

Prestatieafspraken 2020

1. Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Brummen**, vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G.I. Timmer, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'de gemeente'.
2. **Veluwonen**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.H. de Wilde.
3. **Stichting Huurdersbelangen Samen Eén**: vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer D.D. Wiegel.

Gemeente Brummen, Veluwonen en Stichting Huurdersbelangen Samen Eén gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

Deze prestatieafspraken 2020 gelden vanaf 1 januari 2020 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks herijkt per 1 januari.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van elk van de afzonderlijke partijen worden gewijzigd of ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 12 december 2019 te Brummen,

Mevrouw G.I. Timmer, wethouder gemeente Brummen

De heer M.H. de Wilde, directeur-bestuurder Veluwonen

De heer D.D. Wiegel, voorzitter Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

2. Inleiding

Driepartijenoverleg en prestatieafspraken

De gemeente Brummen, Veluwonen en Samen Eén willen met de prestatieafspraken 2020 uitvoering geven aan een gezamenlijk beleid voor de sociale huursector in de gemeente Brummen. Zij doen dit op basis van de gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 'Gewoon Goed Wonen', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 september 2019 (na raadpleging van diverse partners, waaronder Samen Eén en Veluwonen). Veluwonen heeft eerder dat jaar een 'bod' uitgebracht. Dit is een overzicht van activiteiten en voornemens van de corporatie voor 2020 en de volgende jaren.

Dit alles is het belangrijkste vertrekpunt van het driepartijenoverleg. Dit overleg mondt uiterlijk 15 december 2019 uit in gezamenlijke prestatieafspraken. Deze afspraken hebben betrekking op 2020 met een doorkijk naar de volgende jaren.

Context prestatieafspraken 2020

Deze werkwijze komt voort uit de Woningwet 2015. Een belangrijke doelstelling van deze wet is om een betere aansluiting te krijgen van de prestaties van de corporatie op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De Woningwet eist dat er jaarlijks prestatieafspraken worden gemaakt. Dat zorgt ervoor dat Veluwonen, de gemeente Brummen en Samen Eén in ieder geval jaarlijks met elkaar aan tafel schuiven. Wij vinden dat een goede ontwikkeling.

De eisen die aan corporaties gesteld worden met betrekking tot betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zijn hoog. Helaas zorgen grote belastingposten, zoals de verhuurdersheffing en de anti-tax avoidance directive (ATAD) ervoor dat de financiële capaciteit van corporaties significant wordt beperkt. Dit zorgt ervoor dat de ambities van de corporatie, gemeente en Samen Eén op sommige punten zijn getemperd, zodat deze meer in de pas lopen met wat financieel haalbaar is.

Focus prestatieafspraken

Deze afspraken gaan vooral over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot € 38.035 per jaar (prijspeil 2019). Deze vallen onder de (wettelijke) doelgroepen voor sociale huurwoningen. Daarnaast richten we ons op groepen huishoudens die vanwege een psychosociale en/of een lichamelijke beperking extra aandacht nodig hebben en op de huisvesting van statushouders. Ook in de gemeentelijke Woonagenda gaat een belangrijk deel van de aandacht uit naar deze groepen.

Vanuit het aanbodperspectief gaat het in deze prestatieafspraken primair om woningen met een huurprijs tot € 720,42 van Veluwonen (prijspeil 2019). Deze woningen zijn van belang voor het huisvesten van de eerdergenoemde doelgroepen. Tevens maken we afspraken hoe om te gaan met woningen met een huur boven de €720,42.

Opgave

De opgave vanuit een gezamenlijk gedeelde visie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de dorpen te bieden. Daarbij hebben we aandacht voor:

- 1) betaalbaarheid
- 2) beschikbaarheid
- 3) kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- 4) zorg en huisvesting ouderen

Prestatieafspraken 2020

- 5) huisvesting overige aandachtgroepen
- 6) leefbaarheid

Dit zijn tevens de prioriteiten die de minister van Wonen en Rijksdienst heeft aangegeven in zijn brief van 22 juni 2015.

Leeswijzer: opzet prestatieafspraken

De hiervoor genoemde thema's worden in deze prestatieafspraken afzonderlijk behandeld. Elk thema begint met een beschrijving van (algemene) uitgangspunten, 'staand' beleid en een meerjarig perspectief dat voortvloeit uit de doelstellingen die aansluiten bij de gemeentelijke Woonagenda en het 'bod' van Veluwonen. Vervolgens worden de concrete uitvoeringsafspraken voor 2020 benoemd, met een doorkijk naar de volgende jaren.

Hieraan voorafgaand gaan we in op de wijze waarop we vorm en inhoud geven aan het gezamenlijke overleg en de samenwerking.

3. Samenwerking

Overleg en samenwerking: gelijkwaardig en wederzijds vertrouwen

De gemeente Brummen, Veluwonen en Samen Eén willen op een constructieve manier gezamenlijk werken aan plaatselijk volkshuisvestingsbeleid. Zij doen dit op basis van de Woningwet. Deze biedt houvast omdat hierin spelregels en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Vanzelfsprekend houden we ons hieraan.

Gezamenlijkheid, wederkerigheid en gelijkwaardigheid ontstaan niet als vanzelf en zijn afhankelijk van een goede en reële verwachting van de rol die ieder speelt in het samenwerkingsproces. 'Gelijkwaardigheid', 'transparantie' en 'wederzijds vertrouwen' zijn sleutelwoorden voor een constructieve samenwerking. Wat verstaan we hieronder?

- A. De informatie die nodig is om tot goede prestatieafspraken te komen, is tijdig voor iedereen beschikbaar. Daarnaast informeren we elkaar tijdig over ontwikkelingen die mogelijk van belang zijn.
- B. Hoewel de Woningwet huurdersorganisaties vrijlaat in de keuze om de prestatieafspraken wel of niet te ondertekenen, heeft Samen Eén aangegeven dit wel te wensen indien zij zich kunnen vinden in het resultaat.
- C. Elke partij levert een bijdrage vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, rol en positie voor een goed en betaalbaar aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Brummen, nu en in de toekomst. Hierbij benutten partijen elkaars kennis en kunde.
- D. We evalueren de samenwerking en zo nodig maken we aanvullende afspraken.
- E. We bepalen gezamenlijk de agenda van de jaarlijkse overlegcyclus en geven hieraan inhoud.
- F. Vooraf worden voldoende overlegmomenten (zowel bestuurlijk als 'ambtelijk') vastgelegd om prestatieafspraken uit te werken. Als één van de partijen aanvullend overleg noodzakelijk vindt, geeft die partij dit te kennen en de anderen respecteren dit.
- G. De prestatieafspraken die we voor 2020 maken zijn zoveel mogelijk 'SMART' (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden). Tevens geven de afspraken een doorkijk naar de jaren na 2020.

De intenties, uitgangspunten en afspraken die in het voorgaande zijn beschreven zijn onlosmakelijk onderdeel van de prestatieafspraken.

Jaarcyclus prestatieafspraken (conform Woningwet)

Mei 2020:

Uiterlijk in mei wordt de evaluatie afgerond van de prestatieafspraken, incl. samenwerkingsafspraken, van het voorgaande jaar. Tevens worden wensen en verwachtingen van partijen voor het komend 'bod' geïnventariseerd. Als er sprake is van nieuwe wet- en regelgeving die van invloed is op het maken van nieuwe prestatieafspraken, wordt dat eveneens besproken. Beschikbare marktgegevens worden eveneens betrokken in de evaluatie. Bovenbedoeld overleg vindt plaats op initiatief van Veluwonen.

1 juli 2020: bod Veluwonen 2021

Uiterlijk 1 juli brengt Veluwonen het 'bod' uit voor het eerstvolgende jaar met een doorkijk naar de 5-jaarsperiode. Dit bod wordt voorbereid in samenspraak met hun huurdersorganisatie.

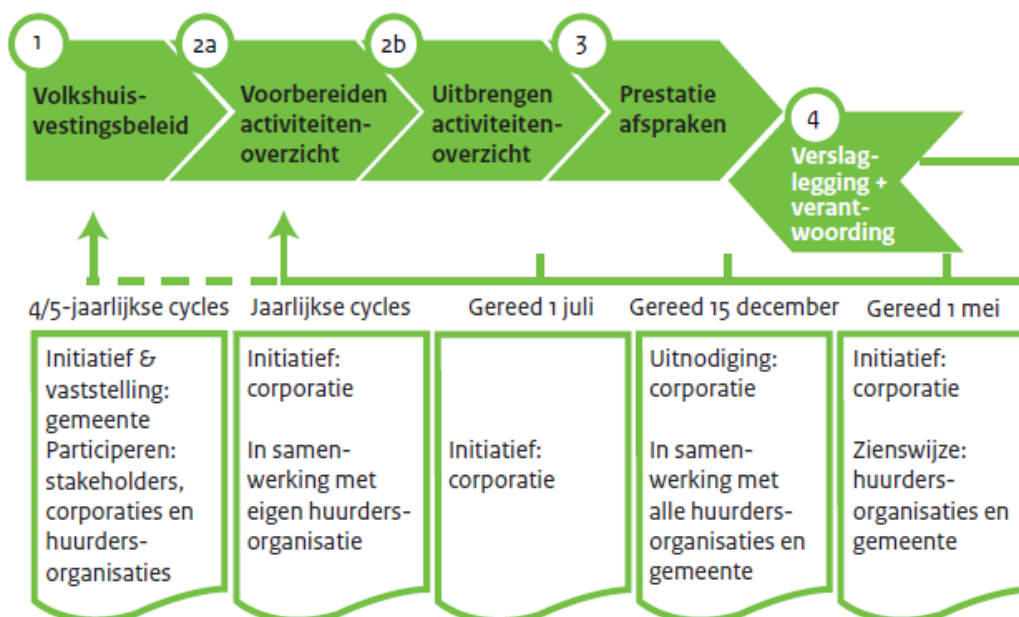
1 juli – 15 december 2020: prestatieafspraken 2021

Na het uitbrengen van het bod neemt Veluwonen het initiatief tot een overleg met de gemeente en met Samen Eén. Dit overleg is bedoeld om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Het overleg hierover moet in de 1^e helft van november afgerond worden, zodat er tot 15 december voldoende tijd is voor interne besluitvorming. Voor de gemeente gaat het om instemming van het College van B&W en binnen Veluwonen dient de RvC in te stemmen met de prestatieafspraken. Samen Eén heeft in deze periode de gelegenheid om de achterban te raadplegen.

Prestatieafspraken 2020

15 december 2020: deadline prestatieafspraken 2021

Uiterlijk 15 december moeten de getekende prestatieafspraken zijn verstuurd aan de Minister. Dit is een verantwoordelijkheid van Veluwonen.



4. De gemeentelijke woonagenda 2019 - 2023

In de inleiding refereerden we aan de gemeentelijke woonagenda. Een woonagenda zet de koers uit voor het gemeentelijke woonbeleid. Het geeft een integraal beeld van het wonen in Brummen, zowel de (sociale) huurmarkt als de particuliere woningmarkt. De woonagenda geeft richting aan de opgaven, het geeft de ambitie aan. Wat voor samenleving willen we zijn? Hoe realiseren we de opgaven waar we voor staan, wie zijn hierbij bij betrokken, wie doet wat?

De Woonagenda vormt de wettelijke basis voor prestatieafspraken met de corporatie voor de gemeentelijke 'toezichtstaken' en het is het kader voor de woningbouwprogrammering.

De huidige woonagenda 'Gewoon goed wonen' (vastgesteld op 19 september 2019) heeft betrekking op de periode 2019-2025. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Veluwonen. Ook zijn er voor het 'ophalen' van zoveel mogelijk informatie en visies meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor inwoners en stakeholders (waaronder huurdersverenigingen, dorpsraden, makelaars, belangenorganisaties, zorgpartijen, etc.). Hiervoor bestond grote belangstelling. Naast informatiebijeenkomsten hebben Veluwonen en de gemeente gezamenlijk een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te krijgen. Dit geeft aan welke woningen we nu hebben en waar de gemeente in de toekomst behoefte aan heeft. De Woonagenda betreft een actualisatie van onze voorgaande woonvisie en is op onderdelen aangepast. De Woonagenda bevat de langetermijnvisie (het wensbeeld) en bevat pijlers die een belangrijke bijdrage levert aan de langetermijnvisie. Tijdens de raadsbehandeling van 19 september 2019 is een motie aangenomen waardoor er een onderzoek in Brummen wordt verricht naar jongerenhuisvesting. De gemeente en de corporatie zijn zich bewust van het gevoel van jongeren dat zij niet aan bod komen. Dit signaal wordt uiterst serieus genomen. Tegelijkertijd laten de cijfers zien dat de inschrijftijd en zoektijd van jongeren niet uit de pas loopt met andere leeftijdsgroepen. Daarom wachten gemeente en corporatie het onderzoek af om een goede probleemanalyse te krijgen.

Het wensbeeld voor Brummen 2025

Een vertrouwd dorps woonklimaat in een economisch vitale gemeente met een duurzaam en sociaal karakter. Waar het goed wonen is voor jong en oud, dankzij een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen. Brummen bestaat uit twee grote kernen en 10 dorpen/buurtschappen. De gemeente kenmerkt zich door haar dorps- en landelijke woonmilieus. Het leefmilieu is in alle kernen overwegend goed en passend bij de omvang. De voorzieningen in de kernen Brummen en Eerbeek zijn op peil.

Het doel van de woonagenda is om iedereen prettig te laten wonen in Brummen en om woonwensen en woonbehoeften van inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeente. Het woningaanbod moet bijdragen aan vitale kernen en een vitale bevolkingsgroep. Iedere inwoner dient binnen een acceptabele tijd een passende/betaalbare woning te vinden. Je kan oud worden binnen onze gemeente.

Met de vier pijlers in de woonagenda en de ambities daarbij denken we een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan dit doel. Het gaat om de volgende opgaven:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn, in combinatie met de vergrijzing
- Duurzaamheid, met focus op de bestaande woningvoorraad
- Leefbaarheid

Met de woonagenda wordt richting gegeven aan demografische ontwikkelingen, veranderingen in de samenleving en wetgeving op het gebied van wonen. In de woonagenda worden de demografische prognoses tot 2040 gebruikt, maar ligt de focus vooral op de komende 4 jaren. Op basis hiervan kan gestuurd worden om kwalitatieve woningen aan de bestaande markt toe te voegen. Naast een behoefte aan sociale huurwoningen, blijkt er ook een grote behoefte te zijn om de (lage) middeninkomens te bedienen en is er vraag naar levensloopgeschikte (of makkelijk geschikt te maken) woningen. Vooral voor het bouwen van niet-DAEB zijn marktpartijen het eerste

aanspreekpunt. Daarnaast overlegt de gemeente met Veluwonen over de positie van middeninkomens op de plaatselijke woningmarkt, zodat dat beter in kaart komt.

Wat doen we in 2020

- A. De gemeente Brummen werkt, in samenwerking met Veluwonen, de motie jongerenhuisvesting uit. Aan de hand van de uitkomsten van deze notie gaan de gemeente en Veluwonen met elkaar in gesprek over mogelijke vervolgacties.
- B. De gemeente stelt een afwegingskader woningbouw op, waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst kunnen worden. De sociale huurwoningen maken hier onderdeel van uit.
- C. De gemeente en Veluwonen onderzoeken gezamenlijk of en hoe de (lage) middeninkomens bediend kunnen worden.

5. Betaalbaarheid

Onze uitgangspunten

We werken vanuit de gemeentelijke Woonagenda. Hierin staat dat onze aandacht in de eerste plaats gericht is op huishoudens met een inkomen tot €38.035 (prijspeil 2019). Het wonen moet voor hen betaalbaar zijn. Hierbij kijken we naar de totale woonlasten. De woonlasten moeten passen bij het inkomen.

Specifiek voor de woningzoekenden en de nieuwe huurders geldt dat goedkope woningen worden toegewezen aan de huishoudens met een laag inkomen. Woningen worden dus passend toegewezen (zie hoofdstuk 6). In geval van nieuwbouw realiseren we meer betaalbaar aanbod. Dit om doorstroming te bevorderen zodat goedkope (huur)woningen vrijkomen om specifieke doelgroepen te huisvesten.

Huurbeleid Veluwonen

Op dit moment is Veluwonen bezig met het herijken van het huurbeleid, wat in 2020 zal worden vastgesteld. Het huidige huurbeleid van Veluwonen is geënt op bereikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Het uitgangspunt is een streefhuur van 68% van de maximale huurprijs op basis van het Woningwaarderingstelsel. Partijen onderschrijven dat dit streefhuurpercentage de maatstaf is om te komen tot een goede prijs-kwaliteitsverhouding voor alle woningen.

De jaarlijkse huuraanpassing is gemiddeld inflatievolgend (excl. huurharmonisatie bij mutatie). Per woning kan het huurverhogingspercentage variëren. Op basis van het huidige huurbeleid verlaagt Veluwonen de huur als deze hoger is dan deze streefhuur. Zodoende wordt de huur meer in overeenstemming gebracht met de streefhuur. Het verlagingpercentage wordt jaarlijks bepaald. Huurders die een lagere huur betalen dan de streefhuur krijgen bij de jaarlijkse huuraanpassing een huurverhoging op basis van het landelijk bepaalde inflatiepercentage. De uitwerking van de jaarlijkse huurronde gebeurt in samenspraak met Samen Eén. Daarbij worden de uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord gevolgd.

Als een woning opnieuw wordt verhuurd na een huurderswisseling betalen de nieuwe huurders de streefhuur, ook als de huur van de betreffende woning vóór de huurderswisseling afweek van de streefhuur.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Veluwonen heeft mede vanuit een oogpunt van betaalbaarheid de duurzaamheidsambitie verhoogd. In geval van renovatie is het uitgangspunt om naar minimaal energielabel B te renoveren, maar het komt aanzienlijk vaker voor dat er wordt gerenoveerd naar energielabel A. Onderdeel hiervan is dat de huurders dan een lagere energierekening hebben. In het hoofdstuk 'Kwaliteit en duurzaamheid van woningen' gaan we hier verder op in. Ook hebben we te maken met de ontwikkeling om woningen op termijn gasloos te maken. Nieuwbouw is al standaard gasloos. In de toekomst zal ook gekeken worden hoe bestaand bezit gasloos kan worden gemaakt. Momenteel is dit een dusdanige investering dat Veluwonen niet in staat is om dit in de nabije toekomst te realiseren.

Informatie aan (aspirant) huurders

Het is van wezenlijk belang dat (aspirant) huurders goed worden geïnformeerd over regelingen die hun financiële positie ten goede kunnen komen. We doelen hierbij op bijvoorbeeld de huurtoeslag en op gemeentelijke regelingen die voortvloeien uit het minimabeleid 'Meedoen in Brummen'. Naast het minimabeleid heeft de gemeente de nota 'ondersteuning van mensen met een laag inkomen en/of financiële problemen' met als doel armoedebestrijding om het welzijn van inwoners te vergroten en schuldhulpverlening. De 'Voorzieningenwijzer' vormt hierop een belangrijke aanvulling. We zien het als een gezamenlijke taak en verantwoordelijkheid om in het bijzonder huishoudens met lage inkomens hiermee zo goed mogelijk te faciliteren.

Prestatieafspraken 2020

Ten slotte, als huishoudens in financiële problemen dreigen te komen, willen we dat vroegtijdig signaleren. Zo voorkomen we dat schulden onnodig oplopen en betalingsproblemen structureel worden. Bij Veluwonen is deze 'vroegsignalering' integraal onderdeel van het huurincasso-proces. Als problematische financiële situaties in huishoudens vermoed of gesignaleerd worden, adviseert Veluwonen betrokkenen dringend om hulp te zoeken bij instanties, zoals BAC (Budget Advies Centrum) en Team Voor Elkaar. Veluwonen werkt met deze instanties samen (op basis van individueel maatwerk) om erger te voorkomen.

Wat doen we in 2020

- A. De energetische verbetering van huizen leidt niet tot een huurverhoging voor de zittende bewoners. De lagere energielasten vormen een bijdrage aan lagere woonlasten.
- B. De gemeente en Veluwonen hebben in 2019 besloten om 'De Voorzieningswijzer' in de gemeente Brummen te gebruiken. In 2020 zal deze inzet van De Voorzieningswijzer worden gecontinueerd.
- C. De gemeente draagt zorg voor een doeltreffende schuldhulpverlening (Steunpunt Schuldhulpverlening). De gemeente draagt aan het Steunpunt Schuldhulpverlening bij met een subsidie van €30.000 per jaar en er wordt jaarlijks €30.000 euro gereserveerd om uit te keren op basis van prestatie (achteraf), Veluwonen draagt €10.000 per jaar bij.
- D. Veluwonen stuurt op het niet laten oplopen van een betalingsachterstand. De norm is dat de betalingsachterstand niet hoger is dan 0,5% van de huursom. In de praktijk betekent dit dat huurders na één maand al een herinnering ontvangen en dat Veluwonen desgewenst bij deze bewoners op bezoek gaat. Als bewoners huurachterstand hebben, dan gaat Veluwonen bij deze bewoners op bezoek.
- E. In 2019 heeft Veluwonen een vroegsignaleringsconvenant ondertekend met de gemeente Rheden en andere partijen. Betalingsachterstanden worden hierbij (versleuteld) aan de gemeente doorgegeven, zodat schulden snel gesignaleerd en besproken kunnen worden. Veluwonen en de gemeente gaan met elkaar in gesprek om te bepalen of nadere afspraken over vroegsignalering nodig zijn en uitvoerbaar zijn.
- F. De gemeente start een communicatiecampagne rondom het signaleren van schulden.
- G. Eind 2019 zal de gemeente een nieuw minimabeleid vaststellen. Deze zal actief worden gecommuniceerd.

6. Beschikbaarheid: passend toewijzen, doorstroming, verkoop en nieuwbouw

Krappe woningmarkt

De afgelopen jaren is de woningmarkt in Nederland steeds krappere geworden. Mensen worden steeds ouder en de groep 65+ers groeit, waardoor er de zogenaamde dubbele vergrijzing optreedt. Daarnaast zijn er ook steeds meer eenpersoonshuishoudens en zorgen migratiestromen ervoor dat er meer huishoudens in Nederland zijn.

Dit fenomeen speelt ook op lokaal niveau in de gemeente Brummen. In 2017 hadden mensen gemiddeld 9,1 jaar inschrijftijd als ze een woning kregen aangeboden. In het eerste halfjaar van 2019 is de inschrijftijd licht toegenomen naar 9,8 jaar. Dit signaleert dat de woningmarkt in Brummen de afgelopen jaren (gematigd) krappere is geworden.

Onze uitgangspunten

Het aantal sociale huurwoningen en de behoefte hieraan moet in evenwicht zijn. Het huidige aantal woningen voor zelfstandig wonen (2.694)¹ is voldoende om in de huidige behoefte te voorzien. Ook in de toekomst moet die balans gehandhaafd blijven. Vraag- en aanbodontwikkelingen moeten daarom voortdurend in de gaten gehouden worden.

Tabel: aantal woningen Veluwonen per 1-1-2019 (t.o.v. 1-1-2018)

Huurprijscategorie		Eerbeek/Hall	Brummen e.o.	Totaal
Tot jongerengrens	<424,44	154 (-32)	147 (-4)	301 (-28)
Jongerengrens – 1 ^e aftoppingsgrens	424,44-607,46	901 (+18)	983 (+58)	1.884 (+76)
1 ^e aftopp.grens – 2 ^e aftopp.grens	607,46-651,03	166 (-)	148 (-63)	314 (-63)
2 ^e aftopp.grens – vrije sectorgrens	651,03-720,42	109 (-33)	71 (-12)	180 (-45)
Vanaf vrije sectorgrens	>720,42	17 (-11)	-	17 (-11)
Totaal		1.347	1.349	2.696

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. De gemeente verwacht dat het aantal huishoudens tot 2027 toeneemt met ongeveer 650 tot 700. Het nieuwbouwprogramma in het sociale huursegment gaat in deze periode uit van een toename van 95 tot 200 woningen. In de Woonagenda staat dat de gemeente de invulling van de nieuwbouwplannen afstemt op de behoefte. Dit houdt onder andere in dat de gemeente inzet op het bouwen van woningen die de doorstroming vanuit de sociale huursector moet stimuleren.

De gemeente heeft op basis van de toen beschikbare gegevens een afwegingskader woningbouw gemaakt om te kunnen sturen op kwaliteit in 2016. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten passen binnen dit kader en biedt voor ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers duidelijke handvatten waar de woningbouwbehoefte ligt.

Om die reden heeft de gemeente in haar huidige afwegingskader opgenomen om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan om betaalbare koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector te realiseren. Naar verwachting zal dit worden doorgezet in het nog te actualiseren afwegingskader op basis van de nieuwe woonagenda 2019 – 2023.

In de Woonagenda staat verder dat het aanbod van sociale woningen voldoende moet zijn om in de behoefte te blijven voorzien.

¹ Behalve 2.767 woningen voor *zelfstandig* wonen verhuurt Veluwonen 160 woningen/units voor niet-zelfstandig wonen, waaronder Beekwal (63), Tolzicht (54) en units voor cliënten met een geestelijke en/of verstandelijke beperking (Eerbeek: 30 wooneenheden, Brummen: 66 wooneenheden). Daarnaast verhuurt Veluwonen ook drie standplaatsen.

In het afwegingskader en het nog te actualiseren kader wordt de prioriteit gelegd bij de kernen Eerbeek en Brummen. De focus ligt op inbreiding voor uitbreiding, transformaties, herstructurering of het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de kleine kernen. Een bouwplan moet aantoonbaar voorzien in een behoefte. Op locatieniveau toetst de gemeente of het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft, zoals vanuit een oogpunt van duurzaamheid, leefbaarheid of cultuurhistorie. Verder wordt gekeken naar de vraag of het een beeldbepalende plek betreft. Het thema duurzaamheid en klimaat zal een grotere rol krijgen in het nog te actualiseren afwegingskader.

De gemeente en Veluwonen hebben een programma opgesteld voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in de komende jaren. Deze concentreert zich op de Eerbeekse Enk en vrijkomende schoollocaties in Brummen en Eerbeek. Zoals in de Woonagenda van de gemeente Brummen is vastgesteld is er in de jaren '10 beperkte nieuwbouw geweest in Eerbeek. Daarom hebben de gemeente en Veluwonen de aankomende jaren veel aandacht voor nieuwbouw in Eerbeek. In de Eerbeekse Enk is de bouw in 2019 gestart en zal oplevering in 2020 en 2021 plaatsvinden. Voor de schoollocaties is de planvorming inmiddels gestart. Deze nieuwbouw houdt het woningaanbod in beide dorpen in evenwicht.

Verkoop

Veluwonen verkoopt huurwoningen maar bouwt ook nieuw. Bij de verkoop van woningen gaat het om een diverse groep woningen waaronder vrijesectorwoningen en zogenaamd 'verspreid bezit'. Ook zijn er huizen voor verkoop aangewezen om meer diversiteit in wijken en buurten te bereiken. Zittende bewoners mogen de woning kopen, anders wordt de woning verkocht bij mutatie.

De opbrengst uit verkoop (gemiddeld €175.000 per woning) is o.a. bedoeld om te kunnen investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Met deze inkomsten wordt ook de bijdrage aan betaalbaarheid opgevangen, waaronder het realiseren van energetische verbeteringen zonder hiervoor een huurverhoging te vragen van zittende bewoners.

Verkoop van huurwoningen draagt ook bij aan differentiatie van buurten en dorpen, aan verjonging van het bezit en het is een (bescheiden) bijdrage aan het aanbod voor middengroepen en aan doorstroming vanuit sociale huurwoningen.

Verkoop van sociale huurwoningen mag niet leiden tot een onbalans in het aanbod. Het aantal te verkopen woningen moet daarom steeds in samenhang worden gezien met de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren. Vanwege deze reden halveert (van 30 naar 15 inclusief bezit in Apeldoorn en Rheden) Veluwonen het aantal te verkopen woningen vanaf 2023.

Huizen die ooit met de Koopgarant-regeling zijn verkocht (± 125), worden doorverkocht zodra Veluwonen deze heeft teruggekocht. Indien beschikbaar van sociale huurwoningen onder druk komt te staan, overweegt Veluwonen om deze woningen opnieuw te verhuren.

Passend toewijzen

We verdelen de sociale huurwoningen eerlijk. Huishoudens met de laagste inkomens kunnen aanspraak maken op de woningen die passen bij hun inkomen (passend toewijzen). We streven naar zo hoog mogelijke slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen. Voldoende woningaanbod voor de lage inkomensgroepen willen we ook bereiken door het bevorderen van de eerdergenoemde doorstroming.

Monitoren ontwikkelingen

Om ontwikkelingen goed in de gaten in te houden en om te kunnen ingrijpen als dat noodzakelijk is, monitoren we permanent de ontwikkelingen op de plaatselijke sociale huurmarkt. Het gaat hierbij vooral om het vrijkomende aanbod en de resultaten vanuit de woonruimteverdeling, zoals het vrijkomende aanbod, aantallen actieve woningzoekenden, het slagingspercentage en de zoektijd. Deze monitoring gebeurt deels in regionaal verband (Woonkeus) maar we vinden ook de vertaling naar de Brummense situatie relevant. Daarom volgen en analyseren we de plaatselijke vraag- en aanbodontwikkelingen nauwlettend. Hieruit blijkt ook de impact van de toewijzing van huizen aan bijzondere doelgroepen (zoals extramuralisering en huisvesting statushouders). Als

Prestatieafspraken 2020

daartoe aanleiding is, nemen we maatregelen om ervoor te zorgen dat alle groepen woningzoekenden voldoende kansen hebben om een huis te vinden binnen een redelijke termijn.

Wat doen we in 2020

Nieuwbouw

- A. Veluwonen levert in 2020 de nieuwbouw op de Eerbeekse Enk in Enk (28 huizen).
- B. In 2020 worden voorbereidingen (ontwerp en bestemmingsplan) getroffen voor zes nieuwbouwprojecten in Brummen en Eerbeek die in 2021 worden gerealiseerd. In totaal betreft die 61 woningen.
- C. Tevens bereidt Veluwonen de nieuwbouw voor aan de H.A. Lorentzstraat (locatie van Leeuwenschool) te Eerbeek en de Wethouder Giermanstraat te Brummen met het oog op realisatie in 2022.

Verkoop

- D. Tot en met 2022 houdt Veluwonen rekening met de verkoop van 30² woningen per jaar, daarna 15 per jaar. Dit aantal wordt jaarlijks opnieuw bezien. Er zijn ca. 400 woningen aangewezen voor verkoop. Geraamde opbrengst: jaarlijks €3 mln. (20 verkochte huizen).

Woonruimteverdeling

- E. Veluwonen wijst 'passend' toe zoals is afgesproken binnen de regio Stedendriehoek. Dit betekent dat van de aangeboden woningen:
 - 60% een huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens (€607,46)
 - 20% een huur heeft tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (€607,46 tot €651,03)
 - 20% een huur heeft tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€720,42).Hiervan mag maximaal 10% worden afgeweken (bijvoorbeeld 50%-70% onder de 1e aftoppingsgrens).
- F. Veluwonen wijst max. 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden met een inkomen van €38.035 tot €42.436 (de zogenaamde EU-grens).

Monitoring

- G. Veluwonen werkt samen met de Woonkeus Stedendriehoek samen om halfjaarlijks een monitor tot stand te brengen met betrekking tot de regionale vraag naar huurwoningen. Hierbij heeft de vraag naar aanbod uit de gemeente Brummen een specifieke rol.
- H. Actieve zoektijd is onderdeel van de monitor. Als deze substantieel toeneemt bespreken partijen de oorzaken hiervan, in samenhang met de overige indicatoren in de monitor. Partijen bespreken in hoeverre ontwikkelingen aanleiding geven tot bijstellingen.
- I. Veluwonen biedt ondersteuning daar waar er een extra onderzoeksvraag komt vanuit de huurders of de gemeente. Zo ondersteunt Veluwonen bijvoorbeeld actief het onderzoek naar jongerenhuisvesting in de gemeente Brummen.

² Dit geldt voor het gehele bezit van Veluwonen, inclusief woningen in de gemeente Apeldoorn en Rheden.

7. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen: Woningverbetering en sloop/vervangende nieuwbouw

Onze uitgangspunten: ambities op (middellange) termijn

De gemeente heeft in haar Koersdocument Duurzame energie (2015) de ambitie opgenomen om in 2030 energieneutraal te zijn. De gemeente Brummen vervult hierin vooral een verbindende en voorbeeldige rol. Het landelijk kader wordt bepaald door het klimaatakkoord (CO₂ neutraliteit in 2050), het grondstoffenakkoord (volledig hergebruik van grondstoffen in 2050) en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (waterrobuust en klimaatbestendig in 2050). Beleid en uitvoeringsprogramma's op het gebied van duurzaamheid van zowel de gemeente Brummen als provincie en regio zullen in lijn komen met dit landelijke kader. De komende periode zal de gemeente inzet moeten plegen om beleid en uitvoeringsprogramma's op te stellen. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen wij de thema's duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen al wel betrekken in de planontwikkelingen.

De gemeente is bezig met het ontwikkelen van ruimtelijke kaders voor zonneparken. Ook onderzoeken we de haalbaarheid van een warmtenet in Eerbeek, gevoed door de restwarmte van de papierindustrie. In de regio werken we aan de Regionale Energie Strategie (RES). In de RES leggen we vast hoeveel duurzame energie in de gemeente geproduceerd gaat worden. Hierbij zetten we in op twee bewezen technieken: zonne-energie en windenergie.

Veluwonen heeft als ambitie om actief bij te dragen aan het verminderen van de CO₂-uitstoot van hun woningen. Dit betekent dat steeds meer huurders een veel lagere energierekening hebben en misschien zelfs niets meer voor energie betalen. Bovendien doen zich vele ontwikkelingen voor die nog lang niet zijn uitgekristalliseerd. Zoals het gemeentelijke beleid t.a.v. de warmtetransitie, de uitwerking van het landelijke klimaatakkoord, veranderende regelgeving, de investeringsruimte van corporaties, etc. Dit neemt niet weg dat Veluwonen nu al doet wat nodig en mogelijk is, zoals de hoge ambitie wat betreft het verduurzamen van bestaand bezit en actief deelnemen aan processen en samenwerkingsverbanden om te komen tot bijvoorbeeld warmtenetten. Deze ontwikkelingen, waar vele partijen bij zijn betrokken, vergen komende jaren veel tijd en aandacht. Gemeente en Veluwonen willen hierin gezamenlijk optrekken, ieder vanuit een eigen rol en verantwoordelijkheid. Daarnaast is het van belang dat Samen Eén hierbij is betrokken. Vanzelfsprekend maken zij waar nodig of wenselijk gebruik van hun adviesrol.

Plannen op de kortere termijn

De bestaande voorraad moet voldoen aan veranderende woonbehoeften. We zetten daarom in op woningverbetering. De oudste huurwoningen komen als eerste aan de beurt. Veluwonen beoordeelt voor elk woningcomplex of rond het 50^e exploitatiejaar woningen ingrijpend kunnen of moeten worden verbeterd. In dat geval is het uitgangspunt dat zo'n verbetering moet leiden tot een dusdanig kwaliteitsniveau dat deze woningen weer 40 jaar meekunnen. Om dit te bereiken zijn vaak ingrijpende en dure planmatige onderhoudswerkzaamheden (vooral casco) nodig. Dit kan gecombineerd worden met werkzaamheden binnenshuis om het huis beter te laten voldoen aan wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners. Vooralsnog hoort het gasloos maken van het bestaand bezit hier nog niet bij, omdat dit leidt tot te hoge investeringskosten.

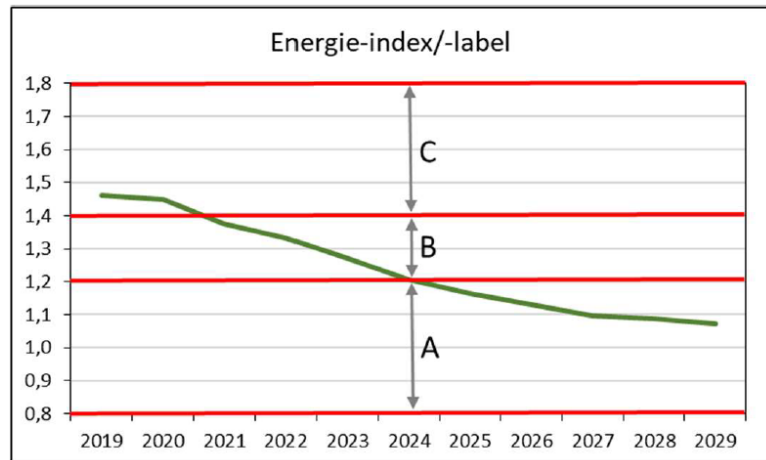
Onlosmakelijk onderdeel van elke renovatie is de energetische kwaliteit. Veluwonen heeft in 2017 besloten om in geval van renovatie de energetische kwaliteit te verhogen naar energielabel A (voorheen was dit energielabel B). Voor deze verbetering vraagt Veluwonen geen huurverhoging van de zittende bewoners. De verlaging van de energielasten komt geheel ten goede van de bewoners.

De verbetering van de energetische kwaliteit leidt ertoe dat de woningen van Veluwonen in de gemeente Brummen in 2021 gemiddeld een energielabel B (index 1,35³) hebben. Dit beantwoordt aan zowel het Convenant Energiebesparing Huursector (uit 2012) als aan het landelijke Energieakkoord (uit 2013).

³ Index op basis van 'Nader Voorschrift' 1-1-2015

Soms wijkt Veluwonen af van het uitgangspunt om bij renovatie de levensduur met 40 jaar te verlengen en huizen minimaal op A-label te brengen. In bepaalde situaties is het (bijvoorbeeld technisch) niet mogelijk om dit kwaliteitsniveau te halen. Daarentegen is het in andere gevallen mogelijk en verantwoord om een stap extra te zetten door huizen bijna energieneutraal (BENG)/nul-op-de-meter (NOM) te maken.

De verbeteringrepen zoals hierboven bedoeld zijn in eerste instantie gericht op het (energetisch) optimaliseren van 'de schil' van de woning. Hiermee wordt energieverlies zoveel mogelijk gereduceerd en bovendien het wooncomfort verbeterd. Met het optimaliseren van installaties (CV, warmteopwekking- en terugwinning) is extra 'duurzaamheidswinst' te behalen. Bestaande (beproefde) technieken past Veluwonen zoveel mogelijk toe. Innovaties op dit terrein volgen elkaar snel op. Als zich nieuwe, goed toepasbare ontwikkelingen voordoen, maakt Veluwonen hiervan gebruik.



In deze prognose zijn behalve verbeterplannen tevens verwerkt: nieuwbouw, sloop/vervangende nieuwbouw en verkoop van woningen

Veluwonen heeft bovenstaande ambities vertaald in een verbeterprogramma voor de komende 10 jaar. Dit omvat ruim 1.000 woningen met een totaalbudget van ±€76,5 miljoen.

Sloop en vervangende nieuwbouw

In specifieke gevallen wordt niet gekozen voor verbetering van oude woningen, maar voor sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw. De komende 10 jaar is dat aan de orde voor ±110 huizen. Hiermee is in totaal een budget gemoeid van ±€29 miljoen.

Vervangende nieuwbouw is (bijna) energie-neutraal (BENG) en gasloos. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het energielabel minimaal A++ (energie-index lager dan 0,4) is.

Warmtevisie

In het landelijke klimaatakkoord dat in 2018 is vastgesteld, staat dat elke gemeente in 2021 een 'transitievisie warmte' moet hebben vastgesteld. Hierin moet onder andere een tijdspad zijn vastgelegd wanneer welke wijken worden verduurzaamd. Daarmee weten betrokkenen, verhuurders en particuliere eigenaren wanneer hun wijk aan de beurt is. De slaagkans van deze warmtevisie zal mede afhangen van het draagvlak onder bewoners en stakeholders. Woningcorporaties spelen hierin een essentiële rol. Voor de gemeente Brummen geldt dat er aansluiting is tussen de te ontwikkelen warmtevisie en het renovatie- en investeringsprogramma van Veluwonen.

De gemeente gaat in 2020 aan de slag om te komen tot een warmtevisie. Dit doet de gemeente in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland, die momenteel bezig is met een warmtekanskaart. Eind 2020 zal de warmtevisie zijn gerealiseerd. Vanwege de grote strategische en financiële belangen zal de gemeente Veluwonen actief betrekken bij het tot stand brengen van de warmtevisie.

Wat doen we in 2020

- A. Veluwonen voert in 2020 de volgende projecten uit:
- In het herstructureringsgebied Eerbeekse Enk is Veluwonen gestart met de bouw van 18 sociale huurwoningen (oplevering: maart 2020). In 2021 worden nog eens 10 woningen opgeleverd. Deze komen op de locatie waar in 2018 52 huizen zijn gesloopt.
 - In Eerbeek verbetert Veluwonen 64 eengezinswoningen aan de G. Doustraat, Kloosterstraat, Huijgenslaan, Frans Halsstraat en Rembrandtlaan. Kwaliteit: minimaal A-label, 40 jaar verlenging levensduur. Geraamde investering: ca. €4 miljoen.
 - In Brummen (De Hilde en De Wimme) worden 23 huizen gerenoveerd. Geraamde investering: €1,7 miljoen.
 - In Empe worden 10 huizen gerenoveerd. Geraamde investering: €725.000.
 - In de weth. Giermanstraat worden in 2021/2022 26 huizen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De voorbereiding hiervan (waaronder herhuisvesting) start in 2019.
- B. Veluwonen biedt huurders zonnepanelen aan. Vanaf 2020 worden er zonnepanelen aangeboden aan huurders die een geschikt dak hebben voor zonnepanelen. In 2020 begint Veluwonen met de daken van bewoners in Brummen en in 2021 worden de zonnepanelen aangeboden aan bewoners van Eerbeek.
- C. Verbetering van huizen naar het niveau van een A-label leidt niet tot een huurverhoging voor de zittende bewoners. Voor zonnepanelen (individuele keuze) betalen bewoners wel een servicekostenbijdrage.
- D. Veluwonen oriënteert zich op de ontwikkelingsmogelijkheden van een deel van Oud Eerbeek (Jan Mankesstraat e.o.). In 2019 leidt dat tot een visie welke (mix van) maatregelen, (woningverbetering, verkoop, sloop/vervangende nieuwbouw) gewenst en/of kansrijk zijn. Hierover gaan we in overleg met diverse betrokkenen en belanghebbenden, zoals gemeente en bewoners(vertegenwoordiging). Op basis hiervan worden vervolgstappen gezet en plannen uitgewerkt. De ontwikkelingen en de voortgang van het proces wordt besproken in het regulier overleg tussen Samen Eén en Veluwonen.
- E. De gemeente Brummen realiseert in 2020 hun warmtevisie. De warmtevisie wordt zodanig geschreven dat het duidelijke kaders geeft voor Veluwonen. Veluwonen en de gemeente hebben nauw contact met het tot stand brengen van de warmtevisie.
- F. De gemeente Brummen zal in 2020 de uitvraag naar de haalbaarheid van een warmtenet vanuit de Eerbeekse papierfabrieken realiseren.
- G. De gemeente zal in 2020 een klimaatplan opstellen waarin de risico's van de klimaatverandering zijn opgenomen en hoe gehandeld dient te worden om in 2050 een klimaatadaptieve en waterrobuuste gemeente te zijn.
- H. De gemeente Brummen biedt een energieloket aan waar bewoners langs kunnen komen voor meer informatie over hoe zij duurzamer kunnen wonen.
- I. De gemeente is weer gestart met energiecoaches om inwoners te begeleiden in energieverbruik en verduurzaming.
- J. Veluwonen gaat in 2020-2021 al hun appartementencomplexen voorzien van ledverlichting en zonnepanelen. In één appartementencomplex gaat Veluwonen een batterij plaatsen die voor 48 uur opgewekte zonnestroom kan opslaan.

8. Zorg en huisvesting ouderen

Onze uitgangspunten

Momenteel heeft Veluwonen 1.089 woningen (ongeveer 28% van het totaal) die zijn gelabeld met voorrang voor 55+'ers en/of senioren. Van de huidige bewoners is echter $\pm 45\%$ ouder dan 65 jaar (25% is ouder dan 75 jaar). Een groot deel van de ouderen bewoont dus een 'reguliere' eengezinswoning en wil daar blijven wonen. De belangstelling voor specifieke seniorenwoningen van de kant van senioren is al geruime tijd gering. Daarom wordt een groot deel van de genoemde 450 à 500 seniorenwoningen aangeboden aan een ruimere doelgroep (kleine huishoudens) dan uitsluitend senioren. Als er 55-plussers reageren hebben ze echter wel een voorrangpositie. In de gemeente Brummen houden 755 huizen voorrang voor 55+'ers of een seniorenlabel.

Bij (ver)nieuwbouw houden we rekening met de toenemende vergrijzing van de bevolking en de opgaven die daaraan gerelateerd zijn. Er ligt een groter accent op het realiseren van huizen voor kleine huishoudens, die ook geschikt zijn voor ouderen. Als er vanuit ouderen vraag is naar deze huizen, kunnen zij hiervoor in sommige gevallen voorrang krijgen.

Daarnaast is er beleid vanuit de gemeente voor mantelzorgwoningen en is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de inwoonregeling om mantelzorg te faciliteren.

Langer zelfstandig wonen en zorg

Zoals gezegd blijven ouderen langer in hun huidige woning wonen. Dit wordt ook veroorzaakt door veranderingen in de zorg en het overheidsbeleid. Zo is de 'drempel' om in een verzorgingshuis te gaan wonen aanzienlijk verhoogd. Ouderen krijgen dus zorg of andere vormen van hulpverlening aan huis.

Ons streven is dat oudere inwoners in hun dorp of wijk kunnen blijven wonen als zij dit willen. Het sociale netwerk is hierbij erg belangrijk. Ook vanuit het oogpunt van mantelzorg is dit wenselijk.

Om dit alles mede mogelijk te maken kunnen aanpassingen in huis noodzakelijk zijn. Soms zijn kleine aanpassingen al voldoende. Senioren (of anderen met mobiliteitsproblemen) kunnen hiervoor een beroep doen op Veluwonen. Hiervoor is (voor het gehele werkgebied) in 2019 €150.000 beschikbaar en in de jaren vanaf 2020 jaarlijks €60.000. Als andere voorzieningen nodig zijn om zelfstandig te kunnen blijven wonen, kunnen inwoners contact opnemen met Team Voor Elkaar van de gemeente. De gemeente en Veluwonen stemmen hun beleid wat betreft dergelijke woningaanpassingen op elkaar af.

Omdat het aantal hulpbehoevende ouderen aanzienlijk toeneemt is ook het bevorderen van zelfredzaamheid belangrijker dan ooit. Een doeltreffende hulp- en zorginfrastructuur is daarbij van belang, evenals het sociale netwerk in de wijken of kernen en een goede inrichting van de openbare ruimte.

Voor ouderen die beschermd moeten wonen is het belangrijk dat hiervoor een adequate voorziening in Brummen en Eerbeek aanwezig blijft. Momenteel betreft dit Beekwal (Eerbeek) en Tolzicht (Brummen). Ook deze woonvoorzieningen moeten 'meebewegen' met nieuwe eisen en behoeften op het gebied van wonen en zorgverlening.

Wat doen we in 2020

- A. Veluwonen ontwikkelt i.s.m. Riwis de renovatieplannen in Tolzicht die voor 2021 gepland zijn.
- B. Veluwonen werkt in 2020 samen met Stichting Welzijn Brummen om eenzaamheid onder ouderen aan te pakken. Het uitgangspunt hierbij is dat werknemers eenzaamheid herkennen en dit bespreekbaar maken.
- C. De gemeente en Veluwonen gaan met elkaar over de toekomst van Beekwal. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente meer partner wordt.

9. Huisvesting overige aandachtsgroepen

Onze uitgangspunten

In de gemeente Brummen staan meerdere accommodaties voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking en voor begeleid/beschermd wonen. Veluwonen beheert en verhuurt diverse accommodaties voor deze doelgroepen. Dit past in de visie en doelstellingen van Veluwonen en blijft deze taak dus uitvoeren.

Ontwikkelingen zoals de extramuralisering, de huisvesting van statushouders en de instroom uit maatschappelijke opvang zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken steeds meer onder druk komt te staan. Hierbij worden juist de meer kwetsbare wijken extra hard geraakt. Daarom ondernemen de gemeente en Veluwonen acties om de leefbaarheid in wijken te waarborgen. Zo werkt de gemeente op regionaal niveau mee aan de 'Transformatieagenda maatschappelijke opvang en beschermd wonen'. Dit is gericht op meer zelfredzaamheid en meer huisvesting in de wijk. Zodra een cliënt klaar is om zelfstandig te wonen wordt hiervoor een begeleidingsplan opgesteld en kan de cliënt via de opstapregeling in aanmerking komen voor een zelfstandige woning, terwijl een andere cliënt behoefte houdt aan een beschutte woonplek.

Daarnaast heeft de gemeente en Veluwonen de taak en verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Wij doen dit op basis van taakstellingen die elk half jaar door de Rijksoverheid bekend worden gemaakt. Hierbij blijven we de voorrangregeling hanteren. Vanuit de gemeente wordt de statushouder een jaar begeleid, zodat de statushouder op sociaal en financieel vlak fijn in de wijk kan wonen.

Ten slotte zijn er andere groepen die via hulpverlening (bijvoorbeeld vrouwenopvang) worden opgevangen en een woning nodig hebben. Indien zij zijn aangewezen op een sociale huurwoning verleent Veluwonen hieraan medewerking.

Als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen, sluit Veluwonen een buitenkanscontract en maakt zo de toewijzing van een woning toch mogelijk.

Veluwonen spant zich in om huisuitzettingen te voorkomen. Hiervoor wordt intensief samengewerkt met de gemeente en diverse hulpverleningsinstanties. Veluwonen heeft een 'vangnet' ('laatste kans beleid') om dreigende ontruiming te voorkomen. In uitzonderingsgevallen is ontruiming onvermijdelijk. Dit gebeurt altijd op basis van een gerechtelijke uitspraak.

Wat doen we in 2020

- A. Veluwonen huisvest statushouders op basis van de gemeentelijke taakstellingen. Voor het 1^e halfjaar 2020 zijn dat zeven personen, voor de 2^e helft van het jaar is de taakstelling nog niet bekend.
- B. Gemeente en Veluwonen overleggen wat er nodig is om de transformatie van beschermd wonen en extramuralisering te faciliteren. Veluwonen stelt voor dit doel huizen beschikbaar. Per jaar betreft het ongeveer zes cliënten. De spelregels zijn vastgelegd in de Opstapregeling.

10. Leefbaarheid

Onze uitgangspunten

We willen dat de leefbaarheid in de dorpen optimaal is. Dit is echter een sterk subjectief begrip. Wat verstaan we hier zoal onder?

- Het voorzieningenaanbod moet op peil zijn, maar wel passend bij het draagvlak en de schaalgrootte van het dorp.
- De bevolkingsopbouw van wijken en dorpen zou gevarieerd moeten zijn. In de kleine kernen zien wij echter een sterke vergrijzing.
- De woonomgeving moet aantrekkelijk (schoon, heel, veilig) zijn.
- De woonomgeving moet ook goed toegankelijkheid zijn voor bijvoorbeeld ouderen. Maar er moeten ook voldoende speelmogelijkheden zijn voor kinderen.

Voor de gemeente is het een kerntaak om te zorgen voor een goede woonomgeving en openbare ruimte.

Maar ook Veluwonen besteedt actief aandacht aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Zij moet zich daarbij vanwege landelijke wet- en regelgeving wel beperken tot een bepaald maximum (gemiddeld bedrag) per woning.

Veluwonen werkt op dit terrein nauw samen met politie, maatschappelijk werk, de sociale wijkteams en andere hulpverleningsinstanties. Zo proberen zij met buurtbemiddeling te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burens-/buurtconflict. De gemeente, Veluwonen en de politie werken intensief samen wat betreft bestrijding van woonfraude en hennepeteelt in woningen.

Verder bevordert Veluwonen met speciale activiteiten (maatwerk per buurt/dorp en specifiek thema) de betrokkenheid en participatie van bewoners. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Met dergelijke activiteiten vangen zij ook signalen op die onder de bewoners leven. Hieraan verbinden zij meteen een actie om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.

Wat doen we in 2020

- A. In de Brummense dorpen is geen 'zwarte' leefbaarheidsproblematiek aan de orde. Dit neemt uiteraard niet weg dat er (veelal incidenteel en individueel) situaties zijn die aandacht vergen. Het bestaande beleid en de samenwerkingspraktijk volstaan om dergelijke kwesties adequaat aan te pakken. Activiteiten die in dit verband plaatsvinden zijn:
 - Buurtbemiddeling
 - Sociaal beheer herstructurering
 - Bestrijding clandestien gebruik huizen (m.n. hennepeteelt) i.s.m. politie
 - Samenwerking en overleg met bewonersvertegenwoordigers en dorpsraden
 - Ondersteuning kleinschalige bewonersinitiatieven
- B. In 2020 heeft Veluwonen circa 10 klankbordgroepen c.q. bewonerscommissies opgesteld. Hierdoor kan Veluwonen beter de woonbeleving in bepaalde dorpen/wijken peilen. Als er verontrustende signalen uit de klankbordgroepen komen, dan onderneemt Veluwonen daar waar kan actie om de leefbaarheid te verbeteren.
- C. Veluwonen en de gemeente proberen gezamenlijk de wijken leefbaar te houden en zorgen voor een gevarieerd woningaanbod.

Wat doet de gemeente:

- A. De gemeente is aan de slag met het centrumplan Brummen. Samen met inwoners en betrokken partijen wordt gewerkt om te komen tot een samenhangende aanpak van het centrum. Dit om de leegstand terug te dringen en het centrum weer aantrekkelijk te maken. Veluwonen gaat met de gemeente in gesprek om te kijken wat ze hieraan kan bijdragen.
- B. Bij het opstellen van het klimaatplan is er ook aandacht voor het openbare gebied. Naast het feit dat groen verkoeling geeft, zal het de woonkwaliteit verbeteren.

11. Financieel

Op 25 september 2019 heeft de RvC van Veluwonen de begroting 2020 en de Meerjarenraming 2020-2029 vastgesteld. De plannen en voornemens van Veluwonen die zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2020 zijn hierin verwerkt. In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de financiële effecten van deze plannen en voornemens.

WSW-ratio's

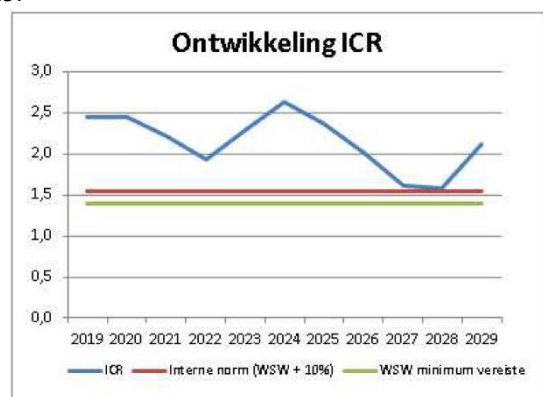
Er wordt scherp toegezien op het financieel beheer en beleid van woningcorporaties. Dit toezicht richt zich ook op de vraag of het beleid van de corporaties voldoende solide is in die zin dat de financiële continuïteit niet in gevaar komt. Zijn alle voornemens en plannen (en uiteraard de reguliere bedrijfsvoering) financieel uitvoerbaar?

Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) heeft hiervoor vijf beoordelingsratio's ontwikkeld. Aan de hand van deze ratio's lichten we de financiële situatie en spankracht toe van Veluwonen. De ratio's zijn onderdeel van eerdergenoemde begroting 2020 en meerjarenraming 2020-2029.

Veluwonen voldoet voor de periode 2020-2029 aan de normen van de landelijke toezichthouders. Behalve het WSW is dat de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Van de vijf WSW-ratio's is de ICR (Interest Coverage Ratio) de belangrijkste. De ICR meet in hoeverre Veluwonen in staat is om de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (= operationele kasstroom).

Het WSW hanteert een minimumnorm van 1,4. Veluwonen hanteert zelf een scherpere minimumnorm van 1,54.



Veel van de plannen en voornemens in de prestatieafspraken hebben direct of indirect invloed op de ICR. Toelichting:

- Huurontwikkeling: huurinkomsten hebben grote invloed op de ICR. Een gematigd huurbeleid zorgt voor een lagere ICR.
- Woningonderhoud: actualisering en verfijning van de meerjarenonderhoudsbegroting leiden tot hogere uitgaven, vooral voor planmatig onderhoud. Hoe hoger de onderhoudsuitgaven, hoe lager de ICR.
- Ook afdrachten aan de landelijke overheid beïnvloeden de ICR negatief. De verhuurdersheffing is hiervan een belangrijk onderdeel. Hier komt de Vennootschapsbelasting en de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) bij.
- Nieuwbouw en woningverbetering (waaronder duurzaamheid) hebben *indirect* invloed op de ICR: de rentelasten ten gevolge van het aantrekken van leningen zorgen voor een lagere ICR.

Het volgende overzicht geeft een gedetailleerder beeld van de operationele activiteiten, de (des)investeringen en de financieringsactiviteiten tot en met 2029.

Verlies en Winstrekening (categoraal) (x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bedrijfsopbrengsten											
Huuropbrengsten	26.224	27.041	27.710	28.362	29.242	30.070	30.676	31.537	32.241	32.953	33.672
Vergoedingen	288	287	287	287	286	286	286	286	286	286	285
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2.857	3.969	3.788	5.340	2.165	2.337	3.113	3.353	2.519	2.020	1.326
Overige bedrijfsopbrengsten	47	20	20	20	20	21	21	21	22	22	22
Totaal Bedrijfsopbrengsten	29.416	31.317	31.805	34.009	31.713	32.714	34.096	35.197	35.068	35.281	35.305
Bedrijfslasten											
Afschrijvingen materiële vaste activa	156	173	182	140	170	200	189	190	90	84	95
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-1.742	4.894	-1.414	-1.277	-459	0	0	0	0	0	0
Salarissen en sociale lasten	2.562	3.028	3.195	3.211	3.292	3.374	3.459	3.545	3.634	3.725	3.818
Onderhoudslasten	6.115	7.170	8.250	10.064	9.234	6.666	7.618	8.860	10.778	11.516	9.057
Overige bedrijfslasten	4.295	4.445	3.535	3.629	3.680	3.728	3.768	3.852	3.930	4.010	4.091
Saneringsheffing	264	272	278	285	294	302	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing	3.516	3.804	4.037	4.191	4.111	4.204	4.334	4.452	4.552	4.649	4.746
Totaal Bedrijfslasten	15.166	23.786	18.063	20.243	20.322	18.474	19.368	20.899	22.984	23.984	21.807
Bedrijfsresultaat	14.250	7.531	13.742	13.766	11.391	14.240	14.728	14.298	12.084	11.297	13.498
Financiële baten en lasten											
Rentebaten	98	54	37	45	61	62	59	55	107	129	117
Rentelasten	-3.261	-3.097	-2.716	-2.860	-3.168	-3.731	-4.152	-4.559	-4.780	-4.776	-4.753
Saldo financiële baten en lasten	-3.163	-3.043	-2.679	-2.815	-3.107	-3.669	-4.093	-4.504	-4.673	-4.647	-4.636
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	11.087	4.488	11.063	10.951	8.284	10.571	10.635	9.794	7.411	6.650	8.862
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:</i>											
* Autonome ontwikkeling marktwaarde bestaand bezit	9.278	12.585	16.741	18.437	22.052	18.790	16.837	13.887	13.895	14.157	13.597
* Marktwaarde opgeleverde nieuwbouw/verbeteringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Investerings nieuwbouwprojecten	-9.903	-6.674	-13.505	-13.911	-16.523	-12.713	-9.186	-4.537	-4.232	-4.289	-2.964
* Investerings renovaties en verbeteringsprojecten	-5.509	-6.271	-4.597	-6.121	-13.390	-10.505	-9.900	-9.473	-1.484	-1.499	-2.280
* Waardeverandering vastgoedportefeuille VoV door saldo terugkoop en doorverkoop	-1.881	-1.246	-696	-1.894	-317	-1.156	-1.022	-1.511	-574	-388	55
Vennootschapsbelastingen	-561	-1.704	-2.252	-1.966	-1.820	-2.134	-2.040	-1.940	-1.726	-1.675	-2.174
Resultaat deelnemingen	131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaarresultaat	2.642	1.178	6.754	5.496	-1.714	2.853	5.324	6.220	13.290	12.956	15.096

Prestatieafspraken 2020