



Prestatieafspraken Apeldoorn 2017



Prestatieafspraken Apeldoorn 2017

Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Voorts wordt het taakgebied van de corporatie afgebakend: concentratie op kerntaken en de financiering ervan. Het toezicht wordt via de Autoriteit Woningcorporaties aangescherpt. Zij houdt toezicht op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financiën van corporaties en kan sancties opleggen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

(Uit: Handreiking Prestatieafspraken, Samenwerken volgens de Woningwet 2015, herziene versie)

De corporaties hebben voor 1 juli een overzicht verstrekt van activiteiten en voornemens voor 2017 en volgende jaren. Dit is 'het bod', de bijdrage van de corporaties aan het lokale volkshuisvestingsbeleid zoals dat is verwoord in de gemeentelijke woonvisie (Woonagenda 2014-2018, einddatum: 31 december 2017).

De corporaties en gemeente hebben in 2015 voor de periode 2015-2018 prestatieafspraken gemaakt (einddatum: 31 december 2018). Deze afspraken gelden als basis voor de nieuw te maken prestatie afspraken. De huurdersorganisaties zijn in 2015 geïnformeerd over de inhoud van deze afspraken. Er is geen adviestraject gevolgd.

Uitgangspunt is dat de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten. Elke partij levert een bijdrage vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, positie en rol. Dat geldt niet alleen voor het overleg als zodanig. Ook wat betreft de uiteindelijke prestatieafspraken wordt verwacht dat de bijdrage van iedere 'partij' hierin wordt verwoord. Die bijdragen kunnen materieel (geld) zijn, maar kunnen ook betrekking hebben op inzet.

Voorgaande betekent dat, hoewel het bod van de corporaties het startpunt van het overleg is, ook de bijdrage en inzet van de gemeente en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken worden vertaald. Dit alles naar vermogen en op basis van evenwichtigheid en wederkerigheid.
(Uit: Van 'bod' naar prestatieafspraken, toelichting op proces en agenda tripartite overleg 2016)

Middels onderliggend document worden de huidige prestatieafspraken (geactualiseerd) gebundeld met nieuwe prestatieafspraken. Daar waar op dit moment de afspraken niet SMART geformuleerd zijn, zal in 2017, voor de volgende prestatie afspraken, een verbeterslag worden gemaakt. Door middel van de volgende codering: *(pa 3.4)* wordt verwezen naar de prestatieafspraken van 3 juli 2015.

Inhoudsopgave

- A. Partijen
- B. Samenwerkingsovereenkomst
- C. Woonvisie
- D. Betaalbaarheid
- E. Beschikbaarheid
- F. Kwaliteit van de woningvoorraad
- G. Huisvesting bijzondere doelgroepen
- H. Wonen en zorg
- I. Leefbaarheid
- J. Financiën
- K. Bijlagen

Partijen

- A. Gemeente Apeldoorn
- B. Huurdersorganisaties:
 - a. Stichting Huurdersbelangen Samen Een (Sprengenland Wonen)
 - b. Huurdersbelangenvereniging De Sleutel (De Goede Woning)
 - c. Ons Woongoed (Ons Huis)
 - d. Huurdersbelangenvereniging Wij Zijn (de Woonmensen)
 - e. Huurdersorganisatie Koepel Mooiland Allen Samen (Mooiland)
- C. Woningcorporaties:
 - a. Sprengenland Wonen
 - b. De Goede Woning
 - c. Ons Huis
 - d. De Woonmensen
 - e. Mooiland

Samenwerkingsovereenkomst

Overwegende dat,

1. de Woningwet 2015 heeft geleid tot een wijziging van taken, verantwoordelijkheden en werkprocessen tussen woningbouwcorporaties, gemeente en huurdersverenigingen;
2. partijen op basis van gelijkwaardigheid, ieder voor zijn deel, een eigen verantwoordelijkheid hebben voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in de betreffende gemeente, nu en in de toekomst;
3. de gemeente in afstemming met partijen een eigen woonbeleid ontwikkelt en periodiek actualiseert;
4. partijen op basis van geactualiseerd volkshuisvestelijk beleid¹ prestatieafspraken maken waarin voor de korte termijn (1 tot 2 jaar) concrete en meetbare afspraken worden vastgelegd. Daarnaast worden globale middellange termijn (2 tot 4 jaar vooruit) afspraken gemaakt . De afspraken gaan over de opgave en de realisatie van de bouw, het beheer en het onderhoud van huurwoningen in eigendom van bedoelde corporaties;
5. een belangrijke opgave is om gezamenlijk tot prestatieafspraken te komen die voor elk van de corporaties én haalbaar zijn én in een goede balans recht doen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Apeldoorn;
6. partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen, reden waarom partijen de intentie hebben om samenwerkingsafspraken gezamenlijk vast te leggen;

¹ Bijvoorbeeld in de vorm van een woonvisie, woonplan of gemeentelijke beleidsnota Wonen

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Doel van de samenwerkingsovereenkomst is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties (nu en in de toekomst).

Artikel 2

Dit is het eerste jaar dat er prestatieafspraken gemaakt worden conform de nieuwe Woningwet. De partijen zijn het erover eens dat dit jaar vooral een proefjaar is dat als leerproces dient. Dit vraagt enig pragmatisme. Richtingen moeten op hoofdlijnen vastgelegd worden (waar mogelijk concreet). Daarbij moet er ook een vooruitblik gemaakt worden naar punten die volgend jaar uitgewerkt moeten worden, zodat er dan concretere afspraken gemaakt kunnen worden. Bijvoorbeeld door het formuleren van een procesafpraak richting prestatieafspraken in 2018. Vanaf volgend jaar kunnen acties verder concreet gemaakt worden.

Artikel 3

Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijk doel zoals omschreven in artikel 1 en overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014.

Artikel 4

De afspraken voor 2017 dienen naast het aangeven van inhoudelijke richtingen ook als een agenda hoe de komende jaren partijen samen werken aan prestatieafspraken; om op die manier een beter gestroomlijnd proces te vormen waar de inbreng van elke partij voldoende tot z'n recht komt. Partijen streven naar structureel, constructief overleg gericht op de realisatie van het gezamenlijk doel. De afgevaardigden van de partijen zijn gemandateerd tot het maken van afspraken namens de partij waar zij toe behoren.

Artikel 5

Partijen dragen gezamenlijk en in goed overleg structureel bij aan een goed aanbod nu en in de toekomst van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties in de gemeente Apeldoorn.

Artikel 6

Partijen overleggen tijdig, structureel en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking.

Artikel 7

Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk en gelijktijdig met elkaar te delen.

Artikel 8

Ieder der partijen is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel.

Artikel 9












Partijen komen overeen elkaar aan te spreken als de wijze van naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijk doel, met inachtneming van ieders onafhankelijke positie en rol.

Artikel 10

Bij een verschil van mening over de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst zullen partijen een mediator aanstellen. De mediator krijgt de opdracht een oplossing te zoeken om het verschil van mening te overbruggen.

Handtekeningenblad

Aldus overeengekomen te Apeldoorn op 8 december 2016

<i>Gemeente Apeldoorn</i>			
<i>N.T. Stukker</i>			
<i>Stichting Huurdersbelangen Samen Een</i>		<i>Sprengeland Wonen</i>	
<i>J. Schuurman</i>		<i>M.H. de Wilde</i>	
<i>Huurdersbelangenvereniging De Sleutel</i>		<i>De Goede Woning</i>	
<i>J.H. van Dongen</i>		<i>G.M.C. Walter</i>	
<i>Ons Woongood</i>		<i>Ons Huis</i>	
<i>J. Schoenmaker</i>		<i>A. Jongstra</i>	
<i>Huurdersbelangenvereniging Wij Zijn</i>		<i>De Woonmensen</i>	
<i>E. Anneveldt</i>		<i>V. van Oordt</i>	
<i>Huurdersorganisatie Koepel Mooiland Allen Samen</i>		<i>Mooiland</i>	
<i>K.H. Nijenhuis - Tadema</i>		<i>A.J.P.M. Wilbers</i>	

Woonvisie Apeldoorn

Woonagenda Apeldoorn (2014-2018)

De Woonagenda is een uitwerking van de structuurvisie en vastgesteld begin 2014. De Woonagenda en de analyse die daar in is opgenomen vormt de basis voor de prestatieafspraken. De komende jaren staan de volgende hoofdpogaven centraal:

1. Bewaking van de volkshuisvestelijke basis;
2. Beheer van de bestaande buitenstad;
3. Sturing op nieuwbouw.

De hoofdpogaven zijn opgedeeld in 14 concreter geformuleerde deelopgaven die samen de daadwerkelijke agenda vormen. Bijna elk van de afzonderlijke agendapunten uit de Woonagenda heeft betrekking op de woningcorporaties, hun rol in de stad en de samenwerking met de gemeente. Het ene agendapunt raakt aan de core business van de woningcorporaties, het andere in mindere mate.

Bewaking van de volkshuisvestelijke basis

Apeldoorn is een gemeente die zich terugtrekt op haar kerntaken. Een kerntaak is onze volkshuisvestelijke opgave. In de Buitenstad van nu en straks is de gemeente er voor de meest kwetsbaren in het wonen. Het gaat bovenal om het bewaken van passende huisvesting voor huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, door het creëren van voldoende woningaanbod met keuzemogelijkheden en een eerlijke woonruimteverdeling. Uitgangspunt is voldoende beschikbaarheid, betaalbaarheid én kwaliteit. De ambitie is het verbeteren, maar minimaal consolideren van de positie op de woningmarkt van deze groep. Wat betreft huisvesting van zorgkwetsbaren en andere bijzondere doelgroepen, blijft er een taak voor de gemeente om met instellingen, waaronder de woningcorporaties, de juiste huisvesting en begeleiding te organiseren.

Afspraken:

- De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties met elkaar maken. Wij spreken met elkaar af dat de gemeente altijd zorgt voor een actuele woonvisie.
- De huidige woonvisie (woonagenda) loopt 31 december 2017 af. De Gemeente draagt zorg voor de totstandkoming van een nieuwe woonvisie in 2017. Hierover wordt intensief overleg gevoerd met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties. De gemeente maakt daarvoor een kalender voor 1 februari 2017.
- Aan de hand van de samenwerkingsovereenkomst wordt het proces van de prestatieafspraken jaarlijks geëvalueerd.

Betaalbaarheid

Voldoende, betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep (pa 3.1)

In Apeldoorn staan circa 19.000 sociale huurwoningen (huur < €710,68), waarvan **18.600** (1/11/2016) in het bezit zijn van de vijf woningcorporaties.

DAEB Kale huur	De Goede Woning ²	%	de Woonmensen	%	Ons Huis Apeldoorn	%	Sprengeland Wonen Apeldoorn	%	Mooiland	%	Totaal	%
<409,92	843	11%	499	10%	434	9%	94	10%	36	5%	1906	10%
409,92-586,68	4.067	55%	2.458	50%	2323	48%	662	67%	459	62%	9969	53%
586,69-628,76	1.063	14%	617	12%	772	16%	103	10%	113	15%	2668	14%
628,77-710,68	1.422	19%	1.288	26%	1088	23%	128	13%	131	18%	4057	21%
>710,68	63	1%	89	2%	201	4%		0%	5	1%	358	2%
Totaal DAEB	7.458	100%	4.951	100%	4818	100%	987	100%	744	100%	18958	100%
Niet DAEB Kale huur	De Goede Woning	%	de Woonmensen	%	Ons Huis Apeldoorn	%	Sprengeland Wonen Apeldoorn	%	Mooiland	%	Totaal	%
<409,92		0%	0	0%		0%		0%	1	7%	1	0%
409,92-586,68		0%	0	0%	22	9%		0%		0%	22	3%
586,69-628,76		0%	0	0%	18	8%		0%		0%	18	2%
628,77-710,68		0%	0	0%	45	19%		0%		0%	45	6%
>710,68	310	100%	146	100%	154	64%	12	100%	13	93%	635	88%
Totaal niet DAEB	310	100%	146	100%	239	100%	12	100%	14	100%	721	100%
Totaal woningbezit	7768		5097		5057		999		758		19679	

Bron: woningcorporaties, zelfstandige huurwoongelegenheden volgens definitie dPi, gegevens 1 november 2016 voor splitsing DAEB/niet-DAEB

² De Goede Woning zet in op een beperkte groei van het aantal sociale verhuureenheden eind 2019. Sociale verhuureenheden zijn wat De Goede Woning betreft alle huisvesting bedoeld voor de doelgroep. Dat zijn bijvoorbeeld ook onzelfstandige kamers maar ook woningen die vanaf 2017 in het niet Daeb bezit zitten met een huur lager dan € 710,68 en woningen in het Daeb bezit met een hogere huur dan € 710,68 als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze laatste woningen krijgen bij mutatie weer een huur onder de € 710,68. In totaal verwacht De Goede Woning eind 2019 7680 sociale verhuureenheden en 270 vrij sector wooneenheden.

Voldoende betaalbare woonkwaliteit

We staan gezamenlijk voor voldoende woningen voor de primaire doelgroep, betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijscategorieën met een zo hoog mogelijke slagingskans. Dit is met stip het belangrijkste doel van gemeente en woningcorporaties. De omvang van de doelgroep kan wijzigen en de verwachting is dat de doelgroep als gevolg van de huishoudensverdunding en extramuralisering gestaag in aantal groeit. Vanwege sloop en vervangende nieuwbouw, waarbij soms laagbouw voor hoogbouw in de plaats komt, en de verkoop van woningen (zgn. uitponden) die nodig is om aan middelen te komen voor investeringen zoals nieuwbouw, wordt dat een grote uitdaging. Tegelijkertijd worden er ook nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Om goed te kunnen monitoren of er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep, is het zaak om door middel van de gemeentelijke woningmarktmonitor, die mede gevoed wordt door de cijfers van Woonkeus Stedendriehoek, goed in de gaten te houden of het niet uit de pas loopt. Wanneer daar aanleiding toe is gaan we in overleg hoe we kunnen ingrijpen en welke maatregelen we treffen.

Tabel toewijzingen naar prijsklasse (sociale huurwoningen)

Aantal toewijzingen in prijsklasse:	2013		2014		2015		2016 tot 1 okt	
tot kwaliteitskortingsgrens/ maximale huurgrens < 23 jaar	125	9%	148	10%	117	8%	107	10%
tot aftoppingsgrens 1- en 2- persoonshuishoudens	349	25%	391	26%	397	27%	581	54%
tot aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	199	14%	185	12%	256	17%	178	16%
tot maximale huurgrens huurtoeslag	700	51%	765	51%	694	47%	219	20%
	1373	100%	1489	100%	1464	100%	1085	100%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Voldoende differentiatie in prijs en woningtypen

Het is van groot belang dat niet alleen de totale hoeveelheid sociale woningen toereikend is voor de primaire doelgroep, maar ook dat er binnen die voorraad aan sociale huurwoningen voldoende differentiatie is in prijs en woningtypen. Het leeuwendeel van de sociale woningen mag zich niet concentreren net onder de aftoppingsgrens, maar moet ook bereikbaar blijven voor de mensen met een dusdanig inkomen dat zij een dergelijke huur niet kunnen opbrengen. Een goede spreiding van woningen met een bepaalde huur is dus gewenst.

De rol van de gemeente in deze betreft een regiefunctie in de woningbouwprogrammering. Om te zorgen dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd, wordt wat de verdeling binnen het kwalitatief nieuwbouw woningprogramma betreft, zowel programmatisch als financieel, voor de komende jaren een basisverdeling van 35% - 45% - 20% (goedkoop – middelduur – duur) gehanteerd, overeenkomstig het raadsbesluit van maart 2015 over de actualisering van de woningbouwprogrammering.

Totale woonlasten

Waar het gaat om betaalbaarheid is het van belang om te kijken naar de totale woonlasten voor een huishouden. De woningcorporaties voeren een verantwoord huurbeleid waarbij zij streven naar betaalbaarheid voor iedereen. Energiebesparende maatregelen zijn bedoeld om woonlasten te verminderen. De woningcorporaties zorgen voor een aanbod van huurwoningen in alle huurprijscategorieën en geven uitgebreide voorlichting over de woonlasten van de woning in relatie tot het inkomen van de woningzoekenden. Waar het gaat om de totale woonlasten realiseert de gemeente zich dat naast de huur en eventuele servicekosten, ook de energielasten, de OZB, de rioolheffing en de afvalstoffenheffing daar direct of indirect voor een huishouden in Apeldoorn deel van uit maken.

Afspraken voldoende woningen met een betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep (pa 3.1):

- Partijen staan gezamenlijk voor voldoende woningen voor de primaire doelgroep, een betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijs categorieën met een zo hoog mogelijke slagingskans. (pa 3.1A)
- We gaan de omvang van de doelgroep, het aantal sociale huurwoningen en het slagingspercentage actief en gezamenlijk monitoren en grijpen in wanneer daar aanleiding toe is. (pa 3.1B)
- De gemeente verstrekt actief informatie over de resultaten van de woningbouwprogrammering.
- De woningcorporaties voeren een verantwoord huurbeleid waarbij zij streven naar betaalbaarheid voor iedereen. De woningcorporaties zorgen voor een aanbod van huurwoningen in alle huurprijs categorieën en geven uitgebreide voorlichting over de woonlasten. (pa 3.2C). De corporaties gaan begin 2017 met de huurdersorganisaties in overleg om te komen tot een nadere definiëring van gematigd huurbeleid.

- Partijen maken voor het jaar 2017 de volgende procesafspraken over het onderwerp inkomensafhankelijke huurverhoging: indien inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast wordt de opbrengst rechtstreeks geïnvesteerd in (energetische) verbetering van de bestaande woningvoorraad. De opbrengst die hiervoor beschikbaar komt wordt bepaald op basis van de daadwerkelijk aangezegde inkomensafhankelijke huurverhoging 2017. Partijen maken in 2017 nadere, toetsbare afspraken over de besteding van deze extra middelen. De individuele corporaties leggen het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging in 2017, gekoppeld aan de investeringen, voor aan hun huurdersbelangenvereniging via een gekwalificeerd adviestraject.
- Met het oog op betaalbaarheid kijken partijen gezamenlijk naar de totale woonlasten voor een huishouden in Apeldoorn.
- Wanneer de gemeente lastenverhogingen doorvoert, maakt zij deze specifiek voor de primaire doelgroep in de politieke afweging. (pa 3.1D)
- Betaalbaarheid is een essentieel thema voor huurdersbelangenorganisaties, gemeente en corporaties. Maar vanzelfsprekend in de eerste plaats voor huurders en woningzoekenden. Om dit thema meer handen en voeten te geven wordt een woonlastenonderzoek uitgevoerd in de eerste helft van 2017 (momenteel zijn er diverse betaalbaarheidsonderzoeken geweest. Op basis hiervan wordt nadere invulling gegeven aan het woonlastenonderzoek). Hierbij wordt nader ingegaan op:
 - Armoedeval;
 - Eigen bijdragen vanuit de ZVW, WLZ of WMO;
 - Energiezuinigheid van de woning;
 - Invloed huurtoeslagwetgeving;
 - Gemeentelijke heffingen;
 - Nutsvoorzieningen (gas, water, licht, stadsverwarming).

Het onderwerp betaalbaarheid krijgt een prominente plek in de nieuwe Woonvisie die in 2017 wordt opgesteld.

Passend toewijzen (huurverlaging; specifieke doelgroepen)

Alle woningcorporaties³	<ul style="list-style-type: none"> - Toewijzingsbeleid en streefhuurverlaging in verband met “passend toewijzen” conform afspraken binnen de regio Stedendriehoek. De streefhuur is de huur die wordt toegepast na mutatie. De afspraken uit 2016 hebben ook hun positieve uitwerking op de betaalbaarheid in 2017 en volgende jaren. - Voor de toewijzing geldt als maatstaf: <ul style="list-style-type: none"> o 60% heeft een huur onder de 1e aftoppingsgrens (€586,68) o 20% heeft een huur tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (€586,68 tot €628,76) o 20% heeft een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€710,68) - Hierbij mag een marge van plus of min 10% worden gehanteerd. - Doelgroep van toewijzing is verruimd tot € 39.874 (met een max. van 10% van totaal). - We monitoren en evalueren de effecten van passend toewijzen (Woonkeus Stedendriehoek). De slaagkansen van de doelgroepen maken hier onderdeel van uit. - Jongeren tot 23 jaar in de primaire doelgroep wijzen wij in principe een goedkope (tot € 409,92) woning toe.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - In 2016 heeft De Goede Woning van 2.000 woningen de streefhuur verlaagd. Van 1.000 kleinere woningen verlagen we de streefhuurprijs bij mutatie tot onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68). Van 1.000 grotere woningen verlagen we de streefhuurprijs tot onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76). - In 2017 verlagen we nog eens voor 1000 woningen de streefhuur bij mutatie tot onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76)
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Per 2016 heeft de Woonmensen van 1.900 woningen de streefhuur verlaagd tot een van de 2 aftoppingsgrenzen. We zijn voornemens om per 2017 van nog eens 250 woningen de streefhuur te verlagen. - Eigen beleid aanbod sociale huurwoningen naar huurprijzen: <ul style="list-style-type: none"> o minimaal 10% tot kwaliteitskortingsgrens o minimaal 75% tot 2e aftoppingsgrens
Sprengenland Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Mede met het oog op passend toewijzen hebben we de streefhuur verlaagd naar gemiddeld 68% (gemiddeld €563) van de maximaal redelijke huur.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - In 2016 heeft Ons Huis van 1200 woningen de streefhuur verlaagd.

³ Alle woningcorporaties zijn: De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis, Sprengenland Wonen en Mooiland

Woonlasten

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> - Alle energetische investeringen zijn ten behoeve van de totale woonlasten van onze huurders. - Samen met gemeente willen we meewerken aan een woonlastenonderzoek. - Voorafgaand aan het tekenen van een huurovereenkomst voeren we, indien nodig, een adviesgesprek over de huurprijs, de verwachte energiekosten en het besteedbaar inkomen. Wanneer blijkt dat het inkomen en de te verwachten woonlasten ver uit elkaar liggen, wijzen wij de bewoner op mogelijke toekomstige problematiek.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Bij elke woningtoewijzing voeren we een betaalwaardigheidscheck uit. Dit geldt voor onzelfstandige woningen, sociale huurwoningen en de geliberaliseerde huurwoningen. De betaalwaardigheidscheck is een samenvatting van o.a. negatieve betaalervaringen en incassoregistraties. Bij een check worden uitslagen weergegeven in stoplichtmodules, waarbij een score wordt weergegeven. De informatie gebruiken we om kandidaat huurders te beschermen voor betaalproblemen.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - In 2017 gaan we huurders actiever informeren over woonlasten en budgetmogelijkheden. Dit wordt voorbereid in 2016. - In 2016 wordt beleid omtrent zelfbeheer t.b.v. lagere woonlasten ontwikkeld. Start uitvoering in 2017.
Sprengeland Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Wat betreft reductie van woonlasten zoomen we in op de doelgroepen met het grootste risico op betalingsproblemen. In samenspraak met de huurdersorganisaties, zetten we verdere acties uit. - We zetten samen met partners en huurdersorganisaties in 2017 een project op dat is gericht op het bij huurders kenbaar maken van de mogelijkheden om gebruik te maken van voorzieningen (subsidies, toeslagen, e.d.) en hen te begeleiden bij het aanvragen daarvan. Dit geldt in het bijzonder voor huurtoeslag. - Voor de woningen die we verbeteren geldt minimaal het B-label, te realiseren zonder huurverhoging voor zittende bewoners. - We bepleiten de inzet van energiecoaches.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Geen huurverhoging bij energetische maatregelen, tenzij - 2017: procedure voor verzoek huurprijsverlaging bij inkomensval goed inrichten

Huurbeleid (huurverhoging; streefhuur; schuldhulpverlening)

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">- Intensieve samenwerking rondom schuldhulpverlening met de Stadsbank, Sociale wijkteams en Stimenz ter voorkoming huisuitzetting a.g.v. huurschuld: continueren van beleid om betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren. Hierop zijn interne procedures afgestemd (klantvriendelijk incassoproces; screening, huisbezoeken). Tevens werken we indien nodig (maatwerk) samen met hulpverlening om oplopende betalingsachterstanden te voorkomen of op te lossen.- De jaarlijkse huurverhoging 2017 voeren we binnen de spelregels van de huursombenadering uit. In de tweede helft van 2016 besluiten we na overleg met de HBV hoe we invulling geven aan de huursombenadering.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none">- We hebben onze sociale woningvoorraad verdeeld in marktsegmenten. Waarbij 60% van de woningen valt in het segment tot €586,68, 20% van €586,68 -€628,76 en 20% van €628,76 - €710,68. Een groot deel van onze woningen verlagen we bij mutatie in huurprijs.- In 2017 zetten we het huidige beleid in grote lijnen door, maar met extra aandacht voor vroeg signalering, waarbij we het eerste contactmoment bij het ontstaan van huurschuld gaan vervroegen t.o.v. het huidige beleid. Belangrijke pijlers binnen ons debiteurenbeleid zijn:<ul style="list-style-type: none">o Betaalwaardigheidscheck nieuwe huurderso Persoonlijk contact/huisbezoek
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none">- Huurverhoging: gemiddeld inflatie voor lage en middeninkomens, inkomensafhankelijk voor hoge inkomens. Aftopping huurverhoging op 80% maximaal redelijke huur voor de laagste en de middeninkomens (en bevrozing huur indien daar boven).- In 2017 gaan we actiever inzetten op vroeg signalering van betalingsproblemen om grotere huurachterstanden te voorkomen. Voorbereidingen lopen nu.- Een beleidsplan om (o.a.) betalingsproblemen te voorkomen via laagdrempelige, persoonlijke contactmomenten, is in ontwikkeling. Beoogde onderdelen o.a. screeningsbeleid en huisbezoeken nieuwe huurders. Besluitvorming in 2016.
Sprengenland Wonen	<ul style="list-style-type: none">- Wij hanteren voor de periode 2017 t/m 2021 gemiddeld een inflatievolgend huurbeleid (m.u.v. mutaties), waarmee we nadrukkelijk inzetten op de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Per individuele woning kan het huurverhogingspercentage variëren (differentiatie), afhankelijk van de geldende streefhuur. Concreet betekent dit dat we in 2017 de huur verhogen met gemiddeld inflatie.-
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none">- 2017: geen huurverhoging boven inflatie voor laagste inkomens.- In 2017 door met huidige aanpak: vroeg signalering; klantvriendelijk incassoproces; screening, huisbezoeken en samenwerking met o.a. schuldhulpmaatje; Stimenz, sociale wijkteams. Binnen Ons Huis: casusoverleg.

Beschikbaarheid

Kernopgave prestatieafspraken (pa 1.5)

Het belangrijkste uitgangspunt van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep, betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijscategorieën met een zo hoog mogelijke slagingskans. Hier staan we voor!

Dit is de kernopgave en de belangrijkste afspraak. Alle andere thema's zijn evenzeer belangrijk, maar deze opgave staat centraal. Het is gezien de huidige situatie niet realistisch en niet mogelijk om voor elk thema het allerhoogste ambitieniveau na te streven. Er is daarom in gezamenlijkheid gekozen om het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid voorop te stellen.

We gaan daarbij uit van de vertreksituatie, waarbij er circa 19.000 sociale huurwoningen zijn waarvan er 18.600 (1/11/2016) in bezit van de woningcorporaties.

Beschikbaarheid sociale huurwoning	2013	2014	2015	tot 1 okt 2016
Aantal actief woningzoekenden	5426	5063	5797	4736
Aantal toewijzingen sociale huurwoningen	1373	1489	1464	1085
Aantal advertenties	1139	1180	1116	817
Slagingspercentage woningzoekenden (incl. urgenten)	21%	23%	19%	23%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Afspraken

- De kernopgave van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep, betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijscategorieën met een zo hoog mogelijke slagingskans.
- In de woonvisie zal “voldoende woningen voor de primaire doelgroep” nader worden gedefinieerd.
- Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties constateren dat er een grote druk is op de sociale huurwoningmarkt. Zij spreken met elkaar af dat de totale voorraad sociale huurwoningen niet kleiner wordt, liefst groter. Op dit moment bezitten de woningcorporaties 18.600 sociale huurwoningen.
- Zorgen voor voldoende betaalbare woning en voor de primaire doelgroep is de gezamenlijke opgave. Het gaat daarbij om de betaalbaarheid voor huurders en voor degenen die een woning gaan huren. De wetgeving rond passend toewijzen zorgt voor strakke kaders waarbinnen de opgave

valt. In Woonkeus Stedendriehoek wordt Passend Toewijzen geëvalueerd in 2016. Afgesproken wordt dat de uitkomsten in het tripartite overleg in het 1^e kwartaal 2017 worden besproken en dat het thema “beschikbaarheid” hierop wordt beoordeeld.

- Partijen gaan verkennen welke mogelijkheden er zijn om het huidige systeem van woonruimteverdeling in het belang van woningzoekenden te optimaliseren. Een verkenning vindt op initiatief van de woningcorporaties plaats in de eerste helft van 2017.

Sturing op nieuwbouw (pa 5)

Een actuele programmering die kwalitatief én kwantitatief aansluit op de doelen en ambitie (pa 5.1)

Voor de realisatie van nieuwbouw vormen de woningbouwprogrammering en locatiekaart, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2012 de basis. Op basis van actualisaties van de woningbouwprogrammering bepalen we gezamenlijk de komende twee jaar (met een doorkijk naar de jaren daarna) welke keuzes er qua aantallen en kwaliteiten gemaakt moeten worden. Daarbij zit ook de keuze voor het aandeel sociale woningbouw in de programmering. Het vullen van braakliggende terreinen in de bestaande stad krijgt prioriteit. Ook wordt gekeken naar tijdelijke invulling van braakliggende terreinen.

Grondprijzen

Partijen komen overeen dat de gemeente de grondprijzen hanteert zoals die door de raad, nota gronduitgifteprijsbeleid 2012, voor sociale huur zijn vastgesteld. Te weten €24.000,= voor grondgebonden woningen en €20.000,= voor gestapelde woningen. Op basis van deze grondprijzen worden, op grond van de gemeente, sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2016: € 710,86). Is er behoefte aan nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen op grond van de gemeente, dan dient de grondprijs daarvoor verlaagd te worden.

Kostenverdeling bij nieuwbouw

De nieuwbouwplanning van de VSW woningcorporaties is opgenomen in een bijlage. Een continue, zorgvuldige afstemming van de projecten blijft noodzakelijk. Het tegengaan van gestapelde ambities en onnodige regeldruk willen we voorkomen. Het bouwbesluit vormt de basis voor het realiseren van nieuwbouw. Daar waar sprake is van een potentieel herstructureringsgebied treden partijen vroegtijdig met elkaar in overleg en verkennen of er sprake is van een gedeelde maatschappelijke opgave. Bij de vastgestelde herstructureringsopgaven hebben de gemeente en de woningcorporaties beiden een verantwoordelijkheid hetgeen o.a. tot uiting komt in een gezamenlijke inspanning voor een haalbaar en (financieel) uitvoerbaar plan en leveren beiden een bijdrage in de verkenning naar deze haalbaarheid. De gemeente brengt de gereserveerde vervangingsinvesteringen voor groen, wegen en riolering aan het begin van het planproces transparant in beeld en zet de gereserveerde middelen in. De in bijlage opgenomen financiële afspraken worden vanuit deze intentie toegepast.

Afspraken: een actuele programmering die kwalitatief én kwantitatief aansluit op de doelen en ambitie

- Een zorgvuldige onderlinge afstemming tussen partijen van de projecten en gebieden. Jaarlijks herijken we de projecten voor de komende 2 jaar met een doorkijk van nog eens 2 jaar. Dit gebeurt tijdens het jaarlijks bestuurlijk overleg. (pa 5A)
- Voorkomen van gestapelde ambities en onnodige regeldruk. Het bouwbesluit vormt de basis voor het realiseren van nieuwbouw. Hier boven op zullen door de gemeente geen andere bouwkundige verplichtende voorwaarden worden gesteld (pa 5B). Aanvullend wordt afgesproken dat in de nieuwe woonvisie (2017) het onderwerp welstand voor sociale huurwoningen nader wordt gedefinieerd. Vervolgens kunnen in de prestatieafspraken 2017 over dit onderwerp (welstand) nadere afspraken worden gemaakt.
- Bij herstructurering hebben de gemeente en de woningcorporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente brengt gereserveerde vervangingsinvesteringen vooraf transparant in beeld en zet deze in ten behoeve van het maatschappelijk belang. Bestaande afspraken over specifieke projecten worden gecontinueerd. (pa 5C)
- Om te zorgen dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd, wordt wat betreft de verdeling binnen het kwalitatief nieuwbouw woningprogramma, zowel programmatisch als financieel, voor periode t/m 2019 een basisverdeling gehanteerd van 35% - 45% - 20% (goedkoop – middelduur – duur).(pa 5D)
- De financiële afspraken tussen de Gemeente Apeldoorn en de woningcorporaties zijn hieronder beschreven. (pa 5E)
- De huurdersorganisaties geven aan dat de prijs van nieuwbouwwoningen onder €586 moet blijven. Omdat de corporaties hier onder de huidige condities niet aan kunnen voldoen maken partijen een procesafpraak: er wordt onderzocht welke elementen van invloed zijn op de stichtingskosten en op welke manier deze beïnvloed kunnen worden om tot een lagere huurprijs te komen. Er wordt gebouwd (aantallen en prijscategorieën) op basis van de in de woonvisie aan te geven woningbehoefte. De verkenning vindt in de eerste helft van 2017 plaats.

Financiële afspraken

Drie productierollen

1	Corporatie koopt zelf ruwe grond	Gemeente faciliteert
2	Corporatie doet herstructurering bestaande wijk	Gemeente faciliteert
3	Corporatie koopt bouwrijpe grond van gemeente	Gemeente verkoopt bouwrijpe grond

Werkwijze onder 1

- a) De gemeente zal bij bouwplanontwikkeling (art 6.2.1. Bro) alle kosten conform de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) op de initiatiefnemer verhalen, middels anterieure overeenkomst AC1 en AC2. Deze kosten moeten een aantoonbare relatie hebben met de werkelijk verrichtte werkzaamheden. De Gemeente zal deze per project inzichtelijk maken. Voor bouwleges geldt de (methodiek van de) Legesverordening.
- b) De gemeente wil vrijblijvend taxatie-expertise inzetten zonder dat het repercussies heeft voor een later vast te stellen WOZ of Inbrengwaarde nieuwe Wro
- c) Bijdrage bovenwijkse voorzieningen worden verevend op een hoger schaalniveau. (Zie uitwerking bovenwijken/ gronduitruiling).
- d) Overname/terugneming grond wordt verevend op gebiedsniveau (Zie uitwerking bovenwijken/ gronduitruiling).
- e) Bij een gebiedstekort kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente om hierin een bijdrage te leveren. Hierbij wordt de integrale kostprijs uitgerekend. Dekkingsmogelijkheden, maatschappelijk rendement en ongeoorloofde staatssteun worden onder meer meegenomen in de afweging die de gemeenteraad maakt hoe om te gaan met een mogelijke bijdrage aan het tekort.

Werkwijze onder 2

- a) Herstructurering is voor rekening en risico van de desbetreffende corporatie. De gemeente is hierbij geen risicodragend partner.
- b) Met de corporaties wordt vanuit hun herstructureringsopgave gekeken naar de gemeentelijke inzet vanuit vervangingsbudgetten openbare ruimte.
 1. Per project worden afspraken gemaakt over de inzet van vervangingsbudgetten openbare ruimte.
 2. Hiervoor wordt, in samenwerking met de corporaties, vierjaarlijks een investeringsplan opgesteld. Doelstelling is dat de corporaties vroegtijdig zekerheid hebben over beschikbare middelen van gemeente zijde.
 3. Ambtelijke afspraken zullen per project bestuurlijk voor besluitvorming voorgelegd worden.
- c) De gemeente zal bij bouwplanontwikkeling (art 6.2.1. Bro) de kosten conform de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) op de initiatiefnemer verhalen, middels anterieure overeenkomst AC1 en AC2. Deze kosten moeten een aantoonbare relatie hebben met de werkelijk verrichtte werkzaamheden. De Gemeente maakt deze per project inzichtelijk. Voor bouwleges geldt de (methodiek van de) Legesverordening.

- d) Bijdrage bovenwijkse voorzieningen worden verevend op een hoger schaalniveau. (Zie uitwerking bovenwijken/ gronduitruiling).
- e) Overname/terugneming grond wordt op gebiedsniveau afgerekend.
- f) Bij een gebiedstekort kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente om hierin een bijdrage te leveren. Hierbij wordt de integrale kostprijs uitgerekend. Dekkingsmogelijkheden, maatschappelijk rendement en ongeoorloofde staatssteun worden onder meer meegenomen in de afweging die de gemeenteraad maakt hoe om te gaan met mogelijke bijdrage aan het tekort.

Werkwijze onder 3

- a) Vrije sector huur, vrije sector koop en sociale koop: gemeente hanteert de uitgifteprijs conform de op 12 april 2012 door de raad vastgestelde systematiek – nota gronduitgifteprijsbeleid. Corporaties worden gelijkgesteld met andere marktpartijen.
- b) Sociale huur: De prijs voor een bouwperceel voor een grondgebonden woning in de sociale huur is € 24.000 en wordt ingaande 1.1.2015 elk jaar verhoogd met de index van de CBS-reeks werknemers laag.*
- c) De prijs voor een gestapelde woning in de sociale huur is € 20.000 en wordt ingaande 1.1.2015 elk jaar verhoogd met de index van de CBS-reeks werknemers laag.*
- d) Vanwege het gegeven dat sprake is van woningen die mogelijk te zijner tijd ook uitgepand zullen gaan worden geldt er een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke bescherming.
- e) Publiekrechtelijk: De gemeente maakt actief gebruik van vastlegging van een percentage voor sociale huur in bestemmingsplannen: vanuit volkshuisvestelijke beleid is de doelstelling dat deze woningen de eerste 10 jaar in de sociale huursfeer blijven.
- f) Privaatrechtelijk: Er geldt een bijbetalingsregeling bij uitpanding (zie rekenmethodiek hieronder). Bij een verkoopcontract wordt de marktwaarde van de grond vastgelegd als ware het een koopwoning (prijs A) en we berekenen de uitgifteprijs zoals onder (1.a,b,c) geschetst (prijs B). Het verschil tussen A en B wordt bepaald bij een gronduitgifte en wordt elk jaar vermeerderd met 1,5%. Bij uitpanding betaalt de wederpartij het verschil aan de gemeente. Het aan de gemeente te betalen bedrag wordt in 20 jaar lineair afgebouwd.
- g) De gemeente biedt aan de grond in erfpacht te nemen, want dat past mogelijk binnen het financieringspatroon van de corporatie.

* bij 3b en 3c:

- Ingangsdatum: 1-1-2015

- Index: CBS consumentenprijsindex

- Op basis van deze grondprijzen worden sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2015: € 710,86). Is er behoefte aan nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen, dan dient de grondprijs daarvoor verlaagd te worden.

Rekenmethodiek betalingsregeling bij uitponding van sociale huurwoningen

Grondprijs	soc.huur grondgebonden	€	24.000	per 1-1-2015	excl.belastingen
	soc.huur appartement	€	20.000	per 1-1-2015	excl.belastingen
Nabetalingstermijn			20 jaar		te beginnen in jaar 11 t/m jaar 20
Index			1,50%		
Uitwerking:					
Na 10 jaar wordt er een grondgebonden woning verkocht:					
De grondwaarde is op dit moment (voorbeeld) € 50.000 volgens de grondprijsmethodiek gemeente					
Verschil:					
	geïndexeerd na 10 jaar	€	26.000		
		€	30.174		
Nabetaling in jaar	10	€	-		
Nabetaling in jaar	11	€	15.087	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	12	€	13.782	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	13	€	12.434	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	14	€	11.043	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	15	€	9.608	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	16	€	8.127	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	17	€	6.599	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	18	€	5.023	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	19	€	3.399	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	20	€	1.725	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	21	€	-	door corporatie	excl. belastingen

Uitwerking bovenwijkse voorzieningen en grondruil:

- ingangsdatum: 3 juli 2015
- geldt alleen bij facilitaire grondproductie te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomsten (zie productierol 1 en 2) die nog door het college bekrachtigd moeten worden;

Bovenwijks

- vereffening over heel Apeldoorn (dus stedelijke verrekening);
- vereffening geldt voor zowel huur- als koopwoningen;
- vereffening vindt plaats op VSW-niveau;
- gemeente voert de administratie, deze zal inzichtelijk zijn voor de corporaties.

Overname/Gronduitruil

1. Overname van gronden ten behoeve van toekomstige openbare ruimte (bij werkwijze 1)

Indien de corporatie gronden aan de gemeente levert ten behoeve van toekomstige openbare ruimte, dan worden deze om niet overgenomen.

2. Gronduitruil

- Openbare ruimte: de te ruilen openbare ruimte zal (zo veel als mogelijk) budgettair neutraal verlopen
- Bouwgrond: grond voor bouwplannen wordt gewaardeerd op basis van inbreng- en (huidige) uitneemwaarde (toekomstige marktwaarde). Het verschil wordt onderling verrekend.

Toelichting:

Bij de te ruilen grond binnen herstructureringsgebieden (openbare ruimte en bouwgrond) is openheid en fairness van belang. Zowel gemeente als corporaties hebben er immers belang bij om de vastgestelde maatschappelijke opgave tot een succes te maken.

De gedachte van bovenstaande punten gaat uit van het ruilen van grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) tussen eigenaren. Dit met de gezamenlijke intentie om de ontwikkeling mogelijk te maken. Per project zal vooraf een inschatting worden gemaakt hoe de 'grondruil' financieel uitpakt. Mocht het financiële resultaat in het licht van de gezamenlijke opgave, door één de partijen als 'onredelijk' worden aangemerkt, dan treden partijen met elkaar in overleg en verkennen waar binnen het perspectief van deze prestatieafspraken oplossingsruimte ligt.

Als voorbeeld hiervan onderstaande herstructurering, waarin rood omlijnd de openbare ruimte verbeeld.

Inbreng (Huidige situatie)

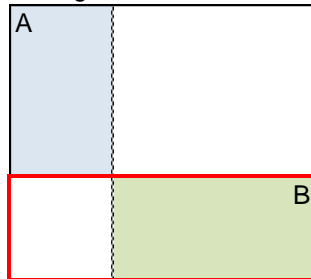
- Corporatie brengt 2.000m² grond (A) in met 10 sociale woningen voor een grondwaarde van € 200.000,-
- De gemeente brengt 1.000m² openbare ruimte (B) in met een grondwaarde van € 0,-

Uitname (Toekomstige situatie)

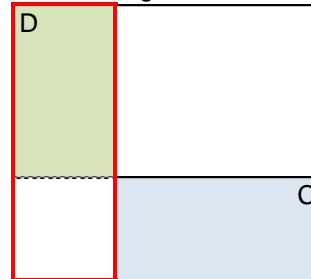
- Corporatie neemt 2.000m² grond (C) uit voor de bouw van 10 sociale woningen met een grondwaarde van € 200.000,-
- Gemeente neemt 1.000m² grond voor nieuwe openbare ruimte (D) uit met een grondwaarde voor € 0

Per saldo vindt er geen verrekening plaats.

Huidige situatie



Toekomstige situatie



Nieuwbouw, aankoop

De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none">- We leveren 38 sociale nieuwbouwwoningen op in het project Vogelbuurt.- We leveren 26 sociale nieuwbouwwoningen op in het project De Baar.- We kopen +/- 28 koopgarantwoningen terug, daarvan verkopen we +/- 5 weer door. De overige woningen brengen we meestal terug in de sociale huurwoningen voorraad.- Samen met de gemeente spannen we ons in om de locaties Klosters en Westenenkerpark naar voren te halen. Op deze locaties komen dan woningen in het sociale segment.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none">- Geen nieuwbouw of aankoop in 2017- Er wordt gezocht naar extra investeringsmogelijkheden om nieuwbouw uit te breiden en/of geplande nieuwbouw te vervroegen
Sprenge land Wonen	<ul style="list-style-type: none">- Algemeen: nieuwbouw ter vervanging van gesloopte woningen zijn benoemd in het onderdeel 'sloop'- Nieuwbouw:<ul style="list-style-type: none">o Ruitersmolen (Beekbergen): 4 woningen. Oplevering 2017. Doelgroep: gezinnen. Huurprijs: ±€700.o Aardhuis (Uddel): 4 huur- en 5 koopwoningen. Oplevering 2017. Doelgroep: gezinnen (koop), 1-2 persoons (huur). Huurprijs: ±€625.o Vanaf 2020: 15 woningen per jaar (locaties nader te bepalen in Eerbeek en/of Apeldoornse dorpen)- Wij hebben geen voornemens om panden van derden aan te kopen, behoudens de verplichte terugkoop van KoopGarantwoningen.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none">- Ons Huis kan, gefaseerd en gedoseerd, nieuwbouwprojecten oppakken, ca. 30 woningen per jaar- 2017: Vellertzoom: 70 eengezinswoningen, betaalbare huur- 2018: Haven Centrum: 40 eengezinswoningen, betaalbare huur

Kwaliteit van de woningvoorraad

Beheer van de bestaande buitenstad (pa 4)

De continue ontwikkeling van de woonkwaliteit in de Apeldoornse wijken en dorpen is onze ambitie. Een groeiende aandacht voor een actief beheer van de bestaande woningvoorraad is nodig. Ook de Apeldoornse ambitie om in de voorhoede te lopen van duurzaamheid, leidt tot een expliciete beheeropgave voor de bestaande voorraad. Er ligt in belangrijke mate een verantwoordelijkheid voor woningeigenaren, bestaande uit particuliere eigenaren en woningcorporaties. De rol van de gemeente bestaat uit het faciliteren en het ondersteunen van initiatieven. De gemeente kan en wil ondersteunen in het verleggen van de focus de komende decennia van een nieuwbouwoopgave naar een gezamenlijk 'strategisch voorraadbeheer' (hierna: SVB). De ambitie gaat verder dan het technisch kwalitatief op orde houden van bestaand bezit en de woonomgeving; we willen de ontwikkelingen daarbinnen stimuleren en blijven aansluiten op de veranderende wensen van bewoners.

Gebiedsgericht sturen op woonkwaliteit van de stad (pa 4.1)

Om concreet handen en voeten te geven aan het concept 'buitenstad' staat de woonkwaliteit voorop. Apeldoorn heeft als strategische doelstelling o.a. 'de comfortabele gezinsstad' die nog concreter wordt uitgewerkt. Apeldoorn is een comfortabele gezinsstad. De ambitie is om deze belangrijke kwaliteit verder te versterken. Behalve de kwaliteit van de woning (oppervlakte, buitenruimte, energieverbruik) is ook de woonomgeving van zeer groot belang. Om onze kwaliteit als comfortabele gezinsstad te versterken is inzet op verschillende aspecten in die buitenruimte van belang. Belangrijke zaken die de (beleving van) de woonkwaliteit beïnvloeden zijn voldoende groen in de wijk, voldoende en veilige speelplekken voor kinderen, voldoende uitlaatplaatsen voor honden, voldoende parkeerplaatsen, verkeersveiligheid, maar ook sociale controle. De nabijheid van voorzieningen, van scholen en van gemeenschappelijk vastgoed als buurthuizen en ontmoetingsplekken zijn ook belangrijk.

Gemeente en corporaties spreken af gebiedsgericht te gaan sturen op de uitvoering van deze prestatieafspraken. Hoe? Dat gaan we uitvinden. We hebben geconstateerd dat we in de wijk, het stadsdeel, samen veel mensen aan het werk hebben. Hierop sturen we bovenlangs, dat wil zeggen elk van ons stuurt vanuit de stedelijke/gemeentelijke organisatie op zijn inzet in het gebied. Daardoor lopen we kansen mis en blijven we alle goede bedoelingen ten spijt te sectoraal en verkokerd aan het werk. In de uitvoering in het gebied staan we een andere werkwijze voor, eentje waarin een cultuur van doorpakken, samenhang en samenwerking centraal staat. Eentje waarin bewoners, initiatiefnemers en werkers in het gebied vanuit een gedeelde ambitie voor dat specifieke gebied hun investeringen en acties voor de komende jaren naast elkaar leggen en daar vervolgens al werkende en ontwerpende weg vanuit gezamenlijkheid mee aan de slag gaan. Geen klassieke missie-visie-doelstelling aanpak maar een meer beweeglijke en flexibele 'samen op pad' benadering. Daarbij kijken we met een schuin oog naar de ervaringen die in Hoenderloo zijn opgedaan met de kansenkaart benadering en het bestuursakkoord 'Door!' en de "Foto van de wijk" die daarin is aangekondigd.

We willen deze prestatieafspraken niet als papieren tijger maar als handelingsperspectief gebruiken. Dat heeft alleen kans van slagen als in de uitvoering op gebiedsniveau samengewerkt wordt aan de prestatieafspraken. Ontwikkeling in verbinding met beheer en fysiek in verbinding met sociaal en economisch. Samen hebben we inmiddels nogal wat ervaring opgedaan met verschillende vormen van stedelijke ontwikkelingsprojecten tot wijkontwikkeling en participatieprojecten. En zijn we gestart met gebiedsgerichte bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, beheerplannen, handhavingsplannen enzovoort. We zijn ook in de fysieke omgeving volop gebiedsgericht aan het werk maar het kan beter. Minder sectoraal gestuurd, meer vanuit het gebied en in samenhang gestuurd.

Pilot

Feit is dat de volkshuisvestelijke doelgroep van beleid zich in een drietal stadsdelen van onze gemeente concentreert. Juist in die stadsdelen willen we gebiedsgericht gaan werken aan de prestatieafspraken en onze samenwerking zoals in hoofdstuk 2 beschreven echt gestand doen. Daarom zullen we beginnen met een pilot in een stadsdeel of wijk, deze werkwijze gaan uitvinden en beproeven. Ook wisselen we kennis en analyses uit zodat de uitwerking van de woonagenda steeds op de beste en meest actuele informatie rust. Partijen geven inzicht in elkaars werkzaamheden en investeringscapaciteit.

Verkoop, sloop en (vervangende) nieuwbouw is nodig om de belangrijkste ambitie, namelijk voldoende woningen voor de primaire doelgroep met een betaalbare woonkwaliteit te kunnen realiseren.

Afspraken sturen op woonkwaliteit van de stad (pa 4)

- De gemeente gaat met diverse partijen in de stad intensiever in overleg over de totale ontwikkeling van de stad met daarbinnen een foto van de wijk, gebiedsvisies, de wijkaanpak en kansenkaarten. Concreet gaat de gemeente als pilot voor een stadsdeel in overleg met diverse partijen waaronder de woningcorporaties, een gebiedsvisie opstellen. (pa 4.1A) (voorstel corporaties: staatsliedenkwartier) In 2017 wordt de pilot uitgevoerd.
- In het jaargesprek tussen de gemeente en de individuele woningcorporatie gaan we in dialoog over het SVB van VSW en de betreffende corporatie i.r.t. gewenste ontwikkeling van de stad/gebiedsvisies. (pa 4.1B)
- Bij het afstoten van (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen en ontmoetingsplekken wordt de woningcorporaties om advies gevraagd. Het gaat over het (toekomstig) functioneren van wijken en buurten. (pa 4.1C)
- Partijen staan gezamenlijk voor voldoende woningen met een betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep, en zullen daarom hun strategisch voorraadbeleid op elkaar afstemmen. Verkoop van woningen wordt altijd in dit licht gezien. (pa 4.1D)

- Bij complexgewijze verkoop van woningen door woningcorporaties wordt een zienswijze aan de gemeente en huurdersorganisatie gevraagd. Bij deze zienswijze toetsen gemeente en huurdersorganisatie aan de kernopgave, aan de samenstelling van de woningvoorraad in de wijk en naar eventuele mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid. Daarnaast wordt gekeken naar het duurzaamheidslabel dat de woningen hebben. (4.1E)
- Losse, individuele, verkoop van woningen is aan de corporatie zelf. Deze verkopen maken onderdeel uit van het door de corporatie gevoerde strategisch voorraadbeleid. Dat strategisch voorraadbeleid is een gesprekstema tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties (zie afspraak 4.1D). (4.1F)

Verkoop, liberalisatie en sloop

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> - Wij verkopen woningen om voldoende inkomsten te verkrijgen om te kunnen investeren (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming e.d.). Verkoop is daarnaast ook een volkshuisvestelijk instrument: afstoten van woningen die niet nodig zijn voor huisvesten (huren) van de primaire en secundaire doelgroep, (bescheiden) bijdrage aan aanbod voor middengroepen, differentiatie van buurten en dorpen en verjonging van het bezit. - We hebben een specifiek deel van ons bezit aangewezen voor verkoop. Deze worden verkocht bij mutatie en zittende bewoners kunnen deze woningen kopen. Koopgarantwoningen worden na (de verplichte) terugkoop in principe doorverkocht (regulier of koopstart). Eventueel nemen we de woning terug in exploitatie, bijv. om deze aan te kunnen bieden aan statushouders of vanwege 'beheer-technische' redenen.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - We verkopen +/- 14 woningen in 2017 - Bij mutatie brengen we een aantal geliberaliseerde woningen terug in het sociale segment. - We slopen in 2017 geen woningen.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - +/-25 woningen worden in 2017 verkocht. - Op dit moment wordt de portefeuillestrategie herijkt. Dit kan tot beleidswijzigingen leiden. De beoogde strategie richt zich op volledig afstoten van vrije sector woningen en behoud van de huidige omvang van de sociale huur. Het kan zijn dat de Woonmensen in de komende jaren minder sociale huurwoningen zal verkopen dan hierboven aangegeven. - We streven er naar woningen te verkopen die het minst rendement (financieel en maatschappelijk) opleveren. Om die reden zal (uiterlijk) in 2017 de marktwaarde van onze woningen (full versie) in kaart worden gebracht. Ook het maatschappelijke rendement wordt inzichtelijker gemaakt. Daarnaast worden in 2016 stappen gezet zodat kosten nauwkeuriger toegeschreven worden aan de verschillende wooncomplexen. - De Woonmensen richt zich daarnaast op het volledig afstoten van het overige commerciële vastgoed, tenzij ombouw tot woningen/wooneenheden haalbaar is. - Een beperkt aantal grote sociale huurwoningen (ca. 15) wordt bij mutatie geliberaliseerd en op termijn verkocht. - Zo'n 40 woningen met vrije sectorhuurcontracten in gemengde complexen worden omgezet naar sociaal i.v.m. wetgeving DAEB/niet-

	<p>DAEB, vermoedelijk al in 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sloop 43 woningen in 2017
Sprenge land Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - In de Apeldoornse dorpen hebben we 128 woningen voor verkoop aangewezen. Dit is inclusief 29 vrije sectorwoningen, die we in principe afstoten. - We verwachten jaarlijks 9 woningen te verkopen - De woningen die ooit met de Koopgarant-regeling zijn verkocht (50), worden verkocht zodra deze weer aan ons worden aangeboden. - Wij liberaliseren geen woningen. We concentreren ons volledig op <i>sociale</i> huurwoningen. - Slopen doen we vanuit een oogpunt van kwaliteit (zowel bouwtechnisch als volkshuisvestelijk). Gesloopte woningen vervangen we door nieuwbouw. - In 2017 slopen we 8 eengezinswoningen aan de Paalbergweg, Hoenderloo, gevolgd door vervangende nieuwbouw (grondgebonden). Doelgroep: kleine huishoudens of gezinnen. Huurprijs: €586 voor kleine huishoudens, indien gezinnen: €628.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal verkoopprogramma 2017-2018 i.v.m. volkshuisvestelijke opgave (0-10). - Mogelijk vrije sectorhuurcontracten in sociale huurcomplex: omzetten naar sociale huur ivm wetgeving DAEB/niet-DAEB - Geen sloopplannen 2017 e.v.: Wèl beschouwen – voormalige - sloopcomplexen 2016-2017

Kwaliteit van de woningvoorraad

De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 90% van de totale voorraad voldoet aan de door ons gestelde basiskwaliteit. - Onze onderhoudsuitgaven zien er als volgt uit: <ul style="list-style-type: none"> o € 3.400.000 dagelijks onderhoud (reparatie en mutatie) o € 9.400.000 planmatig onderhoud, waarvan € 810.000 specifiek voor asbestsanering. - Alle schuurtjes met asbest dakbedekking vervangen we in 2017
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Condiëtmetering in 2016. Doelstelling: de technische conditie van onze woningen bedraagt minimaal score 3 volgens de NEN 2767 (doelstelling concept Portefeuillestrategie) - Geen groot onderhoudsprojecten in 2017 - Na kwaliteitsmetering in 2016 zal beleid nader worden bepaald. We zetten in op gedifferentieerd onderhoudsbeleid om kosten te besparen - Asbestbeleid wordt in 2016 opgepakt, eerste maatregelen in 2017. Afronding sanering uiterlijk in 2023.
Sprenge land Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - 6 seniorenwoningen aan de Vlinderstraat, Beekbergen worden ingrijpend verbeterd. Ambitie: All electric en NOM-ready. Huurprijs blijft onder de €587. Uitvoering start begin 2017. - In 2017 slopen we 8 eengezinswoningen aan de Paalbergweg, Hoenderloo. In 2017 gevolgd door vervangende nieuwbouw (grondgebonden). Doelgroep: kleine huishoudens of gezinnen. Huurprijs: €586 voor kleine huishoudens, indien gezinnen: €628.

	<ul style="list-style-type: none"> - Vanaf 2016 voeren we de volgende verbeterprojecten uit. Het betreft eengezinswoningen (tenzij anders aangegeven), veelal ouder dan 35 jaar. De verbetering bestaat uit verduurzaming naar tenminste B-kwaliteit en, afhankelijk van de situatie per complex, verbetering van de indeling van de woning. Deze werkzaamheden worden gecombineerd met reeds gepland planmatig onderhoud. 2017: 44 woningen Hackfortweg, Loenen (cpl. 2003) incl. asbestsanering 2019: 2 woningen Koreenaar, Beemte Broekland (cpl.1102) 2019: 12 woningen Bijdamweg, Hoenderloo (cpl. 1503) incl. asbestsanering 2019: 9 woningen Lierdererf, Lieren (cpl. 1906) incl. asbestsanering 2020: 6 seniorenwoningen J. Sprinckmeijerweg, Loenen (cpl. 2006) 2020: 11 woningen Corn. Hendrixstr., J. Sprinckmeijerweg, Loenen (cpl.2005) - Asbestsanering: tot en met 2021 zijn jaarlijks gelden gereserveerd voor asbestsanering in 272 woningen (ter aanvulling op enkele van de hiervoor genoemde projecten, waar asbestsanering onderdeel is van een grotere ingreep).
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Ons Huis heeft een hoge basiskwaliteit. In 2017 beschouwen we of en zo ja hoe we hierin willen differentiëren naar doelgroep/complex/huurprijsklasse. - Beleid: 2017 e.v.: invoeren systematiek conditiemeting via NEN-norm 2767 - 2017: sanering asbest hoogste risicocategorie voltooiën € 350.000,= - 2018 e.v. programma asbestsanering vervolg - 2017: 88 vernieuwde woningen Lekstraat - Woningverbeteringsbeleid: alleen in de koop, met uitzondering van geplande maatregelen in complexbeheerplan; energetische maatregelen en zonnescherm bij zon op zuiden woonkamer appartement - 2017: Markttechnisch onderhoud (= t.b.v. leefbaarheid en woonkwaliteit) maximaal 1% van de huuropbrengst = ca. €300.000,= - 2018 e.v.: markttechnisch onderhoud meer in samenspraak met bewoners, proces eerste helft van 2017 opstarten

Het verduurzamen van de woningvoorraad (pa 4.3)

Waar het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad hebben de woningcorporaties met hun omvangrijke hoeveelheid woningbezit in de stad en de dorpen een belangrijke maatschappelijke taak. Op dit moment heeft het woningbezit van de woningcorporaties gemiddeld label C.

Vanwege de verhuurdersheffing staat de afspraak op Rijksniveau om het woningcorporatiebezit verder te verduurzamen met een gemiddeld label B in 2020 onder druk. Toch houden we die ambitie vast. We maken de afspraak dat wij alles op alles zetten om toch de oorspronkelijke ambitie te halen. Deze ambitie vasthouden vraagt om extra inspanningen van de woningcorporaties en de gemeente samen om een stevige lobby te voeren voor subsidies. Een praktisch punt is dat de infrastructuur van het elektriciteitsnet op veel plekken aangepast dient te worden, zodat huishoudens die energie opwekken, overtollige energie ook kunnen terug leveren aan de energieleverancier.

Ook op het gebied van het grijswatercircuit liggen kansen om te verduurzamen. Een belangrijke voorwaarde voor een woningcorporatie is dat bij wet geregeld is dat in geval van een grote renovatie, 70% van de bewoners toestemming moet geven. Dit vraagt om een extra zorgvuldige voorbereiding en tijdige en complete informatievoorziening naar de bewoners om de kans op instemming zo groot mogelijk te maken.

Afkoppelen van regenwater vergt een zorgvuldige voorbereiding en is niet in alle gevallen mogelijk (technisch, doorspoelen riool, schoonspoelen balkons).

Tabel Energie labels 2015 (% van het woningbezit)

Energie label	De Goede Woning	De Woonmensen	Ons Huis	Sprengenland Wonen	Mooiland	Totaal
A++	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A+	0%	3%	0%	0%	0%	1%
A	9%	16%	16%	9%	1%	12%
B	24%	14%	17%	33%	33%	20%
C	32%	30%	35%	36%	31%	32%
D	18%	28%	22%	8%	34%	22%
E	10%	7%	6%	9%	1%	8%
F	7%	2%	3%	3%	0%	4%
G	1%	0%	1%	3%	0%	1%
Onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: woningcorporaties Apeldoorn

Afspraken verduurzamen van de woningvoorraad (pa 4.3)

- We houden de ambitie vast om het woningcorporatiebezit verder te verduurzamen, waarbij we er alles aan zullen doen om hoger te scoren dan gemiddeld label C. (pa 4.3A)
- We gaan door met de reeds in gang gezette duurzaamheidsprojecten in de wijken en grijpen kansen aan om meer projecten te starten. (pa 4.3B)
- We zetten extra in op de gezamenlijke lobby voor subsidies. (pa 4.3C)
- De gemeente pakt een actieve rol in het stimuleren van particuliere woningbezitters om woningen te verduurzamen. (pa 4.3D)
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de infrastructuur van het elektriciteitsnet zodanig aan te passen dat het voor huishoudens mogelijk wordt om de door hen opgewekte overtollige energie, terug te leveren aan de energieleverancier. (pa 4.3E)
- Duurzaamheid is voor alle partijen een belangrijk thema. De gemeente heeft een ambitie geformuleerd om in 2030 energieneutraal te zijn. De corporaties streven naar een energiezuinige woningvoorraad uitgedrukt in de gemiddelde energie index van hun woningen. De volgende acties worden in 2017 verder uitgewerkt:
 - Het formuleren van een gemiddelde energie index doelstelling voor sociale huurwoningen;

- Het formuleren van eisen aan te realiseren nieuwbouw sociale huurwoningen (energie neutraal , all electric of toch ook gas);
- Het formuleren van eisen aan de bestaande sociale huurwoningvoorraad;
- De inzet van energiecoaches;
- Het gemeentelijk informatie punt duurzaamheid;
- Voorlichting bij renovatie projecten die tot doel hebben de energielasten te verlagen (m.b.v. energiecoaches);
- Het gebruik van de Energie Prestatie Vergoeding;
- Verkrijgen van informatie over het feitelijk energieverbruik van huishoudens (ook van belang voor het woonlastenonderzoek).
- Het bevorderen van zelfwerkzaamheid van huurders om hun woning duurzamer te maken..

Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad (duurzaamheid)

Alle woningcorporaties	We houden de ambitie vast om het woningcorporatiebezit verder te verduurzamen, waarbij we minimaal gemiddeld label C in 2020 halen, maar er alles aan zullen doen om hoger te scoren. (uit prestatieafspraken 2015-2018)
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Investering 2017: € 1.875.324,-. - Bij 324 woningen bieden we energetische maatregelen aan. We maken maximaal 795 labelstappen, de woningen gaan naar minimaal label B. - Maatregelen kunnen zijn: vloer, dak en spouw isolatie, plaatsing panelen voor zonne-energie en vervanging ketels door HR ketels. - Afhankelijk van de follow up van de Gelderse Impulssubsidie nemen we aanvullende energetische maatregelen in twee complexen. - Voor de hoogbouw aan de Eendenweg heeft er in 2016 een heroriëntatie plaatsgevonden. De uitvoering daarvan start in 2017. - Naast ons Ondernemingsplan met doelstellingen (minimaal 65% heeft label C of beter in 2019) en de prestatieafspraken (gemiddeld label C in 2019) heeft de sector een intentieovereenkomst getekend met het Rijk (Convenant Energiebesparing Huursector). Hierin staat de doelstelling geformuleerd dat het bezit gemiddeld label B heeft in 2021. Onze extra inspanningen (bovenop onze doelstelling uit het Ondernemingsplan) zijn daarop gericht. - In regionaal en provinciaal verband zetten we ons in voor innovatie en samenwerking (rol: voorzitter coördinatieteam).
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Energiebesparende maatregelen (o.a. isolatieglas) regulier onderhoud bij ruim 300 woningen. Begrote investeringen € 366.300 (incl. BTW) - Energiebesparende investeringen ca. 145 flats Kerschoten - Verduurzaming van de voorraad is een belangrijke ambitie in de vernieuwde portefeuillestrategie. Op dit moment wordt bekeken hoe groot onze investeringscapaciteit is om grotere stappen te zetten op dit vlak.
Sprengeland Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Als we investeren in woningen verbeteren we deze zonder huurverhoging naar label B. - Bij nieuwbouw en renovatie streven we naar (bijna) CO2-neutraal.

	<ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspunt is dat het bezit in 2021 gemiddeld een B-label heeft. - We intensiveren de informatieverstrekking tijdens een verbeterproject aan bewoners wat betreft het gebruik van de woning na de energetische verbetering (behulp van energiecoaches). Dit is gericht op het behalen van maximaal resultaat van de verbetering. - Wij voeren de volgende verbeterprojecten uit. De verbetering bestaat uit verduurzaming naar tenminste B-kwaliteit en, afhankelijk van de situatie per complex, verbetering van de indeling van de woning. Deze werkzaamheden worden gecombineerd met reeds gepland planmatig onderhoud. <ul style="list-style-type: none"> o 2017: 44 woningen Hackfortweg, Loenen (cpl. 2003) <i>incl. asbestsanering</i> o ingrijpende verbetering 6 seniorenwoningen aan de Vlinderstraat, Beekbergen - Vanaf 2017 hebben we de verbetering gepland van nog eens 40 woningen.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - In 2017 is gerealiseerd: 10% reductie energielasten algemene ruimtes (servicekosten) t.o.v. 2015 - Ambitie van programma 2016: gemiddeld label B en minimaal B voor de laagbouw - Programma en ambitie begroting 2017 e.v. wordt nog bepaald

Het groen houden van de woonomgeving en het versterken van sociale netwerken (pa 4.4)

Apeldoorn is ruimtelijk, groen en heeft mooie buitenruimtes. Dat vraagt om goed beheer en onderhoud in de (groene) openbare ruimte. De ambitie is om dat in tijden van bezuinigingen niet uit het oog te verliezen. Daar waar zowel de overheid als de woningcorporaties de focus leggen op hun kerntaken, kunnen bewoners voor een deel in het gat springen. Hier zijn al voorbeelden van bekend, met name in de dorpen, waar de gemeente het materiaal levert en de bewoners zelf hun woonomgeving opknappen.

Buurtparticipatie heeft een positieve invloed op de ontwikkeling van leefbaarheid en de sociale cohesie. Doordat buurtbewoners samen projecten oppakken ontstaat een sociaal netwerk en sterkere binding met de buurt. Zowel het fysieke als het sociale aspect komt hier aan bod. Participatie van bewoners in een wijk kan het verschil maken in de ontwikkeling van de leefbaarheid van een wijk en verdient het dus om te worden gestimuleerd. Er ligt hier voor zowel de gemeente (stadsdeelmanager, buurtregisseur), als de huurdersorganisaties en de woningcorporatie een stimulerende rol. Om hier concreet handen en voeten aan te geven is besloten om drie projecten op het vlak van buurtparticipatie te faciliteren.

Afspraken het groen houden van de woonomgeving (pa 4.4)

- Beter afstemmen onderhoudsprogramma's groen en grijs tussen gemeente en woningcorporaties, zodat kansen volledig worden benut en middelen efficiënt worden ingezet. (pa 4.4A)
- De uitvoering van onderhoud wordt op elkaar afgestemd, zodat de overlast voor omwonenden beperkt blijft.
- Slimmer organiseren van het onderhouden en participatie van bewoners stimuleren en faciliteren. (pa 4.4B)

Het versterken van sociale netwerken

Partijen faciliteren minstens drie concrete projecten die buurtparticipatie stimuleren. (samenwerking in Orden, gezamenlijke materialen uitleen t.b.v. buurtactiviteiten). (pa 4.4C)

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Voortzetting sociaal vangnet voor wonen (pa 3.3)

Onder regie van de gemeente Apeldoorn en de woningcorporaties in Apeldoorn en met medewerking van de hulpverleningsinstellingen, is de afgelopen jaren een werkwijze met verschillende aanpakken voor huurders met woonproblemen in het leven geroepen. De ingrediënten daarvan zijn preventieve woonbegeleiding, het Laatste Kansbeleid en Opstapwoningen. Bewoners met o.a. huurschulden krijgen met preventieve woonbegeleiding op vrijwillige basis hulp bij het oplossen van deze problemen, zodat uithuiszetting kan worden voorkomen. Daarnaast zijn er huisvestingsafspraken voor andere bijzondere doelgroepen die aangewezen zijn op specifieke manieren van bemiddeling, begeleiding, ondersteuning of bijzondere woonvormen. Uitgangspunt is dat het kwaliteitsniveau van de afspraken de komende jaren wordt gehandhaafd.

Huisvesting bijzondere doelgroepen en in stand houden van het sociaal vangnet voor wonen.

De decentralisaties in het sociale domein brengen nieuwe werkwijzen en samenwerkingsvormen in de buurt, de wijk en het dorp met zich mee. Inhoudelijk zijn we gericht op preventief handelen zodat curatief ingrijpen kan worden beperkt. Op het snijvlak van wonen-zorg-welzijn zien we een toename van algemene problematiek als gevolg van dalend inkomen en een toename van psychische problematiek met als gevolg een toename van het aantal huisuitzettingen. Deze ontwikkelingen baren ons zorgen. Hoe gaan we hier in de wijken de komende jaren mee om? Hoe kunnen we zoveel mogelijk problematische situaties in een vroeg stadium signaleren en maatregelen treffen? Dat is de uitdaging waar wij gezamenlijk met andere partners in de wijk voor staan. Uitgangspunt daarbij is het beperken van overlast en het voorkomen van huisuitzettingen. Hier ligt ook een relatie met de startnotitie sociaal vangnet/minimabeleid en de veiligheidsanalyse.

We zetten onze werkwijze voort, gericht op speciale doelgroepen.

Vergunninghouders

De afspraken omtrent het woningaanbod voor vergunninghouders worden gecontinueerd en kennen een wederkerig karakter met als doel de vergunninghouder een goede woonstart te geven. De corporaties leveren woningen. De gemeente levert begeleiding (middels Stichting Vluchtelingenwerk) en financiële achtervang.

Alle woningcorporaties:

Woningen worden met voorrang toegewezen aan kandidaten voor opstapregeling, bewoners van Wonen met Kansen en vergunninghouders. Hiervoor is onderstaande verdeling afgesproken.

Verdeling toewijzing woningen (afgerond)	De Goede Woning	De Woonmensen	Ons Huis	Sprengenland Wonen	Mooiland	Eindtotaal
Opstapregeling	40	26	24	6	4	100
Wonen met Kansen	4	3	3	0	0	10
Taakstelling in woningen voor bovenstaande bijz. doelgroepen	44	29	27	6	4	110
Verdeling huisvesten personen vergunninghouders						
Taakstelling vergunninghouders in personen	134	89	82	17	13	335
<i>Schatting aantal woningen (1,5 persoon per woning, afgerond)</i>	89	59	55	11	9	223
Schatting totaal aantal te leveren woningen 2017	133	88	82	17	13	333

Toelichting toewijzing bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders: de corporaties huisvesten de volledige taakstelling van de gemeente

Opstapregeling: hierbij gaat het om personen die nu verblijven bij een instelling ("intramuraal") en de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, met begeleiding (extramuralisering).

Wonen met Kansen: Hierbij gaat het om jongeren die door middel van een leerwerktraject weer perspectief krijgen in hun leven. Door de uitstroom te faciliteren met behulp van woningen kunnen weer nieuwe jongeren geholpen worden.

Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen en in stand houden van het sociaal vangnet voor wonen (pa 3.3)

Partijen continueren en actualiseren de bestaande afspraken: (pa 3.3A)

- Continuïteit van zorg en begeleiding voor bijzondere doelgroepen (Woonagenda, punt 1, pagina 26).
- Strikte handhaving in kwetsbare gebieden en aanpak tot verbetering (Woonagenda, punt 5, pagina 26).

- De woningcorporaties kunnen bij de gemeente om gegevens verzoeken uit de Gemeentelijke Basisadministratie o.a. voor bestrijding van woonfraude.
- Het concept van woonservicegebieden doorontwikkelen als uitwerking van de woonagenda (Woonagenda, pagina 16).

Handhaven kwaliteitsniveau dienstverlening (pa 3.3B):

- Stadsbank (budgetbeheer/ schuldhulpverlening)
- Buurtbemiddeling (omgaan met overlast)
- Werkwijze huurders met “begeleidingsvraagstuk”, waaronder Preventieve woonbegeleiding en Laatste kansbeleid
- Sluitende buurtaanpak (sociale teams)
- Aanpak Woonfraude en Hennepteelt
- Continuïteit zorg en begeleiding voor bewoners

- Er is nu geen tussenstap van huurwoning naar Omnizorg. Partijen werken samen aan een oplossing, zoals bijvoorbeeld Skaeve Huse. (pa 3.3C)

Vergunninghouders krijgen een goede woonstart (pa 3.3D)

- Vergunninghouders wordt een goede woonstart gegeven. Hiervoor is de Stichting Vluchtelingenwerk ingehuurd. Een goede woonstart duurt minimaal 1 jaar. Vluchtelingenwerk begeleidt de statushouders op allerhande vlakken. Met als doel dat ze het na 1 jaar zelf kunnen. De Gemeente Apeldoorn financiert de werkzaamheden van de Stichting Vluchtelingenwerk. Mochten er zaken niet goed lopen dan wordt er open en proactief gecommuniceerd naar betrokkenen.
- Om huurachterstanden te voorkomen, zolang de vergunninghouder een uitkering van de gemeente krijgt, worden de huurbetaling en waarborgsommen het 1^e jaar gegarandeerd door de Gemeente Apeldoorn. Na dit jaar zal de vergunninghouder gewend zijn de huur te betalen.

Bijzondere doelgroepen

- Toewijzing van woningen met voorrang aan bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, extramuraliserende cliënten) en urgent woningzoekenden kan leiden tot verdringing van regulier woningzoekenden op de woningmarkt. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om voor bijzondere doelgroepen te zoeken naar woonoplossingen buiten de sociale sector, zodat het percentage van toewijzing aan regulier woningzoekende minimaal op het huidige peil blijft.
- Vergunninghouders worden in principe zelfstandig gehuisvest. Mocht er onevenredig grote druk op de woningmarkt ontstaan, dat wil zeggen het toewijzingspercentage aan regulier woningzoekenden zakt onder 65%, dan wordt gezocht naar alternatieve oplossingen in overleg tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

- Aangaande het vraagstuk om meer dan 1 vergunninghouder in een huis te huisvesten om maatschappelijke en leefbaarheidsoverwegingen, spreken we af dat we in januari 2017 onderzoek doen om tot oplossingen te komen die voor alle partijen acceptabel zijn.

<p>Alle woningcorporaties</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Doelgroep vergunninghouders</u>: om de druk op de woningmarkt acceptabel te houden voor regulier woningzoekenden, spannen de woningcorporaties zich in om meer sociale huurwoningen te bouwen. Om dit mogelijk te maken spannen we ons samen met de gemeente in om locaties (zoals Klosters, Westenenkerpark, Het Rooster, etc.) sneller te kunnen ontwikkelen dan aanvankelijk gepland. Op deze locaties komen dan woningen in het sociale segment. - Door de toename van de vluchtelingenstroom is er ook behoefte aan huisvesting van minderjarige asielzoekers. De vraag naar het huisvesten van jonge statushouders onder de 23 jaar zagen we zelfs nog meer toenemen dan de vraag naar woningen voor gezinnen. Daarom verhuren we ook woningen aan instellingen die minderjarige vergunninghouders huisvesten en begeleiden. - <u>Doelgroep woonwagendbewoners en kermisexploitanten</u>: via de stichting BWSA worden de standplaatsen (259), woonwagens (69) en werkterreinen (34) van de woningcorporaties verhuurd. Het beleid is: in stand houden kernvoorraad (combinatie woonwagen met standplaats), afstoten standplaatsen en werkterreinen. - <u>Algemeen beleid toewijzing woningen bijzondere doelgroepen</u>: de woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het woongenot van de huurders. Dat betekent dat bij de plaatsing van een huurder uit een bijzondere doelgroep er goed gekeken wordt naar de gevolgen voor de leefbaarheid. Op basis van informatie die voorhanden is van de wijkbeheerder, overlastmeldingen, wijkagent etc. wordt een beoordeling gemaakt of de vrijgekomen woning geschikt is voor de te huisvesten persoon. <p>Omdat het van belang is te weten welke problematiek de persoon met zich meebrengt is de toewijzing van een woning maatwerk. Op basis van de door gemeente of zorginstelling verstrekte informatie wordt zo goed als mogelijk ingeschat of er een match te maken is tussen de vrijgekomen woning en de persoon.</p> <p>In sommige wijken en buurten zijn meer goedkope woningen beschikbaar dan in andere wijken. Dat heeft als consequentie dat in deze buurten wat meer kwetsbare bewoners worden gehuisvest.</p> <p>Door de afspraak dat er begeleiding geregeld moet zijn, alvorens tot toewijzing over te gaan, worden problemen voorkomen.</p>
--------------------------------------	---

Tabel toewijzing aan bijzondere doelgroepen

	2013	2014	2015	tot 1 okt 2016
Aantal bemiddelingen (vergunninghouders, opstapregeling, zorgwoningen, "kleiner wonen", Wonen met Kansen, overig)	160	233	292	238
Aantal toewijzingen aan (herstructurerings)urgenten	98	136	66	38
Aantal toewijzingen aan reguliere woningzoekenden (<u>niet</u> bemiddeling of urgent)	1115	1120	1050	808
Percentage toewijzing reguliere woningzoekenden	81%	75%	72%	74%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Wonen en zorg

Voldoende, betaalbare woonkwaliteit voor zorgkwetsbaren (pa 3.2)

De gemeente brengt met de zorgpartijen de wooneffecten in beeld van de vele ontwikkelingen in de zorg, met het project 'extramuralisering'. Een belangrijk effect van het scheiden van wonen en zorg is, dat straks een deel van de zorggebruikers zelf huurt. Een grote groep zorgkwetsbaren moeten zelf het 'wonen' gaan regelen. Ook bijvoorbeeld de alleenstaande, zorgbehoevende 80-plusser met alleen AOW. Zelf rechtstreeks iets huren en zelf de huurbetaling regelen, waar dat nu nog vaak door of via de zorgorganisatie loopt. Het gaat om de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare en passende woongelegenheden en over het wonen met goede begeleiding en zonder overlast. Het is daarom van belang om het zorgvastgoed van de woningcorporaties zoveel als mogelijk benut blijft om leegstand tegen te gaan. Continuïteit en behoud van kwaliteit van begeleiding van bewoners die een intramurale setting verlaten is een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente.

Op basis van trends en onderzoek verwachten wij dat de komende tijd een groter aantal mensen beroep gaat doen op de reguliere huurwoningvoorraad of althans op gewone huurcontracten. Dit is het gevolg van de extramuralisering. Voor een deel van de mensen verandert hun persoonlijke situatie. De huur zit niet meer bij de zorg in en deze mensen krijgen een apart huurcontract, maar blijven in dezelfde woningwoningen. Een ander deel zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe woning. De verwachting is dat de extra vraag niet leidt tot een substantiële nieuwbouwbehoefte. In volume is er voldoende beschikbaar in de bestaande woningvoorraad. De verwachting is dat het kwantitatief gaat om circa 50 extra bijzondere toewijzingen per jaar voor een periode van vier jaar (50+50 in 2015 t/m 2018). De woningcorporaties stellen deze extra woningen, met de opstapregeling, beschikbaar voor deze doelgroep in de bestaande woningvoorraad, waarbij dient te worden opgemerkt dat dit (tijdelijk) bovenop het bestaande deel voor bijzondere doelgroepen komt en dus ten koste van de regulier woningzoekenden.

Om goed in te kunnen spelen op de vraag van zorgkwetsbaren is een groot aantal zaken van belang. Het is voor deze doelgroepen specifiek belangrijk om te monitoren hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden. Hoe groot de omvang van de doelgroep is en of er voldoende geschikte woningen aanwezig zijn in de voorraad. Hiertoe brengt de gemeente de vraag in beeld en geven de woningcorporaties inzicht in het aanbod (onder meer door het toepassen van een toegankelijkheidslabel voor seniorenwoningen). Vooralsnog gaan we er van uit dat het wonen met een regulier huurcontract in combinatie met een 'zorgruzakje' gewoon binnen de woonzorgbestemming kan plaatsvinden. De praktische wijziging zit vooral in het feit dat de 24-uurs zorg verdwijnt. Partijen spreken echter af dat voor deze doelgroep er een aanpak wonen - begeleiding gegarandeerd wordt. Daar waar de bestemming toch belemmerend werkt zal maatwerk toegepast worden en de bestemming daadwerkelijk gewijzigd worden naar regulier 'wonen'. In het kader van de opkomst van mantelzorg is een snelle en goedkope procedure gewenst, zodat bijvoorbeeld een mobiele unit relatief gemakkelijk en snel geplaatst kan worden bij een woning. De gemeente voert actief regie op de programmering van zorgvastgoed in de stad, waarbij aandacht is voor potentiële leegstand. De gemeente past bij nieuwe ontwikkelingen altijd de 'Rijksladder voor duurzame verstedelijking' toe.

Afspraken voldoende, betaalbare woonkwaliteit voor zorgkwetsbaren (pa 3.2)

- Gemeente en woningcorporaties verkennen, in samenwerking met zorgpartijen, de behoefte naar zorg op de lange termijn en onderzoeken de consequenties voor het totale zorgvastgoed in de stad. (pa 3.2A) . Om inzicht te krijgen in de toekomstige vraag en aanbod wordt door gemeente, zorgaanbieders en corporaties een vraag-aanbodanalyse gemaakt. Deze analyse wordt gedeeld met de huurdersorganisaties. Beoogde beschikbaarheid is maart 2017. Op basis van dit onderzoek en het gemeentelijk transformatieplan jeugd, zorg en welzijn maken partijen afspraken over het huisvesten van specifieke doelgroepen.
- De woningcorporaties stellen tijdelijk 50 extra opstapwoningen per jaar beschikbaar (t/m 2018) ten behoeve van bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering. We bezien tussentijds gezamenlijk of dit aantal toereikend is. De gemeente draagt zorg voor adequate begeleiding van deze mensen. (pa 3.2B)
- De gemeente brengt de vraag naar het aantal toegankelijke woningen in beeld en de woningcorporaties geven inzicht in het aanbod (onder meer door het toepassen van een toegankelijkheidslabel voor seniorenwoningen). (3.2C)
- De gemeente geeft inzicht in het vigerende beleid t.a.v. WMO aanpassingen in de woning.
- Daar waar zich problemen voordoen bij woningen met de bestemming zorgwoningen, indien mogelijk maatwerk toepassen en de bestemming omzetten naar de algemene bestemming wonen, zodat de woningcorporaties een grotere mate van flexibiliteit krijgen in het kader van de extramuralisering. (3.2D)
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een relatief eenvoudige, snelle en goedkope procedure te introduceren voor het plaatsen van o.a. mobiele units bij woningen t.b.v. mantelzorg. (3.2E)
- De gemeente voert actief regie op de programmering van zorgvastgoed in de stad, waarbij aandacht is voor potentiële leegstand. De gemeente benut daarbij de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. (3.2F)

Verhuur aan instellingen (huurovereenkomsten met instellingen (per januari 2016: 804 woningen en wooneenheden))

De Goede Woning	163 woningen en wooneenheden
De Woonmensen	428 woningen en wooneenheden
Sprengenland Wonen	87 woningen en wooneenheden
Ons Huis	126 woningen en wooneenheden

Realiseren van wonen en zorg i.v.m. langer zelfstandig wonen

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> - Invoering nieuwe werkwijze toewijzing zorgwoningen in overleg met gemeente en zorgorganisaties. Het aantal zorgwoningen blijft op peil (664). - Doorstroommethode “Kleiner Wonen” voor ouderen die wonen in een reguliere eengezinswoning uitvoeren. Voorlichting en informatievoorziening rondom dit project wordt hernieuwd.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Voor de doelgroep verhuren we aan: <ul style="list-style-type: none"> o De Goede Zorg, locatie Avondzon, 63 wooneenheden o Zorggroep Apeldoorn, locatie Dok Zuid, 36 wooneenheden - We houden het aantal seniorenwoningen (1344) waarvan 32 levensloopbestendig op peil. - We willen in de toekomst minder woningen specifiek labelen voor senioren. In advertentie teksten van de woning omschrijven we de toegankelijkheid van de woningen en de nabijheid van (zorg)voorzieningen specifieker. Senioren krijgen voorrang bij toewijzing. Zo kunnen we sturen op passend beschikbaar aanbod.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Verhuur aan instellingen: <ul style="list-style-type: none"> o De Zorgmensen, locatie St. Marie (100 wooneenheden) en 8 appartementen Symfonie in gebruik als intramurale wooneenheden (bij mutatie worden deze extramuraal) en 11 groepswoningen Kleinschalig Wonen in De Groene Hoven en Kristal (met elk 6 wooneenheden) o Zorggroep Apeldoorn, locatie Mauvestraat, 18 wooneenheden psychiatrie & dementie - We nemen afscheid van een aantal seniorenwoningen met één slaapkamer (43 woningen in 2017). Het aantal seniorenwoningen in 2017 komt daarmee op 629. - In 2017 maken we 50 woningen met seniorenlabel rollatortoegankelijk. Begrote investeringen € 50.000.
Sprengenland Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Sprengenland Wonen heeft geen intramuraal bezit in de Apeldoornse dorpen. - Als we (vervangende) nieuwbouw realiseren, is er specifieke aandacht voor aanbod voor ouderen. Dergelijke woningen hebben dan een multi-functioneel karakter. - We spelen in op individuele verzoeken van ouderen om kleine aanpassingen in woningen te realiseren die het voor hen mogelijk/makkelijker maken om zelfstandig te blijven wonen. We reserveren hiervoor jaarlijks een budget. - Samenwerking op het gebied van zorg: de verantwoordelijkheid voor het organiseren en leveren van zorg en dienstverlening ligt bij de gemeenten. Via het overleg met gemeenten zijn we hierbij betrokken.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Voor de doelgroep ouderen verhuren we aan: <ul style="list-style-type: none"> o Atlant Zorggroep: Intramuraal: 18 eenheden o Zorggroep Apeldoorn: 24 eenheden

	- Project toegankelijkheid uitvoeren 2017 e.v. In 2016 reeds €77.000,= begroot voor 182 woningen waar senioren wonen.
--	---

Leefbaarheid

Inzet op kwetsbare plekken (pa 4.2)

De gemeente maakt met betrokken partijen afspraken over de inzet in kwetsbare gebieden in de stad. Vanwege het woningbezit verspreid door de stad hebben de woningcorporaties op veel plekken automatisch een belangrijke rol. Onder andere de in het Rekenkameronderzoek genoemde kwetsbare buurten verdienen de komende jaren extra aandacht. In die buurten zijn zowel huurwoningen als particulier bezit. Ingrepen in gebieden en complexen versterken de fysieke structuur en de leefbaarheid. Vanzelfsprekend ligt er bij de gemeente een rol om het verduurzamen van particulier woningbezit te stimuleren. De gemeente gaat verder met het ondersteunen van kwetsbare particuliere complexen. Enerzijds door handhaving, het aanschrijven en doorpakken en aan de andere kant doordat we doorgaan met de experimenten gericht op de versterking van particulier woningbezit. Kritische punten in dit soort projecten zijn het bundelen van de vraag en het komen tot financieringsconstructies. Een voorbeeld is het experiment Maasstraat in Zuid, waarbij we met de markt en VVE's van particuliere appartementengebouwen zoeken naar een sluitende businesscase met als doel algehele opwaardering van de individuele woning, het complex en de woonomgeving.

Afspraken inzet op kwetsbare plekken (pa 4.2)

- Jaarlijks gezamenlijk de aandachtsgebieden markeren. (pa 4.2A)
- Proactief en snel reageren op straat/buurt/wijkniveau. (pa 4.2B)
- In de praktijk voert de driehoek stadsdeelmanager, stadsdeelbeheerders en zorgregisseur regie op buurt- en straatniveau. (pa 4.2C)
- Beter benutten van de mogelijkheden bij woonruimteverdeling voor maatwerk bij woningtoewijzing. (pa 4.2D)
- Leefbaarheidsbudgetten vanuit de DAEB-tak worden in principe ook expliciet binnen het DAEB-bezit besteed. Dit in de wetenschap dat er gemengde “DAEB/niet-DAEB” wijken/buurten/complexen zijn.
- Gevoelens in de samenleving worden altijd serieus genomen en krijgen de aandacht die het verdient. Als er iets speelt in een buurt dan zal, afhankelijk van het “gevoelen”, overleg plaats vinden tussen gemeente, woningcorporatie, en huurdersorganisatie, andere betrokken instellingen en bewoners gericht op het onderkennen van de gevoelens en het zoeken naar mogelijkheden om op positieve wijze te werken aan het wegnemen ervan.
- Positief communiceren kan de gevoelens in de samenleving de goede kant op sturen. Partijen zorgen er voor dat ze hier een actieve bijdrage aan leveren.

Kwetsbare plekken, leefbaarheid en bewoners

<p>Alle woningcorporaties</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kwetsbare plekken: we geven extra aandacht in die buurten waar in verhouding veel kwetsbare doelgroepen wonen. We werken op dit terrein nauw samen met politie, maatschappelijk werk en de sociale wijkteams. Aandachtsgebieden staan benoemd in het jaarplan Buurtregie. - Daar waar mogelijk ondersteunen we bewonersinitiatieven om de leefbaarheid en de sociale samenhang in hun buurt te bevorderen. - (Preventieve) woonbegeleiding: we werken samen met hulpverlenende organisaties om problemen bij bewoners op te pakken die niet met een eenmalig gesprek kunnen worden opgelost. - Buitenkans contracten: als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen, sluiten we een buitenkans contract en maken zo de toewijzing van een woning toch mogelijk. - Laatste Kansbeleid: als bewoners vanwege overlast of huurschulden dreigen te worden ontruimd op basis van een gerechtelijke uitspraak bieden we onder strikte voorwaarden de mogelijkheid te blijven wonen. Dit doen we in nauwe samenwerking met hulpverlenende instanties. - Informeren van huurders: vooral bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering informeren we de bewoners collectief d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast bespreken we de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins op afspraak. - We besteden actief aandacht aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Het kan hierbij gaan om burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten (bijv. illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. - We werken volgens de convenanten Woonfraude en Hennep intensief samen met gemeente en politie. - Buurtbemiddeling: met buurtbemiddeling proberen we te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burenoverlast-/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn.
<p>De Goede Woning</p>	<ul style="list-style-type: none"> - We hebben 8 buurtbeheerders in de wijk. - We ondersteunen buurt- en maatschappelijke initiatieven binnen de mogelijkheden die de woningwet ons biedt. - We participeren in de materialen uitleen voor huurders. - Bij de kennismaking met nieuwe huurders worden ook de leefbaarheid thema's besproken. - We voeren tuinonderhoud uit en hebben schoonmaakactiviteiten in de hoogbouw. - In 2017 starten we met wijkshouwen in die buurten waar we veel woningen hebben. - We besteden € 500.000 aan een goede woonomgeving. - Samen met onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel geven we vorm aan huurdersparticipatie.

De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - We hebben 2 sociaal beheerders (deels bekostigd vanuit WMO), 2 assistenten sociaal beheer en 2 buurtontwikkelaars werkzaam in de wijk. Daarnaast zijn 6 mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en 60 participanten (i.s.m. de gemeente en partners) in de wijk actief. - Materiaal uitleen voor huurders; streven 80 keer in 2017. - Gerichtere informatievoorziening voor huurders met leefbaarheidsproblemen. Digitalisering: nieuwe website en 'mijn Woonmensen'. - De coöperatieve gedachte zal in 2017 in appartementencomplex Zonnedaauw verder vorm krijgen; diverse beheeractiviteiten zullen overgedragen worden aan de nog op te richten woongroep. - Samen met bewoners en gemeente aanpak verwaarloosde tuinen. Focus op aanpak van illegale bouwsels en erfafscheidingen. - 4 wijkschouwen t.b.v. grotere betrokkenheid bij leefomgeving en snelle, gerichte verbeteracties. - Behoeftenonderzoek onder huurders in Zevenhuizen en uitvoeren concrete acties ter verbetering leefomgeving. - In 2017 heeft onze nieuwe huurdersvereniging en de vernieuwde samenwerking definitief vorm heeft gekregen. - Corporatieraad: afsluiting en evaluatie in 2017. - Invloed bewoners versterken. Doel 2020: minimaal 80% van de huurders die actief met ons (gaan) samenwerken, vindt dat ze meer invloed hebben gekregen op ons werk. Metingen in 2016, 2018 en 2020.
Sprengeland Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Buurt- en dorpsactiviteiten</u>: met speciale activiteiten ('maatwerk' per buurt/dorp en specifiek thema) bevorderen we de betrokkenheid en participatie van bewoners. - Met dergelijke activiteiten vangen we ook signalen op die onder de bewoners leven. Hieraan verbinden we meteen een actie om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren. - Behalve met de eigen huurdersorganisatie, wil Sprengeland Wonen zich ook zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - In 2017 extra inzet op: <ul style="list-style-type: none"> o Cameratoezicht o Tuinen/tuinonderhoud o Kennismakingsgesprekken nieuwe huurders o Begeleiding huurders o.a. opstapregeling o Vrijwilligers en participatiebanen o Samenwerking huurders en complexbeheerders: schoonmaakacties - Sturen op activeren en betrekken van huurders in buurten en complexen: doelstelling 2016: minimaal 630, 2017: nog nader te bepalen - Sturen op meer invloed huurders bij beleidszaken en werkwijze OH: 1 op de 5 huurders is geraadpleegd

Maatschappelijk vastgoed

De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none">- Dok Zuid is belangrijk maatschappelijk vastgoed voor ons.- Wij zetten ons in om het concept van Dok Zuid (gezondheidszorg onder een dak) te behouden en waar mogelijk uit te breiden.- De Buurtkamer (zuid) en het Atrium (noord) zijn voor ons belangrijke ontmoetingspunten waar partners en stakeholders activiteiten voor onze huurders organiseren.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none">- Continuëren van "Ontmoeting met een*" samen met zorgpartijen in +Punt Orden, Gentiaan en de Groene Hoven- Energetisch opknappen +Punt Orden
Sprengenland Wonen	<ul style="list-style-type: none">- In de Apeldoornse dorpen worden de volgende accommodaties met een (algemeen) maatschappelijke functie door de corporatie verhuurd aan een instelling:<ul style="list-style-type: none">o Hoenderloo: Veldheimo Uddel: Kon. Wilhelmina Hof Loenen: Bruisbeek
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none">- Continuëren van: ontmoetingsplekken o.a. de Alliage; Berkenhove; Graanhof

Financiën

Indicatieve bestedingsruimte

Op grond van artikel 42 van de Woningwet alsmede van artikel 38 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zullen lokale partijen een indicatie krijgen van de beschikbare middelen van corporaties die in hun gemeente werkzaam zijn. Dit jaar is het eerste jaar sinds de inwerkingtreding van de herziene Woningwet dat deze indicatieve bestedingsruimte ter beschikking wordt gesteld aan gemeente en huurders.

Woningcorporatie	Aantal DAEB-woongelegen heden	Nieuwbouw (€ dzd.)	Verbetering (€ dzd.)	Huurkorting (€ dzd.)	Nieuwbouw (€ 1)	Verbetering (€ 1)	Huurkorting (€ 1)
De Goede Woning	7.653	160.000	127.000	6.250	20.907	16.595	817
de Woonmensen	5.426	72.000	57.300	2.370	13.269	10.560	437
Ons Huis	4.750	85.600	68.000	1.680	18.021	14.316	354
Sprengenland Wonen	1.104	33.800	16.000	311	30.616	14.493	282
Mooiland	736	9.930	7.900	319	13.492	10.734	433
VSW inclusief Mooiland	19.669	361.330	276.200	10.930	18.371	14.042	556
Habion	356	5.480	3.740	158	15.393	10.506	444
Vestia	18	0	0	0		-	-
Woonbedrijf ieder1	3	77	61	2	25.667	20.333	767
Woonzorg Nederland	518	1.960	1.560	66	3.784	3.012	127
De Woonplaats	77	0	0	0	-	-	-
Totaal Apeldoorn	32.580	570.177	430.761	15.836	17.501	13.222	486

Bron: www.woningwet2015.nl/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties

Wat wordt verstaan onder bestedingsruimte?

Een woningcorporatie beschikt over maatschappelijk gebonden vermogen om in te zetten voor de volkshuisvesting in Nederland. Het is het vermogen dat ook beschikbaar is om bij wijze van spreken over 50 jaar de dan levende generaties te voorzien van goede, betaalbare woonruimte. Het vraagt om een effectieve en efficiënte inzet van middelen voor zowel huidige als toekomstige generaties. Het is de verantwoordelijkheid van corporaties,

huurdersorganisaties en gemeenten om in de prestatieafspraken vast te leggen welke middelen nu ingezet moeten worden voor de prioriteiten die er nu zijn en welke middelen beschikbaar moeten blijven voor volkshuisvestelijke wensen op de middellange of langere termijn.

(Uit: Kamerbrief indicatieve bestedingsruimte 21 juni 2016)

Afspraak:

- Partijen onderzoeken nader wat de betekenis is van de indicatieve bestedingsruimte. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de door Aedes, Woonbond en VNG ontwikkelde transparantietool

Bijlage Projectenlijst 2017-2021

Projecten Apeldoornse woningcorporaties, planning start bouw vanaf 2017, exclusief maatschappelijk of commercieel vastgoed				2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
datum: 12 september 2016									
De Goede Woning	Herstructurering	Vogelbuurt	Huur	38					38
	Herstructurering	Project 1	Huur			114			114
	Herstructurering	De Vijl	Huur				40		40
	Herstructurering	Project 2	Huur					46	46
	nieuwbouw	Metaalbuurt - Klosters	Huur		8				8
	nieuwbouw	Metaalbuurt-Westenkerpark	Huur		16				16
Totaal				38	24	114	40	46	262
	SLOOP	Aantal				-126		-24	-150
De Woonmensen	Herstructurering	Sloop/nieuwbouw Wilhelm Tellstraat	Huur					26	26
	Herstructurering	Dovenetel (48) en Boerhaavestraat (8)	Huur				56		56
	Nieuwbouw	Skæve Huse	Huur						0
Totaal				0	0	0	56	26	82
De Woonmensen	Sloop	Dovenetel e.o. cplx 19	Huur	-43					-43
	Sloop	Nobelstraat cplx 116 70 woonunits Tijdelijke huisves	Huur onzelfstandig		-1				-1
	Sloop	Boerhaavestraat cplx 16	Huur				-8		-8
	SLOOP	Aantal		-43	-1	0	-8	0	-52
Ons Huis	Herstructurering	Podium fase 3A	Afstoten grond						0
	Herstructurering	Podium fase 3B	Koop				16		16
	Herstructurering	Podium fase 4	Koop				45		45
	Herstructurering	Sparta Hof woningen	Afstoten grond						0
	Herstructurering	Kanaalzone, Het Dorp	Koop (kavels)	3	3	3	7		16
	Herstructurering	Kanaalzone, Koldewijn	Koop					10	10
	Nieuwbouw	Zuidbroek	Huur	68			30		98
	Nieuwbouw	Zuidbroek Vliedertuin	Koop (belegger)						0
	Nieuwbouw	Zuidbroek Vliedertuin	Afstoten grond						0
	Nieuwbouw	Tijdelijke opvang statushouders	Huur						0
	Nieuwbouw	Anklaar winkel-centrum heel zacht	Huur		32				32
	Nieuwbouw	Haven-Centrum app	huur			22			22
	Nieuwbouw	Haven-Centrum grondgebonden	Huur		41				41
	Nieuwbouw	Julianalocatie grondgebonden	Huur		45				45
Totaal Ons Huis				71	121	25	98	10	325
	SLOOP	Aantal		0	0	0	0	0	0
Sprengenland Wonen	Herstructurering	Vlinderstraat (Beekbergen)	huur	6					6
	Herstructurering	Paalbergweg (Hoenderloot)	huur	8					8
	Nieuwbouw	Aardhuisweg fase 2 (Uddel)	huur	4					4
	Nieuwbouw	Aardhuisweg fase 3 (Uddel)	huur		4				4
	Nieuwbouw	Aardhuisweg fase 4 (Uddel)	huur				6		6
	Nieuwbouw	Klarenbeek (onbenoemd)	huur			6			6
	Nieuwbouw	Loenen (onbenoemd)	huur		6				6
	Nieuwbouw	Beekbergen (onbenoemd)	huur				6		6
	Nieuwbouw	Nieuwe Voorweg (Lieren)	huur		5				5
Totaal				4	15	6	12	0	37
	SLOOP	Aantal		0	0	0	0	0	0
				2017	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal 2016-2021
Eindtotaal	Nieuwbouw			72	157	28	42	0	299
	Herstructurering			55	3	117	164	82	421
	Totaal			127	160	145	206	82	720
	Huur			124	157	142	138	72	633
	Koop			3	3	3	68	10	87
	Totaal			127	160	145	206	82	720
	Sloop			-43	-1	-126	-8	-24	-202
	Saldo Nieuwbouw-Sloop			84	159	19	198	58	518

Bijlage Activiteitenoverzicht Mooiland 2017

Hierbij biedt Stichting Mooiland u het overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan met betrekking tot onze verhuureenheden die wij als woningcorporatie in uw gemeente beheren. Dit overzicht zien wij tevens als het bod van Mooiland dat wij hierbij, conform de vereisten uit de Woningwet voor 1 juli, aan u verzenden. Voordat we ingaan op de voorgenomen activiteiten willen wij u eerst graag meenemen in de belangrijkste ontwikkelingen uit het afgelopen jaar die betrekking hebben op de strategie en koers voor de lange termijn van Mooiland.

Mooiland heeft een jaar vol dynamiek achter de rug. Het wettelijk fundament van het werk van woningcorporaties, de Woningwet, is in 2015 definitief vernieuwd en ook achter de schermen werkten we aan vernieuwing. Naast een andere organisatiestructuur per 1 januari 2015, werkten onze medewerkers het afgelopen jaar hard aan de inrichting van een nieuw bedrijfsinformatie-systeem.

De weg naar een nieuwe strategie

In 2015 is eveneens besloten een grondige herijking van de strategie van Mooiland in gang te zetten. Mooiland is, zeker in de context van de nieuwe regelgeving vanuit de Woningwet, een bijzondere woningcorporatie vanwege het sterk verspreide woningbezit door heel Nederland. Op dit moment beheert Mooiland in totaal 27.535 verhuureenheden verspreid over 127 verschillende gemeenten. Het overgrote deel van het woningbezit van Mooiland staat in de regio Noordoost-Brabant/Gennep (ca. 50% van het totaal). Buiten de regio Noordoost-Brabant/Gennep komt het aantal woningen van Mooiland per gemeente vrijwel nergens boven de 300 verhuureenheden uit. Ook het relatieve marktaandeel qua sociaal huurwoningbezit komt buiten Noordoost-Brabant in 93% van de gemeenten niet boven de 5% uit.

Mooiland werkt sinds 2013 aan het concentreren van het nu nog sterk verspreide woningbezit rond de regio's Noordoost-Brabant en Nijmegen. Het voornemen uit de in 2013 ingezette strategie was om de 10.000 woningen verspreid over de gemeenten buiten deze regio's te verkopen en met de opbrengsten uit deze verkopen ons woningbezit in Nijmegen en aanvankelijk ook Apeldoorn uit te breiden. Ondanks een aantal geslaagde aan- en verkooptrajecten bleek het in de praktijk erg lastig om de juiste balans qua planning en financiën tussen aan- en verkopen te houden. Ook werd steeds duidelijker dat de invoering van de zogenaamde woningmarktregio's vanuit de nieuwe Woningwet een bedreiging vormde voor deze strategie.

In 2015 groeide geleidelijk het besef dat de bestaande strategie niet langer haalbaar was en ook niet op alle vlakken wenselijk bleek. In de zomer van 2015 besloten we, in nauw overleg met onze toezichthouders, om deze redenen tot een heroriëntatie op onze strategie en zijn de complexgewijze aan- en verkopen definitief opgeschort. Vanwege deze herijking is in de tweede helft van het jaar de discussie gestart over de inzet van het vastgoed en de visie van Mooiland op volkshuisvestelijke thema's en actuele uitdagingen.

We zijn van plan de nieuwe strategie in september vast te stellen. De doorvertaling in een portefeuillestrategie en de uitwerking hiervan in facetbeleid (zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid etc.) is op het moment van schrijven van dit activiteitenoverzicht nog niet gemaakt. De voorspellingen in dit activiteitenoverzicht voor wat betreft onze plannen in de jaren na 2017 kennen daardoor dit jaar wel een grotere mate van onzekerheid.

Mooiland en de DAEB/niet-DAEB-scheiding

In samenhang met de ontwikkeling van de nieuwe strategie werkt Mooiland dit jaar ook aan de uitwerking van een voorstel voor de scheiding van onze sociale (DAEB) en commerciële (niet-DAEB) activiteiten. Alle corporaties zijn verplicht eind 2016 een dergelijk scheidingsplan bij de toezichthouder in te dienen, waarbij er een keuze is tussen een administratieve of juridische scheidingsvorm.

Mooiland kiest voor een administratieve scheiding. Deze keuze sluit aan bij onze nadrukkelijke focus op het sociale bezit (DAEB). De organisatorische en administratieve impact van deze scheidingsvorm is relatief veel minder ingrijpend.

Mooiland en de jaarlijkse volkshuisvestelijke overlegstructuur

Gezien de spreiding van ons woningbezit zijn we niet in staat om in iedere gemeente de volwaardige volkshuisvestelijke rol op te pakken. Mooiland kiest om haar activiteiten met name te concentreren in haar kernregio Noord-Oost Brabant waar zij met in totaal 15.000 verhuureenheden een sterke positie heeft.

In uw gemeente heeft Mooiland slechts een beperkt percentage van het totaal aan corporatiewoningen in haar bezit. Gezien de ligging van uw gemeente rekenen wij dit woningbezit tot ons servicegebied. Het servicegebied betreft ons werkgebied *buiten* de kernregio Noord-Oost Brabant. Wij zullen derhalve een naar rato redelijke bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in uw gemeente.

In de bijgevoegde bijlage treft u een overzicht aan van ons bezit in uw gemeente.

Leeswijzer

De onderwerpen die in dit activiteitenoverzicht aan bod komen betreffen de vastgestelde onderwerpen uit de wet, aangevuld met rijksprioriteiten.

Graag willen wij er u nog op wijzen dat op het moment van schrijven onze begroting voor 2017 nog niet definitief is goedgekeurd. Dat betekent dat alle genoemde bedragen in dit activiteitenoverzicht onder voorbehoud zijn van de definitieve vaststelling van onze begroting door de Raad van Commissarissen. Mocht er toch nog een wijziging in de begroting worden aangebracht met aanmerkelijke gevolgen voor uw gemeente dan stellen wij u daar uiterlijk voor het einde van het jaar separaat nog van op de hoogte.

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

De dienstverlening van Mooiland staat voor een goede balans tussen betaalbaarheid en een degelijke basiskwaliteit. Het verhuren van woningen is onze kerntaak. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van onze woningvoorraad.

De basis waarop we onze huurprijzen bepalen is het nu geldende huurbeleid. Met ons huurbeleid hebben we gezocht naar een goede balans tussen het volkshuisvestelijke belang en het belang van rentmeesterschap. Dat wil zeggen dat Mooiland zowel zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen als voor voldoende huurinkomsten om onze volkshuisvestelijke opgaven en verplichtingen aan te kunnen op korte en lange termijn.

Mooilandbreed hanteren we bij het huurbeleid de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 90% van het woningbezit heeft een streefhuur onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68 per maand, prijspeil 2016 en 2017).
- Minimaal 50% van het bezit heeft een streefhuur onder de laagste aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 586,68 per maand, prijspeil 2016).

In de bijlage is een overzicht opgenomen van onze huurwoningen in uw gemeente op basis van de actuele huren (peildatum: 31-12-2015).

In 2016 wordt het huurbeleid herijkt. De invoering van het passend toewijzen, het nieuwe woningwaarderingstelsel en de bestuurlijke oriëntatie die leidt tot een aanscherping van de strategie van Mooiland zijn hierop van grote invloed. Vanwege passend toewijzen neemt Mooiland de streefhuren en prijskwaliteitverhouding onder de loep en sturen we op voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Mooiland vraagt de huurdersbelangenorganisatie om advies bij wijziging van het streefhuurbeleid. In 2017 wordt het nieuw te vormen huurbeleid uitgevoerd.

Met de jaarlijkse huurverhoging is Mooiland gehouden aan de kaders die de minister voor Wonen stelt. De nieuwe kaders voor de huurverhoging in 2017 zijn vastgelegd in de Wet Doorstroming Huurmarkt, waarin staat dat de totale huursom (inclusief harmonisatie) maximaal met inflatie + 1 % mag stijgen in 2017. Binnen dit kader mag een corporatie variëren in huurverhoging afhankelijk van de gewenste prijskwaliteitverhouding van iedere huurwoning. Mooiland neemt in het voorjaar van 2017 een besluit over de huurverhoging, nadat de huurdersbelangenorganisatie advies heeft gegeven.

Voor 2016 voert Mooiland voor geen enkele huurder de maximaal toegestane huurverhoging door. De laagste inkomens buiten de kernregio Noord-Oost Brabant krijgen zelfs geen huurverhoging en de huur van de middeninkomens en de hoogste inkomens stijgt slechts met 0,6%. De beperking van de huurverhoging is mogelijk doordat Mooiland bezuinigt op de eigen organisatiekosten. Met de beperkte huurverhoging voor lagere inkomens stelt Mooiland het belang van de betaalbaarheid van de huurverhoging voorop.

Passendheidstoets sociale huurwoningen

Met ingang van 1 januari 2016 is de regelgeving voor passend toewijzen ingegaan. Dit betekent dat alle woningcorporaties bij het toewijzen van sociale huurwoningen minimaal 95% van de primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrens) passend moet toewijzen. Een woningtoewijzing is passend als een klant uit de primaire doelgroep een woning krijgt toegewezen met een kale huur tot en met de eerste aftoppingsgrens (€586,68) en in sommige gevallen tot en met de tweede aftoppingsgrens (€628,78). Voor zittende huurders verandert er niets, zolang zij niet verhuizen.

Primaire doelgroep	Bij verhuizing naar een sociale huurwoning
1-persoonshuishouden en inkomen tot €22.100	kale huur mag maximaal €586,68 zijn
2-persoonshuishouden en inkomen tot €30.000*	kale huur mag maximaal €586,68 zijn
3- of meerpersoonshuishouden en inkomen tot €30.000*	kale huur mag maximaal €628,78 zijn

* Bij AOW-gerechtigden ligt de inkomensgrens op €30.050

Prijspeil 2016

Naast de regels van passend toewijzen kunnen lage middeninkomens (€35.740 - €39.874) bij Mooiland vanaf 1 januari 2016 vaker in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Mooiland wijst, conform woningwet, maximaal 10% van het jaarlijks woningaanbod toe aan lage middeninkomens. Minimaal 80% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire en secundaire doelgroep (inkomen maximaal €35.739). Huishoudens met een inkomen vanaf €39.875 komen bij Mooiland in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

In sommige gemeenten in het servicegebied kan de secundaire doelgroep wel instromen in een huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens. Dit kan komen door afwijkende gezamenlijke afspraken met woningcorporaties over de woonruimteverdeling of door marktomstandigheden waardoor de markthuurlager ligt dan de aftoppingsgrens.

Verhuurbaarheid

Mooiland constateert dat de mutatieleegstand hoog is en heeft in 2016 ingezet op een aantal maatregelen om de verhuur van woningen efficiënter te maken en zo het verhuurproces te versnellen en leegstand te voorkomen:

- we zijn gestart met groepsbezichtigingen om tot snellere aansluitende verhuur te komen, waardoor huurders ook meer gelegenheid hebben om roerende zaken over te doen aan de nieuwe huurder.
- om het aantal weigeringen af te laten nemen volgen we een strikter beleid als het gaat om het aanleveren van de vereiste gegevens door een woningzoekende.
- het vrijblijvende karakter van reageren op woningen is verbonden aan regels (na 3 keer weigeren binnen een half jaar zonder legitieme reden volgt kan een woningzoekende niet meer reageren op een woning).

De verhuurbaarheid en de effecten van de genomen maatregelen worden gemonitord. In 2017 wil Mooiland het verhuren van woningen nog efficiënter laten verlopen door procesverbetering en verdergaande automatisering. Zo wordt het nieuwe woningbemiddelingssysteem dat in augustus 2016 in een eerste fase wordt opgeleverd, in 2017 verder ontwikkeld en in de tweede helft van 2017 beschikbaar gesteld voor woningzoekenden. We proberen zo veel mogelijk aan te sluiten bij regionale aanbodmodellen om zo de slagingskans te vergroten.

Huurachterstanden

In 2016 heeft Mooiland een nieuw primair systeem in gebruik genomen waardoor het mogelijk is om één incassobeleid te gaan voeren dat voor alle bewoners hetzelfde is. Om achterstanden (en problemen) zoveel mogelijk te voorkomen wordt, in een veel eerder stadium dan voorheen, telefonisch contact gezocht met de huurder zodra blijkt dat deze niet aan zijn/haar verplichtingen heeft voldaan. Doel hiervan is om de achterstanden niet verder op te laten lopen, maar kort na het ontstaan van een achterstand, samen met de bewoner (waarbij de verantwoordelijkheid nadrukkelijk bij de bewoner blijft liggen), te kijken naar mogelijke

oplossingen. De huurachterstanden en de effecten van het nieuw beleid worden gemonitord. Op basis van de resultaten worden zo nodig in 2017 nieuwe maatregelen ingezet.

2. Liberalisatie en verkoop

Wij voorzien in het komende jaar geen individuele verkopen van sociale huurwoningen in uw gemeente. Wij richten ons in onze voorgenomen strategie nadrukkelijk op de DAEB-taken, wat betekent dat in de regel het aantal geliberaliseerde woningen niet meer toeneemt. Indien in uw gemeente nu woningen geliberaliseerd worden verhuurd, kunnen deze woningen opnieuw voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit in verband met de kwaliteit van deze woningen.

Op basis van de nog te ontwikkelen nieuwe portefeuillestrategie vindt in 2017 herijking van het verkoopbeleid en de verkoopopgave plaats. Hierin wordt uitgewerkt in welke gemeenten in het servicegebied, in welk tempo en onder welke voorwaarden er woningbezit overgedragen of verkocht wordt. Als er sprake is van verkoop treden wij uiteraard met de betreffende gemeente en de huurdersvertegenwoordiging hierover tijdig in contact en volgen wij de daarvoor geldende wettelijke procedures.

3. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Wij gaan er vanuit dat bij de vaststelling van de woningmarktregio's medio 2016 uw gemeente niet tot onze kernregio gerekend wordt. Dat betekent dat uitbreiding van ons woningbezit vanaf dan wettelijk gezien niet meer mogelijk is.

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Veel van onze complexen zijn in het bijzonder geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50 of 55 jaar. Vaak werken wij bij deze wooncomplexen intensief samen met zorgpartijen of dienstverleners. Indien woningen in deze complexen vrijkomen, worden deze in de regel ook alleen aan deze seniorendoelgroep verhuurd. Hiermee levert Mooiland verspreid over Nederland een significante bijdrage aan de rijksprioriteit 'wonen met zorg & ouderenhuisvesting'.

Naast het huisvesten van ouderen is het huisvesten van kwetsbare urgente groepen benoemd als rijksprioriteit. Hierbij is vooral de toegenomen vraag naar passende huisvesting voor vergunninghouders een actueel probleem in veel gemeenten. Omdat in het servicegebied meerdere corporaties werkzaam zijn en Mooiland slechts een beperkt aantal woningen bezit, relateren wij onze inbreng bij het huisvesten van vergunninghouders in het servicegebied aan ons aandeel in de totale sociale huursector binnen de gemeente. Uiteraard is de inzet afhankelijk van de beschikbaarheid en geschiktheid van de vrijkomende woningen.

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Goede kwaliteit van woningen

Onze verhuureenheden zijn goed, veilig en functioneel volgens de geldende basiskwaliteitseisen die we daarvoor vaststellen. Voor de goede kwaliteit van onze woningen is het van belang dat er regelmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Dit doen wij vooral om het volgende te bewerkstelligen:

- een tevreden klant: geen gebreken in de woning, het bieden van een goed wooncomfort;
- een nette, verzorgde uitstraling van een complex in de wijk;
- het voorkomen van klachten en schades (preventieve aanpak);
- veiligheid in complexen: brandveiligheid, asbestmaatregelen;
- het terugbrengen van energiegebruik;
- het voorkomen van leegstand en/of een hoge mutatiegraad;

- het behoud van de vastgoedwaarde van de woningen.

Om voor ons hele woningbezit de onderhoudsprocessen in te richten, is het uitvoeren van conditiemetingen essentieel. Met goed inzicht in de huidige conditie van ons totale woningbezit kunnen onderhoudsactiviteiten effectief gepland en uitgevoerd worden. Het volledige bezit is aan de hand van een conditiemeting in kaart gebracht. Elk jaar, dus ook in 2017, wordt een deel van het bezit opnieuw beoordeeld.

In 2017 wordt nieuw kwaliteitsbeleid geformuleerd.

Investeren in duurzaamheid

Met ingang van het jaar 2015 zijn de regels rondom het bepalen van energielabels aangepast. Eind 2015 zijn 30% van de labels geüpdatet en opgesteld volgens de nieuwe rekenmethodiek (het zogenaamde Nader Voorschrift). Als gevolg van de nieuwe rekenmethodiek krijgen vooral meergezinswoningen (appartementen) een lagere energetische index (energielabel). In de komende jaren worden de energielabels voor de overige woningen volgens deze nieuwe norm berekend indien het huidige certificaat verloopt of er een energieverbetering plaatsvindt.

We voelen ons als maatschappelijke organisatie ook verantwoordelijk naar de toekomstige generaties en daarom zetten we in op het verduurzamen van ons woningbezit.

Een energiezuinige en duurzame woning is goed voor het milieu, goed voor de huurder omdat zijn wooncomfort toeneemt en energielasten lager worden en goed voor Mooiland omdat de waarde van de woning toeneemt. In de komende jaren wordt daarom ook extra geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Hoewel onze nieuwe ondernemingsstrategie nog niet officieel is vastgesteld, heeft Mooiland wel nadrukkelijk uitgesproken dat het streven is dat in 2025 alle woningen minimaal een energielabel B hebben.

In de bijlage zijn de energielabels van onze woningen in uw gemeente weergegeven (peildatum maart 2016).

Onderhouds- en investeringsprogramma

In het onderhouds- en investeringsprogramma zijn de activiteiten met betrekking tot energiebesparende maatregelen, planmatig onderhoud (ingrepen om woningen op een aanvaardbare conditie te houden) en kwaliteitsingrepen (ingrepen om de kwaliteit van de woning te verbeteren) opgenomen.

Bij de planning van de onderhouds- en investeringsactiviteiten wordt, vooruitlopend op het definitieve kwaliteitsbeleid, een prioritering aangebracht. We maken hierbij geen onderscheid tussen complexen in de regio Noordoost Brabant/Gennep en de rest van het werkgebied. Deze prioritering wordt bepaald aan de hand van de onderstaande uitgangspunten:

- er is sprake van verouderd binnenwerk.
- veiligheid. We willen als Mooiland geen concessies doen aan de veiligheid van onze complexen. Werkzaamheden die hieronder vallen zijn onder andere het saneren van asbest, het aanpassen van waterleidinginstallaties of elektrische installaties.
- onderhoud om te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. In 2017 geldt dit met name voor het voldoen aan de warmtewet.
- de uitkomsten van de conditiemetingen en risico-inventarisaties. Vooruitlopend op kwaliteitsbeleid is voor 2017 bij complexmatig schilderwerk glasvervanging (enkelglas vervangen door HR++ glas) begroot.

- selectie op basis van preventief contractonderhoud, met name bij installaties zoals CV ketels, lift- en MV installaties.
- energielabel is onvoldoende.

Bij de planning wordt verder rekening gehouden met spreiding over de diverse gemeenten in het werkgebied van Mooiland en met de grenzen aan de uitvoeringscapaciteit van de organisatie.

In de bijlage zijn de geplande onderhouds- en investeringsactiviteiten opgenomen.

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de leef-kwaliteit van hun stad, dorp, wijk of buurt. Dit wordt bepaald door een groot aantal factoren; de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau, werkgelegenheid en de bereikbaarheid. In de begroting van 2017 hebben wij een totaal bedrag van € 1.165.000 begroot voor leefbaarheid.

Onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid zijn in uw gemeente voornamelijk gericht op het oplossen van overlastsituaties, het vergroten van het veiligheidsgevoel onder huurders en het verhogen van de woonkwaliteit van de directe woonomgeving (in het kader van schoon, heel, veilig).

Met betrekking tot ons maatschappelijk vastgoed blijven wij dit uiteraard goed beheren en onderhouden. Wij voorzien in 2017 geen nieuwe investeringen in maatschappelijk vastgoed in uw gemeente.

7. Samen met bewoners

Bewonersparticipatie is van groot belang. Dat is niet alleen omdat het wettelijk verankerd is, maar ook vanuit onze eigen overtuiging. We willen huurders actief betrekken en inspraak geven op het beleid en de dienstverlening. Op beleidsniveau overleggen we met de centrale huurdersorganisaties, de Koepel Grave (die de huurders in het profileringsgebied vertegenwoordigt) en de KMAS (die de huurders verspreid over de rest van het land vertegenwoordigt) over zaken als de begroting, huurbeleid, onderhoud- en duurzaamheidsbeleid. Op lokaal- en op complexniveau overleggen wij met huurdersorganisaties en bewonerscommissies over lokale aangelegenheden. Door het benutten van de kennis en kunde van huurders zorgen we voor meer betrokkenheid, draagvlak en kwaliteit van ons beleid en dienstverlening.

We bieden huurdersorganisaties en bewonerscommissies diverse vormen van ondersteuning aan, bijvoorbeeld door een financiële bijdrage, procesbegeleiding en scholing. Voor de formele overlegvormen heeft Mooiland voor 2017 in totaal een bedrag van €150.000,- begroot. Daarnaast is er voor lokale huurdersorganisaties een totaalbedrag van €120.000,- in de begroting opgenomen.

8. Financiën

Uit de jaarcijfers van 2015 blijkt dat we financieel gezond zijn en voldoen aan onze eigen interne normen en die van onze externe toezichthouders. Een financieel gezonde huishouding wordt afgemeten aan de liquiditeit, rentedekkingsgraad, solvabiliteit en loan to value.

- Liquiditeit: De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2015 43,1 miljoen. De feitelijke geldstroom die binnenkomt en er uitgaat is positief.

- Rentedekkingsgraad: De rentedekkingsgraad is in 2015 1,92. Minimale ondergrens is 1,40. Mooiland heeft voldoende financiële middelen voor rentebetalingen en aflossingen.
 - Solvabiliteit: De verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen van Mooiland is 35,3%. De minimale ondergrens is 22,5%. Mooiland heeft voldoende buffer om tegenvallers op te vangen.
 - Loan to value: De verhouding tussen het totaal aan schulden aan kredietinstellingen en de waarde van het bezit van Mooiland is 59,6% in 2015. Dit mag niet boven de 75% uitkomen.
- De financiële positie van Mooiland laat zien dat we de komende jaren door kunnen blijven gaan met het verder investeren in onze maatschappelijke taak als woningcorporatie. Het monitoren van de ontwikkeling van onze financiële positie is een continu proces.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat wij in dit overzicht voldoende inzicht hebben verschaft in ons woningbezit in uw gemeente en onze voorgenomen activiteiten. Mochten er naar aanleiding van dit overzicht nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met Jochem Schoemaker, gebiedsregisseur servicegebied (jschoemaker@mooiland.nl of 06-29581182).

Omdat het voor ons niet realistisch is om met alle 127 gemeenten in ons werkgebied nadere afspraken te maken en gezien het feit dat ons marktaandeel in uw gemeente zeer beperkt is, zouden wij graag afzien van overleg naar aanleiding van dit activiteitenoverzicht. Zonder tegenbericht gaan we er van uit dat u akkoord gaat met de voorgestelde insteek en dat we dit document beschouwen als onze prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar.

Uiteraard blijven wij ons inzetten voor het goed verhuren en beheren van onze woningen in uw gemeente en indien er sprake is van concrete problematiek bij onze wooncomplexen dan blijven wij natuurlijk beschikbaar om hierover met u in overleg te treden.

Bijlage bij activiteitenoverzicht 2017 gemeente Apeldoorn

Kerngegevens woningbezit Mooiland

1. Overzicht woningbezit

In uw gemeente heeft Mooiland 757 huurwoningen. Dit is ongeveer 3,7% van het totaal aan corporatiewoningen in uw gemeente.

Gemeentenaam	Complexnr.	Plaatsnaam	Adressen
Apeldoorn	7	APELDOORN	Barbiershoeve 201 t/m 204 Barbiershoeve 251 t/m 260
Apeldoorn	197	APELDOORN	De Violieren 111 t/m 141 e+o
Apeldoorn	301	APELDOORN	De Violieren 11 t/m 55 e+o
Apeldoorn	315	APELDOORN	Van Galenstr. 67 t/m 97 OE
Apeldoorn	330	APELDOORN	Wilhelmina Druckerstraat 155 t/m 189 OE
Apeldoorn	714	APELDOORN	Kanaal Noord; 87A t/m G; 89A t/m H; J; K; L; 91A t/m H; 91 J t/m L; 93A t/m H; 93J t/m L; 95A t/m D
Apeldoorn	715	APELDOORN	Beurtvaartstraat 1 t/m 23 OE
Apeldoorn	716	APELDOORN	Wiepkingstraat 12 t/m 70 EV
Apeldoorn	731	APELDOORN	Viltmakersdonk 117 t/m 129 e+o; 131 t/m 221 e+o; 206A; 207A; 216A t/m 220 A
Apeldoorn	732	APELDOORN	Tingietersdonk 371 t/m 383 e+o; 385 t/m 482
Apeldoorn	733	APELDOORN	Klingmakersdonk 471 t/m 483 e+o; 485 t/m 582
Apeldoorn	881	APELDOORN	Paslaan 22A t/m 22E; 24A t/m 24E
Apeldoorn	918	APELDOORN	Glazeniershorst 101-134 Bierbrouwershorst 101 t/m 140; 104A; 107A; 108A; 118A; 125A; 128A; 136A; 139A; 140A; 132A (kantoorruimte)
Apeldoorn	925	APELDOORN	De Eglantier 61-68; 208-217; 222-226; 235-238; 241- 243; 252-259; 331-339; 343-345; De Eglantier 403; 515-542; 651-652; 658-660; 663-667; Violierenplein 15-20; De Violieren 201-205; Gildelaan 411-413; 415-418; 431-439; 441-449

EV = Alleen even huisnummers

OE = Alleen oneven huisnummers

Complexnr.	Woningtype	Toewijzingsmethode	Bouwjaar
7	Laagbouw bungalowtype	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1987
197	Portiekflats	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1986
301	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1986
315	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1988
330	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1989
714	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1986
715	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1986
716	Portiekflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1986
731	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1977
732	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1977
733	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1977
881	Oud pand verbouwd tot eenheden	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1984
918	Galerijflat	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus	1982

		Stedendriehoek	
925	Galerijmaisonnettes op winkels	Via regionaal aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek	1982

2. Overzicht prijscategorieën

Prijscategorieën woningbezit Mooiland								
Gemeentenaam	Huurwoning goedkoop	Huurwoning betaalbaar	Huurwoning duur tot huurtoeslag	Huurwoning duur boven huurtoeslag	Overige woongelegenheden	Totaal huurwoningen	Niet woongelegenheden overig	Totaal
Apeldoorn	36	538	165	18		757	1	758

3. Overzicht energielabels

Gemeente	% ABC-labels	% DEFG-labels
Apeldoorn	66,2	33,8

4. Onderhoudsprogramma

Onderstaand een overzicht van de geplande activiteiten met betrekking voor 2017. Dit betreft zowel planmatig onderhoud als maatregelen in het kader van de basiskwaliteit. Het overzicht kan nog aangepast worden op basis van de resultaten van de conditiemetingen en nieuwe inzichten en ontwikkelingen en is onder voorbehoud van goedkeuring begroting door RvC en instemming bewoners in geval van huurverhoging.

Plaats	Straat	Activiteit	Begroot bedrag
Apeldoorn	Barbiershoeve	Planmatig onderhoud	3.100
Apeldoorn	De Violieren	Planmatig onderhoud	23.800
Apeldoorn	De Violieren	Maatregelen basiskwaliteit	5.800
Apeldoorn	Van Galensteaat, Wilhelmina Druckerst	Planmatig onderhoud	40.700
Apeldoorn	Van Galensteaat, Wilhelmina Druckerst	Maatregelen basiskwaliteit	5.800
Apeldoorn	Kanaal Noord, Beurtvaartstraat, Wiepkingstraat	Planmatig onderhoud	21.600
Apeldoorn	Kanaal Noord, Beurtvaartstraat, Wiepkingstraat	Maatregelen basiskwaliteit	11.600
Apeldoorn	Viltmakersdonk, Tingietersdonk, Klingmakersdonk	Planmatig onderhoud	63.500
Apeldoorn	Viltmakersdonk, Tingietersdonk, Klingmakersdonk	Maatregelen basiskwaliteit	321.400
Apeldoorn	Paslaan	Planmatig onderhoud	3.200
Apeldoorn	Glazeniershorst, Bierbrouwershorst	Planmatig onderhoud	14.200
Apeldoorn	Glazeniershorst, Bierbrouwershorst	Maatregelen basiskwaliteit	240.300
Apeldoorn	De Violieren, De Eglantier, Violierenplein	Planmatig onderhoud	44.300
Apeldoorn	De Violieren, De Eglantier, Violierenplein	Maatregelen basiskwaliteit	850.300
Totaal			1.649.600