

Raamovereenkomst
2019 - 2023
en prestatieafspraken 2019
Scherpenzeel

13 december 2018

Gemeente Scherpenzeel
Huurdersbond Ede e.o.
Woonstede

Gemeente
Scherpenzeel

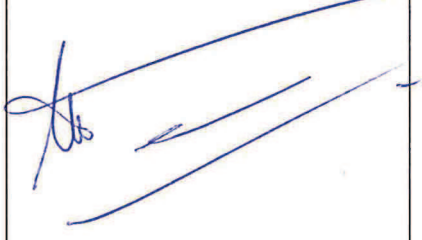


Huurdersbond Ede e.o.



[Handwritten signatures]

Ondertekend te Scherpenzeel op 13 december 2018.

Gemeente Scherpenzeel	Huurdersbond Ede e.o.	Woonstede
		
T.A. Van Dijk, Wethouder	W. Kok, voorzitter	M. Teer, directeur

N.B. De Huurdersbond Ede e.o. tekent niet voor afspraak 4.3

Inleiding	4
Kaders	6
1 Samenwerking	10
2 Betaalbaarheid.....	12
3 Beschikbaarheid.....	13
4 Kwaliteit en duurzaamheid.....	16
5 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting en zorg voor kwetsbaren	18
6 Leefbare woonomgeving	19
7 Bewonersparticipatie.....	20
BIJLAGE 1 Overzicht prestatieafspraken 2019.....	21
BIJLAGE 2 Samenwerkingsafspraken	25
BIJLAGE 3 Stappenplan raamovereenkomst en prestatieafspraken	27
BIJLAGE 4 Leefbaarheid en huursom, bijlage bij brief van Autoriteit Woningcorporaties.....	28

Inleiding

De gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede en de Huurdersbond Ede e.o. maken prestatieafspraken over wonen en woonopgaven in de gemeente Scherpenzeel. In voorliggend document zijn de prestatieafspraken voor 2019 met een doorkijk naar de jaren tot en met 2023 vastgelegd.

Partijen bevestigen met voorliggende prestatieafspraken het gezamenlijke streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare wijken. Partijen erkennen dat samenwerking nodig is om dit te bereiken.

In het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken zijn in de loop van 2018 diverse gesprekken gevoerd over ieders mogelijkheden en zienswijzen. Partijen zijn verantwoordelijk voor het nakomen van de prestatieafspraken. Wanneer de financiële situatie of wijzigend (Rijks)beleid meer kansen biedt of het onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, gaan partijen opnieuw met elkaar in overleg.

Zoals afgesproken in de raamovereenkomst 2018-2022 concretiseren de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de raamovereenkomst in de prestatieafspraken voor het eerste jaar daaropvolgend. De raamovereenkomst en de prestatieafspraken worden jaarlijks samen geëvalueerd en bijgesteld indien vereist. Jaarlijks worden er nieuwe prestatieafspraken opgesteld voor het eerste jaar daaropvolgend.

Onderstaande prestatieafspraken voor het jaar 2019 worden ter wille van de leesbaarheid voorafgaan door de ambities uit de Woonvisie en de raamovereenkomst 2018-2022. De ambities uit de raamovereenkomst worden hiermee herijkt met een doorloop van 2019-2023.

Veranderde omstandigheden

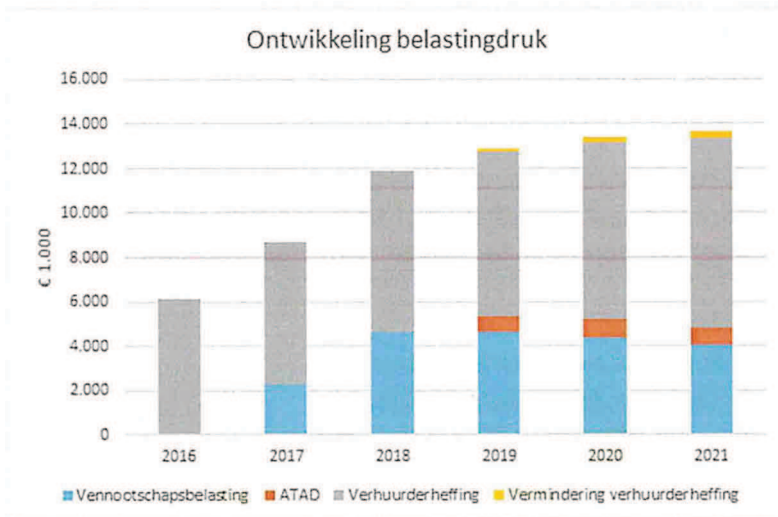
Sinds de ondertekening van de Raamovereenkomst 2018-2022 is er een [nieuw college-akkoord](#), een nieuw regeringsakkoord en zijn de economische omstandigheden veranderd.

Het college heeft onder meer de volgende voornemens:

- We onderzoeken of de *Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020* voldoende actueel is. We nemen daarbij de volgende aandachtspunten mee:
 - Het realiseren van meer goedkope koop- en sociale huurwoningen;
 - Het ontwikkelen van meer begeleid wonen, meer zelfstandige woonplekken, meer woningen voor kleinere huishoudens (bijvoorbeeld de ontwikkeling van *tiny houses*) en generatiewoningen;
 - De mogelijkheid om jongeren, die bijvoorbeeld vanwege studie tijdelijk Scherpenzeel hebben verlaten, bij de toewijzing van woningen tóch in aanmerking te kunnen laten komen;
 - We stimuleren, waar mogelijk, een versnelde ontwikkeling van de derde fase van Plan Weijdelaa (hoek Dorpsstraat/Vijverlaan) waarbij wij het belangrijk vinden dat de gemeente (niet alleen ten aanzien van deze locatie, maar altijd) regie heeft en houdt als het gaat om de verwerving van (strategische) ontwikkellocaties. We stimuleren dat partijen met elkaar om tafel gaan om ontwikkelingen mogelijk te maken.
 - Voorts heeft het college de ambitie uitgesproken om in 2050 energieneutraal te zijn o.a. door het energieneutraal bouwen van nieuwbouwwoningen en het verkennen

van de mogelijkheden om te stimuleren dat bestaande woningen energie neutraler worden (in ieder geval het woningbezit van woningcorporaties);

Woonstede ziet zich geconfronteerd met substantieel gestegen en stijgende bouwkosten, dit heeft grote effecten op onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Daarnaast zagen corporaties de afgelopen jaren hun lasten stijgen als gevolg van de verhuurdersheffing, saneringsheffing en recent de invoering van de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). In figuur 1 is te zien hoe deze kosten de afgelopen en komende jaren oplopen. Deze ontwikkelingen hebben een substantieel effect op onze investeringsruimte en vragen om keuzes rond de inzet van beschikbare middelen. Het leidt tot een vergroting van de kloof tussen dat we willen en dat wat we kunnen



Figuur 1: Ontwikkeling belastingdruk Woonstede 2016-2021 (exclusief BTW)

Woningwet

De Woningwet 2015 geeft aan hoe de verhouding tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties geregeld is. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt (Woonvisie). De bijdrage van de corporaties aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten tot stand. Daartoe doen de corporaties, op basis van hun inzichten en bedrijfsvoering, een voorstel van hun bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporaties hebben. Deze werkwijze betekent dat de verhoudingen op lokaal niveau veranderen, met als uitgangspunt dat de partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

De wet stelt dat met die corporaties afspraken worden gemaakt die in redelijkheid bijdragen aan het beleid. Dit is in de gemeente Scherpenzeel Woonstede. Voor Patrimonium en Vallei Wonen is dit niet het geval. Dit is afgestemd met het Ministerie van BZK.

Woonvisie Gemeente Scherpenzeel

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 vastgesteld. In oktober 2016 is de woonvisie herijkt op basis van cijfers uit 2015/2016 voor de woningmarkt.

Woonstede heeft in 2018 een bod uitgebracht op basis van de herijkte woonvisie.

De thema's uit de Woonvisie:

- Bevolkingsprognose en woningbehoefte
- Woningbouwprogrammering, herstructurering en doorstroming
- Doelgroepen naar inkomen en ouderen, jongeren, statushouders

De Gemeente Scherpenzeel zal in 2019 een nieuwe Woonvisie opstellen.

Regionale Woonagenda 2.0

Op 18 januari 2018 is de regionale woonagenda Food Valley vastgesteld. Naast trends in wonen, samenwerking tussen partners, thema's, taken rollen en organisatie heeft de regio met deze agenda de kwantitatieve woningbouwopgave in de regio verdeeld. Voor de gemeente Scherpenzeel wordt een bandbreedte voor de uitbreiding van het aantal huishoudens geprognosticeerd van 370 tot 450 tot 2027.

Jaarlijks worden de ontwikkelingen gemonitord. Uit de Vastgoedmonitor 2018 blijkt dat de nieuwbouw voor loopt op het maximale scenario. Bij ongewijzigde omstandigheden zal de uitbreiding van het aantal huishoudens groter zijn dan de hoogste prognose uit de Regionale Woonagenda 2.0.

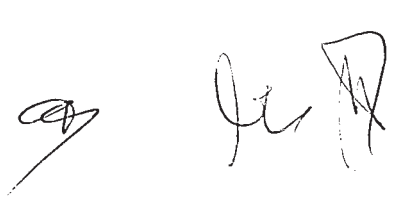
Bod op de Woonvisie, raamovereenkomst, prestatieafspraken en de meerjarencyclus

Conform Woningwet dienen corporaties jaarlijks vóór 1 juli hun bijdrage aan de gemeentelijke Woonvisie in een bod kenbaar te maken aan de gemeente. Woonstede heeft haar bod aan de gemeente Scherpenzeel uitgebracht. Het bod is conform Woningwet concreet voor 2019 en globaal voor de vier daaropvolgende jaren.

Uiterlijk 15 december moeten bindende prestatieafspraken gemaakt zijn voor in ieder geval 2019.

Partijen kiezen er wel voor om in deze raamovereenkomst de algemene uitgangspunten en procesafspraken omtrent de prestatieafspraken vast te leggen voor de periode 2019-2023.

De raamovereenkomst, woonvisie, het jaarlijks uit te brengen bod en de actuele woningmarktsituatie vormen de basis voor de jaarlijks vast te stellen en te evalueren prestatieafspraken.



Woningwet

In hoofdlijnen stelt de Woningwet het volgende:

- uitgangspunt voor het uitbrengen van een bod en het maken van prestatieafspraken is de woonvisie;
- woningcorporaties worden geacht naar redelijkheid bij te dragen aan het volkshuisvestelijk beleid;
- de woningcorporaties onderzoeken daartoe hoe zij dat inhoudelijk en financieel kunnen doen en overleggen daartoe met de huurdersorganisaties;
- vervolgens doen zij een bod op de woonvisie waarmee zij aangeven op welke manier zij bijdragen aan de realisatie van de woonvisie;
- gemeente overlegt met corporaties en huurdersvertegenwoordiging over het bod;
- uiterlijk 15 december moeten bindende prestatieafspraken zijn gemaakt;
- als de gemeente geen woonvisie heeft dan hoeft er geen prestatieoverleg met belangenhouders plaats te vinden.

In het bod van de corporatie en de concretisering hiervan in gezamenlijke prestatieafspraken dienen de volgende thema's aan bod te komen:

- borgen van de betaalbaarheid van het wonen voor de primaire en secundaire doelgroep¹;
- beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen;
- de kwaliteit en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad;
- wonen met zorg;
- leefbare woonomgeving;
- bewonersparticipatie (vernieuwing).

Binnen bovenstaande zes thema's zijn als Rijksprioriteiten 2016-2019 vastgesteld:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningenvoorraad conform afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- huisvesting van urgente doelgroepen;
- het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Kaders Woonstede

De herziene Woningwet, de uitwerking van de huursombenadering en het akkoord tussen Aedes en de Woonbond bepalen het speelveld waarbinnen corporaties actief mogen zijn, de voorwaarden daarvoor en voor het huurprijsbeleid. Corporaties moeten zich beperken tot de kerntaak, het bieden van betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen.

De voor deze prestatieafspraken belangrijkste aspecten van het Rijksbeleid zijn:

- corporaties zijn werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Daarbinnen richten zij zich op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Niet-DAEB-activiteiten mogen alleen als ze zijn afgescheiden van de DAEB-tak en alleen als de gemeente het wenst en er geen marktpartijen zijn die het willen of kunnen oppakken;
- passend toewijzen; 95% van de toewijzingen aan de huurtoeslaggerechtigden moet een huur kennen beneden de betreffende aftoppingsgrens;
- vanaf 1 januari 2017 geldt de huursombenadering als basis voor de jaarlijkse huurverhoging.
- liberalisatiegrens werd tot en met 2018 bevroren op € 710,68 en is per 2019 € 720,42

¹ Primaire doelgroep = huishoudens met een inkomen tot en met € 38.035, -; (prijsspeil 2019)

Secundaire doelgroep = huishoudens met inkomen tussen de € 38.035, - en € 42.436, - (prijsspeil 2019).

- corporaties mogen bijdragen aan de leefbaarheid van de buurten waar hun woningen staan. De bijdrage wordt in de wet beperkt naar type activiteit en bedrag.

Toezicht op inzet leefbaarheid Autoriteit Woningcorporaties

Op 18 oktober 2018 heeft de Autoriteit Woningcorporaties een nadere verduidelijking gegeven van de wijze van toezicht op leefbaarheid en huursom. In deze brief wordt onder meer stilgestaan leefbaarheid en prestatieafspraken. De Autoriteit stelt: "Dat betekent dus niet alleen dat er sprake moet zijn van prestatieafspraken in algemene zin, maar dat hierin afspraken zijn gemaakt over leefbaarheid" Voorts gaat de brief in op de vraag wat onder leefbaarheid valt, in dit kader nemen we de bijlage bij de brief van de AW op als bijlage 4.

Financiële kaderstelling Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woningcorporaties kennen de mogelijkheid leningen aan te trekken met borging door het waarborgfonds sociale woningbouw. Door deze borgstelling kunnen woningcorporaties tegen gunstige voorwaarden (lage rente) geld aantrekken Om in aanmerking te komen voor geborgde leningen moeten corporaties onder meer voldoen aan gestelde normen van een vijftal financiële ratio's. Het betreft de ICR (interest coverage ratio), DSCR (debt service coverage ratio), LTV (loan to value), solvabiliteit en dekkingsratio. Woonstede heeft binnen de betreffende normen voor deze ratio's beperkte investeringsruimte. Daar komt bij dat de actuele bouwkostenstijging ervoor zorgt dat we binnen deze beperkte ruimte nog minder mogelijkheden hebben.

In haar strategische keuzen hanteert Woonstede de volgende prioritering:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
5. Inzet leefbare woonomgeving
6. Bewonersparticipatie

Het uitgebrachte bod op de Woonvisie is opgebouwd volgens de prioritering die wij hebben aangebracht bij onze strategische sturing. Voor genoemde doelen kunnen alleen worden behaald indien de veiligheid is geborgd. Veiligheid vormt daarmee een stevig fundament.

Onze keuzes zijn primair gericht op het borgen en verbeteren van de betaalbaarheid voor onze huurders. Indien er zich ontwikkelingen voordoen waarin scherpe keuzes gemaakt moeten worden, richten we ons in de eerste plaats op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Daarna wordt bezien welke van de overige vier strategische doelen op dat moment en gelet op de ontstane situatie prioriteit behoort te krijgen.

Kaders gemeenteraad Scherpenzeel

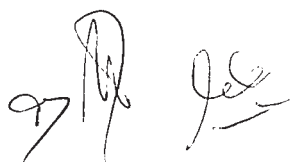
Op 10 november 2016 heeft de Gemeenteraad van Scherpenzeel als kaders voor de Prestatieafspraken vastgesteld:

- a. Behouden van minimaal het huidige aantal sociale woningen, in het bijzonder die woningen die betaalbaar zijn (kale huurprijs onder € 600, -)
- b. Inzetten op duurzaamheid gericht op het realiseren van energie neutrale woningen waarbij 80% van alle sociale huurwoningen uiterlijk in 2025 aan deze doelstelling voldoen
- c. Bindende afspraken te maken over de verhuur van de huurwoningen (Woonstede) in het project Weijdelaer aan huishoudens die zorg behoeven.
- d. Met de toegelaten instelling af te spreken hoe de positieve exploitatieresultaten kunnen terugvloeien in de kwaliteit van de Scherpenzeelse huurwoningen van de toegelaten instelling.
- e. Samen met de toegelaten instellingen na te gaan hoe de garantstelling doorwerkt in het financiële risico van de Gemeente Scherpenzeel.



Kaders Huurdersbond Ede e.o.

De Huurdersbond Ede e.o. onderschrijft in algemene zin de doelstellingen van Woonstede. In het geval van Scherpenzeel adviseert de Huurdersbond naar aanleiding van het bod op de Woonvisie een behoedzame houding in samenhang met de huishoudensontwikkeling betreffende de groei van de voorraad. Voorts vindt de Huurdersbond bovenwettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid in de nieuwbouw niet verantwoord in relatie tot de beperkte investeringsruimte van Woonstede en de geringe rentabiliteit.



1 Samenwerking

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel, Huurdersbond Ede e.o. en Woonstede werken samen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep¹ in de gemeente Scherpenzeel. Met de raamovereenkomst 2019 - 2023 en prestatieafspraken voor 2019 concretiseren we de samenwerking die voor deze volkshuisvestelijke opgaven noodzakelijk is. Naast het maken van afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van de verschillende partijen, worden er ook afspraken gemaakt over de manier waarop wordt samengewerkt. De samenwerkingsafspraken zijn in bijlage 2 opgenomen.

<i>Prestatieafspraken 2019 Samenwerking</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
1.1	Ten behoeve van de bespreking van de voortgang van de prestatieafspraken 2019, plannen partijen in het bestuurlijk voorjaars- en najaarsoverleg.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1 2019
1.2	Ten behoeve van de voortgang van de prestatieafspraken 2019 en de te maken prestatieafspraken 2020, plannen partijen de jaarcyclus.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1 2019
1.3	Partijen continueren de op 25-4-1996 overeengekomen werkwijze inzake de Kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw: <i>"De gemeenteraad van de gemeente Scherpenzeel neemt jaarlijks een bestedingsbesluit voor het fonds, nadat het college van Burgemeester en Wethouders hieromtrent overleg heeft gevoerd met Woonstede en andere partijen"</i> .	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
1.4	Partijen onderzoeken of, en zo ja, op welke wijze de middelen uit de kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw kunnen worden gebruikt voor waardevolle en (bovenwettelijke) duurzame investeringen op het gebied van duurzaamheid ten behoeve van de sociale woningbouw in Scherpenzeel.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1-Q4 2019

Planning overleggen 2019

Jaarcyclus:	Week:	Type overleg:	Doel:
Januari	5	Ambtelijk	Evaluatieproces maken prestatieafspraken 2019
Maart	12	Ambtelijk	Evaluatie prestatieafspraken 2018 Bespreken doelen en afspraken over relevante / beschikbare informatie
Eind april	16	Bestuurlijk	Relevante informatie delen / toelichten
Juni	22	Ambtelijk	Werkafspraken maken
Juni	26	Bestuurlijk	Relevante informatie delen en bespreken
September	37	Ambtelijk	Eerste bespreking nieuwe prestatieafspraken
Oktober	42	Ambtelijk	Eventueel tweede bespreking inplannen
Oktober	44	Ambtelijk	Discussiepunten prestatieafspraken bespreken
November	46	Bestuurlijk	Laatste discussiepunten slechten
December	50	Bestuurlijk	Ondertekenen prestatieafspraken

2 Betaalbaarheid

Woonvisie gemeente Scherpenzeel

In Scherpenzeel bestaat op korte termijn de behoefte om meer differentiatie toe te passen door het vergroten van het aanbod goedkopere en kleinere woningen en seniorenwoningen.

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel 2019-2023

Partijen streven in de periode 2019-2023 naar een toename van het aantal betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente Scherpenzeel. Er wordt naar gestreefd om de huurprijs voor de doelgroep zo laag mogelijk te houden en de jaarlijkse huurverhoging te beperken waar mogelijk. Partijen hebben een passende huisvesting voor de primaire en secundaire doelgroep als gezamenlijk doel. Partijen streven ernaar om de woonlasten te verlagen of op zijn minst te borgen dat deze niet harder stijgen dan de inflatie.

<i>Prestatieafspraken 2019 Betaalbaarheid</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
2.1	Woonstede hanteert tweehurenbeleid bij bestaande bouw en huursombenadering. Bij mutaties worden huren geharmoniseerd tot de streefhuur. Huurbeleid is inflatievolgend (huurverhoging 1-7-2019).	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
2.2	Nieuwbouwwoningen worden verhuurd met betaalbare huren (met recht op huurtoeslag)	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
2.3	Er worden geen woningen geliberaliseerd. Woningen die door huurverhoging boven de liberalisatiegrens komen, worden bij mutatie weer aangeboden onder de liberalisatiegrens.	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
2.4	We verduurzamen woningen met als doel deze zuiniger te maken en woonlasten te verlagen of minimaal te borgen dat deze niet stijgen. Daartoe wordt ingezet op zo rendabel mogelijke maatregelen en bewezen technieken.	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019

3 Beschikbaarheid

Woonvisie gemeente Scherpenzeel

De bandbreedte van de Primosprognose en bevolkingsprognose van de provincie geeft aan dat het aantal inwoners zal toenemen tot 10.000 á 10.600 inwoners in 2035 (na 2035 zal dit aantal weer afnemen). Er zal een stijging plaatsvinden van circa 300 extra huishoudens. Er zijn twijfels over een te positief beeld van deze geprognosticeerde huishoudensontwikkeling, omdat het uitgangspunt in dit model is dat er sprake is van een licht positief migratiesaldo, terwijl de regio FoodValley al jaren te maken heeft met een negatief migratiesaldo. Ook in Scherpenzeel is dit de afgelopen jaren vrijwel elk jaar het geval geweest. De Primosprognose van 2015 laat ook een veel voorzichtigere groei zien van circa 30 huishoudens over de periode tot 2025 (1% in 2025 ten opzichte van 2016). Afhankelijk van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2025 met 1% tot 11%. Dat komt neer op een bandbreedte van 30 tot 400 huishoudens, waarbij de huishoudensaantallen uit de provinciale huishoudensprognose aan de bovenkant van deze bandbreedte zitten. Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 525 woningen in de periode 2016 tot en met 2025. Daarmee ligt het programma beduidend hoger dan de huishoudensprognoses.

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel 2019-2023

Het streven is om in de gemeente Scherpenzeel voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep. De benodigde omvang dient vastgesteld te worden op basis van de te actualiseren Woonvisie, die 2019 vastgesteld wordt. Hierop vooruitlopend gaan partijen uit van een geringe bevolkings- en huishoudenstoename die een geringe groei van het aantal sociale huurwoningen legitimeren.

Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de toekomst wordt gezocht naar locaties waarbij natuurwaarden geen geweld wordt aangedaan.

In Huiswaarts is de gemiddelde zoektijd voor sociale huurwoningen te monitoren. Partijen kunnen op basis hiervan afspraken maken over gewenste gemiddelde zoektijden en waar nodig prestatieafspraken met elkaar overeenkomen.

Partijen zijn het erover eens dat voor de inkomensgroep tussen € 35.000 en € 45.000 een beperkt aantal weinig goedkope koopwoningen beschikbaar zijn in Scherpenzeel. Bekend is ook dat het corporaties vanuit de Woningwet niet toegestaan is te bouwen voor verkoop. Partijen erkennen dat het Te Woon-concept (kopen met korting), en het verkoopprogramma van Woonstede aantrekkelijk zijn voor deze doelgroep. Met de terugkoopplicht binnen Te Woon gaan verkochte woningen niet verloren voor de sociale woningmarkt. Voor het plaatsen van 53 specifieke woningen in het verkoopprogramma heeft de gemeente in het verleden toestemming verleend. Wettelijk is deze toestemming voor verkoop niet meer vereist. Partijen wensen echter aan het aantal verkopen uit het verkoopprogramma een maximum per jaar te stellen.

Regionale Woonagenda

In de regionale Woonagenda is de kwantitatieve opgaaf in de regio verdeeld. Daarbij is voor Scherpenzeel een bandbreedte van 370 tot 450 huishoudens tot 2027 opgenomen. Deze opgaaf is een belangrijke onderlegger voor de raming van de toekomstige behoefte in de gemeente Scherpenzeel.



Nieuwbouwprogramma Woonstede

Onderstaande tabel bevat de harde plannen die Woonstede in Scherpenzeel realiseert

Onderwerp	Jaar	Aantal woningen	Huurniveau
Harde plannen			
Akkerwindelaan	2019	16	Betaalbare sociale huur
Akkerwindelaan	2020	16	Betaalbare sociale huur
Weijdelaa, derde fase (Dorpsstraat)	2022/2023	20	Betaalbare sociale huur
Totaal		52	Betaalbare sociale huur

Tabel 1: harde plannen Woonstede in Scherpenzeel

Het moment van oplevering van de woningen in Weijdelaa derde fase is momenteel nog niet zeker. Uitgangspunt is oplevering in 2022, verdere vertraging is niet uitgesloten. Voor 2019 is een afspraak opgenomen (afpraak 3.5).

Onderwerp	Jaar	Aantal woningen	Huurniveau
Zachte plannen			
't Voort	2023-2025	10-50	Betaalbare sociale huur
Totaal		10-50	Betaalbare sociale huur

Tabel 2: zachte plannen Woonstede in Scherpenzeel

De gemeente is bezig met de voorbereiding van plan 't Voort. Het plan zal volgen op Akkerwinde en de gemeente heeft aan Woonstede gevraagd een rol te spelen in de sociale huisvesting binnen dit nieuwe plan. Woonstede wil, voor zover de financiële mogelijkheden het toelaten en de behoefte aan toevoeging van sociale woningen in de nieuwe woonvisie is aangetoond, graag een rol spelen in de totstandkoming van sociale huurwoningen in 't Voort.

Onderwerp	31-12-2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Nieuwbouw (toevoeging)		16	16	0	20	10-20 ²	62-72
Sloop (onttrekking)		-3					-3
Verkoop (onttrekking)		-3	-2	-3	-1	-1	-10
Koopgarant (saldo) ³		-3	-3	-4	-3	-3	-16
Aankoop							
Jaarsaldo		+7	+11	-7	+16	+6 - +16	+33 - +43
Voorraad 31-12	628	635	646	639	655	661-671	661-671

Tabel 3: Ontwikkeling aantal zelfstandige wooneenheden

² Indicatief aantal in zacht plan 't Voort. Indien woningbehoefte is aangetoond in woonvisie en de investeringsruimte van Woonstede toereikend is, wil Woonstede een rol spelen in de invulling van sociale woningbouw in dit plan. Verwachting is dat oplevering in de jaren 2023-2025 zal spelen.

³ Koopgarantwoningen worden verkocht met een terugkoopverplichting voor Woonstede en vormen daarmee latent bezit. De woningen blijven behouden voor de sociale sector. De gepresenteerde aantallen betreffen het geprognosticeerde saldo van terugkoop en verkoop van koopgarantwoningen.

Naast voorgaande harde en zachte plannen kijkt Woonstede ook met private partijen naar een mogelijke rol om sociale huurwoningen te realiseren of af te nemen. Woonstede wil haar aanbod in Scherpenzeel mee laten bewegen met de behoefte van onze doelgroepen, de nieuwe Woonvisie zal verdere onderbouwing van die behoefte in beeld brengen. Om een rol te kunnen spelen op de markt voor sociale woningbouw in Scherpenzeel is van belang dat Woonstede en de gemeente samenwerken. Nu de investeringsruimte van Woonstede beperkter is geworden, is van belang dat gemeente en Woonstede samen de ruimte zoeken voor maatwerk om belemmeringen weg te nemen.

Woningbouwplannen in samenwerking met partijen			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
3.1	Maximum aantal verkopen uit verkoopprogramma Woonstede: 4 woningen in 2019.	Woonstede	Q1-Q4 2019
3.2	Woonstede realiseert de woningen zoals overeengekomen in de harde plannen (zie tabel 1)	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
3.3	Partijen gaan in overleg over mogelijkheden voor woningbouw in zachte plannen. Dit betreft zowel gemeentelijke locaties, locaties van derden en eventueel eigen locaties.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
3.4	Partijen monitoren en bespreken minimaal een keer per kwartaal eventuele belemmeringen die voortgang van de woningbouwproductie in de weg staan. Partijen zoeken naar maatwerkoplossingen om de belemmeringen weg te nemen	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
3.5	Na het afronden van het haalbaarheidsonderzoek in Q1 wordt door partijen overlegd over de planning van Weijdelaaer derde fase.	Gemeente Woonstede	Q2 2019
3.6	Wanneer het gemeentelijk grondprijsbeleid zorgt voor financieel onhaalbare plannen gaan partijen in overleg om te onderzoeken welke maatwerkoplossingen er zijn.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
3.7	Partijen werken samen om woonfraude te signaleren.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
3.8	Partijen bespreken in het kader van de nieuwe Woonvisie, die in 2019 wordt opgesteld, de toekomstige woningbehoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
3.9	Woonstede zal enkel woningen slopen in samenhang met nieuwbouw. Bij sloop/nieuwbouw wordt in principe uitgegaan van verdichting. In samenhang met de huidige harde plannen worden 3 woningen gesloopt. Verder zijn er geen sloopplannen.	Woonstede	Q1-Q4 2019

4 Kwaliteit en duurzaamheid

Woonvisie gemeente Scherpenzeel

Op het vlak van geregistreerde energie labels blijft de gemeente Scherpenzeel achter bij de Nederlandse verhoudingen. Dat is zichtbaar in het lagere aandeel woningen met een B- en C-label, terwijl woningen met een D- en E-label meer vertegenwoordigd zijn in Scherpenzeel.

Gemeente Scherpenzeel zet in op het doorzetten van het verbeteren van de energieprestaties met als doel de vermindering van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot. Ze richten zich op het besparen van energie in zowel de huur- als koopsector. In het programma 'Scherpenzeel woont duurzaam' geeft de gemeente Scherpenzeel vorm aan de ambitie lokale duurzame energie op te wekken en meer energie te besparen. Woonstede richt haar inspanningen op het behalen van een gemiddelde energie-index over het totale woningbezit tussen 1,2 en 1,4, vergelijkbaar met (het voormalige) label B. Dat is conform de doelstelling uit het landelijk convenant.

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel 2019-2023

Partijen streven naar een duurzame woningvoorraad met een goede basiskwaliteit waarin veiligheid gewaarborgd wordt. Woonstede is in landelijk perspectief een duurzame corporatie. Dat is een mooie positie en Woonstede kiest ervoor, zolang dit financieel mogelijk is, zich te committeren aan landelijke afspraken.

<i>Prestatieafspraken 2019 Kwaliteit & Duurzaamheid</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
4.1	Woonstede zal uiterlijk 31-12-2024 voldoen aan de wettelijke eisen voor asbestdaken. In 2019 wordt geïnventariseerd wat nodig is om asbestveilig te zijn in 2036. Eind 2019 is in beeld wat moet gebeuren, het gaat dan om ander asbest dan de daken, verwijdering zal plaatsvinden tijdens onderhoud of mutatie.	Woonstede	Q4 2019
4.2	In 2019 wordt de planning voor brandveiligheid geactualiseerd en beleid vastgesteld. Met de vaststelling van dit beleid wordt de planning voor de komende jaren opgesteld.	Woonstede	Q2 2019
4.3	De woningvoorraad van Woonstede heeft eind 2020 gemiddeld energielabel B (energie index 1,4) of beter.	Woonstede	Q1-Q4 2019
4.4	Energie labels worden waar nodig afgemeld en vervangen door energie-indexen.	Woonstede	Q4 2019
4.5	Alle complexen met een energielabel D of slechter worden in 2018 voorbereid om in 2019 aangepakt te worden. Er kan vertraging ontstaan afhankelijk van medewerking huurder, flora/fauna, conditiemeting etc. Dan is 2020 meer reëel.	Woonstede	Q4 2019
4.6	Gemeente en Woonstede wisselen expertise uit mede in samenhang met de gemeentelijke transitievisie warmte van de gemeente.	Gemeente/Woonstede	Q1-Q4 2019
4.7	Gemeente en Woonstede erkennen dat er problemen zijn (geweest) met de grondwaterstand in Scherpenzeel. Om toekomstige problemen zo veel	Gemeente/Woonstede	Q1-Q4 2019

	mogelijk te voorkomen is van belang (bij nieuwbouwplannen) aandacht te hebben voor de afwatering. Wanneer zich problemen voordoen gaan partijen in overleg over een oplossing.		
4.8	Gemeente en Woonstede gaan in overleg over de aanleg en toepassing van Warmtenet	<i>Gemeente/Woonstede</i>	Q2 2019



5 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting en zorg voor kwetsbaren

Woonvisie gemeente Scherpenzeel

De 1.500 huishoudens die behoren tot de sociale doelgroep bestaan voor bijna de helft (700 huishoudens) uit senioren van 65 jaar en ouder. In de huursector is dit beeld gelijk: bij 157 huishoudens is de (hoofd)huurder jonger dan 65 jaar, tegenover 144 huishoudens ouder dan 65 jaar. De woningvoorraad van Scherpenzeel bestaat vooral uit grote eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor alle doelgroepen (levensloopgeschikt maken) is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad.

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel 2019-2023

De toenemende vergrijzing resulteert in een toenemende vraag naar woningen waarmee zorg en welzijn gecombineerd worden. Extramuralisering en Langer Thuis Wonen hebben gevolgen voor specifieke woningbehoeften in Scherpenzeel. Een actueel overzicht van de huidige voorraad woningen geschikt voor bijzondere doelgroepen en zorgbehoevenden ontbreekt. Een prognose van de vraagontwikkeling op dit vlak ontbreekt eveneens. Partijen onderschrijven de behoefte aan een zogeheten Planningskader Wonen en Zorg. Vanuit dit kader willen partijen zich inzetten voor prettige en passende huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden.

Partijen blijven gezamenlijk werken aan bewustwording bij oudere doelgroepen om de woning tijdig aan te passen óf om tijdig door te stromen naar een meer passende woning.

<i>Prestatieafspraken 2019 Wonen en zorg</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
5.1	Het huisvesten van een groeiende groep senioren vraagt blijvend aandacht. Wat betekent het voor onze woningvoorraad en wat betekent het voor de kwaliteit van wonen in en rond de woning? Woonstede zet seniorenadviseurs in om de bewustwording rond langer zelfstandig wonen te vergroten. De seniorenadviseurs werken intensief samen met maatschappelijke partners.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
5.2	Niet alleen het aanbrengen van technische voorzieningen is een onderwerp van gesprek. Indien gewenst worden bewoners ondersteund bij het verhuizen naar een meer geschikte woning. In dit kader is tevens van belang om met elkaar aandacht te hebben voor vereenzaming en het risico op betaalproblemen bij (dementerende) senioren	Gemeente Huurdersbond Woonstede	Q1-Q4 2019
5.3	Woonstede levert een bijdrage aan de totstandkoming van het gemeentelijke planningskader wonen en zorg.	Gemeente Woonstede	Q2 2019
5.4	Gemeente en Woonstede gaan in gesprek rond het thema uitstroom maatschappelijke opvang.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019

6 Leefbare woonomgeving

Woonvisie gemeente Scherpenzeel

De kwaliteiten van Scherpenzeel als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, het kleinschalige groene karakter en het goede aanbod aan voorzieningen. In een groene, landelijke omgeving komt het rustige en gezellige dorpse woonmilieu tot wasdom. Met voldoende voorzieningen, zoals basisonderwijs- en sportvoorzieningen.

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel 2019-2023

Partijen streven naar een veilige, schone en prettige woonomgeving voor huurders.

Prestatieafspraken 2019 Leefbaarheid			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
6.1	De woonconsulent maakt deel uit van het wijkplatform.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
6.2	Woonstede is zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en werkt samen met partners en huurders proactief aan het tegengaan van overlast en het bevorderen van een (sociaal) veilige woonomgeving.	Gemeente Huurdersbond Woonstede	Q1-Q4 2019
6.3	Woonstede investeert een bijdrage van €118 per woning aan leefbaarheid. Het maximum is €126,25 per woning op basis van de Woningwet.	Woonstede	Q1-Q4 2019
6.4	Binnen bedrag leefbaarheidsfonds is een bijdrage vastgesteld voor de ondersteuning van Buurtbemiddeling. Deze wordt voor 50 % gefinancierd door Woonstede en de andere 50 % door de gemeente. Voor 2019 betekent dit voor Woonstede een bijdrage van € 1.500 (+ inflatie).	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
6.5	Op aangeven van de senioren consulent van woonstede kan in schrijnende gevallen een aanpassing aan de woning worden gedaan, binnen het oppluspakket, waardoor de senior langer zelfstandig thuis kan wonen. Het betreft hier geen voorzieningen die binnen het kader van de WMO vallen.	Woonstede	Q1-Q4 2019
6.6	Partijen werken samen om woonfraude te signaleren. (hier of bij beschikbaarheid?)	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019

7 Bewonersparticipatie

Woonvisie gemeente Scherpenzeel

In de woonvisie van Scherpenzeel is niets opgenomen over bewonersparticipatie.

Ambitie raamovereenkomst Scherpenzeel 2019-2023

Partijen streven ernaar om de vernieuwde rol van bewoners te borgen in de activiteiten die tussen 2019-2023 worden ontplooid. Zij willen onderzoeken op welke wijze dit kan en voor alle partijen gewenst is. Naast de wettelijke verplichtingen heeft Woonstede met elke bewonerscommissie en de

Huurdersbond Ede en omgeving een actuele samenwerkingsovereenkomst waarin de huurdersparticipatie formeel is geregeld. Er worden twee manieren van bewonersparticipatie onderscheiden: belangenbehartiging huurders op complex-/buurniveau, leefbaarheid en het daarbij organiseren van activiteiten. Deze niveaus lopen geleidelijk in elkaar over. Bewoners- c.q. activiteitencommissies maken zelf een keuze op welk terrein zij het accent willen leggen. Op grond van die keuze maken de bewonerscommissies en Woonstede jaarlijks afspraken met elkaar. In deze overeenkomst wordt onder andere vastgelegd welke activiteiten een bewonerscommissie gaat ondernemen en op welke financiële bijdrage van Woonstede de commissie mag rekenen. Zo wordt één lid van elke bewonerscommissie lid van de Woonbond. Deze contributie wordt vanuit Woonstede gefinancierd.

Geïstitutionaliseerde huurdersparticipatie wordt zeer gewaardeerd, maar is daarnaast ook grotendeels vergrijsd. Ook wordt maar een deel van de huurders daarin vertegenwoordigd. Er wordt steeds vaker geconstateerd, dat een deel van de huurders zich steeds meer als consument opstelt. Hoe gaan we daar mee om en welke vernieuwde vorm kunnen we in 2019 met elkaar realiseren? Dit blijven we in elk geval doen door:

- ons te focussen op de klant/huurdersvraag
- te concretiseren op welke manier wij de huurders breder kunnen interesseren en betrekken
- een vernieuwende manier vinden om huurders en bewonerscommissies actief te betrekken en te bevragen wat hun behoefte is op het gebied van belangenbehartiging
- zorg te dragen voor een representatieve vertegenwoordiging van de betrokken huurders bij renovaties, nieuwbouw en verbouw.

Prestatieafspraken 2019 bewonersparticipatie			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
7.1	Woonstede betreft haar huurders vroegtijdig en bewoners ervaren dat hun mening telt.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
7.2	In de projectontwikkeling betreft Woonstede VAC Scherpenzeel, adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
7.3	In 2019 concretiseren wij onze visie op een hernieuwde bewonersparticipatie. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn tot op heden vanuit onze ambities en vanuit de nieuwe wetgeving de aangewezen organisaties om de stem van de huurders mede te laten gelden.	Woonstede	Q2 2019

BIJLAGE 1 Overzicht prestatieafspraken 2019

<i>Prestatieafspraken 2019 Samenwerking</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
1.1	Ten behoeve van de bespreking van de voortgang van de prestatieafspraken 2019, plannen partijen in het bestuurlijk voorjaars- en najaarsoverleg.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1 2019
1.2	Ten behoeve van de voortgang van de prestatieafspraken 2019 en de te maken prestatieafspraken 2020, plannen partijen de jaarcyclus.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1 2019
1.3	Partijen continueren de op 25-4-1996 overeengekomen werkwijze inzake de Kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw: "De gemeenteraad van de gemeente Scherpenzeel neemt jaarlijks een bestedingsbesluit voor het fonds, nadat het college van Burgemeester en Wethouders hieromtrent overleg heeft gevoerd met Woonstede en andere partijen".	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
1.4	Partijen onderzoeken of, en zo ja, op welke wijze de middelen uit de kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw kunnen worden gebruikt voor waardevolle en (bovenwettelijke) duurzame investeringen op het gebied van duurzaamheid ten behoeve van de sociale woningbouw in Scherpenzeel.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1-Q4 2019

<i>Prestatieafspraken 2019 Betaalbaarheid</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
2.1	Woonstede hanteert tweehurenbeleid bij bestaande bouw en huursombenadering. Bij mutaties worden huren geharmoniseerd tot de streefhuur. Huurbeleid is inflatievolgend (huurverhoging 1-7-2019).	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
2.2	Nieuwbouwwoningen worden verhuurd met betaalbare huren (met recht op huurtoeslag)	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
2.3	Er worden geen woningen geliberaliseerd. Woningen die door huurverhoging boven de liberalisatiegrens komen, worden bij mutatie weer aangeboden onder de liberalisatiegrens.	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
2.4	We verduurzamen woningen met als doel deze zuiniger te maken en woonlasten te verlagen of minimaal te borgen dat deze niet stijgen. Daartoe wordt ingezet op zo rendabel mogelijke maatregelen en bewezen technieken.	<i>Woonstede</i>	Q1-Q4 2019

4.4	Energie labels worden waar nodig afgemeld en vervangen door energie-indexen.	<i>Woonstede</i>	Q4 2019
4.5	Alle complexen met een energielabel D of slechter worden in 2018 voorbereid om in 2019 aangepakt te worden. Er kan vertraging ontstaan afhankelijk van medewerking huurder, flora/fauna, conditiemeting etc. Dan is 2020 meer reëel.	<i>Woonstede</i>	Q4 2019
4.6	Gemeente en Woonstede wisselen expertise uit mede in samenhang met de gemeentelijke transitievisie warmte van de gemeente.	<i>Gemeente/Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
4.7	Gemeente en Woonstede erkennen dat er problemen zijn (geweest) met de grondwaterstand in Scherpenzeel. Om toekomstige problemen zo veel mogelijk te voorkomen is van belang (bij nieuwbouwplannen) aandacht te hebben voor de afwatering. Wanneer zich problemen voordoen gaan partijen in overleg over een oplossing.	<i>Gemeente/Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
4.8	Gemeente en Woonstede gaan in overleg over de aanleg en toepassing van Warmtenet	<i>Gemeente/Woonstede</i>	Q2 2019

<i>Prestatieafspraken 2019 Wonen en zorg</i>			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
5.1	Het huisvesten van een groeiende groep senioren vraagt blijvend aandacht. Wat betekent het voor onze woningvoorraad en wat betekent het voor de kwaliteit van wonen in en rond de woning? Woonstede zet seniorenadviseurs in om de bewustwording rond langer zelfstandig wonen te vergroten. De seniorenadviseurs werken intensief samen met maatschappelijke partners.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
5.2	Niet alleen het aanbrengen van technische voorzieningen is een onderwerp van gesprek. Indien gewenst worden bewoners ondersteund bij het verhuizen naar een meer geschikte woning. In dit kader is tevens van belang om met elkaar aandacht te hebben voor vereenzaming en het risico op betaalproblemen bij (dementerende) senioren	<i>Gemeente Huurdersbond Woonstede</i>	Q1-Q4 2019
5.3	Woonstede levert een bijdrage aan de totstandkoming van het gemeentelijke planningskader wonen en zorg.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q2 2019
5.4	Gemeente en Woonstede gaan in gesprek rond het thema uitstroom maatschappelijke opvang.	<i>Gemeente Woonstede</i>	Q1-Q4 2019

Woonstede - Woningbouw en woonomgeving			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
6.1	De woonconsulent maakt deel uit van het wijkplatform.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
6.2	Woonstede is zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en werkt samen met partners en huurders proactief aan het tegengaan van overlast en het bevorderen van een (sociaal) veilige woonomgeving.	Gemeente Huurdersbond Woonstede	Q1-Q4 2019
6.3	Woonstede investeert een bijdrage van €118 per woning aan leefbaarheid. Het maximum is €126,25 per woning op basis van de Woningwet.	Woonstede	Q1-Q4 2019
6.4	Binnen bedrag leefbaarheidsfonds is een bijdrage vastgesteld voor de ondersteuning van Buurtbemiddeling. Deze wordt voor 50 % gefinancierd door Woonstede en de andere 50 % door de gemeente. Voor 2019 betekent dit voor Woonstede een bijdrage van € 1.500 (+ inflatie).	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
6.5	Op aangeven van de senioren consulent van woonstede kan in schrijnende gevallen een aanpassing aan de woning worden gedaan, binnen het oppluspakket, waardoor de senior langer zelfstandig thuis kan wonen. Het betreft hier geen voorzieningen die binnen het kader van de WMO vallen.	Woonstede	Q1-Q4 2019
6.6	Partijen werken samen om woonfraude te signaleren. (hier of bij beschikbaarheid?)	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019

Woonstede - Woningbouw en woonomgeving			
Nr.	Afspraak	Actiehouder/partijen	Planning
7.1	Woonstede betreft haar huurders vroegtijdig en bewoners ervaren dat hun mening telt.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
7.2	In de projectontwikkeling betreft Woonstede VAC Scherpenzeel, adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving.	Gemeente Woonstede	Q1-Q4 2019
7.3	In 2019 concretiseren wij onze visie op een hernieuwde bewonersparticipatie. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn tot op heden vanuit onze ambities en vanuit de nieuwe wetgeving de aangewezen organisaties om de stem van de huurders mede te laten gelden.	Woonstede	Q2 2019

BIJLAGE 2 Samenwerkingsafspraken

1. Samenwerking bij proces prestatieafspraken

- 1.1 Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid aan de cyclus om te komen tot het opstellen/bijstellen van de raamovereenkomst en de prestatieafspraken.
- 1.2 Partijen evalueren jaarlijks de bestaande prestatieafspraken en stellen zo nodig gezamenlijk nieuwe prestatieafspraken op.
- 1.3 Als basis voor de samenwerking geldt dat partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat:
 - partijen communiceren met elkaar op basis van gelijkwaardigheid;
 - partijen elkaar informeren over hun visie en daarbij behorende voornemens en plannen;
 - een ieder open is over zijn belangen en standpunten;
 - partijen waar mogelijk (financieel) kwantificeren welke inzet zij plegen op de benoemde afspraken;
 - partijen elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.
- 1.4 Externe omstandigheden, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt, rijksregelgeving en prijsontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de gemaakte afspraken. Als ontwikkelingen of kaders wijzigen en deze gevolgen hebben voor deze raamovereenkomst, dan gaan partijen met elkaar in overleg en bezien of aanpassing van de afspraken nodig is.

2. Structureel overleg

Partijen werken al vele jaren samen bij het opstellen en uitvoeren van prestatieafspraken. Zij hebben in de afgelopen jaren de cyclus rond de prestatieafspraken meermaals doorlopen. Partijen maken hierbij gebruik van structureel overleg. Daarnaast willen partijen de samenwerking rondom de raamovereenkomst en de prestatieafspraken verder ontwikkelen.

- 2.1 Partijen bespreken de voortgang van de uitvoering van de raamovereenkomst en de prestatieafspraken in het bestuurlijk overleg. Dit overleg vindt minimaal tweemaal per jaar plaats en bestaat in ieder geval uit een voorjaars- en najaarsoverleg (het voorjaarsoverleg vindt bij voorkeur plaats in april. Het najaarsoverleg vindt bij voorkeur plaats in oktober). Naast het bestuurlijk overleg is er minimaal eens per kwartaal ambtelijk overleg.
- 2.2 De voortgang van de samenwerking is een jaarlijks terugkerend agendaonderwerp voor het bestuurlijk overleg.
- 2.3 Indien één van de partijen haar beleid actualiseert, betreft deze partij de andere contractpartijen hierbij.
- 2.4 In de gemeente Scherpenzeel zijn naast Woonstede ook andere corporaties (en/of Toegelaten Instellingen) actief. De gemeente Scherpenzeel voert de regie om deze partijen indien nodig te betrekken bij de inhoud van de raamovereenkomst en de prestatieafspraken.
- 2.5 De schematische weergave van de overlegcyclus voor de raamovereenkomst en de



prestatieafspraken is opgenomen in bijlage 2.

3. Uitwerking raamovereenkomst in prestatieafspraken voor één jaar

In de raamovereenkomst wordt aangegeven 'wat' op lange termijn de ambities en doelen zijn van de verschillende partijen. Deze overeenkomst wordt geconcretiseerd in jaarlijkse prestatieafspraken waarin wordt aangegeven 'hoe' deze ambities en doelen invulling krijgen. De prestatieafspraken maken inzichtelijk welke bijdrage partijen leveren aan het realiseren van de doelstellingen uit de raamovereenkomst.

- 3.1 Betrokken partijen concretiseren de raamovereenkomst in de prestatieafspraken voor het eerste jaar daaropvolgend.
- 3.2 De raamovereenkomst en de prestatieafspraken worden jaarlijks samen geëvalueerd en bijgesteld indien vereist. Jaarlijks worden er nieuwe prestatieafspraken opgesteld voor het eerste jaar daaropvolgend.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Schematisch stappenplan per partij

	Gemeente	Corporatie	Huurlersorganisatie	Enkele tips
Voor 1 januari (eens in 4/5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatie-afspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder
Januari - juni		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestings-beleid
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatie-afspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Organiseer 1 keer per jaar de 'Dag van het Wonen': alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken.
Januari - juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	
Januari - juni		Opstellen bod Afstemmen bod met eigen huurders-organisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurders-organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert achterban. Houdt er rekening mee dat RvC corporatie akkoord dient te gaan met bod
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit		
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Stel concrete plannen op voor 2 jaar i.p.v. 1. Daarnaast raamovereenkomst 5 jaar.
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstand-koming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig versturende werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		
Voor 15 december		Opstellen dPi en toesturen naar Autoriteit	Afstemmen van dPi van Corporatie	

BIJLAGE 4 Leefbaarheid en huursom, bijlage bij brief van Autoriteit Woningcorporaties



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 20 Den Haag

leefbaarheidsactiviteiten plaats mogen vinden. Ook daar gaat de Aw op toezien. Het is overigens wel denkbaar dat partijen alleen voor het onderdeel leefbaarheid gezamenlijk ondertekenen. Mochten huurders andere onderdelen van de afspraken niet willen ondertekenen, dan kunnen zij in elk geval invloed uitoefenen op de door hen gewenste leefbaarheidsactiviteiten.

Wat valt onder leefbaarheid (prestatienorm)

In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan (zie bijlage). Sponsoring is niet langer toegestaan. Voorheen mocht dat ook al niet als het louter gericht was op naamsbekendheid van de corporatie, maar sponsoring is nu helemaal verboden. Wat wel is toegestaan, is dat corporaties opdrachten geven aan derden om diensten te verrichten voor de eigen huurders. Daarbij moet het gaan om diensten die de corporatie zelf ook mag leveren aan de huurders. Activiteiten die de corporatie zijn toegestaan, mogen door de corporatie ook worden 'geoutsourcet' aan een derde.

Als het bijvoorbeeld gaat om diensten aan een bewoner, dan kan een contract met een derde worden aangegaan om die diensten te laten verlenen. Op basis van rekeningen/declaraties kunnen de feitelijk verleende diensten dan worden betaald. Dit wordt de contract-variant genoemd. Op deze wijze is er geen sprake van sponsoring, maar wordt er betaald voor diensten die door een derde zijn uitgevoerd in opdracht van de corporatie. Cruciaal is dus wel dat het gaat om toegestane diensten. Want het is corporaties niet toegestaan om elke dienst aan een bewoner te verlenen. Indien u twijfelt of een bepaalde dienst woongerelateerd is, raad ik u aan om contact op te nemen met de Aw.

Sponsoring is dus niet toegestaan, maar de wetgever heeft in artikel 48 van het Btiv (zie bijlage) mogelijk gemaakt dat een corporatie voor bepaalde doelen financiële middelen ter beschikking kan stellen aan de bewoners. De Aw leest dat artikel zo, dat het ook kan gaan om bewonersorganisaties. Naar de letter gaat het dan niet om een activiteit in het kader van de leefbaarheid (en het zou als zodanig ook niet verantwoord moeten worden), maar het effect van deze handeling komt de leefbaarheid in het algemeen wel ten goede.

Het is corporaties verder toegestaan om in het kader van de leefbaarheid woonmaatschappelijk werk te leveren. Het begrip 'woonmaatschappelijk' roept in de praktijk soms vragen op. Met name het onderscheid tussen maatschappelijk en woonmaatschappelijk werk is moeilijk te maken. Een mooi voorbeeld is de budgetcoach die ingezet wordt bij schuldenproblematiek. Die problematiek zou los kunnen staan van het wonen. In theorie kan er sprake zijn van allerlei schulden, terwijl de huur netjes wordt betaald. Dan zou de budgetcoach als maatschappelijk werk kwalificeren. In de praktijk gaan schulden echter gepaard met (dreigende) huurachterstanden en valt de relatie met het wonen gemakkelijk te leggen, waardoor budgetcoachdiensten als woonmaatschappelijke activiteiten gekwalificeerd kunnen worden.

In algemene zin zou ik corporaties op willen roepen om bij twijfel het overleg te zoeken met de Aw. Dat voorkomt dat we achteraf moeten constateren dat er een verkeerde afweging is gemaakt. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de afweging ten