



**Versie 20 november**

**Prestatieafspraken 2020**

---

# **Prestatieafspraken 2020**

CONCEPT

Gemeente Woudenberg

Stichting Vallei Wonen

Huurdersbelangenvereniging Woudenberg

versie 8, 20 november 2019

## Inhoud

1	Inleiding .....	3
2	Jaarlijkse cyclus werkzaamheden .....	3
3	Actualiteiten .....	3
3.1	Inleiding .....	3
3.2	Actualiteiten rijksbeleid .....	5
3.3	Fusie Vallei Wonen en Omnia Wonen .....	4
4	Thema 1: Beschikbaarheid .....	5
5	Thema 2: Betaalbaarheid .....	7
6	Thema 3: Duurzaamheid .....	8
7	Thema 4: Zorg, welzijn en leefbaarheid .....	8
8	Ondertekening .....	11
9	Begrippenlijst .....	12

CONCEPT

## **1 Inleiding**

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst 2020-2023 zijn voor de komende vier jaar de afspraken over processen en thema's vastgelegd om te komen tot gezamenlijke afspraken tussen de Huurdersbelangenorganisatie, de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen/en haar beoogd rechtsopvolger Omnia Wonen. Daarbinnen worden onderwerpen behandeld zoals hoe werken partijen samen en over welke thema's worden gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt. Met deze thema's en doelstellingen bevestigen partijen het gezamenlijk streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare wijken binnen de gemeente Woudenberg.

De prestatieafspraken gaan uit van wederkerigheid tussen partijen. Het zijn niet enkel de afspraken waar Vallei Wonen/Omnia Wonen op aangesproken kan worden, maar ze richten zich op wederzijdse inzet van alle drie de partijen. Ieders inspanning wordt in deze prestatieafspraken benoemd.

Deze prestatieafspraken hebben primair betrekking op het komende kalenderjaar.

## **2 Jaarlijkse cyclus werkzaamheden**

### *Het bod*

De corporatie brengt voor 1 juli van elk jaar een overzicht van voorgenomen werkzaamheden uit; het zogenaamde bod. Het uitgangspunt voor het Bod is de gemeentelijke Woonvisie 2019+ die samen inhoudelijk voldoende richting geven om gezamenlijke prestatieafspraken te maken. De woningcorporatie draagt, zoals de Woningwet stelt, naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in Woudenberg. Dit bod wordt in samenwerking met de huurdersbelangenorganisatie opgesteld. De woningcorporatie nodigt vervolgens partijen uit om op basis van dit Bod de gezamenlijke prestatieafspraken voor het komende jaar te gaan maken.

### *Prestatieafspraken*

Vanaf 1 juli gaan partijen om de tafel om tot prestatieafspraken te komen. Deze zijn voor 15 december ondertekend door de betrokken partijen. Deze prestatieafspraken hebben betrekking op het kalenderjaar 2020.

## **3 Actualiteiten**

### **3.1 Inleiding**

2020 is een bijzonder jaar. De fusie tussen Vallei Wonen en Omnia Wonen is dan een feit én er is op het gebied van de regelgeving rond verhuur en toewijzing een aantal veranderingen op komst die de afspraken mogelijk beïnvloeden. In deze paragraaf besteden wij apart aandacht aan deze twee veranderingen.

### 3.2 Fusie Vallei Wonen en Omnia Wonen

Vanaf 1 januari 2020 is de fusie tussen Vallei Wonen en Omnia Wonen een feit.

Vooruitlopend op deze fusie is de Samenwerkingsovereenkomst 2020-2023 voorafgaand aan ondertekening besproken met Omnia Wonen (door Vallei Wonen) en met de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (S.H.O.W.) (door de HBVW). Voor de prestatieafspraken 2020 heeft de S.H.O.W. aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de prestatieafspraken 2020 ligt bij de HBVW. De prestatieafspraken zijn door Vallei Wonen besproken met Omnia Wonen zodat de afspraken die worden gemaakt ook in de fusieorganisatie geborgd zijn.

De fusie betekent ook dat de huurdersbelangenorganisatie van Omnia Wonen, de S.H.O.W., vanaf 1 januari 2020 gesprekspartner is voor de gemeente en de woningcorporatie bij de realisatie van de prestatieafspraken 2020 en het opstellen van de prestatieafspraken 2021 en verder. Dat betekent niet dat de HBVW ophoudt te bestaan. In tegendeel. De HBVW blijft voor de contacten rondom het beheer het aanspreekpunt voor Omnia Wonen. Daarnaast neemt een aantal bestuursleden van de HBVW zitting in het bestuur van de S.H.O.W. en nemen zij vanuit die rol deel aan de gesprekken over de prestatieafspraken in de gemeente Woudenberg.

Partijen hebben behoefte om vanwege deze fusie een aantal onderwerpen uitgebreider te bespreken dan in eerdere jaren het geval was. Onderstaande afspraken worden specifiek in het kader van de fusie afgesproken.

Nr	Onderwerp	Omschrijving
<b>3.2.1</b>	Toegankelijkheid Vallei Wonen / Omnia Wonen	In 2020 blijft het kantoor van Vallei Wonen / Omnia Wonen in Woudenberg nog beschikbaar als werkplek en bezoeklocatie voor de huurders. Samen met de stakeholders gaat Vallei Wonen / Omnia Wonen in 2020 in gesprek over de afbouw van de werkzaamheden vanuit dit kantoor en de effecten hiervan op de dienstverlening aan de huurders en woningzoekenden en de samenwerking met stakeholders.
<b>3.2.2</b>	Samenwerking ketenpartners / sociaal team	De samenwerking met Coöperatie De Kleine Schans past in het leefbaarheidsbeleid van de fusieorganisatie Omnia Wonen. De fusieorganisatie wordt een krachtige en professionele organisatie met innovatieve kracht en die ervaring kan inbrengen voor het sociaal domein van de gemeente Woudenberg. Hiervoor komt de belangrijke lokale inbreng vanuit het lokale team van Woudenberg en expertise vanuit de moederorganisatie aan tafel. Tijdens de bestuurlijke overleggen tussen de gemeente en Omnia Wonen wordt dit onderdeel als vast agendapunt toegevoegd. In Q1 2020 wordt door Omnia Wonen een (nadere) kennismaking met het team van De Kleine Schans ingepland.

## 4 Thema 1: Beschikbaarheid

Het uitgangspunt is dat aan de woonbehoefte zoals in de Woonvisie 2019+ benoemd, wordt voldaan. Tweejaarlijks wordt er een gezamenlijk woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Daardoor wordt er altijd gewerkt met actuele behoeftecijfers. Zowel gemeente als Vallei Wonen/Omnia Wonen zet zich in om deze ambitie te realiseren. Vallei Wonen/Omnia Wonen houdt zich daar bij aan de geldende wettelijke regels en aan haar eigen bedrijfs-economische kader.

De verdeling van vrijkomende huurwoningen voert Vallei Wonen/Omnia Wonen uit binnen de regelgeving van het Rijk en de huisvestingsverordening van Gemeente Woudenberg. De verdeling zelf wordt door de gezamenlijke regionale woningcorporaties uitgevoerd middels het woonruimteverdeelsysteem Woningnet Eemvallei.

Vallei Wonen/Omnia Wonen is de primaire partij om sociale huurwoningen in Woudenberg te realiseren.

De gemeente zorgt ervoor dat procedures waar nodig zo snel, soepel en efficiënt mogelijk kunnen worden doorlopen.

Nr	Onderwerp	Omschrijving
1.1	Woonbehoefteonderzoek 2020	In 2020 wordt de actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Kostenverdeling Vallei Wonen/(Omnia Wonen) / gemeente Woudenberg 1/3-2/3. In het woonbehoefteonderzoek 2020 wordt extra aandacht gegeven aan de woonvraag van zorgbehoevenden.
1.2	Doorstroming	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voor 1 juli 2020 levert Vallei Wonen/Omnia Wonen, in samenspraak met gemeente en de S.H.O.W. een plan van aanpak / actualisatie t.b.v. Toekomstgericht Wonen op.</li><li>• Bij de ontwikkeling van woningen in de middenhuur door derden gaat de gemeente met de ontwikkelaar in gesprek, en heeft een inspanningsverplichting, om te bezien of (een deel van) de woningen met voorrang toegewezen kan worden aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.</li><li>• Vallei Wonen/Omnia Wonen onderzoekt inkomensafhankelijke huurverhoging binnen nieuwe regelgeving om doorstroming te bevorderen.</li><li>• Gemeente wijst ontwikkelaars op de behoefte om multifunctionele woningen te ontwikkelen die ook voor senioren geschikt zijn. We denken daarbij aan kleine eengezinswoningen met primaire ruimtes op de begane grond.</li></ul>
1.3	Ontwikkelingen sociale huurwoningen	Twee keer per jaar stellen Vallei Wonen/Omnia Wonen, de HBVW en de gemeente een rapportage op over de voorraadontwikkeling in Woudenberg. De gemeente geeft inzicht in de cijfers en de ontwikkeling van de voorraad. Vallei Wonen/Omnia Wonen geeft een samenvatting van de mutaties van het voorgaande half jaar en ook de S.H.O.W. geeft hun terugkoppeling op de sociale huurwoningenmarkt. Deze rapportage verzenden we ook ter kennisname aan de gemeenteraad.
1.4	Nieuwbouw	Bij nieuwbouwprojecten bestaande uit minimaal 20 woningen is er, tenzij er vanwege moverende redenen afgeweken dient te worden, sprake van minimaal 20% sociale huurwoningen.

		<p>In de prestatieafspraken van 2019 is afgesproken dat de aantallen sociale huurwoningen, mede vanwege de afhankelijkheid van ruimtelijke orderingsprocedures, bekeken worden over een bandbreedte van vier jaar. Het aantal sociale huurwoningen, van 20%, dient daarmee dus over de periode (2019, 2020, 2021 en 2022) te kloppen. Inzicht in deze cijfers wordt gegeven in de rapportage, welke twee keer per jaar door partijen opgesteld wordt. In de bijlage is de meest actuele rapportage, ter onderbouwing, toegevoegd (versie oktober 2019).</p>
<b>1.5</b>	Grondprijsbeleid	<p>De gemeente levert een maximale inspanning om Vallei Wonen/Omnia Wonen in een vroeg stadium in contact te brengen met projectontwikkelaars die nieuwbouwplannen hebben in de gemeente Woudenberg. De gemeente levert maximale inspanning t.b.v. grondprijsbeleid voor de sociale huurvoorraad en spant zich in om maximaal gebruik te maken van het wettelijk instrumentarium om ook bij particuliere ontwikkelingen (waarbij de gemeente dus geen grondeigenaar is) te komen tot gereduceerde grondprijzen t.b.v. de sociale voorraad. Gemeente en Vallei Wonen/Omnia Wonen houden elkaar schriftelijk en mondeling op de hoogte van de opvolging van de afspraken en de financiële en kwalitatieve haalbaarheid.</p>
<b>1.6</b>	Tijdelijke locaties	<p>In 2020 ontwikkelen de gemeente en Vallei Wonen/Omnia Wonen op een concrete locatie voor 10 of 15 jaar (afhankelijk van wetgeving) kleine woningen (onder voorbehoud uitkomsten vooronderzoek 2019 of begin 2020) in het kader van het project Klein maar Fijn Wonen.</p>
<b>1.7</b>	Verkoop en terugkoop	<p>Vallei Wonen/Omnia Wonen verkoopt geen bestaande sociale huurwoningen (DAEB) tenzij zij dit naar inzicht van Vallei Wonen/Omnia Wonen bedrijfseconomisch of vanuit regelgeving of strategisch vastgoedbeleid noodzakelijk vindt. Als Vallei Wonen / Omnia Wonen besluit om een woning(en) te verkopen dan wordt de gemeente hier vooraf over geïnformeerd.</p> <p>Vallei Wonen/Omnia Wonen brengt teruggekochte woningen in de sociale huur (DAEB) als dit naar inzicht van Vallei Wonen/Omnia Wonen bedrijfseconomisch of vanuit regelgeving of strategisch voorraadbeleid passend is.</p> <p>Vallei Wonen/Omnia Wonen brengt teruggekochte woningen in de vrije sector huur (DAEB) als dit naar inzicht van Vallei Wonen/Omnia Wonen bedrijfseconomisch of vanuit regelgeving of strategisch voorraadbeleid passend is.</p> <p>Vallei Wonen/Omnia Wonen is hier transparant over en geeft twee keer per jaar in de eerder genoemde rapportage aan wat het resultaat is van bovenstaande afwegingen. Ook legt zij hier jaarlijks in het jaarverslag verantwoording over af. Tevens wordt dit tijdens elk bestuurlijk overleg besproken.</p>
<b>1.8</b>	Kwaliteit woningbezit	<p>Alle woningen worden geïnventariseerd conform NEN 2767. Vallei Wonen/ Omnia Wonen stelt op basis van deze inventarisatie onderhoudsbeleid op, op basis van de uitslag en gewenste kwaliteit.</p>

<b>1.9</b>	Investeringscapaciteit	In het fusiedocument wordt verwezen naar de meerjarenbegroting 2019 – 2028 van Vallei Wonen waarin voor tien jaar een minimale afname van 125 woningen is gegarandeerd. Dit blijft afhankelijk van een gevalideerde behoefte en financiële mogelijkheid. Het kan zijn dat in deze periode, gelet op afspraak 1.4, de bouw van een groter aantal sociale huurwoningen wenselijk is. Dit zal alsdan nader met elkaar op mogelijkheid worden onderzocht, afhankelijk van een gevalideerde behoefte en de financiële mogelijkheden van Omnia Wonen.
------------	------------------------	---

## 5 Thema 2: Betaalbaarheid

Partijen maken afspraken over het zorgen voor een betaalbaar, gedifferentieerd en kwalitatief goed woningaanbod in de gemeente Woudenberg.

Het uitgangspunt is dat er gematigd huurbeleid wordt gevoerd. Dat krijgt zijn uitdrukking in het harmonisatiebeleid, het doorvoeren van tussentijdse huurverhogingen bij verbeteringen en de jaarlijkse huuraanpassing.

Nr	Onderwerp	Omschrijving
<b>2.1</b>	Gematigd huurbeleid: Huurharmonisatie	Vallei Wonen/Omnia Wonen hanteert in Woudenberg het meerhurenbeleid. Bij mutatie wordt de huur aangepast aan het inkomen en huishoudgrootte van de woningzoekende.  In het fusiedocument van Vallei Wonen / Omnia Wonen is opgenomen dat het huurbeleid van Vallei Wonen wordt gecontinueerd. In 2020 vindt onderzoek plaats naar de eventuele harmonisatie van het huurbeleid omdat er verschillen zijn ten opzichte van het beleid van Omnia Wonen. De gemeente wordt hiervan, tijdens het bestuurlijk overleg, op de hoogte gehouden.
<b>2.2</b>	Jaarlijkse huurverhoging	De hoogte en toepassing van de jaarlijkse huurverhoging wordt conform wetgeving - na advisering door de HBO- vastgesteld. Onderzocht zal worden of scheefhuurders een extra huurverhoging ontvangen zodra de wetgeving hierover helderheid verschaft.
<b>2.3</b>	Toewijzingsnorm	Er komen vanuit het rijk nieuwe regels voor de zogenaamde toewijzingsnorm. Partijen bespreken na publicatie of het opstellen van gezamenlijk beleid gewenst is en hoe dit beleid er dan uitziet. Bij specifiek beleid is een afwijking van de toewijzingsnorm van 15% toegestaan, anders 7,5%.
<b>2.4</b>	Schuldhulpverlening	Partijen werken samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. Hiervoor wordt samengewerkt met de Kleine Schans volgens het nog te tekenen convenant Vroeg Eropaf Woudenberg. Het uitgangspunt hierbij is dat uitzettingen vaak voorkomen kunnen worden.
<b>2.5</b>	Middeninkomens	In 2019 heeft de gemeente de doelgroepenverordening vastgesteld. Deze vormt een kader voor de (her)ontwikkeling van locaties en het vastleggen van het woningbouwprogramma in bestemmingsplannen.

In het WBO 2020 wordt aandacht gegeven aan de toewijzing van particuliere huurwoningen in het middensegment. Hiervoor gaat het onderzoeksbureau eventueel in gesprek met de lokale makelaars om antwoord te krijgen op de vraag of de doelgroep tot € 54.000 voldoende wordt bediend.

## 6 Thema 3: Duurzaamheid

Partijen maken afspraken over het zorgdragen voor een duurzame woningvoorraad; dat betekent goede kwaliteit en goede energieprestatie. Tevens maken partijen afspraken over het vergroten van de bewustwording bij de huurder om het energiegebruik te verminderen. Met het verduurzamen van het woningbezit is Vallei Wonen/Omnia Wonen goed op streek, zo is de gemiddelde Energie-index van de voorraad sociale huurwoningen over 2019 1,24.

Nr	Onderwerp	Omschrijving
3.1	Werkgroep Duurzame Toekomst Woudenberg	Vallei Wonen/Omnia Wonen en de HBO nemen actief deel aan de werkgroep Duurzame Toekomst Woudenberg.
3.2	Voorlichting gemeente	De gemeente blijft actief haar bewoners stimuleren om hun woningen te verduurzamen. Voor de particuliere woningbouw is een klantreis ontwikkeld om bewoners te verleiden om hun woning te verduurzamen onder de naam Energie in Woudenberg.
3.3	Energietransitie	Uiterlijk in 2021 dient de gemeente grofweg bekend te maken hoe en wanneer woonwijken in de gemeente gasloos worden. De gemeente Woudenberg is actief betrokken bij het opstellen van de RES en gaat ook aan de slag met het opstellen van een warmtevisie.
3.4	Verduurzaming woningbezit Vallei Wonen/Omnia Wonen	Bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen aan het woningbezit staat de betaalbaarheid voor de huurder centraal. Rijksbeleid op dit punt is te verwachten in 2020 en op basis daarvan wordt beleid geactualiseerd volgens een dan te bepalen route en planning. In 2020 wordt het verduurzamingsbeleid voor Woudenberg geactualiseerd.
3.5	Voorlichting HBVW/HBO	De HBVW wordt betrokken bij de Stichting Duurzaam Woudenberg en speelt een actieve rol bij vergroten van draagvlak bij de huurders. Vallei Wonen/Omnia Wonen geeft voorlichting aan huurders over ventileren en stookgedrag. Hiervoor wordt de folder van Vallei Wonen/Omnia Wonen onder de aandacht gebracht van de huurders via nieuwsbrief en sociale media. HBVW kijkt of een meedenkgroep hierbij een rol kan spelen.

## 7 Thema 4: Zorg, welzijn en leefbaarheid

### Zorg en welzijn

Partijen maken afspraken die bijdragen aan het aspect leefbaarheid, zorg en welzijn. Uitgangspunt bij dit thema is zelfredzaamheid van de inwoners van Woudenberg maar wij ondersteunen of verwijzen naar deskundigen daar waar nodig. Problemen willen we



zoveel mogelijk voorkomen in plaats van achteraf oplossen. Buurtbemiddeling is in Woudenberg een aantoonbaar succesvol instrument waarover door partijen ook afspraken gemaakt worden. Er is extra aandacht voor de doelgroepen waarvan bekend is dat er aandachtspunten zijn zoals: senioren, jongeren maar bijvoorbeeld ook vergunninghouders. Onder dit thema wordt ook aandacht geschonken aan de openbare ruimte in Woudenberg. Een belangrijk aspect voor een leefbaar en prettig Woudenberg.

### Leefbaarheidsactiviteiten

Voor het beleidsveld leefbaarheid is in de Woningwet (artikel 45f) opgenomen dat de inzet op leefbaarheid alleen mag als er prestatieafspraken over zijn gemaakt. Daartoe geeft Vallei Wonen/Omnia Wonen in deze prestatieafspraken een overzicht van de activiteiten die door hen op het gebied van leefbaarheid worden ondernomen:

Leefbaarheidsactiviteiten Vallei Wonen/Omnia Wonen in Woudenberg	
1. Inzet <b>wijkbeheerder</b> ten behoeve van schoon, heel en veilig in en rond complexen;	7. Deelnemen aan <b>Persoons Gerichte Aanpak</b> om overlast in complexen te voorkomen;
2. Bijdragen aan <b>buurtbemiddeling</b> ;	8. Stimuleren <b>bewonersinitiatieven</b> binnentuinen e.d.;
3. Onderhoud aan <b>achterpaden</b> en <b>erfafscheidingen</b> waar relevant;	9. Onderhoud aan <b>gemeenschappelijke tuinen</b> ;
4. Oplossen <b>overlast</b> in het woningbezit;	10. <b>Aandacht</b> vrijwillige huismeesters en andere actieve bewoners die zich inzetten voor sociale samenhang en schoon/heel/veilig;
5. Aanpak hoge <b>bomen</b> ;	11. Preventieve en curatieve <b>vandalismebestrijding</b>
6. Actieve <b>aanpak huurschulden</b> om woningontuiming te voorkomen;	12. <b>Vroeg eropaf</b> – uiterlijk begin volgend jaar wordt het convenant vroeg eropaf ondertekend.

Het door het rijk voorgeschreven bedrag € 127,39 per Daebwoning voor deze activiteiten wordt niet overschreden. Daarmee zijn geen aanvullende afspraken voor 2020 nodig.

Nr	Onderwerp	Omschrijving
4.1	Dementievriendelijk wandelpad	Gemeente heeft het initiatief genomen om achter de Kersentuin een dementievriendelijk wandelpad te realiseren. Vallei Wonen/Omnia Wonen onderzoekt op welke manier zij hieraan mee wil werken.
4.2	Vergunninghouders	In 2020 huisvest Vallei Wonen/Omnia Wonen, naar redelijkheid en billijkheid, alle toegewezen vergunninghouders in woningen van Vallei Wonen/Omnia Wonen. Bij grote toestroom van vergunninghouders treden partijen hierover opnieuw in overleg. De taakstelling voor de eerste helft van 2020 bedraagt 5 personen.
4.3	Urgentieregeling	Ook in 2020 wordt de onafhankelijke toetsing t.b.v. urgentieaanvragen uitgevoerd door Het Vierde Huis. Het eerste oriënterende gesprek met de inwoner wordt gevoerd door Vallei Wonen/Omnia Wonen om de slaagkans in te schatten. De gemeente ontvangt de urgentieaanvraag en stuurt deze door naar het Vierde

		Huis.
<b>4.4</b>	Senioren	In 2020 wordt er door de gemeente een plan van aanpak opgesteld met betrekking tot langer zelfstandig en comfortabel thuis wonen. Hierin wordt ook de Blijverslening extra onder de aandacht gebracht. Vallei Wonen / Omnia Wonen wil hierin een actieve rol spelen bijvoorbeeld door een folder onder de aandacht te brengen.
<b>4.5</b>	Jongerenwoningen	Vallei Wonen hanteert aangepaste huurcontracten voor jongeren < 23 jaar die een huurtoeslaggerechtigd inkomen hebben. In 2020 gaat de gemeente, voor jongeren, actief aan de slag met het realiseren van Klein maar Fijn Wonen. Ook kijken partijen direct naar een plan van aanpak om doorstroming in deze woningen te (blijven) bevorderen. In 2019 verstuurt de gemeente aan alle jongeren die in 2019 de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt een oproep om zich in te schrijven als woningzoekende bij Woningnet Eemvallei. Dit wordt in 2020 gecontinueerd.
<b>4.6</b>	Samenwerking ernstige overlast	Gemeente en Vallei Wonen/Omnia Wonen treden met elkaar in overleg indien er sprake is van ernstige overlast en nemen deel aan Veilig Thuis- en PersoonsGerichte Aanpak (PGA) overleg.
<b>4.7</b>	Beheer openbare ruimte	Bij het afstemmen van de werkzaamheden aan de openbare ruimte zoeken we gezamenlijk naar een oplossing. Ook zijn er contacten met de wijkbeheerder van Vallei Wonen/Omnia Wonen. De HBVW voert twee keer per jaar een gesprek/ronde door het dorp met de hoofdbeheerder van de openbare ruimte van de gemeente.
<b>4.8</b>	Hemelwaterafvoer achterpaden	Vallei Wonen/Omnia Wonen zal in 2020 de inventarisatie van achterpaden afronden. Gemeente en Vallei Wonen/Omnia Wonen gaan afspraken maken over het beheer van deze achterpaden/hemelwaterafvoeren.
<b>4.9</b>	Buurtbemiddeling	Gemeente en Vallei Wonen/Omnia Wonen dragen gezamenlijk de kosten voor buurtbemiddeling. De verdeling is 2/3 voor de gemeente en 1/3 voor Vallei Wonen/Omnia Wonen.
<b>4.10</b>	Meedenkgroepen HBVW	De HBVW continueert in 2020 de meedenkgroepen. Ideeën voor de onderwerpen in de meedenkgroepen worden in een ambtelijk overleg besproken.
<b>4.11</b>	Woningontzuiming	Vallei Wonen / Omnia Wonen is bij een woningontzuiming verantwoordelijk voor het proces en de bijbehorende taken. De gemeente wordt door Vallei Wonen / Omnia Wonen op de hoogte gehouden.

## 8 Ondertekening

De gemeente Woudenberg, vertegenwoordigd door mevrouw M. Treep, wethouder Wonen te Woudenberg, op 10 december 2019

.....

en

Stichting Vallei Wonen, statutair gevestigd te Woudenberg en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.E.J. Meulen, directeur/bestuurder, te Woudenberg op 10 december 2019

.....

en

Huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW), statutair gevestigd te Woudenberg en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.J. van Kruistum, te Woudenberg op 10 december 2019

.....

\*\*\*\*\*

CONCEPT

## 9 Begrippenlijst

Bemiddeling	Buiten het aanbodmodel om woningen toewijzen aan een woningzoekende.
BENG	Bijna EnergieNeutraal Gebouw; er worden eisen gesteld aan de maximale energiebehoefte van het gebouw, maximaal primair fossiel energiegebruik en een minimaal aandeel hernieuwbare energie.
Daeb	Diensten van Algemeen Economisch Belang. Ingeval van woningcorporaties zijn dat bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, beheer van maatschappelijk vastgoed en het investeren in leefbaarheid.
De Kleine Schans	Coöperatie waarin het sociaal domein in Woudenberg is georganiseerd.
Doorstroming	Onder doorstroming op de woningmarkt verstaan we het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen.
Dure scheefwoner	Iemand die relatief veel huur betaalt ten opzichte van het inkomen.
Goedkope huurwoning	Huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 424,44.
Goedkope scheefwoner	Iemand die relatief weinig huur betaalt ten opzichte van het inkomen.
HBO	HuurdersBelangenOrganisatie.
HBVW	Huurders Belangen Vereniging Woudenberg.
Huisvestingsverordening	Gemeentelijke regeling m.b.t. het in gebruik nemen of geven van veelal goedkopere woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad.
Niet- Daeb/activiteit	Niet-DAEB activiteiten zijn huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed.
Omnia Wonen	Woningcorporatie uit Harderwijk met bezit in 13 gemeenten per 1-1-2020.
Passend toewijzen	Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 607,46 voor één- en tweepersoons huishoudens en € 651,03 voor drie- en meerpersoons huishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van vijf procent voor uitzonderingssituaties.

PFAS	Poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die niet van nature in het milieu voorkomen.
PGA	Persoonsgerichte aanpak
RES	Regionale EnergieStrategie
S.H.O.W.	Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot €720,48 (prijspeil 2019) Een passende sociale huurwoning heeft een huurprijs die past bij het inkomen van de huurder: € 607,46 voor een en tweepersoonshuishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen (= de eerste aftoppingsgrens. € 651,03 voor drie- en meerpersoonshuishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen (= tweede aftoppingsgrens).
Vergunninghouder	Asielzoeker met een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning. Ook wel verblijfsgerechtigde genoemd.
Vrije sector huurwoning	Een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens ( € 720,42, prijsspeil 2019).
WBO2020	Woningbehoefteonderzoek 2020
Woonvisie 2019+	Beleidskader voor de gemeente Woudenberg rondom het thema Wonen.
Woningcorporatie	een organisatie die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte.
Woningnet Regio Eemvallei	Woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporaties in Regio Eemvallei. Zie <a href="http://www.Woningneteemvallei.nl">www.Woningneteemvallei.nl</a> .
WOZ-waarde	Waardetaxatie van een woning gebaseerd op de Wet Waardering Onroerende Zaken.
WWS-stelsel	Woningwaarderingstelsel.