

Bod 2021 Utrechtse Heuvelrug

voor addendum op Prestatieafspraken 2019-2024



29 juni 2020

Inhoudsopgave

1 Algemeen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Bod 2021.....	3
1.3 Coronavirus	3
1.4 Vooruitblik	3
1.5 Realisatie van gemaakte afspraken	4
1.6 Communicatie	4
2. Deel 1 Federatiebrede thema's	4
2.1 Duurzaamheid.....	4
2.2 Beschikbaarheid	5
2.3 Betaalbaarheid	6
2.4 Leefbaarheid	6
2.5 Wonen & Zorg	7
2.6 Corona	8
3. Deel 2 Corporatie specifieke thema's.....	9
3.1 Heuvelrug Wonen	9
3.2 Rhenam Wonen	9
3.3 Woningbouwvereniging Maarn.....	10
Bijlage 1 Prioriteiten Prestatieafspraken 2020 en verder	11
Bijlage 2 Financiële paragraaf 2020 – 2024.....	12

1 Algemeen

1.1 Inleiding

De woningcorporaties Wbv Maarn, Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen (samen de Federatie) dienen 29 juni 2020, samen met de huurdersorganisaties Huurdersraad Maarn Maarsbergen (huurdersorganisatie van Wbv. Maarn), Huurdersplatform Amerongen en Omstreken (huurdersorganisatie van Rhenam Wonen) en HBV-HW (huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen), een Bod op de Prestatieafspraken in. Het betreft een addendum voor 2021; aanvullend op de Prestatieafspraken 2019-2024 en het addendum 2020 die er nu liggen.

Het addendum bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat de afspraken en verzoeken, die Federatiebreed gelden en voor alle drie de huurdersorganisaties op gaan. Het tweede deel betreft de afspraken en verzoeken die zien op de afzonderlijke corporaties en huurdersorganisaties.

1.2 Bod 2021

De huurdersorganisaties en Federatie vragen de Gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH) om onderstaande afspraken en verzoeken op te nemen in het addendum op de Prestatieafspraken 2019-2024.

De Federatie en huurdersorganisaties zien de zienswijze van de gemeente op het Bod 2021 graag voor 1 september 2020 tegemoet.

1.3 Coronavirus

Gezien de heftige en langdurige maatregelen die de regering vanaf maart 2020 heeft opgelegd (intelligente lockdown) om de verspreiding van het coronavirus (COVID-19) te beperken, hebben we als Federatie en Huurdersorganisaties in dit Bod voor 2021, 'Corona' als extra thema opgenomen.

De coronacrisis heeft zijn weerslag op de huurders, op de corporaties en op GUH. De financiële positie van de GUH was al niet erg rooskleurig. Wat is het (financiële) effect volgens de GUH op haar eigen financiële positie en op de woningmarkt? De corporaties worden door de overheid gezien als partijen die (een deel van) de economie draaiend houden. Wat verwachten we van elkaar en waar kunnen we elkaar versterken? Het is dus een tijd om stil te staan bij ons handelen. Als Federatie en huurdersorganisaties nodigen we de GUH uit om hier met ons het gesprek over aan te gaan, in opmaat naar het opstellen van het addendum op de prestatieafspraken 2019-2024.

1.4 Vooruitblik

Met een blik op de toekomst vragen de huurdersorganisatie en Federatie nadrukkelijk aan de gemeente een lange termijn visie te ontwikkelen op de thema's Wonen & Zorg (waaronder betaalbaarheid en beschikbaarheid) en Duurzaamheid. Wij krijgen graag meer duidelijkheid over de termijn waarop de visies op de diverse thema's beschikbaar zijn, zoals de nota inbreidingslocaties, de warmtevisie, de omgevingsvisie en de visie die voortkomt uit de sessies rondom *energie in het landschap*, waarbij de gemeente inzichtelijk maakt welke bijdrage zij kunnen leveren aan de energiedoelstellingen uit het landelijk klimaatakkoord. De huidige Woonvisie van de gemeente loopt in 2022 af.

Er vanuit gaande dat de gemeente in 2021 een nieuwe Woonvisie formuleert, vragen de corporaties en huurdersorganisaties betrokken te worden bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie.

We vragen de GUH om in de zienswijze op het Bod een vooruitblik te geven op de planning en aanpak om te komen tot een nieuwe Woonvisie.

1.5 Realisatie van gemaakte afspraken

Om te voorkomen dat de Prestatieafspraken een papieren tijger worden, besteden we elk jaar meer aandacht aan het monitoren van de realisatie van de gemaakte afspraken. Om vooruitgang op de belangrijkste acties te stimuleren, hebben de huurdersorganisaties, gemeente en corporaties een prioriteitenlijst bij de Prestatieafspraken 2020 opgesteld (zie bijlage). Hierin zijn de meest urgente afspraken opgenomen. De voortgang op deze afspraken is voor de huurdersorganisaties en Federatie zo essentieel, dat we deze onderdeel willen maken van het addendum 2021. De mate waarin de afspraken worden gerealiseerd, zal bepalend zijn voor het vertrouwen in de toekomstige samenwerking. In lijn met voorgaande jaren wordt de realisatie van de afspraken vier keer per jaar met elkaar gedeeld; 2x per mail en 2x in het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW), in bijzijn van de wethouder.

1.6 Communicatie

Daar waar resultaten worden geboekt of beslissingen worden genomen die de prestatieafspraken raken, worden de partners uit de lokale Driehoek tijdig daarover geïnformeerd.

2. Deel 1 Federatiebrede thema's

2.1 Duurzaamheid

Met de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen leveren we een bijdrage aan een beter klimaat en we dragen er aan bij dat de woonlasten voor huurders worden verlaagd. De huurdersorganisaties vragen blijvende aandacht voor de vermindering van de woonlasten en het inzichtelijk maken daarvan in relatie tot de duurzaamheidsmaatregelen.

De huurdersorganisaties pleiten voor één energiecoach, zowel voor huurders als voor kopers, die beiden groepen kan meenemen in het duurzaamheidsbeleid. Een soort voorlichting.

De huurdersorganisaties pleiten ervoor dat de gemeente, bij het opstellen van de Transitievisie Warmte (TVW), als uitgangspunt hanteert dat bij voorkeur beproefde technologie wordt toegepast bij de inzet van duurzaamheidsmaatregelen. Dit om te voorkomen dat huurders geconfronteerd worden met allerlei kinderziektes en een efficiënte inzet van middelen te bevorderen. Een ander belangrijk uitgangspunt voor de huurdersorganisaties is dat de gemeente bij het opstellen van de TVW streeft naar de laagste maatschappelijke kosten.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. duurzaamheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen van de Federatie, onderschreven door de huurdersorganisaties:

- De Federatie stelt haar kennis en kunde beschikbaar aan de GUH voor het opstellen van de Transitievisie Warmte, waarin de gemeente de planning aangeeft hoe de gemeente wijk voor wijk van het aardgas afgaat in de periode tot 2050. In dit kader neemt de Federatie, net als de huurdersorganisaties, o.a. deel aan de daarvoor samengestelde werkgroep en stelt indien nodig informatie beschikbaar. Voordat de werkgroep van start gaat, moet helderheid bestaan over de uitgangspunten voor het opstellen van de Transitievisie en de wijkuitvoeringsplannen. Ook moeten de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op voorhand duidelijk worden geformuleerd.
- De Federatie vraagt de gemeente om helder aan te geven wanneer de woningen in de kernen, buurten en wijken waar zij bezit heeft van het aardgas af gaan. Hierover wil de

Federatie vroegtijdig het gesprek met de gemeente aan, zodat op deze planning kan worden geanticipeerd.

- De Federatie draagt bij aan de duurzaamheidsvisie van de GUH om in 2035 energieneutraal te zijn door haar bezit uiterlijk 2035 gemiddeld op A-label te hebben. Hiervoor hebben we coulance van de GUH nodig in het omgaan met het bestemmingsplan in relatie tot verduurzamen. Het verhogen van een dak met 20 cm voor isolatie mag bijvoorbeeld geen belemmering zijn.
- De Federatie verzoekt de gemeente om de Federatie in een vroeg stadium te informeren over de planning van de maatregelen die zij wil treffen op het terrein van klimaatadaptatie. Dit stelt de Federatie in de gelegenheid om hier in haar eigen planontwikkeling op te anticiperen.

2.2 Beschikbaarheid

De Federatie en huurdersorganisaties constateren dat de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug al jaren een probleem is. Het is dan ook noodzakelijk om prioriteit te leggen bij het realiseren van nieuwbouw.

Tegen die achtergrond pleiten de huurdersorganisaties voor het instellen van een taskforcegroep – bestaande uit specialisten van de o.a. gemeente, corporaties en andere partijen – om beweging te creëren bij het aanpakken van locaties en het realiseren van sociale woningbouw op de Utrechtse Heuvelrug.

Gezien de lange wachtlijsten maken de huurdersorganisaties zich zorgen over het huisvesten van de reguliere woningzoekenden. De huurdersorganisaties zijn bezorgd dat het huisvesten van specifieke groepen ten koste gaat van het huisvesten van reguliere woningzoekenden. Dit wordt ruimer bedoeld dan alleen de huisvesting van statushouders zoals nu in de prestatieafspraken wordt gesuggereerd. Het betreft het toepassen van alle uitzonderingsgevallen zoals opgenomen in de huisvestingsverordening. De huurdersorganisaties vragen de gemeente om een jaarlijks rapportage over het toepassen van uitzonderingen, zoals opgenomen in de huisvestingsverordening.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. beschikbaarheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen van de Federatie, onderschreven door de huurdersorganisaties:

- Lokaal maatwerk, zoals bij nieuwbouw, uitbreiden naar bepaalde projecten van bestaande bouw. De Federatie vraagt de mogelijkheid tot Specifiek Lokaal Maatwerk in specifieke situaties te bespreken met de gemeente.
- Mede door de extra groep woningzoekenden die we gaan huisvesten als gevolg van het overheidsbeleid gericht op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen bij mensen die zorg nodig hebben, wordt de vraag naar meer woningen groter. De reguliere woningzoekende komt hierdoor moeilijker aan bod. De wachttijd loopt verder op. Er moeten extra woonmogelijkheden komen; extra nieuwbouwwoningen, bestaande woningen van groot naar klein maakt, bestaande kantoomogelijkheden omzetten naar woningen etc.

Om de wachtlijsten terug te dringen, wil de Federatie 50 woningen per jaar toevoegen aan de voorraad. Daarbij is ieder van de corporaties verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouw in haar eigen werkgebied. Hiervoor wil de Federatie graag met de GUH in gesprek over beschikbare en betaalbare grond (circa € 20.000 - afhankelijk van onder meer het aantal te realiseren woningen, locatiegrootte en parkeermogelijkheden). Dit staat los van de extra vraag als gevolg van de zorg; extramuralisatie en ambulantisering.

- De Federatie gaat samen met de GUH naar de Provincie om de beschikbaarheid voor sociale woningbouw in de gemeente Utrechtse Heuvelrug te vergroten. Samen worden aanpassingen van de rode contour voor het realiseren van (nieuwbouw) sociale huurwoningen besproken. De huurdersorganisaties vragen ook om het herzien

van de rode contouren, met aandacht voor de aangewezen beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden).

- De Federatie verzoekt de gemeente om inzicht te geven in haar planning van investeringen in nutsvoorzieningen (waaronder riolering), zodat de corporaties van de Federatie hier in hun eigen onderhoudsplanning op in kunnen spelen.

2.3 Betaalbaarheid

De huurderorganisaties benadrukken betaalbaarheid belangrijk te vinden en vragen de corporaties en de gemeente om dit – meer dan in de huidige intentieafspraken – mee te nemen in het huurbeleid, de duurzaamheidsmaatregelen en de gemeentelijke belastingen.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. betaalbaarheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen van de Federatie, onderschreven door de huurdersorganisaties:

- In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur huurverlaging of huurbevriezing kunnen aanvragen:
 - o Huurders kunnen gedurende het jaar bij hun eigen corporatie een verzoek tot huurverlaging indienen als de rekenhuur (kale huurprijs plus gesubsidieerde servicekosten) van de sociale huurwoning hoger is dan € 737,14, het inkomen is gedaald en zij met het nieuwe inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
 - o Huurders kunnen alleen huurbevriezing aanvragen gedurende de bezwaarperiode voor de jaarlijkse huuraanpassing (1 mei tot 1 juli). Of huurders hiervoor in aanmerking komen is afhankelijk van de hoogte van de huur, de huishoudenssamenstelling en de hoogte van het gezinsinkomen.
- Om te kunnen bepalen wie voor de huurbevriezing in aanmerking komt, is onder andere een uittreksel persoonsgegevens nodig. Aan dit uittreksel, dat bij de gemeente moet worden aangevraagd, zijn kosten verbonden. De Federatie roept de GUH op om ook voor de langere termijn vast te houden aan de toezegging dat de aanvragen nu zonder kosten worden gecontroleerd.
- De Federatie brengt in 2020 in beeld hoeveel woningen nu beschikbaar zijn onder de kwaliteitskortingsgrens (een huurprijs tot 432,51 euro, prijspeil 2020) t.b.v. jongeren tot en met 22 jaar. En wat de gewenste omvang van deze voorraad is. Op basis van deze inventarisatie maakt de Federatie in de prestatieafspraken hier nadere afspraken over.
- De Federatie roept de GUH op om afspraken te maken over een gezamenlijke aanpak van woonfraude, inclusief borging van de privacy.

2.4 Leefbaarheid

De huurdersorganisaties worden graag betrokken bij de activiteiten die de gemeente dit jaar (2021) organiseert voor bewoners om elkaar te ontmoeten. De gemeente ondersteunt en faciliteert de activiteiten.

De huurdersorganisaties worden graag geïnformeerd door de gemeente over de voortgang van de pilot Zorg en veiligheid.

Door de bezuinigingen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt de openbare buitenruimte door de gemeente slechts minimaal onderhouden. De norm is dat de veiligheid niet in het geding is. De huurdersorganisaties zijn van mening dat hierdoor de leefbaarheid wel in het geding is. De directe woonomgeving komt er hierdoor verloederd uit te zien. De huurdersorganisaties pleiten ervoor dat de gemeente overgaat op 'natuurlijk groenbeheer'. Dit sluit beter aan op de directe omgeving als de entiteit van

ons Nationaal Landschap de Utrechtse Heuvelrug. Bijkomend voordeel is: meer bloeiende grasvelden/bermen betekent meer insecten en dus minder processierupsen.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. leefbaarheid worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen van de Federatie, onderschreven door de huurdersorganisaties:

- Concrete afspraken met de gemeente maken over leefbaarheid in en om ons woningbezit. Verdeling van verantwoordelijkheden. Wat is de rol van de gemeente en wat van de corporatie?
- Afspraken opnemen over BOA'S, Buurtcoaches inzet Jongerenwerkers en wijkagenten.
- De Utrechtse Heuvelrug is een groene gemeente. De Federatie onderhoudt het groen in de directe nabijheid van haar complexen, op eigen grond. De Federatie verzoekt de gemeente om het onderhoudsniveau van aangrenzend gemeentegroen beter op het onderhoudsniveau van het groen van de Federatie te laten aansluiten. Hierover gaat de Federatie met de GUH in gesprek.
- De Federatie biedt haar signalering aan om handhaving door de BOA's mogelijk te maken bij illegale afvaldump, nu er meer vervuiling is sinds de gemeente niet meer het grofvuil vier keer per jaar ophaalt.
- Opstellen samenwerkingsovereenkomst Federatie, Dorpsteams en GUH m.b.t. inzet, verwachtingen en resultaten van Dorpsteams. De huurdersorganisaties onderschrijven de noodzaak van een goede samenwerking wat leidt tot concrete acties en successen.

2.5 Wonen & Zorg

De huurdersorganisaties pleiten voor onderzoek naar de behoefte en mogelijkheden van woonvormen waar ouderen kunnen samenwonen en zorg kan worden aangeboden.

Onze gemeente kenmerkt zich door vergrijzing. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren veel ontwikkelingen op het gebied van wonen in combinatie met (thuis)zorg. In 2015/2016 en 2017 zijn forumbijeenkomsten gehouden door de gemeente voor stakeholders, waaronder de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Er is een intentieverklaring getekend door partijen en er is een plan van aanpak uitgewerkt. Kortom er is veel overleg geweest. De huurdersorganisaties vragen de gemeente in 2021 concreet opvolging te geven aan het Platform Wonen & Zorg. Hierbij vragen de huurdersorganisaties onder meer antwoord op vragen als: wat wordt er voor de diverse doelgroepen dit jaar (2021) gerealiseerd? Welke projecten staan op stapel? Welke (thuis)zorgbehoeften zijn er in de gemeente? Met andere woorden: Inzicht in de actuele stand van zaken rond dit thema.

Er zijn specifieke doelgroepen om te huisvesten. Een specifieke doelgroep zijn de stathouders, naast deze groep zijn er andere groepen die de status specifieke groepen hebben. De huurdersorganisatie vragen de gemeente inzichtelijk te maken hoeveel specifieke doelgroepen zijn er en of deze groepen zicht hebben op huisvesting.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. Wonen & Zorg worden gehanteerd. Hieronder enkele aanvullingen van de Federatie, onderschreven door de huurdersorganisaties:

- De Federatie verzoekt de gemeente om een kader te formuleren ten aanzien van wonen en zorg, met heldere uitgangspunten, definities van doelgroepen en de bijbehorende opgaven. Daarbij wordt de gemeente gevraagd om een doorvertaling te maken naar dorps- en wijkniveau, waarbij opgaven gerelateerd wordt aan de demografische kenmerken en de profielen van de dorpen en wijken.
- De Federatie legt op basis van de monitor Wonen en Zorg in de prestatieafspraken graag concrete afspraken vast met de gemeente over de huisvesting in het kader van ambulantisering en uitstroom van maatschappelijk en beschermd wonen:

- Over de aantallen
- De kenmerken van personen ten aanzien van de huisvesting
- Wensen over type woningbezit ten aanzien van de huisvesting van deze doelgroep.
- De Federatie roept de GUH op om een centraal coördinatiepunt aan te wijzen voor de verdeling van de uitstroom van maatschappelijk en beschermd wonen, vergelijkbaar met het centrale coördinatiepunt voor de huisvesting van statushouders. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van de 'maatwerktafel', waar een pilot mee wordt uitgevoerd.
- Federatie, GUH en regio U16 maken afspraken over huisvesting van verwarde personen (beschermd wonen) in navolging van afspraken in 2018 met het Vierde Huis.
- Afspraken maken tussen Federatie, GUH en zorgpartijen over in welke complexen verwarde personen 'het beste' gehuisvest kunnen worden. Huurders hebben vaak een rugzakje en kunnen niet participeren in een leefbare omgeving. Woongenot van alle huurders komt hierdoor in het geding. Inzet van een wijkbeheerder is essentieel in samenwerking met zorgpartijen. Samenwerking met de dorpssteams is ook belangrijk. En dat de begeleiding vanuit zorg gewaarborgd blijft, garantie voor leefbaar complex/wijk.
- De Federatie draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van de gemeentedoelstelling om het bestaande bezit toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers. De GUH stelt hiervoor haar grond beschikbaar.
- De Federatie ondersteunt de gemeente bij de nazorg bij huurders die een Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen- of minnelijktraject van de Regionale Sociale Dienst (RSD) hebben gevolgd.
- Als aanvulling op de huidige afspraak in de Prestatieafspraken 2019-2024 dat 'de gemeente de mogelijkheden van een betere aansluiting in het uitgeven van de uitkering aan uitkeringsgerechtigden die verhuizen naar deze gemeente bespreekt met de RSD', vraagt de Federatie de gemeente om afspraken te maken over de huurbetaling uit de uitkering.
- In navolging van de door de GUH geïnitieerde samenwerkingsovereenkomst Wonen en Zorg bij verwarde personen 2019-2020 (van 27 november 2018) een overeenkomst opstellen over hulp bij betalingsproblemen en vroegsignalering daarvan, inclusief borging privacy (uitvoering WGS).

2.6 Corona

Betaalbaarheid staat bij sommige huurders – als gevolgen van de coronacrisis – extra onder druk.

- De jaarlijkse, reguliere huurverhoging verloopt conform het individuele huurbeleid van de corporatie. Corporaties passen bij forse inkomensdaling als gevolgen van de crisis maatwerk toe.
- De corporaties vragen de GUH afspraken op te nemen in het addendum op de Prestatieafspraken 2019-2024 over de mogelijkheden van herhuisvesting bij een forse, langdurige inkomensdaling. Zoals het toekennen van een financiële urgentie waardoor huurders in aanmerking kunnen komen voor een passende woning en het toekennen woonkostentoeslag voor huurders die niet in aanmerking komen voor huurverlaging.
- Welke maatregelen neemt de GUH om de gemeente in 2021 coronavrij te krijgen.

3. Deel 2 Corporatie specifieke thema's

3.1 Heuvelrug Wonen

3.1.1 Duurzaamheid

- Heuvelrug Wonen ontwikkelt een vervolg op het eerder opgestelde duurzaamheidsbeleidsplan. Dit vervolg heeft betrekking op de periode 2022-2026. Kern van dit werkplan is alle woningen met een C-label worden aangepakt.

3.1.2 Beschikbaarheid

- Heuvelrug Wonen vraagt bij het toepassen van lokaal maatwerk voor bestaande bouw aandacht voor het tekort aan woningen voor ouderen tussen de tweede aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens.
- Om de statushouders van Bartimeus in de reguliere woningvoorraad te plaatsen, zijn extra woningen nodig. Deze woningen komen bovenop de 50 woningen die Federatiebreed per jaar aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

3.1.3 Leefbaarheid

- Er is door de gemeente bezuinigd op het aantal speelplekken voor kinderen. Omwille van de leefbaarheid vraagt de huurdersorganisatie HBV-HW de speelgelegenheden nader te bekijken. De huurdersorganisatie biedt aan mee te denken waar, welke speelvoorziening kan worden gehandhaafd of kan verdwijnen. Hekken rondom deze plekken bevordert de leefbaarheid niet.
- Uit bezuinigingsoverweging is de GUH gestopt met het ophalen van grofvuil. De huurdersorganisaties van Wbv. Maarn en Heuvelrug Wonen zijn bang dat dit leidt tot vervuiling en verwaarlozing van openbare ruimte, wat terug te zien is in de leefbaarheidswaardering. Heuvelrug Wonen constateert dit al. De huurdersorganisaties vragen dat wanneer de leefbaarheid in het gedrang komt door het bezuinigingsbeleid van de gemeente, de gemeente hier aandacht voor heeft en de getroffen maatregelen die hier debet aan zijn terugdraait of hier nieuwe afspraken over maakt.
- Uit de leefbaarheidsenquête van Heuvelrug Wonen blijkt dat huurders zich zorgen maken over de bezuiniging door de GUH op speelvoorzieningen. De huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen vraagt hier aandacht voor.
- Heuvelrug Wonen stelt de resultaten uit haar leefbaarheidsenquête en de inbreng van de denktank Centrum Driebergen en Groenhoek Driebergen beschikbaar om de verkeerssituatie in Driebergen te verbeteren.
- Bespreken resultaten jaarlijkse leefbaarheidsenquête Heuvelrug Wonen met dorpscoördinator GUH. Verzoek aan de GUH: aanstellen wijkbeheerder voor leefbare wijken en aanspreekpunt voor corporaties en zorgpartijen.

3.2 Rhenam Wonen

3.2.1 Duurzaamheid

- In het duurzaamheidsplan 2017-2021 heeft Rhenam haar ambities en doelstellingen voor de verduurzaming van haar woningbezit opgenomen. Daarin is de doelstelling opgenomen om in 2025 uit te komen op een gemiddeld energielabel A. Als gevolg van voortschrijdend inzicht en vertraging in de uitvoering door wet- en regelgeving bezint Rhenam Wonen zich of bijstelling van deze doelstelling noodzakelijk is.

3.2.2 Beschikbaarheid

- In 2021 maakt Rhenam afspraken met de gemeente over de vraag hoe om te gaan met de woonruimteverdeling in Amerongen.
- Het Huurdersplatform vindt het noodzakelijk dat de dorpen Amerongen en Maarn worden opgenomen in het woningbouwprogramma met betaalbare sociale huur-/koopwoningen.
- Hpf A & O vindt ruimtelijke verdichting (Pr. Bernhardlaan/Kon. Julianalaan) en omvorming van industrie tot woon/werkgebied een goede mogelijkheid tot uitbreiding van sociale woningbouw.

3.2.3 Leefbaarheid

- De gemeente wordt gevraagd om Rhenam vroegtijdig te informeren over de ontwikkelingen rondom de bibliotheek en scholen in Allemanswaard.

3.3 Woningbouwvereniging Maarn

3.3.1 Duurzaamheid

- De Huurdersraad is tegen toepassingen die de drinkwaterwinning kunnen ontregelen op de Utrechtse Heuvelrug.

3.3.2 Beschikbaarheid

- Complex Tuindorp
Binnen dit complex is al jaren sprake van een bouwkundige, woontechnische en energetische achterstand, die aangepakt moet worden. In 2020 is afgesproken een aantal scenario's te (laten) onderzoeken voor de toekomst van het complex. Dit onderzoek is gestart maar loopt a.g.v. de corona-crisis behoorlijke vertraging op. Wbv. Maarn onderkent bij het ontwikkelen van een toekomstvisie een aantal flinke uitdagingen. De belangrijkste zijn:
 - Voldoende financiële ruimte om te kunnen investeren;
 - De beschermde status van de wijk, het is een gemeentelijk monument.Een belangrijk uitgangspunt is uiteraard het krijgen van draagvlak. We gaan hierover in overleg met zowel de huurders, omwonenden als de lokale politiek.

3.3.3 Leefbaarheid

- Uit bezuinigingsoverweging is de GUH gestopt met het ophalen van grofvuil. De huurdersorganisaties van Wbv. Maarn en Heuvelrug Wonen zijn bang dat dit leidt tot vervuiling en verwaarlozing van openbare ruimte, wat terug te zien is in de leefbaarheidswaardering. Heuvelrug Wonen constateert dit al. De huurdersorganisaties vragen dat wanneer de leefbaarheid in het gedrang komt door het bezuinigingsbeleid van de gemeente, de gemeente hier aandacht voor heeft en de getroffen maatregelen die hier debet aan zijn terugdraait of hier nieuwe afspraken over maakt.

Bijlage 1 Prioriteiten Prestatieafspraken 2020 en verder

Duurzaamheid

- De Federatie draagt bij aan de duurzaamheidsvisie van de GUH om in 2035 klimaatneutraal te zijn door haar bezit uiterlijk 2035 gemiddeld op A-label te hebben.

Beschikbaarheid

- De HO's pleiten ervoor, dat de GUH een toekomstperspectief ten aanzien van nieuwbouw schetst.
- De Federatie wil, om de wachtlijsten terug te dringen, 50 woningen per jaar toevoegen aan de voorraad, los van de extra vraag als gevolg van de extramuralisering en ambulantisering van de zorg.
- Wbv Maarn gaat onderzoek doen naar de mogelijkheden in het oorspronkelijke Tuindorp.
- De GUH zorgt dat Heuvelrug Wonen in 2020 kan starten met de bouw van 21 woningen voor de statushouders.
- De GUH ontwikkelt een meerjaren woningbouwprogramma voor nieuwbouw.

Betaalbaarheid

- De Federatie bouwt nieuw alleen nog betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
- De GUH geeft aan welke concrete maatregelen zij uitvoert om de woonlasten van huurders te verlagen.

Leefbaarheid

- De GUH en Federatie dragen bij aan een goede, veilige en schone woonomgeving.
- In navolging van de door de GUH geïnitieerde samenwerkingsovereenkomst voor een sluitende aanpak voor verward gedrag (eind 2018) geeft de GUH nu – in samenwerking met partijen – vorm aan de uitvoeringspraktijk.

Wonen & Zorg

- De Federatie en GUH maken afspraken over huisvesting van kwetsbare mensen (beschermd wonen) in navolging van de bestuurlijke afspraken ambulantisering en extramuralisering maatschappelijke opvang, gemaakt in 2018/2019.
- De Federatie wil samen met de GUH en lokale zorgpartijen afspraken maken over de jaarlijkse uitstroom uit de intramurale voorzieningen.
- De GUH draagt er zorg voor dat de Dorpsteams de eerste 3 maanden ambulante zorg overneemt bij nieuwe inwoners.
- De GUH dringt er bij de RSD op aan om bij verhuizing geen ruimte te laten ontstaan tussen de laatste in de vorige gemeente en de nieuwe bijstandsbetaling in de nieuwe gemeente.
- De GUH stelt met het oog op de uitwisseling van persoonsgegevens een convenant/samenwerkingsovereenkomst op m.b.t. schuldhulp en vroegsignalering, waarbij minimaal de Federatie, St. Dorpsteams, St. Schuldhulp en Humanitas betrokken worden als te ondertekenen partijen. Aan de samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van kwetsbare personen of personen met verward gedrag wordt door de GUH een privacyparagraaf toegevoegd.

Bijlage 2 Financiële paragraaf 2020 - 2024

De investeringen die onderdeel uitmaken van het Bod 2021 hebben gevolgen voor de financiële positie van de corporaties. Aan de hand van financiële parameters kan de ruimte worden bepaald om investeringen in nieuwbouw en woningverbetering uit te voeren of huurmatiging door te voeren. In deze paragraaf worden de financiële parameters omschreven en kort uitgelegd.

Financiële parameters

De financiële parameters worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook toegepast bij de afweging of voor een nieuwe lening van een woningbouwcorporatie een garantstelling (waarborg) kan worden verstrekt. Deze parameters geven een indicatie van de vermogenspositie en de kasstromen van de corporaties.

Solvabiliteit

Deze parameter meet de omvang van het weerstandsvermogen van de woningcorporatie in relatie tot het totale vermogen.

Loan to value (LTV)

Deze parameter geeft de verhouding aan tussen de hoogte van de nog niet afgeloste leningen en de actuele waarde (bedrijfswaarde) van het vastgoed.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, geeft aan in hoeverre een corporatie in staat is de rentelasten op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (huurinkomsten verminderd met exploitatiekosten).

Dekkingsratio

Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de nominale schuld en de marktwaarde in verhuurde staat.

Streefwaarden ratio's Heuvelrug Wonen

Streefwaarden Ratio's Heuvelrug Wonen 2020-2024								
DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	1,9	2,7	2,9	2,4	2,3	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	64%	63%	63%	62%	62%	✓	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	35%	36%	37%	38%	38%	✓	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	17%	17%	17%	18%	18%	✓	
Niet-DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,80	2,9	6,0	8,2	8,7	9,0	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	75%	76%	76%	78%	80%	✓	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	24%	22%	20%	18%	16%	✓	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	19%	17%	15%	13%	12%	✓	
Geconsolideerd	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm	
ICR	minimaal 1,40	1,9	2,8	3,1	2,5	2,5	✓	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	75%	76%	76%	78%	80%	✓	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	24%	22%	20%	18%	16%	✓	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	19%	17%	15%	13%	12%	✓	
Extra gegevens	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024		
Aantal gewogen VHE's		3.486	3.498	3.518	3.516	3.514		
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 25.200	€ 26.200	€ 26.800	€ 27.500	€ 28.200	✓	

Streefwaarden ratio's Rhenam Wonen

Streefwaarden Ratio's Rhenam Wonen 2020-2024							
DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,55	3,28	2,78	3,13	2,36	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	48,0%	40,0%	37,0%	35,0%	33,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	41,0%	50,0%	55,0%	58,0%	61,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	19,0%	23,0%	25,0%	27,0%	28,0%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	11,52	10,73	14,80	18,64	17,09	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	75,0%	78,0%	79,0%	81,0%	79,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	10,0%	9,0%	9,0%	9,0%	8,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	8,0%	7,0%	7,0%	6,0%	6,0%	V
Geconsolideerd	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,63	3,55	2,86	3,23	2,45	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 20%	47,0%	40,0%	37,0%	35,0%	32,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	39,0%	49,0%	53,0%	56,0%	59,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	19,0%	23,0%	25,0%	26,0%	27,0%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	
Aantal gewogen VHE's		2.892	2.984	2.996	3.010	3.025	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 25.500	€ 31.800	€ 35.300	€ 37.600	€ 40.400	V

Streefwaarden ratio's Woningbouwvereniging Maarn

Streefwaarden Ratio's Woningbouwvereniging Maarn 2020-2024							
DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,04	2,42	2,59	2,44	2,41	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	61%	63%	63%	64%	64%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	38%	36%	37%	35%	35%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	22%	20%	20%	19%	19%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geconsolideerd	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,04	2,42	2,59	2,44	2,41	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	61%	63%	63%	64%	64%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	38%	36%	37%	35%	35%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	22%	20%	20%	19%	19%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	
Aantal gewogen VHE's		307	305	309	309	313	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 34.313	€ 32.997	€ 33.553	€ 32.214	€ 33.201	V