tot zorgen.

Samen zetten we ons in voor '*Betaalbaarheid*'. Concreet betekent dit het beperken van de woonlasten in ruime zin, voor mensen die tot de doelgroep van de corporaties behoren. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de corporaties niemand uitzetten. Zeker niet bij corona gerelateerde financiële problemen. Zowel de corporaties als gemeente spannen zich maximaal in om te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Signalen over overlast worden zoveel mogelijk gezamenlijk opgepakt. Tegelijkertijd is er oog voor situaties waarbij ontruiming niet te voorkomen valt.

Binnen deze prestatieafspraken ligt vooral een taak en verantwoordelijkheid voor de gemeente en de corporaties. Vanaf 1 januari 2021 is de nieuwe Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (WGS) ingegaan. Daarbij melden corporaties de huurders met 2 maanden huurachterstand eerst aan via Vroegsignalering. Zo werken partijen samen om zoveel als mogelijk problematische schulden van bewoners te voorkomen. Daarnaast kent de GUH specifiek beleid voor inwoners in financiële problemen, waaronder kwijtscheldingsbeleid.

1.4 Realisatie van gemaakte afspraken

Om te voorkomen dat de Prestatieafspraken een papieren tijger worden, besteden we elk jaar meer aandacht aan het monitoren van de realisatie van de gemaakte afspraken. Om vooruitgang op de belangrijkste acties te stimuleren, stellen de HO's, GUH en corporaties een prioriteitenlijst bij de Prestatieafspraken 2019-2024 op.

Bijgevoegd is de realisatie van de afspraken n.a.v. het addendum 2020. Hieruit blijkt dat het realiseren van de meest urgente afspraken valt of staat met het bouwen van sociale huurwoningen in deze gemeente. Wat weer samenhangt met het toevoegen van nieuwe locaties.

De mate waarin de afspraken en randvoorwaarden worden gerealiseerd, is bepalend voor het succes in de toekomstige samenwerking.

De realisatie van de afspraken vier keer per jaar met elkaar gedeeld; 2x per mail en 2x in het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW), in bijzijn van de wethouder en huurdersorganisaties.

1.5 Communicatie

Daar waar resultaten worden geboekt of beslissingen worden genomen die de prestatieafspraken raken, worden de partners uit de lokale Driehoek tijdig daarover geïnformeerd.

1.6 Opbouw addendum

Het addendum bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat de afspraken en verzoeken, die Federatiebreed gelden en voor alle drie de HO's opgaan. Het tweede deel betreft de afspraken en verzoeken die zien op de afzonderlijke corporaties en HO's.

Om de prestatieafspraken te kunnen waarmaken, wordt een inzet van alle partijen gevraagd. Hiermee sluit de opzet naadloos aan op de meerjarenafspraken 2019-2024.

De prestatieafspraken 2019-2024 gelden nog altijd als vertrekpunt, in het addendum 2021 gaat de aandacht uit naar die afspraken die partijen ter aanvulling of wijziging op de prestatieafspraken 2019-2024 willen maken. Daarnaast is extra aandacht voor de eerdergenoemde randvoorwaarden om de gemaakte meerjarenafspraken te kunnen realiseren.

Aan het eind van dit addendum is de financiële paragraaf voor de periode 2020-2024 voor de Federatie-corporaties opgenomen.

2 Speerpunten addendum 2021

Hieronder worden de belangrijkste afspraken weergegeven op de verschillende thema's:

Duurzaamheid:

- De GUH beschikt in 2021 over een Transitievisie Warmte, waarbij u overigens betrokken bent. Op basis van deze visie kan de Federatie verder met het uitrollen van haar duurzaamheidsbeleid.

Beschikbaarheid:

- Om de wachtlijsten terug te dringen, voegt de Federatie 50 woningen per jaar toe aan de voorraad. Daarbij is ieder van de corporaties verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouw in haar eigen werkgebied¹. Dit staat los van de extra vraag als gevolg van de zorg; extramuralisatie en ambulantisering.

Randvoorwaarden:

- o Het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen vraagt om geschikte woningbouwlocaties tegen een sociale kavelprijs. Met het oog daarop voert de Federatie in de eerste helft van 2021 een haalbaarheidsanalyse uit voor de locaties, zoals benoemd in de gemeentelijke nota inbreidingslocaties. De uitkomsten van deze analyse worden achtereenvolgens besproken met de HO's en de GUH. Doelstelling is om medio 2021 helderheid te hebben ten aanzien van geschikte locaties voor sociale woningbouw.
- o De GUH betreft de Federatie en HO's bij de ontwikkeling van relevant beleid op het terrein van wonen, waaronder de ontwikkeling van een nieuwe Woonvisie. De huidige Woonvisie van de gemeente loopt op 31 december 2021 af. Ervan uit gaande dat de gemeente in 2021 een nieuwe Woonvisie formuleert, worden de corporaties en huurdersorganisaties betrokken bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie.

Betaalbaarheid:

- De corporaties dragen bij aan de betaalbaarheid door een gematigd huurbeleid. Daarnaast laten zij huurders meeprofiteren van de besparing die de verduurzamingsmaatregelen opleveren.
- Ondertussen bezuinigt de gemeente in kwalitatieve en kwantitatieve zin op haar dienstverlening en stijgen de heffingen. De Federatie vraagt wederkerigheid in het bijdragen aan de *betaalbaarheid* en verzoekt de GUH om samen met de corporaties en (welzijns)instellingen gebruik te maken van de VoorzieningenWijzer. Zo kan er voor worden zorggedragen dat inwoners optimaal gebruik maken van de bestaande regelingen, fondsen en vergoedingen voor minima.

Leefbaarheid:

- De Federatie en HO's vinden een leefbare en veilige woonomgeving van groot belang. Zij ondernemen daarom – binnen de grenzen van de Woningwet – concrete activiteiten om de leefbaarheid te vergroten.
- Tegelijkertijd hebben de corporaties en HO's echter grote zorgen over de effecten van de financiële positie van de GUH op de leefbaarheid in de gemeente. Zij roepen de gemeente op om hun verantwoordelijkheid ten aanzien van leefbaarheid te blijven vervullen.

¹ Op de Utrechtse Heuvelrug is het primaire werkgebied van Rhenam Wonen Amerongen, van Heuvelrug Wonen is dat Driebergen, Doorn en Leersum en van Wbv Maarn is het werkgebied Maarn en Maarsbergen.

Wonen & Zorg:

- In de nota 'Thuis in de wijk' heeft de GUH haar beleidsdoelen en activiteiten voor wonen en zorg vastgelegd. De nota bevat daarmee beleidsregels voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of het beschermd wonen, statushouders en jongeren via de Jeugdwet).
- Over het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen maken de GUH en Federaties begin 2021 concrete afspraken. Daarbij geldt als uitgangspunt dat maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de gemeente jaarlijks worden toegewezen aan de genoemde bijzondere groepen en groepen die op basis van een sociaal- of maatschappelijke indicatie worden gehuisvest.
- Voor de huisvesting van senioren in sociale huurwoningen kijken de GUH en Federatie gezamenlijk naar de mogelijkheden om bij sloop- en nieuwbouwprojecten in de sociale sector, levensloopbestendige huurwoningen voor senioren te realiseren en toe te voegen aan de woningvoorraad.
- Voor senioren die willen verhuizen naar een (kleinere) passende sociale huurwoning in de gemeente, is in de huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug een regel opgenomen om eerder te kunnen doorstromen: 'Van Groot naar Beter'².

² De regel 'van groot naar beter' houdt in, dat een woningzoekende die (minimaal) een 4-kamerwoning achterlaat kan (met toepassing van de wettelijke regels voor toewijzing van sociale huurwoningen) met voorrang voor een (maximaal) 3-kamerwoning in aanmerking komen. Of van een 4-kamerwoning naar een aangepaste woning verhuizen.

3 Prestatieafspraken - Federatiebreed

3.1 Thema Duurzaamheid

Met de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen leveren we een bijdrage aan een beter klimaat en we dragen er aan bij dat de woonlasten voor huurders worden verlaagd. De huurdersorganisaties vragen blijvende aandacht voor de vermindering van de woonlasten en het inzichtelijk maken daarvan in relatie tot de duurzaamheidsmaatregelen.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. duurzaamheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen:

De GUH beschikt in 2021 over een Transitievisie Warmte (TVW) voor de wijken waarmee we het eerst aan de slag gaan. De GUH informeert in het eerste kwartaal 2021 de Federaties en HO's over de stand van zaken door middel van plan van aanpak hoe en met welke warmtebron de TVW wordt toegepast in woonwijken die daarvoor in aanmerking komen.

- - o De HO's bepleiten dat in de TVW bij voorkeur beproefde technologie wordt toegepast bij de inzet van duurzaamheidsmaatregelen. Dit om te voorkomen dat huurders geconfronteerd worden met allerlei kinderziektes en een efficiënte inzet van middelen te bevorderen.
 - o De HO's bepleiten dat de gemeente bij het opstellen van de TVW het uitgangspunt hanteert te streven naar de laagste maatschappelijke kosten.
 - o De HO's en Federatie stellen hun kennis en kunde beschikbaar aan de GUH voor het opstellen van de TVW.
- De GUH betreft de HO's bij het Lokale Klimaatakkoord.
- De Federatie draagt bij aan de duurzaamheidsvisie van de GUH om in 2035 energieneutraal te zijn door haar bezit uiterlijk 2035 gemiddeld op A-label te hebben.

Randvoorwaarden:

- o Hiervoor levert de GUH haar coulance als dit nodig is in het omgaan met het bestemmingsplan in relatie tot verduurzamen. Het verhogen van een dak met 20 cm voor isolatie mag bijvoorbeeld geen belemmering zijn.
 - o De GUH onderzoekt de mogelijkheden of de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen vergunningsvrij kunnen worden gemaakt, waardoor er geen legeskosten in rekening worden gebracht.
- De GUH informeert de Federatie in een vroeg stadium over de planning van de maatregelen die zij wil treffen tegen de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, droogte, hitte en andere risico's). Dit stelt de Federatie in de gelegenheid om op de klimaatadaptatie in haar eigen planontwikkeling te anticiperen.
 - De GUH vult in 2021 de vacature op het gebied van duurzaam wonen in. Deze nieuwe medewerker zal een aanjaagfunctie gaan vervullen ten aanzien van de energiecoaches. Op basis van de resultaten die bereikt worden, hakken de GUH en HO's in 2021 samen de knoop door om wel/niet door te gaan met de inzet van energiecoaches bij huurders en zo ja, in welke vorm.
 - De GUH geeft de corporaties tijdig inzicht in haar planning van investeringen in nutsvoorzieningen (waaronder riolering), zodat de corporaties van de Federatie hier in hun eigen onderhoudsplanning op in kunnen spelen.
 - De GUH ontwikkelt in 2021 samen met inwoners en stakeholders een lokale strategie voor het omgaan met de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast, droogte, hitte en overstrooming). Parallel hieraan start de GUH met een pilotproject klimaatadaptatie in een van de dorpen. De GUH treedt in contact met de Federatie

om gezamenlijk deze strategie vorm te geven en mogelijke samenwerking te bespreken bij de uitvoering van het pilotproject.

3.2 Thema Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug is al jaren een probleem. Het is dan ook noodzakelijk om prioriteit te leggen bij het realiseren van nieuwbouw.

Er wordt vastgehouden aan de Woonvisie 2018-2022: In de periode 2020-2025 moet jaarlijks circa 140 nieuwe woningen worden toegevoegd. Rekening houdend met 30% planuitval/vertraging betekent dat voor deze periode een benodigde plancapaciteit van minimaal 1.100 woningen ($6 \times 140 + 30\%$). De GUH legt de focus op het bouwen van (meer) sociale en midden huurwoningen en de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Het toevoegen van deze woningen moet een oplossing bieden voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, woningzoekenden met een urgentieverklaring, uitstroom uit de zorg (extramuralisatie) en het verminderen van de wachttijd voor regulier woningzoekenden en doorstroming. Daar komt bij dat, als gevolg van het overheidsbeleid, mensen langer thuis blijven wonen, ook als ze zorg nodig hebben (ambulantisering).

Om meer beschikbaarheid te realiseren worden onderstaande prestatieafspraken toegevoegd aan de meerjarenaafspraken 2019-2024.

- Om de wachtlijsten terug te dringen, voegt de Federatie 50 woningen per jaar toe aan de voorraad. Daarbij is ieder van de corporaties verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouw in haar eigen werkgebied. Dit staat los van de extra vraag als gevolg van de zorg; extramuralisatie en ambulantisering.

Randvoorwaarden:

- o Het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen vraagt om geschikte woningbouwlocaties tegen een sociale kavelprijs. Met het oog daarop voert de Federatie in het eerste kwartaal 2021 een haalbaarheidsanalyse uit voor de locaties, zoals benoemd in de gemeentelijke nota inbreidingslocaties. De uitkomsten van deze analyse worden achtereenvolgens besproken met de huurdersorganisaties en de GUH. Doelstelling is om medio 2021 helderheid te hebben ten aanzien van geschikte locaties voor sociale woningbouw.
- o De provincie Utrecht heeft in haar ontwerp Omgevingsvisie voorgesteld, om in het belang van de vitaliteit van een aantal kleine kernen in de provincie, bereid te zijn tot het faciliteren van een aantal een kleinschalige uitbreiding tot 50 woningen mogelijk te maken. En in een aantal gevallen hiervoor 'de rode contouren' op te rekken. Dit voorgenomen beleid is echter alleen onder bepaalde voorwaarden van toepassing. Een van de voorwaarden is, dat de inbreiding van woningen onvoldoende oplossing geeft en uitbreiding noodzakelijk is voor de vitaliteit voor het dorp. De GUH, Federatie en HO's spreken af dat eerst de uitkomsten van de haalbaarheidsanalyse ten aanzien van de locaties uit de nota inbreidingslocaties worden gezien, voordat stappen ten aanzien van uitbreiding van de rode contouren worden ondernomen.
- o De GUH, Federatie en HO's hanteren als uitgangspunt, dat de informatie-uitwisseling over mutaties in de voorraad sociale huurwoningen en de toepassing van uitzonderingen bij de woningtoewijzing op een laagdrempelige wijze geschiedt. Deze informatie-uitwisseling is onder andere van belang om meer zicht te krijgen op de doorstroming.
- o Ter bevordering van de doorstroming wordt Lokaal Maatwerk maximaal ingezet, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw.

3.3 Thema Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is, nog meer dan anders, een belangrijk punt. Een deel van de doelgroep heeft het extra moeilijk. Er zijn zorgen over olopende betalingsachterstanden, groeiende werkloosheid en problemen bij zzp'ers, zeker op het moment dat de steunmaatregelen vanuit de Rijksoverheid stoppen.

Betaalbaarheid zit in inkomsten versus uitgaven. We kijken naar de betaalbaarheid van *wonen* voor de corporatie-doelgroep. We beperken de woonlasten zo veel mogelijk. Dit zien we als een gezamenlijke inspanning én verantwoordelijkheid van de GUH en Federatie.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. betaalbaarheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen:

- De Federatiecorporaties hanteren een gematigd huurbeleid. Hierbij vormen de uitgangspunten van de regering en het Sociaal Huurakkoord de basis.
- Wanneer een uittreksel persoonsgegevens nodig is om te kunnen bepalen wie voor de huurbevrozing/- verlaging in aanmerking komt, wordt deze door de GUH- voor langere termijn- kosteloos verstrekt.
- De corporaties dragen bij aan de betaalbaarheid door een gematigd huurbeleid te voeren en de huurders mee te laten profiteren van de besparing die de verduurzamingsmaatregelen opleveren.
- In 2021 stijgt het tarief van de afvalstoffenheffing met meer dan de indexering. Dat komt omdat het is gebaseerd op de werkelijke kosten van de inzameling en verwerking van afval. Deze kosten stijgen in 2021 fors. Op individuele basis, bij inwoners met financiële problemen kan ontheffing van de afvalstoffenheffing worden verleend.
- De Federatie verzoekt de GUH om samen met de corporaties en (welzijns)instellingen gebruik te maken van de VoorzieningenWijzer, om er zo voor zorg te dragen dat inwoners optimaal gebruik maken van de bestaande regelingen, fondsen en vergoedingen voor minima. Zo dragen partijen ervoor zorg, dat (gemeentelijke) regelingen beter worden benut, minder mensen in de schuldhulpverlening terecht komen en er minder huurachterstanden of zelfs huisuitzettingen ontstaan.

3.4 Thema Leefbaarheid

Leefbaarheid gaat over de mate waarin een gemeenschap of gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of werken. Leefbaarheid is een containerbegrip, waar alle soorten kwaliteitskenmerken van een gebied onder kunnen vallen. De waarden zijn sterk subjectief.

De Federatie vindt het belangrijk om – binnen de mogelijkheden die de Woningwet daartoe biedt – haar rol en verantwoordelijkheid t.a.v. leefbaarheid te vervullen. Dit betekent:

- bieden van ongestoord woongenot aan huurders door het bestrijden van overlast;
- bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk (schulden, vervuiling, eenzaamheid etc.)
- investeren in de woonomgeving in de directe nabijheid van de woningen die de corporaties in eigendom hebben.

In samenspraak met de HO's ontwikkelen de corporaties meer concrete activiteiten, passend binnen deze wettelijke kaders. De verantwoordelijkheid op het terrein van leefbaarheid ligt echter niet alleen bij de corporaties en de HO's. De gemeente heeft hier ook een duidelijke rol en verantwoordelijkheid in.

De financiële positie van de gemeente leidt ertoe dat zij zeer beperkt bijdragen aan het verbeteren of op peil houden van de leefbaarheid in de gemeente. Pregnant voorbeeld hiervan is het terugbrengen van het aantal gemeentelijke speelplekken van 90 naar 15,

als gevolg van de bezuinigingen. De HO's betreuren de bezuiniging op speelplaatsen. Zij benadrukken dat het langdurig plaatsen van hekken om speeltuinen die niet voldoen, een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid.

Het overnemen van verantwoordelijkheden van de gemeente door de corporaties, zoals het onderhouden en vervangen van speeltoestellen, past echter niet binnen de kerntaken van de corporaties.

Door de bezuinigingen van de GUH wordt ook de openbare buitenruimte door de gemeente slechts minimaal onderhouden. De norm is dat de veiligheid niet in het geding is. De HO's zijn van mening dat hierdoor de leefbaarheid wel in het geding is. De directe woonomgeving komt er hierdoor verloederd uit te zien. De HO's pleiten ervoor dat de gemeente overgaat op 'natuurlijk groenbeheer'. Dit sluit beter aan op de directe omgeving als de entiteit van ons Nationaal Landschap de Utrechtse Heuvelrug. Bijkomend voordeel is: meer bloeiende grasvelden/bermen betekent meer insecten en dus minder processierupsen.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. leefbaarheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen:

- De GUH brengt de rol van de huurdersorganisaties actief onder de aandacht van de Sociale Dorpsteams en wijst hen erop de huurdersorganisaties te betrekken bij de activiteiten die de zij dit jaar (2021) organiseren voor bewoners om elkaar te ontmoeten. De gemeente ondersteunt en faciliteert de activiteiten.
- De GUH informeert de HO's over de voortgang van de pilot Zorg en Veiligheid.
- De Utrechtse Heuvelrug is een groene gemeente. De Federatie onderhoudt het groen in de directe nabijheid van haar complexen, op eigen grond.
- De GUH gaat voor het onderhoud van het openbaar gebied uit van beeldkwaliteitsniveau C van de CROW. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale eis voor het beheer van gemeentelijke kapitaalgoederen. Om dit onderhoudsniveau te realiseren, is in de begroting van 2021 een oplopend bedrag opgenomen om het beheer te verbeteren en in de loop van de jaren te verhogen naar niveau C.
- De Federatie heeft geen interesse in het overnemen van snippergroen dat in bezit is van de GUH.
- De Federatie biedt haar signalering aan om handhaving door de BOA's mogelijk te maken bij illegale afvaldump, nu er meer vervuiling is sinds de gemeente niet meer het grofvuil vier keer per jaar ophaalt. Eventuele knelpunten worden besproken in de Werkgroep Bijplaatsingen, die twee keer per jaar bijeenkomt. De GUH onderneemt actie wanneer de toename van bijplaatsingen aanhoudt.
- In 2021 wordt een samenwerkingsovereenkomst of convenant tussen de Federatie, Dorpsteams en GUH opgesteld m.b.t. inzet, verwachtingen en resultaten van Dorpsteams. De huurdersorganisaties onderschrijven de noodzaak van een goede samenwerking wat leidt tot concrete acties en successen.

3.5 Thema Wonen & Zorg

Onze gemeente kenmerkt zich door vergrijzing. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren veel ontwikkelingen op het gebied van wonen in combinatie met (thuis)zorg. De huidige prestatieafspraken m.b.t. Wonen & Zorg worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen:

- De GUH geeft in 2021 opvolging aan het Platform Wonen & Zorg door het organiseren van minimaal 1 bijeenkomst in 2021. Tijdens deze bijeenkomst wordt beoordeeld of voortzetting van het Platform gewenst is door de betrokken partijen. De HO's vragen tijdens de bijeenkomst van het Platform Wonen & Zorg inzicht in de

actuele stand van zaken rond dit thema, zoals welke (thuis)zorgbehoeften er zijn in de gemeente en welke lopende of op handen zijnde woon-zorg-projecten er zijn.

- In de nota 'Thuis in de wijk' heeft de GUH haar beleidsdoelen en activiteiten voor wonen en zorg vastgelegd. De nota bevat daarmee beleidsregels voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of het beschermd wonen, statushouders en jongeren via de Jeugdwet).
- De decentralisatie van de zorg zorgt voor uitstroom uit zorgcentra naar reguliere bewoning, met zorgvraag. Een beperkt aantal zorgbehoefte bewoners keert terug naar onze dorpen, de meesten blijven in Utrecht. Nieuwe cliënten worden opgevangen in de eigen gemeenten. De organisatie blijft voorlopig centraal bij de gemeente Utrecht liggen, maar verschuift naar de gemeenten.
- Er worden concrete afspraken vastgelegd tussen Federatie en GUH over de huisvesting in het kader van ambulantisering en uitstroom van maatschappelijk en beschermd wonen:
 - o Over de aantallen/verdeling van de uitstroom via centraal coördinatiepunt. De corporaties hanteren voor het verdelen van de aantallen te huisvesten personen als gevolg van de extramuralisatie dezelfde verdeelsleutel als die voor het huisvesten van de statushouders geldt.
 - o De kenmerken van personen ten aanzien van de huisvesting
 - o Wensen van te huisvesten personen t.a.v. het type woning.
Om cliënten te kunnen huisvesten, is het van belang dat zij haalbare/realistische woonwensen hebben. Om die woonwensen te bespreken gaan de corporaties, zorgpartijen en gemeente met elkaar om de tafel. Realistische wensen zijn ook afhankelijk van de mutatiegraad van de woningen.
 - o We benoemen de rol/verantwoordelijkheid van de gemeente t.a.v. de uitstroom en begeleiding en geven daarbij ook het opschaalmodel aan dat we hanteren voor het geval het een keer niet goed loopt.
 - o We starten in 2021 een pilot waarbij gewerkt wordt met een omgekeerd toewijzingsproces. Dit betekent dat de corporatie aangeeft als er een woning beschikbaar komt, waarna er een client bij wordt gezocht in plaats van het zoeken naar een woning o.b.v. vraag van cliënt.
Na een jaar evalueren we of deze werkwijze wenselijk en haalbaar is.
- In 2021 wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen de Federatie, Dorpsteams en GUH opgesteld m.b.t. inzet, verwachtingen en resultaten van Dorpsteams. De huurdersorganisaties onderschrijven de noodzaak van een goede samenwerking wat leidt tot concrete acties en successen.
- De zorg voor de uitgestroomde cliënten moet goed worden geregeld. In het eerdergenoemde convenant of samenwerkingsovereenkomst met GUH, Federatie en Dorpsteams leggen we hierover de afspraken vast, waar we als partijen op terug kunnen grijpen als het een keer niet goed loopt, en we besteden aandacht aan privacy-aspecten.
- De gemeente past haar buitenruimte aan voor rolstoelgebruik als dat noodzakelijk is voor het realiseren van de gemeentedoelstelling om het bestaande bezit toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers. Op basis van een WMO-aanvraag kan de GUH daarnaast ook in en rondom een huis bekijken wat nodig is in het kader van toegankelijkheid.
- De Federatie ondersteunt de gemeente bij de nazorg bij huurders die een Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen- of minnelijktraject van de Regionale Sociale Dienst (RSD) hebben gevolgd.
- Als aanvulling op de huidige afspraak in de Prestatieafspraken 2019-2024 dat 'de gemeente de mogelijkheden van een betere aansluiting in het uitgeven van de uitkering aan uitkeringsgerechtigden die verhuizen naar deze gemeente bespreekt met de RSD', vraagt de Federatie de gemeente om afspraken te maken over de huurbetaling uit de uitkering.
 - In navolging van de pilot 'Vroeg in Actie' ter voorbereiding van de implementatie van de nieuwe WGS per 1-1-2021, wordt voor 1-1-2021 de pilot geëvalueerd en omgezet in een langlopend convenant, waarin de privacy goed geborgd wordt. De GUH, al dan niet uitbesteed aan de RSD, neemt hiertoe het initiatief.

3.6 Corona

Betaalbaarheid staat bij sommige huurders – als gevolgen van de coronacrisis – extra onder druk.

- De jaarlijkse, reguliere huurverhoging verloopt conform het individuele huurbeleid van de corporatie. Corporaties passen bij forse inkomensdaling als gevolgen van de crisis maatwerk toe.
- Bij 'Vroeg in Actie' is aandacht voor corona-gerelateerde financiële problemen. Binnen haar mogelijkheden doet de RSD een passend aanbod.
- Bij een forse, langdurige inkomensdaling bekijken de corporatie en GUH samen de mogelijkheden van herhuisvesting. Gekeken wordt naar de mogelijkheden van het toekennen van een financiële urgentie waardoor huurders in aanmerking kunnen komen voor een passende woning en het toekennen woonkostentoeslag voor huurders die niet in aanmerking komen voor huurverlaging.
- De gemeente hanteert het VRU veiligheidsbeleid als maatregelen tegen corona in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

4 Prestatieafspraken - Corporatie specifieke thema's

4.1 Heuvelrug Wonen

4.1.1 Duurzaamheid

- Heuvelrug Wonen ontwikkelt een vervolg op het eerder opgestelde duurzaamheidsbeleidsplan. Dit vervolg heeft betrekking op de periode 2022-2026. Kern van dit werkplan is alle woningen met een C-label worden aangepakt.

4.1.2 Beschikbaarheid

- Maximale mogelijkheden voor het toepassen van lokaal maatwerk voor bestaande bouw, met aandacht voor het tekort aan woningen voor ouderen tussen de tweede attoppingsgrens en de vrijesectorgrens. Dit bevordert de doorstroming.
 - Om de statushouders van Bartimeus in de reguliere woningvoorraad te plaatsen, zijn extra woningen nodig. Afspraken over Bartimeus worden door Heuvelrug Wonen en de GUH buiten de prestatieafspraken om gemaakt.
- Heuvelrug Wonen heeft eind 2020 in beeld hoeveel woningen nu beschikbaar zijn onder de kwaliteitskortingsgrens (een huurprijs tot 432,51 euro, prijspeil 2020) t.b.v. jongeren tot en met 22 jaar. Begin 2021 worden nadere afspraken gemaakt over de gewenste voorraad, aantal woningen die hiervoor potentieel in aanmerking komen en het wel of niet (extra) labelen van deze woningen.

4.1.3 Leefbaarheid

- Om te voorkomen dat afval niet gescheiden en onnodig verbrand wordt, is de huis-aan-huis inzameling van grof afval in 2019 door GUH stopgezet. . De huurdersorganisaties van Wbv. Maarn en Heuvelrug Wonen zijn bang dat dit leidt tot vervuiling en verwaarlozing van openbare ruimte, wat terug te zien is in de leefbaarheidswaardering. . Wanneer de leefbaarheid in het gedrang komt door maatregelen van de gemeente, heeft de gemeente hier aandacht voor en wordt in overleg met Heuvelrug Wonen en de bewoners gezocht naar een passende oplossing. Uit de analyse van de gemeente blijkt, dat het schrappen van grofvuil dagen niet heeft geleid tot meer bij plaatsingen.
- Uit de leefbaarheidsenquête van Heuvelrug Wonen blijkt dat huurders zich zorgen maken over de bezuiniging door de GUH op speelvoorzieningen. De huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen vraagt hier aandacht voor.
- Heuvelrug Wonen stelt de resultaten uit haar leefbaarheidsenquête en de inbreng van de denktank Centrum Driebergen en Groenhoek Driebergen beschikbaar om de verkeerssituatie in Driebergen te verbeteren.
- Heuvelrug Wonen ontwikkelt in 2021 een nieuw leefbaarheidsbeleidsplan. Aan de hand van dit beleidsplan gaat Heuvelrug Wonen in gesprek met de GUH over de rollen en verantwoordelijkheden aangaande leefbaarheidsaspecten in de gemeente.

4.1.4 Overname Vestia

- De gemeente onderzoekt samen met Heuvelrug Wonen de mogelijkheden voor een 'versnelde' overname en verkoop van Vestia woningen in Leersum aan de lokale woningcorporaties.

4.2 Rhenam Wonen

4.2.1 Duurzaamheid

- In het duurzaamheidsplan 2017-2021 heeft Rhenam haar ambities en doelstellingen voor de verduurzaming van haar woningbezit opgenomen. Daarin is de doelstelling opgenomen om in 2025 uit te komen op een gemiddeld energielabel A. Als gevolg van voortschrijdend inzicht en vertraging in de uitvoering door wet- en regelgeving

bezint Rhenam Wonen zich of bijstelling van deze doelstelling noodzakelijk is. Eventuele bijgestelde ambities worden gedeeld met de GUH.

4.2.2 Beschikbaarheid

- In 2021 maakt Rhenam afspraken met de gemeente over de vraag hoe om te gaan met de woonruimteverdeling in Amerongen.
- Het Huurdersplatform vindt het noodzakelijk dat de dorpen Amerongen en Maarn worden opgenomen in het woningbouwprogramma met betaalbare sociale huur-/koopwoningen.
- Hpf A & O vindt ruimtelijke verdichting (Pr. Bernhardlaan/Kon. Julianalaan) en omvorming van industrie tot woon/werkgebied een goede mogelijkheid tot uitbreiding van sociale woningbouw.

4.2.3 Leefbaarheid

- De gemeente wordt gevraagd om Rhenam Wonen vroegtijdig te informeren over de ontwikkelingen rondom de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in Allemanswaard.








4.3 Woningbouwvereniging Maarn

4.3.1 Beschikbaarheid

- Complex Tuindorp
Binnen dit complex is al jaren sprake van een bouwkundige, woontechnische en energetische achterstand, die aangepakt moet worden. In 2020 is afgesproken een aantal scenario's te (laten) onderzoeken voor de toekomst van het complex. Dit onderzoek is gestart maar loopt a.g.v. de corona-crisis behoorlijke vertraging op. Wbv. Maarn onderkent bij het ontwikkelen van een toekomstvisie een aantal flinke uitdagingen. De belangrijkste zijn:
 - Voldoende financiële ruimte om te kunnen investeren;
 - De beschermde status van de wijk, het is een gemeentelijk monument.Een belangrijk uitgangspunt is uiteraard het krijgen van draagvlak. We gaan hierover in overleg met zowel de huurders, omwonenden als de lokale politiek.

5 Ondertekening

Addendum 2021 op de Prestatieafspraken 2019 — 2024, aldus overeengekomen door:




 <p>heuve(r)g wonen</p>	 <p>Heuvelrug Wonen Huurderscollectief Doorn Driebergen Leersum</p>
directeur bestuurder Jos Sleyfer d.d.	voorzitter Jaap Groeneveld d.d.
 <p>Rhenam Wonen met de menselijke maat</p>	 <p>Huurdersplatform Amerongen en Omstreken</p>
directeur bestuurder Pieter Thoben d.d.	voorzitter Martijn Cappenberg d.d.
 <p>Maarn Woningbouwvereniging</p>	 <p>HUURDERSRAAD Maarn - Maarsbergen</p>
directeur bestuurder Kees de Wolf d.d.	voorzitter Guy Stanworth d.d.
 <p>GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG</p>	
wethouder wonen Rob Jorg d.d.	

Bijlage 1 Monitoring resultaten Prestatieafspraken 2019-2024; prioriteitenlijst

Geprioriteerde afspraken per thema	Wie	Jaar realisatie	
		2019	2020
Duurzaamheid			
<u>De Federatie</u> draagt bij aan de duurzaamheidsvisie van de GUH om in 2035 klimaatneutraal te zijn door haar bezit uiterlijk 2035 gemiddeld op A-label te hebben.	FD		
Beschikbaarheid			
<u>De HO's</u> pleiten ervoor, dat de GUH een toekomstperspectief ten aanzien van nieuwbouwschets.	GUH		
<u>De Federatie</u> wil, om de wachtlijsten terug te dringen, 50 woningen per jaar toevoegen aan de voorraad, los van de extra vraag als gevolg van de extramuralisering en ambulantisering van de zorg.	FD		
<u>Wbv Maarn</u> gaat onderzoek doen naar de mogelijkheden in het oorspronkelijke Tuindorp.	WM		
<u>De GUH</u> zorgt dat Heuvelrug Wonen in 2020 kan starten met de bouw van 21 woningen voor de statushouders.	GUH		
<u>De GUH</u> ontwikkelt een meerjaren woningbouwprogramma voor nieuwbouw.	GUH		
Betaalbaarheid			
<u>De Federatie</u> bouwt nieuw alleen nog betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.	FD		
<u>De GUH</u> geeft aan welke concrete maatregelen zij uitvoert om de woonlasten van huurders te verlagen.	GUH		
Leefbaarheid			
<u>De Federatie</u> dragen bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving.	FD		
<u>De GUH</u> draagt bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving.	GUH		
In navolging van de door de GUH geïnitieerde samenwerkingsovereenkomst voor een sluitende aanpak voor verward gedrag (eind 2018) geeft <u>de</u>	GUH		

<u>GUH</u> nu – in samenwerking met partijen – vorm aan de uitvoeringspraktijk.			
Wonen & Zorg			
<u>De Federatie en GUH</u> maken afspraken over huisvesting van kwetsbare mensen (beschermd wonen) in navolging van de bestuurlijke afspraken ambulantisering en extramuralisering maatschappelijke opvang, gemaakt in 2018/2019.	GUH & FD		
<u>De Federatie wil samen met de GUH en lokale zorgpartijen</u> afspraken maken over de jaarlijkse uitstroom uit de intramurale voorzieningen.	GUH & FD		
<u>De GUH</u> draagt er zorg voor dat de Dorpsteams de eerste 3 maanden ambulante zorg overneemt bij nieuwe inwoners.	GUH		
<u>De GUH</u> dringt er bij de RSD op aan om bij verhuizing geen ruimte te laten ontstaan tussen de laatste in de vorige gemeente en de nieuwe bijstandsbetaling in de nieuwe gemeente.	GUH		
<u>De GUH</u> stelt met het oog op de uitwisseling van persoonsgegevens een convenant/samenwerkingsovereenkomst op m.b.t. schuldhulp en vroegsignalering, waarbij minimaal de Federatie, St. Dorpsteams, St. Schuldhulp en Humanitas betrokken worden als te ondertekenen partijen. Aan de samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van kwetsbare personen of personen met verward gedrag wordt door <u>de GUH</u> een privacyparagraaf toegevoegd.	GUH		

Legenda

	afgewikkeld/opgeleverd/gerealiseerd
	niet (meer) aan de orde
	(nog) niet gerealiseerd

Proceseigenaar

GUH	Gemeente
HO	Huurdersorganisaties/ Huurdersvertegenwoordiging
HPF	Huurdersplatform Amerongen en Omstreken
HR	Huurdersraad (van Wbv Maarn)
HBV	Huurdersbelangenvereniging-Heuvelrug Wonen
Fd	Federatie
RW	Rhenam Wonen
WM	Wbv. Maarn
HW	Heuvelrug Wonen
^	Allen (Driehoek)

Bijlage 2 Financiële paragraaf 2020 - 2024

De investeringen die onderdeel uitmaken van het Bod 2021 hebben gevolgen voor de financiële positie van de corporaties. De corporaties leggen de focus op de beheersing van de 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. In deze paragraaf worden de streefwaarden en kpi's omschreven en kort uitgelegd.

Dashboard streefwaarden en kpi's

Voor het sturen op de financiële risico's sluiten de corporaties onder andere aan bij de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geformuleerde 5 'Financial Risks' en de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders. Voor de streefwaarden, kpi's en prognoses wordt verwezen naar het dashboard.

- *Solvabiliteit beleidswaarde*
De solvabiliteit geeft inzicht in de verhouding 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. Hierbij geldt een door het WSW vastgesteld minimum van 15% voor het DAEB bezit (40% voor het niet-DAEB bezit).
- *Interest Coverage Ratio (ICR)*
De ICR geeft aan in hoeverre de corporaties 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).
- *Loan to Value beleidswaarde (LTV)*
Deze meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Concreet wil dit zeggen dat de LTV weergeeft hoeveel procent van de waarde van het bezit gefinancierd is met vreemd vermogen. Hierbij geldt een door het WSW vastgesteld maximum van 85% voor het DAEB bezit (75% voor het niet-DAEB bezit).
- *Dekkingsratio marktwaarde*
Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de schuld en de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio mag conform WSW-normen maximaal 70% zijn.
- *Onderpandratio*
Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. De onderpandratio mag conform WSW normen maximaal 70% zijn.

Naast de financial risk normen van het Aw/WSW hanteren de corporaties de aanvullende indicator, die het beeld vervolmaakt over de huidige status:

- *Schuld per woning*
Dit is een afgeleide indicator van de LTV, die in de sector veel wordt gehanteerd.

In het kader van de scheiding DAEB/niet-DAEB zijn de streefwaarden gesplitst en toegepast op zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak. Deze kengetallen zijn voor de periode 2021 tot en met 2025 bepaald.

Streefwaarden Ratio's Heuvelrug Wonen 2021-2025								
	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
DAEB	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,00	2,10	2,60	2,40	2,00	V	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	47%	50%	51%	51%	53%	V	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	57%	53%	52%	52%	51%	V	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 70%	22%	23%	22%	22%	21%	V	
Onderpandratio	maximaal 70%	22%	22%	22%	21%	21%	V	
Niet-DAEB	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,80	9,00	4,00	12,00	14,00	14,00	V	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	17,00	15,00	14,00	13,00	11,00	V	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	80%	80%	82%	83%	85%	V	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 70%	12%	11%	10%	9%	8%	V	
Onderpandratio	maximaal 70%	22%	22%	22%	21%	21%	V	
Geconsolideerd	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,10	2,10	2,80	2,60	2,10	V	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	44%	47%	48%	48%	49%	V	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	57%	53%	52%	51%	50%	V	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 70%	22%	22%	22%	21%	21%	V	
Onderpandratio	maximaal 70%	22%	22%	22%	21%	21%	V	
Extra gegevens	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025		
Aantal gewogen VHE's		3.489	3.537	3.550	3.548	3.546		
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 26.300	€ 28.400	€ 29.000	€ 29.600	€ 30.500	V	

Streefwaarden Ratio's Rhenam Wonen 2021-2025								
	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
DAEB	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,82	2,71	3,90	3,08	2,47	V	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	48,0%	43,0%	42,0%	40,0%	37,0%	V	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	45,0%	49,0%	50,0%	53,0%	60,0%	V	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	25,0%	27,0%	26,0%	26,0%	29,0%	V	
Niet-DAEB	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,80	16,71	18,67	22,76	16,75	21,16	V	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	78,0%	78,0%	79,0%	80,0%	79,0%	V	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	8,0%	V	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	6,0%	6,0%	6,0%	5,0%	6,0%	V	
Geconsolideerd	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	2,97	2,87	4,07	3,20	2,62	V	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	Minimaal 15%	48,0%	43,0%	42,0%	40,0%	36,0%	V	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	43,0%	47,0%	48,0%	50,0%	58,0%	V	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	25,0%	26,0%	25,0%	26,0%	28,0%	V	
Onderpandratio	maximaal 70%	21,0%	23,0%	23,0%	23,0%	26,0%	V	
Extra gegevens	Norm WSW	2021	2022	2023	2024	2025		
Aantal gewogen VHE's		2.933	2.979	3.002	3.022	2.978		
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 27.900	€ 30.800	€ 31.600	€ 33.700	€ 39.200	V	

Streefwaarden Ratio's Woningbouwvereniging Maam 2021-2025

		2021	2022	2023	2024	2025	Voldoet aan norm
DAEB	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,40	2,30	2,62	2,57	2,54	2,65	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	35%	35%	34%	32%	31%	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	64%	65%	66%	67%	69%	V
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 70%	23%	22%	20%	19%	17%	V
Onderpandratio	maximaal 70%	21%	21%	19%	18%	16%	V
Niet-DAEB	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,80	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 70%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Onderpandratio	maximaal 70%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geconsolideerd	Norm WSW						
ICR	minimaal 1,40	2,30	2,62	2,57	2,54	2,65	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	35%	35%	34%	32%	31%	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	64%	65%	66%	67%	69%	V
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 70%	23%	22%	20%	19%	17%	V
Onderpandratio	maximaal 70%	21%	21%	19%	18%	16%	V
Extra gegevens	Norm WSW						
Aantal gewogen VHE's		307	307	307	307	307	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 32.000	€ 31.600	€ 30.700	€ 29.400	€ 28.100	V