



P R E S T A T I E C O N V E N A N T
W O N E N

2017 t/m 2019

GEMEENTE W O U D E N B E R G

WONINGBOUWVERENIGING V A L L E I W O N E N

HUURDERSBELANGENVERENIGING W O U D E N B E R G

STICHTING W O O N S T E D E

HUURDERSBOND E D E

NOVEMBER 2016

Inleiding

De gemeente Woudenberg, de corporaties werkzaam in Woudenberg en de huurdersbelangen organisaties maken prestatieafspraken over wonen en woonopgaven in de gemeente Woudenberg. In dit document zijn de prestatieafspraken voor de jaren 2017 t/m 2019 vastgelegd.

Partijen bevestigen met voorliggende prestatieafspraken het gezamenlijke streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare wijken. Partijen erkennen dat samenwerking met elkaar nodig is om dit te bereiken.

De economische ontwikkelingen hebben een weerslag gehad op de woningmarkt. Verder hebben veranderingen in het Rijksbeleid, zoals de verhuurderheffing, de nieuwe Huisvestingswet, de herziening van de Woningwet, de huursombenadering, het bevriezen van de liberalisatiegrens en de decentralisaties en bezuinigingen in de zorg invloed gehad op de te maken prestatieafspraken.

In het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken is een transparante discussie gevoerd over ieders mogelijkheden en zienswijzen. Partijen zijn verantwoordelijk voor het nakomen van de prestatieafspraken. Wanneer de financiële situatie of wijzigend rijksbeleid meer kansen biedt of het onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, gaan partijen opnieuw met elkaar in overleg.

Nieuw speelveld corporaties

De herziene Woningwet, de uitwerking van de huursombenadering en het akkoord tussen Aedes en de Woonbond bepaalt het speelveld waarbinnen corporaties actief mogen zijn, de voorwaarden daarvoor en het huurprijsbeleid. Corporaties moeten zich beperken tot de kerntaak, het bieden van betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen.

De voor deze prestatieafspraken belangrijkste aspecten van het rijksbeleid zijn:

- Corporaties zijn werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Daarbinnen richten zij zich op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Niet DAEB activiteiten mogen alleen als ze zijn afgescheiden van de DAEB-tak en alleen als de gemeente het wenst en er geen marktpartijen zijn die het willen of kunnen oppakken.
- Passend toewijzen; 95% van de toewijzingen aan de huurtoeslaggerechtigden moet een huur kennen beneden de betreffende aftoppingsgrens.
- Vanaf 1 januari 2017 geldt de huursombenadering als basis voor de jaarlijkse huurverhoging.
- Het akkoord tussen Aedes en de Woonbond geeft corporaties beperkte ruimte om huren te verhogen (inflatie + 1%)
- Liberalisatiegrens wordt de komende jaren bevroren.

- Corporaties worden verwacht bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurten waar hun woningen staan. De bijdrage wordt in de wet beperkt naar type activiteit en bedrag.

Duur van de prestatieafspraken

De duur van dit convenant eindigt op 31 december 2019. Deze prestatieafspraken hebben in het beginsel een looptijd van 3 jaar. De jaarcyclus voor verantwoording en prestatieafspraken, zoals beschreven in de Woningwet, wordt ingevuld in de vorm van een jaarlijkse cyclus van monitoring en waar nodig bijstelling van de prestatieafspraken. Dit laatste wanneer monitoring of context (wet- en regelgeving) hier aanleiding toe geeft. Om aan te sluiten bij de vaststelling van de Rijksprioriteiten gelden deze afspraken voor 3 jaar in tegenstelling tot de gebruikelijke 4 jaar.

Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet ingegaan. In deze nieuwe wet is de totstandkoming van prestatieafspraken vastgelegd. Naast de gemeente en de corporaties heeft de huurdersvertegenwoordiging een gelijkwaardige rol.

Het voorliggende document volgt het huidige Prestatieconvenant wonen 2012-2016 op.

De basis voor de nieuwe prestatieafspraken 2017 t/m 2019 zijn:

- De actuele woonvisie van de Gemeente Woudenberg
- Het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg maart 2016
- Het Bod Vallei Wonen 30 juni 2016
- Het Bod Woonstede 29 juni 2016

Uitgangspunten Woningwet en Prioriteiten volkshuisvesting

In de woningwet staat benoemd wat opgenomen moet worden in het bod. De corporaties moeten ten minste op de volgende onderwerpen de voorgenomen activiteiten inzichtelijk maken:

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Daarnaast heeft de rijksoverheid bepaald dat onderstaande thema's voorrang hebben in de periode 2016-2019:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad
- Huisvesten van urgente doelgroepen
- Realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

De Prestatieconvenant Wonen 2017 t/m 2019 gaat in op alle onderwerpen.

Ondertekening

De gemeente Woudenberg, Woningbouwvereniging Vallei Wonen, Huurdersbelangenvereniging Woudenberg, Stichting Woonstede en Huurdersbond Ede ondertekenen dit convenant.

De gemeente Woudenberg (hierna te noemen: de gemeente), vertegenwoordigd door de heer D.P. de Kruif, wethouder Wonen te Woudenberg, op2016

.....
en

Woningbouwvereniging Vallei Wonen (hierna te noemen Vallei Wonen), statutair gevestigd te Woudenberg en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.L. van Kampen, directeur/bestuurder, te Woudenberg op2016

.....
en

Stichting Woonstede (hierna te noemen Woonstede), statutair gevestigd te Ede en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Sterkenburg, directeur/bestuurder, te Ede op2016

.....
en

Huurdersbelangenvereniging Woudenberg (hierna te noemen HBVW), statutair gevestigd te Woudenberg, en Huurdersbond Ede en omgeving, statutair gevestigd te Ede, beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Karel, voorzitter, te Woudenberg op2016

.....

1 Partners in sociale volkshuisvesting

Bij het maken van prestatieafspraken is helderheid over het proces een belangrijke voorwaarde. Het waarborgen van de spelregels aan de voorkant van het proces, helpt hierbij. In 2016 is een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen opgesteld, waaruit blijkt wie er aan tafel zit, welke onderwerpen van gesprek aan bod komen, hoe de informatieverstrekking tot stand komt, welke invloed iedere partner heeft en de planning.

Activiteit		
1	Evaluatie samenwerkingsovereenkomst 2016 t/m 2019	In 2019 moet een nieuwe samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld door Partijen. De huidige overeenkomst 2016 t/m 2019 wordt door partijen in 2019 geëvalueerd.
2	Ambtelijk en bestuurlijk overleg	Vallei Wonen en gemeente hebben minimaal 4 per jaar bestuurlijk overleg. Op ambtelijk niveau is maandelijks een regulier overleg gepland. Woonstede en gemeente hebben 1 maal per jaar bestuurlijk overleg en indien wenselijk ambtelijk overleg.
3	Jaarlijks cyclus bod en prestatieafspraken	Corporaties stellen, in overleg met huurdersorganisaties, het jaarlijks bod op. Op basis van dit bod hebben Partijen overleg om, vanuit deze meerjarenprestatieafspraken, tot jaarlijkse prestatieafspraken en beleid te komen.

2 Doelstelling van gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging

Partijen streven de onderstaande gezamenlijke volkshuisvestelijke doelstellingen na. De voorliggende prestatieafspraken zorgen ervoor dat deze doelstellingen worden gerealiseerd.

- Voorzien in de vraag naar wonen en de daaraan verbonden vraag naar voorzieningen voor welzijn en zorg van alle doelgroepen.
- Zorgen voor een passende verdeling van vrijgekomen sociale huurwoningen over woningzoekenden.
- Waarborgen dat de voorraad sociale huurwoningen voldoende is voor huishoudens met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen tot € 35.739 (EU-inkomensgrens prijspeil 1-1-2016)
- Waarborgen dat er voldoende woningen zijn voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Zorgen voor gedifferentieerd en kwalitatief goed sociaal woningaanbod in de gemeente Woudenberg.

- Bijdrage leveren aan het versterken van de leefbaarheid voor de inwoners van Woudenberg.
- Bijdrage leveren aan verduurzaming van het woonaanbod.

3 Doelgroepen

Doelgroep van beleid:

Huishoudens (woningzoekenden) met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen tot € 35.739 die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Deze groep valt uiteen in een primaire doelgroep en een secundaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. De secundaire doelgroep bestaat uit inkomens die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel een inkomen hebben onder de € 35.739 (prijsspeil 1-1-2016).

Binnen deze doelgroep van beleid zijn onderstaande bijzonder doelgroepen gedefinieerd:

- senioren en zorgbehoevenden;
- starters;
- vergunninghouders (voorheen statushouders).

De bijzondere doelgroepen worden specifiek benoemd in de prestatieafspraken. Naast de primaire en secundaire doelgroep van beleid onderscheiden we de middengroep. Dit betreft de groep huishoudens met een inkomen boven de € 35.740 en tot € 43.000 per jaar (prijsspeil 1-1-2016).

4 Beschikbaarheid voor de doelgroep

Het adequaat huisvesten van mensen met lage inkomens is voor partijen het belangrijkste volkshuisvestelijke speerpunt voor de komende periode. Gemeente Woudenberg heeft samen met Vallei Wonen begin 2016 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een woonbehoefteonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn op 25 oktober 2016 vastgesteld en verwerkt in een actualisering van de woonvisie. Op basis van deze woonvisie zijn het bod van de corporaties en aansluitend de meerjarenprestatieafspraken opgesteld.

Resultaten woonbehoefteonderzoek woningvoorraad ontwikkeling

Om in 2030 in de woonbehoefte te kunnen voorzien zal de geraamde woningvoorraad moeten groeien met 1.630 woningen, een groei van 33% ten opzichte van 2015. De geraamde toename van het aantal huishoudens met een laag en hoog inkomen, leidt tot een sterke stijging het aantal woningen. De groei in de huursector wordt, mede door het passend toewijzen, in absolute aantallen hoofdzakelijk geraamd in de sociale voorraad, namelijk een toename van 350 woningen in 2030 (300 woningen in 2025). Bij de sociale huurvoorraad is het planaanbod voor de korte termijn in evenwicht met de geraamde vraagontwikkeling. Op de lange termijn wordt echter een stevige toename van de vraag naar sociale huurwoningen voorzien, het is van belang hier tijdig op te anticiperen. m.n. vanwege beschikbare nieuwbouwlocaties en de (financiële) spankracht van corporaties. Bovendien maakt een tussentijdse actualisatie van de cijfers bijsturing mogelijk.

4.1 Bestaande woningvoorraad

Het woningvoorraad in Woudenberg bestaat uit een mix aan koopwoningen in verschillende prijsklassen en huurwoningen in zowel de vrije- als de sociale sector. Er zijn 3.330 koopwoningen en 1.590 huurwoningen. Van de huurwoningen zijn er 1500 met een huur onder de liberalisatiegrens. De corporaties hebben er hiervan ongeveer 1.100 in hun bezit. Om in te kunnen spelen op de toekomstige woonbehoefte is het van belang de bevolkingsontwikkeling te monitoren.

Activiteit		
4	Actualisatie woonbehoefte-onderzoek	Het woonbehoefteonderzoek wordt door Vallei Wonen en Gemeente Woudenberg 2-jaarlijks geactualiseerd. Voor het eerst in 2018.
5	Monitoren en inzicht verschaffen in de woningvoorraad van Vallei Wonen	Vallei Wonen versterkt jaarlijks overzichten van de ontwikkelingen in de woningvoorraad aan gemeente en HBVW.

4.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen

Om te kunnen voldoen aan de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen is het nodig dat Partijen de huidige nieuwbouwambitie onderschrijven en prioriteit stellen. Gemeente en corporaties zijn primair verantwoordelijk voor het realiseren van de nieuwbouw-ambitie in de sociale huursector.

Activiteit		
6	Primair bouwrecht sociale huursector	Vallei Wonen is de 'natuurlijke' partner van de Gemeente waarbij het realiseren van nieuwbouwwoningen in de sociale sector betreft. Zowel Gemeente als Vallei Wonen zet zich in om de ambitie genoemd in het woonbehoefteonderzoek en de woonvisie te realiseren.
7	Nieuwbouwambitie woonbehoefteonderzoek realiseren	Vallei Wonen heeft de ambitie ongeveer 20 nieuwbouwwoningen per jaar toe te voegen aan het sociale woningsegment. Vallei Wonen is hiervoor afhankelijk van beschikbare sociale grondkavels. De gemeente zet in op 20 % sociale huurwoningen binnen de totale nieuwbouw ontwikkeling. Bij een woningbouwprogramma van 90-110 woningen per jaar zijn dat ongeveer 20 woningen per jaar in de sociale sector.
8	Grondprijsbeleid sociale huursector	Vallei Wonen acht het, voor het realiseren van nieuwbouwwoningen, noodzakelijk dat de Gemeente gronden met een sociale grondprijs ter beschikking stelt of dat het deel sociale huursector (incl. grondprijs) wordt vastgelegd

		in de afspraken met de projectontwikkelaar. Partijen onderzoeken de mogelijkheden om dit te realiseren.
9	Gemeentelijke voorwaarden nieuwbouw sociale sector	Naast het grondprijsbeleid schept de gemeente verdere voorwaarden voor ontwikkeling door middel van het efficiënt doorlopen van benodigde ruimtelijke procedures, flexibiliteit in bestemmingsplannen.
10	Multifunctioneel bouwen	Corporaties zetten zich in om zoveel mogelijk multifunctioneel te bouwen. Dit betekent dat nieuwbouw woningen toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld 1 en 2-persoons huishoudens in alle leeftijdsgroepen.

4.3 Verkoop huurwoningen

Het woonbehoefteonderzoek geeft aan dat het sociale woningbezit met in ieder geval 300 woningen (tot 2025) moet stijgen. Daarbij is het noodzakelijk om het huidige verkoopbeleid van corporaties in ogenschouw te nemen. Corporaties hebben woningen geormerkt voor verkoop. Op het moment dat uit het bestaand bezit woningen worden verkocht, is het nodig om de nieuwbouwambitie met hetzelfde aantal woningen te verhogen, anders kan niet in de woonbehoefte worden voorzien.

Omdat op de korte termijn in de nieuwbouwplannen in Woudenberg een beperkt aantal sociale huurwoningen is opgenomen, wordt de verkoop van huurwoningen (mutatie en zittende huurders) in de gemeente Woudenberg voor de komende jaren 2017 – 2020 door de corporaties stopgezet. Alleen als er voldoende nieuwbouwlocaties voor handen zijn, kan de verkoop van woningen weer worden opgevoerd. Dit kan alleen als Partijen dit gezamenlijk overeenkomen.

Huidig verkocht bezit met het concept Slimmer Kopen[®] of Koopgarant kunnen /moeten worden teruggekocht en worden in principe weer doorverkocht. Dit kan tegen marktwaarde of met korting. Met het geven van korting wordt de mogelijkheid voor koopstarters vergroot. Deze woningen maken geen deel meer uit van de huidige bestaande sociale huur woningvoorraad.

Activiteit		
11	Verkoopbeleid	Het actief verkopen van woningen in de sociale sector wordt door de corporaties stopgezet. Niet anders dan alleen al verkochte woningen worden teruggekocht en eventueel weer doorverkocht.
12	Evaluatie verkoopbeleid	Jaarlijks wordt door Partijen beoordeeld of het besluit om geen woningen te verkopen uit bestaand bezit moet worden herzien, dit in relatie tot de nieuwbouwambitie.

13	Verkoop van woningen	Als woningen worden verkocht dan is het mogelijk om deze woningen tegen marktwaarde of met korting te kopen (alleen Slimmer Kopen® of koopgarant concept). Dit kan alleen als er geen overige contractuele afspraken zijn.
----	----------------------	--

4.4 Gewenste kwaliteit van de woningvoorraad

Woningen worden via planmatig en niet-planmatig onderhoud op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden of gebracht. Per 2016 wordt de conditiemeting NEN 2676 door Vallei Wonen als norm gehanteerd. Op basis van de nog uit te voeren nulmeting wordt beleid opgesteld. Woonstede werkt al met conditiescores en ambieert niveau 3 op de schaal van 1 tot en met 6 (1=nieuwbouwkwaliteit en 6=sloop).

Asbest sanering

Veilig wonen staat bij de Partijen hoog op de agenda. In het verleden zijn woningen gerealiseerd waarbij asbest op verschillende manieren is gebruikt. Voor het bestaand bezit heeft een steekproefsgewijze asbest inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie en het Asbest beleid van de corporaties, wordt in 5 jaar het asbest in bouwkundige toepassingen, zoals hitteschilden CV-ketels en vloerluiken verwijderd. Asbest dat alleen verwijderd kan worden wanneer de woning gesloopt wordt en geen risico voor de gezondheid is, wordt niet gesaneerd.

Activiteit		
14	Conditiemeting NEN 2676	Vallei Wonen hanteert NEN 2676 als norm voor het beoordelen van het bestaand bezit. Op basis van de conditiemeting NEN 2676 wordt in 2016/2017 door Vallei Wonen beleid opgesteld. Dit beleid wordt met Gemeente Woudenberg en HBVW besproken.
15	Uitvoering planmatig onderhoud	Corporaties geven huurdersorganisaties jaarlijks inzicht in hun voornemens met betrekking tot planmatig onderhoud. De huurdersorganisaties hebben het recht om hierover een gekwalificeerd advies uit te brengen.
16	Op aanvraag: woningverbeteringen	Corporaties bieden de bewoners mogelijkheden aan om de comfort van de woning te verbeteren (betreft bijvoorbeeld aanpassing badkamer of aanleg CV).
17	Samen met planmatig onderhoud asbest sanering toegepast	Vallei Wonen verwijdert asbest in bouwkundige toepassingen uit haar woningen in de periode 2016-2020. De planning van de asbestsanering is gekoppeld aan de uitvoermomenten van planmatig onderhoud.

4.5 Verduurzaming van de woningvoorraad

Vanaf 2011 hebben corporaties geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen om het woningbezit te verduurzamen. De corporaties onderschrijven de afspraak die Aedes heeft gemaakt om 30% CO2 reductie te realiseren en dat het woningbezit gemiddeld een B-label (energie-index 1,25) heeft in 2020.

Daarnaast is een goed onderhouden woning met een gezond binnenmilieu belangrijk. Het voorkomt gezondheidsschade en draagt bij aan een goede uitstraling van de wijken. Partijen delen de ambitie om het binnenmilieu op orde te houden en waar mogelijk te verbeteren. Partijen realiseren zich dat de bewoners een belangrijke rol spelen in het succes van deze afspraken: het gedrag van bewoners is bepalend voor daadwerkelijke energiebesparing.

Activiteit		
18	30% CO2 reductie en gemiddeld B label woningbezit in 2020.	Corporaties bieden de bewoners van bestaande woningen gefaseerd het aanbrenge van extra energiebesparende maatregelen aan.
19	Realiseren nul-op-de-meter woningen.	Partijen onderschrijven de meerwaarde van nul-op-de-meter-woningen. Gemeente is bezig met een regionale aanpak om nul-op-de-meter-woningen in de particuliere markt te stimuleren. Vallei Wonen en de gemeente Woudenberg onderzoeken de mogelijkheden in het sociale segment.
20	Bewonersvoorlichting	Partijen onderkennen dat bewonersvoorlichting en bewustwording over gezond wonen en energiebesparing een belangrijk onderdeel is voor het voorkomen van ongezonde woonsituaties.
21	Energieloket	Gemeente heeft een (digitaal) energieloket waar inwoners van de gemeente vragen over het verduurzamen van hun woning kunnen stellen.

4.6 Woonruimteverdeling

De druk op de woningmarkt neemt toe. Onder meer vanwege ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en door huisvesting van vergunninghouders. Maar ook vanwege de prioriteiten in de volkshuisvestelijke agenda. Elk half jaar worden de rapportages van Woningnet ambtelijk besproken tussen de gemeente en Vallei Wonen.

Beschikbaarheid van woningen heeft te maken met het aantal mutaties. Woningen die vrijkomen kunnen weer toegewezen worden. Van rijkswege zijn er allerlei regels opgesteld voor de toewijzing. Dit zijn vooral regels met betrekking tot het inkomen van de toekomstige huurders.

80-10-10% regeling

Corporaties moeten 90% van hun woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder € 35.739, de overige 10% mag toegewezen worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 35.739. In de overgangsregeling van de Woningwet is opgenomen dat corporaties tijdelijk voor de termijn van 5 jaar nog extra 10% van de woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 1-1-2016).

Passendheidstoets

Verder geldt per 1 januari 2016 de passendheidstoets. Dit houdt in dat ten minste 95% van de toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet krijgen.

Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV)

Binnen de Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) overlegt Vallei Wonen regelmatig over regionale volkshuisvestelijke thema's. Waar mogelijk wordt samenwerking gezocht op deze thema's. Vanuit deze samenwerking is eind 2014 een regionaal woonruimteverdeelsysteem, Woningnet Eemvallei, gelanceerd. De regionale afstemming m.b.t. het woonruimteverdeelsysteem vindt plaats samen met de gemeenten die aangesloten zijn bij Regio Amersfoort.

Regio Amersfoort

De gemeente Woudenberg werkt in de Regio Amersfoort op het gebied van wonen samen met de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Nijkerk en Barneveld. Deze samenwerking heeft onder meer geleid tot afstemming met betrekking tot de gekozen Woningmarkt regio, huisvestingsverordeningen, inzicht in verhuisstromen in de regio, regionale behoefte zorgwoningen en zoals genoemd een regionaal woonruimteverdeelsysteem.

Activiteit		
22	10% vrije ruimte toewijzing	Corporaties zetten zich in om 10% van haar mutaties toe te wijzen aan de middengroep (huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 43.000).
23	10% overgangsregeling toewijzing tot 2020	Corporaties zetten zich in om 10% van haar mutaties toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874.
24	Passendheidstoets	Corporaties voldoen aan 95% passendheidstoets.
25	Woonruimteverdeling regio Amersfoort	Corporaties wijzen hun woningen toe via het woonruimteverdeelsysteem van SWEV. Afspraken zijn vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort d.d. 16 september 2015.

26	Rapportages Woningnet	Gemeente en Vallei Wonen bespreken op ambtelijk niveau elk half jaar de rapportages vanuit Woningnet.
27	Evaluatie twee-huren beleid	In het kader van passend toewijzen hanteert Vallei Wonen het twee-hurenbeleid. In 2017 wordt het twee-hurenbeleid geëvalueerd. De resultaten worden met HBVW en Gemeente Woudenberg gedeeld.
28	Evaluatie Woningnet Eemvallei	Begin 2017 vindt, door de SWEV-corporaties en de gemeenten in Regio Amersfoort, een evaluatie van Woningnet Eemvallei plaats. Met name de schaarste van woningen en de overgangsregeling is zijn aandachtspunten..

4.7 Doorstroming

Partijen willen de sociale voorraad nog doelmatiger benutten, omdat de druk op de sociale voorraad in de periode naar verwachting toeneemt. Kunnen (alleenstaande) senioren of andere bewoners (binnen de sociale doelgroep), die in "grote" gezinswoningen wonen, gestimuleerd worden om te verhuizen naar appartementen? Hiervoor is in 2015/2016 al een stap gezet met het product huurkorting. Hier is nog niet voldoende gebruik van gemaakt om te kunnen zeggen dat het werkt. In de komende periode worden de doorstroom bevorderende maatregelen verder onderzocht.

Daarnaast blijft ook de komende jaren het probleem van scheef wonen (huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoning) aanwezig. Alternatieve huisvesting is een mogelijkheid om doorstroming voor deze doelgroep op gang te brengen. De cijfers uit het woonbehoefte onderzoek geven ook aan dat er behoefte is aan goedkope koop- en middeldure vrije sector huurwoningen. De gemeente zal marktpartijen stimuleren om dit type woningen te bouwen. De cijfers uit het Woonbehoefteonderzoek zijn richtinggevend bij toekomstige woningbouwontwikkelingen.

Activiteit		
29	Product huurkorting voor senioren	Het product huurkorting voor huurders die een eengezinswoning achterlaten en naar een appartement verhuizen. Verder promoten.
30	Onderzoek doorstroom bevorderende maatregelen	Vallei Wonen en HBVW onderzoeken samen hoe doorstroming in haar woningbezit verder kan worden bevorderd. De resultaten worden meegenomen in de jaarlijkse prestatieafspraken.

5 Betaalbaarheid voor de doelgroep

Het betaalbaar houden van de (bestaande) sociale voorraad is voor de corporaties een van de belangrijkste opgaven.

Door de invloed van de economische crisis op de koopkracht van huurders en doordat uitkeringen (gedeeltelijk) zijn gestopt of verlaagd, hebben veel huurders het moeilijk om rond te komen. Tegelijkertijd hebben corporaties de afgelopen jaren hun huren moeten verhogen en woningen moeten verkopen vanwege het gevoerde rijksbeleid (verhuurderheffing).

De eerder genoemde passendheidstoets en het akkoord tussen Aedes en de Woonbond, waarbij de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging over het hele bezit beperkt wordt tot inflatie plus 1%, geven bepaalde garanties inzake de betaalbaarheid van de gereguleerde huurwoningen.

Partijen onderschrijven dat niet alleen de huurprijs de betaalbaarheid van wonen bepaalt, maar ook de energielasten en de gemeentelijke lasten. De afspraken over energiebesparing staan in paragraaf 4.5.

Activiteit		
31	Huurverhoging per 1 juli op inflatievolgend + 1%	Inzet is om de huur gemiddeld met inflatievolgend plus 1% te verhoging. Daarbij worden woningen door Vallei Wonen afgetopt op de liberalisatiegrens, aftoppingsgrens en/of streefhuur. Hierdoor blijven de woningen beschikbaar voor huurtoeslag. Woonstede topt niet af bij de huurverhoging, maar zorgt er bij mutatie voor dat woningen beschikbaar blijven voor huurtoeslag.
32	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Als corporaties inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen wordt de extra opbrengsten ingezet voor investeringen in (bestaande) vastgoed.
Zie 24	Passend toewijzen	Door het invoeren van de passend toewijzen worden huren voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens beperkt tot de aftoppingsgrens. Hierdoor worden huurwoningen voor de primaire doelgroep beter betaalbaar.
Zie 18	Energiebesparende maatregelen om woonlasten te verlagen	(zie thema verduurzaming van de woningvoorraad)

6 Huisvesting van specifieke doelgroepen

6.1 Huisvesting van urgenten

De gemeente treedt op als regisseur door middel van de Huisvestingsverordening, de Huisvestingswet vormt hierbij het kader. Het is uiteindelijk voor een belangrijk deel een politieke keuze welke doelgroepen voorrang krijgen op anderen bij de woonruimteverdeling. Het is belangrijk de keuze welke doelgroep voorrang krijgt, helder en gemotiveerd uit te dragen.

Op 1 juli 2015 is de nieuwe huisvestingsverordening van de Gemeente Woudenberg in werking getreden. In deze verordening is alleen het urgentiereglement vastgelegd.

Op grond van het mandaatbesluit woonruimteverdeling is de uitvoering van het urgentiebeleid gemandateerd aan Vallei Wonen. Om onafhankelijkheid met betrekking tot het verstrekken van urgentieverklaringen te waarborgen, wordt aan een derde partij advies gevraagd over het verstrekken van urgentieverklaringen. Dit geldt voor de sociale, medische en financiële urgentieaanvragen.

Activiteit		
33	Uitvoering urgentieregeling	In verband met nieuwe wetgeving maken partijen nieuwe afspraken met betrekking tot de uitvoering van de urgentieregeling.
34	Aanpassen huisvestingsverordening	Alvorens besloten wordt tot een wijziging in de groepen die met voorrang worden gehuisvest, treden gemeente en corporaties met elkaar in overleg om de noodzaak hiervan te bespreken. De gemeente heeft hierin de regierol en maakt uiteindelijk de afweging welke groepen een voorrangspostie moeten krijgen.

6.1.1 Huisvesting vergunninghouders

Jaarlijks wordt door het Rijk per gemeente een taakstelling opgelegd voor het huisvesten van vergunninghouders. In 2016 is het aantal vergunninghouders dat de gemeente moet huisvesten flink opgelopen. Het aantal te huisvesten vergunninghouders zal naar verwachting stabiliseren in 2017. Met alle onrust in de wereld is dit echter geen zekerheid. De samenstelling van deze groep vergunninghouders zal waarschijnlijk wijzigen van gezinnen naar voornamelijk alleenreizenden en alleenstaanden, uitgaande van de samenstelling asielzoekers die momenteel in de verschillende centra in Nederland zitten. Dit brengt een extra volkshuisvestelijke druk met zich mee.

Het is voor Partijen belangrijk dat nieuwe burgers zich in de Nederlandse situatie in het wonen eigen maken. Zodat er op een later moment geen (ernstige) problemen ontstaan,

zoals oplopende huurachterstanden, woonoverlast en onveilige situaties. Begeleiding voor nieuwe burgers is van essentieel belang.

Activiteit		
35	Realiseren taakstelling	Corporaties verlenen medewerking, voor zover dit maatschappelijk te verantwoorden is naar overige doelgroepen, aan de realisering van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit alles door directe bemiddeling.
36	Realiseren (tijdelijke) nieuwbouw	Vallei Wonen spreekt de bereidheid en ambitie uit extra (tijdelijke) woonruimte te realiseren voor statushouders mits gronden gefaciliteerd worden door de gemeente.
37	Begeleiding nieuwe burgers	De gemeente biedt via derden voldoende en effectieve ondersteuning en/of begeleiding aan vergunninghouders bij het verhuren van de woning en tijdens de bewoning zelf. Dit voor hen die dat nodig hebben om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te wonen.
38	Communicatie huisvesting vergunninghouders	De gemeente communiceert naar de bewoners van Woudenberg over de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Zij is initiatiefnemer voor de beheerplannen en de communicatie naar bewoners van wijken bij plannen voor woonvoorzieningen voor vergunninghouders.
39	Samenwerking gemeente huisvesting vergunninghouders	Eenmaal per jaar vindt formeel overleg plaats tussen Vallei Wonen, VluchtelingenWerk Midden Nederland, de gemeente (beleid Soza en klantmanager) en het Sociaal Team. Daarnaast is op uitvoeringsniveau vaker overleg. Tijdens het jaarlijkse overleg wordt het werkproces huisvesting vergunninghouders besproken en waar nodig geactualiseerd. Dit werkproces bevat alle acties van partijen vanaf de koppeling van de vergunninghouder aan de gemeente tot het moment dat de uitkering en inrichtingskosten zijn geregeld.

6.2 Huisvesting van senioren

Het huisvesten van senioren en zorgbehoevenden is al jaren een speerpunt van Vallei Wonen en de gemeente Woudenberg. Dit komt ook tot uiting in het huidige woningbezit. In het totaal heeft Vallei Wonen 447 appartementen waarvan 230 woningen gelabeld zijn als senioren- en/of zorgwoningen. Dit betekent dat senioren en woningzoekenden

met een zorgindicatie voorrang krijgen op daartoe gelabelde woningen op overige woningzoekenden.

Activiteit		
Zie 29	Product huurkorting voor senioren	(zie paragraaf doorstroming)
40	Monitoring behoefte senioren en zorgwoningen	Samen met de gemeente blijven de corporaties jaarlijks monitoren of de vraag naar senioren- en zorgwoningen zo verandert, zodat het aanbod hier op aangepast moet worden.

7 Zorg en Veiligheid

7.1 Zorg

Veel mensen met een zorgvraag behoren tot de doelgroepen van woningcorporaties. Zeker nu met de nieuwe wetgeving steeds meer zorggroepen zelfstandig moeten (blijven) wonen. Ondersteuning en zorg moet zo dicht mogelijk bij de mensen thuis worden georganiseerd.

Corporaties blijven woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag. De bestaande woningvoorraad van corporaties biedt veel mogelijkheden om langer en vaker zelfstandig te wonen.

Specifieke doelgroep

In Woudenberg hebben de corporaties vier ZZP-6 woningen in hun bezit met mogelijke uitbreiding tot zes woningen. Bij deze ZZP-6 woningen wordt de zorg geleverd door Charim vanuit het zorgcentrum Groenewoude. Scheiden van wonen en zorg is hier van toepassing. Naast deze ZZP-6 woningen en senioren /zorgwoningen vinden op verzoek van huidige huurders WMO aanpassingen plaats.

Tevens verkent de gemeente op regionaal niveau de betekenis van de extramuralisering van de zorg voor woningen en woonvoorzieningen met ondersteuning en zorg.

Activiteit		
41	Langer zelfstandig thuis wonen	Partijen spannen zich gezamenlijk in om de mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen optimaal te benutten. Dat betekent slim omgaan met woningaanpassingen en een passende verdeling van reeds geschikte woningen, zoals ingrijpend aangepaste woningen en zorgwoningen.

7.2 Afspraken met Sociaal Team

In Woudenberg coördineren de leden van het Sociaal Team de ondersteuning aan volwassenen met meerdere complexe problemen.

Het gaat hierbij om mensen die niet in staat zijn deze problemen zelf (of met behulp van hun omgeving) op te lossen. In deze teams werken gemeente, zorgpartijen,

welzijnsorganisaties, woningcorporaties en andere maatschappelijke stakeholders gebiedsgericht samen.

Activiteit		
42	Meldpunt voor zorgen	Het Sociaal Team is een meldpunt voor corporaties bij ernstige zorgen of problemen bij (nieuwe) bewoners.
43	Uitwerking uitvoeringsafspraken	De gemeente en Vallei Wonen maken afspraken over signalering, melding en informatie-uitwisseling. Een snelle terugkoppeling van ondernomen acties naar aanleiding van signalen hebben hierbij de bijzondere aandacht.

7.3 Veiligheid

De gemeente Woudenberg en de corporaties hebben sociale en fysieke veiligheid van inwoners van Woudenberg hoog op de agenda staan. In beide gevallen wordt ingezet op maatregelen aan de voorkant ter voorkoming van onveilige situaties en vormen van overlast. Bij voorkeur door middel van een integrale aanpak

Om bij de woningen de veiligheid zo goed mogelijk te garanderen worden de uitgangspunten van Keurmerk veilig wonen aangehouden.

Keurmerk Veilig Wonen

Landelijke keurmerk voor bestaande en nieuwe woningen waarbij het accent ligt op de veiligheid van de bewoner ten opzichte van anderen. Er moet worden voldaan aan een eisenpakket op de onderdelen woning, woongebouw en woonomgeving.

Activiteit		
44	Keurmerk Veilig Wonen	Bij renovatie wordt het Keurmerk Veilig Wonen als uitgangspunt aangehouden. Daarbij ligt de investeringsverantwoordelijkheid voor de woning bij de eigenaar/ontwikkelaar, die voor de woonomgeving bij de gemeente.
45	Inbraakpreventie	De corporaties zorgen voor degelijk hang- en sluitwerk. Dat gebeurt bij nieuwbouw en bij planmatig onderhoud. Daarnaast wordt er gezamenlijk geïnvesteerd om onder de inwoners bewustwording te creëren en de meldingsbereidheid te verhogen
46	Lokaal Persoonsgerichte Aanpak	Na het ondertekenen van het privacyreglement tussen de diverse partijen en het maken van samenwerkingsafspraken tussen de diverse partijen wordt er gewerkt conform het convenant persoonsgerichte aanpak (PGA). Het streven is vanaf november 2016 te gaan werken via de werkwijze.

		De PGA werkt op het grensvlak van zorg en strafrecht. Middels deze aanpak worden mensen die zowel zorg nodig hebben als ernstige overlast veroorzaken en criminaliteit plegen geholpen om te voorkomen dat ze (nog) verder afglijden.
47	Hennep convenant	Partijen hebben een Hennep-Convenant afgesloten, waarbij de samenwerking voor het bestrijden van hennepkwekerijen, door een integrale aanpak met diverse partners, is vastgelegd.

8 Leefbaarheid

Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving. Die waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren: de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Een positieve waardering van de leefbaarheid draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt.

De Woningwet definieert de activiteiten van een corporatie op dit gebied van 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 maximaal bedrag per woning vastgesteld. Al deze kosten samen (incl. personeelskosten huismeester/wijkbeheerder en woonconsulent) mogen maximaal € 125 (prijspeil 1-7-2015) per woning bedragen.

Activiteit		
48	Samen sterker	Gemeente en Vallei Wonen onderzoeken hoe vanuit ieders koers kan worden toegewerkt naar een gezamenlijke ambitie
49	Afstemming werkzaamheden openbare ruimte	Partijen stemmen hun werkzaamheden aan de openbare ruimte en complexen op zo'n manier met elkaar af dat het mogelijk is de krachten te bundelen, er een geheel tussen woon- en leefomgeving ontstaat en de bewoners zo min mogelijk overlast ervaren door de werkzaamheden.
50	Onderhoud openbare ruimte	De gemeente continueert haar onderhoud van straten, wegen, lantaarnpalen en het grond, het ondergronds verzamelen van afval en haar inzet rond het schoon houden van de openbare ruimte.

8.1 Overlast preventie

Bij een leefbare buurt hoort ook dat mensen respectvol met elkaar en met de woonomgeving omgaan. Partijen beogen woonoverlast effectief te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen. Partijen delen de verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen. Er vindt samenwerking plaats tussen de partijen.

Activiteit		
51	Buurtbemiddeling	Per 1 januari 2017 start buurtbemiddeling, door Welzin, in Woudenberg. Partijen dragen hier samen de kosten voor. Een uitwerking van de samenwerking wordt opgenomen in een werkproces. Jaarlijks vindt evaluatie plaats en indien nodig wordt de samenwerking met betrokken partijen aangepast.
Zie 47	Lokale Persoonsgerichte aanpak	Zie onder § 7.2 Veiligheid
Zie 46	Inbraakpreventie	Zie onder § 7.2 Veiligheid

8.2 Preventie huurachterstanden

Bij huurachterstanden hebben de partijen de verantwoordelijkheid om huisuitzettingen te voorkomen. In sommige gevallen is dit niet mogelijk, maar heeft zowel de gemeente als de corporaties een zorgplicht.

Activiteit		
52	Samenwerking gemeente en corporaties huisuitzettingen	Partijen werken intensief samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. <ul style="list-style-type: none">▪ Vroeg signalering huurachterstand; corporaties leggen in een vroeg stadium persoonlijk contact met de huurder, afhankelijk van de problematiek wordt aansluiting gezocht bij de afspraken die worden gemaakt tussen de gemeente en Vallei Wonen. Zie ook § 7.1 afspraken met sociaal team

8.3 Participatie van bewoners en organisaties

In de nieuwe Woningwet wordt aan huurders meer zeggenschap toegekend, bijvoorbeeld bij fusies en bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente, evenals het recht op financiële informatie om zodanig te kunnen bepalen wat van de corporatie verwacht mag worden.

Activiteit

53 HBVW blijft Ronde tafel gesprekken organiseren

In 2016 heeft HBVW ronde tafel gesprekken georganiseerd over het te formuleren huurbeleid van Vallei Wonen. HBVW blijft periodiek deze gesprekken op verschillende beleidsgebieden organiseren.

9 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed

In de nieuwe Woningwet zijn de mogelijkheden voor een corporatie om te investeren in maatschappelijk vastgoed aanzienlijk beperkt.