



Prestatieafspraken 2013 t/m 2017  
Gemeente Neder-Betuwe en SWB

24 april 2013

# Prestatieafspraken 2013-2017

## Gemeente Neder-Betuwe - SWB

---

### Inhoudsopgave

|     |                                            |    |
|-----|--------------------------------------------|----|
| 1.  | Introductie                                | 3  |
|     | Kaders waarop de afspraken zijn gebouwd    | 3  |
|     | Leeswijzer                                 | 4  |
| 2.  | Rol en positie van partijen                | 5  |
| 3.  | Nieuwbouw en kwaliteit                     | 5  |
| 4.  | Huisvesting van specifieke doelgroepen     | 7  |
|     | Huisvesting van starters                   | 7  |
|     | Huisvesting van senioren en zorgvragers    | 8  |
|     | Arbeidsmigratie uit Midden- en Oost Europa | 8  |
|     | Huisvesting statushouders                  | 8  |
| 5.  | Woonruimteverdeling en huurbeleid          | 10 |
| 6.  | Duurzaamheid                               | 10 |
| 7.  | Leefbaarheid / sociaal beleid              | 11 |
|     | Vitaliteit dorpen                          | 11 |
|     | Schuldhulpverlening en sluitend vangnet    | 12 |
| 8.  | Monitoring en overleg                      | 12 |
| 9.  | Slotbepalingen                             | 13 |
| 10. | Samenvatting van de afspraken              | 14 |
| 11. | Bijlage 1: Begrippenlijst                  | 18 |
| 12. | Bijlage 2: Bepaling kernvoorraad           | 19 |

De ondergetekenden:

De gemeente Neder-Betuwe (hierna te noemen: de gemeente), vertegenwoordigd door de heer J.W. Keuken, wethouder Volkshuisvesting,

Stichting Woningbeheer Betuwe (hierna te noemen: SWB), vertegenwoordigd door mevrouw A.F. Bijl, directeur bestuurder,

Overwegende dat:

- het belang van het wonen in de gemeente Neder-Betuwe gediend is bij een goede samenwerking tussen de gemeente en SWB;
- de partijen een samenhangend geheel van afspraken maken over de uitvoering van het woonbeleid met in achtneming van ieders eigen verantwoordelijkheid;
- de samenwerking plaatsvindt in het besef van wederzijdse afhankelijkheid en gelijkwaardigheid en met respect voor de autonomie van beide organisaties.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

- de convenantafspraken en concrete acties zoals ze zijn opgetekend in voorliggende overeenkomst;
- dat de in de overeenkomst genoemde convenantafspraken worden overeengekomen voor een periode van 4 jaar. De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en aanpassing vindt alleen plaats met wederzijdse instemming;
- dat de gemaakte afspraken overgenomen dienen te worden door eventuele rechtsopvolgers van de gemeente Neder-Betuwe of SWB.

Gemeente Neder-Betuwe  
De heer J.W. Keuken  
Wethouder Volkshuisvesting

Stichting Woningbeheer Betuwe  
Mevrouw A.F. Bijl  
Directeur-bestuurder

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

## 1. Introductie

De gemeente Neder-Betuwe en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) hebben meerjarige prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Deze worden beschreven in voorliggend document.

De afspraken zijn opgesteld in een turbulente tijd. Nederland verkeert in financieel zwaar weer en herstel lijkt alleen mogelijk als nieuw evenwicht wordt gevonden tussen een reëel welvaartsniveau en een gezonde financiële positie met toekomstperspectief. Dit betekent dat in de publieke, maar ook de private sector wordt gezocht naar mogelijkheden om te bezuinigen en om gewenste ontwikkelingen slimmer en op andere manieren te organiseren. Een dergelijke zoektocht verloopt per definitie niet soepel. Dit blijkt ook uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II dat recent is gepresenteerd. Daarin wordt duidelijk dat voor zowel gemeente als corporaties geldt dat er de komende jaren minder geld beschikbaar zal zijn voor het uitvoeren van een taak die mogelijk nog groter is dan in de afgelopen jaren. Op allerlei taakvelden als wonen, zorg, welzijn is de komende jaren dan ook veel creativiteit nodig om ambities op deze taakvelden waar te maken. Juist in deze tijd maken de gemeente en SWB nieuwe afspraken, in de wetenschap dat jaarlijks wellicht actualisatie van afspraken nodig is omdat deze worden ingehaald door een nieuwe realiteit. Maar veel meer nog in het besef dat we de komende jaren meer dan ooit wederzijds afhankelijk zijn van elkaar bij het uitvoeren van onze maatschappelijke taak.

### **Kaders waarop de afspraken zijn gebouwd**

De verantwoordelijkheid die beide partijen hebben ten aanzien van het wonen kent een wettelijk kader. De gemeente heeft een grondwettelijke taak in de bevordering van voldoende woongelegenheid (artikel 22 lid 2 van de Grondwet) en draagt daarnaast zorg voor een goed woonklimaat, een goede infrastructuur en voldoende voorzieningen. De taken van SWB zijn vastgelegd in het 'Besluit Beheer Sociale Huursector' (BBSH).

Betrokken partijen hebben hun wettelijke taak ook vertaald naar concreet beleid dat de basis vormt voor de prestatieafspraken die zijn vastgelegd:

#### *Woonvisie gemeente Neder-Betuwe*

De Woonvisie Neder-Betuwe 2011-2016 'Vitale kernen in een sterke gemeente' is een sectorale nota. Op elementaire vragen als 'hoe ontwikkelt de vraag naar woningen zich?' en 'hoe kan daar in het aanbod aan tegemoet gekomen worden?', wordt in de Woonvisie antwoord gegeven. Hierbij kiest de gemeente voor een realistische ambitie die ook verdedigbaar is in regionaal perspectief. De kaders zijn nog steeds ambitieus; uitgangspunt is dat de gemeente de eigen woningbehoefte wil faciliteren. Binnen die ambitie wil de gemeente vooral inspelen op de behoefte aan passende woningen voor senioren en mensen met een beperking en gebruikt zij haar woningbouwplanning om te sturen op draagvlak voor voorzieningen.

#### *Visie op wonen, zorg en welzijn*

Met de nota Wonen Welzijn Zorg (vastgesteld door de Raad 7-5-'09) stuurt de gemeente op de realisatie van kleinschalige zorgclusters en de realisatie van woonservicewijken in de vier grote kernen van de gemeente, stimuleert de gemeente het oplossen van het bestaande woningbezit en zijn kwaliteitscriteria vastgesteld voor nieuwbouw op basis van het Tielse sterrensysteem. Daarnaast doet de nota een oproep om ook vernieuwing door middel van domotica aanpassingen na te streven.

### *Ondernemingsplan SWB*

Het ondernemingsplan van SWB 'Koersen op Kernen 2013-2017' kent een drietal doelstellingen die aansluiten bij de kerntaken van een corporatie:

- Woningzoekenden meer garantie bieden op een woning;
- Klanten langer zelfstandig kunnen laten wonen;
- De energiecomponent in de woonlasten voor meer huurders betaalbaar maken en houden.

Om deze doelen waar te maken stelt SWB één heldere randvoorwaarde: financieel gezond blijven.

Vanuit de genoemde beleidsdocumenten wordt helder wat partijen aan elkaar bindt: zorgen voor passende woningen die inspelen op de behoefte van de verschillende doelgroepen in de gemeenten Neder-Betuwe. Daarbij kijken alle partijen verder dan sec de woning, maar wordt ook gekeken naar aanpalende thema's als de woonomgeving, beschikbaarheid van zorg en welzijn en voorzieningen. Deze gemeenschappelijke ambitie vormt de ruggengraat voor voorliggende prestatieafspraken.

### **Leeswijzer**

De prestatieafspraken die in dit document zijn opgetekend betreffen in de eerste plaats convenantafspraken. Deze afspraken geven vooral aan op welke manier de gemeente Neder-Betuwe en SWB in de komende jaren willen samenwerken. De houdbaarheid van deze afspraken is 4 jaar. In hoofdstuk 10 worden de convenantafspraken samengevat en waar van toepassing aangevuld met concrete acties voor de jaren 2013 en 2014. Waarbij de acties voor het jaar 2013 als harde afspraken kunnen worden beschouwd en 2014 als voornemens. De acties zijn zo concreet mogelijk opgesteld. Ieder jaar worden de afspraken geëvalueerd en worden de acties voor het volgende jaar bepaald en vastgelegd.

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

## 2. Rol en positie van partijen

De gemeente en SWB zijn elk een autonome organisatie met eigen verantwoordelijkheden en ambities. Ze kennen echter een wederzijdse afhankelijkheid waar het gaat om de zorg voor het 'wonen' in de gemeente. Daarbij reikt de wederzijdse afhankelijkheid verder dan alleen de beschikbaarheid van woningen, maar gaat het ook over het realiseren van een goed woonklimaat en ondersteuning van de individuele burger op terreinen als zorg en welzijn.

### *Convenantafspraken*

1. De gemeente erkent de belangrijke functie die SWB heeft voor de sociale huisvesting van de inwoners van de gemeente. De gemeente zal zich ervoor inspannen dat SWB deze functie ook in de toekomst kan blijven vervullen.
2. De gemeente en SWB betrekken elkaar in een zo vroeg mogelijk stadium bij belangrijke beleidsvoornemens en planontwikkelingen die relevant zijn voor het lokale woonbeleid, nog voor er besluiten zijn genomen.
3. SWB en de gemeente zien de inwoners van de gemeente Neder-Betuwe niet alleen als afnemer van woondiensten, maar vooral ook als actieve en verantwoordelijke partij in een sociale en leefbare woonomgeving. Zij zetten zich dan ook in om die rol van de inwoners te stimuleren.

## 3. Nieuwbouw en kwaliteit

SWB beheert woningen in de gemeente Neder-Betuwe, maar is ook ontwikkelaar van woningen en in bijzondere gevallen ook van maatschappelijk vastgoed. De gemeente en SWB vinden het belangrijk om helder elkaars rol bij nieuwbouw te schetsen en helderheid te hebben over de te verwachte kwaliteitscriteria. Hierbij is de belangrijkste opgave die partijen samen willen invullen de transformatie naar meer geschikte woningbouw voor senioren, zodat doorstroming kan plaatsvinden en huishoudens zo passend mogelijk kunnen wonen.

4. SWB heeft een belangrijke functie bij de nieuwbouw van sociale woningen. Dit wordt als volgt geconcretiseerd:
  - *Sociale huurwoningen tot de liberaliseringsgrens op grond van de gemeente*  
De te ontwikkelen sociale huurwoningen op gronden van de gemeente, zullen als eerste worden aangeboden aan SWB.
  - *Sociale koopwoningen op grond van de gemeente*  
Door rijksbeleid worden de investeringsmogelijkheden van de SWB sterk beperkt en dit heeft onder meer consequenties voor het investeren in de bouw van sociale koopwoningen. De SWB blijft bereid om samen met de gemeente mee te denken over de realisatie van sociale koopwoningen.
  - *Sociale huurwoningen op grond van derden*  
De gemeente zal zich ervoor inspannen dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen op gronden van derden als eerste wordt aangeboden aan SWB.
  - *Overige woningbouw op grond van de gemeente*  
De gemeente beschouwt SWB als een belangrijke partner, ook bij de realisatie van commerciële woningbouw. Hierbij wordt SWB aangemerkt als een gelijkwaardige partij zoals andere bouwrealisatoren.
5. De Woonvisie 'Vitale kernen in een sterke gemeente 2011-2016' is het kader waaraan het woningbouwprogramma in de gemeente Neder-Betuwe wordt getoetst. Ten aanzien van de invulling van de ontwikkeling van sociale huurwoningen en eventueel sociale koopwoningen stemmen de gemeente en SWB concreet af waar de belangrijkste kansen liggen. Dit betekent dat de gemeente niet persé kiest voor een standaard percentage

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

sociale huur per woningbouwlocatie, maar dat eerst in gezamenlijkheid wordt gezocht naar beschikbare ontwikkellocaties waar de ontwikkeling van sociale huur het meest passend is, aansluitend bij de transformatie-opgave van SWB. Het gaat dan hoofdzakelijk om inbreidingslocaties en locaties nabij voorzieningen.

6. De nieuwbouw die door SWB wordt gerealiseerd moet passen binnen de kaders van de Woonvisie 'Vitale kernen in een sterke gemeente 2011-2016'.
7. In het geval van herstructurering zal SWB de gemeente betrekken bij de planontwikkeling, zodat ook tijdig een juiste afstemming plaatsvindt over ieders rol en verantwoordelijkheid. In beginsel geldt bij zowel nieuwbouw als herstructurering dat SWB verantwoordelijk is voor de woning en de gemeente voor de woonomgeving. In geval van sloop geeft de gemeente toestemming voor tijdelijke verhuur van de te slopen woningen op grond van de Leegstandswet.
8. Om de behoefte aan beschikbare woningbouw scherp in beeld te houden, bewaken gemeente en SWB dat periodiek woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd. Hierbij wordt aangesloten bij de afspraken die in regionaal verband in de programmaraad Aantrekkelijk zijn uitgewerkt. Als regionaal onderzoek niet van de grond komt, zorgen gemeente en SWB er zelf voor dat minimaal eens per vier jaar nieuw woningmarkt-onderzoek wordt verricht.
9. De gemeente Neder-Betuwe, Buren en SWB spreken gezamenlijk een kwaliteitskader af voor de realisatie van levensloopbestendige woningen. Tot inwerkingtreding van dit kwaliteitskader zijn de vigerende kwaliteitsafspraken van kracht.
10. SWB realiseert minimaal 40% van alle nieuwbouw in de sociale huur als levensloopbestendig. Dit betekent dat deze woningen voldoen aan de kwaliteitskaders, zoals we die op basis van artikel 9 gaan formuleren.
11. Bij ingrijpende woningverbetering zal SWB de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zo veel mogelijk volgen; dit geldt eveneens voor de gemeente wat betreft de woonomgeving.
12. Voor SWB geldt dat het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkelingen in Neder-Betuwe vraagt om het aantrekken van vreemd vermogen. Corporaties kunnen onder relatief gunstige voorwaarden geld lenen als gevolg van borging van de leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van deze borging is garantstelling door de gemeente als finaal vangnet. De gemeente is akkoord met een gelimiteerde achtervangovereenkomst met, voor SWB, een limiet van 30 miljoen euro. Daarbij geldt dat SWB de gemeente informeert over nieuw aan te trekken leningen door WSW geborgd. Jaarlijks wordt door SWB het projectenoverzicht 10-jaarsprognose met de gemeente gedeeld, gelijktijdig met de begroting.
13. Het realiseren van sociale woningbouw vraagt in aanvang een onrendabele investering. De gemeente Neder-Betuwe beseft dit en is bereid waar mogelijk een sociale grondprijs te hanteren om zo een bijdrage te leveren aan de realisatie van sociale woningbouw. Hiervoor geldt het volgende onderscheid:
  - o *Sociale huurwoningen*  
De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen te hanteren op uitbreidingslocaties die in eigendom zijn van de gemeente. Voor sociale grondgebonden huurwoningen wordt een kavelprijs gehanteerd van €25.000 excl. BTW en voor sociale gestapelde woningen een prijs van €18.000 excl. BTW (prijsspeil 2013). Wanneer een sociale grondprijs wordt verstrekt wordt hieraan de voorwaarde verbonden dat de woningen niet binnen 15 jaar worden verkocht. Bij verkoop binnen 15 jaar vindt verrekening plaats van de verstrekte korting op basis van de dan geldende verkoopprijs. Hierbij geldt dat verrekening plaatsvindt op basis van de feitelijk verstrekte korting op het moment van de transactie.

#### *Rekenvoorbeeld*

Dit betekent dat de gemeente bijvoorbeeld een kavel van 120m<sup>2</sup> verkoopt voor € 25.000,-. De grondwaarde zou op de vrije markt bijv. 120\*€ 320,-/m<sup>2</sup> = € 38.400,- zijn. In de akte wordt dan opgenomen dat de SWB aan de gemeente bij verkoop

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

binnen 15 jaar € 13.400,- moet voldoen. De waarde van de grond wordt bepaald op basis van de geldende grondprijzenbrief.

Ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen op inbreidingslocaties heeft de gemeente de intentie om daar waar mogelijk te werken met een sociale grondprijs. Hierover maken de gemeente en SWB per project nadere afspraken.

- *Sociale koopwoningen*

De gemeente zal per project met SWB in overleg treden over de grondprijs, waarbij de gemeentelijke Grondprijzenbrief zoals vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt wordt genomen.

## **4. Huisvesting van specifieke doelgroepen**

Zowel de Woonvisie van de gemeente als ook het beleid van SWB kent grotendeels een doelgroepgerichte benadering. Ook bij een deel van de convenant afspraken en acties is dit onderscheid gewenst.

### *Convenantafspraken*

14. SWB spant zich in om een kernvoorraad (huurwoningen met een (kale) huurprijs tot €681,02 prijspeil 2013) gedurende de convenantperiode licht te laten toenemen. De kernvoorraad van SWB bedraagt nu ongeveer 2.475 woningen. In 2017 zou dit mogen groeien tot 2.530, afhankelijk van de feitelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens en de ontwikkeling van de scheefheid in de sociale huursector.
15. De gemeente en SWB monitoren eens per twee jaar of de kernvoorraad nog steeds passend is. Hierin worden effecten van maatregelen van hogerhand, zoals aanpassing huurbeleid of extramuralisering van de zorg meegenomen. De wijze waarop de kernvoorraad wordt bepaald is opgenomen in de bijlage. Als de verhouding tussen omvang doelgroep en afgesproken omvang kernvoorraad uit balans dreigt te raken, wordt in nader overleg bepaald welke maatregelen zullen worden getroffen.
16. Corporaties zijn verplicht om 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de €34.229 (prijspeil 2013). De resterende toewijzingsruimte van 10% benut SWB voor de huisvesting van urgenten en huishoudens met een inkomen tot €43.000.

### **Huisvesting van starters**

Een belangrijk punt van aandacht in het gemeentelijk beleid betreft het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor starters.

### *Convenantafspraken*

17. Ten aanzien van de huursector geldt hier dat starters zich via het woonruimteverdeelsysteem kunnen inschrijven, zoals iedere woningzoekende. Omdat veel starters dat nog wel eens vergeten spreken gemeente en corporatie af dat de gemeente per half jaar alle inwoners die in het afgelopen half 18 jaar zijn geworden (vanaf dat moment mogen zij zich inschrijven voor een sociale huurwoning) aanschrijven met een standaardbrief waarin de procedure rondom inschrijving voor een sociale huurwoning wordt uitgelegd. Uitvoering alleen passend binnen de vigerende privacywetgeving.
18. SWB streeft er naar om jaarlijks circa 20 woningen uit het bestaande bezit te verkopen (totaal gemeente Buren en Neder-Betuwe), zolang dit niet strijdig is met de overeengekomen minimale kernvoorraad. De woningen die beschikbaar komen voorzien in belangrijke mate in de door starters gewenste prijs en kwaliteit. SWB biedt daarbij de mogelijkheid gebruik te maken van een verkoopinstrument, zodat waar nodig de hypotheeklasten voor de koper verlaagd kunnen worden. Als dit ongewenste gevolgen heeft voor de kernvoorraad, treden gemeente en corporatie daarover met elkaar in overleg.

19. De gemeente Neder-Betuwe onderzoekt de mogelijkheden om starters op de woningmarkt een steuntje in de rug geven door startersleningen te faciliteren.
20. Starters zijn vooral gebaat bij doorstroming in de bestaande woningvoorraad. SWB richt zich daarbij vooral op de doorstroming van senioren naar een meer geschikte woning (grondgebonden seniorenwoning of appartement), daarmee komen eengezinswoningen voor starters beschikbaar. Doorstroming van senioren is echter geen vanzelfsprekendheid. De komende jaren gaat SWB daarom experimenten opzetten op te onderzoeken op welke manier doorstroming van senioren het best is te realiseren. De effecten van de experimenten zal de SWB evalueren en delen met de gemeente.

### **Huisvesting van senioren en zorgvragers**

Senioren en zorgvragers zullen de komende jaren in aantal fors toenemen in de gemeente als gevolg van de vergrijzing. Deze doelgroepen krijgen daarmee beleidsprioriteit waarbij partijen samen kijken naar de mogelijkheden om voor deze doelgroep passende woningen te realiseren, maar tevens om alle randvoorwaarde te scheppen die senioren en zorgvragers in staat stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

#### *Convenantafspraken*

21. De gemeente zal invulling geven aan haar regierol op het vlak van wonen, welzijn en zorg. SWB is bereid bij concrete en structurele vraag in de realisatie van dergelijke woonvormen te participeren. Een punt van aandacht is het in beeld brengen van de gevolgen van de extramuralisering van de zorg.
22. Ten aanzien van het aanbrengen van individuele voorzieningen hanteren de gemeente en SWB praktische werkafspraken. Met daarin uitgewerkt de volgende hoofdprincipes:
  - De realisatie van verstrekte individuele voorzieningen moet snel, binnen een optimale prijs-kwaliteitverhouding en zonder teveel administratieve rompslomp plaatsvinden.
  - SWB en gemeente maken afspraken over de blijvende beschikbaarheid van substantieel aangepaste woningen.
  - Waar mogelijk worden seniorengeschikte woningen (al dan niet geschikt gemaakt door middel van een Wmo-aanpassing) bij mutatie eerst aangeboden aan de gemeente. Bij geen passende huurder vanuit de Wmo geldt reguliere verhuur. De gemeente en SWB gaan een pilot starten om deze werkwijze concreet uit te werken.
23. SWB maakt bestaande woningen waar mogelijk (technisch en financieel) (beter) geschikt voor senioren en zorgvragers (opplussen).
24. Partijen bekijken in 2013 of zij kunnen komen tot een gezamenlijke visie op de rol van van mantelzorgers in relatie tot de huisvesting van senioren, zorgvragers en/of mantelzorgers.

### **Arbeidsmigratie uit Midden- en Oost Europa**

Steeds meer arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa vestigen zich permanent in Nederland, ook in de gemeente Neder-Betuwe.

#### *Convenantafspraken*

25. Voor arbeidsmigranten die zich permanent in de gemeente vestigen hanteert SWB dezelfde eisen voor inschrijving en toewijzing als voor andere woningzoekenden. Bij toewijzing van een sociale huurwoning aan een huishouden, voert SWB met de beoogde huurder een gesprek waarin rechten en plichten van de huurder worden toegelicht; inwoningssituaties worden niet geaccepteerd. Er vindt actief handhaving van deze regels plaats.

### **Huisvesting statushouders**

De gemeente heeft een taakstelling in het huisvesten van asielzoekers en statushouders.

#### *Convenantafspraken*

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

26. De SWB voert op een constructieve manier de taakstelling uit die de gemeente heeft ten aanzien van het huisvesten van asielzoekers en statushouders.
27. Bij toewijzing van huurwoningen aan een gezin met meer dan vier kinderen, biedt de SWB de optie aan om de zolder van de eengezinswoning te verbouwen tot slaapkamer(s) tegen beperkte huurverhoging. Dit doet zij alleen als dit past binnen het huurbeleid van SWB.
28. SWB stelt binnen 9 weken na melding van de gemeente een geschikte huurwoning beschikbaar.

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

## 5. Woonruimteverdeling en huurbeleid

Een sociale huurwoning is nog steeds een schaars goed. Dit vraagt zorgvuldigheid bij de aanbidding hiervan. Dit moet op een eerlijke en transparante manier plaatsvinden.

### *Convenantafspraken*

29. De toewijzing van sociale huurwoningen van SWB gebeurt op basis van het Convenant dat SWB en de gemeente hebben gesloten naar aanleiding van de "Overeenkomst Woonruimteverdeling Regio Rivierenland 2005". In dit convenant zijn de spelregels en afspraken ten aanzien van het woonruimteverdeelsysteem Woongaard vastgelegd. Corporaties binnen Woongaard streven er naar om in 2013 een nieuwe website te lanceren die woningzoekenden in staat stelt makkelijker en duidelijker te reageren op beschikbare woningen, en die tevens de transparantie in toewijzing vergroot.
30. Voor klachten over toewijzingen en woonruimteverdeling zal de gemeente participeren in een regionale onafhankelijke 'klachtencommissie woonruimteverdeling'. Bij twijfel over de rechtmatigheid bij toewijzing kunnen huurders zich tot deze commissie richten. SWB zal het oordeel over de rechtmatigheid van de toewijzing en de daaruit voortvloeiende adviezen als bindend beschouwen.
31. De gemeente en SWB proberen samen onrechtmatige bewoning van sociale huurwoningen tegen te gaan. Het gaat hierbij om goede en snelle informatie-uitwisseling in het geval van vermoeden van onrechtmatige bewoning. SWB ontvangt bij het vermoeden van onrechtmatige bewoning de noodzakelijke informatie uit het BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) met inachtneming van de geldende privacy wetgeving.
32. De gemeente en SWB onderkennen het probleem van spoedzoekers: huishoudens die wel snel een woning nodig hebben, maar die niet in aanmerking komen voor voorrang omdat ze als medisch of sociaal urgent worden aangemerkt. Gemeente en SWB zoeken hierin samen naar passende oplossingen.

## 6. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk vraagstuk voor de toekomst. Energielasten zullen stijgen en een steeds groter deel worden van de totale woonlasten van mensen. Om het wonen in de toekomst betaalbaar te houden worden daarom ook concrete stappen ondernomen.

### *Convenantafspraken*

33. SWB voert momenteel een programma uit voor het treffen van isolerende maatregelen om haar woningbezit energiezuiniger te maken. De doelstelling hierbij is conform het ondernemingsplan: in 2017 minimaal 70% van het energiebezit op energielabel C en op termijn alle woningen op dit niveau.
34. Als SWB projectmatig isolerende maatregelen uitvoert, zal SWB ook eigenaarsbewoners uit de buurt de mogelijkheid bieden aan te haken.
35. De gemeente heeft in 2004 het Regionale Convenant Duurzaamheid ondertekend om te komen tot minimaal 16% duurzame energie en 20% energiebesparing in 2020.
36. De gemeente heeft een duurzaamheidsloket waar bewoners informatie kunnen krijgen over duurzaamheidsvragen en subsidie regelingen voor isolatie en dubbelglas HR++. De gemeente bespreekt met de provincie of ook bedrijven en instellingen kunnen participeren in de subsidieregelingen.
37. Via de regio Rivierenland faciliteert de gemeente de mogelijkheid voor burgers, bedrijven en de corporaties om zonnepanelen goedkoop aan te schaffen.
38. Energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad stimuleert de gemeente door uitvoering te geven aan de provinciale isolatieregeling voor woningen.

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

## 7. Leefbaarheid / sociaal beleid

Gemeente en SWB hebben samen verantwoordelijkheid ten aanzien van het 'wonen'. Een breed begrip dat verder gaat dan alleen een huis.

### **Vitaliteit dorpen**

Zo behelst wonen ook een prettige woonomgeving en leefbare dorpen. Hierover maken gemeente en SWB de volgende afspraken.

#### *Convenantafspraken*

39. In de gemeente zijn geen grootschalige leefbaarheidsproblemen. Over de problemen die er zijn worden per situatie afspraken gemaakt.
40. De gemeente werkt sectoraal beleid zoveel mogelijk op kernniveau uit. De SWB werkt aan dorpsplannen waarin zij haar ondernemingsplanambities op kernniveau concreet maakt. Gemeente en SWB spannen zich in om elkaar zoveel mogelijk te betrekken bij uitwerking van het beleid, zodat het beleid per kern elkaar versterkt en niet strijdig is met elkaar.
41. De gemeente Neder-Betuwe en SWB werken (samen met zorg- en welzijnsinstellingen en de Wmo-raad) samen in de regiegroep wonen-welzijn-zorg om de ambities van de nota 'Wonen met zorg, zorgeloos wonen' te realiseren.
42. SWB levert een bijdrage aan de sociale cohesie in dorpen door het financieel en organisatorisch ondersteunen van bewonersinitiatieven en dorpsorganisaties voor zover de verzoeken voldoen aan het door SWB vastgestelde leefbaarheidsbeleid.
43. SWB vindt het prettig dat al haar huurders prettig kunnen wonen. Om hier richting aan te geven geldt:
  - Huurders dienen zich aan de wet te houden. Bij illegale bewoning en/of het uitvoeren van illegale activiteiten wordt, al dan niet samen met gemeente en politie, handhavend opgetreden.
  - SWB hanteert algemene huurvoorwaarden waarin staat vermeld wat voor huurder wel of niet is toegestaan. Huurders stemmen bij het aangaan van de huurovereenkomst in met deze voorwaarden en SWB handhaaft naleving.
  - Tot slot kunnen overlastsituaties ontstaan die niet worden ondervangen door wet- en regelgeving. In dat geval biedt SWB buurtbemiddeling en begeleiding aan huurders. Zowel gemeente als SWB dragen bij aan de kosten voor buurtbemiddeling.
44. Het Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Rivierenland (SWR) participeert in het regionale Platform Zelfredzaam, voor zover er wonen-gerelateerde agendapunten aan de orde zijn.
45. De gemeente zet de komende jaren in op de vernieuwing van het sociale beleid. In dit kader wordt onder meer ingezet op het realiseren van één loket voor zorg, welzijn, werk en inkomen. SWB is in principe bereid om in dat loket te participeren. De daadwerkelijke inzet is afhankelijk van de verdere concretisering van de gemeentelijke plannen.
46. SWB is bereid te investeren in maatschappelijk vastgoed. Hierbij geldt dat SWB hierin faciliteert. Hierbij is het van belang dat nut en noodzaak van het maatschappelijk vastgoed door betrokken partijen moet worden aangetoond. Daarnaast moet de gevraagde investering aansluiten bij de financiële mogelijkheden van SWB. Hierbij gaat SWB er vanuit dat het risico van de exploitatie van maatschappelijk vastgoed door betrokken partijen gezamenlijk en evenwichtig wordt afgedekt.

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

### **Schuldhulpverlening en sluitend vangnet**

Gemeente en corporatie hebben samen een verantwoordelijkheid voor mensen die, ondanks dat zij in een sociale huurwoningen wonen, te maken krijgen met schulden en betalingsproblemen.

#### *Convenantafspraken*

47. Wanneer bij SWB signalen binnenkomen van schuldproblematiek (zichtbaar in huurachterstanden) dan voert SWB haar procedure huurbetaling en huurincasso uit. In de basis betekent dit dat bij geen reactie op betalingsherinneringen met de huurder een gesprek wordt aangegaan waarin wordt bekeken wat de reden voor de huurachterstand is. SWB brengt de gemeente hiervan op de hoogte. Voor Neder-Betuwe betekent dit dat de schuldproblematiek wordt gemeld bij Beursplein Tiel. SWB probeert met de huurder tot een betalingsregeling te komen, en in geval van structurele problematiek wordt samen met de gemeente gezocht naar een gezamenlijke oplossing. In 2013 evalueert SWB de schuldproblematiek en verkent samen met de gemeente of een meer structurele aanpak van de problematiek noodzakelijk is.
48. De gemeente Neder-Betuwe en SWB voelen een bijzondere verantwoordelijkheid voor de huisvestingsvraag van de lage inkomens en het voorkomen van schulden. In het kader van het voorkomen van betalingsproblematiek aangaande de huur, zullen zij in gezamenlijkheid onderzoek doen naar de mate waarin de huidige regels/beleid hierin voorziet. Wanneer gaten in het vangnet worden geconstateerd onderzoeken zij samen de mogelijkheden van het toepassen van maatregelen en/of instrumenten (bijvoorbeeld huurquotum regeling, mits juridisch haalbaar). Ten aanzien van de huisvestingsvraag van mensen met een minimuminkomen (op en rond bijstandsniveau), onderzoeken gemeente en SWB de mogelijkheid om het aanbod ook voor deze inkomensgroep structureel toegankelijk te maken.

## **8. Monitoring en overleg**

Deze prestatieafspraken geven helder weer hoe partijen de komende jaren samen willen werken aan het wonen in Neder-Betuwe. Tegelijkertijd betreft het 'slechts' een stukje papier. Uitvoering en naleving van de afspraken moeten leiden tot daadwerkelijke stappen voorwaarts. Samen monitoren en zorgen voor korte communicatielijnen zijn daarbij van vitaal belang.

#### *Convenantafspraken*

49. De gemeente Neder-Betuwe ontwikkelt samen met SWB en de gemeente Buren een gezamenlijke woningmarktmonitor die inzicht geeft in de ontwikkelingen en mutaties in zowel de huur- als de koopsector. De monitor wordt per kwartaal bijgewerkt als input voor ambtelijke afstemming en eens per jaar wordt de monitor actief verstrekt aan college en raad van beide gemeente en MT, bestuur en Raad van Commissarissen van SWB.
50. SWB stelt jaarlijks het financieel jaarverslag en de begroting beschikbaar aan de gemeente.
51. Tussen de partijen vindt vier keer per jaar (in april, juli, oktober en januari) bestuurlijk overleg plaats over actuele ontwikkelingen op het terrein van het wonen. Het betreft hier zowel bestuurlijke ad hoc aandachtspunten als het samen monitoren van ontwikkelingen waarbij de monitor, zoals beschreven in afspraak 40, de basis vormt. Ter voorbereiding vindt ambtelijk overleg plaats.
52. De gemeente draagt zorg voor de genoemde overleggen, zorgt voor de uitnodiging en bereidt in samenspraak met SWB de agenda voor. Tevens draagt zij zorg voor het verslag.
53. Jaarlijks worden, uiterlijk voor 1 december, de acties in de prestatieafspraken voor de komende twee jaar vastgelegd. Voor 1 april van elk jaar, voor het eerst in 2014, wordt

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

- ambtelijk een verslag opgesteld dat inzicht biedt in de realisatie van de prestatieafspraken.
54. Naast overleg met de Dorpstafels, voeren beide partijen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van dorpen ad hoc overleg met bewoners en belangenorganisaties. Beide partijen informeren elkaar over dergelijke ad hoc overleggen, zodat de noodzakelijke afstemming plaatsvindt.
55. De gemeente en SWB stellen aan de gemeenteraad voor om jaarlijks een themabijeenkomst te houden over de ontwikkelingen op het gebied van het wonen. De opzet, gespreksonderwerpen en plaats van deze bijeenkomst worden in overleg met de gemeenteraad bepaald.

## **9. Slotbepalingen**

### *Convenantafspraken*

56. De afspraken in dit document zijn in gezamenlijkheid en met wederzijds goedkeuren tot stand gekomen. Aanpassing van de afspraken is tevens alleen mogelijk met wederzijdse instemming.

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

## 10. Samenvatting van de afspraken

In onderstaand schema staan de convenantafspraken op een rij, aangevuld met de daarbij behorende concrete acties voor de periode 2013 en 2014 (indicatief). Dit schema is de basis van de jaarlijkse evaluatie en actualisatie.

|                                           |                                                                                                                       | 2013                                                                    |                                                                                                                               | 2014 (Indicatief) |                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |                                                                                                                       | Gemeente                                                                | SWB                                                                                                                           | Gemeente          | SWB                                                                                               |
| <b>Rol en positie van partijen</b>        |                                                                                                                       |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 1.                                        | Belang Corporatie                                                                                                     |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 2.                                        | Elkaar betrekken bij beleid en projecten                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accommodatie-beleid</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategisch voorraadbeleid</li> <li>• Uitrol ondernemingsplan</li> </ul>             |                   |                                                                                                   |
| 3.                                        | Stimuleren eigen verantwoordelijkheid burgers                                                                         |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| <b>Nieuwbouw en kwaliteit</b>             |                                                                                                                       |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 4.                                        | Betrokkenheid SWB bij nieuwbouw                                                                                       | Bewaken                                                                 | Bewaken                                                                                                                       | Bewaken           | Bewaken                                                                                           |
| 5.                                        | Verkennen kansrijke locaties voor sociale nieuwbouw                                                                   | Initiëren                                                               | Bewaken                                                                                                                       |                   |                                                                                                   |
| 6.                                        | Nieuwbouw van SWB passend binnen kaders Woonvisie (cijfers totale werkgebied SWB)                                     |                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 huur</li> <li>• 40 zorgplaatsen</li> <li>• 10 koop</li> <li>• 32 sloop</li> </ul> |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 67 huur</li> <li>• 6 koop</li> <li>• 12 sloop</li> </ul> |
| 7.                                        | Gemeente betrekken bij herstructurering (cijfers totale werkgebied SWB)                                               |                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie cijfers 6</li> </ul>                                                             |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie cijfers 6</li> </ul>                                 |
| 8.                                        | Gezamenlijk uitvoeren (regionaal) woningmarktonderzoek                                                                |                                                                         |                                                                                                                               | Uitvoeren         | Participeren                                                                                      |
| 9.                                        | Kwaliteitskader levensloopbestendige nieuwbouw                                                                        | Uitwerken                                                               | Participeren                                                                                                                  |                   |                                                                                                   |
| 10.                                       | Minimaal 40% van de nieuwbouw huur levensloopgeschikt                                                                 | Bewaken                                                                 | Bewaken                                                                                                                       | Bewaken           | Bewaken                                                                                           |
| 11.                                       | Zoveel mogelijk toepassen Politiekeur bij ingrijpende woningverbetering                                               | Uitvoeren                                                               | Uitvoeren                                                                                                                     | Uitvoeren         | Uitvoeren                                                                                         |
| 12.                                       | Continueren achtervangovereenkomst WSW                                                                                |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 13. a                                     | Prijs sociale kavel huur in uitbreiding grondgebonden/gestapeld excl. btw                                             | €25.000/ €18.000                                                        |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 13. b                                     | Prijs sociale kavel huur in inbreiding wordt per project bepaald                                                      |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 13. c                                     | Prijs sociale kavel koop op basis van de grondprijzenbrief van de Raad                                                |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| <b>Huisvesting specifieke doelgroepen</b> |                                                                                                                       |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| <b>Lage inkomens en kernvoorraad</b>      |                                                                                                                       |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 14.                                       | Omvang kernvoorraad (per 31 december)                                                                                 |                                                                         | 2.475 woningen                                                                                                                |                   | 2.490 woningen                                                                                    |
| 15.                                       | Monitoren en waar nodig actualiseren gewenste omvang kernvoorraad                                                     |                                                                         |                                                                                                                               | Uitvoeren         | Uitvoeren                                                                                         |
| 16.                                       | Toewijzen sociale huurwoningen: 90% aan €34.229 (prijsspeil 2013)                                                     | Kennisnemen                                                             | Bewaken                                                                                                                       | Kennis nemen      | Bewaken                                                                                           |
| <b>Huisvesting van starters</b>           |                                                                                                                       |                                                                         |                                                                                                                               |                   |                                                                                                   |
| 17.                                       | Versturen brief aan 18-jarigen met inschrijfprocedure Woongaard                                                       | Uitvoeren                                                               |                                                                                                                               | Uitvoeren         |                                                                                                   |
| 18. a                                     | Verkoop van huurwoningen (totale werkgebied SWB) met voor kopers een optie om gebruik te maken van verkoopsinstrument |                                                                         | 20 woningen                                                                                                                   |                   | 20 woningen                                                                                       |

|       |                                                                                                                                  | 2013                     |                | 2014 (Indicatief) |           |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|-----------|
|       |                                                                                                                                  | Gemeente                 | SWB            | Gemeente          | SWB       |
| 18. b | Evalueren Koopgarant en onderzoeken alternatieven                                                                                |                          | Uitvoeren      |                   |           |
| 19.   | Onderzoeken inzet starterslening                                                                                                 | Uitwerken                | Kennisnemen    |                   |           |
| 20.   | Opzetten doorstromingsexperimenten                                                                                               | Kennisnemen en evalueren | Uitvoeren      |                   |           |
|       | <b>Huisvesting van senioren en zorgvragers</b>                                                                                   |                          |                |                   |           |
| 21. a | Invulling geven aan regierol wonen, welzijn en zorg                                                                              | Oppakken                 |                | Oppakken          |           |
| 21. b | Betrokkenheid SWB bij realisatie beschermde woonvormen bij aantoonbare behoefte en passend binnen financiële kaders              |                          |                |                   |           |
| 22. a | Werkafspraken Wmo-voorzieningen                                                                                                  | Actualiseren             | Actualiseren   |                   |           |
| 22. b | Discussie/afsprake over substantieel aangepaste woningen                                                                         | Initiëren                | Participeren   |                   |           |
| 23.   | Opplussen bestaande sociale huurwoningen                                                                                         |                          | Inventariseren |                   |           |
| 24.   | Gezamenlijk visie op rol mantelzorgers                                                                                           | Initiëren                | Participeren   |                   |           |
|       | <b>Arbeidsmigratie uit Midden- en Oost Europa</b>                                                                                |                          |                |                   |           |
| 25.   | Huisvesting arbeidsmigranten in de huursector (reguliere procedure) en handhavend optreden tegen illegale bewoning/inwoning.     |                          | Uitvoeren      |                   | Uitvoeren |
|       | <b>Huisvesting statushouders</b>                                                                                                 |                          |                |                   |           |
| 26.   | Uitvoeren gemeentelijke taakstelling                                                                                             |                          | Uitvoeren      |                   | Uitvoeren |
| 27.   | Bij toewijzing aan groot gezin zolder verbouwen tot slaapkamer indien gewenst (tegen huurverhoging)                              |                          | Uitvoeren      |                   | Uitvoeren |
| 28.   | Binnen 9 weken na het verzoek van de gemeente een woning beschikbaar stellen                                                     |                          | Uitvoeren      |                   | Uitvoeren |
|       | <b>Woonruimteverdeling en huurbeleid</b>                                                                                         |                          |                |                   |           |
| 29. a | Woonruimteverdeling op basis van afspraken 'Overeenkomst Woonruimteverdeling Regio Rivierenland 2005'                            |                          | Toepassen      |                   | Toepassen |
| 29. b | De website Woongaard wordt in 2013 vernieuwd om de dienstverlening te vergroten                                                  |                          | Uitvoeren      |                   |           |
| 30.   | Regionale klachtencommissie Woonruimteverdeling                                                                                  | Participeren             |                | Participeren      |           |
| 31.   | Onrechtmatige bewoning van sociale huurwoningen tegengaan door bij vermoeden gegevens uit de BAG aan SWB te leveren ter controle | Uitvoeren                |                | Uitvoeren         |           |
| 32.   | Zoeken naar mogelijkheden om spoedzoekers te faciliteren                                                                         | Participeren             | Uitvoeren      |                   |           |
|       | <b>Duurzaamheid</b>                                                                                                              |                          |                |                   |           |
| 33.   | SWB heeft als doel in 2017 minimaal 70% woningbezit op label C of hoger                                                          | Volgen                   | Stand: 54%     | Volgen            | Bewaken   |
| 34.   | Bij uitvoering van isolerende maatregelen sociale huur participatie particulieren mogelijk maken                                 |                          | Uitvoeren      |                   | Uitvoeren |

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

|                                       |                                                                                                                                                                                   | 2013                                                 |              | 2014 (Indicatief) |              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                       |                                                                                                                                                                                   | Gemeente                                             | SWB          | Gemeente          | SWB          |
| 35.                                   | De gemeente ambieert in 2020 minimaal 16% duurzame energie in de gemeente en 20% energiebesparing ten opzichte van 2004                                                           | Bewaken + participatie corpo bespreken met provincie | Bewaken      | Bewaken           | Bewaken      |
| 36.                                   | Burgers informeren over duurzaamheid en beschikbare subsidies via het duurzaamheidsloket                                                                                          | Uitvoeren                                            |              | Uitvoeren         |              |
| 37.                                   | Regionale regeling goedkope zonnepanelen                                                                                                                                          | Uitvoeren                                            |              | Uitvoeren         |              |
| 38.                                   | Uitvoering provinciale regeling isolatie                                                                                                                                          | Uitvoeren                                            |              | Uitvoeren         |              |
| <b>Leefbaarheid en sociaal beleid</b> |                                                                                                                                                                                   |                                                      |              |                   |              |
|                                       | <b>Vitale dorpen</b>                                                                                                                                                              |                                                      |              |                   |              |
| 39.                                   | Bij leefbaarheidsproblemen maken gemeente en SWB per geval afspraken                                                                                                              | Uitvoeren                                            | Uitvoeren    | Uitvoeren         | Uitvoeren    |
| 40.                                   | Afstemmen van sectoraal gemeentelijk beleid en dorpsplannen SWB                                                                                                                   | Bewaken                                              | Bewaken      | Bewaken           | Bewaken      |
| 41.                                   | Invulling geven aan ambities in de nota 'Wonen met zorg, zorgeloos wonen'                                                                                                         | Uitvoeren                                            | Participeren | Uitvoeren         | Participeren |
| 42.                                   | Financiële bijdrage aan bewonersinitiatieven en plannen van dorpsorganisaties                                                                                                     |                                                      | Uitvoeren    |                   |              |
| 43.                                   | Bij overlastsituaties in woningen geldt een drietrapsraket: handhaven van de wet, naleven van algemene huurvoorwaarden en bij meer zachte problematiek buurtbemiddeling inzetten. |                                                      | Uitvoeren    |                   | Uitvoeren    |
| 44. a                                 | De SWR participeert in het regionaal platform zelfredzaam voor zover wonen-gerelateerde agendapunten aan de orde zijn                                                             |                                                      | Volgen       |                   | Volgen       |
| 44. b                                 | In de loop van 2013 evalueren of een meer structurele participatie van SWB binnen het platform gewenst is                                                                         |                                                      | Evalueren    |                   |              |
| 45.                                   | Eén loket voor zorg, welzijn, werk en inkomen                                                                                                                                     | Uitvoeren                                            | Participeren |                   |              |
| 46.                                   | Bereidheid te investeren in maatschappelijk vastgoed                                                                                                                              |                                                      |              |                   |              |
|                                       | <b>Schuldhelpverlening en sluitend vangnet</b>                                                                                                                                    |                                                      |              |                   |              |
| 47. a                                 | Schuldproblematiek: procedure en afstemming                                                                                                                                       | Participeren                                         | Uitvoeren    | Participeren      | Uitvoeren    |
| 47. b                                 | Evaluatie schuldproblematiek, verkennen noodzaak meer structurele aanpak                                                                                                          | Kennisnemen                                          | Uitvoeren    |                   |              |
| 48.                                   | Onderzoek noodzaak aanvullend instrumentarium ter voorkoming betalingsproblematiek.                                                                                               | Initiëren                                            | Participeren |                   |              |

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

|                              |                                                                        | <b>2013</b> |             | <b>2014 (Indicatief)</b> |             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                              |                                                                        | Gemeente    | SWB         | Gemeente                 | SWB         |
| <b>Monitoring en overleg</b> |                                                                        |             |             |                          |             |
| 49. a                        | Woningmarktmonitor                                                     | Uitvoeren   | Uitvoeren   | Uitvoeren                | Uitvoeren   |
| 49. b                        | Uitwerken monitor in eerste kwartaal 2013                              | Uitvoeren   | Uitvoeren   |                          |             |
| 50.                          | Financieel jaarverslag en begroting                                    |             | Verstrekken |                          | Verstrekken |
| 51.                          | 4x per jaar bestuurlijk overleg                                        | Uitvoeren   | Uitvoeren   | Uitvoeren                | Uitvoeren   |
| 52.                          | Zorgvragen voor agenda, verlag en uitnodiging overleggen               | Uitvoeren   |             | Uitvoeren                |             |
| 53.                          | Jaarlijks actualiseren prestatieafspraken                              | Uitvoeren   | Uitvoeren   | Uitvoeren                | Uitvoeren   |
| 54.                          | Actief informeren over afstemming overleggen met burgers(organisaties) | Bewaken     | Bewaken     | Bewaken                  | Bewaken     |
| 55.                          | Jaarlijks een themabijeenkomst in de gemeenteraad                      | Uitvoeren   | Uitvoeren   | Uitvoeren                | Uitvoeren   |
| <b>Slotbepalingen</b>        |                                                                        |             |             |                          |             |
| 56.                          | Aanpassing van afspraken alleen mogelijk met wederzijdse instemming    | Bewaken     | Bewaken     | Bewaken                  | Bewaken     |

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

## 11. Bijlage 1: Begrippenlijst

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BBSH</b>                                                           | Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bevat de regels waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>EU-doelgroep</b>                                                   | Huishoudens met een inkomen onder de €34.229 (peil 2013).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Extramuralisering</b>                                              | De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Inbreidingslocaties</b>                                            | Nieuwbouwlocaties die liggen binnen bestaand bebouwd gebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kernvoorraad</b>                                                   | Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 681,02 prijspeil 2013).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Levensloopbestendig</b>                                            | Een woning die levensloopbestendig is gebouwd is passend voor elk type huishouden. Dus ook voor senioren en zorgvragers. De technische uitwerking van het begrip levensloopbestendig wordt opgenomen in het te ontwikkelen kwaliteitskader van de gemeente en SWB.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Middeninkomens</b>                                                 | Huishoudens met een inkomen tussen de €34.085 en €43.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Opplussen</b>                                                      | Het geschikt maken van bestaande voorraad (woningen) voor groepen met specifieke woonbehoeften, zoals ouderen en zorgvragers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sociale huur</b>                                                   | Huurwoningen met een (kale) huurprijs tot € 681,02 (prijspeil 2013).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sociale koop<br/>Statushouders</b>                                 | Koopwoningen tot €170.000 v.o.n. zonder indexering. Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten danwel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.                                                                                                                                                                           |
| <b>Samenwerkende<br/>Woningbouw-<br/>corporaties<br/>Rivierenland</b> | Samenwerkingsverband van 9 corporaties binnen het Rivierengebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Transformatieopgave</b>                                            | De gewenste verschuiving van reguliere eengezinswoningen naar meer voor senioren en zorgvragers geschikte woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Uitbreidingslocaties</b>                                           | Nieuwbouwlocaties die liggen buiten bestaand bebouwd gebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Wet Maatschappelijke<br/>Ondersteuning</b>                         | Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorgen welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007. |
| <b>Woonvisie</b>                                                      | Beleidsdocument van een gemeente waar de gemeente het kaders meegeeft aan alle bij het wonen in de gemeente betrokken partijen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 12. Bijlage 2: Bepaling kernvoorraad

De gewenste omvang van de kernvoorraad voor het werkgebied van SWB (gemeente Buren en Neder-Betuwe) wordt als volgt berekend. Onderstaand voorbeeld is opgebouwd uit de berekening van de gewenste kernvoorraad 2012.

### *Stap 1: Ontwikkeling inkomensdoelgroepen*

Op basis van cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) en de meest actueel beschikbare woningmarktonderzoeken (in 2012 was dat WBO2010 voor de gemeente Neder-Betuwe en WBO2011 voor de gemeente Buren) wordt de omvang van de verschillende inkomensdoelgroepen geschat en wordt hun huidige oriëntatie op de sociale huursector bepaald. In onderstaande tabellen is dit overzicht opgenomen voor de jaren 2012 en 2022 voor beide gemeente binnen het werkgebied van SWB. De volgende aannames zijn toegepast:

- Voor beide gemeenten gaan we uit van een trendmatige huishoudensgroei in de komende jaren. NB. dit betekent dat niet de nieuwbouwambities van gemeenten als uitgangspunt worden genomen, maar dat de prestaties behaald in de afgelopen jaren leidend zijn. Door tweejaarlijkse actualisatie is het mogelijk tijdig bij te schakelen als gemeenten een hoger aantal nieuwbouw weet te realiseren dan op basis van de trend uit afgelopen jaren was te verwachten.
- In de verdeling van inkomens van huishoudens verwachten we de komende jaren weinig verandering. Ook de interesse in een koopwoningen verandert naar verwachting nauwelijks. Hoewel de afgelopen jaren de vraag naar een koopwoning is toegenomen is de realiteit dat velen deze wens nu niet waar kunnen maken. Ook ten aanzien van deze aannames geldt een tweejaarlijkse actualisatie.

Tabel 1: Ontwikkeling inkomensdoelgroepen gemeente Neder-Betuwe

|             |                             | <34.229            | 34.229-43.000    | >43.000            | Totaal       |
|-------------|-----------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------|
| <b>2012</b> | Huishoudens abs.            | 2.990              | 1.180            | 3.680              | 7.850        |
|             | Huishoudens rel.            | 38%                | 15%              | 47%                | 100%         |
|             | <i>Waarvan in soc. huur</i> | <i>1.795 (60%)</i> | <i>470 (40%)</i> | <i>185 (5%)</i>    | <i>2.450</i> |
|             | <i>Waarvan in koop</i>      | <i>1.195 (40%)</i> | <i>710 (60%)</i> | <i>3.495 (95%)</i> | <i>5.400</i> |
| <b>2022</b> | Huishoudens abs.            | 3.150              | 1.250            | 3.900              | 8.300        |
|             | Huishoudens rel.            | 38%                | 15%              | 47%                | 100%         |
|             | <i>Waarvan in soc. huur</i> | <i>1.890 (60%)</i> | <i>500 (40%)</i> | <i>195 (5%)</i>    | <i>2.585</i> |
|             | <i>Waarvan in koop</i>      | <i>1.260 (40%)</i> | <i>750 (60%)</i> | <i>3.705 (95%)</i> | <i>5.715</i> |

Tabel 2: Ontwikkeling inkomensdoelgroepen gemeente Buren

|             |                             | <34.229            | 34.229-43.000      | >43.000            | Totaal        |
|-------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>2012</b> | Huishoudens abs.            | 3.280              | 1.250              | 5.120              | 9.650         |
|             | Huishoudens rel.            | 34%                | 13%                | 53%                | 100%          |
|             | <i>Waarvan in soc. huur</i> | <i>1.640 (50%)</i> | <i>250 (20%)</i>   | <i>260 (5%)</i>    | <i>2.150</i>  |
|             | <i>Waarvan in koop</i>      | <i>1.640 (50%)</i> | <i>1.000 (80%)</i> | <i>4.860 (95%)</i> | <i>7.500.</i> |
| <b>2022</b> | Huishoudens abs.            | 3.550              | 1.360              | 5.540              | 10.450        |
|             | Huishoudens rel.            | 34%                | 13%                | 53%                | 100%          |
|             | <i>Waarvan in soc. huur</i> | <i>1.775 (50%)</i> | <i>270 (20%)</i>   | <i>275 (5%)</i>    | <i>2.320</i>  |
|             | <i>Waarvan in koop</i>      | <i>1.775 (50%)</i> | <i>1.090 (80%)</i> | <i>5.265 (95%)</i> | <i>8.130</i>  |

### *Vertaling naar kernvoorraad en streefvoorraad SWB*

Vanuit de ontwikkeling van de inkomensdoelgroepen en hun oriëntatie op de sociale

Paraaf SWB:

Paraaf Gemeente Neder-Betuwe:

huursector kunnen we de gewenste kernvoorraad bepalen. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Een sociale huurwoning is een huurprijs met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (< €681);
- Woningzoekenden met een middeninkomen hebben formeel geen toegang tot de sociale huursector, voor hen geldt dat SWB mogelijkheden wil bieden binnen de wettelijke kaders: maximaal 10% van het aantal toewijzingen vindt plaats aan deze doelgroep;
- De opgave in de gemeente Buren is naar rato van het huidige aanbod verdeeld tussen SVT (circa 40%) en SWB (circa 60%).

Tabel 3: Huidige voorraad (2012) en benodigde kernvoorraad (2022) sociale huurwoningen SWB<sup>1</sup>

|      | Neder-Betuwe | Buren | Totaal |      |
|------|--------------|-------|--------|------|
| 2012 | 2.475        | 1.310 | 3.785  | 100% |
| 2017 | 2.530        | 1.360 | 3.890  | 100% |
| 2022 | 2.585        | 1.415 | 4.000  | 100% |

Wat valt op?

- De kernvoorraad dient de komende jaren beperkt toe te nemen in zowel de gemeente Neder-Betuwe als de gemeente Buren. Het betreft hier vooral meegroeien met de te verwachten huishoudensontwikkeling.

### Tot slot

Uiteraard geldt dat niet elk huishouden precies passend woont gezien het inkomen. Dat is nu ook niet zo. Sommige huishoudens wonen gezien hun inkomen te goedkoop, sommige gezien hun inkomen te duur. Soms is dit een bewuste keuze: bijvoorbeeld iemand betaalt meer om een kwaliteitswens in te vullen. Scheefheid is daarmee een gegeven en van invloed op de beschikbaarheid van de kernvoorraad. In bovengenoemde cijfers is rekening gehouden met compensatie van de huidige mate van scheefheid. Als maatregelen in de toekomst effectief zijn in het terugdringen van scheefheid (zie ook maatregelen regeerakkoord Rutte II) dan zal een kleinere uitbreiding (of zelf geen uitbreiding) van de kernvoorraad noodzakelijk is. Dit zal dan moeten blijken uit de tweejaarlijkse actualisatie.

<sup>1</sup> Eventuele woningen van SWB in het vrije sector huursegment (> € 665) zijn niet relevant voor de kernvoorraad en blijven hier buiten beschouwing.