

Prestatieafspraken 2016

Woningcorporaties en gemeente Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel



1. Liberalisatie en verkoop

- a. Woonstede en Patrimonium hebben geen voornemens woningen te liberaliseren.
- b. Er zijn in de Bomenbuurt, Vogelenbuurt, Maatjes en Zuid 100 woningen aan gewezen die bij mutatie in aanmerking komen om verkocht te worden. Bij een mutatiegraad van 5-8% (historisch) gaat het om 4-10 woningen per jaar.
- c. De kasstroom die Woonstede hiermee naar verwachting genereert, wordt ingezet om hetzelfde aantal woningen of meer, terug te bouwen in Scherpenzeel waardoor de sociale woningbouwvoorraad op peil blijft c.q. wordt uitgebreid.
- d. Patrimonium heeft geen plannen om haar woningen aan de Gelderse Roos te verkopen.

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

- a. Woonstede heeft geen voornemens om woningen aan te kopen. Woonstede is voornemens om de volgende projecten te realiseren:

Project	Aantal	Startjaar	Oplevering	Investering	Type	Huur
				* € 1.000		pp 2015
Gasfabriekterrein	14	2015	2016	2.584	gg	403-576
Gasfabriekterrein	16	2015	2016	3.000	gml	403-576
Heijhorst*	5	2015	2016	920	gg	403-576
Weijdelaar Huis in de Wei	30	2016	2017	3.742	zorg	> 711
Weijdelaar Huis in de Wei	26	2016	2017	4.502	zorg	> 711
Weijdelaar woningen	44	2017	2020	7.900	gml	403-576
Bruinhorsterlaan	15	2016	2017			403-576
Walstrolaan	9	2018	2019			403-576

Het project Heijhorst bestaat uit 7 woningen, waarvan de eerste twee in 2015 worden opgeleverd en de overige 5 in 2016. Het bedrag dat in de kolom investering is opgenomen heeft betrekking op alle 7 woningen.

- b. Woonstede bereikt graag met de gemeente Scherpenzeel overeenstemming over de realisatie van woningbouw op de locaties Walstrolaan en Bruinhorsterlaan voor het bouwen van goedkope woningen met een huurprijs tussen de 403 en 576 euro waarbij in 2016 gestart wordt met de bouw van 15 extra huurwoningen op de locatie Bruinhorsterlaan als hiervoor een positieve haalbaarheidsstudie te realiseren is, de bestemmingsplanwijziging tijdig gereed is en de Raad van Toezicht van Woonstede conform de woningwet goedkeuring verleent aan deze investering.

- c. De gemeente zal tijdig de voorgenomen woningbouwprojecten (door projectontwikkelaars) onder de aandacht van de corporaties brengen. De corporaties kunnen dan bekijken in hoeverre zij in het project kunnen participeren.
- d. Om het woningbouwprogramma mogelijk te maken zorgt de gemeente dat de voorontwerp- bestemmingsplannen tijdig gereed zijn. Beide partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente geen invloed heeft op de verdere procedure in verband met eventuele inspraakreacties, zienswijzen en/of bezwaar- en beroepsprocedures.
- e. Voor de nieuwbouw brengt de gemeente de grondkosten in rekening conform de vigerende grondprijzenbrief zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel en legt deze als verplichting door via overeenkomsten met projectontwikkelaars.
- f. Patrimonium heeft geen nieuwbouwplannen in de gemeente Scherpenzeel.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

- a. De NIBUD Huurwijzer is op Huiswaarts voor klanten beschikbaar. In onze advisering van woningzoekenden en bewoners maken we vanaf 2016 gebruik van een energie- en woonlastentool waarmee we de woon- en energielasten betrouwbaar prognosticeren.
- b. De woningen van Woonstede vallen op dit moment in de volgende huurprijscategorieën.

Huur per maand	aantal
< € 403	69
€ 403-576	356
€ 576-618	96
€ 618-710	49
> € 710	11
Eindtotaal	581

(het verschil tussen de cijfers en vorige afspraken is verkoop plus sloop, en er is een betaalbaarheidscategorie bijgekomen).

De verdeling van de woningen van Patrimonium is als volgt (gemiddelde huurprijs bedraagt 73,7% van de maximaal redelijke huurprijs.):

Huur per maand	aantal
< € 403	0
€ 403-576	13
€ 576-618	11
€ 618-710	12
> € 710	0
Eindtotaal	36

- c. Naast deze huurwoningen, zijn er woningen koopgarant verkocht. Dit zijn woningen die Woonstede te zijner tijd in ieder geval terugkoopt, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht (49 woningen), of woningen die Woonstede eventueel terug kopen omdat Woonstede recht van eerste koop hebben. Deze koopgarantwoningen zijn dus niet verloren voor de volkshuisvesting. Dit in tegenstelling tot de uit te ponden woningen (afsprak 1b).

De woningcorporaties geven als volgt invulling aan passend wonen:

- a. Per 1 januari 2016 wijzen de corporaties minimaal 95% van de vrijgekomen huurwoningen uit haar bezit passend toe aan woningzoekenden die op grond van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag (primaire doelgroep). Deze groep krijgt voorrang bij huurwoningen met een huur tot € 576,87 (één- en tweepersoonshuishoudens) of € 618,24 (drie- en meerpersoonshuishoudens, prijspaal 2015).
- b. Woonstede streeft op macro-niveau naar een inflatieneutrale huurverhoging voor de komende 5 jaar met 0,5% huursomverhoging uit huurharmonisatie.
- c. Woonstede past vanaf 2016 de huursombenadering toe. Bij de huursombenadering is het mogelijk inkomens boven de toewijzingsgrens een huurverhoging van 4% bovenop de inflatie te geven. Dit heeft onze voorkeur.
- d. Woonstede past huurharmonisatie tot de streefhuur toe en past de huurverhoging toe tot de maximaal redelijke huur als deze onder de liberalisatiegrens ligt.
- e. Patrimonium zal op basis van de ervaringscijfers over het eerste kwartaal van 2016 afspraken met haar Huurdersvereniging maken over de verdeling van de wettelijke toegestane huurverhoging over 2016. Uitgangspunt is dat de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging (gemiddeld 1% boven inflatie voor harmonisatie en jaarlijkse huurverhoging samen) wordt gehaald.

4. Huisvesting van specifieke groepen

- a. Woningbouwcorporaties en gemeente ondernemen op projectbasis activiteiten om rond de bouw van de Weijdelaar de doorstroom onder senioren te bevorderen. Bijvoorbeeld een verhuisarrangement en persoonlijke begeleiding. De wetgeving passend toewijzen en de inzet van vrijwilligers van de Ouderenraad zijn hierbij randvoorwaarden.

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

- a. Het grootonderhoud Bomenbuurt wordt nog in 2015 afgerond. Het komend jaar staat er geen groot onderhoud gepland met daaraan gekoppelde energetische maatregelen. We staan er planmatig onderhoud en mutatieonderhoud gepland, waarbij incidenteel een energetische maatregel op woningniveau genomen worden.
- b. Voor de bewaking van de kwaliteit vanuit het consumentenstandpunt betrekken de woningcorporaties op basis van een samenwerkingsovereenkomst in een zo vroeg mogelijk stadium VAC Scherpenzeel bij het ontwikkelen van bouw- en renovatieplannen. Dat betekent, dat de VAC vanaf het voorlopig ontwerp tot de vaststelling van het definitief ontwerp door de woningcorporaties in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen. Een VAC-advies treedt niet in de plaats van de inspraak van direct of indirect belanghebbenden of het bouwbesluit.
- c. Energielasten zijn van invloed op de woonlasten van bewoners. Vanuit het Lokaal Klimaatconvenant 2011-2018 borgt c.q. verbetert Woonstede de energielasten door energiemaatregelen in onze woningen. In 2025 hebben onze woningen gemiddeld energielabel B en eind 2018 hebben we geen woningen meer met E, F of G-label (behoudens woningen in herstructureringsprojecten). NB. In deze labeling is het nader voorschrift nog niet verwerkt.
- d. Huurdersbond Ede e.o. zet energiecoaches in voor bewoners van Scherpenzeel om hen te enthousiasmeren energie te besparen.
- e. De woningen van Patrimonium kennen allemaal een Energielabel A. Patrimonium heeft geen plannen voor grootschalig onderhoud.

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

- a. Voor initiatieven van bewoners op het terrein van leefbaarheid en participatie stelt Woonstede in 2016 voor haar bewoners een leefbaarheidsfonds van 150.000 euro ter beschikking. Bewonersgroepen kunnen een beroep op dit fonds doen tot het bedrag voor het betreffende jaar is opgesoupeerd, ongeacht uit welke gemeente van het werkgebied van Woonstede zij komen. Patrimonium kent eveneens een leefbaarheidsbudget. Bewoners van de Gelderse Roos kunnen op basis van eigen initiatief hierop een beroep doen voor activiteiten die de directe woonomgeving

betreffen. In overleg met haar bewoners kan Patrimonium zo nodig leefbaarheidsactiviteiten verrichten.

- b. Bewoners kunnen een beroep op ons en buurtbemiddeling doen om de algemene huurvoorwaarden en woonregels te handhaven, woonfraude, overlast en ongewenst gedrag te bestrijden. Woonstede draagt in 2016 1.500 euro bij aan buurtbemiddeling.
- c. In 2016 maken we met de huurdersorganisaties, Vallei Wonen, Patrimonium en de gemeente Scherpenzeel afspraken over gemeentelijke visie op toepassing van de uitgebreide Rotterdamwet.
- d. Eind 2016, begin 2017 vergelijken de gemeente en de woningcorporaties hun bewonersadministratie om woonfraude op te sporen.
- e. De woningcorporaties hebben geen voornemens om maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen.

7. Huisvesten van urgente doelgroepen

- a. De woningcorporaties conformeren zich aan de door het Rijk aan de gemeente Scherpenzeel opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Partijen zoeken naar alternatieve woonvormen voor statushouders, opdat de druk op de schaarse woningen vermindert (zie punt 2b). Daarbij zal gestreefd worden naar multifunctionele oplossingen die ook voor andere woningzoekenden kunnen worden ingezet. De partijen overleggen of gelden uit de Kwaliteitsreserve sociale woningbouw in gezet kunnen worden voor de onder afspraak 2b genoemde projecten. De gemeenteraad besluit hierover
- b. De gemeente Scherpenzeel streeft ernaar het aantal urgenten tot een minimum te beperken om zo een transparante en eerlijke woonruimteverdeling te bevorderen. Hiertoe stelt gemeente Scherpenzeel met advies van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties nadere beleidsregels op voor de toepassing van de urgentieregeling waardoor de de urgenties genuanceerd kunnen worden uitgevoerd. Te denken valt aan de beleidsregels zoals die in Amsterdam zijn opgesteld.
- c. Conform de huisvestingsverordening krijgen urgentiehouders binnen een half jaar een woning aangeboden door de woningbouwcorporatie.

8. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen

- a. Woonstede heeft het voornemen om de volgende woningen te realiseren voor zorg of ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen: Project

Weijdelaar. De appartementen Gasfabriek terrein zullen conform bouwbesluit toegankelijk zijn voor bewoners met een beperking.

- b. In samenspraak met Woonstede zal voor het plan Weijdelaar nadere regels worden afgesproken voor wat betreft toewijzing van de woningen.

9. Bewonersparticipatie

- a. De huurdersorganisaties streven er ondanks eerdere vergeefse pogingen naar met de woningcorporaties en de gemeente in een faciliterende en ondersteunende rol naar om een lokaal huurdersplatform of een bewonerscommissie Scherpenzeel op te richten voor 1 juli 2016. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, geven de woningcorporaties hierover een schriftelijke motivatie.
- b. Zolang het lokale huurdersplatform / de bewonerscommissie niet actief is, vertegenwoordigt de Huurdersbond Ede en omstreken de huurders van Woonstede in het overleg op verhuurdersniveau. De Huurdersbelangen Vereniging Woudenberg vertegenwoordigt de huurders van Vallei Wonen. De (Huurdersvereniging Patrimonium vertegenwoordigt de huurders van Patrimonium. De corporaties stimuleren en ondersteunen de samenwerking tussen de Huurdersorganisaties om de lokale en lokaal overstijgende zaken met elkaar te overleggen.
- c. Bij activiteiten op het gebied van herstructurering en geclusterd groot onderhoud betreft Woonstede de bewoners in een vroeg stadium, onder andere om energiebesparingsmaatregelen af te spreken. Zodoende hebben zij de kans en de gelegenheid mee te denken en te beslissen over het plan dat uiteindelijk gerealiseerd gaat worden.
- d. Wanneer sprake is van bouwprojecten waarvan een aanzienlijk deel van de toekomstige bewoners op voorhand bekend is (bijvoorbeeld in het geval van vervangende nieuwbouw na sloop), betreft Woonstede deze bewoners actief bij de bouwplannen.
- e. Patrimonium stelt de individuele huurders op de hoogte van haar beleid en activiteiten via de website, bewonerskrant (3 x per jaar), nieuwsbrieven en persoonlijk geadresseerde brieven.

10. Samenwerking

- a. Uiterlijk 1 juli 2016 leggen de corporaties de gemeente en de huurdersorganisaties een scheidings- of splitsingsvoorstel daeb / niet-daeb voor. De Gemeente en Huurdersorganisatie geven hierop hun zienswijze, alvorens het voorstel uiterlijk 31 december 2016 aan de minister voor te leggen. De portfoliostrategieën van de corporaties en het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente vormen het uitgangspunt.

- b. In het eerste kwartaal 2016 vindt overleg plaats tussen de gemeente Scherpenzeel de corporaties en de Huurdersorganisaties betreffende het maken van prestatieafspraken voor de periode 2017-2020.

11. Toegankelijkheid en aanvragen

- a. Woonstede faciliteert in de woonwinkel en de bibliotheek in Scherpenzeel dat bewoners digitaal kunnen inschrijven en reageren op woningaanbod van Woningnet/Huiswaarts. In de woonwinkel is begeleiding van Woonstede zelf beschikbaar. Het is bij Woningnet onmogelijk om zonder digitale account / emailadres ingeschreven te worden als woningzoekenden.

12. Financiële positie

- a. Uit de meerjarenbegroting zijn de volgende kengetallen af te leiden. De belangrijkste twee zijn de kasstroomratio's interest coverage ratio en debt service coverage ratio, omdat deze aangeven of wij in staat zijn om uit de lopende exploitatie de rente (ICR) en rente en aflossingen (DSCR) te betalen. We hanteren hierbij de definities van het WSW.

	norm	2016	2017	2018	2019	2020
ICR	1,5-2,0	2.03	1,65	1,77	1,74	1,80
DSCR	>1,0	1,29	1,08	1,04	1,02	1,03
Externe financiering investeringen	<40%	57%	53%	43%	10%	0%

De ICR en de DSCR zijn in 2016 aan de hoge kant omdat in dat jaar nog geen vennootschapsbelasting wordt betaald. Dit is het gevolg van de fiscaal compensabele verliezen uit het verleden die voortkomen uit de herstructurering van de Uitvindersbuurt. Naar verwachting hebben we vanaf 2017 geen fiscaal compensabele verliezen meer en betalen we vennootschapsbelasting over de fiscale winst. De lagere ICR in 2017 wordt veroorzaakt door de hogere geraamde onderhoudslasten in dat jaar. Vanaf 2018 wordt weer met de norm gerekend en dat is terug te zien in de hogere kengetallen.

De hogere onderhoudslasten werken in 2016 en 2017 werken ook door in de andere kengetallen waar zij onderdeel van uitmaken (direct rendement, gerealiseerd resultaat en rendement eigen vermogen).

De externe financiering van investeringen is op basis van de begroting in 2016 hoger dan de norm. We verwachten dat de geplande financiering van 2015 voor een deel doorschuift naar 2016. In zijn totaliteit blijven we in 2015 en 2016 binnen de gestelde norm.