



Prestatieafspraken 2018

1. Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Brummen**, vertegenwoordigd door wethouder de heer E.M. van Ooijen, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'de gemeente'.
 2. **Veluwonen**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.H. de Wilde.
 3. **Stichting Huurdersbelangen Samen Eén**: vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J. Schuurman.
- Gemeente Brummen, Veluwonen en Stichting Huurdersbelangen Samen Eén gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

Deze prestatieafspraken 2018 gelden vanaf 1 januari 2018 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks herijkt per 1 januari.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van elk van de afzonderlijke partijen worden gewijzigd of ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op december 2017 te Brummen,

De heer E.M. van Ooijen, wethouder gemeente Brummen

De heer M.H. de Wilde, directeur-bestuurder Veluwonen

De heer J. Schuurman, voorzitter Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

2. Inleiding

Tripartite-overleg en prestatieafspraken

De gemeente Brummen, Veluwonen en huurdersorganisatie Samen Eén willen met de prestatieafspraken 2018 uitvoering geven aan een gezamenlijk beleid voor de sociale huursector in de gemeente Brummen. Zij doen dit op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2016-2025 'Wonen in de gemeente Brummen', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 mei 2016 (na raadpleging van diverse partners, waaronder Samen Eén en Veluwonen). Veluwonen heeft op de woonvisie een 'bod' uitgebracht. Dit is een overzicht van activiteiten en voornemens van de corporatie voor 2018 en de volgende jaren. Huurdersorganisatie Samen Eén hebben op het 'bod' schriftelijk gereageerd naar de overige partijen.

Dit alles is het belangrijkste vertrekpunt van het 3-partite overleg. Dit overleg mondt uiterlijk 15 december 2017 uit in gezamenlijke prestatieafspraken. Deze afspraken hebben betrekking op 2018 met een doorkijk naar de volgende jaren.

Woningwet 2015

Deze werkwijze komt voort uit de Woningwet 2015. Een belangrijke doelstelling van deze wet is om een betere aansluiting te krijgen van de prestaties van de corporatie op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Bovendien is de rolverdeling tussen gemeenten, huurders en corporaties veranderd. Dit komt met name tot uiting bij het maken van prestatieafspraken. Er is nu meer dan voorheen een directe relatie tussen gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en het corporatiebeleid in de gemeente. Dit is vormgegeven in een jaarcyclus. Bovendien is de positie van huurdersorganisaties versterkt. Zij hebben nu een gelijkwaardige positie.

Focus prestatieafspraken

Deze afspraken gaan vooral over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot € 36.165 per jaar (prijsspeil 2017). Deze vallen onder de (wettelijke) doelgroepen voor sociale huurwoningen. Daarnaast richten we ons op groepen huishoudens die vanwege een psychosociale en/of een lichamelijke beperking extra aandacht nodig hebben en op de huisvesting van statushouders. Ook in de gemeentelijke Woonvisie gaat een belangrijk deel van de aandacht uit naar deze groepen.

Vanuit het aanbodperspectief gaat het in deze prestatieafspraken primair om woningen met een huurprijs tot € 710,68 van Veluwonen (prijsspeil 2017). Deze woningen zijn van belang voor het huisvesten van de eerdergenoemde doelgroepen.

Tevens maken we afspraken hoe om te gaan met woningen met een huur boven de €710,68.

Opgave

De opgave vanuit een gezamenlijk gedeelde visie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de dorpen te bieden. Daarbij hebben we aandacht voor:

- 1) betaalbaarheid
- 2) beschikbaarheid
- 3) kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- 4) zorg en huisvesting ouderen
- 5) huisvesting overige aandachtgroepen
- 6) leefbaarheid

Prestatieafspraken 2018

Dit zijn tevens de prioriteiten die de minister van Wonen en Rijksdienst heeft aangegeven in zijn brief van 22 juni 2015.

Leeswijzer: opzet prestatieafspraken

De hiervoor genoemde thema's worden in deze prestatieafspraken afzonderlijk behandeld. Elk thema begint met een meerjarig perspectief. Dit zijn de doelstellingen die aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie en het 'bod' van Veluwonen. Vervolgens worden de concrete uitvoeringsafspraken voor 2018 benoemd, met een doorkijk naar de volgende jaren.

Hieraan voorafgaand gaan we in op de wijze waarop we vorm en inhoud geven aan het gezamenlijke overleg en de samenwerking.

3. Samenwerking

Overleg en samenwerking: gelijkwaardig en wederzijds vertrouwen

De gemeente Brummen, Veluwonen en Samen Eén willen op een constructieve manier gezamenlijk werken aan plaatselijk volkshuisvestingsbeleid. Zij doen dit op basis van de Woningwet. Deze biedt houvast omdat hierin spelregels en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Vanzelfsprekend houden we ons hieraan.

Gezamenlijkheid, wederkerigheid en gelijkwaardigheid ontstaan niet als vanzelf en zijn afhankelijk van een goede en reële verwachting van de rol die ieder speelt in het samenwerkingsproces. 'Gelijkwaardigheid', 'transparantie' en 'wederzijds vertrouwen' zijn sleutelwoorden voor een constructieve samenwerking. Wat verstaan we hieronder?

- A. De informatie die nodig is om tot goede prestatieafspraken te komen, is tijdig voor iedereen beschikbaar. Daarnaast informeren we elkaar tijdig over ontwikkelingen die mogelijk van belang zijn.
- B. Hoewel de Woningwet huurdersorganisaties vrijlaat in de keuze om de prestatieafspraken wel of niet te ondertekenen, hebben de huurdersorganisaties aangegeven dit wel te wensen.
- C. Elke partij levert een bijdrage vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, rol en positie voor een goed en betaalbaar aanbod van sociale huurwoningen in Brummen, nu en in de toekomst. Hierbij benutten partijen elkaars kennis en kunde.
- D. We evalueren de samenwerking en zo nodig maken we aanvullende afspraken.
- E. We bepalen gezamenlijk de agenda van de jaarlijkse overlegcyclus en geven hieraan inhoud.
- F. Vooraf worden voldoende overlegmomenten (zowel bestuurlijk als 'ambtelijk') vastgelegd om prestatieafspraken uit te werken. Als één van de partijen aanvullend overleg noodzakelijk vindt, geeft die partij dit te kennen en de anderen respecteren dit.
- G. De prestatieafspraken die we voor 2018 maken zijn zoveel mogelijk 'SMART'. Tevens geven de afspraken een doorkijk naar de jaren na 2018.

De intenties, uitgangspunten en afspraken die in het voorgaande zijn beschreven zijn onlosmakelijk onderdeel van de prestatieafspraken.

Jaarcyclus prestatieafspraken (conform Woningwet)

Mei:

Uiterlijk in mei wordt de evaluatie afgerond van de prestatieafspraken, incl. samenwerkingsafspraken, van het voorgaande jaar. Tevens worden wensen en verwachtingen van partijen voor het komend 'bod' geïnventariseerd. Als er sprake is van nieuwe wet- en regelgeving die van invloed is op het maken van nieuwe prestatieafspraken, wordt dat eveneens besproken. **Beschikbare marktgegevens worden eveneens betrokken in de evaluatie.** Bovenbedoeld overleg vindt plaats op initiatief van Veluwonen.

1 juli: bod Veluwonen

Uiterlijk 1 juli brengt Veluwonen het 'bod' uit voor het eerstvolgende jaar met een doorkijk naar de 5-jaarsperiode. Dit bod wordt voorbereid in samenspraak met hun huurdersorganisatie.

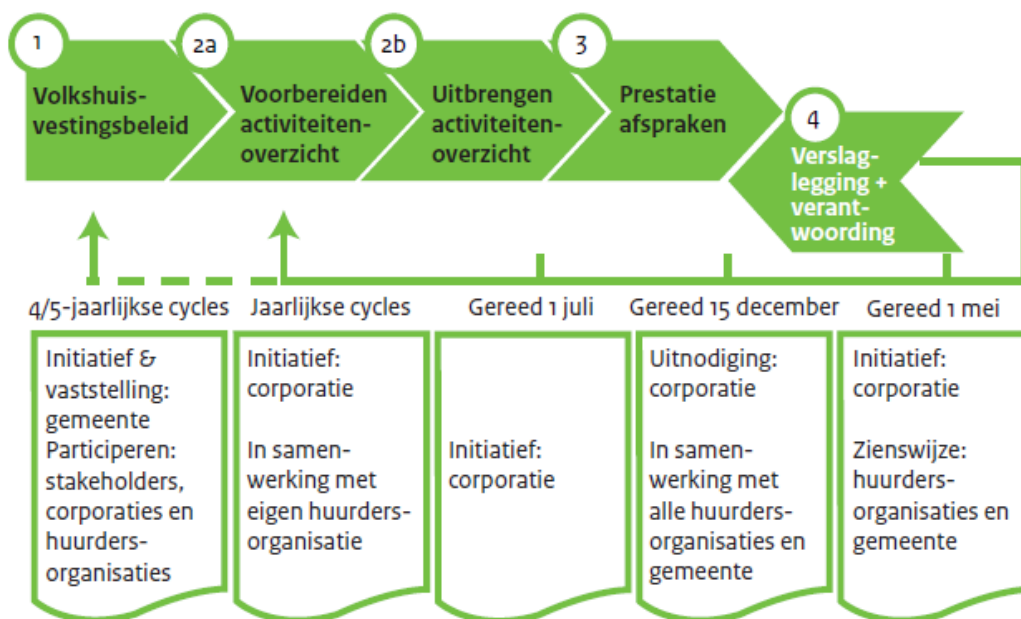
1 juli – 15 december: prestatieafspraken 2018

Na het uitbrengen van het bod neemt Veluwonen het initiatief tot een overleg met de gemeente en Samen Eén. Dit overleg is bedoeld om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Het overleg hierover moet in de 1^e helft van november afgerond worden, zodat er tot 15 december voldoende tijd is voor interne besluitvorming. Voor de gemeente gaat het om instemming van het College van B&W en binnen Veluwonen dient de RvC in te stemmen met de prestatieafspraken. Samen Eén heeft in deze periode de gelegenheid om de achterban te raadplegen.

Prestatieafspraken 2018

15 december: prestatieafspraken 2018

Uiterlijk 15 december moeten de getekende prestatieafspraken zijn verstuurd aan de Minister. Dit is een verantwoordelijkheid van Veluwonen.



4. Betaalbaarheid

Onze uitgangspunten

We werken vanuit de Woonvisie. Hierin staat dat onze aandacht in de eerste plaats gericht is op huishoudens met een inkomen tot €36.165 (prijspeil 2017). Het wonen moet voor hen betaalbaar zijn. Hierbij kijken we naar de totale woonlasten. De woonlasten moeten passen bij het inkomen.

Specifiek voor de woningzoekenden en de nieuwe huurders geldt dat goedkope woningen worden toegewezen aan de huishoudens met een laag inkomen. Woningen worden dus passend toegewezen.

In geval van nieuwbouw realiseren we meer betaalbaar aanbod. Dit, om doorstroming te bevorderen zodat goedkope (huur)woningen vrijkomen of om specifieke doelgroepen te huisvesten.

Het huurbeleid van Veluwonen is geënt op bereikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Uitgangspunt is een streefhuur van 68% van de maximale huurprijs. Dit is bovendien de basis voor een eerlijke prijs-kwaliteitsverhouding. Als de actuele huur hoger is dan deze streefhuur, wordt deze verlaagd teneinde deze meer in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Voor woningen boven de 2^e aftoppingsgrens (€635,05) gebeurt dat versneld.

Veluwonen heeft mede vanuit een oogpunt van betaalbaarheid de duurzaamheidsambitie verhoogd. In geval van woningverbetering is niet langer verbetering naar energielabel B het uitgangspunt, maar energielabel A. Op de wat langere termijn (2030) wil Veluwonen helemaal CO₂-neutraal zijn. Onderdeel hiervan dat de huurders dan een veel lagere energierekening hebben en misschien zelfs niets meer voor energie betalen. In het hoofdstuk 'Kwaliteit en duurzaamheid van woningen' gaan we hier verder op in.

Tenslotte, als huishoudens in de financiële problemen dreigen te komen, willen we dat vroegtijdig signaleren. Zo voorkomen we dat schulden onnodig oplopen en betalingsproblemen structureel worden.

Wat doen we in 2018

Huur- en woonlasten

- A. Veluwonen hanteert als uitgangspunt een streefhuur van 68% (gemiddeld €555, prijspeil 1-1-2017) van de maximale huurprijs. Partijen onderschrijven dat dit streefhuurpercentage de maatstaf is om te komen tot een goede prijs-kwaliteitsverhouding voor alle woningen.
- B. Als een woning opnieuw wordt verhuurd na een huurderswisseling betalen de nieuwe huurders de streefhuur, ook als de huur van de betreffende woning vóór de huurderswisseling hoger was dan de streefhuur.
- C. De jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld inflatievolgend (excl. huurharmonisatie bij mutatie). Per woning kan het huurverhogingspercentage variëren. Huurders die een hogere huur betalen dan de streefhuur krijgen minder huurverhoging dan inflatie. Huurders die een lagere huur betalen dan streefhuur krijgen meer huurverhoging dan inflatie. Veluwonen blijft binnen de wettelijke kaders. De uitwerking van de huurronde gebeurt in samenspraak met de huurdersorganisaties.
- D. Als de huur hoger is dan de 2^e aftoppingsgrens (€635,05 prijspeil 2017) én boven de streefhuur van de betreffende woning, verlaagt Veluwonen de huur in 3 stappen in 3 achtereenvolgende jaren. Dit is een voortzetting van het beleid dat in 2017 in gang is gezet. 2018 is derhalve het 2^e jaar waarin huurverlaging van deze categorie woningen plaatsvindt.
- E. Het uitgangspunt van energetische verbetering van bestaand bezit is vanaf 2018 energielabel A (energie-index lager dan 1,2). Voorheen was label B het uitgangspunt.
- F. Als Veluwonen woningen verduurzaamt, leidt dat niet tot een huurverhoging voor de zittende huurders.

Prestatieafspraken 2018

- G. Veluwonen informeert woningzoekenden en (aspirant) bewoners actief over de woonlasten en de betaalbaarheid van hun (toekomstige) woning:
- Het heeft expliciete aandacht in de contacten met aspirant huurders over de toewijzing van een woning.
 - Bij woningverbetering worden bewoners geïnformeerd hoe zij met een juist woongedrag het maximale resultaat kunnen behalen in hun verbeterde woning.

Minimabeleid en voorkomen betalingsproblemen

- H. Minimabeleid en schuldhulpverlening: de gemeente Brummen is een sociale gemeente met een actief armoedebesluit. Recent heeft de gemeente nieuw integraal beleid vastgesteld voor minima en schuldhulpverlening. De belangrijkste veranderingen per 1 januari 2018 zijn:
- Er komen meer regelingen om kinderen in gezinnen met een laag inkomen te ondersteunen.
 - De inkomensgrens voor deze kindregelingen gaat omhoog van 110% naar 120% van het bijstandsniveau.
 - Er komt een nieuwe werkwijze voor schuldhulpverlening, waarbij mensen met ernstige financiële problemen terecht kunnen bij Team Voor Elkaar. Tevens kent de gemeente een collectieve zorgverzekering voor iedereen tot 150% bijstandsniveau. In november van 2017 neemt de gemeenteraad overigens nog een besluit over de beleidsnota minima en schuldhulpverlening. Hoe het beleid precies vorm krijgt, legt het college vast in uitvoeringsplannen. Uitgebreide communicatie over de nieuwe minimaregelingen voor 2018 volgt in de komende maanden, zowel naar de doelgroep als naar mensen uit hun directe omgeving
- I. De gemeente, de corporaties, en huurdersorganisaties maken gezamenlijk een plan om:
- huurtoeslaggerechtigden te informeren over de mogelijkheden om gebruik te maken van huurtoeslag. Zo nodig helpen we hen hierbij.
 - Gemeentelijke regelingen voor huishoudens met een laag inkomen (zie ook brochure 'Meedoen in Brummen') maximale bekendheid te geven.
- J. De gemeente draagt zorg voor een doeltreffende schuldhulpverlening (BAC, 'Team voor elkaar'). De gemeente draagt aan het BAC bij met een subsidie van €60.000 per jaar, Veluwonen draagt €10.000 per jaar bij **(beide bedragen: onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad)**
- K. Vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen is bij Veluwonen integraal onderdeel van het huurincasso-proces. Als problematische financiële situaties in huishoudens vermoed of gesignaleerd worden, adviseert Veluwonen betrokkenen dringend om hulp te zoeken bij instanties, zoals BAC en Team Voor Elkaar. Veluwonen werkt met deze instanties samen (op basis van individueel maatwerk) om erger te voorkomen.
- L. Veluwonen stuurt op het niet laten oplopen van betalingsachterstand. De norm is dat deze niet hoger is dan 0,5% van de huursom.

5. Beschikbaarheid: passend toewijzen, doorstroming, verkoop en nieuwbouw

Onze uitgangspunten

Het aantal sociale huurwoningen en de behoefte hieraan moet in evenwicht zijn. Het huidige aantal woningen voor zelfstandig wonen (± 2.800)¹ is voldoende om in de huidige behoefte te voorzien. Ook in de toekomst moet die balans gehandhaafd blijven. Vraag- en aanbodontwikkelingen moeten daarom voortdurend in de gaten gehouden worden.

Tabel: aantal woningen Veluwonen per 1-1-2017

| Huurprijscategorie | | Eerbeek/Hall | Brummen e.o. | Totaal |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Tot jongerengrens | <414,02 | 203 | 137 | 340 |
| Jongerengrens – 1 ^e aftoppingsgrens | 414,02-592,55 | 874 | 901 | 1.775 |
| 1 ^e aftopp.grens – 2 ^e aftopp.grens | 592,55-635,05 | 124 | 158 | 283 |
| 2 ^e aftopp.grens – vrije sectorgrens | 635,05-710,68 | 186 | 174 | 360 |
| Vanaf vrije sectorgrens | >711 | 34 | - | 34 |
| Totaal | | 1.421 | 1.371 | 2.792 |

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. De gemeente verwacht dat het aantal huishoudens in de komende 10 jaar met 560 toeneemt. Het nieuwbouwprogramma in deze periode gaat eveneens uit van een toename met 560 woningen. In de woonvisie staat dat de gemeente de invulling van de nieuwbouwplannen afstemt op de behoefte. Dit houdt onder andere in dat de gemeente inzet op het bouwen van woningen die de doorstroming vanuit de sociale huursector moet stimuleren. Om die reden heeft de gemeente in haar uitvoeringsprogramma opgenomen om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan om betaalbare koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector te realiseren.

In de Woonvisie staat verder dat het aanbod van sociale woningen voldoende moet zijn om in de behoefte te blijven voorzien.

Om te kunnen sturen op kwaliteit en op de aanwezige vraag is heeft het college in oktober 2016 een afwegingskader woningbouw vastgesteld, waarin de uitgangspunten ten aanzien van nieuw toe te voegen woningen staan. Bouwinitiatieven moeten hierin passen.

In het afwegingskader wordt de prioriteit gelegd bij de kernen Eerbeek en Brummen. De focus ligt op inbreiding voor uitbreiding, transformaties, herstructurering of het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de kleine Kernen. Een bouwplan moet aantoonbaar voorzien in een behoefte. Op locatieniveau toetst de gemeente of het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft, zoals vanuit een oogpunt van duurzaamheid, leefbaarheid of cultuurhistorie. Verder wordt gekeken naar de vraag of het een beeldbepalende plek betreft.

Veluwonen verkoopt huurwoningen maar bouwt ook nieuw. Bij de verkoop van woningen gaat het om zowel vrijesectorwoningen als een aantal wat oudere sociale huurwoningen. De geraamde opbrengst hiervan is €3,3 miljoen (€150.000 per woning). De opbrengst uit verkoop is o.a. bedoeld om te kunnen investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Met deze inkomsten wordt ook de bijdrage aan betaalbaarheid opgevangen, waaronder het realiseren van energetische verbeteringen zonder hiervoor een huurverhoging te rekenen bij de zittende bewoners.

¹ Behalve 2.792 woningen voor *zelfstandig* wonen verhuurt Veluwonen 213 woningen/units voor niet-zelfstandig wonen, waaronder Beekwal (63), Tolzicht (54) en units voor cliënten met een geestelijke en/of verstandelijke beperking (Eerbeek: 30 wooneenheden, Brummen: 66 wooneenheden).

Verkoop van huurwoningen draagt ook bij aan differentiatie van buurten en dorpen, aan verjonging van het bezit en het is een (bescheiden) bijdrage aan het aanbod voor middengroepen en doorstroming vanuit sociale huurwoningen.

Verkoop van sociale huurwoningen niet mag leiden tot een onbalans in het aanbod. Het aantal te verkopen woningen moet daarom steeds in samenhang worden gezien met de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren. Vanwege deze reden halveert (van 20 naar 10) Veluwonen het aantal te verkopen woningen vanaf 2023.

We verdelen de sociale huurwoningen eerlijk. Huishoudens met de laagste inkomens kunnen aanspraak maken op de woningen die passen bij hun inkomen (passend toewijzen). We streven naar zo hoog mogelijke slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen. Vertrekpunt hierbij zijn de verwachte slaagkansen, ten tijde van de besluitvorming m.b.t. passend toewijzen (september 2015).

Voldoende woningaanbod voor de lage inkomensgroepen willen we ook bereiken door het bevorderen van de eerdergenoemde doorstroming.

Wat doen we in 2018

Nieuwbouw

- A. De gemeente en corporaties zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Nieuwbouw concentreert zich de komende jaren op vrijkomende schoollocaties in Brummen en Eerbeek. Voor deze locaties is de planvorming gestart en in 2018 worden de plannen verder uitgewerkt waarna de bestemmingsplannen opgesteld worden.

Verkoop

- B. Veluwonen verkoopt in de periode 2018-2022 $\pm 20^2$ woningen per jaar. Geraamde opbrengst: €3 mln. Hiervoor zijn ca. 350 woningen aangewezen voor verkoop. Zittende bewoners mogen de woning kopen, anders verkopen we deze bij mutatie. Vanaf 2023 houdt Veluwonen rekening met de verkoop van 10 woningen per jaar. Dit aantal wordt jaarlijks opnieuw bezien.
- C. Veluwonen verkoopt haar vrije sectorwoningen (op enkele uitzonderingen na).
- D. Ook de woningen die ooit met de Koopgarant-regeling zijn verkocht (± 125), worden doorverkocht zodra Veluwonen deze heeft teruggekocht. Indien beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk komt te staan, overweegt Veluwonen om deze woningen opnieuw te verhuren.
- E. Het verkoopprogramma van Veluwonen is een mix van reguliere verkoop en van Koopstart.

Woonruimteverdeling

- F. De corporaties wijzen 'passend' toe zoals is afgesproken binnen de regio Stedendriehoek. Dit betekent dat van de aangeboden woningen:
- 60% een huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens (€592,55)
 - 20% een huur heeft tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (€592,55 tot €635,05)
 - 20% een huur heeft tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€710,68).
- G. De corporaties wijzen max. 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden met een inkomen van €36.165 tot €40.349 (de zgn. Monaschgroep).

Monitoring

- H. We monitoren ontwikkelingen rond de woonruimteverdeling, zoals aantallen woningzoekenden en het slagingspercentage. We grijpen in in de spelregels m.b.t. woonruimteverdeling wanneer daar aanleiding toe is. De monitoring, die in regionaal verband plaatsvindt, wordt indien mogelijk en relevant vertaald naar de Brummense situatie.

² Dit is het aandeel te verkopen woningen in de gemeente Brummen naar rato van de omvang van het woningbezit in de gemeente Brummen.

- I. Gemeente en corporaties volgen en analyseren permanent de plaatselijke vraag- en aanbod ontwikkelingen met het oog op het uitgangspunt om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op peil te houden. Behalve de resultaten van de monitoring van woonruimteverdeling (zie H), worden hierin ook de impact van extramuralisering en huisvesting van statushouders betrokken. Als daartoe aanleiding is, kan dit tussentijds leiden tot maatregelen ten aanzien van het verkoop- en/of nieuwbouwbeleid.
- J. Uiterlijk in mei 2018 bespreken partijen gezamenlijk de cijfers t.a.v. slagingskansen, toewijzingen, bemiddelingen enzovoorts over het jaar 2017. Veluwonen vraagt hiervoor cijfers op bij Woonkeus.

6. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen: Woningverbetering en sloop/vervangende nieuwbouw

Onze uitgangspunten: ambities op (middellange) termijn

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn (zie 'Koersdocument Duurzame Energie 2015-2018'). De gemeente gaat met ontwikkelende partijen het gesprek aan over de wenselijkheid van en de mogelijkheden om energie-neutrale woningbouw te realiseren. In samenspraak met corporaties en ontwikkelaars stelt de gemeente voor 2020 een richtlijn op wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendigheid van nieuwbouw en renovatie.

Veluwonen heeft als ambitie, verwoord in het ondernemingsplan, in 2030 helemaal CO2-neutraal te zijn. Dit betekent dat de huurders tegen die tijd een veel lagere energierekening hebben en misschien zelfs niets meer voor energie betalen. Maar het houdt ook in dat de gehele bouw- en onderhoudscyclus dan CO2-neutraal is. Hoe deze ambitie te bereiken, wordt in 2018 uitgewerkt in een stappenplan.

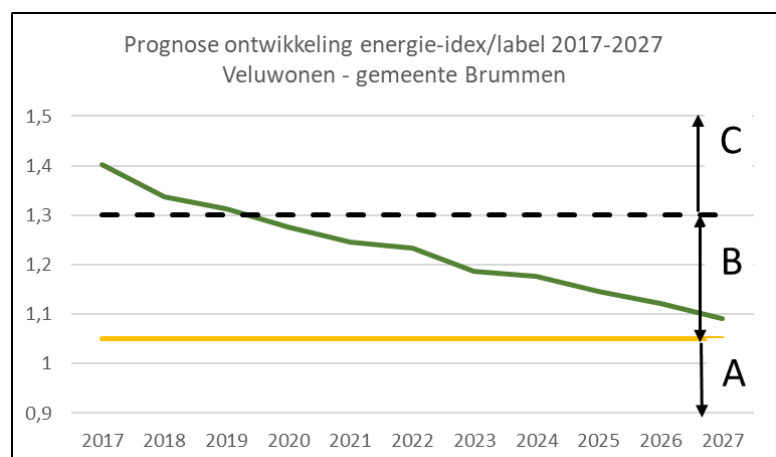
Plannen op de kortere termijn

De bestaande voorraad moet voldoen aan veranderde/veranderende woonbehoeften. We zetten daarom in op verbetering van woningen. De oudste huurwoningen komen als eerste aan de beurt. Veluwonen beoordeelt voor elk woningcomplex of rond het 50^e exploitatiejaar woningen ingrijpend kunnen of moeten worden verbeterd. In dat geval is het uitgangspunt dat zo'n verbetering moet leiden tot een dusdanig kwaliteitsniveau dat deze woningen weer 40 jaar meekunnen. Om dit te bereiken zijn vaak ingrijpende en dure planmatige onderhoudswerkzaamheden (vooral casco) nodig. Dit kan gecombineerd worden met werkzaamheden binnenshuis om de woning beter te laten voldoen aan wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners.

Onlosmakelijk onderdeel van elk verbeterplan is de energetische kwaliteit. Veluwonen heeft in 2017 besloten om ingeval van verbeteringrepen de energetische kwaliteit te verhogen naar tenminste energielabel A (was voorheen label B). Dit draagt ook bij aan betaalbaarheid. Voor verbetering naar een A-label vraagt Veluwonen geen huurverhoging van de zittende bewoners.

De verbetering van de energetische kwaliteit leidt ertoe dat de woningen van Veluwonen in de gemeente Brummen in 2021 gemiddeld een energielabel B (index 1,25) hebben. Dit beantwoordt aan zowel het Convenant Energiebesparing Huursector (uit 2012) als aan het landelijke Energieakkoord (uit 2013).

De verbeteringrepen zoals hierboven bedoeld zijn in eerste instantie gericht op het (energetisch) optimaliseren van 'de schil' van de woning. Hiermee wordt energieverlies zoveel mogelijk gereduceerd en bovendien het wooncomfort verbeterd. Met het optimaliseren van installaties (CV, warmteopwekking- en terugwinning) is extra 'duurzaamheidswinst' te behalen. Bestaande (beproefde) technieken passen we zoveel mogelijk toe. Innovaties op dit terrein volgen elkaar snel op. Als zich nieuwe, goed toepasbare ontwikkelingen voordoen, maakt Veluwonen hiervan gebruik. Het actief inspelen op deze



In deze prognose zijn behalve verbeterplannen tevens verwerkt: nieuwbouw, sloop/vervangende nieuwbouw en verkoop van woningen

nieuwe ontwikkelingen moet ook worden gezien tegen de achtergrond van de ambitie om in 2030 CO2-neutraal te zijn.

Veluwonen heeft bovenstaande ambities vertaald in een verbeterprogramma voor de komende 10 jaar. Dit omvat ruim 700 woningen met een totaalbudget van ±€48,5 miljoen.

Sloop en vervangende nieuwbouw

In specifieke gevallen wordt niet gekozen voor verbetering van oude woningen, maar voor sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw. De komende 10 jaar is dat aan de orde voor ±160 woningen. Hiermee is in totaal een budget gemoeid van ±€35 miljoen.

In geval van (vervangende) nieuwbouw streeft Veluwonen zoveel mogelijk naar (bijna) energie-neutrale woningen.

Wat doen we in 2018

A. Veluwonen voert in 2018 de volgende projecten uit:

- Aan de Bongerd in Brummen bouwt Veluwonen 20 woningen. Deze komen in de plaats van 20 woningen die in 2016 zijn gesloopt. Geraamde investering: €4 miljoen. Woningtypen: 4 levensloopbestendige woningen, 6 woningen voor kleine huishoudens, 2 starterswoningen en 8 eengezinswoningen. Energetische kwaliteit: BENG.
- In het herstructureringsgebied Eerbeekse Enk sloopt Veluwonen 23 woningen. Hiervoor komt nieuwbouw in de plaats waaronder 13 sociale huurwoningen. Realisatie hiervan is afhankelijk van nog 'lopende' bestemmingsplanprocedures. Veluwonen en de gemeente Brummen spannen zich in om realisatie van deze plannen mogelijk te maken.
- In Eerbeek verbetert Veluwonen 64 eengezinswoningen aan de G. Doustraat, Kloosterstraat, Huijgenslaan, Frans Halsstraat en Rembrandtlaan. Kwaliteit: minimaal A-label, 40 jaar verlenging levensduur. Geraamde investering: ca. €3,9 miljoen.
- Veluwonen verbetert 53 in Brummen (Jan Somerstraat, weth. Giermanstraat, Maarten Munnikplein). Kwaliteit: minimaal A-label, 40 jaar verlenging levensduur. Geraamde investering: ca. €4,1 miljoen.

B. Veluwonen oriënteert zich op de ontwikkelingsmogelijkheden van een deel van Oud Eerbeek (Jan Mankesstraat e.o.). Medio 2018 leidt dat tot een visie welke (mix van) maatregelen, (woningverbetering, verkoop, sloop/vervangende nieuwbouw) gewenst en/of kansrijk zijn.

7. Zorg en huisvesting ouderen

Onze uitgangspunten

Momenteel heeft Veluwonen 450 à 500 woningen (17% van het totaal) die specifiek bedoeld en/of geschikt zijn voor ouderen. Van de huidige bewoners is echter ±45% ouder dan 65 jaar (25% is ouder dan 75 jaar). Een groot deel van de ouderen bewoont dus een 'reguliere' eengezinswoning.

De praktijk is dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen. Velen blijven zelfs bij voorkeur zo lang mogelijk in de vertrouwde woning en woonomgeving wonen. Dit wordt ook veroorzaakt door veranderingen in de zorg en het overheidsbeleid. Ons streven is dat oudere inwoners in hun dorp of wijk kunnen blijven wonen als zij dit willen. Het sociale netwerk is hierbij erg belangrijk. Ook vanuit het oogpunt van mantelzorg is dit wenselijk.

Tegelijkertijd is de 'drempel' om in een verzorgingshuis te gaan wonen aanzienlijk verhoogd. Ouderen blijven dus langer zelfstandig wonen en krijgen zorg of andere vormen van hulpverlening aan huis.

Deze ontwikkelingen en de aanzienlijke toename van het aantal ouderen brengen met zich mee dat het steeds belangrijker wordt om in te spelen op de woonbehoeften van ouderen. Omdat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen, kunnen aanpassingen noodzakelijk zijn. Soms zijn kleine aanpassingen al voldoende.

Bij (ver)nieuwbouw houden we rekening met de toenemende vergrijzing van de bevolking en de opgaven die daaraan gerelateerd zijn, zoals voorzien in voor ouderen geschikte woningen en voldoende mogelijkheden voor wonen met zorg.

Daarnaast is er beleid voor mantelzorgwoningen en is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de inwoonregeling om mantelzorg te faciliteren.

Omdat het aantal hulpbehoevende ouderen aanzienlijk toeneemt is ook het bevorderen van zelfredzaamheid belangrijker dan ooit. Een doeltreffende hulp- en zorginfrastructuur is daarbij van belang. Evenals het sociale netwerk in de wijken of kernen en een goede inrichting van de openbare ruimte.

Wat doen we in 2018

- A. Veluwonen presenteert in het 1^e kwartaal 2018 een notitie 'Seniorenhuisvesting'. Hierin zijn uitgangspunten geformuleerd m.b.t. vraag- en aanbodontwikkelingen en de gewenste/noodzakelijke specifieke huisvesting van senioren (toegesplitst op sociale huur). Veluwonen bespreekt deze notitie met de gemeente Brummen en met Samen Eén.
- B. Veluwonen realiseert kleine aanpassingen in hun woning op individueel verzoek van ouderen. Hiervoor is €250.000 beschikbaar.
- C. De gemeente voert via Team Voor Elkaar het WMO-beleid uit en zorgt in dat kader voor omvangrijkere aanpassingen bij huishoudens die hiervoor worden geïndiceerd.
- D. De gemeente en Veluwonen stemmen hun beleid wat betreft aanpassingen in woningen op elkaar af.
- E. De gemeente zorgt voor een soepel vergunningenbeleid ten aanzien van mantelzorgwoningen.
- F. De gemeente zet in op flexibele bestemmingsplannen om mantelzorgwoningen toe te staan.
- G. Veluwonen presenteert i.s.m. Riwis een toekomstvisie betreffende de ontwikkeling van wonen en zorg in Eerbeek en Brummen en het toekomstperspectief van De Beekwal en Tolzicht. Veluwonen en de gemeente Brummen voeren hierover in een vroegtijdig stadium overleg.

8. Huisvesting overige aandachtsgroepen

Onze uitgangspunten

In de gemeente Brummen staan meerdere accommodaties voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten en voor begeleid/beschermd wonen. Diverse hiervan worden door Veluwonen beheerd en verhuurd en blijft dit doen.

Vanwege ontwikkelingen in de zorg worden voor mensen met een lichte verstandelijke beperking of met psychiatrische problemen de mogelijkheden beperkt om in een instelling gehuisvest te worden. De gemeente werkt op regionaal niveau mee aan de Transformatieagenda maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit is gericht op meer zelfredzaamheid en meer huisvesting in de wijk. Een deel van deze groep gaat zelfstandig wonen (extramuralisering) of blijft zelfstandig of thuis bij ouders wonen. Een ander deel houdt behoefte aan beschutte woonplekken. We willen ons inspannen om voor deze mensen voldoende aanbod in de gemeente te realiseren met begeleiding op maat. Dit kunnen ook 'reguliere' woningen zijn die verhuurd worden op basis van aanvullende afspraken met betrokkene en met hulpverleningsinstanties.

Daarnaast heeft de gemeenten en Veluwonen de taak en verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Wij doen dit op basis van taakstellingen die elk half jaar door de rijksoverheid bekend worden gemaakt. Hierbij blijven we de voorrangregeling hanteren.

Ten slotte zijn er andere groepen die via hulpverlening (bijv. vrouwenopvang) worden opgevangen en een woning nodig hebben. Indien zij zijn aangewezen op een sociale huurwoning verlenen we hieraan medewerking.

Wat doen we in 2018

- A. Veluwonen huisvest statushouders op basis van de gemeentelijke taakstellingen. Voor het 1^e half jaar 2018 zijn dat 16 personen, voor de 2^e helft van het jaar is de taakstelling nog niet bekend.
- B. Veluwonen stelt woningen beschikbaar aan vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. Het gaat hierbij om 1-3 woningen per jaar.
- C. Veluwonen stelt woningen beschikbaar aan personen die nu verblijven bij een instelling en met begeleiding de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen ('opstapwoningen').
- D. Gemeente en corporaties overleggen wat er nodig is om de transformatie van beschermd wonen en extramuralisering te faciliteren. Zij brengen o.a. in beeld welk beslag dit legt op de bestaande woningvoorraad – er is geen sprake van een 'taakstelling'- en welke 'spelregels' nodig zijn om deze huishoudens verantwoord (ook vanuit een oogpunt van leefbaarheid) en adequaat te huisvesten. **Dit wordt gezien in samenhang met GGZ-cliënten die reeds zelfstandig wonen en waarvoor de gemeente eveneens de eerstverantwoordelijke is wat betreft begeleiding.**
- E. Als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen, sluit Veluwonen een buitenkanscontract en maakt zo de toewijzing van een woning toch mogelijk.
- F. Veluwonen spant zich in om huisuitzettingen te voorkomen. Hiervoor wordt intensief samengewerkt met de gemeente en diverse hulpverleningsinstanties. Veluwonen heeft een 'vangnet' ('laatste kans beleid') om dreigende ontruiming te voorkomen. In uitzonderingsgevallen is ontruiming onvermijdelijk en alleen mogelijk op basis van een gerechtelijke uitspraak.

9. Leefbaarheid

Onze uitgangspunten

We willen dat de leefbaarheid in de dorpen optimaal is. Dit is echter een sterk subjectief begrip. Wat verstaan we hier zoal onder?

- Het voorzieningenaanbod moet op peil zijn, maar wel passend bij het draagvlak en de schaalgrootte van de kern.
- De opbouw van wijken en kernen moet gevarieerd zijn.
- De woonomgeving moet aantrekkelijk (schoon, heel, veilig) zijn.
- De woonomgeving moet ook goed toegankelijkheid zijn voor bijv. ouderen. Maar er moeten ook voldoende speelmogelijkheden zijn voor kinderen.

Voor de gemeente is het een kerntaak om te zorgen voor een goede woonomgeving en openbare ruimte. Maar ook Veluwonen besteedt actief aandacht aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Zij moet zich daarbij vanwege landelijke wet- en regelgeving wel beperken tot een bepaald maximum (gemiddeld bedrag) per woning.

Veluwonen werkt op dit terrein nauw samen met politie, maatschappelijk werk, de sociale wijkteams en andere hulpverleningsinstanties. Zo proberen zij met buurtbemiddeling te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een buren-/buurtconflict. De gemeente, Veluwonen en de politie werken intensief samen wat betreft bestrijding van woonfraude en hennepeteelt in woningen.

Verder bevordert Veluwonen met speciale activiteiten ('maatwerk' per buurt/dorp en specifiek thema) de betrokkenheid en participatie van bewoners. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Met dergelijke activiteiten vangen zij ook signalen op die onder de bewoners leven. Hieraan verbinden zij meteen een actie om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.

Wat doen we in 2018

In de Brummense dorpen is geen 'zware' leefbaarheidsproblematiek aan de orde. Daarom vinden we het niet nodig om hierover specifieke afspraken te maken. Dit neemt uiteraard niet weg dat er (veelal incidenteel en individueel) situaties zijn die aandacht vergen. Het bestaande beleid en de samenwerkingspraktijk volstaan om dergelijke kwesties adequaat aan te pakken.

10. Financieel

Op 23 oktober 2017 heeft de RvC van Veluwonen de begroting 2018 en de Meerjarenraming 2018-2027 vastgesteld. De plannen en voornemens van Veluwonen die zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2018 zijn hierin opgenomen. In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de financiële effecten van deze plannen en voornemens.

WSW-ratio's

Er wordt scherp toegezien op het financieel beheer en beleid van woningcorporaties. Dit toezicht richt zich ook op de vraag of het beleid van de corporaties voldoende solide is in die zin dat de financiële continuïteit niet in gevaar komt. M.a.w. zijn alle voornemens en plannen (en uiteraard de reguliere bedrijfsvoering) financieel uitvoerbaar. Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) heeft hiervoor 5 beoordelingsratio's ontwikkeld. Aan de hand van deze ratio's lichten we de financiële situatie en spankracht toe van Veluwonen. De ratio's zijn onderdeel van eerdergenoemde begroting 2018 en meerjarenraming 2018-2027.

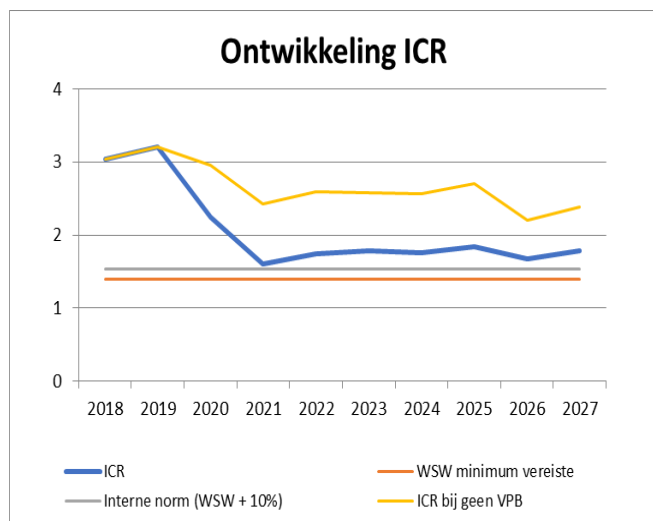
Veluwonen voldoet voor de periode 2018-2027 aan de normen van de landelijke toezichthouders. Behalve het WSW is dat de Autoriteit Woningcorporaties.

Van de 5 WSW-ratio's is de ICR (Interest Coverage Ratio) de belangrijkste. De ICR meet in hoeverre Veluwonen in staat is om de rente-uitgaven te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (= operationele kasstroom). Het WSW hanteert een minimumnorm van 1,4.

Veel van de plannen en voornemens in de prestatieafspraken hebben direct of indirect invloed op de ICR. Toelichting:

- Huurontwikkeling: huurinkomsten hebben grote invloed op de ICR. Een gematigd huurbeleid zorgt voor een lagere ICR.
- Woningonderhoud: actualisering en verfijning van de meerjaren onderhoudsbegroting leiden tot hogere uitgaven, vooral voor planmatig onderhoud. Hoe hoger de onderhoudsuitgaven, hoe lager de ICR.
- Ook afdrachten aan de landelijke overheid beïnvloeden de ICR negatief. De verhuurdersheffing is hiervan een belangrijk onderdeel. Vanaf 2020 komt hier de Vennootschapsbelasting bij. Deze laatste is, **naast de stijging van onderhoudsuitgaven**, de belangrijkste oorzaak van de scherpe daling van de ICR vanaf 2020.
- Nieuwbouw en woningverbetering (waaronder duurzaamheid) hebben *indirect* invloed op de ICR: de rentelasten ten gevolge van het aantrekken van leningen zorgen voor een lagere ICR.

Het volgende overzicht geeft een gedetailleerder beeld van de operationele activiteiten, de (des)investeringen en de financieringsactiviteiten tot en met 2027.



| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | | | | | | | | | |
| Ontvangsten | | | | | | | | | | |
| Huur | 26.329 | 26.695 | 26.699 | 27.239 | 27.846 | 28.452 | 29.434 | 30.115 | 30.719 | 31.314 |
| Vergoedingen | 571 | 568 | 565 | 562 | 560 | 559 | 557 | 557 | 556 | 554 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 3 | 258 | 7 | 49 | 32 | 54 | 36 | 50 | 52 | -194 |
| Rente | 113 | 127 | 133 | 141 | 146 | 162 | 162 | 158 | 158 | 166 |
| totaal | 27.016 | 27.648 | 27.404 | 27.991 | 28.584 | 29.227 | 30.189 | 30.880 | 31.485 | 31.840 |
| Uitgaven | | | | | | | | | | |
| Personeel | 2.561 | 2.620 | 2.680 | 2.742 | 2.806 | 2.876 | 2.947 | 3.021 | 3.097 | 3.159 |
| Onderhoud | 6.810 | 6.124 | 6.853 | 8.746 | 7.953 | 8.705 | 6.766 | 6.564 | 9.179 | 8.545 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 3.591 | 3.454 | 3.524 | 3.598 | 3.571 | 3.642 | 3.744 | 3.836 | 3.922 | 4.002 |
| Rente | 3.469 | 3.539 | 3.470 | 3.614 | 3.946 | 4.148 | 5.350 | 5.464 | 5.729 | 5.896 |
| Saneringssteun | 273 | 283 | 291 | 310 | 320 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verhuurdersheffing | 3.491 | 3.484 | 3.697 | 3.880 | 4.011 | 3.936 | 4.030 | 4.140 | 4.228 | 4.319 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | 0 | 2.508 | 2.746 | 2.896 | 2.465 | 3.166 | 3.118 | 1.296 | 1.343 |
| Mutatie balansposten | -315 | -5 | -6 | -5 | -5 | -5 | -6 | -6 | -6 | -2 |
| totaal | 19.880 | 19.499 | 23.017 | 25.631 | 25.498 | 25.767 | 25.997 | 26.137 | 27.445 | 27.262 |
| Totaal operationele activiteiten | 7.136 | 8.149 | 4.387 | 2.360 | 3.086 | 3.460 | 4.192 | 4.743 | 4.040 | 4.578 |
| (Des)investeringen | | | | | | | | | | |
| Verkopen (regulier en Koopgarant) | 4.873 | 5.070 | 4.749 | 5.538 | 5.728 | 2.830 | 2.912 | 3.062 | 3.521 | 3.680 |
| Voorraden vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 528 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 | 0 | 0 |
| Verbeteringen bestaand bezit | -9.063 | -4.028 | -3.473 | -3.260 | -3.784 | -12.996 | -1.854 | -5.334 | -5.893 | -11.081 |
| Nieuwbouw c.q. aankoop | -8.397 | -6.694 | -11.932 | -16.759 | -7.774 | -12.104 | -4.553 | 0 | 0 | 0 |
| Overig (o.a. sloop) | -377 | -205 | -350 | -154 | -316 | -20 | -20 | -20 | -20 | -20 |
| totaal | -12.964 | -5.329 | -11.006 | -14.635 | -6.146 | -22.290 | -3.515 | -2.255 | -2.392 | -7.421 |
| Financieringsactiviteiten | | | | | | | | | | |
| Deelnemingen | -53 | -115 | -79 | -121 | -103 | -124 | -105 | -81 | -119 | 128 |
| Aflossing leningen | -5.784 | -7.184 | -19.684 | -12.184 | -11.184 | -9.184 | -5.384 | -11.641 | -7.663 | -26.566 |
| Nieuwe leningen | 11.457 | 4.479 | 26.382 | 24.580 | 14.347 | 28.138 | 4.812 | 9.234 | 6.134 | 29.281 |
| totaal | 5.620 | -2.820 | 6.619 | 12.275 | 3.060 | 18.830 | -677 | -2.488 | -1.648 | 2.843 |

Prestatieafspraken 2018