



Prestatieafspraken 2017

1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder, mevrouw N.F. Olland, gemachtigd door de burgemeester en handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **Sprengeland Wonen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer M.H. de Wilde, hierna te noemen: '**Sprengeland Wonen**'.
3. **Stichting Huurdersbelangen Samen Eén**: rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J. Schuurman, hierna te noemen: '**Samen Eén**'.

Gemeente, Sprengeland Wonen en Samen Eén gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

Sprengeland Wonen en Woningstichting Brummen gaan per 1 januari 2017 fuseren. De prestatieafspraken die in deze overeenkomst worden gemaakt, worden overgenomen door de nieuwe rechtspersoon.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2014-2020, door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in het voorjaar 2015.

Deze prestatieafspraken 2016-2020 gelden vanaf 1 januari 2017 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt.
Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente, als Sprengeland Wonen, als Samen Eén worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op te Rheden,

Mevrouw N.F. Olland, wethouder gemeente Rheden

De heer M.H. de Wilde, directeur-bestuurder Sprengeland Wonen

De heer J. Schuurman, voorzitter Samen Eén

2 Inleiding

De gemeente Rheden, Sprengenland Wonen en Samen Eén willen uitvoering geven aan beleid voor de sociale huursector in de kern Laag-Soeren. De gemeente Rheden heeft haar strategische doelen geformuleerd in de Woonvisie 2014-2020. Sprengenland Wonen heeft mede op basis hiervan op 29 juni 2016 een overzicht van 'Activiteiten en voornemens 2017 en volgende jaren in Laag-Soeren, gemeente Rheden' (het 'bod') gestuurd aan de gemeente en Samen Eén.

Met de woonvisie en het 'bod' zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties. Dit is verwerkt in de hier voorliggende prestatieafspraken. Deze hebben betrekking op 2017 met een doorkijk naar de volgende jaren.

Focus prestatieafspraken

Deze afspraken gaan vooral over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot € 35.739 per jaar (prijspeil 2016). Deze vallen onder de (wettelijke) *doelgroepen* voor woningcorporaties. Daarnaast richten we ons op groepen huishoudens die vanwege een psychosociale en/of een lichamelijke beperking extra aandacht nodig hebben en op de huisvesting van statushouders. Ook in de gemeentelijke Woonvisie gaat een belangrijk deel van de aandacht uit naar deze groepen.

Vanuit het aanbodperspectief gaat het in deze prestatieafspraken primair om woningen met een huurprijs tot € 710,68 van de woningcorporaties (prijspeil 2016). Deze woningen zijn van belang voor het huisvesten van de eerder genoemde doelgroepen. Tevens maken we afspraken hoe om te gaan met woningen met een huur boven de €710,68.

De opgave vanuit de woonvisie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen te bieden. Daarbij hebben we aandacht voor:

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

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

Bij elk thema zijn volkshuisvestelijke doelstellingen en ontwikkelingen beschreven. Deze vormen het **algemene** beleidsmatige kader. De situatie in Laag-Soeren is hierop soms gedeeltelijk van toepassing vanwege het geringe aantal huurwoningen en de kleine schaal in Laag-Soeren.

3 Samenwerking

De gemeente, Sprengenland Wonen en Samen Eén dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

Overleg en samenwerking

De partijen betrekken elkaar actief bij beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate en een actieve bijdrage aan de overleggen. We gaan op een pragmatische manier om met de overlegstructuur vanwege het relatief beperkte woningbezit van Sprengenland Wonen in de gemeente Rheden. De partijen wisselen (markt)informatie uit en zorgen ervoor dat de communicatie over projecten met een wederzijds belang in gezamenlijk overleg wordt afgestemd.

De gemeente, Sprengenland Wonen en Samen Eén voeren ten minste een keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens dit overleg informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Sprengenland Wonen initieert het bestuurlijk overleg en de gemeente fungeert als gastheer. Daarnaast is er ten minste één keer per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten. Verder is de monitoring en actualisering van de prestatieafspraken een vast agendapunt en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid.

Partijen gaan hierbij uit van de volgende omgangsregels:

- Gezamenlijkheid en gelijkwaardigheid van gemeente, Sprengenland Wonen en Samen Eén is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt om optimale transparantie naar elkaar.
- Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen.
- Partijen benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Dit vraagt een uitnodigende houding naar elkaar.
- We bepalen gezamenlijk de agenda van de jaarlijkse overlegcyclus en geven hieraan inhoud.
- Elke partij levert een bijdrage vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, rol en positie. Dit moet leiden tot wederkerigheid.
- De prestatieafspraken die we voor 2017 maken zijn zoveel mogelijk 'SMART'. Tevens geven de afspraken een doorkijk naar de jaren na 2017.

Verantwoording

De partijen monitoren de voortgang van de afspraken. Aan de hand van de resultaten en de invloeden van nieuw landelijk, gemeentelijk en/of Sprengenland Wonen-beleid worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld en wijzigingen schriftelijk vastgelegd. Sprengenland Wonen verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag richting gemeente, Samen Eén en overige stakeholders. De gemeente informeert Sprengenland Wonen en Samen Eén over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Sprengenland Wonen en de huurders in Laag-Soeren .

Jaarcyclus prestatieafspraken (conform Woningwet)

Mei:

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

Bovenbedoeld overleg vindt plaats op initiatief van Sprengenland Wonen.

1 juli: bod corporaties

Uiterlijk 1 juli brengt Sprengenland Wonen haar 'bod' uit voor het eerstvolgende jaar met een doorkijk naar de 5-jaarsperiode. Sprengenland Wonen bereidt het bod voor in samenspraak met hun huurdersorganisatie.

1 juli – 15 december: prestatieafspraken 2017

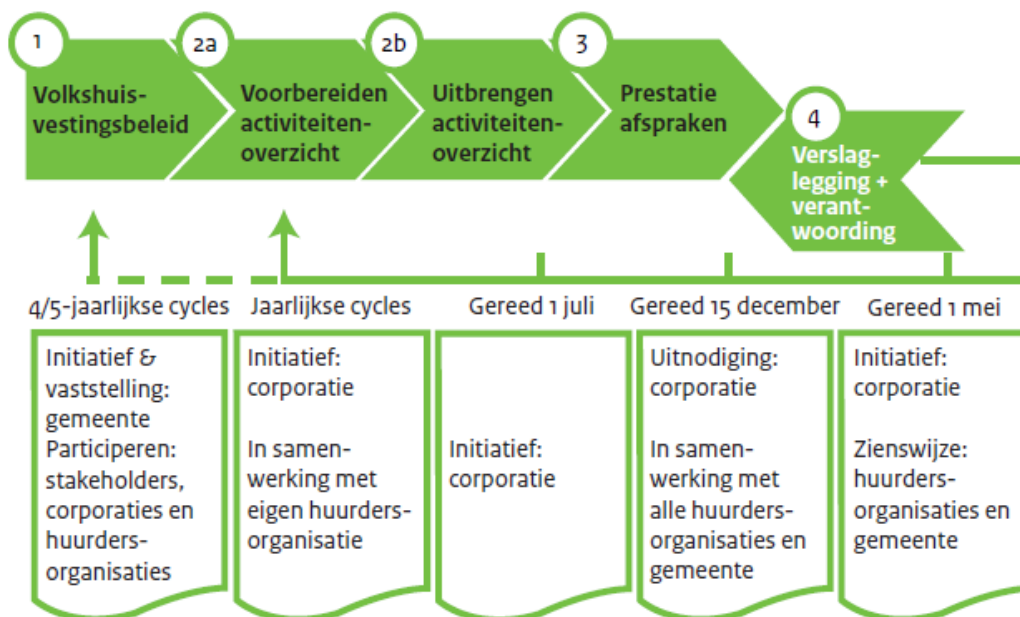
Na het uitbrengen van het bod neemt Sprengenland Wonen het initiatief tot een overleg met de gemeente en Samen Eén. Dit overleg dient er toe om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Het overleg hierover moet in de 1^e helft van november afgerond worden, zodat er tot 15 december voldoende tijd is voor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

15 december: prestatieafspraken 2017

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

Transparantietool

Gedurende het proces dat leidt tot prestatieafspraken willen partijen gebruik maken van de zgn. transparantietool. Sprengenland Wonen werkt deze uit en presenteert dit in het overleg van mei 2017.



4 Gezamenlijke doelen en afspraken

De doelen voor de prestatieafspraken zijn vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie 2014-2020. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken Sprengenland Wonen en Samen Eén hun keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die partijen omarmen.

4.1 Betaalbaarheid

Inwoners van de gemeente Rheden met een inkomen tot € 35.739 (wettelijke doelgroep) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden. Bij uitzondering (max. 10% van de toewijzingen) kunnen woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874.

Overwegingen

De afgelopen jaren stegen de huurprijzen sneller dan de inkomens van de doelgroep. Dit veroorzaakt betaalbaarheidsproblemen voor zittende huurders. De gemeente, Sprengenland Wonen en Samen Eén willen het aantal huishoudens met te hoge woonlasten beperken. Zij hebben hiervoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De introductie van passend toewijzen voorkomt een verdere scheefgroei tussen inkomen en prijs van de woning. Hierdoor zijn mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen aangewezen op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. Sprengenland Wonen heeft hierop ingespeeld door de streefhuren te verlagen naar 68% van de maximale huurprijs. Hierdoor is het grootste deel van de woningen in Laag-Soeren bereikbaar voor de primaire doelgroep.

Strategisch doel

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan het volgende strategische doel:

- Het wonen moet voor de doelgroep betaalbaar zijn. Hierbij kijken we naar de totale woonlasten. Deze moeten passen bij het inkomen. Partijen willen het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten heeft, beperken. 'Passend toewijzen' draagt bij aan betaalbaar wonen voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Zij maken aanspraak op een huurwoning onder de 1^e resp. 2^e aftoppingsgrens.

Prestatieafspraken

1. Sprengenland Wonen hanteert een streefhuur van gemiddeld 68% van de maximale huur. Als een woning opnieuw wordt verhuurd na een huurderswisseling betalen de nieuwe huurders deze streefhuur, ook als de huur van de betreffende woning vóór de huurderswisseling hoger was dan de streefhuur.
2. Sprengenland Wonen hanteert voor de periode 2017 t/m 2021 gemiddeld een inflatievolgend huurbeleid (m.u.v. mutaties). Per individuele woning kan het huurverhogingspercentage variëren (differentiatie). Huurders die een hogere huur betalen dan de streefhuur krijgen minder huurverhoging dan inflatie. Huurders die een lagere huur betalen dan de streefhuur krijgen meer huurverhoging dan inflatie (huursombenadering).

3. Bij de uitwerking van het huurbeleid worden ook andere mogelijkheden (dan genoemd onder 2) betrokken die eveneens vallen binnen de kaders van de Wet Doorstroming Huurmarkt en kunnen bijdragen aan beheersing van de woonlasten.
4. Sprengenland Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid om sociale huurwoningen aan te bieden (maximaal 10% van het totaal) aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 35.739,- tot € 39.874,-.
5. Sprengenland Wonen werkt in het 1^e kwartaal 2017 voorstellen uit die moeten leiden tot vermindering van de woonlasten van de groep huurders met het grootste betaalarisico (zie quickscan Rigo). Dit zijn vooral huishoudens met lage inkomens in woningen met een huur vanaf € 628,76. Dit gebeurt in samenspraak met Samen Eén.
6. Sprengenland Wonen signaleert vroegtijdig betalingsproblemen. Dit is integraal onderdeel van het huurincassoproces. Als zij problematische financiële situaties in huishoudens vermoedt of signaleert, wordt betrokkenen hulp aangeboden of dringend geadviseerd zelf hulp in te schakelen. Sprengenland Wonen werkt met hulpverleningsinstanties samen (op basis van individueel maatwerk) om erger te voorkomen.
7. Sprengenland Wonen vraagt van de zittende huurders geen huurverhoging als zij woningen verduurzaamt (tot het niveau van energielabel B).
8. Bij woningtoewijzing informeert Sprengenland Wonen de nieuwe bewoners nadrukkelijker (met behulp van bestaande 'tools') over de woonlasten van hun nieuwe woning.
9. Partijen maken een plan (gereed: uiterlijk mei 2017) om:
 - huurtoeslaggerechtigden te informeren over de mogelijkheden om gebruik te maken van huurtoeslag en hen hierbij zo nodig te helpen.
 - gemeentelijke inkomensondersteunende regelingen en voorzieningen voor huishoudens met een laag inkomen maximale bekendheid te geven.
10. Partijen onderzoeken de mogelijkheid (resultaat: uiterlijk mei 2017) om energicoaches in te zetten in Laag Soeren.
11. De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten voor huishoudens met een laag inkomen. Daarbij gaat het om onroerendezaakbelasting (OZB), afvalstoffenheffing, rioolheffing, grafrecht en, hondenbelasting (voor 1 hond).
12. De gemeente biedt hulp aan mensen met schuldproblemen door bijvoorbeeld een betalingsregeling te treffen met de schuldeiser of een budgetoverzicht op te stellen.

4.2 Beschikbaarheid: passend toewijzen, verkoop en nieuwbouw

Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen desgewenst in de gemeente Rheden binnen een redelijke termijn een woning vinden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden.

Overwegingen

Doel is om in Laag-Soeren voldoende en tijdig sociale woningen beschikbaar te hebben voor de verschillende doelgroepen. Daarom moet het aanbod sociale huurwoningen voldoende zijn. Door veranderingen in wetgeving, (passend toewijzen), economische ontwikkelingen (nasleep van de crisis) en de komst van statushouders verandert de omvang en samenstelling van de woningbehoefte. Op dit moment is er in de gemeente Rheden een behoorlijke druk op de sociale huursector, wat behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad rechtvaardigt. Op termijn kan door economische groei, en nieuw rijksbeleid de behoefte en toegang tot de sociale huursector afnemen.

De druk op het huurwoningaanbod in Laag-Soeren lijkt minder groot dan in andere kernen van de gemeente Rheden. Zoals het zich nu laat aanzien zal een lichte afname van het aantal (sociale) huurwoningen niet leiden tot een onbalans in vraag en aanbod in Laag-Soeren.

Woningcorporaties mogen in principe nog maar in één woningmarktregio investeren in nieuwbouw. Het werkgebied van Sprengenland Wonen ligt bijna volledig in de regio Zwolle/Stedendriehoek. Daarom heeft Sprengenland Wonen deze regio als kernregio gekozen. Laag-Soeren ligt buiten deze regio, waardoor Sprengenland Wonen in Laag-Soeren niet investeert in nieuwbouw.

De verhuur van vrije sectorwoningen behoort niet meer tot de (kern)taak van een corporatie. Sprengenland Wonen heeft daarom besloten haar vrije sectorwoningen af te stoten zodra zich daarvoor de gelegenheid voordoet.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Het aantal sociale huurwoningen en de behoefte hieraan moet in evenwicht blijven. Het huidige aantal sociale huurwoningen (47) is voldoende om in de huidige behoefte te voorzien.

Prestatieafspraken

1. Sprengenland Wonen wijst passend toe. Daarom streeft zij bij mutatie naar de volgende verdeling over de huurklassen:

Betaalbaarheid klassen	Huidige huur		streefhuur	
Onder 1 ^e aftoppingsgrens (€ 586,68)	34	67%	46	90%
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens (€ 586,68 - € 628,76)	5	12%	1	2%
Tussen 2 ^e aftoppingsgrens en huurgrens (€ 628,76 - € 710,68)	11	22%	-	-
Vrije sector huur	-	-	4	8%
Totaal	51	100%	51	100%

De gemeente monitort jaarlijks vraag en aanbod en de bereikbaarheid in het kader van passend toewijzen op het niveau van de gehele gemeente. Sprengenland Wonen doet dit op het niveau van Laag-Soeren. De resultaten hiervan komen aan de orde in het gezamenlijke overleg.

2. Sprengenland Wonen verkoopt de 4 vrije sectorwoningen bij mutatie of aan zittende bewoners. Ook de woningen die ooit met de Koopgarant-regeling zijn verkocht (2), worden verkocht zodra deze weer aan de corporatie worden aangeboden.
3. Wat betreft de 47 sociale huurwoningen heeft Sprengenland Wonen geen voornemen om deze te verkopen.
5. Sprengenland Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid om sociale huurwoningen aan te bieden (maximaal 10% van het totaal) aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 35.739,- tot € 39.874,-.
6. De gemeente en Sprengenland Wonen dragen bij aan een eerlijke en transparante regionale woonruimteverdeling.

4.3 Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Sociale huurwoningen zijn energiezuinig en kwalitatief passend bij de veranderende doelgroep voor de sociale huursector. Dat wil zeggen: meer ouderen en meer kleine huishoudens. Woningen zijn zo veel mogelijk levensloopgeschikt.

Overwegingen

Vanuit de woonvisie liggen er de nodige wensen ten aanzien van de woonkwaliteit: meer energiezuinig, meer levensloopgeschikt. Hiermee wordt de hoge prioriteit bevestigd van het bevorderen van de kwaliteit van sociale huurwoningen. De omvang van investeringen in kwaliteit moet wel telkens afgewogen worden tegen andere thema's die ook hoog op de agenda staan zoals betaalbaarheid (prijzen gaan omhoog) en beschikbaarheid (noodzakelijke verkoop van woningen om inkomsten te vergroten). Partijen zijn er echter van overtuigd dat met slimme en pragmatische oplossingen er een evenwicht te vinden is tussen kwaliteit-prijs-beschikbaarheid. Hierbij betrekken ze ook dat kwaliteitsverbetering bijdraagt aan het woongenot van bewoners. En het helpt mensen langer zelfstandig te functioneren.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- We verduurzamen sociale huurwoningen. In 2021 hebben huurwoningen gemiddeld een energie-index van 1,25 (label B). Dit betekent dat Sprengenland Wonen de verbetering van woningen tot minimaal een B-label opneemt in de meerjarenplanning.
- De woningvoorraad in buurten heeft voldoende toekomstkwaliteit. Voorraadstrategieën dragen bij aan de toekomstkwaliteit van zowel de huur- als koopsector.

Prestatieafspraken

1. Sprengenland Wonen speelt 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. De gemeente heeft met het project 'mijn huis, mijn toekomst, eenzelfde intentie (middels voorlichting en financiële bijdrage aan maatregelen). Sprengenland Wonen en de gemeente overleggen (resultaat: 1^e half jaar 2017) op welke wijze zij hierin samen kunnen optrekken.
2. De gemeente spant zich in om subsidies bij andere overheden te verkrijgen om de woningvoorraad toekomstbestendiger te maken.
3. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om financieringsregelingen die verduurzaming bevorderen in de koopsector (via SVN) uit te breiden naar de huursector.
4. De gemeente zet preventieadviseurs in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie (politiekeurmerk).
5. Bij ingrijpende woningverbeteringen informeert Sprengenland Wonen de bewoners collectief d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast bespreekt Sprengenland Wonen de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins op afspraak.

4.4 Overige afspraken: huisvesting specifieke doelgroepen, dienstverlening individuele huishoudens en aandacht voor woon- en leefklimaat

De wijken en dorpen bieden een woonklimaat dat aansluit bij de wensen van de bewoners. Daarbij gaat het om een omgeving die kan worden getypeerd als schoon, heel en veilig en die toegankelijk is voor verschillende doelgroepen. Met woningen die toekomstwaarde hebben.

Overwegingen

De dorpen van de gemeente Rheden hebben een duidelijk eigen identiteit. Ontwikkelingen in de dorpen moeten aansluiten bij deze identiteit of die identiteit versterken. Daarnaast moeten buurten binnen de kernen voldoende toekomstwaarde hebben voor de huidige en toekomstige bewoners. Dit komt tot uitdrukking in de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving, maar ook in de verwachte toekomstige ontwikkeling van de buurten. Belangrijk is de constatering dat de doelgroep voor de sociale huur sneller vergrijsd dan het gemeentelijk gemiddelde. Verwacht wordt dat deze groep langer zelfstandig zal blijven wonen en zelfredzaam zal zijn. Dit vraagt om een toegankelijke woning en woonomgeving, met dito voorzieningen.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar.
- We bevorderen de betrokkenheid en participatie van bewoners en we besteden aandacht aan de individuele problematiek van bewoners.

Prestatieafspraken

1. Sprengenland Wonen verhuurt In Laag Soeren 't Sprengenhuis'. De intentie is om de maatschappelijke functie van dit 'kulturhus' te behouden. In hoeverre dit reëel is, is een uitdrukkelijk aandachtspunt.
2. Sprengenland Wonen werkt samen met hulpverlenende organisaties om problemen bij bewoners op te pakken die niet met een eenmalig gesprek kunnen worden opgelost.
3. Met buurtbemiddeling proberen we te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burens-/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn.
4. Inzet gemeentelijke toezichthouders; zij zijn zichtbaar op straat aanwezig en spreken mensen aan op hun gedrag. Ook kunnen zij sancties opleggen.
5. Gemeente is initiatiefnemer van het project "ik buurt mee", waarin bewoners worden gestimuleerd zelf bij te dragen aan een schone, veilige en leefbare buurt.
6. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een actieve bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties.
7. Wij investeren naast de relatie met de huurdersorganisatie ook in de relatie met de dorpsraad.
8. We besteden actief aandacht aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Het kan hierbij gaan om burenoverlast, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving.

9. In geval van overlast of huurschulden ontruimen we alleen op basis van een gerechtelijke uitspraak als het niet anders kan.
10. Sprengenland Wonen draagt naar rato van haar aandeel in de sociale huurvoorraad binnen de gemeente Rheden bij aan de taakstelling huisvesting statushouders.