Bod volkshuisvestelijke opgave Hattem

2022 - 2025

Huurdersraad, Gemeente Hattem en Triada

29 juni 2021

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding bod**	**3**
2.	**Taken en verantwoordelijkheden van de partijen**	**4**
3.	**Opgave woningvoorraad**	**6**
4.	**Opgave doelgroepen met bijzondere aandacht**	**11**
5.	**Opgave duurzaam - CO_2-neutrale woningvoorraad**	**16**
6.	**Opgave prettige woonomgeving**	**18**
7.	**Samenwerking in gezamenlijkheid**	**20**
8.	**Proces meerjarig bod en prestatieafspraken**	**21**
Bijlage 1 Definities		**23**

1. Inleiding bod

Op basis van het gemeentelijk woonbeleid stelt Triada het bod op
De gemeente Hattem beschikt over een actueel woonbeleid. In de uitwerking hiervan wordt aan bepaalde groepen die te maken hebben met grote schaarste voorrang gegeven bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Dit is uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. Ook is het gemeentelijk beleid op het vlak van de energietransitie en wonen en zorg volop in beweging. Triada wordt daarbij actief betrokken als partner. De gemeente is bij het verschijnen van dit document bezig met de lokale uitwerking van de Omgevingswet. De ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving wordt met deze regelgeving eenvoudiger gestructureerd.

Het hiervoor benoemde beleidskader geeft de Huurdersraad en Triada inzicht in de ontwikkeling en opgave die de gemeente herkent. De ambities binnen de verschillende thema's zijn groot. Gezamenlijk vertalen de partijen dit in prestatieafspraken voor de komende jaren.

Triada maakt een bod als basis voor de prestatieafspraken
Een goede samenwerking is nodig om aan de woonopgaven in de gemeente Hattem optimaal invulling te geven. Triada heeft voor uitbrengen van dit bod op zoveel mogelijk punten afgestemd met Huurdersraad en gemeente. Het bod van Triada is de basis voor de te maken prestatieafspraken tussen Huurdersraad, gemeente en Triada.

We werken samen voor de beste resultaten
De afspraken in de beoogde 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 ondersteunen in het wonen. 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 de gemaakte 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 actualiseren wij deze.

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 we 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 snel opgelopen
Er zijn weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar. En dat geldt ook voor koopwoningen. Huurders stromen daardoor beperkt door naar een andere huur- of koopwoning. Er zijn meer bouwlocaties nodig om aan de toegenomen vraag te voldoen. De bouwkosten stijgen zo snel dat het moeilijk is een bouwproject financieel rond te krijgen. Het woningtekort loopt daardoor verder op en de huizenprijzen stijgen sterk. Starters komen nog maar moeizaam de

koopwoningmarkt op. Daarom zoeken zij op de huurmarkt een alternatief. Daardoor is er sprake van een schaarste verhogende substitutievraag op de huurmarkt.

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 geheel kan nakomen. Deze partij laat dit dan weten aan de andere partijen. Samen stellen we dan de afspraken bij. Om zo de gezamenlijke ambities te kunnen blijven waarmaken.

2. Taken en verantwoordelijkheden van de partijen

2.1 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.

2.2 De gemeente stuurt op woonruimteverdeling

Uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging. Dat betekent dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. De gemeente mag bij aangetoonde schaarste deze vrijheid inperken en zet zich dan in de structurele problemen op de woningmarkt aan te pakken. De gemeentelijke sturing voor woonruimteverdeling geldt alleen voor sociale huurwoningen. Gemeente Hattem heeft begin 2021 een Huisvestingsverordening voor vier jaar ingesteld.

2.3 De Woningwet zorgt voor meer duidelijkheid op de woningmarkt

Sinds 2015 geldt de Woningwet. Deze wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt. Woningcorporaties keerden 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. In de maatschappelijke

discussie en ontwikkeling van tijdelijke regelgeving zien wij dat dit standpunt van het Rijk kantelt. Inmiddels wordt binnen deze thema's waarschijnlijk weer meer verwacht van de corporatiesector. De benodigde aanvullende kaders volgen deze ontwikkeling traag.

2.4 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 heeft 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

Gemeente Hattem geeft richting aan haar woonbeleid door middel van beleidsnotities als bijvoorbeeld de Omgevingsvisie, Woonvisie en de visie op wonen en zorg. Om dit uit te voeren, zijn prestatieafspraken nodig met de Huurdersraad en Triada.

2.5 Wat zijn de taken van de woningcorporatie?

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

- voldoende betaalbare sociale 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 de gemeenten Hattem, Epe 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, het portefeuilleplan en het gemeenschappelijke woningmarktonderzoek leidend.

2.6 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 en de woonomgeving waarin zij staan.

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

De Huurdersraad, de 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: 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’).

3. Opgave woningvoorraad

3.1 We zorgen voor voldoende sociale huurwoningen

Huurdersraad, gemeente en Triada zien dat de druk op woningvoorraad in de gemeente Hattem groot is. In bijna alle segmenten van de woningmarkt is nu sprake van een tekort. Ook goede en betaalbare sociale huurwoningen voor alle mensen die door hun inkomen, en/of soms andere omstandigheden, moeilijk elders terecht kunnen, zijn een schaars goed. Daarbij is de doorstroming te beperkt om passend te kunnen gaan wonen. Wij hebben samen de ambitie om passend bij de opgave de voorraad huurwoningen uit te breiden.

Uitkomsten woningmarktonderzoek 2021
In de eerste helft van 2021 hebben de drie gemeenten en Triada gezamenlijk woningmarktonderzoek gedaan om de actuele opgave goed in beeld te hebben. De marktdruk is in alle segmenten hoog. Er is steeds meer sprake van verdringing op de woningmarkt waarbij de regulier en urgent woningzoekenden met een laag inkomen steeds lastiger woonruimte vindt. De vraag naar sociale huurwoningen blijft. Het gaat nu vooral om toevoeging van toegankelijke sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. De benodigde groei is groter dan de nu beschikbare locaties en financieringsmogelijkheden. Gezamenlijk optrekken en prioriteiten stellen binnen de ambities is noodzaak om de grote opgave het hoofd te bieden.

Wij beogen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven
Triada draagt hieraan bij door het eind 2020 beschikbare huurwoningen in de gemeente minimaal te behouden. Dit aantal dient ook als basis voor verdere afspraken.

Wij hebben een meerjaren ontwikkelperspectief huurwoningen
De gemeente heeft een aanzienlijke nieuwbouwopgave. Zoals blijkt uit het woonbeleid van de gemeente en uit het gezamenlijke onderzoek moet ook het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Hattem worden uitgebreid. Partijen inventariseren aan welk huurwoningaanbod er behoefte is om het nieuwbouwprogramma en de ingrepen in de bestaande voorraad daarop af te stemmen. Daarbij worden ook de ontwikkelingen bij andere partijen meegewogen. Doel is te komen tot een meerjaren ontwikkelingsperspectief, geconcretiseerd in jaarschijven.

Wij realiseren de benodigde groei
Partijen stellen gezamenlijk een lijst op met locaties voor woningbouwrealisatie. Doel is per locatie (verbeter)acties te benoemen om sociale woningbouw mogelijk te maken c.q. te versnellen. Triada realiseert haar aandeel in de groei en maakt dit meerjarig inzichtelijk. Zij heeft nagenoeg geen grondposities. Ook zijn inbreidingsmogelijkheden beperkt. Alleen met regulering vanuit de overheid voor de positie van corporaties bij gebieds- en locatie-ontwikkeling kan aan de vraag worden voldaan.
Gemeente Hattem geeft hier in haar beleidskeuzen en woonbeleid invulling aan. De gemeente faciliteert de nieuwbouw van sociale huurwoningen op verschillende manieren. Onder andere door het aandeel in een vooraf vastgesteld percentage van sociale huurwoningen binnen ontwikkellocaties te benoemen. Daarnaast door waar mogelijk een gereguleerde grondprijs te hanteren. Verder wordt in een gezamenlijke werkgroep van de gemeente en Triada regelmatig overlegd over nieuwbouwontwikkelingen. Dit om deze te stroomlijnen en knelpunten zo snel mogelijk weg te nemen.

Afsprakentabel Voldoende sociale huurwoningen				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Wij beogen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven. Dit allereerst door het aantal sociale huurwoningen van Triada in de gemeente te behouden.	Triada	In het woningmarktonderzoek 2021 is dit aantal vastgelegd en dient als uitgangspunt.	Triada heeft begin 2021 1.212 sociale huurwoningen in bezit. Dit aantal bestaat uit 1.171 huurwoningen en 41 zelfstandige zorgwoningen.

2	Partijen stellen gezamenlijk een lijst op met locaties voor woningbouwrealisatie.	Gemeente	Aandachtspunt is verbeteracties per locatie te benoemen om sociale woningbouw mogelijk te maken c.q. te versnellen	Procesafspraak (jaarlijkse cyclus) waarmee al gestart is.
3	Doel is te komen tot een meerjaren ontwikkelingsperspectief, geconcretiseerd in jaarschijven.	Gemeente	Gemeente en Triada gaan hierover in gesprek. Wij willen ook de ontwikkelingen van andere partijen die sociale huurwoningen ontwikkelen in het overzicht opnemen.	Het huidige overzicht geeft inzicht in het ontwikkelperspectief van Triada. De andere aanbieders van sociale huurwoningen moeten nog worden toegevoegd.
3	Triada realiseert haar aandeel in de groei en maakt dit inzichtelijk.	Triada	Triada rapporteert vanuit haar meerjarenprogramma de begrote nieuwbouw-aantallen voor de komende jaren.	In Hattem zijn in 2021 10 huurwoningen opgeleverd. In de periode 2022 – 2025 ontwikkelt Triada 114 sociale huurwoningen.
4	De portefeuille van Triada groeit mee met de vraag naar sociale huurwoningen.	Triada	Dit binnen de randvoorwaar-den die het Rijk en de toezichthouders (oa. Autoriteit woningcorporaties en WSW) stellen en is afhankelijk van de beschikbaarheid van locaties.	Triada beoogt eind 2025 een sociale huurwoning-portefeuille te hebben van ca 1.311 sociale huurwoningen in de gemeente. Dit is het saldo van de transformatie (nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop).
5	De gemeente bepaalt binnen haar woonbeleid het aandeel van sociale huurwoningen binnen kansrijke ontwikkellocaties.	Gemeente	In het woonbeleid van de gemeente staat benoemd welk aandeel sociale huur binnen een ontwikkellocatie wordt gerealiseerd.	Het woonbeleid geeft hier invulling aan. Het beoogde aandeel binnen bepaalde randvoorwaarden wordt benoemd in het woonbeleid van de gemeente.
6	De gemeente hanteert waar mogelijk een gereguleerde grondprijs voor sociale woningbouw.	Gemeente	In het grondbeleid staat benoemd wanneer er een sociale grondprijs wordt gehanteerd en staan de voorwaarden benoemd.	De gemeente geeft hieraan invulling middels de Nota Grondprijzen.

3.2 We brengen de kwalitatieve vraag en betaalbaarheid van het aanbod in evenwicht

In de toekomst blijven woningen ook voldoen aan woonwensen en -verwachtingen op gebied van comfort, functionaliteit en prijs/kwaliteit. Betaalbaarheid van wonen is een gezamenlijke zorg. Maar ook na inzet van diverse beleidsinstrumenten zijn in een aantal gevallen de woonlasten in verhouding tot het inkomen te hoog. Belangrijk is verder dat het woningaanbod divers is, zowel in nieuwe als in bestaande gebieden. We streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod op korte maar zeker ook de lange termijn.

Wij bieden genoeg betaalbare en goede woningen voor beperkte inkomens

Wij streven ernaar om voldoende verschillende en duurzame sociale huurwoningen aan te bieden die aansluiten op de woonbehoeften van onze primaire doelgroep (zie ook paragraaf 3.1). De bestaande woningvoorraad moet hiervoor ook een transformatie ondergaan. Dit

gebeurt door renovatie, nieuwbouw, sloop en verkoop. Maar ook door de inzet van het tweehurenbeleid (zie paragraaf 3.3).

Wij maken afspraken over de benodigde transformatie van de voorraad
De gemeente heeft daarvoor haar woonbeleid in onder andere de woonvisie en woonagenda vastgelegd. Triada heeft haar beleidskeuzen vastgelegd in onder andere haar ondernemingsplan en portefeuilleplan. In de komende periode maken Huurdersraad, gemeente en Triada gedetailleerdere afspraken over de gezamenlijk beoogde transformatie van de sociale huurwoningvoorraad.

Triada gebruikt de verkoopopbrengsten voor de beoogde transformatie
Triada raamt de benodigde verkoopinkomsten aan de hand van het investeringsprogramma. Bij bijstellingen in dit programma beweegt het aantal verkopen mee. Om in te spelen op de huidige schaarste op de woningmarkt is er door Triada voor gekozen het verkoopprogramma voor de komende jaren sterk naar beneden bij te stellen. Dit gaat op lange termijn invloed hebben op de resultaten van het transformatie- en investeringsprogramma.

Afsprakentabel Aanbod en kwalitatieve vraag en betaalbaarheid is in evenwicht				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Het aandeel eengezinswoningen sociale huurwoningen in het bezit van Triada wordt langzaam getransformeerd.	Triada	De vraag van een- en tweepersoonshuishoudens stijgt snel. Het aandeel gezinnen in een sociale huurwoning neemt af.	Het percentage eengezinswoningen bedraagt nu 71%. In 2025 is dit percentage circa 65%.
2	Triada geeft inzicht in het beoogde aantal verkopen.	Triada	Triada verkoopt alleen woningen die op lange termijn niet meer binnen de wensportefeuille passen. Met de verkoopopbrengst worden investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw mogelijk gemaakt.	Wij verwachten in de periode 2022-2025 gemiddeld 5 woningen per jaar te verkopen. In het jaarverslag rapporteren wij het werkelijk aantal verkochte woningen.

3.3 Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn
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 sneller kunnen slagen. Dit betekent niet dat er geen wachttijd mag zijn, maar deze moet wel redelijk zijn.

Wij willen de slaagkans van huishoudens bevorderen
De aanwezige sociale huurwoningen moeten daadwerkelijk beschikbaar komen voor de huishoudens met een laag inkomen. Hiermee wordt ook het passend wonen bevorderd. Dit kunnen we afmeten aan de slaagkans van deze huishoudens. Periodiek wordt dit gerapporteerd. Wij zetten de nieuwbouw in om deze kans te vergroten. Daarnaast bevordert Triada dit door onder andere het tweehurenbeleid. Belangrijk element in de huisvestings-verordening is dat er flexibiliteit wordt gegeven om in te spelen op specifieke vraagdoel-groepen met bijzondere aandacht en de inzet van verhuiscoaches (zie volgende hoofdstuk).

Wij willen de slaagkans om passend te wonen vergroten
We zetten in op het bevorderen van de slaagkans van specifieke huishoudens (bijvoorbeeld ouderen, jongeren). Hierdoor kan het specifieke huishouden sneller passend gaan wonen en ontstaat er een verhuisketen. Vaker wordt er hierom gekozen voor specifieke toewijzings-criteria. Soms worden woningen met flexibelere contractvormen aangeboden.

We willen de doorstroming bevorderen
Met een betere doorstroming kunnen de partijen bijvoorbeeld de goedkope scheefheid verminderen. Ook ontstaat door doorstroming een verhuisketen die de mogelijkheden van huishoudens vergroten om passend te gaan wonen. Om doorstroming te bevorderen, zijn weinig instrumenten beschikbaar. Via de in de vorige alinea benoemde instrumenten wordt hieraan invulling gegeven. Gezamenlijk (onder)zoeken wij ook nieuwe instrumenten die een toegevoegde waarde hebben voor de doorstroming, zoals bijvoorbeeld een woon-/verhuis-coach.

Wij zetten doelgericht het tweehurenbeleid in
Triada biedt haar woningen aan met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning (balans prijs/kwaliteit). Een deel van de woningen biedt zij aan met een tweehurenbeleid. Vervolgens kunnen alle huishoudens met verschillende inkomenscategorieën hierop reageren. Specifieke huishoudens met een lager inkomen krijgen bij toewijzing een lagere contractprijs waardoor de woning onder de passende aftoppingsgrens komt.

Afsprakentabel Beschikbaarheid sociale huurwoningvoorraad				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	De gemeente heeft haar beleid om de schaarste te bestrijden, vastgelegd in de Huisvestingsverordening en aanpalend beleid.	Gemeente	Door middel van de Huisvestingsverordening reguleert de gemeente de sociale huurwoningmarkt.	De Huisvestings-verordening 2021 kent een geldigheidsduur tot en met 2024. Daarna wordt nieuw beleid geformuleerd.
2	Wij zetten instrumenten in om schaarste te bestrijden en doorstroming te bevorderen.	Triada	Er zijn meerdere afspraken en regelingen die de positie van reguliere en specifieke doelgroepen op de woningmarkt bevorderen. Triada rapporteert periodiek over de toewijzingen en de slaagkansen.	Jaarlijks wordt via het jaarverslag gerapporteerd over de resultaten van Triada. Ambtelijk wordt tussentijds ook specifiekere informatie gedeeld over de gemeentelijke slaagkansontwikkeling.
3	Belangrijk element in de huisvestingsverordening is dat er flexibiliteit wordt gegeven om in te spelen op specifieke vraag doelgroepen met bijzondere aandacht.	Gemeente	In hoofdstuk 4 van deze notitie wordt dit nader uitgewerkt.	N.v.t.

4	Triada zet voor bepaalde doelgroepen specifieke/tijdelijke huurcontracten in om invulling te geven aan het woonbeleid van de gemeente.	Triada	Wij zetten een jongerencontract in om de positie van jongeren op de woningmarkt te bevorderen.	Jaarlijks worden via het jaarverslag en ambtelijk overleg de resultaten gedeeld.
5	We willen de doorstroming bevorderen. Hiervoor (onder) zoeken wij gezamenlijk nieuwe instrumenten.	Gemeente	Gezamenlijk (onder)zoeken wij ook nieuwe instrumenten die een toegevoegde waarde hebben voor de doorstroming, zoals bijvoorbeeld een woon-/verhuis-coach.	Via het ambtelijk overleg Wonen worden nieuwe instrumenten besproken.
6	Triada geeft met het tweehurenbeleid invulling aan de bevordering van doorstroming.	Triada	Een deel van de woningen biedt Triada aan met een tweehurenbeleid.	Via het jaarverslag en via ambtelijk overleg worden de resultaten van dit beleid gedeeld.

4. Opgave doelgroepen met bijzondere aandacht

Door de bestaande schaarste en ontwikkelingen zijn er groepen huishoudens die op de woningmarkt in het gedrang zijn. Er is de komende jaren een grote opgave om deze groepen met veelal een zorg of ondersteuningsbehoefte goed te laten wonen. De Huurdersraad, Gemeente Hattem en Triada geven bijzondere aandacht aan deze groepen in ons gezamenlijke woonbeleid. In de komende periode zal in dit kader speciaal aandacht besteed worden aan Transformatieagenda Sociaal Domein van de gemeenten. Op ambtelijk niveau bereiden we dit in samenwerking voor en besluitvorming stemmen we op bestuurlijk niveau af.

Gemeenschappelijk doel is dat ook de groepen die bijzondere aandacht nodig hebben om op een passende manier zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in een prettige woning en woonomgeving. Wij werken aan kwalitatief geschikte en betaalbare woningen om dit te realiseren. Ook wordt de woonomgeving geschikt gemaakt voor deze groepen. Maar er zijn ook andere kaders waaraan wij hiervoor werken.

We sturen zoveel mogelijk op gemengde wijken
We willen een samenleving en woonwijken met een goede balans en mix tussen delen waar het duurder en goedkoper wonen is.

4.1 De opgave voor ouderen en zorgvragers

De positie van ouderen en zorgvragers op de woningmarkt vraagt om extra aandacht. De klassieke oplossingen zijn met het scheiden van wonen en zorg grotendeels verdwenen. Ouderen blijven langer thuis wonen. Ouderen die kwetsbaarder worden en zorgvragers die zelfstandig wonen, hebben belang bij de juiste ondersteuning van gemeente, corporatie en zorg- en welzijnsaanbieders.

Wij willen het aantal toegankelijke woningen met passende woonomgeving uitbreiden
We willen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor ouderen en zorgvragers. Ook de woonomgeving moet bij deze doelgroepen passen. Waar mogelijk faciliteren wij dat zij zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning en buurt blijven wonen. Bijvoorbeeld door inzet van de Wmo voor individuele voorzieningen. Hiervoor nemen wij maatregelen. Triada richt zich daarnaast op voldoende nultredenwoningen verspreid over de grote kernen. Triada brengt hiervoor het aantal nultredenwoningen in kaart en breidt dit aantal waar mogelijk uit. De

gemeente pakt de regie voor een passende woonomgeving. Allereerst door samen met Triada te definiëren wat dit vraagt.

Wij willen verkennen wat nodig is om zorg en ondersteuning beter af te stemmen
Gemeente, zorgaanbieders en corporatie verkennen ook wat nodig is om de zorg en ondersteuning voor de zelfstandig thuiswonende ouderen beter af te stemmen. Doel is de begeleiding en ondersteuning van ouderen en zorgvragers in hun wonen te verbeteren. Ook thema's als zorgzones en loketfunctie worden samen geanalyseerd en desgewenst uitgewerkt. De gemeente neemt op basis van het gemeentelijk wonen en zorgbeleid hierin initiatief.

Wij ondersteunen het Langer Zelfstandig Thuis Wonen
Ouderen wonen langer zelfstandig in hun eigen omgeving. Door de (strengere) toelatingseisen is het intramuraal wonen later in beeld. De noodzakelijk zorg en thuishulp wordt in eerste instantie thuis ontvangen. Vaker ook komt het vraagstuk van het aanpassen van de woning voor. De gemeente (Wmo) en corporatie leveren dan maatwerk per bewoner. Zij stemmen onderling af over wat de beste oplossing is voor die bewoner.

Wij maken afspraken over hoe om te gaan met aangepaste woningen
De gemeente en Triada hebben nadere uitvoeringsafspraken gemaakt over de toepassing en werkwijze bij woningaanpassingen.

a) Triada geeft bij drie- en viersterrenwoningen Wmo-geïndiceerde kandidaten van de wachtlijst van de gemeente voorrang. Omdat het hierbij om lokaal maatwerk gaat en soms ook afhankelijk is van de populariteit van specifieke wooncomplexen wordt de doelgroep voor deze regeling jaarlijks door de gemeente en Triada bepaald in het ambtelijk afstemmingsoverleg.
b) De gemeente faciliteert het langer zelfstandig wonen door de inzet van de Wmo voor individuele voorzieningen. Daarbij wordt ook gekeken naar (de kosten van) gewenste woningaanpassingen versus de doorstroming naar passende woonruimte. Hierover vindt jaarlijkse afstemming plaats in het ambtelijk afstemmingsoverleg. Triada geeft bij woningen met hoogwaardige Wmo-aanpassingen de gemeente de mogelijkheid om geïndiceerde kandidaten van de wachtlijst van de gemeente met voorrang te huisvesten in deze woonruimte. Voor welke woningen dit geldt, wordt gezamenlijk bepaald in het ambtelijk afstemmingsoverleg.

We streven naar een levensloopbestendige woonomgeving
We willen er specifiek voor zorgen dat de voorzieningen voor de groeiende groep ouderen en minder mobiele burgers bereikbaar zijn. Binnen de opgave rondom het thema prettige woonomgeving maken wij hiervoor na verdere uitwerking van onze gezamenlijke ambities prestatieafspraken.

Afsprakentabel Opgave ouderen en zorgvragers				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	De huidige hoeveelheid toegankelijke sociale huurwoningen wordt behouden. Daarnaast willen wij dit uitbreiden.	Triada	Triada brengt hiervoor het aantal nultredenwoningen in kaart.	Aantal nultreden-woningen bedraagt begin 2021: 358 (29,5%). De beoogde uitbreiding 2021 - 2025 is ruim 110.
2	Wij willen toegankelijke woningen in een passende woonomgeving.	Gemeente	De gemeente pakt de regie voor een passende woonomgeving. Allereerst door samen met Triada te definiëren wat dit vraagt.	Nog starten.
3	Wij geven voorrang aan geïndiceerde kandidaten van de gemeentelijke wachtlijst bij de verhuur van zeer doorgankelijke sociale huur woningen.	Triada Gemeente	Triada geeft bij mutatie voorrang aan kandidaten van de gemeentelijke wachtlijst bij de verhuur van zogenaamde drie- en viersterrenwoningen.	Voorrangsregeling is in werking.
4	Wij maken afspraken over hoe om te gaan met de toewijzing van woningen met een hoogwaardige WMO-ingreep.	Gemeente Triada	Gemeente maakt inzichtelijk welke woningen dit zijn. Op basis van deze inventarisatie worden/zijn werkafspraken gemaakt hoe kandidaten van de gemeentelijke wachtlijst voorrang krijgen.	Voorrangsregeling is in werking. Inventarisatie van welke woningen dit betreft, moet nog starten.
5	Wij willen verkennen wat nodig is om zorg en ondersteuning beter af te stemmen.	Gemeente	De gemeente neemt op basis van het gemeentelijk wonen-en-zorg-beleid hierin initiatief.	Verkenning moet nog starten.

4.2 De opgave voor jongeren

We willen graag dat jongeren de mogelijkheid hebben te wonen in de gemeente Hattem. Een deel van de jongeren verlaat de gemeente voor studie of werk. Voor andere jongeren is het moeilijk een zelfstandige woning te krijgen. Een specifieke opgave is er daarom voor jongeren onder de 23 jaar met een lager inkomen. We willen deze jongeren een kans bieden op een betaalbare sociale huurwoning. Jongeren hebben vanwege hun leeftijd een kortere inschrijfduur dan andere woningzoekenden en daardoor een lagere slaagkans dan gemiddeld. Ook gelden er andere huurtoeslagregels voor deze groep tot 23 jaar.

Wij vergroten de slaagkans van jongeren

Dit door het met voorrang aanbieden van betaalbare woningen aan jongeren. Daarnaast gaan wij een specifiek jongerencontract inzetten. Hiermee vergroten we de slaagkans voor deze groep én zorgen we voor een continue doorstroming binnen dit deel van de voorraad. Jongeren hoeven niet verplicht te huren met een jongerencontract. Het is een extra mogelijkheid. Zij kunnen er ook voor kiezen om te gaan voor hun kans bij reguliere verhuringen. Daarnaast behoudt de jongere bij het aangaan van een jongerencontract de eventueel opgebouwde wachttijd. Wij evalueren de werking van het jongerencontract vanaf medio 2023 jaarlijks. Op basis van de evaluatie 2023 bepalen we de gewenste voorraad van woningen voor jongeren. In de evaluatie kijken we verder onder andere naar de spreiding van de jongerencontracten.

Afsprakentabel Opgave jongeren				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Wij vergroten de slaagkans van jongeren door voorrang en daarnaast de inzet van het jongerencontract.	Triada	Door voorrang en ook het aanbieden van betaalbare woningen met een jongerencontract vergroten we de slaagkans voor deze jongeren én zorgen we voor een continue doorstroming binnen dit deel van de voorraad.	Vanaf 2021 wordt geëxperimenteerd met jongerencontracten in het werkgebied. Begin 2023 wordt dit geëvalueerd en vervolgafspraken gemaakt.

4.3 De opgave voor bijzondere doelgroepen

De gemeente werkt aan haar wonen-en-zorgbeleid. Er wordt daarin en in ons gezamenlijke onderzoek een toenemende vraag naar zelfstandige woonruimte verwacht vanuit specifieke doelgroepen. Dit heeft een toename van bijzondere toewijzingen tot gevolg.

Wij vergroten de slaagkans van bijzondere doelgroepen door specifieke toewijzingsafspraken

De huisvestingsverordening van de gemeente biedt hier al ruimte voor. Voor de bijzondere doelgroepen gaan specifieke toewijzingscriteria gehanteerd worden. In de komende periode werken wij dit met elkaar uit. Via het jaarverslag rapporteert Triada over de resultaten van deze beleidsafspraken.

Wij willen dat de slaagkans van reguliere woningzoekenden gelimiteerd beïnvloed wordt door de opgave voor bijzondere doelgroepen

Reguleringsafspraken zijn noodzakelijk om tot een zo goed mogelijke invulling te komen van de totale opgave in tijden van krapte. Onze gezamenlijke zorg is hieraan invulling te geven en daarbij de reguliere woningzoekenden ook nog voldoende aan bod te laten komen. Daarbij realiseren wij ons dat er ook een kwalitatieve vraag ligt. Wij willen ook goed wonen in een prettige woonomgeving waarborgen.

Afsprakentabel Opgave bijzondere doelgroepen				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Wij vergroten de slaagkans van bijzondere doelgroepen door specifieke toewijzingsafspraken.	Triada	Voor de bijzondere doelgroepen gaan specifieke toewijzingscriteria gehanteerd worden passend binnen de Huisvestingsverordening. In de periode tot medio 2022 werken wij dit met elkaar uit.	Via het jaarverslag rapporteert Triada over de resultaten.
2	Wij willen dat de slaagkans van regulier woningzoekenden gelimiteerd begrensd wordt door de opgave voor bijzondere doelgroepen.	Triada.	Onze gezamenlijke zorg is hieraan invulling te geven en daarbij de reguliere woningzoekenden ook nog voldoende aan bod te laten komen. Een reguleringsafspraak wordt in 2022 gemaakt.	Afspraak wordt nog gemaakt in 2022.

4.4 De opgave voor vergunninghouders

Iedere gemeente moet vergunninghouders met een verblijfsvergunning huisvesten. Zij moeten hen 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.

Wij huisvesten vergunninghouders met voorrang

Vergunninghouders 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. De gezamenlijke corporaties spannen zich in deze taakstelling te realiseren. Kan de reguliere woningtoewijzing onvoldoende vergunninghouders in de sociale huursector huisvesten om de taakstelling te halen? Dan werkt gemeente samen met de corporaties aan aanvullende huisvestingsoplossingen. De gemeente spant zich in om vergunninghouders ook op andere wijze te huisvesten.

We streven bij de huisvesting van vergunninghouders naar draagvlak in de buurten

Het uitgangspunt bij dit thema is dat we een concentratie van vergunninghouders voorkomen. En dat we het draagvlak in de buurten behouden. Daarbij streven wij naar een goede spreiding. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede begeleiding van de vergunninghouders.

Afsprakentabel Opgave voor vergunninghouders				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Wij huisvesten vergunninghouders met voorrang.	Gemeente	De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling. Voorrangsregeling is onderdeel van de huisvestingsverordening. Triada spant zich in bij te dragen aan deze taakstelling.	De afgesproken werkwijze wordt gevolgd. Per 30 mei 2021 is de openstaande taakstelling: 16 (saldo is inclusief opgave tweede helft 2021: 8).
2	Bij achterstanden werkt Triada en samen met de gemeente aan aanvullende huisvestings-oplossingen.	Gemeente	De gemeente spant zich in om vergunninghouders bij achterstanden ook op andere wijze te huisvesten.	Wanneer de gemeente tijdelijke huisvesting in zogenoemde tussenvoorzieningen wil realiseren als benoemd in de Integrale Handreiking voor opvang, huisvesting en inburgering, biedt Triada haar kennis van

				woningbouw en -beheer aan.
3	We streven bij de huisvesting van vergunninghouders naar draagvlak in de buurten door spreiding.	Triada	Er komen regelmatig signalen dat het draagvlak er niet altijd is. Begeleiding voor een langere periode is gewenst.	Zie 4.
4	We streven bij de huisvesting van vergunninghouders naar draagvlak in de buurten door goede begeleiding.	Gemeente	De gemeente spant zich in om goed te begeleiden.	De begeleiding van vergunninghouders loopt goed.

5. Opgave duurzaam - CO_2-neutrale woningvoorraad

Het klimaatakkoord van Parijs heeft als doel om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2°C ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. De uitstoot van CO_2 is de belangrijkste oorzaak van klimaatverandering. De gemeente, Huurdersraad en Triada hebben gezamenlijk de ambitie uitgesproken te komen tot een CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050. De belangrijkste paden om CO_2-reductie te realiseren zijn: het terugdringen van de warmtevraag (isoleren), het aardgasvrij maken van de woningen en het opwekken van hernieuwbare energie en het realiseren van circulair bouwen.

De gemeente neemt op basis van de warmtevisie de regierol

De gemeente hanteert de warmtevisie als basis voor haar beleid. De warmtevisie is een basisuitwerking van hoe per wijk de warmtetransitie moet gaan worden vormgegeven. De gemeente gaat samen met de betrokken partijen dit verder uitwerken naar een uitvoeringsplan. Daarin is dan vastgelegd wat de toekomstige energie- en warmtevoorziening voor een gebied gaat worden. Triada heeft bij een aantal meergezinswoningen ervaring met kleine eigen warmtenetwerken en onderzoekt hoe deze toekomstbestendig te maken. De gemeente betrekt Huurdersraad en Triada bij de gemeenschappelijk beleids- en planvorming rondom de warmtevisie.

Samen werken wij aan klimaatadaptatie

Belangrijk is het dat wij ons voorbereiden op de gevolgen van de klimaatverandering. Veel regen, hoge temperaturen, droogte en concentraties fijnstof zijn effecten waarmee wij te maken krijgen. Ons doel is bij nieuwe ontwikkelingen de beschikbare informatie over klimaatadaptatie voor de gebieden te gebruiken. Waar nodig worden adaptieve maatregelen meegenomen bij de ontwikkeling. Concrete resultaten zoals een geveltuinenproject, klimaat adaptieve nieuwbouw, het afkoppelen van hemelwaterafvoer van het riool en het bestrijden van hittestress zijn voorbeelden uit de praktijk. Triada heeft al goede ervaringen met drainage, warmte installaties die ook koeling in de zomer geeft en infiltratiekratten in haar bezit. De gemeente, Huurdersraad en Triada realiseren zich dat dit een thema is waar wij verdere initiatieven moeten gaan nemen om te gaan leren. In de periode tot en met medio 2023 werken partijen samen onder de regie van de gemeente om tot een gezamenlijke analyse te komen hoe dit op te pakken en te vertalen in concrete prestatieafspraken.

Triada werkt aan het verder terugdringen van de CO_2-uitstoot van haar huurwoningen

Het afgelopen jaar 2020 heeft Triada een jaar eerder dan de landelijk gemaakte afspraak het gemiddeld label B bereikt voor ons woningbezit. Hiervoor is onder andere de afgelopen jaren is circa € 25 miljoen geïnvesteerd in de verduurzaming van de bestaande huurwoningen door energetische ingrepen. Ook onze nieuwbouw is op de toekomst voorbereid. Naar de toekomst toe wil Triada in 2035 de CO_2-uitstoot van de huurwoningen verder terugbrengen.

Belangrijk aanvullend aspect bij dit beleid is voor de Huurdersraad en Triada dat op langere termijn de woonlasten voor de huurders betaalbaar blijven. Bij voorrang gaat Triada met haar beleid invulling geven aan het terugdringen van de warmtevraag van de huurwoningen. Triada is nu bezig dit beleid gedetailleerder uit te werken in ons investeringsprogramma. Huurdersraad en gemeente gaan gevraagd worden mee te denken in dit beleid.

Wij willen gezamenlijk de totale resultaten kunnen monitoren
Om de voortgang van de CO_2-reductie te meten, ontwikkelen we gezamenlijk een CO_2-reductiemonitor. Als onderdeel van de uitwerking van de warmtevisie neemt de gemeente hierin initiatief. De monitor geeft vanaf 2023 in ieder geval jaarlijks inzicht in de CO_2-reductie gerealiseerd door de maatregelen van Triada. Voor dit onderdeel neemt Triada het voortouw. De CO_2-monitor wordt ingezet als leerinstrument en als communicatiemiddel.

Wij willen inwoners en huurders geïnformeerd laten participeren aan duurzaamheid
Wij zetten in op een duurzame bebouwde omgeving. Belangrijk is daarnaast ook dat deze dan ook duurzaam wordt gebruikt. Inwoners en huurders moeten geïnformeerd kunnen kiezen voor een meer duurzaam gedrag dat leidt tot energiebesparing en CO_2-reductie. De praktijk van de afgelopen jaren met energiecoaches ervaren wij als een mooie basis. Maar ook andere programma's hebben een positieve invloed. De gemeente draagt bij in de energiebesparing en CO_2-reductie door het verstrekken van informatie en gedragsbeïnvloeding aan haar inwoners. Triada en Huurdersraad dragen hieraan bij.

Daarnaast gaan wij huurders gezamenlijk informeren over onze duurzaamheidsambitie om de bewustwording te vergroten. Momenteel werken partijen bijvoorbeeld samen rond het stimuleren van energiebewust gedrag, zowel bij woningeigenaren als huurders. Partijen informeren elkaar hier actief over en werken zoveel mogelijk samen wat betreft de bewustwording bij huurders. Daarbij worden ook anderen betrokken zoals de energiecoaches, energiecoöperaties en het lokale welzijnswerk.

Afsprakentabel Opgave duurzaam beleid				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	De gemeente neemt op basis van onder andere de warmtevisie de regierol rondom een gezamenlijke aanpak duurzaamheid.	Gemeente	De gemeente betrekt Huurdersraad en Triada bij de beleids- en planvorming rondom de warmtevisie.	Gesprekken over verder uitwerking zijn gestart.
2	Samen werken wij aan klimaatadaptatie.	Gemeente	In de periode tot en met medio 2023 komen wij tot een gezamenlijke analyse hoe dit op te pakken en vertalen in concrete prestatieafspraken.	Nog starten. Dit doet de gemeente met alle betrokken partijen en de inbreng van burgers.
3	Triada werkt aan het verder terugdringen van de CO_2-uitstoot van haar huurwoningen.	Triada	Triada werkt dit beleid nu gedetailleerder uit in ons investeringsprogramma. Huurdersraad en gemeente gaan gevraagd worden mee te denken in dit beleid.	Gestart, uitwerking is nog niet beschikbaar.

4	Wij willen gezamenlijk de totale resultaten kunnen monitoren.	Gemeente	Om de voortgang van de CO_2-reductie te meten, ontwikkelen we gezamenlijk in 2022 een CO_2-reductiemonitor.	De systematiek wordt nu voor het aandeel van Triada uitgewerkt. Per 2023 zijn de resultaten beschikbaar.
5	Wij willen inwoners en huurders geïnformeerd laten participeren aan duurzaamheid.	Gemeente (alle inwoners) Triada (huurders)	De gemeente draagt bij in de energiebesparing en CO_2-reductie door het verstrekken van informatie en gedragsbeïnvloeding aan haar inwoners. Triada en Huurdersraad dragen hieraan bij. Daarnaast gaan wij de huurders informeren nauwer betrekken bij de duurzaamheidsambitie.	Eerste ervaringen met energiecoaches, bewustwordingsacties en informatie-bijeenkomsten zijn positief.

6. Opgave prettige woonomgeving

Over het algemeen is de leefbaarheid in de gemeente Hattem goed. De drie partijen willen graag dat de buurten voor de bewoners blijvend aangenaam zijn om in te wonen. Een woonomgeving waarbij de fysieke en sociale kwaliteit van de eigen buurt als prettig wordt ervaren door de individuele bewoner. Daarbij gaat het enerzijds om aspecten als schoon, heel en veilig van het om de woning liggende gebied, en anderzijds om het “dichtbij” ervaren van de juiste voorzieningen en faciliteiten zodat deze levensloopgeschikt is. Belangrijk is ook het gevoel van sociale cohesie en zich thuis voelen tussen de andere bewoners van de eigen woonbuurt.

Wij hebben een gezamenlijk beeld van de kwaliteit en de opgave rondom het thema prettige woonomgeving

Gemeenten kennen hun eigen systeem in de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke (woon)omgeving. Triada introduceert in de komende periode een eigen aanvullend monitorsysteem voor de kwaliteit en de beleving in de woonomgeving van haar huurders. Met deze informatie kan de beleving van de woonomgeving onderbouwd worden met objectieve criteria. Het streven is om daarmee tot een gezamenlijk beeld van de kwaliteit te komen. Hiervoor gaan partijen inzage in elkaars systemen geven en data delen. In 2022 maken wij hier nadere afspraken over.

Wij maken inzichtelijk wat wij bijdragen aan het prettig wonen in een buurt

De zorg voor bewoners en een prettige buurt is voor ons allemaal belangrijk. De gemeente draagt zorg voor een goed ingerichte openbare ruimte die schoon, heel en veilig is. In die prettige wijk zorgt Triada voor de kwaliteit in en om haar wooncomplexen. Waar meerwaarde behaald kan worden door samenwerking doen wij dit. De gemeente en corporatie maken de eigen bijdrage aan de prettige woonomgeving per aangewezen gebied inzichtelijk.

Wij werken gebiedsgericht samen onder regie van de gemeente

In ieder gebied spelen andere thema’s en iedere partij heeft een eigen verantwoordelijkheid in het onderhouden en verbeteren van de woonomgeving. Partijen informeren elkaar zoveel mogelijk over inzet binnen het eigen verantwoordelijkheidsgebied en stemmen de inzet waar mogelijk op elkaar af. We bieden ruimte aan bewoners om zaken zelf te regelen en geven ondersteuning aan kwetsbare bewoners.

In de buurten waar het prettig wonen onder druk staat, hebben wij een gemeenschappelijk belang om actie te ondernemen om de sfeer te verbeteren. Hiervoor neemt de gemeente de regie en brengt partijen samen. Ook de bewoners worden betrokken. De inzet wordt samen bepaald aan de hand van de lopende thema's. Wij maken ieder jaar per gebied op thema's afspraken over de concrete inzet. Hierbij kan gedacht worden aan achteruitgang, hindersituaties, veiligheid, participatie en wonen en zorg. Wanneer er in een gebied grotere thema's spelen, maken wij meerjarenafspraken op basis van gezamenlijke gebiedsgerichte strategische doelen.

Bij problematische overlastsituaties werken wij nauw samen
Woonoverlast verstoort het woongenot en het leefklimaat in een buurt. Voor de mensen die er direct mee te maken hebben, is woonoverlast zeer ingrijpend. Een goede samenwerking tussen corporatie en gemeente is met name bij ernstige overlast- en multiprobleemsituaties belangrijk. Gemeenschappelijk bepalen wij op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een gezamenlijke aanpak. Daarnaast is de preventieve aanpak van groot belang. Het gaat hierbij om vroeg signalering, oppikken van signalen huurachterstanden, schuldenproblematiek en preventie van huisuitzettingen. Gezamenlijk spelen wij in op problematische situaties, bijvoorbeeld via multidisciplinaire casusaanpak.
Bij huurachterstanden en enkelvoudige overlastproblematiek begeleidt Triada haar huurders om te komen tot een passende situatie. Bij probleemsituaties op het gebied van zorg en welzijn is de rol van de corporaties gelimiteerd. De gemeente en zorg- en welzijnspartijen werken dan samen aan oplossingen. Bij bijzondere overlastgevende situaties heeft de burgemeester de bevoegdheid tot een gedragsaanwijzingen en het snel opschalen bij ernstige overlast (Wet aanpak woonoverlast).

Wij werken samen op het thema vroeg signalering bij schuldhulpverlening
Vanuit de aangepaste Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening en het landelijke convenant vroegsignalering schulden komen wij tot afspraken over samenwerking en zoeken daarbij aansluiting bij bestaande werkwijzen en convenanten. Gemeente Hattem, Triada en partners komen lokaal tot maatwerkafspraken.

Afsprakentabel Opgave prettige woonomgeving				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Wij werken gebiedsgericht samen onder regie van de gemeente.	Gemeente	In buurten waar het prettig wonen onder druk staat, ondernemen wij actie.	Gesprek om de opgave te bepalen, moet nog starten.
2	Wij hebben een gezamenlijk beeld van de opgave en een monitorsysteem rondom het thema prettige woonomgeving..	Gemeente	Gemeente en Triada definiëren in 2022 de opgave en een Monitor Prettige woonomgeving.	Gezamenlijk beeld van opgave en monitor komt beschikbaar in 2022.
3	Wij maken inzichtelijk wat wij bijdragen aan het prettig wonen in een buurt.	Gemeente	De resultaten worden vanaf 2023 op vaste onderdelen gerapporteerd conform de dan beschikbare Monitor Prettige woonomgeving.	Rapportage start vanaf 2023.

4	Bij problematische overlastsituaties werken wij nauw samen.	Gemeente	Gemeenschappelijk bepalen wij op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een gezamenlijke aanpak.	Samenwerking loopt goed. In deze afsprakenperiode nog een (tussentijdse) evaluatie plannen.
5	Wij werken samen op het thema vroegsignalering bij schuldhulpverlening.	Gemeente	Wij werken samen vanuit de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening en het landelijke convenant vroeg-signalering.	Samenwerking loopt goed. Per 1-1-2021 is nieuwe wetgeving van kracht geworden. In de gemeenten wordt gewerkt aan de inrichting. Dit is nog niet volledig operationeel.

7. Samenwerking in gezamenlijkheid

Een goede samenwerking tussen Huurdersorganisatie, gemeente en Triada is belangrijk. We werken ook samen met andere partners en belanghebbenden. Ons gezamenlijk doel is door samenwerking tot een succesvol en integraal beleid te komen. Wij voelen ons gezamenlijk verantwoordelijk om de (kwetsbare) bewoners te helpen door zijn belangen bij de (keten)partners onder de aandacht te blijven brengen.

Wij hebben als basis een gedeeld beeld van de opgave

Veel factoren hebben invloed op de toekomstige behoefte aan huurwoningen. Zoals:

- demografie;
- economische ontwikkeling;
- instroom van doelgroepen met bijzondere beleidsaandacht;
- substitutie door schaarste op andere delen woningmarkt.

Periodiek wordt gezamenlijk onderzoek gedaan naar de stand van zaken en trends op de huurwoningmarkt. Dit geeft een gedeeld beeld als fundament voor deze afspraken.

Wij hebben een vaste gesprekkencyclus op bestuurlijk en ambtelijk niveau om onze samenwerking te versterken

De Huurdersraad, gemeente en Triada hebben de ambitie om het onderlinge overleg te structureren. Met structureel contact en een gemeentelijke regierol sturen partijen op realisatie van de opgave en prestatieafspraken. Om zo onze samenwerking te versterken en effectievere resultaten te bereiken. Binnen deze vaste gesprekkencyclus kunnen we in diverse samenstellingen (bestuurlijk en ambtelijk) verschillende thema's bespreken.

Huurdersraad en Triada hebben ten minste vijfmaal per jaar regulier overleg

Dan bespreken zij lopende zaken en elkaars visie op het beleid van Triada. Ook bespreken zij eenmaal per jaar hoe de uitvoering van de gemaakte afspraken verloopt. En of het nodig is om bij te sturen.

Gemeente en Triada hebben drie keer per jaar regulier bestuurlijk overleg
Dan bespreken zij lopende zaken en elkaars visie op de opgaven in de gemeente. Er zijn jaarlijks drie overleggen. Op één daarvan wordt de voortgang van deze prestatieafspraken besproken. En of het nodig is om bij te sturen.

Gemeente en Triada hebben minimaal tweemaal per jaar regulier ambtelijk overleg per thema
Dan bespreken zij lopende zaken en op project- en afsprakenniveau de voortgang. Op ambtelijk niveau worden afspraken gemaakt rondom welke (clustering van) thema's of projecten overleg wordt gevoerd. De frequentie en agenda van deze overleggen wordt door de deelnemers in onderling overleg bepaald maar de onderwerpen uit de prestatieafspraken worden in ieder geval geagendeerd. Dit ter nadere afstemming en het delen van informatie daarover.

Er zijn vooralsnog drie thema's benoemd waarvoor een minimaal tweemaal per jaar, mede ter voorbereiding op een nieuwe ronde prestatieafspraken, een apart afstemmingoverleg plaatsvindt: Wonen, Vastgoedbeheer en Financiën.

Afsprakentabel Samenwerking in gezamenlijkheid				
#	Afspraak	Trekker	Nadere informatie	Huidige stand
1	Periodiek wordt gezamenlijk onderzoek gedaan naar de stand van zaken en trends op de huurwoningmarkt.	Gemeente	De gemeente en Triada reserveren hiervoor budget in 2024/2025.	In 2021 is gezamenlijk onderzoek verricht. In het voorjaar van 2025 wordt dit herhaald.
2	Huurdersraad en Triada hebben ten minste vijfmaal per jaar regulier overleg.	Triada	Uiterlijk in de eerste vergadering van het jaar wordt hiervoor een voorstel gedaan.	Desgewenst kunnen gedurende het jaar aanvullende afspraken worden gemaakt.
3	Gemeente en Triada hebben viermaal per jaar regulier bestuurlijk overleg.	Gemeente Triada	In ieder even jaar organiseert en notuleert de gemeente het overleg, in het oneven jaar Triada.	Desgewenst kunnen gedurende het jaar aanvullende afspraken worden gemaakt.
4	Gemeente en Triada hebben minimaal tweemaal per jaar regulier ambtelijk overleg per thema.	Gemeente Triada	In ieder voorjaar organiseert en notuleert Triada het overleg, in het najaar jaar de gemeente.	Desgewenst kunnen gedurende het jaar aanvullende afspraken worden gemaakt.

8. Proces meerjarig bod en prestatieafspraken

We maken vanaf het jaar 2022 meerjarige afspraken (vierjarig). Dit document geeft inzage in de periode 2022 – 2025. Deze cyclus vervangt de tot en met 2021 gehanteerde cyclus waarbij ieder jaar opnieuw prestatieafspraken werden gemaakt. Jaarlijks wordt door de partijen een voortgangsrapportage prestatieafspraken opgesteld. Op basis hiervan vindt bestuurlijke evaluatie en bijsturing plaats.

Iedere vier jaar worden de afspraken vernieuwd. Volgens de normale cyclus komen partijen in 2025 tot nieuwe afspraken.

Jaarlijks stellen de partijen een voortgangsrapportage op en bespreken deze bestuurlijk
In het tweede kwartaal van elk kalenderjaar komen de partijen ambtelijk bij elkaar om de voortgang en eventuele ontwikkelingen en signalen te bespreken. Dit inclusief wijzigingsvoorstellen wordt vastgelegd in de Voortgangsrapportage prestatieafspraken. Desgewenst vinden wijzigingsvoorstellen plaats via een addendum bij de afspraken waarmee onderdelen worden bijgesteld en toegevoegd.

Bestuurlijk wordt deze Voortgangsrapportage besproken. Hiermee wordt bijsturing mogelijk gemaakt.

8.1 Hoe ziet de overlegstructuur bod en prestatieafspraken eruit?

Huurdersraad, gemeente en Triada bereiden ambtelijk de voortgangsrapportage voor
Zij stellen dan een voortgangsrapportage op van de prestatieafspraken. Niet alleen om achterom te kijken, maar ook om vooruit te kijken en bij te sturen.

We beginnen op tijd met het maken van nieuwe afspraken
Nog voordat Triada het meerjarige bod in 2025 uitbrengt, stemt zij zoveel mogelijk af met Huurdersraad en gemeente. Zodat er bij alle partijen draagvlak is voor het nieuwe bod. En daardoor kunnen we met elkaar vervolgens betere prestatieafspraken maken. Die maken we steeds voor de komende vier jaar.

8.2 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 2021 nemen zij hierin mee. Iedere vier jaar verrichten wij in gezamenlijkheid een nieuw woningmarktonderzoek. Of eerder wanneer dit nodig is.

8.3 Hoe lang gelden deze prestatieafspraken?
De prestatieafspraken gelden voor het kalenderjaar 2022 tot en met 2025. De gemaakte afspraken gelden steeds totdat we een nieuwe overeenkomst vaststellen.

8.4 Hoe houden we deze prestatieafspraken actueel?
We monitoren ambtelijk de afspraken van deze overeenkomst ieder jaar in het voorjaar. Eventuele knelpunten zetten we op de agenda van het regulier bestuurlijk overleg in het derde kwartaal 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 Definities

Algemene huur- en inkomensklassen prijspeil 2021
(Volgt MG Huurbeleid Ministerie BZ)

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Kwaliteitskortingsgrens	DAEB	Tot en met € 442,46	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
Aftoppingsgrens laag	DAEB	Van € 442,47 t/m € 633,25	Primaire doelgroep: Alle een- en tweepersoonshuishoudens
Aftoppingsgrens hoog	DAEB	Van € 633,26 t/m € 678,66	Primaire doelgroep: Alle drie- en meerpersoonshuishoudens
Tot liberalisatiegrens	DAEB	Van € 678,67 t/m € 752,33	Secundaire doelgroep: Boven aftoppingsgrens t/m € 40.024 *1
Geliberaliseerd	niet-DAEB	Boven € 752,33	Doelgroep: Inkomens vanaf € 40.025

*1 = tijdelijk (tot 2022) verruimd tot en met € 44.655.

Beschikbaarheid
Dit betekent dat de aanwezige sociale huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor 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 € 40.024; prijspeil 2021).

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 een- en tweepersoonshuishoudens. Deze grens is € 633,25 (prijspeil 2021). De huurtoeslaggrens is tot en met € 752,33 (prijspeil 2021). 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 € 678,66 (prijspeil 2021). Van de huurprijs tussen deze tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens van € 752,33 (prijspeil 2021) wordt 40% vergoed via de huurtoeslag.

Tweehurenbeleid
In 2016 startte Triada met het tweehurenbeleid ouderen als instrument binnen ons huurbeleid. Dit is een instrument om de slaagkans voor specifieke huishoudens met een laag inkomen te vergroten. Wij noemen dit in sommige publicaties huren voor een flexprijs.

Met het beleid 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 (zie tabel vorige pagina).

Triada bepaalt welke woningen en doelgroepen in aanmerking komen voor het tweehurenbeleid. Voor senioren moeten dit bijvoorbeeld fysiek toegankelijke woningen zijn. Voor jongeren is een binnen de huurtoeslagwetgeving passende huurprijs een belangrijk criterium.

Geliberaliseerde huurwoning
Dit is een huurwoning met een huurprijs hoger dan € 752,33 (prijspeil 2021). 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 houdt in meer dan € 40.024 (prijspeil 2021). In de periode tot 2021 geldt een inkomensgrens van € 44.655 (prijspeil 2021).

Laag inkomen
Dit zijn huishoudens die onder de primaire doelgroep vallen. Dat zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021).

Middeninkomen
Dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.025 en € 44.655 (prijspeil 2021).

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 € 752,33 (prijspeil 2021). 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 aansluit 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.