



Prestatieafspraken Apeldoorn 2019

Prestatieafspraken Apeldoorn 2019

Inleiding

De prestatie afspraken 2018 zijn in de driehoek gemeente, corporaties en huurdersorganisaties volop in uitvoering. Onderliggende prestatieafspraken bouwen voort op de vorige afspraken. De constructieve samenwerking krijgt steeds beter vorm. Samenwerking, wederkerigheid en gelijkwaardigheid blijven belangrijke uitgangspunten.

De corporaties hebben voor 1 juli een overzicht verstrekt van activiteiten en voornemens voor 2019 en volgende jaren. Dit is 'het bod', de bijdrage van de corporaties aan het lokale volkshuisvestingsbeleid zoals dat is verwoord in de gemeentelijke woonvisie¹ (Woonagenda 2014-2018, einddatum: 31 december 2017). De gemeente stelt in december een nieuwe woonagenda vast. De totstandkoming van de prestatieafspraken liep parallel met de totstandkoming van de woonagenda. Waar mogelijk is al ingespeeld op de doelen uit de nieuwe woonagenda.

De drie partijen zijn gelijkwaardig. Elke partij levert een bijdrage vanuit haar eigen verantwoordelijkheid, positie en rol. Dat geldt niet alleen voor het overleg als zodanig. Ook wat betreft de uiteindelijke prestatieafspraken wordt verwacht dat de bijdrage van iedere 'partij' hierin wordt verwoord. Die bijdragen kunnen materieel (geld) zijn, maar kunnen ook betrekking hebben op inzet.

Voorgaande betekent dat, hoewel het bod van de corporaties het startpunt van het overleg is, ook de bijdrage en inzet van de gemeente en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken worden vertaald. Dit alles naar vermogen en op basis van evenwichtigheid en wederkerigheid.

¹ De woonvisie heet in de gemeente Apeldoorn "Woonagenda".

Inhoudsopgave

- A. Partijen
- B. Samenwerkingsovereenkomst
- C. Woonagenda
- D. Betaalbaarheid
- E. Beschikbaarheid
- F. Kwaliteit van de woningvoorraad
- G. Huisvesting bijzondere doelgroepen
- H. Wonen en zorg
- I. Leefbaarheid

A. Partijen

A. Gemeente Apeldoorn

B. Huurdersorganisaties:

- a. Stichting Huurdersbelangen Samen Een (Veluwonen)
- b. Huurdersbelangenvereniging De Sleutel (De Goede Woning)
- c. Ons Woongoed (Ons Huis)
- d. Huurdersbelangenvereniging WijZijn (de Woonmensen)

C. Woningcorporaties:

- a. Veluwonen
- b. De Goede Woning
- c. Ons Huis
- d. De Woonmensen

B. Samenwerkingsovereenkomst

Overwegende dat,

1. de Woningwet 2015 heeft geleid tot een wijziging van taken, verantwoordelijkheden en werkprocessen tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersverenigingen;
2. partijen op basis van gelijkwaardigheid, ieder voor haar deel, een eigen verantwoordelijkheid hebben voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in de betreffende gemeente, nu en in de toekomst;
3. de gemeente in afstemming met partijen een eigen woonbeleid ontwikkelt en periodiek actualiseert;
4. partijen op basis van geactualiseerd volkshuisvestelijk beleid² prestatieafspraken maken waarin voor de korte termijn (1 tot 2 jaar) concrete en meetbare afspraken worden vastgelegd. Daarnaast worden globale middellange termijnafspraken (2 tot 4 jaar vooruit) gemaakt . De afspraken gaan over de opgave en de realisatie van de bouw, het beheer en het onderhoud van huurwoningen in eigendom van bedoelde corporaties;
5. een belangrijke opgave is om gezamenlijk tot prestatieafspraken te komen die voor elk van de corporaties èn haalbaar zijn èn in een goede balans recht doen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Apeldoorn;
6. partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen, reden waarom partijen de intentie hebben om samenwerkingsafspraken gezamenlijk vast te leggen;

² Bijvoorbeeld in de vorm van een woonvisie, woonplan of gemeentelijke beleidsnota Wonen

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Doel van de samenwerkingsovereenkomst is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties (nu en in de toekomst).

Artikel 2

Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijk doel zoals omschreven in artikel 1 en overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014.

Artikel 3

De samenwerkingsafspraken dienen naast het aangeven van inhoudelijke richtingen ook als een agenda hoe de komende jaren partijen samen werken aan prestatieafspraken; om op die manier een beter gestroomlijnd proces te vormen waar de inbreng van elke partij voldoende tot z'n recht komt. Partijen streven naar structureel, constructief overleg gericht op de realisatie van het gezamenlijk doel. De afgevaardigden van de partijen zijn gemandateerd tot het maken van afspraken namens de partij waar zij toe behoren.

Artikel 4

Partijen overleggen tijdig, structureel en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking.

Artikel 5

Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk en gelijktijdig met elkaar te delen.

Artikel 6

Ieder der partijen is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen zodra dat haar inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel.

Artikel 7

Partijen komen overeen elkaar aan te spreken als de wijze van naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijk doel, met inachtneming van ieders onafhankelijke positie en rol.

Artikel 8

Bij een verschil van mening over de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst zullen partijen een mediator aanstellen. De mediator krijgt de opdracht een oplossing te zoeken om het verschil van mening te overbruggen.

Handtekeningenblad

Aldus overeengekomen te Apeldoorn op 6 december 2018

<i>Gemeente Apeldoorn</i>			
<i>N.T. Stukker</i>			
<i>Stichting Huurdersbelangen Samen Een</i>		<i>Veluwonen</i>	
<i>J. Schuurman</i>		<i>M.H. de Wilde</i>	
<i>Huurdersbelangenvereniging De Sleutel</i>		<i>De Goede Woning</i>	
<i>J.H. van Dongen</i>		<i>G.M.C. Walter</i>	
<i>Ons Woongood</i>		<i>Ons Huis</i>	
<i>J. Schoenmaker</i>		<i>A. Jongstra</i>	
<i>Huurdersbelangenvereniging WijZijn</i>		<i>De Woonmensen</i>	
<i>E. Anneveldt</i>		<i>V. van Oordt</i>	

C. Woonagenda Apeldoorn

Woonagenda Apeldoorn (2019 t/m 2022)

De gemeente Apeldoorn is verantwoordelijk voor het zorgen voor passende huisvesting voor huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Dit doet zij door in samenwerking met de woningcorporaties voldoende woningaanbod te creëren met keuzemogelijkheden en te zorgen voor een eerlijke woonruimteverdeling. Uitgangspunt is voldoende beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De ambitie is het verbeteren, maar minimaal consolideren van de positie op de woningmarkt van deze groep. Wat betreft huisvesting van zorgkwetsbaren en andere bijzondere doelgroepen, blijft er een taak voor de gemeente om met instellingen, waaronder de woningcorporaties, de juiste huisvesting en begeleiding te organiseren. Daarnaast zien we grote opgaven op het vlak van wonen en zorg en duurzaamheid. De uitgangspunten van 'de comfortabele gezinsstad' zijn leidend voor de woonagenda.

Afspraken:

- De gemeentelijke Woonagenda vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties met elkaar maken. Wij spreken met elkaar af dat de gemeente altijd zorgt voor een actuele Woonagenda. In die gevallen waar de prestatie afspraken afwijken van de nieuwe Woonagenda wordt in onderling overleg bepaald of wordt afgeweken van de afspraken.
- Aan de hand van de samenwerkingsovereenkomst wordt het proces van de prestatieafspraken jaarlijks, in het eerste kwartaal, geëvalueerd. De stuurgroep prestatieafspraken neemt hiertoe het initiatief.

D. Betaalbaarheid

Het doel is te zorgen voor **voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep**.

Definities:

“Voldoende”: in het onderzoek van Companen (2018) wordt aangegeven dat als er netto 500 sociale huurwoningen worden toegevoegd er voldoende betaalbare huurwoningen zijn.

“Betaalbaar”: een woning met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68; prijspeil 2018).

“Doelgroep”: huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018)

In onderstaande tabel (01-01-2018*) zijn alle zelfstandige en onzelfstandige verhuureenheden van de woningcorporaties weergegeven.

Huidige kale huur	De Goede Woning	%	de Woonmensen	%	Ons Huis	%	Veluwonen	%	VSW	%
≤ 417,34	817	10%	557	10%	555	11%	155	13%	2084	10%
417,35 - 597,30	4.141	52%	2551	46%	2756	53%	733	63%	10181	51%
597,31 - 640,14	1.047	13%	644	12%	743	14%	116	10%	2550	13%
640,15 - 710,68	1.374	17%	1177	21%	770	15%	90	8%	3411	17%
> 710,68	346	4%	171	3%	137	3%	9	1%	663	3%
Zorgeenheden**	267	3%	486	9%	228	4%	55	5%	1036	5%
Eindtotaal***	7992	100%	5586	100%	5189	100%	1158	100,0%	19925	100%
<i>Sociale huurwoning</i>	7379	92%	4929	88%	4824	96%	1094	98%	18226	92%

* Alle wooneenheden, inclusief onzelfstandige eenheden (zoals kamers, zorgeenheden), woonwagens en standplaatsen en DAEB en niet-DAEB.

** Zorgeenheden die worden verhuurd als gebouw of complex aan een zorginstelling. De zorginstelling betaalt een huurprijs voor het geheel (woningen/verblijfseenheden, algemene voorzieningen, etc.). De financiering is geregeld via indicatiestellingen *inclusief verblijf (intramuraal)*. De cliënt betaalt zelf geen huur. De huurprijs per eenheid is daardoor onbekend.

*** Afrondingsverschillen mogelijk.

Voldoende betaalbare woonkwaliteit

We staan gezamenlijk voor voldoende woningen voor de doelgroep, betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijs categorieën met een zo hoog mogelijke slaagkans voor woningzoekenden.

Betaalbare woonkwaliteit kent twee dimensies. Allereerst moet er een gedifferentieerd aanbod in prijs categorieën zijn. Daarnaast zorgt verduurzaming van woningen voor lagere woonlasten. Dit laatste onderwerp krijgt in deze prestatieafspraken extra aandacht.

Tabel toewijzingen naar prijsklasse (sociale huurwoningen)

Aantal toewijzingen in prijsklasse:	2015		2016		2017	
tot kwaliteitskortingsgrens/ maximale huurgrens < 23 jaar	117	8%	145	10%	171	11%
tot aftoppingsgrens 1- en 2- persoonshuishoudens	397	27%	772	54%	826	55%
tot aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	256	17%	235	16%	247	16%
tot maximale huurgrens huurtoeslag	694	47%	286	20%	256	17%
	1464	100%	1438	100%	1500	100%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek, (Afrondingsverschillen mogelijk).

Voldoende differentiatie in prijs en woningtypen

Het is van groot belang dat niet alleen de totale hoeveelheid sociale huurwoningen toereikend is voor de doelgroep, maar ook dat er binnen die voorraad aan sociale huurwoningen voldoende differentiatie is in prijs en woningtypen. De prijsdifferentiatie is door de corporaties in 2016 aangepast om passend toewijzen voor de primaire doelgroep³ beter mogelijk te maken.

Totale woonlasten

Waar het gaat om betaalbaarheid, is het van belang om te kijken naar de totale woonlasten voor een huishouden. De woningcorporaties voeren een verantwoord huurbeleid waarbij zij streven naar betaalbaarheid voor iedereen. Energiebesparende maatregelen zijn bedoeld om woonlasten te verminderen. De woningcorporaties zorgen voor een aanbod van huurwoningen in alle huurprijs categorieën en geven uitgebreide voorlichting over de woonlasten van de woning in relatie tot het inkomen van de woningzoekenden. Waar het gaat om de totale woonlasten realiseert de gemeente zich dat naast de huur en eventuele servicekosten, ook de energielasten, de OZB, de rioolheffing en de afvalstoffenheffing daar direct of indirect voor een

³ De doelgroep is te onderscheiden in de primaire doelgroep en secundaire doelgroep. Tot de primaire doelgroep behoren huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Tot de secundaire doelgroep behoren huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen maar lager dan € 36.798. Deze laatste huishoudens hebben dus geen recht op huurtoeslag.

huishouden in Apeldoorn deel van uit maken.

Afspraken betaalbaarheid:

- De woningcorporaties voeren een gematigd huurbeleid waarbij zij streven naar betaalbaarheid voor iedereen. Dit huurprijsbeleid doet recht aan de draagkracht van bewoners en woningzoekenden en aan de financiële continuïteit van de verhuurders. Daarbij staat de doelgroep binnen de sociale huursector centraal. Hiermee leveren de corporaties een maatschappelijke bijdrage aan de beheersing van de woonlasten van huurders met lagere inkomens. De woningcorporaties geven voorlichting over de woonlasten.
- Partijen maken de volgende procesafspraken over het onderwerp inkomensafhankelijke huurverhoging: indien inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast wordt de opbrengst rechtstreeks geïnvesteerd in (energetische) verbetering van de bestaande woningvoorraad. De opbrengst die hiervoor beschikbaar komt, wordt bepaald op basis van de daadwerkelijk aangezegde inkomensafhankelijke huurverhoging. De hoogte hiervan is vooraf niet bekend. Partijen maken nadere, toetsbare afspraken over de besteding van deze extra middelen. De individuele corporaties leggen het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging, gekoppeld aan de investeringen, voor aan hun huurdersbelangenvereniging via een gekwalificeerd adviestraject.
- Wanneer de gemeente lastenverhogingen doorvoert, wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de primaire doelgroep (minimabeleid).

Uit: "Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019"

Passend toewijzen

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">- Toewijzingsbeleid en streefhuurverlaging in verband met 'passend toewijzen' conform afspraken binnen de regio Stedendriehoek. De streefhuur is de huur die wordt toegepast bij mutatie.- Voor de toewijzing geldt als maatstaf per gemeente:<ul style="list-style-type: none">o 60% heeft een huur onder de 1e aftoppingsgrens (€597,30)o 20% heeft een huur tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (€597,31 tot €640,14)o 20% heeft een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€710,68)- Op individueel niveau wordt dit door iedere corporatie afzonderlijk nagestreefd. Hierbij mag in elke categorie een marge van plus of min 10% worden gehanteerd.
-------------------------------	--

Woonlasten

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">- Alle energetische investeringen hebben als doel de totale woonlasten van onze huurders positief te beïnvloeden.- Voorafgaand aan het tekenen van een huurovereenkomst voeren we, indien nodig, een adviesgesprek over de huurprijs, de verwachte energiekosten en het besteedbaar inkomen. Wanneer blijkt dat het inkomen en de te verwachten woonlasten ver uit elkaar liggen, wijzen wij de bewoner op mogelijke toekomstige problematiek.- Via de website van Woonkeus wordt informatie gegeven over woonlasten en wordt verwezen naar de woonlastentool van het Nibud. Binnen Woonkeus is een werkgroep aan het beoordelen of de Nibud-woonlastentool specifiekere gemaakt kan worden zodat het nog beter inzicht geeft in de werkelijke woonlasten.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none">- Woonlastencheck door verhuurder: bij elke woningtoewijzing voeren we een betaalwaardigheidscheck uit. Dit geldt voor onzelfstandige woningen, sociale huurwoningen en de geliberaliseerde huurwoningen. De betaalwaardigheidscheck is een samenvatting van o.a. negatieve betaalervaringen en incassoregistraties. Bij een check worden uitslagen weergegeven in stoplichtmodules, waarbij een score wordt weergegeven. De informatie gebruiken we om kandidaat huurders te beschermen voor betaalproblemen.- Bij energetische verbetering in het onderhoud (bijv. isolatie, dubbelglas) rekenen we bij de zittende huurders geen huurverhoging. Voor het toevoegen van elementen die energie opwekken (bijv. zonnepanelen) vragen we een vergoeding in de servicekosten.

De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Bij woningtoewijzingen voeren we een betaalwaardigheidscheck uit. De betaalwaardigheidscheck levert informatie op over o.a. negatieve betaalervaringen en incassoregistraties. Als de check hiertoe aanleiding geeft, gaan we in gesprek met de woningzoekende. De informatie gebruiken we om kandidaat huurders te beschermen voor betaalproblemen. - We streven naar de uitvoering van twee pilots gericht op de verlaging van servicekosten in 2019 door aanpassing schoonmaakprogramma en/of zelfwerkzaamheid huurders. - Voor het isoleren van de bestaande schil vragen we geen huurverhoging aan zittende huurders. Wel rekenen we een vergoeding voor zonnepanelen. - De wijze van voorlichting over energiebesparing en gebruik nieuwe installaties bij verduurzamingsprojecten wordt nader uitgewerkt.
Veluwonen	<ul style="list-style-type: none"> - Veluwonen vraagt van zittende huurders geen huurverhoging bij energetische verbetering tot A-label. - Bewoners worden gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van een energicoach.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Geen huurverhoging voor zittende huurders bij energetische verbetering van een wooncomplex (projectmatig) - Bij woningtoewijzingen checken we – als daar aanleiding toe is- de betaalwaardigheid en helpen bij het voorkomen of goed ‘regelen’ van schulden. - In 2019 beschouwen we het servicekostenbeleid, en onderzoeken dan ook of er mogelijkheden zijn de woonlasten te verminderen.

Huurbeleid (huurverhoging; streefhuur)

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> - Bij huuraanpassing wordt de streefhuur als maatstaf genomen. Bij een woningmutatie betalen nieuwe bewoners de streefhuur, ook als dat betekent dat de huur van de betreffende woning verlaagd moet worden. Bij mutatie wordt de huurprijs zodanig vastgesteld dat aan de in de regio Stedendriehoek gemaakte afspraken over passend toewijzen kan worden voldaan.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Bij de jaarlijkse huuraanpassing nivelleren we de huurprijzen. Huren met een hogere huur dan de streefhuur verlagen we met het inflatiepercentage. - We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra inkomsten hieruit investeren we in energetische projecten.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Het voornemen is om de streefhuursystematiek per 2019 te wijzigen. Dit zal gemiddeld genomen geen consequenties hebben voor de betaalbaarheid van ons woningaanbod. Dit is nog onderwerp van gesprek met WijZijn in 2018.

	<ul style="list-style-type: none"> - Met WijZijn wordt gesproken over de huurverhoging in 2019.
Veluwonen	<ul style="list-style-type: none"> - Veluwonen voert een gematigd huurbeleid: de huur wordt per 1 juli verlaagd wanneer de huidige huur hoger is dan de streefhuur. Dit betreft in de Apeldoornse dorpen ±200 woningen. - Specifieke maatregel: Veluwonen verlicht de woonlasten van huishoudens met een huur boven de 2e aftoppingsgrens, indien die huur bovendien hoger is dan de streefhuur. De huur voor zittende huurders wordt dan in stappen verlaagd naar streefhuur (2019: 3e stap). In 2019 betreft deze aanvullende maatregelen in de Apeldoornse dorpen ongeveer ±70 huurders.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Begin 2019 worden de streefhuren opnieuw vastgesteld. (in samenspraak met Ons Woongoed). Hiermee willen we bereiken dat er meer logica zit in de streefhuren van een complex. Door beleidswijzigingen van de afgelopen jaren zijn er op sommige plekken moeilijk uitlegbare verschillen ontstaan. Ook willen we waar mogelijk, meer differentiatie in huurprijs aan brengen in kwetsbare wijken, zodat er verschillende inkomensgroepen in een wijk komen.

E. Beschikbaarheid

Kernopgave prestatieafspraken

Het belangrijkste uitgangspunt van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de doelgroep met een betaalbare woonkwaliteit. Dit is de kernopgave. Of er voldoende woningen zijn wordt onder meer tot uitdrukking gebracht in de slagingskans.

De omvang van de doelgroep wijzigt in de tijd. Op basis van recent woningmarktonderzoek (Companen, 2018) blijkt dat op de korte termijn de doelgroep zal toenemen, maar dat op de langere termijn er sprake is van stabilisatie danwel lichte afname.

De rol van de gemeente in deze betreft een regiefunctie in de woningbouwprogrammering. Om te zorgen dat er voldoende woningen in het betaalbare segment⁴ worden toegevoegd, wordt afgesproken dat de sociale woningvoorraad van de woningcorporaties in de periode 2019-2023 netto met 500 sociale huurwoningen wordt uitgebreid. Concreet betekent dit: eind 2023 zijn er 18726 sociale huurwoningen in het bezit van de Apeldoornse corporaties.

Beschikbaarheid sociale huurwoning	2015	2016	2017
Aantal actief woningzoekenden	5797	5657	6850
Aantal toewijzingen sociale huurwoningen	1464	1438	1500
Slagingspercentage woningzoekenden (incl. urgenten)	25%	25%	22%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Afspraken beschikbaarheid

- Partijen willen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen voor de doelgroep. De marktindicatoren⁵ geven aan dat de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt. Om aan de vraag te voldoen is het nodig om in de periode 2018-2022 netto 500 sociale huurwoningen bij te bouwen. De corporaties zijn bereid hun investeringscapaciteit ten volle aan te wenden. De gemeente zal samen met de corporaties kijken welke grondposities beschikbaar zijn om in te kunnen zetten voor sociale woningbouw. Er zal eerst onderzocht worden om welke grondposities het over en weer gaat en welke programma's en welke kwaliteit gerealiseerd zal kunnen worden. Gemeente en corporaties maken in het 1^e kwartaal

⁴ Huurwoningen met een huur < huurtoeslaggrens.

⁵ De volgende indicatoren worden gebruikt om de marktdruk te meten: slagingspercentage, aanbiedingsgraad, inschrijfduur, aantal reacties en zoektijd. Middels de woningmarktmonitor sociale huursector worden deze halfjaarlijks door VSW gepresenteerd op basis van gegevens van Woonkeus Stedendriehoek.

van 2019 een plan van aanpak met “SMART” afspraken. Hierin wordt in ieder geval opgenomen welke bouwlocaties worden aangewezen, welke corporatie bouwt waar, wanneer en met welke kwaliteit en prijs.

- Met behulp van de woningmarktmonitor houden wij de omvang van de doelgroep, het aantal beschikbare sociale huurwoningen en het slagingspercentage in zicht. De woningcorporaties maken deze monitor halfjaarlijks op.
- Wanneer gemeente en/of huurdersorganisaties eigen onderzoek willen doen, zullen de woningcorporaties geanonimiseerde data uit het woonruimteverdeelsysteem (Woonkeus Stedendriehoek) beschikbaar stellen.

Sturing op nieuwbouw

Een actuele programmering die kwalitatief en kwantitatief aansluit op de doelen en ambitie

Voor de realisatie van nieuwbouw vormt de woningbouwprogrammering de basis. Op basis van actualisaties van de woningbouwprogrammering stellen we gezamenlijk vast voor de periode 2018-2022 welke keuzes er qua aantallen en kwaliteiten gemaakt moeten worden. Daarbij zit ook de keuze voor het aandeel sociale woningbouw in de programmering. Het vullen van braakliggende terreinen in de bestaande stad krijgt prioriteit. Ook wordt gekeken naar tijdelijke invulling van braakliggende terreinen.

De gemeente is uitvoerig in gesprek geweest met de regio over de woningbouwprogrammering en vooral de grote toename naar behoefte aan woningen. Dit heeft geresulteerd in de regionale woonagenda die in het najaar 2018 wordt vastgesteld. In deze regionale woonagenda heeft Apeldoorn voor de aankomende jaren een handelingsperspectief van 5500 huur- en koopwoningen voor de periode 2018 – 2027. Circa 4000 woningen hiervan worden nu gebouwd, zitten in bestemmingsplannen of zijn contractueel verplicht. Voor de 1500 woningen die resteren wordt gekeken naar een invulling in projecten en initiatieven over de stad en de dorpen. De uitkomsten van het Companen onderzoek (netto uitbreiding met 500 sociale huurwoningen) maken hier onderdeel van uit. De gemeente monitort permanent de ontwikkeling van vraag en aanbod op de Apeldoornse woningmarkt en kijkt tweejaarlijks of we nog op koers liggen. Indien wenselijk stelt de gemeente de woningbouwprogrammering bij.

Grondprijzen

Partijen komen overeen dat de gemeente de grondprijzen hanteert zoals die door de raad, nota gronduitgifteprijsbeleid 2012, voor sociale huur zijn vastgesteld. Te weten €24.000,= voor grondgebonden woningen en €20.000,= voor gestapelde woningen. Op basis van deze grondprijzen worden, op grond van de gemeente, sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2018: € 710,68). Is er behoefte aan nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen op grond van de gemeente, dan dient de grondprijs daarvoor verlaagd te worden.

Indien nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen dan de liberalisatiegrens op grond van de gemeente worden gerealiseerd, dan wordt de grondprijs in verhouding daartoe verlaagd. Als voorbeeld: bij een huurprijs van 597, wordt de grondprijs verlaagd tot $597/710 \times 100\% = 84\%$ van het afgesproken bedrag.

Kostenverdeling bij nieuwbouw

Een continue, zorgvuldige afstemming van de projecten blijft noodzakelijk. Het tegengaan van gestapelde ambities en onnodige regeldruk willen we voorkomen. Het bouwbesluit vormt de basis voor het realiseren van nieuwbouw. Daar waar sprake is van een potentieel herstructureringsgebied, treden partijen vroegtijdig met elkaar in overleg en verkennen of er sprake is van een gedeelde maatschappelijke opgave. Bij de vastgestelde herstructureringsopgaven hebben de gemeente en de woningcorporaties beiden een verantwoordelijkheid hetgeen o.a. tot uiting komt in een

gezamenlijke inspanning voor een haalbaar en (financieel) uitvoerbaar plan en leveren beiden een bijdrage in de verkenning naar deze haalbaarheid. De gemeente brengt de gereserveerde vervangingsinvesteringen voor groen, wegen en riolering aan het begin van het planproces transparant in beeld en zet de gereserveerde middelen in. De in bijlage opgenomen financiële afspraken worden vanuit deze intentie toegepast.

Afspraken: een actuele programmering die kwalitatief èn kwantitatief aansluit op de doelen en ambitie

- Een zorgvuldige onderlinge afstemming tussen partijen van de projecten en gebieden. Jaarlijks herijken de corporaties en de gemeente de projecten voor de komende 2 jaar met een doorkijk van nog eens 2 jaar. Dit moment wordt ook gebruikt voor de afstemming van beschikbaarheid mensen en middelen. De herijking wordt besproken in een tripartite overleg.
- Voorkomen van gestapelde ambities en onnodige regeldruk. Het bouwbesluit vormt de basis voor het realiseren van nieuwbouw. Hier boven op zullen door de gemeente geen andere bouwkundige verplichtende voorwaarden worden gesteld. Om de betaalbaarheid te waarborgen worden er door de gemeente ook geen andere aanvullende eisen gesteld.
- Bij herstructurering hebben de gemeente en de woningcorporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente brengt gereserveerde vervangingsinvesteringen vooraf transparant in beeld en zet deze in ten behoeve van het maatschappelijk belang. Bestaande afspraken over specifieke projecten worden gecontinueerd.
- Om te zorgen dat partijen zicht houden op dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd en dat dit in het juiste tempo gaat, wordt halfjaarlijks de voortgang gemonitord. De gemeente stelt dit overzicht op.
- De financiële afspraken tussen de Gemeente Apeldoorn en de woningcorporaties zijn hieronder beschreven.
- De huurdersorganisaties geven aan dat de prijs van nieuwbouwwoningen onder de 1^e aftoppingsgrens huurtoeslag (2018: € 597) moet blijven. Omdat de corporaties streven naar een gedifferentieerde woningvoorraad met een optimale prijs-kwaliteits verhouding wordt hier niet altijd aan voldaan. Er wordt gebouwd (aantallen en prijscategorieën) op basis van de in de Woonagenda aangegeven woningbehoefte. De huurdersorganisaties worden hier actief over geïnformeerd.
- Om de druk op de leefbaarheid in bepaalde wijken te laten afnemen wordt bij nieuwbouw gestreefd naar variatie in woningtypologie en prijsklassen. Daarbij hebben locaties die liggen in buurten met weinig of geen sociale huurwoningen de voorkeur.

Financiële afspraken

Drie productierollen

1	Corporatie koopt zelf ruwe grond	Gemeente faciliteert
2	Corporatie doet herstructurering bestaande wijk	Gemeente faciliteert
3	Corporatie koopt bouwrijpe grond van gemeente	Gemeente verkoopt bouwrijpe grond

Werkwijze onder 1

- a) De gemeente zal bij bouwplanontwikkeling (art 6.2.1. Bro) alle kosten conform de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) op de initiatiefnemer verhalen, middels anterieure overeenkomst AC1 en AC2. Deze kosten moeten een aantoonbare relatie hebben met de werkelijk verrichte werkzaamheden. De Gemeente zal deze per project inzichtelijk maken. Voor bouwleges geldt de (methodiek van de) Legesverordening.
- b) De gemeente wil vrijblijvend taxatie-expertise inzetten zonder dat het repercussies heeft voor een later vast te stellen WOZ of Inbrengwaarde nieuwe Wro
- c) Bijdrage bovenwijkse voorzieningen worden verevend op een hoger schaalniveau (zie uitwerking bovenwijks/ gronduitruiling bijlage 1).
- d) Overname/terugneming grond wordt verevend op gebiedsniveau (zie uitwerking bovenwijks/ gronduitruiling bijlage 1).
- e) Bij een gebiedstekort kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente om hierin een bijdrage te leveren. Hierbij wordt de integrale kostprijs uitgerekend. Dekkingsmogelijkheden, maatschappelijk rendement en ongeoorloofde staatssteun worden onder meer meegenomen in de afweging die de gemeenteraad maakt hoe om te gaan met een mogelijke bijdrage aan het tekort.

Werkwijze onder 2

- a) Herstructurering is voor rekening en risico van de desbetreffende corporatie. De gemeente is hierbij geen risicodragend partner.
- b) Met de corporaties wordt vanuit hun herstructureringsopgave gekeken naar de gemeentelijke inzet vanuit vervangingsbudgetten openbare ruimte.
 1. Per project worden afspraken gemaakt over de inzet van vervangingsbudgetten openbare ruimte.
 2. Hiervoor wordt vierjaarlijks, in samenwerking met de corporaties, een investeringsplan opgesteld. Doelstelling is dat de corporaties vroegtijdig zekerheid hebben over beschikbare middelen van gemeente zijde.
 3. Ambtelijke afspraken zullen per project bestuurlijk voor besluitvorming voorgelegd worden.
- c) De gemeente zal bij bouwplanontwikkeling (art 6.2.1. Bro) de kosten conform de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) op de initiatiefnemer verhalen, middels anterieure overeenkomst AC1 en AC2. Deze kosten moeten een aantoonbare relatie hebben met de werkelijk verrichte werkzaamheden. De Gemeente maakt deze per project inzichtelijk. Voor bouwleges geldt de (methodiek van de) Legesverordening.

- d) Bijdrage bovenwijkse voorzieningen worden verevend op een hoger schaalniveau (zie uitwerking bovenwijks/ gronduitruiling bijlage 1).
- e) Overname/terugneming grond wordt op gebiedsniveau afgerekend.
- f) Bij een gebiedstekort kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente om hierin een bijdrage te leveren. Hierbij wordt de integrale kostprijs uitgerekend. Dekkingsmogelijkheden, maatschappelijk rendement en ongeoorloofde staatssteun worden onder meer meegenomen in de afweging die de gemeenteraad maakt hoe om te gaan met mogelijke bijdrage aan het tekort.

Werkwijze onder 3

- a) Vrije sector huur, vrije sector koop en sociale koop: gemeente hanteert de uitgifteprijs conform de op 12 april 2012 door de raad vastgestelde systematiek – nota gronduitgifteprijsbeleid. Corporaties worden gelijkgesteld met andere marktpartijen.
- b) Sociale huur: De prijs voor een bouwperceel voor een grondgebonden woning in de sociale huur is € 24.000 en wordt ingaande 01-01-2015 elk jaar verhoogd met de index van de CBS-reeks werknemers laag.*
- c) De prijs voor een gestapelde woning in de sociale huur is € 20.000 en wordt ingaande 01-01-2015 elk jaar verhoogd met de index van de CBS-reeks werknemers laag.*
- d) Vanwege het gegeven dat sprake is van woningen die mogelijk te zijner tijd ook uitgepand zullen gaan worden geldt er een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke bescherming.
- e) Publiekrechtelijk: De gemeente maakt actief gebruik van vastlegging van een percentage voor sociale huur in bestemmingsplannen: vanuit volkshuisvestelijke beleid is de doelstelling dat deze woningen de eerste 10 jaar in de sociale huursfeer blijven.
- f) Privaatrechtelijk: Er geldt een bijbetalingsregeling bij uitpanding (zie rekenmethodiek bijlage 1). Bij een verkoopcontract wordt de marktwaarde van de grond vastgelegd als ware het een koopwoning (prijs A) en we berekenen de uitgifteprijs zoals onder (1.a,b,c) geschetst (prijs B). Het verschil tussen A en B wordt bepaald bij een gronduitgifte en wordt elk jaar vermeerderd met 1,5%. Bij uitpanding betaalt de wederpartij het verschil aan de gemeente. Het aan de gemeente te betalen bedrag wordt in 20 jaar lineair afgebouwd.
- g) De gemeente biedt aan de grond in erfpacht te nemen, want dat past mogelijk binnen het financieringspatroon van de corporatie.

* bij 3b en 3c:

- Ingangsdatum: 01-01-2015.
- Index: CBS consumentenprijsindex.
- Op basis van deze grondprijzen worden sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2015: € 710,68). Is er behoefte aan nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen, dan dient de grondprijs daarvoor verlaagd te worden.

Uit: "Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019"

Nieuwbouw, aankoop

Alle woningcorporaties	- Nieuwbouw is er op gericht om de voorraad sociale huurwoningen op korte termijn te vergroten en op de lange termijn de volkshuisvestelijke opgave kwalitatief en kwantitatief te borgen.
-------------------------------	--

	De Goede Woning	Ons Huis	De Woonmensen	Veluwonen	VSW
Nieuwbouw: opleveringen gepland 2019 sociale huur	0	139	0	6	145

Let op: deze tabel geeft het aantal opgeleverde woningen in 2019 aan.

F. Kwaliteit van de woningvoorraad

Verkoop, sloop en (vervangende) nieuwbouw is nodig om de belangrijkste ambitie, namelijk voldoende woningen voor de doelgroep met een betaalbare woonkwaliteit te kunnen realiseren.

Afspraken sturen op woonkwaliteit van de stad

- De gemeente gaat met diverse partijen in de stad intensiever in overleg over de totale ontwikkeling van de stad met daarbinnen een foto van de wijk, gebiedsvisies, de wijkaanpak en kansenkaarten.
- In het jaargesprek tussen de gemeente en de individuele woningcorporatie gaan we in dialoog over het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) van VSW en de betreffende corporatie i.r.t. gewenste ontwikkeling van de stad/gebiedsvisies.
- Bij het afstoten van (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen en ontmoetingsplekken wordt de woningcorporaties en huurdersorganisaties om advies gevraagd. Het gaat over het (toekomstig) functioneren van wijken en buurten.
- Partijen staan gezamenlijk voor voldoende woningen met een betaalbare woonkwaliteit voor de doelgroep, en zullen daarom hun strategisch voorraadbeleid op elkaar afstemmen. Verkoop van woningen wordt altijd in dit licht gezien.
- Bij complexgewijze verkoop van woningen door woningcorporaties wordt een zienswijze aan de gemeente en huurdersorganisatie gevraagd. Bij deze zienswijze toetsen gemeente en huurdersorganisatie aan de kernopgave, aan de samenstelling van de woningvoorraad in de wijk en naar eventuele mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid.
- Losse, individuele, verkoop van woningen is aan de corporatie zelf. Deze verkopen maken onderdeel uit van het door de corporatie gevoerde strategisch voorraadbeleid. Dat strategisch voorraadbeleid is een gesprekstema tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties.
- Als duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd in een complex van de woningcorporatie, zal de woningcorporatie zich inspannen om de aannemer een passende aanbieding te laten doen aan de in dat complex aanwezige particuliere woningeigenaren.

Uit: “Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019”

Verkoop, liberalisatie en sloop

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">- Wij voeren terughoudend verkoopbeleid.- Verkoop is ook een volkshuisvestelijk instrument: We hebben een specifiek deel van ons bezit aangewezen voor verkoop. De te verkopen woningen worden verkocht bij mutatie en zittende bewoners kunnen deze woningen kopen. De af te stoten woningen (die niet nodig zijn voor het huisvesten van de primaire en secundaire doelgroep) bieden we meestal aan middengroepen aan.- Daarmee leveren we een bescheiden bijdrage aan het aanbod voor middengroepen en aan de differentiatie van buurten en dorpen.- Zorg en maatschappelijk vastgoed blijft onderdeel van ons bezit in de wijken waarin we werkzaam zijn.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none">- Ongeveer 9 koopgarantwoningen worden na terugkoop doorverkocht. De overige teruggekochte woningen worden verhuurd.- Ongeveer 7 woningen worden bij mutatie verkocht (bij rijtjes van woningen waar merendeel al van verkocht is).- Er zijn geen nieuwe clusters aangewezen voor verkoop
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none">- De Woonmensen zet in op het volledig afstoten van vrije sector woningen en behoud van de omvang van de sociale huur.- Het streven is om Maatschappelijk Onroerend Goed en Bedrijfs Onroerend Goed dat niet aan de portefeuillestrategie voldoet, af te stoten.
Veluwonen	<ul style="list-style-type: none">- Vrije sector woningen worden in principe afgestoten.- In de Apeldoornse dorpen zijn ±100 woningen bestemd voor verkoop, incl. 20 vrije sector woningen. We verwachten jaarlijks ongeveer 10 woningen te verkopen.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none">- Wij verkopen geen sociale huurwoningen, tenzij bouwkundig; technisch of verhuurtechnisch niet (meer) geschikt voor sociale huur (portefeuillestrategie 2018-2027). In 2019: geen sloopplannen.

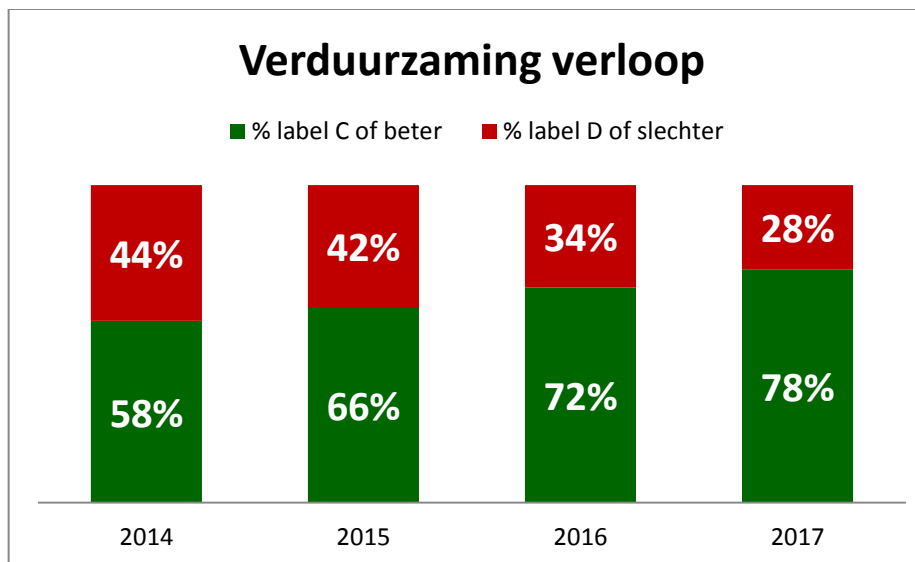
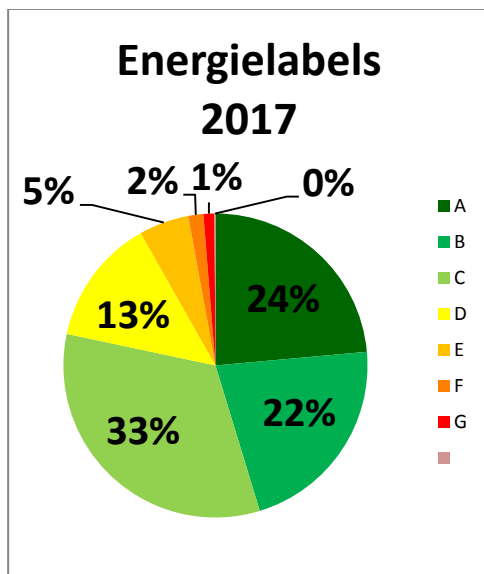
Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad in 2019

	De Goede Woning	Ons Huis	de Woonmensen	Veluwonen	VSW
Aantal woningen verkoop	16	0-10	26	10	-52-62
Aantal woningen sloop	0	0	43	0	-43
Aantal woningen van sociaal naar vrije sector (liberalisatie)	0	2 a 3 (bij mutatiegraad van 5%)	0	0	-2 a 3
Nieuwbouw opleveringen	0	139	0	6	+145
Aankoop vastgoed (woningen tbv verhuur)	19 (betreft terugkoop die weer in verhuur komen)	0	0 (behoudens eventuele terugkoop koopgarant en andere beschermde koop producten)	0 (behoudens eventuele terugkoop koopgarant)	+19
Totaal toevoeging/onttrekking	+3	+126-137	-69	-4	+56-67

Het verduurzamen van de woningvoorraad

Waar het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad hebben de woningcorporaties met hun omvangrijke hoeveelheid woningbezit in de stad en de dorpen een belangrijke maatschappelijke taak. Op dit moment heeft het woningbezit van de woningcorporaties gemiddeld label C. De corporaties streven naar een energiezuinige woningvoorraad uitgedrukt in een gemiddeld label.

De corporaties hebben voor het bod 2019 de ambitie bijgesteld. De ambitie wordt gemiddeld label B in 2021. Deze ambitie vasthouden vraagt om extra inspanningen van de woningcorporaties, de gemeente en de huurders samen .



Afspraken verduurzamen van de woningvoorraad

- De totale woningvoorraad van de woningcorporaties heeft gemiddeld label B in 2021.
- Nieuwbouw wordt altijd gasloos uitgevoerd. Vooruitlopend op nieuwe wetgeving wordt er voor woningen, waarvan de omgevingsvergunning na 1 januari 2019 wordt aangevraagd, gestreefd naar BENG. De mate van het toepassen van extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop bouwbesluit wordt door de corporatie per project afgewogen.
- We gaan door met de reeds in gang gezette duurzaamheidsprojecten in de wijken en grijpen kansen aan om meer projecten te starten.
- De gemeente pakt een actieve rol in het stimuleren van particuliere woningbezitters om woningen te verduurzamen.
- De gemeente neemt de regierol in het bij elkaar brengen van partijen met als doel om de energietransitie (verduurzaming, gasloos, etc.) vorm te geven.
- De gemeente heeft de verplichting om in 2021 een warmtevisie op te leveren. Hierin staat per wijk hoe de energievoorziening eruit moet gaan zien.
- De gemeente brengt snelheid in flora en fauna procedures. De gemeente zorgt er voor dat deze procedures geen vertraging opleveren in de projectontwikkeling.
- Partijen stemmen hun plannen onderling af.
- We zetten in op bewustwording bij huurders:
 - Huurders krijgen informatie en weten wat ze zelf aan energiebesparing kunnen doen.
 - De gemeente zorgt voor energiecoaches.
 - Corporaties en gemeenten leggen aan bewoners en huurdersorganisaties uit waarom, waarvoor gekozen wordt. Wat waarom nu en wat over bv tien jaar. “Onbekend maakt onbemind”.
 - De corporaties maken zichtbaar wat de kosten voor de energiecomponent zijn.
 - De huurdersorganisaties zorgen voor ambassadeurs, bv door de inzet van enthousiaste bewoners, bewonerscommissies, verhalen in bewonerscommunicatie.
- Corporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente werken samen in een werkgroep duurzaamheid. Doel is de concept prestatieafspraken voor te bereiden, en gemaakte afspraken te monitoren. We willen gezamenlijk leren door ervaringen te delen.

Uit: "Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019"

Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad (duurzaamheid) en kwaliteit

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">- We verlagen de woonlasten en vergroten het wooncomfort door te investeren in energetische maatregelen in bestaand bezit of door het toevoegen van nieuwbouw en leveren daarmee een bijdrage aan duurzaamheid en CO2-reductie. In 2018 hebben we de eerste versie van de Aedesroutekaart op weg naar een CO2-neutrale sociale voorraad in 2050 opgesteld. De eerste versie laat in Apeldoorn (e.o) gemiddeld grofweg zien dat we met veel extra inspanning ongeveer 60% CO2-reductie kunnen behalen in 2050. Dit verschilt nog wat per corporatie en laat ook zien dat aanvullende compensatie nodig is. En dat de corporaties de verduurzamingsopgave niet alleen aankunnen. Samenwerking met o.a. huurders en de gemeente is daarbij van essentieel belang.- De gemeente is, samen met partijen, in 2018 gestart met de oriëntatie op toekomstige collectieve warmtebronnen per wijk. In 2018 zijn de eerste warmtekansenkaarten gepresenteerd die de basis vormen voor het gesprek op wijkniveau. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol.- In gezamenlijke lobby proberen we de discussie over de verhuurdersheffing en bv de ATAD belasting ten goede te keren. We zetten gezamenlijk in op het ombuigen van belastingmaatregelen naar investeringscapaciteit voor de corporaties. De verduurzamingsopgave is groot en mag niet ten koste gaan van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Er is voor de totale verduurzamingsopgave meer geld nodig dan de sector thans voor handen heeft.- Eind 2021 willen we gemiddeld label B behalen. We merken daarbij op dat het tempo van de afzonderlijke corporaties (t.a.v. de doelstelling label B 2021) kan verschillen. We oriënteren ons actief op de toepasbaarheid van technische innovaties/ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Toelichting: (technische) ontwikkelingen gaan snel/'de markt' springt op alle mogelijke manieren in op het thema 'duurzaamheid'. Een zo hoog mogelijk ambitieniveau is alleen te halen als expliciet (en slim, maar niet ondoordacht) gebruik gemaakt wordt van ontwikkelingen. We nemen actief deel aan samenwerkingsverbanden op het gebied van innovatie m.b.t. verduurzaming.- In bestaand bezit kunnen maatregelen zijn: vloer-, dak- en spouwisolatie, plaatsing panelen voor zonne-energie en vervanging HR-ketels- We combineren de energetische maatregelen zoveel mogelijk met planmatig onderhoud.- We richten ons in eerste instantie op woningen met het label D, E, F, G (index > 1,80).- We verdiepen ons in een effectieve methode om woningen met een energie-index van 1,40 – 1,80 (label C) te verduurzamen.- In onze projecten streven we ernaar dat minimaal 80 % van de huurders die hebben deelgenomen aan een project met energetische verbetering meer wooncomfort ervaart (we maken een eenduidige & eenvoudige monitor (initiatief werkgroep duurzaamheid)).- We zetten energiecoaches en goed voorlichtingsmateriaal in.
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Per project maken we de afweging NOM ready, NOM, Beng. Ook wordt per project de EPV-mogelijkheid bekeken. - Nieuwbouwwoningen (opgeleverd tot 2021) hebben minimaal de actuele EPC-normen nieuwbouwwoningen. - Nieuwbouwwoningen die na 1/1/2021 worden opgeleverd zijn BENG (bijna energieneutraal). - Alle nieuwbouw gasloos (wet Voortgang Energie Transitie (VET)) - Ook continueren wij onze inzet op asbestsanering.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Gemiddeld label B in jaartal 2020. - Conditiemetingen vinden plaats conform NEN norm 2767. Jaarlijks wordt minimaal 1/3 van ons bezit geïnspecteerd. De conditiemeting heeft betrekking op het exterieur. - In 2019 treffen we in 13 clusters voor ruim € 2,5 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen. Geprognoseerd levert dit ruim 700 labelstappen op. Tevens worden in 2019 voorbereidingen getroffen om in 2020 en 2021 enkele grootschalige verduurzamingsprojecten uit te voeren.
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - In 2018 hebben we conditiemetingen uitgevoerd conform NEN norm 2767. Dit is verwerkt in een nieuwe onderhoudsbegroting voor 2019. Verdere finetuning vindt plaats in 2019. - We gaan uit van energetisch verbeteren tot minimaal label B. Voor 2019 is hiervoor 5,9 miljoen begroot (excl. onderhoud en asbest).
Veluwonen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemiddeld label B in 2021 bereikt. - Bij complexgewijze woningverbetering brengen we woningen tenminste op het niveau van label A. Waar mogelijk (bouwkundig en financieel) verbeteren we woningen naar BENG of NOM. - In het kader van Strategisch Voorraad beleid/vastgoedbeleid voeren we uitgebreidere inspecties uit om vast te stellen welke ingrepen wel/niet noodzakelijk of wenselijk zijn. We hebben bovendien een 'basiskwaliteit' vastgesteld. Op basis hiervan ijkten we woningen bij mutatie. Dit vormt tevens een kader wat betreft het te bereiken kwaliteitsniveau bij planmatig onderhoud.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Gemiddeld label B voor de hele voorraad 2020, min label B hoogbouw. - Conditiemetingen conform NEN norm 2767.

	De Goede Woning	Ons Huis	De Woonmensen	Veluwonen
Aantal woningen in 2019 waar de corporatie energetische maatregelen aanbiedt	561	292	385 (excl. maatregelen bij mutatie)	27
De projecten voor 2019	13 complexen, willen we eerst met huurders zelf communiceren	6 complexen, willen we eerst met huurders zelf communiceren	2 complexen, willen we eerst met huurders zelf communiceren	Beekbergen: Waterjuffer (15 woningen) Lieren: Lierdererf (6 woningen) Hoenderloo: Paalbergweg (6 woningen)
Maximaal te behalen labelstappen	706	443	919	83
Beoogd kwaliteitsniveau	Minimaal label B	Minimaal label B, streven label A	Minimaal label B	Minimaal label A
Geraamde investering voor duurzaamheid in 2019	€ 2.515.600	€ 1,8 miljoen	€ 5,9 miljoen (excl. onderhoud en asbest)	€583.825 (incl. renovatie en kosten planmatig onderhoud: € 1,9 miljoen)

Doorkijk

Huidige vastgesteld beleid 2019 t/m 2027	De Goede Woning	Ons Huis	De Woonmensen	Veluwonen
In hoeveel woningen worden duurzaamheidsmaatregelen aangeboden t/m 2027	Max. 3.350 (e.e.a. afhankelijk van bereidheid van huurders)	2.735 t/m 2.023	inschatting: 2.250	±250 (incl. 'renovaties')
Geraamde investering voor duurzaamheid 2019 t/m 2027	Ca € 13.249.700 (prijspeil 2018)	€15 miljoen t/m 2023	Geraamde investeringen voor duurzaamheid t/m 2023: € 35 miljoen	€ 4,9 miljoen (uitsluitend Energiemaatregelen) (incl. overige budgetten zoals PO: €16,4 miljoen)

Het groen houden van de woonomgeving en het versterken van sociale netwerken

Apeldoorn is ruimtelijk, groen en heeft mooie buitenruimtes. Dat vraagt om goed beheer en onderhoud in de (groene) openbare ruimte. Daar waar zowel de overheid als de woningcorporaties de focus leggen op hun kerntaken, kunnen bewoners voor een deel in het gat springen. Hier zijn al voorbeelden van bekend waar de gemeente of corporatie het materiaal levert en de bewoners zelf hun woonomgeving opknappen.

Buurtparticipatie heeft een positieve invloed op de ontwikkeling van leefbaarheid en de sociale cohesie. Doordat buurtbewoners samen projecten oppakken ontstaat een sociaal netwerk en sterkere binding met de buurt. Zowel het fysieke als het sociale aspect komt hier aan bod. Participatie van bewoners in een wijk kan het verschil maken in de ontwikkeling van de leefbaarheid van een wijk en verdient het dus om te worden gestimuleerd. Er ligt hier voor zowel de gemeente (stadsdeelmanager, buurtregisseur), als de huurdersorganisaties en de woningcorporatie een stimulerende rol.

Samenwerking rond de revitalisering van oudere woonbuurten

In 2018 en 2019 experimenteert de gemeente met drie pilotbuurten: Schoutenveld, Dreven-Noord en Staatsliedenbuurt. Waar dit aan de orde is zijn de woningcorporaties betrokken. De gemeente gebruikt de ervaringen in deze drie pilotgebieden bij het opstellen van een vervolgaanpak, waarvoor vanaf 2021 uitvoeringsmiddelen beschikbaar zijn. Om tot een betere voortijdige afstemming met partijen te komen (waaronder de woningcorporaties) start de gemeente reeds in de eerste helft 2019 met de verkenning naar de volgende revitaliseringsgebieden. De gemeente reserveert voor die gebieden indien nodig de middelen om het voorbereidingsproces reeds in 2019 te kunnen starten. Concreet is hierover al een afspraak gemaakt voor de omgeving rond de Dovenetel bij een project van de Woonmensen.

Afspraken woonomgeving

- In het 1^e kwartaal worden onderhoudsprogramma's groen en grijs tussen gemeente en woningcorporaties op elkaar afgestemd. Zodoende kunnen kansen volledig worden benut en kunnen middelen efficiënt worden ingezet. Halfjaarlijks vindt er tussen corporaties en gemeente overleg plaats over de voortgang.
- De uitvoering van onderhoud wordt op elkaar afgestemd, zodat de overlast voor omwonenden beperkt blijft.

G. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Voortzetting sociaal vangnet voor wonen

Onder regie van de gemeente Apeldoorn en de woningcorporaties in Apeldoorn en met medewerking van de hulpverleningsinstellingen, is de afgelopen jaren een werkwijze met verschillende aanpakken voor huurders met woonproblemen in het leven geroepen. De ingrediënten daarvan zijn preventieve woonbegeleiding, het Laatste Kansbeleid en Opstapwoningen. Bewoners met o.a. huurschulden krijgen met preventieve woonbegeleiding op vrijwillige basis hulp bij het oplossen van deze problemen, zodat uithuiszetting kan worden voorkomen. Daarnaast zijn er huisvestingsafspraken voor andere bijzondere doelgroepen die aangewezen zijn op specifieke manieren van bemiddeling, begeleiding, ondersteuning of bijzondere woonvormen. Uitgangspunt is dat het kwaliteitsniveau van de afspraken de komende jaren wordt gehandhaafd.

Huisvesting bijzondere doelgroepen en in stand houden van het sociaal vangnet voor wonen.

De decentralisaties in het sociale domein brengen nieuwe werkwijzen en samenwerkingsvormen in de buurt, de wijk en het dorp met zich mee. Inhoudelijk zijn we gericht op preventief handelen zodat curatief ingrijpen kan worden beperkt. Op het snijvlak van wonen-zorg-welzijn zien we een toename van algemene problematiek als gevolg van dalend inkomen en een toename van psychische problematiek. Deze ontwikkelingen baren ons zorgen. Hoe gaan we hier in de wijken de komende jaren mee om? Hoe kunnen we zoveel mogelijk problematische situaties in een vroeg stadium signaleren en maatregelen treffen? Dat is de uitdaging waar wij gezamenlijk met andere partners in de wijk voor staan. Uitgangspunt daarbij is het beperken van overlast en het voorkomen van huisuitzettingen. Hier ligt ook een relatie met gemeentelijk beleid rond sociaal vangnet en minima en de veiligheidsanalyse. We zetten onze werkwijze voort, gericht op bijzondere doelgroepen.

Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen

Nieuwe huurders

Urgenten

Er zijn mensen die in een schrijnende woonnoodsituatie zitten en daardoor dringend op zoek zijn naar (andere) woonruimte. Om de afweging te laten maken of deze mensen voorrang mogen krijgen ten opzichte van regulier woningzoekenden, hebben gemeenten in de Stedendriehoek urgentieregels opgesteld. De Woningcorporaties voeren de urgentieregeling van de gemeenten uit via Woonkeus Stedendriehoek. De Gemeente Apeldoorn betaalt voor de uitvoering van haar deel van de urgentieregeling. Mensen die tussen wal en schip vallen worden opgevangen in een opstap+ constructie. Hierover zijn in 2018 nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en woningcorporaties. Eventuele toe te wijzen woningen komen ten laste van het contingent opstapwoningen.

Vergunninghouders krijgen een goede woonstart

De afspraken omtrent het woningaanbod voor vergunninghouders worden gecontinueerd en kennen een wederkerig karakter met als doel de vergunninghouder een goede woonstart te geven. De corporaties leveren woningen. De gemeente bekostigt de begeleiding (middels Stichting Vluchtelingenwerk) en zorgt voor financiële achtervang.

Vergunninghouders wordt een goede woonstart gegeven. Hiervoor is de Stichting Vluchtelingenwerk ingehuurd. Een goede woonstart duurt tenminste 8 maanden, verlenging is mogelijk met 2x een half jaar. Vluchtelingenwerk begeleidt de statushouders op allerhande vlakken. Met als doel dat ze dit na het begeleidingstraject zelf kunnen. De Gemeente Apeldoorn financiert de werkzaamheden van de Stichting Vluchtelingenwerk. Mochten er zaken niet goed lopen dan wordt er open en proactief gecommuniceerd naar betrokkenen. AMV-ers die net 18 zijn geworden krijgen extra aandacht. Zij kunnen eventueel ook gezamenlijk gehuisvest worden. Mochten bij hen zaken niet goed gaan dan wordt er opgeschaald naar professionele hulpverlening. De Gemeente garandeert de financiering hiervan (bijvoorbeeld door WMO-zorg of verlengde jeugdzorg in te zetten). Om huurachterstanden te voorkomen worden, zolang de vergunninghouder een uitkering van de gemeente krijgt, de huurbetaling het 1^e jaar gegarandeerd door de Gemeente Apeldoorn. Na dit jaar zal de vergunninghouder gewend zijn de huur te betalen.

In 2019 zullen gemeente en corporaties samen kijken of de bestaande werkwijze nog verbeterd kan worden. Dit met het doel toekomstige huurachterstanden te voorkomen en in lijn met het eventueel nieuwe regeringsbeleid.

Vergunninghouders worden in principe zelfstandig gehuisvest. Mocht er onevenredig grote druk op de woningmarkt ontstaan, dat wil zeggen het toewijzingspercentage aan regulier woningzoekenden zakt onder 65%, dan wordt gezocht naar alternatieve oplossingen in overleg tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Aangaande het vraagstuk om meer dan 1 vergunninghouder (AMV-er 18+) in een huis te huisvesten zijn in 2017 nadere afspraken gemaakt⁶. In 2019 continueren wij die afspraken.

Indien woningen worden verhuurd aan instellingen die AMV-ers huisvesten, zullen de corporaties i.o.m. de huurder er op toezien dat (langdurige) leegstand wordt voorkomen.

Opstapregeling:

Hierbij gaat het om personen die nu verblijven bij een instelling ("intramuraal") en de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, met begeleiding (extramuralisering). Het doel is deze mensen kansen te bieden om zelfstandig te kunnen wonen en tegelijkertijd de doorstroming binnen de instellingen te bevorderen. In 2019 zullen maximaal 100 woningen met voorrang worden toegewezen aan deze doelgroep. Partijen volgen de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst opstapwoningen en aanvullende naderhand gemaakte afspraken.

In 2019 onderzoekt de gemeente wat de extramuraliseringsopgave voor 2020 is.

Housing First

Housing First is bedoeld voor dak- en thuislozen die een langdurig (> drie jaar) zwervend bestaan leiden. Zij krijgen een zelfstandige woning zonder dat er behandelvoorwaarden gesteld worden (zij hoeven bijvoorbeeld hun middelengebruik niet af te bouwen). De enige afspraak: de cliënt is bereid woonbegeleiding te accepteren. De ondersteuning is er op gericht dat minimaal aan de basisvoorwaarden voor goed huurderschap wordt voldaan namelijk, geen overlast veroorzaken en de huur betalen.

De gemeente Apeldoorn heeft de woningcorporaties gevraagd mee te werken aan de pilot. De evaluatie van de pilot zal naar verwachting eind 2018 afgerond worden. Eventuele toe te wijzen woningen komen ten laste van het contingent opstapwoningen.

Uitstroommogelijkheid voor overlastgevende personen in kwetsbare buurten

Er zijn personen die dusdanige overlast veroorzaken waardoor het woongenot van andere huurders fors onder druk komt te staan. Om het woongenot van andere huurders te waarborgen treden woningcorporaties hierin streng op. Dit kan leiden tot huisuitzetting. Soms zijn het mensen die door hun aanpak niet in staat zijn hun gedrag te veranderen. Het zijn vaak ook zorgmijders. Voor deze mensen zou een woonvorm in een prikkelarme

⁶ Afspraken voor huisvesting van meerdere AMV-ers 18+ in één woning, 1 november 2017

omgeving een uitkomst zijn. Omnizorg is hiervoor niet geschikt. Elders in het land zijn onder de noemer Skaeve Huses woonvormen ontstaan. De gemeente besluit in 2019 over de realisatie van Skaeve Huse.

De gemeente verricht momenteel een verkenning naar mogelijk geschikte locaties.

Wonen met Kansen:

Hierbij gaat het om jongeren die door middel van een leerwerktraject weer perspectief krijgen in hun leven. De Goede Woning heeft 21 appartementen in de Gemzenstraat hiervoor ter beschikking gesteld. Door de uitstroom te faciliteren met behulp van woningen kunnen weer nieuwe jongeren geholpen worden. Uitstromers wordt met voorrang een woning aangeboden. Dit zijn er ongeveer 10 per jaar.

In 2019 onderzoeken gemeente en de woningcorporaties of en zo ja op welke wijze dit project kan worden uitgebreid met ongeveer 20 appartementen.

Algemeen

De gemeente onderzoekt in 2019 de mogelijkheid om eigen vastgoed in te zetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Algemeen

Toewijzing van woningen met voorrang aan bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, extramuraliserende cliënten) en urgent woningzoekenden kan leiden tot verdringing van regulier woningzoekenden op de woningmarkt. Ook de druk op de leefbaarheid binnen het complex neemt toe. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om voor bijzondere doelgroepen te zoeken naar woonoplossingen buiten de sociale sector, zodat het percentage van toewijzing aan regulier woningzoekende minimaal op het huidige peil blijft.

Toewijzing van woningen met voorrang aan vergunninghouders (inclusief ex-AMV-ers) en cliënten voor de opstapregeling gebeurt alleen onder de voorwaarde dat begeleiding door de gemeente is geregeld en gefinancierd. De gemeente zal jaarlijks inzicht in de aantallen verschaffen aan de huurdersorganisaties.

Andere woningcorporaties

De gemeente zal met andere in de gemeente Apeldoorn werkzame woningcorporaties (Mooiland, Woonzorg Nederland, Habion) afspraken maken voor het invullen van hun deel van de taakstelling en huisvesting bijzondere doelgroepen.

Tabel toewijzing aan verschillende doelgroepen

	2015	2016	2017
Aantal bemiddelingen (vergunninghouders, opstapregeling, zorgwoningen, "kleiner wonen", Wonen met Kansen, overig)	292	329	269
Aantal toewijzingen aan (herstructurerings)urgenten	66	54	109
Aantal toewijzingen aan reguliere woningzoekenden (<u>niet</u> bemiddeling of urgent)	1131	1051	1126
Percentage toewijzing reguliere woningzoekenden	77%	73%	75%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Zittende huurders

Huurders met “begeleidingsvraagstukken”

Gemeente en corporaties werken samen om huurders met begeleidingsvraagstukken snel en adequaat te ondersteunen. Deze preventieve aanpak heeft tot doel dat:

- Schuldenproblematiek vroegtijdig wordt gesignaleerd en aangepakt zodat onoplosbare schulden worden voorkomen;
- Huisuitzetting wordt voorkomen doordat de huurder de noodzakelijke woonvaardigheden aanleert;
- “Maatschappelijke teloorgang” wordt voorkomen door hulpvragen op andere leefgebieden duidelijk te krijgen en daarvoor adequate ondersteuning te bieden.

De werkwijze is vastgelegd in de ‘werkwijze huurders met begeleidingsvraagstuk’. Deze werkwijze is in 2015 vastgelegd en verbeterd in 2017. Door de goede samenwerking in de afgelopen jaren is gebleken dat het aantal ontruiming significant gedaald is.

Multi Problem huishoudens: inzet Sociaal Wijk Team

Woningcorporaties en gemeente werken samen aan de aanpak van multiproblem huishoudens. De samenwerking tussen de partners heeft als doelstelling: het gezamenlijk invulling geven aan een integrale en samenhangende aanpak van de ondersteuning en hulpverlening aan huishoudens met meervoudige problematiek waarbij de cliënten onvoldoende bij machte zijn om zelf en/of via hun sociaal netwerk voor oplossingen te zorgen. De afspraken zijn vastgelegd in het convenant SWT .

Handhaving

Gemeente en woningcorporaties werken intensief samen op het vlak van handhaving. De aanpak van woonfraude en hennepeteelt is vastgelegd in afzonderlijke samenwerkingsovereenkomsten. Daarnaast krijgen woonwagenlocaties extra aandacht en extra inzet. Bij woonwagenlocaties is snelheid en volstrekte duidelijkheid naar bewoners een vereiste. Daarom zal als één van de partners erom vragen, de ander direct actie ondernemen.

De woningcorporaties kunnen bij de gemeente om gegevens verzoeken uit de BRP o.a. voor bestrijding van woonfraude

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling gaat een steeds belangrijker rol spelen in het aanpakken en tegengaan van overlastsituaties. De aanpak van buurtbemiddeling speelt in op de zelfredzaamheid van burgers. Gemeente en woningcorporaties dragen zorg voor financiering van het bureau Buurtbemiddeling volgens de verhouding gemeente 2/3^e en woningcorporaties 1/3^e.

Uit: “Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019”

Huisvesting specifieke en urgente doelgroepen

Alle woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">- <u>Doelgroep vergunninghouders</u>: de corporaties (incl. Mooiland) huisvesten de volledige taakstelling van de gemeente (de taakstelling voor 2019 is nog niet bekend). Hieronder valt ook de huisvesting van minderjarige asielzoekers. De uitstroom uit deze instellingen van AMV-ers die 18 worden, wordt door de corporaties gefaciliteerd.- <u>Doelgroep woonwagendbewoners en kermisexploitanten</u>: via de stichting BWSA worden de standplaatsen, huurwoonwagens en werkterreinen van de woningcorporaties verhuurd. Het beleid is: in stand houden kernvoorraad (combinatie woonwagend met standplaats = 67), afstoten standplaatsen en werkterreinen.- <u>Uitstroom uit instellingen</u>: personen die nu verblijven in een instelling (“intramuraal”) en de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, met begeleiding (extramuralisering) kunnen voor maximaal 100 personen gebruik maken van de opstapregeling.- <u>Uitstroom uit Wonen met Kansen</u>: hierbij gaat het om jongeren die door middel van een leer-werk-traject weer perspectief krijgen in hun leven. Door de uitstroom te faciliteren met behulp van maximaal 10 woningen kunnen weer nieuwe jongeren geholpen worden.- <u>Daklozen</u>: via het project Housing First worden daklozen (> 23 jaar en langer dan 3 jaar “dakloos”) aan een woning geholpen. In 2018 wordt geëvalueerd op welke wijze hiermee door gegaan wordt.- <u>Algemeen beleid toewijzing woningen bijzondere doelgroepen</u>: de woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het woongenot van alle huurders. Dat betekent dat bij de plaatsing van een huurder uit een bijzondere doelgroep er goed gekeken wordt naar de gevolgen voor de leefbaarheid. Op basis van informatie die voorhanden is van de wijkbeheerder, overlastmeldingen, wijkagent etc. wordt een beoordeling gemaakt of de vrijgekomen woning geschikt is voor de te huisvesten persoon. Omdat het van belang is te weten welke problematiek de persoon met zich meebrengt is de toewijzing van een woning maatwerk. Op basis van de door gemeente of zorginstelling verstrekte informatie wordt zo goed als mogelijk ingeschat of er een match te maken is tussen de vrijgekomen woning en de persoon. In sommige wijken en buurten zijn meer goedkope woningen beschikbaar dan in andere wijken. Dat heeft als consequentie dat in deze buurten meer kwetsbare bewoners worden gehuisvest.- De afspraak met de gemeente dat er voldoende en adequate begeleiding geregeld moet zijn, alvorens tot toewijzing over te gaan, is een randvoorwaarde waarmee veel problemen voorkomen kunnen worden.- <u>Verhuur aan instellingen</u>: corporaties bieden verschillende vormen van wonen in combinatie met zorg aan: zelfstandig wonen met begeleiding maar ook verhuur van woningen en wooncomplexen aan instellingen (circa 800 woningen en wooneenheden). Hierbij kan het gaan om een individuele woning die op naam staat van een instelling tot een intramuraal woongebouw gericht op integrale
-------------------------------	--

	zorgdienstverlening. Dit is meestal maatwerk.
De Goede Woning	- Geen aanvulling.
De Woonmensen	- Geen aanvulling.
Veluwonen	- Geen aanvulling.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - Daar waar door het scheiden van wonen en zorg, zorgvastgoed leeg komt te staan en hierdoor de druk op de sociale huur met bijzondere doelgroepen verder toeneemt omdat de cliënten wel ergens moeten wonen, zijn wij bereid te onderzoeken of wij het vastgoed kunnen overnemen. - Uit onderzoek is gebleken dat de behoefte aan tussenvormen in het wonen (tussen 100% beschermd/intramuraal wonen en zelfstandig wonen in) toeneemt. Ons Huis is bereid mee te denken over deze tussenvormen.

H. Wonen en zorg

Voldoende, betaalbare woonkwaliteit voor zorgkwetsbaren

Op het vlak van wonen en zorg doen zich twee ontwikkelingen voor:

1. De vergrijzing in combinatie met bezuinigingen bij de rijksoverheid. Hierdoor moeten ouderen langer thuis blijven wonen. een verpleeghuis komt vaak pas op veel hogere leeftijd in beeld. Doordat mensen langer thuis blijven wonen komt het vraagstuk van het toegankelijk maken van de woning vaker voor. De corporaties en gemeente (WMO) leveren hiervoor maatwerk per bewoner. Zij stemmen onderling af wat de beste oplossing is voor die bewoner. Daarnaast bieden de corporaties zorgwoningen in de buurt van verpleeghuizen aan voor mensen die verzorging nodig hebben en niet meer in hun huidige huis kunnen of willen blijven wonen. De corporaties werken bij de zorgwoningen samen met de zorgorganisaties uit de sector Verzorging & Verpleging.
2. De extramuralisering: Gebleken is dat meer cliënten uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en verstandelijk gehandicapten sector zelfstandig wonen. Om de doorstroming naar zelfstandig wonen te bevorderen is de opstapregeling afgesproken (zie hiervoor). Daarnaast worden mensen minder vaak opgenomen in een intramuraal setting. Dat betekent dat meer mensen met een ondersteuningsvraag in de wijk blijven of gaan wonen.

Bovenstaande ontwikkelingen zorgen voor verschuivingen in het benutten van (zorg)vastgoed. De gemeente voert actief regie op de programmering van zorgvastgoed in de stad, waarbij aandacht is voor potentiële leegstand.

Om goed in te kunnen spelen op de vraag van zorgkwetsbaren is een groot aantal zaken van belang. Het is voor deze doelgroepen specifiek belangrijk om te monitoren hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden. Hoe groot de omvang van de doelgroep is en of er voldoende geschikte woningen aanwezig zijn in de voorraad. Hiertoe heeft de gemeente de vraag in beeld gebracht en hebben de woningcorporaties inzicht in het aanbod (onder meer door het toepassen van een toegankelijkheidslabel voor seniorenwoningen).. Daar waar de bestemming belemmerend werkt zal maatwerk toegepast worden en de bestemming daadwerkelijk gewijzigd worden naar regulier 'wonen'. De gemeente past bij nieuwe ontwikkelingen altijd de 'Rijksladder voor duurzame verstedelijking' toe.

Afspraken voldoende, betaalbare woonkwaliteit voor zorgkwetsbaren

- Gemeente en woningcorporaties vertalen in 2019 de verkenning naar zorgvastgoed, in samenwerking met zorgpartijen, in een plan van aanpak met als doel de toekomstige vraag en aanbod van zorgvastgoed op elkaar te laten aansluiten.
- De gemeente voert actief regie op de programmering van zorgvastgoed in de stad, waarbij aandacht is voor potentiële leegstand. De gemeente benut daarbij de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.
- De Huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat de doorstroming van senioren vanuit eengezinswoningen naar gelijkvloerse appartementen beter wordt gestimuleerd. Hierdoor komen er meer gezinswoningen vrij voor jonge mensen. De woningcorporaties hebben hiervoor de mogelijkheid onder de noemer “kleiner Wonen”. Afgesproken wordt dat corporaties en huurdersorganisaties meer publiciteit aan deze mogelijkheid gaan geven.
- Gemeente en corporaties maken in 2019 een plan van aanpak met als doel de toegankelijkheid van woningen voor senioren te verbeteren. In dit plan worden afspraken gemaakt hoe om moet worden gegaan met de bekostiging van kleine WMO-aanpassingen tot grotere complexmatige aanpassingen. Daar waar zich problemen voordoen bij woningen met de bestemming zorgwoningen, wordt door de gemeente maatwerk toegepast en de bestemming omgezet naar de algemene bestemming wonen, zodat de woningcorporaties een grotere mate van flexibiliteit krijgen in het kader van de extramuralisering.

Uit: “Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019”

Realiseren van wonen en zorg i.v.m. langer zelfstandig wonen

<p>Alle woningcorporaties</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verbeterde uitvoering van de procedure toewijzing zorgwoningen via aanbidding aan woningzoekenden op Woonkeus Stedendriehoek, in overleg met gemeente en zorgorganisaties. - Het aantal zorgwoningen (778, inclusief Woonzorg Nederland) in de voorraad wordt op peil gehouden (geen toevoegingen in 2019). - de Doorstroommethode “Kleiner Wonen” voor ouderen die wonen in een reguliere eengezinswoning wordt voortgezet na succes in de afgelopen jaren. Inschatting is dat tussen de 20 en 40 huishoudens kunnen doorstromen naar een gelijkvloerse woning. - Er is extra aandacht voor de mogelijkheden om woningen en complexen beter toegankelijk te maken (zie onder). - Er is een intensieve samenwerking met de gemeente inzake WMO-aanpassingen in woningen. - Ingespeeld wordt op individuele verzoeken van ouderen om kleine aanpassingen in woningen te realiseren die het voor hen mogelijk/makkelijker maken om zelfstandig te blijven wonen.
<p>De Goede Woning</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren fysieke toegankelijkheid appartementengebouwen wordt bij planmatige onderhoudswerken beschouwd. Regelmatig worden individuele verzoeken tot aanpassingen gehonoreerd waar andere huurders van het appartementencomplex ook gebruik van kunnen maken.
<p>De Woonmensen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren fysieke toegankelijkheid van appartementen wordt beschouwd bij planmatig onderhoud, renovatie en verduurzaming. Regelmatig worden individuele verzoeken tot aanpassingen gehonoreerd waar andere huurders van het appartementencomplex ook gebruik van kunnen maken.
<p>Veluwonen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wij realiseren op verzoek kleine aanpassingen in woningen om het langer zelfstandig wonen voor senioren gemakkelijker en aangenamer te maken.
<p>Ons Huis</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassingen in de woning die niet vergoed worden door de gemeente (WMO), kunnen in koop (ook in termijnen) worden gedaan. We gaan deze regeling evalueren en eventueel aanpassen, als daar aanleiding voor is.

I. Leefbaarheid

Inzet op kwetsbare plekken

De gemeente maakt met betrokken partijen afspraken over de inzet in kwetsbare gebieden in de stad. Vanwege het woningbezit verspreid door de stad hebben de woningcorporaties op veel plekken automatisch een belangrijke rol.

Afspraken inzet op kwetsbare plekken

- Leefbaarheidsbudgetten vanuit de DAEB-tak worden in principe ook expliciet binnen het DAEB-bezit besteed. Dit in de wetenschap dat er gemengde “DAEB/niet-DAEB” wijken/buurtten/complexen zijn.
 - Gevoelens in de samenleving worden altijd serieus genomen en krijgen de aandacht die het verdient. Als er iets speelt in een buurt dan zal, afhankelijk van het “gevoelen”, overleg plaats vinden tussen gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie, andere betrokken instellingen en bewoners gericht op het onderkennen van de gevoelens en het zoeken naar mogelijkheden om op positieve wijze te werken aan het wegnemen ervan.
 - Positief communiceren kan de gevoelens in de samenleving de goede kant op sturen. Partijen zorgen er voor dat ze hier een actieve bijdrage aan leveren. De corporaties zorgen er voor dat huurders altijd bij hen terecht kunnen met zorgen over de leefbaarheid in het complex.
 - Corporaties investeren in de woning en woonomgeving. Corporaties mogen 126 euro per woning gemiddeld per jaar uitgeven aan leefbaarheid. Partijen spreken met elkaar af dat de corporaties boven het landelijk bedrag mogen uitkomen. Het extra geld wordt uitgegeven aan:
 1. fysieke maatregelen die onderhoud technisch niet noodzakelijk zijn, maar wel gewenst vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid, leefbaarheid en veiligheid
 2. Bewonersinitiatieven en huurdersparticipatie
 3. Extra inzet ‘achter de voordeur’ en sociaal beheer, zoals buurtbemiddeling, stichting Present e.d.
 4. Extra schoonmaakkosten.
 5. Personeelslasten voor woonconsulenten en complexbeheerders (voor zover niet doorberekend aan huurders)
- De woningcorporaties specificeren de activiteiten voor 2019. Dit zal als aanhangsel bij deze prestatieafspraken nader worden overeengekomen door gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties.

Uit: “Het bod: voorgenomen activiteiten woningcorporaties Apeldoorn 2019”

A. Kwetsbare plekken, leefbaarheid en bewoners

<p>Alle woningcorporaties</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Kwetsbare plekken</u>: we geven extra aandacht aan die buurten waar in verhouding veel kwetsbare personen wonen. We werken op dit terrein nauw samen met politie, maatschappelijk werk en de sociale wijkteams. Corporaties trekken samen op in het Staatsliedenkwartier. - Daar waar mogelijk, binnen de kaders van de Woningwet, ondersteunen we <u>bewonersinitiatieven</u> om de leefbaarheid en de sociale samenhang in hun buurt of dorp te bevorderen. - <u>Bewoners</u>: wij werken samen met hulpverlenende organisaties om problemen bij bewoners op te pakken die niet met een eenmalig gesprek kunnen worden opgelost. - Intensieve samenwerking rondom schuldhulpverlening met de gemeente, werkplein activerium, Sociale wijkteams en Stimenz ter voorkoming van huisuitzetting a.g.v. huurschuld: continueren van beleid om betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren. Hierop zijn interne procedures afgestemd (klantvriendelijk incassoproces; screening, huisbezoeken). Tevens werken we indien nodig (maatwerk) samen met hulpverlening om oplopende betalingsachterstanden te voorkomen of op te lossen. - <u>Samenwerking algemeen</u>: wij werken intensief samen met gemeente en politie inzake woonfraude, hennepeteelt en buurtbemiddeling. - Binnen een aantal complexen differentiëren wij in huurprijzen, zodat er een mix aan inkomensgroepen ontstaat. - Uitleen materialen t.b.v. bewonersactiviteiten.
<p>De Goede Woning</p>	<ul style="list-style-type: none"> - We stellen € 524.000 beschikbaar aan leefbaarheid/goede woonomgeving - We hebben 11,5 fte die voor een deel worden ingezet op het gebied van leefbaarheid. - Activiteiten in 2019: <ul style="list-style-type: none"> o Buurtschouwen; o Aanpak achterstallig tuinonderhoud individuele woningen.
<p>De Woonmensen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In de begroting 2019 is een leefbaarheidsbudget opgenomen van € 325.000 (exclusief personeelslasten). - We hebben 6,5 fte die voor een deel worden ingezet op het gebied van leefbaarheid. - Activiteiten in 2019: <ul style="list-style-type: none"> o De coöperatieve gedachte in appartementencomplex Zonnedauw in 2019 verder uitbouwen; we onderzoeken de wijze waarop de bewonersvereniging nog meer zeggenschap kan krijgen. o Zelfbeheer via website en contacten met huurders onder de aandacht brengen met als doel om de betrokkenheid en participatie

	<p>in de buurt te vergroten en als mogelijk neveneffect de woonlasten te verlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Samen met bewoners en gemeente een plan maken voor de fysieke aanpak van gebieden met een verwaarloosde woonomgeving. Daar waar wenselijk wordt aangesloten bij de activiteiten van de gemeente in het kader van de revitalisering in Zuid-Oost. In 2018 is begonnen met de Staatsliedenbuurt en Schoutenveld. ○ Wijkchouwen in Griffiersveld, Warenargaarde en Ravenweg t.b.v. grotere betrokkenheid bij leefomgeving en snelle, gerichte verbeteracties. ○ Promoten van de subsidiepot voor fysieke leefbaarheidsinvesteringen voor bewonersinitiatieven (“Beter buurtpot”) bij bewoners die nu nog niet georganiseerd zijn. ○ Corporatieraad: afsluiting evaluatie in het eerste kwartaal 2019 en daarna wordt bepaald of en hoe we in 2019 doorgaan. ○ Invloed bewoners versterken. Doel 2020: minimaal 80% van de huurders die actief met ons (gaan) samenwerken, vindt dat ze meer invloed hebben gekregen op ons werk. Metingen in 2018 en 2020
Veluwonen	<ul style="list-style-type: none"> - We besteden aan leefbaarheid en participatie in de gemeente Apeldoorn ca. €50.000. - We hebben 2 FTE die voor een deel worden ingezet op het gebied van leefbaarheid in Apeldoorn (en de andere gemeentes) - Activiteiten in 2019: <ul style="list-style-type: none"> ○ Deelname aan lokale netwerken; overleg/samenwerking met dorpsraden; buurtbemiddeling, ○ bewonersondersteuning bij hoog-niveau renovaties.
Ons Huis	<ul style="list-style-type: none"> - We begroten aan Leefbaarheid: bewonersparticipatie: €35.000; kleine fysieke maatregelen €40.000; verbeteren verhuurbaarheid/leefbaarheid (markttechnisch onderhoud): € 183.500; overige kosten leefbaarheid o.a. achter de voordeur en buurtbemiddeling: €30.000; exploitatie huismeesterkantoren en extra schoonmaakkosten: €32.000 - We hebben 7 FTE die voor een deel worden ingezet op het gebied van leefbaarheid in Apeldoorn (en Zutphen/Warnsveld) - Activiteiten in 2019: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gebiedsgerichte aanpak tuinen/tuinonderhoud ○ Aanpak/maatregelen kwetsbare complexen n.a.v. analyse asset management. ○ Vrijwilligers inzetten. ○ Samenwerking huurders en complexbeheerders. ○ Activeren en betrekken van huurders in buurten en complexen: ○ Naast de formele participatie van Ons Woongoed en de bewonerscommissies zoeken we naar een nieuwe, aanvullende vorm van participatie.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bij energetische projecten en onderhoudsprojecten goede bewonerscommunicatie en -participatie <p>Hiermee overstijgen wij de 126 euro per vhe.</p>
--	---

B. Maatschappelijk vastgoed

Alle woningcorporaties	- Maatschappelijk Vastgoed met duidelijke meerwaarde voor de wijk en onze huurders wordt door geëxploiteerd.
De Goede Woning	<ul style="list-style-type: none"> - Wij zetten ons in om het concept van Dok Zuid (gezondheidszorg onder een dak; Dok Zuid is belangrijk maatschappelijk vastgoed) te behouden en waar mogelijk uit te breiden. - We continueren De Buurtkamer (zuid). - We continueren het Atrium (noord) (belangrijke ontmoetingspunten waar partners en stakeholders activiteiten voor onze huurders organiseren).
De Woonmensen	<ul style="list-style-type: none"> - Continueren van “Ontmoeting met professionele begeleiding” samen met zorgpartijen in +Punt Orden, Gentiaan en de Groene Hoven - Eventuele uitbreiding met + Punt in De Maten in afwachting van besluitvorming (2018)
Veluwonen	- Geen aanvulling.
Ons Huis	- Continueren van ontmoetingsplekken o.a. de Alliage; Berkenhove; Graanhof.

Bijlage 1 behorend bij financiële afspraken

Rekenmethodiek betalingsregeling bij uitponding van sociale huurwoningen

Grondprijs	soc.huur grondgebonden	€	24.000	per 1-1-2015	excl.belastingen
	soc.huur appartement	€	20.000	per 1-1-2015	excl.belastingen
Nabetalingstermijn			20 jaar		te beginnen in jaar 11 t/m jaar 20
Index			1,50%		
Uitwerking:					
Na 10 jaar wordt er een grondgebonden woning verkocht:					
De grondwaarde is op dit moment (voorbeeld) € 50.000 volgens de grondprijsmethodiek gemeente					
Verschil:					
	geïndexeerd na 10 jaar	€	30.174		
Nabetaling in jaar	10	€	-		
Nabetaling in jaar	11	€	15.087	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	12	€	13.782	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	13	€	12.434	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	14	€	11.043	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	15	€	9.608	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	16	€	8.127	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	17	€	6.599	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	18	€	5.023	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	19	€	3.399	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	20	€	1.725	door corporatie	excl. belastingen
Nabetaling in jaar	21	€	-	door corporatie	excl. belastingen

Uitwerking bovenwijkse voorzieningen en grondruil:

- ingangsdatum: 3 juli 2015
- geldt alleen bij facilitaire grondproductie te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomsten (zie productierol 1 en 2) die nog door het college bekrachtigd moeten worden;

Bovenwijks

- vereffening over heel Apeldoorn (dus stedelijke verrekening);
- vereffening geldt voor zowel huur- als koopwoningen;
- vereffening vindt plaats op VSW-niveau voor de periode van geldigheidsduur van de Woonagenda. Bij het ontbreken van een Woonagenda vindt het jaarlijks plaats;
- gemeente voert de administratie, deze zal inzichtelijk zijn voor de corporaties.
- Omdat de periode van de vorige woonagenda afloopt, zal de gemeente 1^e kwartaal 2019 een overzicht over de gehele periode opstellen en verstrekken aan partijen.

Overname/Gronduitruil

1. Overname van gronden ten behoeve van toekomstige openbare ruimte (bij werkwijze 1)

Indien de corporatie gronden aan de gemeente levert ten behoeve van toekomstige openbare ruimte, dan worden deze om niet overgenomen.

2. Gronduitruil

- Openbare ruimte: de te ruilen openbare ruimte zal (zo veel als mogelijk) budgettair neutraal verlopen
- Bouwgrond: grond voor bouwplannen wordt gewaardeerd op basis van inbreng- en (huidige) uitneemwaarde (toekomstige marktwaarde). Het verschil wordt onderling verrekend.

Toelichting:

Bij de te ruilen grond binnen herstructureringsgebieden (openbare ruimte en bouwgrond) is openheid en fairness van belang. Zowel gemeente als corporaties hebben er immers belang bij om de vastgestelde maatschappelijke opgave tot een succes te maken.

De gedachte van bovenstaande punten gaat uit van het ruilen van grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) tussen eigenaren. Dit met de gezamenlijke intentie om de ontwikkeling mogelijk te maken. Per project zal vooraf een inschatting worden gemaakt hoe de 'grondruil' financieel uitpakt. Mocht het financiële resultaat in het licht van de gezamenlijke opgave, door één de partijen als 'onredelijk' worden aangemerkt, dan treden partijen met elkaar in overleg en verkennen waar binnen het perspectief van deze prestatieafspraken oplossingsruimte ligt.

Als voorbeeld hiervan onderstaande herstructurering, waarin rood omlijnd de openbare ruimte verbeeld.

Inbreng (Huidige situatie)

- Corporatie brengt 2.000m² grond (A) in met 10 sociale woningen voor een grondwaarde van € 200.000,-
- De gemeente brengt 1.000m² openbare ruimte (B) in met een grondwaarde van € 0,-

Uitname (Toekomstige situatie)

- Corporatie neemt 2.000m² grond (C) uit voor de bouw van 10 sociale woningen met een grondwaarde van € 200.000,-
- Gemeente neemt 1.000m² grond voor nieuwe openbare ruimte (D) uit met een grondwaarde voor € 0

Per saldo vindt er geen verrekening plaats.

