Prestatieafspraken Wonen Hattem 2021

Huurdersraad, Gemeente Hattem en Triada

9 december 2020

Inleiding

Op basis van het gemeentelijk woonbeleid stelt Triada het bod op
In 2015 stelde de gemeenteraad van Hattem haar Woonvisie vast. In 2017 is in gezamenlijkheid woningmarktonderzoek uitgevoerd. Begin juni 2020 bracht Triada een bod uit op het woonbeleid van de gemeente. Dat gebeurde in overleg met de Huurdersraad en de gemeente. De gemeente heeft in september 2020 een nieuw woningmarktonderzoek gedaan. Op basis hiervan wordt in de komende periode een nieuwe Woonvisie ontwikkeld. Begin 2021 doen wij opnieuw gezamenlijk woningmarkonderzoek.

We maken prestatieafspraken op basis van het bod
Een goede samenwerking is nodig om aan de woonopgaven in de gemeente Hattem optimaal invulling te kunnen geven. Op basis van het bod van Triada maken Huurdersraad, gemeente en Triada nu prestatieafspraken.

We werken samen voor de beste resultaten
De afspraken in deze overeenkomst zien we als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Wij werken samen om inwoners van de gemeente die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier te helpen. Uitgangspunten bij deze samenwerking zijn wederzijdse inspanningen, vertrouwen, openheid en transparantie. Is een van de partijen niet tevreden over de uitvoering van de gemaakte afspraken? Dan kunnen we elkaar daarop aanspreken.

We houden ons aan de prestatieafspraken
Alle partijen komen deze afspraken na. We houden elkaar aan de prestatieafspraken en we leggen hierover ieder jaar samen verantwoording af. Ook evalueren we de afspraken ieder jaar. Als dat nodig is, maken we deze actueel.

Nieuwe kansen of opgaven grijpen we actief aan
Ziet een van de partijen kansen of opgaven waarover in deze prestatieafspraken geen afspraken staan? Dan grijpen zij zo'n kans of opgave wel aan en starten hierover het gesprek. We hoeven ons niet te beperken tot de maatregelen in deze prestatieafspraken.

De afgelopen periode is het woningtekort opgelopen
Er zijn weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar. En dat geldt ook voor koopwoningen. Huurders stromen daardoor beperkt door naar een andere huur- of koopwoning. De bouwproductie staat de komende jaren onder druk. Er wordt relatief weinig gebouwd ten opzichte van de gestegen vraag. Het woningtekort loopt daardoor verder op en de huizenprijzen stijgen sterk. Starters komen nog maar moeizaam de woningmarkt op.

Niet altijd SMART, wel actueel
Bij een aantal thema's is het niet haalbaar om SMART-geformuleerde afspraken te maken. Daarom zijn veel van de maatregelen in deze prestatieafspraken als procesafspraken geformuleerd. We bespreken ieder jaar of we procesafspraken kunnen omzetten in concrete, SMART-geformuleerde afspraken.

Onze gezamenlijke ambities blijven altijd leidend
We maken deze prestatieafspraken op basis van de situatie op dit moment. Komt er bijvoorbeeld nieuwe regelgeving? Dan kan het zijn dat een van de partijen de afspraken niet kan nakomen. Deze partij laat dit dan weten aan de andere partijen. Samen maken we dan nieuwe afspraken. Om zo de gezamenlijke ambities waar te maken.

De volgende partijen ondertekenen deze prestatieafspraken:
1. Huurdersraad Triada, vertegenwoordigd door zijn voorzitter, de heer J.P. Brouwer
2. Gemeente Hattem, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer M.A. Schipper.
3. Triada, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer H.J.H. van de Ven.

Deze bronnen vormen de belangrijkste input voor deze overeenkomst:
- Woningwet 2015
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Woonvisie en Woonagenda gemeente Hattem
- Ondernemingsplan Triada
- Bod van Triada, juni 2020
- Woningmarktonderzoek 2017
- Woonbehoefteonderzoek september 2020

Daarbij geldt het volgende:
- Komen het bod en deze prestatieafspraken niet overeen? Dan zijn deze prestatieafspraken leidend.
- De prestatieafspraken kijken vier jaar vooruit.

Ondertekening
Huurdersraad, Gemeente Hattem en Triada zijn het eens over deze Prestatieafspraken Wonen Hattem 2020. Zij hebben drie exemplaren van dit document ondertekend op 9 december 2020 in Heerde.

J.P. Brouwer	**M.A. Schipper**	**H.J.H. van de Ven**
voorzitter	wethouder	directeur-bestuurder
Huurdersraad Triada	Gemeente Hattem	Triada

Inhoud

1. Wat zijn de taken en verantwoordelijkheden van de partijen? 5
2. Wat is de opgave voor woningen? 7
3. Wat is de opgave voor de verschillende doelgroepen? 10
4. Wat is de opgave voor de woonomgeving? 11
5. Hoe werken we samen? 12
6. Hoe organiseren we de prestatieafspraken? 12

Bijlage 1 Maatregelen 2021-2024 14

Bijlage 2 Definities 18

1. Wat zijn de taken en verantwoordelijkheden van de partijen?

1.1 Ons gezamenlijk doel is betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in de gemeente Hattem

Wij werken samen om dit doel te bereiken. Elke partij geeft hier zelf richting aan. Binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden. Onze samenwerking is gebaseerd op wederzijdse inspanningen, vertrouwen en aanspreekbaarheid.

Samenwerken betekent dat Huurdersraad, gemeente Hattem en Triada

- naar elkaar transparant en open zijn;
- binnen de kaders van de eigen organisatie naar het gemeenschappelijke doel werken;
- elkaars positie respecteren;
- relevante informatie in een vroeg stadium met elkaar delen;
- samen onderzoeken uitvoeren;
- elkaar aanspreken bij knelpunten in uitvoering of samenwerking;
- elkaar aanspreken op de voortgang van de gemaakte afspraken.

1.2 De gemeente kan sturen op woonruimteverdeling

Op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Dat betekent dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen inperken als dat nodig is. De gemeente moet in dat geval aantonen dat er schaarste is. En dat die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Gemeentelijke sturing voor woonruimteverdeling geldt alleen voor huurwoningen.

1.3 De Woningwet zorgt voor meer duidelijkheid op de woningmarkt

Sinds 2015 geldt de Woningwet. Deze wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt. Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: sociale huurwoningen beheren, verhuren en bouwen. Dat doen zij voor mensen met een laag inkomen. Of voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De wet heeft de rol van de corporatie bij een aantal onderwerpen ingekaderd. Dat geldt bijvoorbeeld voor leefbaarheid of geliberaliseerde (vrije sector) huurwoningen.

1.4 Wat zijn de taken van de gemeente?

De gemeente heeft als taak ervoor te zorgen dat al haar inwoners goed kunnen wonen. Die taak staat omschreven in de Grondwet, de Huisvestingswet en de Woningwet. Binnen het wonen is steeds meer afstemming nodig. Ook met andere beleidsterreinen. Zoals ruimtelijke ordening, milieu, veiligheid en welzijn en zorg.

De gemeente zorgt voor lokaal woonbeleid
Duidelijk moet zijn:

- Wat is de woonopgave?
- Welk beleid wil de gemeente?
- Welke inspanningen verricht de gemeente zelf?
- Wat verwacht de gemeente van woningcorporaties en van andere partijen op de woningmarkt?

De prestatieafspraken zijn nodig om het beleid uit te voeren
De gemeente Hattem geeft richting aan haar woonbeleid met de Woonvisie. Om dit uit te voeren zijn prestatieafspraken nodig met de Huurdersraad en Triada.

1.5 Wat zijn de taken van de woningcorporatie?

De taak van een woningcorporatie staat onder andere in de Woningwet 2015. Het maatschappelijk belang is daarbij leidend. Zo moeten woningcorporaties zorgen voor:

- voldoende betaalbare huurwoningen;
- een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling;
- voldoende overleg met huurders.

Woningcorporaties staan financieel onder druk
Dat komt onder andere door de invoering van extra heffings- en belastingmaatregelen. Woningcorporaties kunnen daardoor minder investeren. Dat maakt het moeilijker voor ze om hun maatschappelijke taken te vervullen.

Triada draagt bij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid
Triada geeft duidelijk aan wat zij kan en wil bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Dit maakt zij concreet door haar bod. Op basis hiervan maken de Huurdersraad en de gemeente prestatieafspraken met Triada.

Triada zoekt balans in hoeveel en waar zij investeert
De huurwoningen van Triada staan in Epe, Hattem en Heerde. Triada streeft ernaar om in alle drie de gemeenten het overgrote deel van de opgaven in de sociale huursector in te vullen. Soms is de opgave in de ene gemeente groter dan in een andere gemeente. Om te bepalen hoeveel Triada waar investeert, zijn de strategische koers in het ondernemingsplan, de eisen van de (interne en externe) toezichthouders en het portefeuilleplan leidend.

1.6 Wat zijn de taken van de Huurdersraad?

De Huurdersraad komt op voor de belangen van huurders van Triada. De raad oefent hiermee een wettelijk vastgelegd recht uit. De Huurdersraad is bij dit thema dé lokale overlegpartner van de gemeente en Triada. Zo heeft de Huurdersraad invloed op beslissingen die huurders van Triada (en inwoners van de gemeente) raken. Denk aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huurwoningen van Triada.

1.7 Wat zijn de verantwoordelijkheden van de Huurdersraad, gemeente en Triada?

De Huurdersraad, gemeente en Triada zijn samen verantwoordelijk voor mensen die zelf niet kunnen zorgen voor een passende woning. Zij werken daarom samen aan een samenhangend en op elkaar afgestemd woonbeleid voor de sociale sector. Gebaseerd op de eigen taken en verantwoordelijkheden.

Wat zijn de belangrijkste verantwoordelijkheden van de gemeente?

- Woonbeleid vaststellen en hierop sturen;
- Beheer en kwaliteit van de openbare ruimte;
- Leefbaarheid en maatschappelijk welzijn;
- Openbare orde en veiligheid;
- Vaststellen Transitievisie Warmte.

Daarbij geldt: de gemeente Hattem doet allereerst een beroep op Triada om de opgave in de sociale huursector te realiseren. Kan of wil Triada die opgave niet invullen? Dan kan de gemeente binnen de regio een andere partner benaderen.

Wat is de belangrijkste verantwoordelijkheid van Triada?

- De zorg voor voldoende, betaalbare en goede huisvesting van de primaire doelgroepen.
- Kwaliteit, beheer en gebruik van haar bezit en de directe woonomgeving (conform vereisten Woningwet).

Wat is de belangrijkste verantwoordelijkheid van de Huurdersraad?

- Belangen behartigen van huurders en woningzoekenden.
- Advies- en instemmingsrecht uitvoeren over het beleid van Triada. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (de 'Overlegwet').

2. Wat is de opgave voor woningen?

2.1 We zorgen voor genoeg betaalbare woningen

Wat is de opgave?

Er moeten voldoende sociale huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dat betekent inkomens tot € 39.055,- (prijspeil 2020).

We onderzochten wat de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen is

De gemeente en Triada lieten in 2017 onderzoek doen naar het huidige aanbod en de vraag. Veel factoren hebben invloed op de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Zoals:

- demografie;
- economische ontwikkeling;
- instroom van statushouders;
- mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er sprake is van een groeiende vraag naar woningen. Dat betekent dat er meer sociale huurwoningen in de gemeente moeten komen in de periode tot en met 2032. Om zo in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

We houden rekening met 'goedkope scheefheid'
Huishoudens met een hoger inkomen bewonen een deel van de sociale huurvoorraad. Dit heet ook wel 'goedkope scheefheid'. Goedkoop scheefwonen is een gegeven: we kunnen mensen niet dwingen om te verhuizen naar een duurdere (passende) woning. Daarom houdt Triada hiermee rekening in de berekeningen. Daarnaast houden we rekening met de vraag van huishoudens met een laag inkomen.

Wat is het doel of resultaat?
We streven naar een evenwicht tussen het aanbod aan betaalbare woningen en de vraag daarnaar. Zowel kwantitatief als kwalitatief.

We willen de doorstroming bevorderen
Met een betere doorstroming kunnen de partijen de goedkope scheefheid verminderen. Wij zetten hiervoor ons huidige huurbeleid om naar een woonlastenbeleid. Dit betekent dat we niet alleen naar de huurprijs kijken, maar ook naar de energielasten. De huurprijs is immers slechts een onderdeel van de totale woonlasten van de huurders.

Wij zetten het tweehurenbeleid in met flexprijzen
We bieden woningen aan met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Vervolgens kunnen alle huishoudens uit alle inkomenscategorieën hierop reageren. Huishoudens met een lagere inkomen krijgen bij toewijzing een lagere huurprijs. Waardoor de woning onder de passende aftoppingsgrens komt.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

2.2 Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn

Wat is de opgave?
De aanwezige sociale huurwoningen moeten daadwerkelijk beschikbaar komen voor de huishoudens met een laag inkomen. Dit kunnen we afmeten aan de slaagkans van deze huishoudens. Het tweehurenbeleid van Triada en nieuwbouw vergroot deze kans.

Wat is het doel of resultaat?
We willen de slaagkans van woningzoekenden met een laag inkomen vergroten. Waardoor de wachttijd kleiner wordt. Mensen die op korte termijn een betaalbare woning nodig hebben, moeten snel kunnen slagen. Dit betekent niet dat er geen wachttijd mag zijn, maar deze moet wel redelijk zijn.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

2.3 Het energielabel van woningen moet voldoende zijn

Wat is de opgave?
De energetische kwaliteit van woningen is belangrijk voor het milieu. Maar ook voor lagere woonlasten en meer wooncomfort.

- In het Convenant Energiebesparing Huursector van juni 2012 is afgesproken dat alle corporatiewoningen in 2021 gemiddeld een energielabel B hebben.
- In het landelijk Klimaatakkoord is afgesproken dat de regie voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving bij de gemeenten ligt. De gemeente levert in 2021 een Transitievisie Warmte op. Daarin wordt per wijk aangegeven hoe en wanneer de wijk van het aardgas af gaat.
- Woningcorporaties zijn binnen de verduurzaming benoemd als voortrekker ('startmotor').

Gemeente en Triada herkennen zich in deze rollen en richten hun koers hierop, en treden hiervoor samen in overleg.

Wat is het doel of resultaat?
In 2050 zijn alle koop- en huurwoningen in de gemeente aardgasloos. De gemeente neemt hierin de regie. Zij werkt samen met haar partners aan de Transitievisie Warmte. Triada gaat door met investeren in de energetische prestatie van de huurwoningen.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

2.4 We brengen vraag en aanbod in evenwicht

Wat is de opgave?
We moeten de beschikbare woningen laten aansluiten bij de gewenste woningen. Oftewel, vraag en aanbod in evenwicht brengen. Daarvoor is een transformatie van de woning-voorraad nodig. Dat kan door nieuwbouw, woningverbetering, aan- en verkoop, sloop en herstructurering.

Wat is het doel of resultaat?
In de komende vier jaar maken Huurdersraad, gemeente en Triada duidelijke afspraken over deze transformatie van de woonomgeving. En over de sociale huurwoningvoorraad. De gemeente heeft daarvoor haar woonbeleid in onder andere de woonvisie vastgelegd. Triada heeft haar beleidskeuzen vastgelegd in onder andere haar ondernemingsplan en portefeuilleplan.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

3. Wat is de opgave voor de verschillende doelgroepen?

3.1 De opgave voor jongeren

Wat is de opgave?
De komende jaren neemt het aantal zelfstandig wonende jongeren in Hattem af. Een deel van de jongeren verlaat de gemeente, bijvoorbeeld voor studie of werk. Een specifieke opgave is er voor jongeren onder de 23 jaar met een lager inkomen. Voor hen mag de maandhuur maximaal € 432,51 (in 2020) zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen.

Wat is het doel of resultaat?
We willen graag dat jongeren blijven wonen in de gemeente. Hoe groot de vraag naar voor jongeren betaalbare woningen is, blijkt uit het woningmarktonderzoek 2017. Op dit moment bezit Triada in Hattem meer goedkope huurwoningen aan (huur tot € 432,51) dan de doelgroep groot is (zie aantallen in bijlage 1 bij het thema 'Doelgroep: Jongeren'). Deze komen echter te weinig beschikbaar voor deze groep.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

3.2 De opgave voor senioren en zorgvragers

Wat is de opgave?
De voorspelling is dat de woningvraag toeneemt. Dit komt voor een groot deel door de groei van de huishoudensgroep 75-plussers. Het aantal huishoudens in de leeftijd tot 75 jaar neemt per saldo af. Het merendeel van de 75-plussers blijft zelfstandig in de eigen (koop- of huur-) woning wonen. Een kleiner deel verhuist naar een woning die geschikt is om langer zelfstandig te wonen. Of zij zijn aangewezen op een vorm van zorg of ondersteuning. Dat kan zowel in een beschermde omgeving zijn als in een intramurale instelling.

Wat is het doel of resultaat?
We willen dat er voldoende toegankelijke woningen zijn voor ouderen en zorgvragers. Ook de woonomgeving moet bij deze doelgroep passen. Dan kunnen zij zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning en buurt blijven wonen. Hiervoor nemen wij maatregelen. Triada richt zich op voldoende toegankelijke sociale huurwoningen. De gemeente pakt de regie voor een passende woonomgeving.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

3.3 De opgave voor statushouders

Wat is de opgave?
Iedere gemeente moet statushouders met een verblijfsvergunning huisvesten. Zij moeten deze binnen drie maanden huisvesting aanbieden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken bepaalt elk half jaar hoeveel mensen dit per gemeente zijn. Dit is de taakstelling.

Triada heeft de afgelopen jaren zoveel mogelijk de taakstelling van de gemeente gerealiseerd. Deze taakstelling verandert steeds. Het is daarom belangrijk om deze goed te monitoren. Zodat we de opgave als dat nodig is naar boven of naar beneden kunnen bijstellen. Ook moeten we het draagvlak in bepaalde buurten in het oog houden.

Wat is het doel of resultaat?
Statushouders zijn door hun inkomen veelal een primaire doelgroep. Zij hebben volgens de huisvestingsverordening een voorrangspositie. De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Triada spant zich in deze taakstelling te realiseren. De gemeente spant zich in om statushouders ook op andere wijze te huisvesten. Het uitgangspunt hierbij is dat we een concentratie van statushouders voorkomen. En dat we het draagvlak in de wijken behouden.

We streven naar een goede spreiding
Kan Triada via de reguliere woningtoewijzing onvoldoende statushouders in de sociale huursector huisvesten om de taakstelling te halen? Dan werkt zij samen met de gemeente aan aanvullende huisvestingsoplossingen. Daarbij streeft Triada naar een goede spreiding over de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede begeleiding van de statushouders.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

4. Wat is de opgave voor de woonomgeving?

4.1 De opgave voor leefbaarheid en participatie

Wat is de opgave?
Over het algemeen is de leefbaarheid in de gemeente Hattem goed. Dit blijkt ook uit de Woonagenda. Als grootste sociale verhuurder speelt Triada een belangrijke rol in de handhaving en verbetering van de leefbaarheid. Wel heeft de Woningwet 2015 de rol en de manier waarop Triada haar middelen voor de leefbaarheid inzet, sterk ingeperkt.

Wat is het doel of resultaat?
Partijen willen de leefbaarheid waar dat nodig is verbeteren. Dat kan vooral met een goede samenwerking en een proactieve houding.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema leest u in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

5. Hoe werken we samen?

Wat is de opgave?
De Huurdersraad, gemeente en Triada hebben de ambitie om het onderlinge overleg (op ambtelijk niveau) meer te structureren. Hierin kunnen we verschillende onderwerpen bespreken.

Wat is het doel of resultaat?
We bereiden verschillende onderwerpen gestructureerd voor. Dat doen we samen met de gemeente. Om zo onze samenwerking te versterken en effectievere resultaten te bereiken.

Welke maatregelen horen hierbij?
De maatregelen bij dit thema staan in bijlage 1. Deze bijlage vullen we aan of passen we aan als dat nodig is.

6. Hoe organiseren we de prestatieafspraken?

6.1 Hoe ziet de overlegstructuur eruit?

Gemeente en Triada hebben regulier bestuurlijk overleg
Dan bespreken zij lopende zaken en elkaars visie op de opgaven in de gemeente. Er zijn vier overleggen. Daarvan staan er twee in het teken van deze prestatieafspraken (in het voor- en najaar). Zij bespreken dan hoe de uitvoering van de gemaakte afspraken verloopt. En of het nodig is om bij te sturen.

Huurdersraad en Triada hebben ten minste vijf maal per jaar regulier overleg
Dan bespreken zij lopende zaken en elkaars visie op het beleid van Triada. Ook bespreken zij dan hoe de uitvoering van de gemaakte afspraken verloopt. En of het nodig is om bij te sturen. Besprekingen over de prestatieovereenkomsten vallen hier ook onder.

Huurdersraad, gemeente en Triada bereiden op ambtelijk niveau bestuurlijke overleggen voor
Zij bespreken dan de voortgang van de prestatieafspraken. Niet alleen om achterom te kijken, maar ook om vooruit te kijken. Zodat Triada ieder jaar een zo concreet mogelijk nieuw bod kan uitbrengen. Jaarlijks brengt Triada dit bod voor 1 juli uit. Daarna overleggen gemeente en Huurdersraad met Triada over voorstellen om de prestatieafspraken aan te passen of concreter te maken.

We beginnen op tijd met het maken van nieuwe afspraken
Nog voordat Triada het bod uitbrengt, stemt zij zoveel mogelijk af met Huurdersraad en gemeente. Zodat er bij alle partijen draagvlak komt voor het bod. En daardoor kunnen we met elkaar vervolgens betere prestatieafspraken maken. Die maken we steeds voor de komende vier jaar.

6.2 Hoe werken we samen bij onderzoek en beleid?
Bij het opstellen en actualiseren van beleid betrekken Huurdersraad, gemeente en Triada elkaar. Gemeente en Triada doen met elkaar onderzoek naar wonen. Ze geven hiervoor samen de opdracht en spreken af hoe zij de kosten verdelen. De resultaten van het woningmarktonderzoek 2017 nemen zij mee in de prestatieafspraken. Iedere vier jaar verrichten wij in gezamenlijkheid nieuw woningmarktonderzoek. Of eerder wanneer dit nodig is.

6.3 Hoe lang gelden deze prestatieafspraken?
Deze prestatieafspraken gelden voor kalenderjaar 2021 en geven een doorkijk tot en met 2024. De afspraken gelden steeds totdat we een nieuwe overeenkomst vaststellen.

6.4 Hoe houden we deze prestatieafspraken actueel?
We monitoren de afspraken van deze overeenkomst ieder jaar. Eventuele knelpunten zetten we op de agenda van het regulier bestuurlijk overleg. Of van het bestuurlijk overleg waaraan ook de Huurdersraad deelneemt. Kan een van de partijen de gemaakte afspraken niet nakomen? Dan meldt zij dat in een bestuurlijk overleg. We proberen dan samen een oplossing te vinden.

We kunnen de afspraken uit deze overeenkomst tussendoor bijstellen. Dat kan als alle partijen hiermee instemmen.

Bijlage 1 Maatregelen 2021-2024

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning 2021	2022	2023	2024	Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken
Woningen: Betaalbaarheid											
1	Partijen voeren vierjaarlijks een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek uit. Op basis van de uitkomsten wordt het benodigde aantal sociale huurwoningen vastgesteld en het aantal woningen daarbinnen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens.	Gemeente	Triada en Huurdersraad	Uitvoering onderzoek (al dan niet via derden) in gezamenlijkheid met gemeenten Heerde en Epe.					Gemeente maakt voorstel over het benodigd aantal sociale huurwoningen inclusief per aftoppingsgrens (=opgave).	Triada, Hattem, Heerde en Epe voeren gezamenlijk marktonderzoek uit. De belangrijkste uitkomst uit het onderzoek 2017 is dat er sprake is van een toename in de vraag naar huurwoningen. Dit vraagt om aanpassingen van de strategische opgave.	De gemeente heeft in 2019 een nieuw woonbehoefteonderzoek uit laten voeren. Dit is input voor het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Het woonbeleid wordt vormgegeven in de omgevingsvisie. Tot die tijd is de geldende woonvisie en het woningmarktonderzoek uitgangspunt voor de prestatieafspraken. In het eerste kwartaal van 2021 wordt het gezamenlijke onderzoek herhaald. In de tweede helft van 2020 worden hiervoor voorbereidingen getroffen.
2	Tot actualisatie van de opgave garandeert Triada dat er een kernvoorraad beschikbaar is gerelateerd aan de huidige omvang van circa 1.300 sociale huurwoningen. Circa 950 woningen hebben een huur tot de 2e huurtoeslaggrens, daarvan bevindt zich 85%/810 tot de eerste aftoppingsgrens.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Monitoring en periodiek overleg met Triada						Na realisering van de geplande nieuwbouw (ca 70, Breestuk / Lippenoordweg en Assenrade) wordt beter aan de norm voldaan. Beide projecten starten medio 2020. Assenrade wordt rond de jaarwisseling opgeleverd, Breestuk / Lippenoordweg zomer 2021.	**ult april 2020** — **Aantal** — **%** < Kwaliteitskortingsgrens — 126 — 10% Cumm. < Lage aftoppingsgrens — 722 — 59% Cumm. < Hoge aftoppingsgrens — 871 — 71% **Cum. < Sociale huurwoningen — 1.219 — 100%** <laag/hoge aftoppingsgrens — 83%
3	Het woonmarktonderzoek 2017 geeft een toename van het aantal sociale huurwoningen aan . Triada neemt de netto groei t/m 2032 voor haar marktaandeel (ca. 95% van +66) mee als richtpunt voor de ontwikkeling van haar woningportefeuille in de gemeente Hattem. 2017 tm 2027: Ec. groei 0% — Ec. groei 0,4%; 2017 tm 2032: Ec. groei 0% — Ec. groei 0,4% Gemeente Hattem: 91 — 56 — 116 — 66	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Overleg met Triada						Het financieel kader en beschikbare bouwgrond is bepalend voor de mate waarin invulling kan worden gegeven aan de uitbreidingsopgave.	In de afgelopen periode (2017-medio 2020) is door de omstandigheden op de woningmarkt en het uitstellen van bouwprojecten het aantal woningen van Triada gedaald met circa 80. Er gaan in het komende periode 70 woningen worden gebouwd. In de prognose van Triada is er vanuit gegaan dat gemeente en Triada daarnaast voor 2022-2024 aanvullende locaties vinden voor circa 50 sociale huurwoningen. Hierover zijn wij in gesprek (zie punt 9). Daarnaast moet er nog een locatie en door Triada financiële middelen worden gevonden voor 25-30 woningen om eind 2024 de netto uitbreiding conform het marktonderzoek te realiseren.
4	Jaarlijks monitoren partijen de effecten van economische groei, passend toewijzen, scheiden van wonen en zorg, de uitstroom uit instellingen en de instroom van statushouders. Zo nodig wordt op basis daarvan een nieuwe opgave geformuleerd voor de noodzakelijke voorraad sociale huurwoningen en daarbinnen het aantal woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens.	Gemeente	Triada en Huurdersraad	Overleg met corporatie, zonodig formuleren nieuwe ambitie						De resultaten van het woononderzoek vormen de input voor de sociale- en koopvoorraad. Belangrijk aandachtspunt is de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Hattem moet naar verwachting de komende jaren een aantal personen per jaar huisvesten om deze uitstroom te realiseren.	Het jaarlijks rapporteren van de effecten is uitgevoerd en gepubliceerd. In 2019 is op initiatief van de gemeente een aanvullend woningmarktonderzoek gedaan en gepubliceerd.
5	Huurbeleid wordt omgezet in woonlastenbeleid. Het gaat daarbij om woonlasten waarop Triada invloed heeft.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Overleg met Triada					Uitrol module via website Triada.	Het huurbeleid is vertaald naar een woonlastenbeleid. Via de website krijgen nieuwe huurders inzicht in de te verwachten woonlasten van een woning van Triada. Na een succesvolle implementatie wordt dit ook voor zittende huurders uitgerold.	De uitrol is door technische belemmeringen (websitebouwer) uitgesteld naar medio 2020. De Huurdersraad en gemeente worden na uitrol ambtelijk door Triada geïnformeerd over de uitkomsten.
Woningen: Beschikbaarheid											
6	Het begrip 'slaagkans' is gezamenlijk gedefinieerd. Jaarlijks wordt dit gerapporteerd door Triada.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	**Monitoring en overleg Triada**					**Jaarlijks monitoren**		Nadere analyse met de Huurdersraad en gemeente volgt nog aan de hand van de rapportage. Vanaf 2020 wordt per tertiaal gerapporteerd. Onderzocht wordt of in de bijlage de "wachttijd" kan worden toegelicht in de rapportage.
7	Toepassen tweehurenbeleid om de beschikbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen te vergroten. Om de doorstroming te stimuleren stelt Triada de voorwaarde dat de kandidaat een huurwoning van Triada achterlaat.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Monitoring en overleg Triada					Jaarlijks monitoren	Het experiment flexhuren (= tweehurenbeleid) wordt vanwege de krapte op de woningmarkt verlengd	Om de stagnerende woningmarkt te stimuleren kiest Triada ervoor dit experiment voorlopig door te zetten.
8	Triada maakt beperkt gebruik van de 10% extra ruimte om woningen aan doelgroep lage middeninkomens, dit om doorstroming te bevorderen of om de leefbaarheid een positieve impuls te geven.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Monitoring en overleg Triada					Jaarlijks monitoren	Triada past dit toe op projectbasis. Het verzoek van de gemeente is in overleg bij individuele woningen een beroep te doen op deze ruimte. Hiervoor wordt een vervolgafspraak gemaakt.	Regeling is in de afgelopen jaren beperkt toegepast bij het toewijzen van woningen (2017:1,8%, 2018: 1,2%, 2019: 1%) vanwege de krapte op de huurmarkt. De Huurdersraad staat positief ten opzichte van dit instrument voor woningen van e650 en duurder wanneer dit de doorstroming kan bevorderen. Triada bekijkt per woning wat een gepaste keuze is. Veelal wordt toch gekozen voor de positie van lagere inkomens. Door het Rijk is de Woningwet eind 2019 geëvalueerd waarbij dit een van de onderwerpen was. De politieke discussie is nog niet vertaald in nieuwe wetgeving. Het gehanteerde beleid continueren wij daarom voorlopig.
9	Om de doorstroming vanuit de sociale huursector te stimuleren overlegt de gemeente met ontwikkelaars over de mogelijkheid om op de nieuwbouwlocaties goedkope koopwoningen, vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen te bouwen.	Gemeente	Projectontwikkelaars en corporaties	Periodiek overleg met projectontwikkelaars en corporaties					Continu proces.	Naar de toekomst toe zijn de volgende locaties actueel: Ijsbaan, schoollocaties en 't Veen.	De woonzorgzones, het IJsbaanterrein en de Van Heemstraschool zijn plekken die nader onderzocht worden. Ook andere vrijkomende schoollocaties (bijvoorbeeld De Zaaier) worden meegenomen in dit onderzoek. De Huurdersraad geeft aan dat ontwikkellocaties te lang onbebouwd blijven. Triada (waar zij invloed heeft) neemt deze opmerking ter harte en gaat dit in de toekomst proberen te vermijden. Ook de gemeente zet zich binnen de mogelijkheden in om te voorkomen dat terreinen langdurig braakliggen.

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning 2021	2022	2023	2024	Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken
10	De gemeenten Epe, Heerde, Hattem komen in overleg met Huurdersraad en Triada tot een nieuwe	Gemeente	Triada, Huurdersraad	Opsteller							Alle partijen streven erna om per 1 januari 2021 een nieuwe huisvestingverodening te hebben.
11	Onderzoek naar haalbaarheid van concept Flexwoningen (ihkv Stimuleringsaanpak Flexwonen)	Gemeente	Triada	Project wordt opgestart door de gemeente					Project opstarten en potentiele tijdelijke locaties benoemen	De landelijke politiek heeft de wens om tot 15.000 flexwoningen per jaar te komen. Flexwoningen is een oplossing voor spoedzoekers die direct huisvesting nodig hebben. Het is een brede groep met verschillende achtergronden en inkomens. De krapte op de woningmarkt is voor een deel een belangrijke oorzaak.	Ambtelijk wordt dit door gemeente en Triada opgepakt. (Tijdelijke) locaties gaat (opgave gemeente) gaat een belangrijk aandachtspunt worden. Flexwoningen vallen niet onder de verhuurdersheffing.
Woningen: Kwaliteit											
12	De gemeente stimuleert en ondersteunt initiatieven van haar inwoners en bedrijven voor energiebesparing in woningen en het opwekken van duurzame energie. De klimaatvisie is in 2017 door de gemeente vastgesteld.	Gemeente							De gemeente is samen met partners bezig te komen tot een warmtevisie.	Triada verwijst naar de gemeente Epe waar ze gaan werken met energiecoaches.	Klimaatnotitie Hattem 2018 – 2021 is door de raad vastgesteld in 2017. Daarna is gewerkt aan het uitvoeringsprogramma. In 2020 stelt de raad het Programma duurzaamheid vast. Hier zijn ook de RES en de Warmtetransitie in opgenomen. In samenwerking met Veluwe Duurzaam kijkt de gemeente naar de mogelijkheid om huurders te faciliteren met LED-lampen, doorvoerstekkers, tochtstrips en radiator-reflector folie. Dit wordt afgestemd op de duurzaamheidsmaatregelen van Triada die al zijn gepland.
13	Warmtetransitie (aardgasloos maken bestaande bebouwing) visie	Gemeente	Triada	Opsteller visie Warmtetransisite					Gemeente en Triada overleggen over wat de rol van de corporatie kan zijn in het proces van de warmtetransitie	De gemeente kijkt met meerdere partners naar de (on)mogelijkheden van het loskoppelen van het gasnet voor bestaande woningen. De corporatie zal als startmoter moeten fungeren in het transitieproces. Eind 2020 moet de visie zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Voor die tijd moet duidelijk zijn wat de inzet	Er zijn al gesprekken gevoerd over de warmtetransitie in Hattem. De gemeente en Triada kijken aanvullend hoe het proces in Hattem aansluit op de trajecten die spelen in Heerde en Epe. Doel is de Hattemse visie in 2020 gezamenlijk vast te stellen en in 2021 de wijkuitvoeringsplannen. Triada heeft als einddoel beneomd dat in 2050 alle huurwoningen CO2 neutraal zijn. In aanloop daar naartoe moet in 2030 een flink deel van haar woningen aardgasloos zijn.
14	Trida heeft als beleid dat dat haar sociale huurwoningen in 2021 gemiddeld EPA-label B hebben.	Triada	Huurdersraad	Monitoring en overleg Triada					De doelstelling is gerealiseerd. Verder verbetering is een speerpunt van ons beleid.	Triada rapporteert jaarlijks via het jaarverslag over de voortgang. De gemeente wordt gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden van energiecoaches.	<table><tr><th></th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>Label</td><td>B</td><td>B</td><td>B</td><td>B</td><td>B</td><td>B</td></tr><tr><td>Index</td><td>1,36</td><td>1,35</td><td>1,34</td><td>1,29</td><td>1,29</td><td>1,25</td></tr></table>
Woningen: Transformatie											
15	Triada geeft de gemeente jaarlijks in het verantwoordingsverslag een overzicht van het aantal verkochte woningen in het voorgaande jaar.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Jaarlijks bespreken verantwoordingsverslag					Jaarlijkse verantwoording	Triada rapporteert dit via het jaarverslag .	Aantal 2019 : 11
16	Triada informeert de gemeente over de aantallen woningen die zij wil verkopen.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Overleg met Triada						Continu proces. Het gaat hierbij om de woningen die gelabeld zijn voor verkoop.	Wij zijn om de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen te vergroten, gestart met het aantal verkopen naar beneden bij te sturen. Dit vanwege de krapte op de woningmarkt. Prognose 2020 - 2024 : gemiddeld circa 5 per jaar.
17	In de periode 2020 t/m 2024 voegt Triada voor haar primaire doelgroep sociale huurwoningen toe door nieuwbouw.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Faciliteren, monitoring en overleg met Triada.						Loopt conform de planning.	Hard gepland 2020 - 2024 : 70. Om invulling te geven aan de uitbreidingsopgave zoeken gemeente en Triada t/m 2024 nog locaties om de uitbreiding te realiseren. Wanneer duidelijk is dat locaties vrijkomen, starten verkennende gesprekken over de mogelijkheden. De gesprekken tussen gemeente Hattem en Triada over de mogelijkheden aan de opgave invulling te geven gaan voorspoedig. De nu twee vrijkomende schoollocaties en het IJsbaanterrein bieden goede kansen om al in de komende periode meer (sociale) huurwoningen in de gemeente Hattem beschikbaar te krijgen.
18	De gemeente onderzoekt samen met Triada welke locaties geschikt zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. Op basis daarvan maakt de gemeente met Triada afspraken over het aantal te bouwen sociale huurwoningen.	Gemeente	Triada	Uitvoering onderzoek.						Continu proces. Zie ook punt 9.	Zie actiepunt 9.
Doelgroepen: Jongeren											
19	Op basis van het woningmarktonderzoek maken gemeente en Triada afspraken over het behoud van voldoende goedkope huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar.	Gemeente	Triada	Overleg met Triada en Huurdersraad						Het woningmarktonderzoek 2017 geeft aan dat de groep afneemt. Dit wordt echter niet altijd zo ervaren. Er moeten nadere afspraken worden gemaakt over wat het gewenste aantal woningen is en over de bijstelling van de beeldvorming over dit punt.	Er worden nadere afspraken gemaakt over wat het gewenste aantal woningen is en over de bijstelling van de beeldvorming over dit punt. Triada maakt de slaagkans inzichtelijk ter ondersteuning van dit thema (zie 7).

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning 2021	2022	2023	2024	Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken
Doelgroepen: Senioren en Zorgvragers											
20	Triada houdt bij nieuwbouwplannen voor senioren en zorgvragers rekening met draaicirkels van rolstoelen.	Triada	Gemeente	Monitoring en overleg Triada						Triada werkt wat betreft nultreden woningen conform de vereisten uit het Noord Veluwse classificatiesyteem. Triada houdt hierbij rekening met een toevoeging van woningen geschikt voor 1-2 persoons huishoudens.	De ontwerpen van de 60 gelijkvloerse woningen Breestuk/Lippenoordweg houden hiermee rekening.
21	Op basis van het woningmarktonderzoek en het ontwikkelplan maken gemeente en Triada afspraken over het benodigde aantal nultredenwoningen voor senioren.	Gemeente, Triada en Huurdersraad		Afspraken maken met Triada						De opgave volgens het woningmarktonderzoek is een toevoeging van 80-85 woningen in de periode tot 2032. Opvallend is dat deze kwalitatieve opgave groter is dan het aantal toe te voegen sociale huurwoningen (kwantitatieve opgave) in deze periode (zie punt 3).	Het woningbehoefteonderzoek Hattem 2019 benadrukt de behoefte aan nultredenwoningen voor senioren. De gemeente en Triada kijken hoe het meest recente inzicht in seniorenwoningen vertaald moet worden in woonbeleid en plannen voor de woningvoorraad. In de nieuwe woonzorgzone wordt hieraan invulling gegeven.
22	Totdat de toekomstige opgave is benoemd (actie 18) handhaaft Triada het huidige aantal nultredenwoningen.	Triada	Gemeente	Monitoring en overleg Triada						Het aantal begin 2017 wordt minimaal gehandhaafd. Aantal dat begin 2017 is gerapporteerd in het rapport Companen is circa 290.	Dit aantal woningen blijft gehandhaafd. Op dit moment heeft Triada circa 350 NT-woningen, na oplevering Lippenoordweg zijn dit er ruim 400.
23	Triada wijst huurwoningen, die zijn aangepast met behulp van Wmo-budget, in overleg met de gemeente toe. Dit conform de al lopende afspraken.	Triada	Gemeente	Monitoring en overleg Triada						In 2020 is door de gemeente de werkwijze geactualiseerd. Triada werkt conform deze werkwijze.	De afspraken worden gecontinueerd. Er is een aanvullende overeenkomst gesloten dat 3-4 sterren woningen bij voorrang aan huishoudens met een regionale urgentieverklaring of geldige WMO verklaring worden toegewezen. Een gezamenlijke evaluatie van de werking van dit systeem wordt in 2020 uitgevoerd. Wanneer de instroom in bepaalde complexen te eenzijdig is, wordt gekeken naar maatwerk.
24	De gemeente verkent samen met Triada en andere partners de mogelijkheden om op een goede manier invulling te geven aan de woonzorgzones.	Gemeente	Triada en Huurdersraad	Initiëren overleg en regie voeren.						De gemeente geeft samen met Triada en andere betrokken zorgpartijen vorm aan het concept van woonzorgzones, dat (zo goed mogelijk) aansluit bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan wonen met zorg in Hattem. Triada is primaire partner in de afname/bouw van sociale huurwoningen in de woonzorgzone Geldersedijk. Dit wordt structureel als agendapunt opgenomen in het overleg gemeente en Triada.	Woonzorgzone Geldersedijk structureel als agendapunt opgenomen in het overleg gemeente en Triada. Voorafgaand aan het vaststellen van de kaders is er afstemming met Triada over het sociale woingbouwprogramma. De huurdersraad geeft aan dat er voldoende sociale huurwoningen voor ouderen beschikbaar komen binnen het programma. De huurdersraad wordt hierover actief geinformeerd door de gemeente.
25	Intentieverklaring Dementievriendelijke samenleving	Gemeente	Triada	Gemeente is partner in dit iniatief samen met een aantal andere maatschappelijke partijen.						Initiatief om inwoners/bewoners bewust te maken van de impact van dementie voor mensen met dementie, hun directe omgeving en op de samenleving als geheel door informeren om de kennis te vergroten, signalen van dementie kan herkennen en men weet waar men terecht kan voor hulp en ondersteuning.	De intentieverklaring is eind 2019 getekend. Gemeente en Triada zijn nu in overleg hoe hier nader invulling aan te geven. Opleidingstrajecten staan nu in de wachtstand vanwege de Corona-maatregelen, in 2020 gaan deze nog worden opgestart. Er wordt gekeken hoe we hier in relatie tot Corona invulling aan kunnen geven.
26	Instroom op de sociale huurwoningmarkt vanuit intramurale setting. De gemeente informeert andere partijen over werkwijze en regelingen. De opstapregeling uit de regio wordt als basis gebruikt voor concrete afspraken.	Gemeente	Triada, categoriale corporaties, intramurale instellingen, huurdersraad	Verbinden partijen, opstapregeling concretiseren, sturing coördineren, de opgave in de tijd bepalen en monitorsysteem opzetten.					Gemeente geeft inzicht over de opgave, de werkwijze en de toetsingskaders van de toetsingscommissie.	De woonbehoefteonderzoeken geven aan dat de uitstroom vanuit de instellingen naar de sociale huurwoningmarkt extra capaciteit gaat vragen. De benodigde extra capaciteit moet door de gemeente worden benoemd als opgave en vervolgens worden verdeeld over de corporaties.	Het proces Opstapregeling is gereed. De aantallen worden in 2020 inzichtelijk gemaakt via regionaal onderzoek. Dit wordt ambtelijk afgestemd. Spreiding van de druk over de wijken is bij dit thema een belangrijk uitgangspunt.
Doelgroepen: Vergunninghouders											
27	Triada draagt bij aan de huisvesting van Vergunninghouders door een verantwoord deel van haar vrijkomende woningen aan te bieden.	Triada	Gemeente en Huurdersraad	Periodiek overleg met Triada.						Continu proces.	Voor de instroom van Vergunninghouders formuleert het Rijk een taakstelling per half jaar. De taakstelling voor de tweede helft van 2020 bedraagt 5. De stand te huisvesten Vergunninghouders bedraagt per eind augustus 9 (achterstand blijft). Triada en Huurdersraad geven aan deze opgave ten opzichte van het aantal jaarlijks beschikbare passende woningen een zorgpunt te vinden.
28	De gemeente spreekt ook andere verhuurders aan om een deel van de taakstelling op zich te nemen.	Gemeente	Triada	Periodiek overleg met overige verhuurders. Meedenken over realisatie aanvullende huisvestingsoplossingen.						Habion huisvest alleen Vergunninghouders als als deze in de zorgzwaarte van hun doelgroep valt. Gezien het tekort aan intramurale plaatsten en seniorenwoningen kan de gemeente instemmen met deze lijn.	Tot op heden is er nog geen Vergunninghouder gekoppeld die aansluit bij de doelgroep van Habion (leeftijd /zorgindicatie).

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning 2021	2022	2023	2024	Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken
29	De gemeente en Triada werken actief samen aan het realiseren en beheren van alternatieve huisvesting voor Vergunninghouders in het geval de bestaande woningvoorraad onvoldoende mogelijkheden biedt voor huisvesting van deze doelgroep.	Triada	Gemeente							Continu proces.	Door nieuwbouw ontstaan verhuisketens die ook tot mutaties binnen de bestaande huurwoningvoorraad leiden en het vrijkomen van mogelijk geschikte woningen. De gemeente staat open om geld vrij te maken voor regelingen voor specifieke dossiers. Bijvoorbeeld voor inrichtingskosten, maar ook voor het geschikt maken van een woning voor een groot gezin. Dit is nog niet voorgekomen.
30	De gemeente zorgt voor professionele begeleiding van de Vergunninghouders.	Gemeente	Triada	Periodiek overleg met de externe partij die de begeleiding uitvoert.						De stichting Vluchtelingen Contact Hattem geeft vorm aan de uitvoering. Deze stichting wordt door de gemeente gesubsidieerd om o.a. gedurende 2 jaar maatschappelijke begeleiding te bieden aan gehuisveste Vergunninghouders.	Dit is een continu proces. Aandachtspunt is dat omwonenden een goed leefklimaat houden. Vanuit de gemeente Hattem is intensief contact met de stichting Vluchtelingen Contact Hattem. Wanneer nodig kan Triada aanschuiven bij het overleg met deze stichting. Dit is in de afgelopen periode niet nodig gebleken. Normaal gesproken vindt er daarnaast een keer per jaar overleg plaats over de huisvesting van vergunninghouders. Bij dit overleg zijn dan aanwezig de gemeente Hattem, Triada, COA en eventueel Vluchtelingencontact Hattem. Gemeente (organisatie), Vluchtelingen Contact Hattem, Triada en de Huurdersraad gaan met elkaar in gesprek voor nadere toelichting op de werkwijze.
31	Op 1 juli 2021 treed de nieuwe Wet Inburgering inwerking. De gemeente heeft hierin een extra taak gekregen.	Gemeente	Triada	De gemeente is het eerste half jaar verantwoordelijk voor het financieel ontzorgen van de Vergunninghouders.						Dat houdt onder andere in het betalen van de vaste lasten (o.a. de huur) van de Vergunninghouders. De gemeente neemt het initiatief om hier afspraken over te maken met Triada.	De gemeente neemt het initiatief om hier afspraken over te maken met Triada. Nadat de Stadsbank stopt met betalen onstaan er wel eens problemen. Dit wordt in de uitvoering opgepakt.
32	Elk halfjaar spreken partijen met elkaar af op welke manier de taakstelling voor het komende halfjaar wordt gerealiseerd.	Gemeente	Triada en Huurdersraad.	Halfjaarlijks overleg met Triada						Continu proces.	Continu proces. Zie ook punt 24.
Leefbaarheid en Participatie											
33	De gemeente zet de, voor zorg en overlastbeperking opgerichte, overlegstructuur in voor een goede leefbaarheid in de buurten.	Gemeente	Triada en Huurdersraad.	Initiëren overleg en regie voeren.					* De gemeente en Triada overleggen periodiek over de uitvoering van buurtbemiddeling. * De gemeente organiseert een Zorgoverleg en Overlastnetwerk (voornamelijk jongerengroepen). * Triada neemt deel aan het Zorgoverleg.	De gemeente is gestart met Buurtbemiddeling. De gemeente en Triada geven gezamenlijk vorm aan buurtbemiddeling, gericht op het bevorderen van de leefbaarheid in de buurt en het creëren van bewustwording en begrip bij bewoners onderling.	Triada is betrokken bij het zorgoverleg. Buurtbemiddeling is gestart in oktober 2018. Na het eerste jaar is kort geevalueerd. Het aantal behandelde zaken was nog te beperkt om hier conclusies aan te verbinden. Op verzoek van de gemeente Hattem is afgesproken we het project nog een jaar doorzetten en daarna in het laatste kwartaal van 2020 evalueren.
34	De gemeente zet zich in voor goed onderhoud van de openbare ruimte. Toegankelijkheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt.	Gemeente								Dit gebeurt door de gemeente conform het door de Raad vastgestelde niveau.	Continu proces.
35	Triada zet haar kennis en ervaring in voor een goede leefbaarheid in haar buurten.	Triada								Continu proces.	Continu proces. Nu wordt dit alleen gedaan op het gebied van overlast etc..
36	De gemeente vindt het belangrijk om de kracht van de samenleving te benutten. In voorkomende gevallen verbinden gemeente en Triada zich om bewoners en omwonenden te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen en planvorming. Daarnaast ondersteunen gemeente en Triada initiatieven vanuit de samenleving.	Gemeente	Triada							Continu proces.	Continu proces. Het informatie delen is iets waar verbetering mogelijk is. Afgesproken is regelmatig ambtelijk te overleggen over een breed scala van onderwerpen.
Samenwerking											
37	Verbeteren samenwerking en afstemming	Gezamenlijk oppakken								Het ambtelijk verleg tussen Triada en de gemeente Hattem heeft een goede structuur. Hierin kunnen diverse onderwerpen worden besproken. Daarbij wordt aansluiting wordt gezocht bij lopende cycli (begroting, bestuurlijk overleg, lopende overleggen etc.).	Triada en gemeente hebben periodiek ambtelijk overleg en er zijn nieuwe afspraken gepland. Naast uitwerking van acties uit prestatieafspraken worden lopende zaken, verbeteren samenwerking en de eventueel nieuwe ontwikkelingen besproken. Periodieke gesprekken initiëren rondom technische thema's (als duurzaamheid en onderhoudsbeheer) en financiele thema's (als WOZ-waarde en achtervangpositie) zijn passend bij de nieuwe ontwikkelingen. In 2020 wordt hier al vorm aan gegeven.

* Versie definitief | dd. 06-10-2020

Bijlage 2 Definities

Algemene huur- en inkomensklassen prijspeil 2020
(volgt MG Huurbeleid Ministerie BZ)

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Kwaliteitskortingsgrens	DAEB	Tot en met € 432,51	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
Aftoppingsgrens laag	DAEB	Van € 432,52 t/m € 619,01	Primaire doelgroep: Alle een- en tweepersoonshuishoudens
Aftoppingsgrens hoog	DAEB	Van € 619,02 t/m € 651,03	Primaire doelgroep: Alle drie- en meerpersoonshuishoudens
Tot Liberalisatiegrens	DAEB	Van € 663,41 t/m € 737,14	Secundaire doelgroep: Boven aftoppingsgrens t/m € 39.055 *1
Geliberaliseerd	niet-DAEB	Boven € 737,14	Doelgroep: Inkomens vanaf € 39.056

*1 = tijdelijk (tot 2022) verruimd tot en met € 43.574.

Beschikbaarheid
Dit betekent dat de aanwezige sociale huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de huishoudens met een laag inkomen. We kunnen de beschikbaarheid afmeten aan de slaagkans van deze huishoudens.

Betaalbaarheid
Dit betekent dat er voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn voor hurende huishoudens met een laag inkomen (tot € 39.558; prijspeil 2020).

DAEB
De Woningwet 2015 beperkt het werkgebied van woningcorporaties tot de 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). Alleen voor die DAEB-activiteiten mogen we staatssteun krijgen. Een woningcorporatie mag alleen een activiteit uitvoeren die niet tot haar kerntaak behoort als marktpartijen geen interesse hebben getoond. Dit heet een 'niet-DAEB-taak'.

Eerste aftoppingsgrens
Dit is de relevante grens voor de passendheidstoets (bij aanvang huurcontract) voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze grens is € 619,01 (prijspeil 2020). De huurtoeslaggrens is € 737,14. Van de huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens kan de huurder 40% vergoed krijgen met huurtoeslag.

Tweede aftoppingsgrens
Dit is de relevante grens voor de passendheidstoets (bij aanvang huurcontract) voor meerpersoonshuishoudens. Deze grens is € 663,40 (2020). Van de huurprijs tussen deze tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens van € 737,14 wordt 40% vergoed via de huurtoeslag.

Flexprijs, flexhuren
In 2016 startte Triada met het 'flexhurenbeleid' als nieuw instrument binnen ons huurbeleid. Dit is een tijdelijke oplossing om de slaagkans voor huishoudens met een laag inkomen te vergroten. Wij noemen dit huren voor een *flexprijs*.

Met het flexhurenbeleid kunnen we voldoen aan de passendheidsnorm zonder dat de wachttijden toenemen. En zonder bij alle woningen de streefhuur naar beneden bij te stellen en/of inkomenscategorieën uit te sluiten.

Zo werkt het:
- We bieden woningen aan met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Vervolgens kunnen alle huishoudens uit alle inkomenscategorieën hierop reageren.
- Reageren woningzoekenden op een woning boven de aftoppingsgrens? En hebben zij recht op huurtoeslag? Dan krijgen zij bij toewijzing een lagere en *passende* huurprijs (prijspeil 2020: maximaal € 619,01 of € 663,40).

Triada bepaalt welke woningen in aanmerking komen voor het flexhurenbeleid. Voor senioren moeten dit fysiek toegankelijke woningen zijn. Daarnaast moet de kandidaathuurder een woning van Triada achterlaten om doorstroming te bevorderen.

Geliberaliseerde huurwoning
Dit is een huurwoning met een huurprijs hoger dan € 737,14 (2020). Het gaat daarbij om de huurprijs op het moment dat we de woning toewijzen.

Goedkope scheefheid
Er is sprake van goedkope scheefheid als een huishouden met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning woont. Een te hoog inkomen betekent meer dan € 39.055 (2020). In de periode tot 2021 geldt een inkomensgrens van € 43.574 (2020)

Laag inkomen
Dit zijn huishoudens die onder de primaire doelgroep vallen. Dat zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 39.055 (2020).

Middeninkomen
Dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.056 en € 43.574 (2020).

Passend toewijzen
De Woningwet 2015 bevat de 'passendheidstoets'. Dit betekent dat huurders een woning krijgen met een huurprijs die aansluit bij hun inkomen. Wij moeten ieder jaar minimaal 95% passende woningen toewijzen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

Sociale huurwoning
Dit is een huurwoning met een huurprijs van maximaal € 737,14 (2020). Deze grens wordt de huurtoeslaggrens genoemd. Omdat boven deze huurprijs geen huurtoeslag wordt gegeven.

Transformatie
Dit betekent de woningvoorraad van Triada kwalitatief en/of kwantitatief aanpassen zodat deze aansluiten bij de woonvraag in de toekomst. Oftewel: we brengen aanbod en vraag in evenwicht. Dat kan door nieuwbouw, woningverbetering, aan- en verkoop, sloop en herstructurering.

Tweehurenbeleid
Zie Flexhuren(-beleid).