

Prestatieafspraken Wonen Heerde

2021

Huurdersraad, Gemeente Heerde en Triada

[XX] december 2020



Gemeente **Heerde**



Inleiding

Op basis van het gemeentelijk woonbeleid stelt Triada het bod op

In 2015 stelde de gemeenteraad van Heerde haar Woonvisie 2015-2025 vast. In 2017 is gezamenlijk woningmarktonderzoek uitgevoerd. In 2020 publiceerde de gemeente de Woonagenda 2020 -2023. Begin juni 2020 bracht Triada een bod uit op dit woonbeleid. Dat gebeurde in overleg met de Huurdersraad en de gemeente. Begin 2021 wordt het gezamenlijk woningmarktonderzoek herijkt.

We maken prestatieafspraken op basis van het bod

Een goede samenwerking is nodig om aan de woonopgaven in de gemeente Heerde 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 te 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 Heerde, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer H.J. Berkhoff.
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 Heerde
- Ondernemingsplan Triada
- Bod van Triada, juni 2020
- Woningmarktonderzoek 2017

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 Heerde en Triada zijn het eens over deze Prestatieafspraken Wonen Heerde 2021. Zij hebben drie exemplaren van dit document ondertekend op [XX] december 2020 in Heerde.

J.P. Brouwer
voorzitter
Huurdersraad Triada

H.J. Berkhoff
wethouder
Gemeente Heerde

H.J.H. van de Ven
directeur-bestuurder
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 Heerde

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 Heerde 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 Heerde 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 Heerde 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,- (prijsspeil 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. Hieraan invulling geven is

niet eenvoudig door de uitdagende marktomstandigheden (grond schaars, stijgende bouwkosten, etc).

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 lager 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 woningvoorraad 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 Heerde 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. 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 Heerde 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 Heerde 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 een nieuw woningmarktonderzoek. Of eerder wanneer dit nodig is.

6.3 Hoe lang gelden deze prestatieafspraken?

Deze prestatieafspraken gelden voor het 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				Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken																		
					2021	2022	2023	2024																					
Woningen: Betaalbaarheid																													
1	Gemeenten Heerde en Triada bekijken in overleg of vierjaarlijks een woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd. Dit bij voorkeur gezamenlijk met de gemeenten Epe en Hattum. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt de opgave sociale huurwoningen door de gemeente vastgesteld.	Gemeente	Triada, Huurdersraad	Uitvoering onderzoek (al dan niet via derden)					De in de Woonagenda vastgestelde volkshuisvestelijke opgave voor de periode 2020 -2023 bedraagt circa 16 nieuwbouwwoningen uitbreiding per jaar.	De volgende vernieuwing van het gezamenlijke marktonderzoek is gepland voor het eerste kwartaal van 2021. De voorbereidingen starten in de tweede helft 2020.	Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023 is begin 2020 vastgesteld. De volkshuisvestelijk richtlijn die hierin opgenomen staat, wordt gehanteerd voor nieuwbouwwontwikkelingen. 40% sociale huurwoningen van het totaal; zo'n 16 woningen per jaar.																		
2	Triada garandeert een omvang van: 1.696 sociale huurwoningen, daarvan hebben circa 1.150 woningen een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en 975 woningen een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.	Triada		Monitoring en periodiek overleg met corporatie						Door het niet doorgaan van nieuwbouwlocaties in de periode 2017 tot en met 2019 zijn er nu niet voldoende sociale huurwoningen in de gemeente. Wel zijn er tot de eerste en tweede aftoppingsgrens voldoende woningen in voorraad.	<table><tr><th>ult april 2020</th><th>Aantal</th><th>%</th></tr><tr><td>< Kwaliteitskortingsgrens</td><td>136</td><td>9%</td></tr><tr><td>Cumm. < Lage aftoppingsgrens</td><td>1.079</td><td>68%</td></tr><tr><td>Cumm. < Hoge aftoppingsgrens</td><td>1.272</td><td>80%</td></tr><tr><td>Cum. < Sociale huurwoningen</td><td>1.581</td><td>100%</td></tr><tr><td><laag/hoge aftoppingsgrens</td><td></td><td>85%</td></tr></table>	ult april 2020	Aantal	%	< Kwaliteitskortingsgrens	136	9%	Cumm. < Lage aftoppingsgrens	1.079	68%	Cumm. < Hoge aftoppingsgrens	1.272	80%	Cum. < Sociale huurwoningen	1.581	100%	<laag/hoge aftoppingsgrens		85%
ult april 2020	Aantal	%																											
< Kwaliteitskortingsgrens	136	9%																											
Cumm. < Lage aftoppingsgrens	1.079	68%																											
Cumm. < Hoge aftoppingsgrens	1.272	80%																											
Cum. < Sociale huurwoningen	1.581	100%																											
<laag/hoge aftoppingsgrens		85%																											
3	Het woonmarktonderzoek 2017 onderbouwt een toename van sociale huurwoningen <table><tr><th colspan="2">2017 tm 2027</th><th colspan="2">2017 tm 2032</th></tr><tr><td>Ec. groei</td><td>Ec. groei</td><td>Ec. groei</td><td>Ec. groei</td></tr><tr><td>0%</td><td>0,4%</td><td>0%</td><td>0,4%</td></tr></table> <table><tr><td>Gemeente Heerde</td><td>185</td><td>145</td><td>240</td><td>180</td></tr></table> Triada neemt een lineaire groei t/m 2032 voor haar marktaandeel 170 woningen (95% van 180) mee als richtpunt voor de ontwikkeling van haar woningportefeuille in de gemeente Heerde. De Woonagenda gaat uit van een uitbreiding van ruim 112 woningen in de periode 2018 t/m 2024.	2017 tm 2027		2017 tm 2032		Ec. groei	Ec. groei	Ec. groei	Ec. groei	0%	0,4%	0%	0,4%	Gemeente Heerde	185	145	240	180	Triada	Gemeente, Huurdersraad	Overleg met corporatie					Gemeente Heerde en Triada vinden in gezamenlijkheid bouwlocaties om de grote aantallen benodigde sociale huurwoningen te realiseren.	Het financieel kader en beschikbare bouwgrond zijn bepalend voor de mate waarin invulling kan worden gegeven aan de uitbreidingsopgave. De grote opgave vastgelegd in de Woonagenda heeft het toekomstbeeld stevig gewijzigd.	In de periode 2017 t/m 2019 zijn er in Heerde geen huurwoningen gebouwd waardoor het aantal is gedaald met 68. De vraag naar huurwoningen is sterk toegenomen (zie Woonagenda). Om aan de opgave invulling te kunnen geven, moeten partijen aanvullende locaties en financiële middelen vinden voor een groot aantal sociale huurwoningen (zie ook punten 16 en 17).	
2017 tm 2027		2017 tm 2032																											
Ec. groei	Ec. groei	Ec. groei	Ec. groei																										
0%	0,4%	0%	0,4%																										
Gemeente Heerde	185	145	240	180																									
4	Jaarlijks monitoren: effecten economische groei, passend toewijzen, scheiden wonen en zorg, uitstroom uit instellingen en instroom van statushouders.	Gemeente	Triada, Huurdersraad							Triada verstrekt jaarlijks inzicht via het jaarverslag.	Het jaarlijks rapporteren van de effecten is uitgevoerd en gepubliceerd. In de Woonagenda is de informatie bij elkaar gebracht, geanalyseerd en omgezet in Woonbeleid.																		
5	Huurbeleid wordt omgezet in woonlastenbeleid. Het gaat daarbij om woonlasten waarop Triada invloed heeft.	Triada	Gemeente, Huurdersraad						Uitrol module via website Triad	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, Huurdersraad						Jaarlijks monitoren		Nadere analyse met de Huurdersraad en gemeente volgt aan de hand van de rapportage. Vanaf 2020 wordt per tertiaal gerapporteerd. Onderzocht wordt of in de bijlage gerapporteert kan worden hoe per kern is toegewezen en of wij de "Wachttijd" inzichtelijk kunnen toelichten in de rapportage.																		
7	Partijen onderzoeken of het huidige woonruimteverdeelsysteem kan worden aangepast om de wachttijd voor mensen met een laag inkomen te verkleinen. Dit kan ook betekenen dat de huisvestingsverordening van de gemeente moet worden	Gemeente	Triada, Huurdersraad							De ambtelijke gesprekken over de huisvestingsverordening zijn succesvol afgerond.	Alle partijen streven erna om per 1 januari 2021 een nieuwe huisvestingverordening te hebben.																		
8	Toepassen flexhurenbeleid 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, Huurdersraad							Het experiment flexhuren wordt vanwege de krapte op de woningmarkt verlengd	Om de stagnerende woningmarkt te stimuleren, kiest Triada ervoor dit experiment voorlopig door te zetten. Ieder jaar vindt een evaluatie plaats. De uitkomsten worden gedeeld met Huurdersraad en gemeente.																		
9	Triada maakt beperkt gebruik van de 10% extra ruimte om woningen aan doelgroep lage middeninkomens. Soms is dit om doorstroming te bevorderen. Dan is het een voorwaarde dat de kandidaat een huurwoning van Triada achterlaat.	Triada	Gemeente, Huurdersraad							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 vervolgafpraak 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 kijkt 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 regelgeving. Het gehanteerde beleid continueren wij daarom voorlopig.																		

Prestatieafspraken Wonen Heerde 2021

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning				Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken																								
					2021	2022	2023	2024																											
10	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, corporaties							De mogelijkheden van de gemeente om sociale huurwoningen in de plannen op te nemen is mede afhankelijk van de omvang van de te ontwikkelen locatie. Dit is van invloed op de uitkomst van prestatieafpraak 14. Gemeente neemt initiatief om samen met Triada actief op zoek te gaan naar locaties waar nu of op termijn nieuwbouw (sociale huurwoningen) mogelijk is of kan worden gemaakt.	Periodiek spreken de gemeente en Triada de mogelijkheden en onmogelijkheden per locatie door.																								
11	De gemeente stelt een vereveningsfonds voor sociale woningbouw in.	Gemeente	Triada, Huurdersraad							Dit fonds houdt in dat bij projecten waar geen of onvoldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd er geld in dit fonds wordt gestort dat ingezet kan worden om op andere locaties toch sociale woningbouw (koop en huur) te kunnen realiseren	De gemeenteraad van Heerde heeft een vereveningsfonds voor sociale woningbouw ingesteld per september 2019. De Huurdersraad volgt de ontwikkeling van dit fonds met interesse.																								
Woningen: Kwaliteit																																			
12	Triada heeft als beleid dat dat haar sociale huurwoningen in 2021 gemiddeld EPA-label B hebben.	Triada	Gemeente, Huurdersraad							Triada rapporteert jaarlijks via het jaarverslag over de voortgang.	Dit gebeurt in de eerste helft van 2020. Prognose Triada in de gemeente Heerde ultimo: <table><tr><th colspan="6">Begroting 2020</th></tr><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th></th></tr><tr><td>Heerde Label</td><td>C</td><td>B</td><td>B</td><td>B</td><td>B</td></tr><tr><td>Heerde Index</td><td>1,44</td><td>1,39</td><td>1,33</td><td>1,31</td><td>1,24</td></tr></table>	Begroting 2020						2020	2021	2022	2023	2024		Heerde Label	C	B	B	B	B	Heerde Index	1,44	1,39	1,33	1,31	1,24
Begroting 2020																																			
2020	2021	2022	2023	2024																															
Heerde Label	C	B	B	B	B																														
Heerde Index	1,44	1,39	1,33	1,31	1,24																														
13	Gemeente gaat een warmtetransitieplan per wijk opstellen in samenwerking met o.a. Triada.	Gemeente	Triada, Huurdersraad							De gemeenten Heerde, Hattem en Epe maken ieder een eigen visie. Dit vanwege de verschillende stadia waar de gemeenten zich in bevinden. Over de algemene hoofdstukken vindt wel afstemming plaats.	Het project is in de opstartfase. Bestuurlijk is afgesproken dat het warmtetransitieplan ambtelijk wordt voorbesproken																								
14	Gezamenlijke inzet energiecoaches	Gemeente	Triada, Huurdersraad	Initiëren overleg en regie voeren.					Project wordt opgezet door "Heerde Energiek".	De gemeente ondersteunt het project met middelen in iedergeval tot eind 2021. Triada is enthousiast dat coaches straks voor zowel huurders als kopers beschikbaar zijn. Triada participeert in dit project.	Energiecoöperatie "Heerde Energiek" gaat dit nu verder uitrollen. Verwachting is dat vanaf het najaar 2020 coaches bij burgers langs gaan.																								
Woningen: Transformatie																																			
15	Triada geeft jaarlijks in het verantwoordingsverslag een overzicht van het aantal verkochte woningen in het voorgaande	Triada	Gemeente, Huurdersraad								Aantal 2019 : 14																								
16	Triada informeert de gemeente over de aantallen woningen die zij wil verkopen	Triada	Gemeente, Huurdersraad							De verkoopopbrengst is benodigd om de de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en de vastgestelde uitbreiding (zie 3) te kunnen realiseren.	Triada is om de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen te vergroten, gestart met het aantal verkopen naar beneden bij te sturen. Dit vanwege de krapte op de sociale huurwoningmarkt in Heerde. Hierdoor is er minder kasstroom beschikbaar voor investeringen. Prognose 2020 - 2024 : 5-10 per jaar.																								
17	In de periode 2021 t/m 2024 voegt Triada voor haar primaire doelgroep sociale huurwoningen toe door nieuwbouw.	Triada	Gemeente, Huurdersraad						Triada en gemeente hebben afgesproken in gezamenlijkheid een overzichtskaart beschikbare locaties te maken.	Het realiseren van deze afspraak is afhankelijk van de te creëren mogelijkheden, zowel in relatie tot geschikte locaties als passende kosten (aanvaardbare stichtingskosten en rendementseisen) die aansluiten bij het gewenste sociale huursegment.	Gepland/gerealiseerd 2017: 0; 2018: 0; 2019: 0 (saldo als gevolg van niet doorgaan van bouwlocaties, krimp van 68); Hard gepland 2020 - 2024: 68 (Bloemstraat, Wendhorst, Rooboerskamp, Wildekamseweg). De Woonagenda gaat uit van een uitbreiding van 112 woningen in de periode 2018-2024. Triada heeft voor een eerste deel investeringscapaciteit gereserveerd maar heel beperkt (warme) locaties. Gemeente en Triada moeten daarom zoeken naar extra locaties voor meer dan 100 huurwoningen. Gemeente en Triada bespreken periodiek alle potentiële projectlocaties (zie ook punt 10). Daarbij worden herstructureringslocaties en eventueel nieuw te ontwikkelen locaties doorgesproken.																								
18	Om de in het woningmarktonderzoek berekende aanvullende aantallen nieuwe sociale huurwoningen te realiseren heeft de gemeente in haar woonagenda vastgelegd dat Triada 16 woningen per jaar gemiddeld nieuw moet bouwen.	Triada	Gemeente, Huurdersraad						Triada geeft hier zover financieel mogelijk invulling aan en heeft al aanvullend investeringsgeld gereserveerd. Locaties ontbreken nog.	Het vinden van locaties is cruciaal om de opgave uit de Woonagenda in te kunnen vullen.	Onderdeel nieuw portefeuilleplan, zie ook actie 3 en 16.																								
19	De gemeente onderzoekt samen met Triada welke locaties geschikt zijn voor de bouw van sociale huurwoningen.	Gemeente	Triada, Huurdersraad							Continu proces.	Ambtelijk vindt er nader overleg plaats ter voorbereiding van bestuurlijke agendering van dit thema. Zie ook 16 en 17.																								

Prestatieafspraken Wonen Heerde 2021

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning				Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken
					2021	2022	2023	2024			
Doelgroepen: Jongeren											
20	Op basis van het woningmarktonderzoek maken gemeente en Triada afspraken over het beschikbaar krijgen van voldoende goedkope huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar.	Gemeente	Triada, Huurdersraad						In de Woonagenda is geconcludeerd dat de gemeente beperkt inzet op de groep starters (jongeren). Een uitbreiding van vier woningen per jaar is de richting. Gekeken welke instrumenten er kunnen	Het woningmarktonderzoek 2017 (tabel 4.1) geeft aan dat deze groep afneemt.	Het project Bloemstraat wordt in 2021 opgeleverd. Binnen dit project van 35 woningen worden 17 woningen voor jongeren opgeleverd. Dit biedt de mogelijkheid meer conclusies te trekken over de marktsituatie voor jongeren. Op basis van de hier behaalde resultaten wordt een gezamenlijk evaluatiemoment gepland.
Doelgroepen: Senioren en Zorgvragers											
21	Triada houdt bij nieuwbouwplannen voor senioren en zorgvragers rekening met draaicirkels van rolstoelen.	Triada								Zover het levensloopgeschikte woningen betreft. De gemeente Heerde acht het tot nu toe in haar systeem niet nodig om voorzieningencirkels aan te wijzen, omdat dit geen meerwaarde heeft. Immers locaties die geschikt zijn of geschikt geacht worden, kunnen daarvoor worden ingezet. Daarnaast is het door de toenemende automatisering en de daaraan verbonden diensten steeds minder noodzakelijk om zorgaanbod te concentreren.	De Huurdersraad pleit voor het opzetten van een systeem van zorgcirkels in de gemeente Heerde. De gemeente is gestart met het opstellen van een omgevingsvisie. De invoering van de Omgevingswet is landelijk een jaar uitgesteld naar 1 januari 2022. Vervolgens wordt op basis hiervan een omgevingsplan gemaakt. In dit kader wordt het vraagstuk rondom het benoemen van voorzieningencirkels opnieuw beoordeeld.
22	Op basis van het woningmarktonderzoek maken gemeente en Triada afspraken over het benodigde aantal toegankelijke woningen. Voor de periode t/m 2032 is het richtgetal 60-70 nulredenwoningen in de huur toevoegen.	Triada	Gemeente, Huurdersraad							Zie ook afspraak 1. Richtgetal 60-70 in 2032 komt uit het woningmarktonderzoek 2017.	Mits invulling kan worden gegeven aan punt 16 en 17 past dit binnen de afspraken.
23	Triada handhaaft het huidige aantal van 425 nulredenwoningen.	Triada							Naast handhaven richt Triada zich op uitbreiding van dit aantal gezien de sterke vergrijzing.		Continu proces.
24	Triada wijst huurwoningen, die zijn aangepast met behulp van Wmo-budget in overleg met de gemeente toe. Dit conform de al bestaande afspraken.	Triada	Gemeente							Betreft afspraken die worden nagekomen. De gemeente geeft aan behoefte te hebben om maatwerkafspraken te maken. Zij maakt hiervoor een vervolgspraak.	Continu proces. Er zijn werkafspraken gemaakt over de Wmo-woningen en de 3-/4-sterren toegankelijke woningen.
25	De gemeente brengt betrokken partijen bijeen om te komen tot de gewenste arrangementen (combinaties van wonen en zorg). Triada neemt als partner deel aan dat overleg.	Gemeente	Triada							Loopt.	De gemeente heeft de opgave vanuit de regio om per jaar 11 woonsituaties te creëren waarin inwoners vanuit beschermd wonen kunnen instromen in een normale woonsituatie. Hiervoor moeten woningen beschikbaar zijn. Het project "wonen in de luwte" wordt opgezet en zal een groot aantal plaatsen creëren. Van Triada wordt verwacht dat er 1 tot 2 woningen per jaar beschikbaar worden gesteld voor uitstroom vanuit beschermd wonen. Hierop zal de opstapregeling van toepassing zijn. Er gaat nu aanvullend een regionaal onderzoek plaatsvinden om de aantallen opnieuw vast te stellen. Er wordt welwillend gekeken naar mogelijkheden, maar de gehele opgave tezamen is groot.
Doelgroepen: Vergunninghouders											
26	Triada draagt bij aan de huisvesting van vergunninghouders door een verantwoord deel van haar vrijkomende woningen aan te bieden. Dit onder de voorwaarden dat de gemeente ook andere verhuurders aanspreekt om een deel van de taakstelling op zich te nemen.	Triada	Gemeente, Huurdersraad							Continu proces waarbij de ambtelijke samenwerking goed loopt.	Voor de instroom van vergunninghouders formuleert het Rijk een taakstelling per halfjaar. De taakstelling voor de tweede helft van 2020 bedraagt 7. De stand te huisvesten vergunninghouders bedraagt per eind augustus 13. Triada en Huurdersraad geven aan deze opgave ten opzichte van het aantal jaarlijks beschikbare passende woningen een zorgpunt te vinden.
27	Van alle vrijkomende woningen zal jaarlijks maximaal 10% worden toegewezen aan vergunninghouders. Als dit onvoldoende is om de taakstelling te realiseren, wil Triada meewerken aan aanvullende huisvestingsoplossingen.	Triada	Gemeente en Huurdersraad							Loopt. Zie ook punt 26.	Continu proces.
28	De gemeente zorgt voor adequate begeleiding van de vergunninghouders.	Gemeente	Triada							Er heeft een evaluatie van de uitvoering plaatsgevonden. Er worden nieuwe afspraken	Continu proces.
29	Elk halfjaar spreken partijen met elkaar af op welke manier de taakstelling voor het komende halfjaar wordt gerealiseerd.	Gemeente	Triada							Continu proces.	Continu proces.

Prestatieafspraken Wonen Heerde 2021

Nr	Onderwerp	Trekker	Andere betrokkenen	Rol gemeente	Planning				Vervolgacties?	Bijzonderheden	Stand van zaken
					2021	2022	2023	2024			
Leefbaarheid en Participatie											
30	Partijen monitoren de leefbaarheid en overleggen met elkaar als er problemen worden geconstateerd.	Gemeente	Triada							Er worden op dit moment geen fysieke leefbaarheidsproblemen geconstateerd die extra aandacht behoeven. Op incidentenniveau wordt samenwerking gezocht. Dit loopt goed.	Continu proces.
31	De gemeente zet de overlegstructuur voor overlastbeperking in voor een goede leefbaarheid in de buurten.	Gemeente	Triada, Huurdersraad.	Initiëren overleg en regie voeren.					Triada neemt deel aan het zorgoverleg. Voor overlast en leefbaarheid is (nog) geen aparte overlegstructuur. Inmiddels is duidelijk dat de gemeente buurtbemiddeling wil gaan inzetten als instrument bij overlast. Over de samenwerking hierin met Triada wordt nog nadere	Triada participeert in de overlegstructuren die zijn gericht op zorg en overlastbeperking en zet zich daarbij vanuit haar rol in voor een goede leefbaarheid. Eventueel nieuw overleg afstemmen met bestaande overlegvormen.	De gemeente werkt met een Preventiegroep 0-100. Doel is om door samenwerking (procesverbetering) van verschillende disciplines (ook Triada) tot betere resultaten komen binnen de (on)mogelijkheden van samenwerking en gegevens delen in het sociale domein.
32	Instroom op de sociale huurwoningmarkt vanuit intramurale setting en wet langdurige zorg. Informeren andere partijen over werkwijze en regelingen.	Gemeente	Triada, categoriale corporaties, intramurale instellingen	Verbinden partijen, opstapregeling concretiseren, sturing coördineren, de opgave in de tijd bepalen en monitorsysteem opzetten.						Met de opstapregeling is de bedoeling dat inwoners zo lang mogelijk in staat worden gesteld om zelfstandig te blijven wonen door 24 uur zorg thuis te gaan bieden. Het gevolg is dat de doorstroom van bestaande huurwoningen stagneert en er meer eisen worden gesteld aan de woningen. Vanuit welzijn zijn prognoses bekend over de ontwikkelingen inzake het volledig pakket	Het proces Opstapregeling is gereed. De aantallen zijn nog niet aan te geven. De gemeente en woningcorporatie gaan gezamenlijk onderzoeken wat de consequenties zijn voor de woonvoorraad en doorstroom in sociale huurwoningen. Ook wordt voorgesteld met elkaar onderzoek te doen naar de prioriteit van deze regeling in relatie tot andere regelingen. Zie punt ook punt 25.
33	Instroom op de sociale huurwoningmarkt vanuit intramurale setting. Besluit toepassing opstapregeling uit de regio en concrete afspraken hierover maken.	Gemeente	Triada, categoriale corporaties, intramurale instellingen	Verbinden partijen, opstapregeling concretiseren, sturing coördineren, de opgave in de tijd bepalen en monitorsysteem opzetten.						Het woonmarktonderzoek geeft aan dat de uitstroom vanuit de instellingen naar de sociale huurwoningmarkt extra capaciteit gaat vragen. Hierover wordt verder gesproken om tot maatwerk te komen.	Gemeente neemt hierin nog initiatief.
34	In 2018 is buurtbemiddeling gestart in Heerde in co-financiering met Triada.	Gemeente		Opdrachtgever					Evaluatie medio 2020	In mei 2019 is het project geëvalueerd. De gemeente en Triada hebben besloten dit project voor minimaal 1 jaar voort te zetten om meer ervaring op te doen. Op basis daarvan wordt besloten of buurtbemiddeling als structurele voorziening wenselijk is in Heerde en op welke wijze eventuele samenwerking met	Gemeente heeft in het najaar 2019 een evaluatie gehouden. Er zijn daarop verbeterafspraken gemaakt. In overleg is besloten buurtbemiddeling ook in 2020 in te zetten en jaarlijks te evalueren over voorzetting. Eind 2020 wordt met elkaar geconstateerd of de doelen en de resultaten met elkaar overeen blijven komen om dit te voort te zetten of een andere vorm te kiezen.
35	De veranderende maatschappij (langer zelfstandig wonen, extramuralisatie) maakt dat de draagkracht van de samenleving steeds meer wordt belast. De partijen gaan dit onderwerp in 2020 nader met elkaar bespreken. Daarbij wordt speciale aandacht gegeven aan wat dit betekent voor de "huurbuurten".	Gemeente	Triada, Huurdersraad						Gemeente neemt initiatief tot specifieke bijeenkomst over dit thema.		Dit is een nog te starten activiteit.
Samenwerking											
36	Verbeteren samenwerking en afstemming	Gezamenlijk							Triada: initiatief voor het ambtelijk overleg voorjaar. Gemeente: initiatief voor het ambtelijk overleg najaar .	Overleg tussen Triada en de gemeente Heerde is beter gestructureerd. Hierdoor kunnen diverse onderwerpen, bijvoorbeeld ter voorbereiding en voortgang van de prestatieafspraken, besproken worden. Vooral nog wordt gedacht aan 2 maal per jaar waarbij aansluiting wordt gezocht bij lopende cycli (begroting, bestuurlijk overleg, lopende	Continu proces waar bestuurlijk en ambtelijk aan wordt gewerkt. Nu is er alleen een halfjaarlijks overleg rond de thema's verhuur en prettig wonen. Het lijkt verstandig dit ook te initiëren rondom de technische thema's als duurzaamheid en onderhoudsbeheer en financiële thema's als WOZ-waarde en achtervangpositie. In 2020 wordt hier al vorm aan gegeven.
* Versie definitief dd. 09-10-2020											

* Versie definitief | dd. 09-10-2020

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 € 663,40	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 € 39.055; 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 'tweehurenbeleid' 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: onder de € 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).