Prestatieafspraken 2020

Gemeente Voorst

IJsseldal Wonen

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal

1. Aanleiding

De gemeente Voorst (hierna te noemen gemeente), IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal leveren ieder vanuit hun eigen positie een bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid in de gemeente. De gemeente zorgt voor een integraal woonbeleid (de woonvisie) en beschikt over instrumenten om het lokale woonbeleid vorm te geven. IJsseldal Wonen richt zich op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte. Huurdersbelangenvereniging IJsseldal komt op voor de belangen van alle huurders van IJsseldal Wonen. Kortom: ieder acteert vanuit een andere rol maar is wel gericht op hetzelfde doel namelijk zorgdragen voor volkshuisvesting in de gemeente.

Dit document bevat de prestatieafspraken die door de drie partijen zijn overeengekomen voor het jaar 2020. Het borduurt grotendeels voort op de bestaande afspraken van 2019. Daarnaast zijn er elementen toegevoegd of aangepast waarvan de belangrijkste hier worden benoemd.

- De nieuwbouwafspraken zijn geactualiseerd.
- Afspraken zijn gemaakt in verband met de verwachte uitstroom van cliënten van beschermde woonvormen naar de wijk.
- Duurzaamheid is een speerpunt en ieder draagt daar aan bij.
- Betaalbaarheid is een belangrijk issue in deze prestatieafspraken. De gemeente heeft de kavelprijzen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen verlaagd. IJsseldal Wonen stelt een betaalbaarheidsfonds in om huurders tijdelijk te helpen indien buiten hun schuld betalingsproblemen ontstaan.

2. Leeswijzer

De prestatieafspraken bestaat uit twee delen:

In het eerste deel (Hoofdstuk 3) staan de **jaarafspraken**. Hierin zijn de afspraken zo veel mogelijk concreet gemaakt in werkafspraken per jaar. Deze jaarafspraken worden elk jaar opnieuw gemaakt. Daarbij is een keuze gemaakt in de op te pakken onderwerpen aan de hand van de vier thema's van de Woonvisie. De prestatieafspraken worden in het bestuurlijk overleg vastgesteld en door de drie partijen ondertekend. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord en elk jaar aan het einde van het jaar geëvalueerd in het bestuurlijk overleg.

In het tweede deel (vanaf hoofdstuk 4) staan de **beleidsvisies** van partijen en de **procesafspraken** die gelden als kapstok voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze procesafspraken gaan over, informatie-uitwisseling, overlegvormen en begrippen. Deze procesafspraken wijzigen niet jaarlijks.

3. Jaarafspraken 2020

Nr.1	Nieuwbouw
	Gemeente
1.1	In de periode 2015-2025 wil de gemeente conform het regionaal afsprakenkader in de Stedendriehoek netto 800 woningen in de gemeente toevoegen. De stand van zaken is, dat er op 1 september 2019 een harde plancapaciteit is voor 671 woningen. In de harde en zachte plannen zijn 205 sociale huur- en 138 sociale koopwoningen opgenomen. In de periode vanaf 1 januari 2015 tot heden zijn in totaal 307 woningen opgeleverd en daarnaast 96 woningen vergund of in aanbouw. De gemeente heeft om meer locaties te verwerven gebruik gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In Twello Noord is hiervoor op 2 locaties een voorkeursrecht gevestigd.
1.2	De gemeente houdt bij nieuwbouw in het DAEB segment als uitgangspunt rekening met 30% bereikbare huur/koop in middelgrote kernen, 40% bereikbare huur/koop in Twello. In de kleine kernen is het bereikbare programma maatwerk. De gemeente treedt tijdig in overleg met IJsseldal Wonen om per plangebied afspraken te maken over het aantal te bouwen sociale huurwoningen.
1.3	De gemeente hanteert de volgende kavelprijzen voor de realisatie van sociale huurwoningen. a. Vigerende bestemmingsplannen op 1-10-2019: € 16.528,92 excl. btw (€ 20.000 incl. btw) en een bijdrage van € 25.000 in het Wijk- en Dorpontwikkelfonds (WDO). De vigerende bestemmingsplannen betreffen de uitbreidingslocaties Teuge, Terwolde, Nijbroek en De Schaker in Twello. b. Bij nieuw in procedure te brengen bestemmingsplannen: € 15.000 incl. btw voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, € 18.500 incl. btw voor woningen met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens en € 22.000 incl. btw voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De bijdrage aan het WDO vervalt.
1.4	De gemeente heeft de inspanningsverplichting om tijdig (ontwerp) bestemmingsplannen in procedure te brengen en er daarmee zorg voor te dragen dat de nieuwbouwontwikkelingen doorgang kunnen vinden. Bij plannen die op initiatief van IJsseldal Wonen uitgevoerd worden, zorgt IJsseldal Wonen voor de noodzakelijke input voor de op te stellen bestemmingsplanherziening. De gemeente verwacht aan de andere kant dat IJsseldal Wonen zich inspant om de planning van de woningen zoals verwoord onder 1.6 te realiseren ondanks de tekorten aan personeel en materiaal bij bouwbedrijven.
	IJsseldal Wonen
1.5	IJsseldal Wonen richt zich bij nieuwbouw met name op kwalitatief goede woningen die betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep. IJsseldal Wonen treedt tijdig in overleg met de gemeente over afstemming van de kwaliteit in verband met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitsplan van het ontwikkelgebied. Voor de periode 2020-2025 is eind 2019 een nieuw Strategisch Voorraad Beleid vastgesteld. Per kern wordt in 2020 een kernvisie opgesteld waar de HBV en gemeente bij worden betrokken. IJsseldal Wonen zet in op een geleidelijke transformatie van ruime eengezinswoningen naar meer compacte grondgebonden woningen en appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Na vaststelling van het Strategisch Voorraad Beleid is de ambitie om (in het gehele werkgebied) tot 2030 ruim 200 woningen te bouwen en 90 woningen te vernieuwen. Daarnaast wil IJsseldal Wonen 150 eengezinswoningen verkopen in de periode tot 2030.
1.6	IJsseldal Wonen start in 2020 de projecten: • 5 sociale huurwoningen in Teuge (realisatie 2020) • 4 sociale huurwoningen in Nijbroek (realisatie 2020) • 5 sociale huurwoningen in Terwolde (realisatie 2020) • Planvorming voor de locatie Duistervoordseweg (tijdelijk parkeerterrein) • 30 sociale huurwoningen in deelplan Oost 2 van de Schaker, waarbij nog overleg plaatsvindt met één van de ontwikkelaars over de eventuele aankoop van 10 rug-aan-rug wonin-

	gen.
	Gemeente en IJsseldal Wonen
1.7	De gemeente en/ of IJsseldal Wonen hebben de volgende (meerjarige) projecten en locaties geagendeerd voor de ambtelijke en bestuurlijke overleggen, ieder vanuit zijn eigen rol: – Herontwikkeling school- en spoorlocaties Twello – Toekomstige nieuwbouwlocaties in Twello zoals Veluws College en Twello Noord. – De ambitie van het gemeentebestuur volgens het coalitieakkoord om 60 goedkope woningen te realiseren voor één en tweepersoonshuishoudens. – het verzoek van Riwis aan IJsseldal Wonen voor het realiseren van kleine en compacte appartementen voor zorgcliënten.

Nr.2	**Sloop/ herstructurering**
	IJsseldal Wonen
2.1	IJsseldal Wonen gaat in 2020 in overleg met de gemeente over complexen waar op termijn mogelijk herstructurering aan de orde is op basis van haar Strategisch Voorraad Beleid. Een van de locaties betreft 3 woningen in Wilp. Hierbij wordt ook gekeken naar verduurzaming, nieuwe bouwmethoden en ruimtelijke kwaliteit. Op kleine schaal gaat IJsseldal Wonen experimenteren met bouwmethoden zoals "blokje om" waarbij met een snelle bouwmethode een complex woningen wordt gesloopt en op de bestaande fundering nieuwe woningen worden gebouwd. In 2020 start IJsseldal Wonen een pilot met "blokje om" van 4 woningen in Twello.

Nr.3	**Betaalbaarheid wonen**
	IJsseldal Wonen
3.1	– Ten minste 80% van het beschikbare DAEB woningaanbod wordt verhuurd aan de primaire doelgroep. – IJsseldal Wonen neemt de passendheidsnormen van de overheid in acht om 95% van de huishoudens die in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag te huisvesten in woningen met een huurprijs tot de 1e of 2e aftoppingsgrens afhankelijk van de huishoudenssamenstelling . – IJsseldal Wonen heeft in regioverband afspraken dat gemiddeld 60% van het vrijkomende woningaanbod onder de 1e aftoppingsgrens blijft en 20% tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens (met een marge van 10%). Een groot deel van het woningaanbod (80%) is hierdoor bereikbaar voor lage inkomens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. – In 2020 is een inflatievolgende huurverhoging op basis van de huursombenadering het uitgangspunt. IJsseldal Wonen houdt hierbij rekening met de afspraken uit het sociaal huurakkoord tussen AEDES en de Woonbond. Daarbij wordt begin 2020 met de HBV overleg gevoerd of het wenselijk is om te differentiëren naar prijs/kwaliteitverhouding in plaats van een vast huurverhogingspercentage voor alle huurders. Bij een afspraak over een huursomontwikkeling ten gevolge van de jaarlijkse huurverhoging hoort een 'begrote huursom' met een beschrijving van de woningvoorraad waarop die betrekking heeft. Aan het eind van het kalenderjaar kan dan worden vastgesteld of de feitelijke huurontwikkeling binnen de afgesproken grenzen is gebleven. Ook worden de effecten van de huuraanpassingen bij mutatie inzichtelijk gemaakt. IJsseldal Wonen verstrekt deze informatie aan de HBV en de gemeente. – De huren van DAEB-bezit worden afgetopt op de liberalisatiegrens. – IJsseldal Wonen stelt met ingang van 2020 een betaalbaarheidsfonds in het leven om (nog onder nog nader uit te werken voorwaarden) huurders met onvoorziene betalingsproblemen door bijvoorbeeld begeleiding van een budgetcoach of door tijdelijke huurverlaging te ondersteunen.
3.2	IJsseldal heeft voor de middeninkomens aanbod in huurwoningen vanaf de 2e aftoppingsgrens

	tot € 850. Er is ook aanbod in de koop door verkoop van DAEB en niet-DAEB woningen.
	Alle partijen
3.3	Alle partijen brengen de (on)mogelijkheden goed in beeld voor kwetsbare huurders op een breed terrein om de woonlasten acceptabel te houden.

Nr.4	**Verkoop van huurwoningen**
	Gemeente
4.1.	De gemeente biedt starters van koopwoningen de mogelijkheid gebruik te maken van een starterslening. De resultaten worden jaarlijks bij de evaluatie van de prestatieafspraken verantwoord.
	IJsseldal Wonen
4.2	IJsseldal heeft in de gemeente Voorst een verkoopdoelstelling van gemiddeld 12 woningen per jaar.
4.3	IJsseldal Wonen hanteert bij verkoop van vrijkomende huurwoningen een voorrangsregeling voor starters uit de desbetreffende kern en vervolgens uit de gemeente.
4.4	IJsseldal Wonen heeft in het verleden een aantal woningen verkocht met erfpacht en een terugkooprecht/ verplichting. Indien woningen worden teruggekocht dan wordt bepaald of deze in de verhuur dan wel in de verkoop gaan.

Nr.5	**Woonruimteverdeling**
	Gemeente
5.1	De gemeente bekostigt met de andere deelnemende gemeenten in de Stedendriehoek de urgentie- en bezwaarcommissie voor Woonkeus Stedendriehoek.
	Partijen
5.2	IJsseldal Wonen evalueert jaarlijks met de HBV en de gemeente de regionale woonruimteverdeling op het gebied van slaagkansen van woningzoekenden en de gevolgen van passend toewijzen.
	IJsseldal Wonen
5.3	IJsseldal Wonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met de deelnemende corporaties in de Stedendriehoek voor de regionale woonruimteverdeling en blijft in 2020 aangesloten bij Woonkeus.
5.4	IJsseldal Wonen hanteert voor maximaal 50% van het aanbod een voorrangsregeling voor actief woningzoekenden uit de kern waar de woning is gelegen. In 2020 worden de effecten van "dorpsbinding" binnen Woonkeusverband geëvalueerd. De evaluatie wordt met gemeente en HBV besproken.
5.5	Op verzoek van Moviera worden per jaar maximaal 2 woningen ter beschikking gesteld.
5.6	Voor starters en jongeren worden de acties om de slaagkansen te verbeteren voortgezet door: • Jongerencontracten in te voeren bij nieuwe verhuur van 41 aangewezen woningen om deze ook duurzaam beschikbaar te houden voor deze doelgroep. • Het ontlabelen van seniorenwoningen. Voor 77 woningen is het 55+ label al geschrapt om de slaagkansen van woningzoekenden jonger dan 55 jaar te verbeteren. Onderzocht wordt of er nog meer complexen zonder 55+ label kunnen worden aangewezen. • Tijdig inschrijven periodiek onder de aandacht te brengen. Het promoten van tijdig inschrijven door jongeren wordt samen met de gemeente opgepakt. • Begin 2020 wordt de Friendswoning opgeleverd en start de Pilot 'Friends woning'. Een Friends woning is een woning waarin 2 of 3 vrienden in één woning wonen met zowel gedeelde als eigen voorzieningen.

Nr.6	Vergrijzing/ wonen met zorg/ van beschermd wonen naar wonen in de wijk
	Gemeente
6.1	De gemeente gaat vanuit het project Onder de Loep: • een online huistest beschikbaar stellen voor inwoners van de gemeente om inzichtelijk te maken met welke aanpassingen van de woning het mogelijk is om veilig en comfortabel in hun eigen huis te blijven wonen.
6.2	De gemeente heeft in 2019 samen met IJsseldal Wonen en diverse zorgaanbieders het Protocol Opstapwoningen ondertekend voor mensen die uit een beschermde woonvorm in reguliere huisvesting gaan wonen. In de 2e helft van 2020 wordt de uitvoering hiervan geëvalueerd.
	IJsseldal Wonen
6.3	Ten bevordering van de doorstroming wordt bij nieuwbouw van gelijkvloerse woningen minimaal 25% en maximaal 50% bij voorrang aangeboden aan huurders die een eengezinswoning van IJsseldal Wonen achterlaten.
6.4	Huurders van 70+ die willen doorstromen van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse (senioren)woning krijgen 50% korting op het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs (70+ doorstroomregeling). Jaarlijks worden de resultaten gemonitord.
6.5	Ook in 2020 wordt het project Opplussen in de gemeente Voorst nadrukkelijk bij de ouderen onder de aandacht gebracht. Het opplusproject gaat over het bewust maken van ouderen dat met een aantal voorzieningen het langer thuis wonen wordt bevorderd. Het beschikbare budget voor het gehele werkgebied is verhoogd van € 30.000,- naar € 100.000,- per jaar.
6.6	IJsseldal Wonen stelt woonruimte beschikbaar voor mensen die vanuit een beschermde woonvorm in de wijk gaan wonen en hanteert het protocol opstapwoningen zoals overeengekomen met gemeente en zorgpartijen.
	Gemeente en IJsseldal Wonen
6.7	Gemeente en IJsseldal Wonen gaan samen met de betrokken zorgpartijen in 2020 de (tussenvormen van wonen en) zorg in beeld brengen voor de locaties Martinushof en Casa Bonita.

Nr.7	Statushouders
	Gemeente
7.1	De gemeente is verantwoordelijk voor de jaarlijkse taakstelling van statushouders en heeft de regie. De gemeente werkt nauw samen met IJsseldal Wonen, vluchtelingenwerk en Stichting Mens en Welzijn in werkgroepen en projectteams.
	IJsseldal Wonen
7.2	IJsseldal Wonen zorgt voor het beschikbaar stellen van woonruimte voor statushouders teneinde zo goed mogelijk bij te dragen aan het realiseren van de taakstelling. Er wordt gestreefd naar een goede spreiding over de wijken en kernen. Indien er knelpunten ontstaan over de huisvesting van statushouders mede gelet op het aanbod voor regulier woningzoekenden, vindt er overleg plaats met de gemeente.

Nr.8	Duurzaamheid
	Gemeente
8.1	De gemeente heeft het duurzaamheidsbeleid vastgelegd in de Nota Duurzaamheid en het Addendum Duurzaamheid. Voor 2020 zijn de volgende activiteiten gepland: – Het uitvoeren van het activiteitenprogramma van de Nota Duurzaamheid en het Addendum. Concreet gaat het in 2020 om de volgende projecten: – Voortzetten energiecoaches, digitaal en fysiek energieloket;

	– €300.000 beschikbaar vanuit de stimuleringslening duurzaamheid. Met deze stimuleringslening kunnen zowel particulieren als maatschappelijke organisaties gebruik maken van een lening met een lage rente voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Ook huurders kunnen hier –in overleg met IJsseldal Wonen- gebruik van maken. – Het verzorgen van voorlichting en communicatie op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. – Het ondersteunen van duurzaamheidsprojecten/experimenten in de gemeente. – In 2020 wordt € 10.000 ingezet vanuit het addendum Duurzaamheid voor een duurzaamheidsproject van IJsseldal Wonen. Het budget wordt ingezet voor onderzoek naar het energiezuiniger maken van gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen. IJsseldal Wonen neemt vervolgens een besluit over de uit te voeren maatregelen en reserveert middelen hiervoor in de begroting. De resultaten worden in de evaluatie van de prestatieafspraken verantwoord.
8.2	De gemeente is verplicht om in 2021 een warmteplan te hebben. Hierin staat beschreven welke buurten voor 2030 van het aardgas afgaan en welke alternatieve verwarmingsvorm er komt. De gemeente zal IJsseldal Wonen betrekken bij dit proces.
	IJsseldal Wonen
8.3	IJsseldal Wonen investeert in energiebesparende voorzieningen om in 2020 gemiddeld uit te komen op een energie index van 1.4 (het gemiddelde van label B) voor het totale woningbezit in beide gemeenten. In de begroting is een budget opgenomen van 2 miljoen per jaar. Om een energie index van 1.4 te bereiken is voor Voorst een lijst opgesteld met zo'n 200 woningen voor het aanbrengen van vloer- spouw of dakisolatie waar nodig. De resultaten worden besproken tijdens de evaluatie van de prestatieafspraken.
8.4	In 2020 stelt IJsseldal Wonen beleid op voor de verduurzamingsopgave tot 2025. Het uiteindelijke doel is een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Verduurzaming draagt bij aan lagere energielasten wat een gunstige invloed heeft op de woonquote (totale huur- en woonkosten inclusief energie).
8.5	In vervolg op het 100 jarig bestaan neemt IJsseldal Wonen het initiatief om met een aantal lokale partijen en met betrokkenheid van de gemeente de mogelijkheden van circulair en Co2 neutraal bouwen te verkennen om te onderzoeken of een kleinschalig project bestemd voor de doelgroep realiseerbaar is.
	Huurdersbelangenvereniging
8.6	De HBV informeert evenals IJsseldal Wonen huurders over energiebesparing en duurzaamheid. De HBV heeft een duurzaamheidsfonds waaruit bijdragen worden betaald voor voorlichting en ter bevordering van duurzaamheid.
	Alle partijen
8.7	IJsseldal Wonen en de gemeente gaan in 2020 samen met bewoners een project starten met als doel het ontstenen van de tuinen en het vergroten van de biodiversiteit in de wijk. De gemeente heeft zich aangesloten bij de "operatie Steenbreek". De gemeente neemt het initiatief om in een wijk bewoners van zowel huur- als koopwoningen -een cursus vergroenen van tuinen aan te bieden.
8.8	Daar waar de gemeente van plan is om infrastructuur/riolering te vernieuwen in gebieden waar huurwoningen zijn gelegen, informeert de gemeente IJsseldal Wonen vroegtijdig en wordt samen bekeken of afkoppelen van het regenwater van de woningen en het vergroenen van tuinen (in samenspraak met de bewoners) mogelijk en wenselijk is. Partijen maken op uitvoeringsniveau jaarlijks concrete werkafspraken over rollen, uitvoering, communicatie en kosten.

Nr.9	Sociaal beleid en leefbaarheid
	Gemeente
9.1	De gemeente heeft de regie voor het goed functioneren van het Maatschappelijk Netwerk Voorst, waarbij IJsseldal Wonen aansluit als het gaat om multiproblem-situaties bij bewoners van huurwoningen. Er zijn afspraken met de woningcorporatie over hoe om te gaan met huurachterstanden en (dreigende) huisuitzettingen. Bij huurbetalingsproblematiek wordt contact gelegd met het Maatschappelijk Netwerk Voorst, het toegangsteam voor volwassenen. De afspraken willen we jaarlijks evalueren en waar nodig aanpassen.
9.2	De gemeente organiseert en faciliteert het Inspiratienetwerk Sociaal Domein en het Overleg Wonen-Zorg-Welzijn om netwerkpartners bij elkaar te brengen. Voor het Overleg Wonen-Zorg-Welzijn komen de partijen bijeen als er sprake is van een concreet vraagstuk.
9.3	De gemeente is aangesloten bij het project buurtbemiddeling voor particuliere huiseigenaren. IJsseldal heeft samen met Mens en Welzijn Voorst al buurtbemiddeling voor huurders opgezet.
9.4	De gemeente heeft het project Kijkindekernen.nl opgezet en de dorpen, gemeente en IJsseldal Wonen zetten in gezamenlijkheid het platform voort. IJsseldal Wonen verstrekt voor het laatste jaar een bijdrage van € 1.500,- voor dit project.
	IJsseldal Wonen
9.5	IJsseldal Wonen heeft in de begroting voor leefbaarheid een post van gemiddeld €40 per woning opgenomen.
9.6	IJsseldal Wonen zet zich in om sociale problematiek vroegtijdig te signaleren, en al dan niet door samenwerking met netwerkpartners aan te pakken door: – Inzet van woonconsulenten op basis van de beleidsnotitie Integraal Sociaal Beheer – Vroegtijdig huurachterstanden aan te pakken – Afspraken maken met zorgaanbieders – Jaarlijks een financiële bijdrage te leveren aan Stichting Mens en Welzijn die buurtbemiddeling inzet bij problemen tussen buren. – Actief samen te werken met Maatschappelijk Netwerk Voorst bij overlast, multiproblem-situaties en dreigende ontruimingen.
9.7	IJsseldal Wonen werkt met gedragsaanwijzingen en tijdelijke huurcontracten voor probleemhuurders die onder specifieke voorwaarden een laatste kans krijgen. Als ontruimingen te verwachten zijn, wordt Maatschappelijk Netwerk Voorst tijdig geïnformeerd en betrokken.
9.8	Naast de hierboven aangegeven activiteiten worden gelden beschikbaar gesteld op het gebied van leefbaarheid voor: • Jaarlijkse bijdrage aan bewonerscommissies • Bijeenkomsten met bewonerscommissies • Projecten "wonen met een plus" en "wonen met een plus voor mensen met dementie" • Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders • Niet verhaalbare kosten van opruimen directe woonomgeving/ woningen en tuinen van ontruimde of vertrokken huurders • Achterpad herstel en achterpadverlichting (energiekosten) • Groenonderhoud op eigen grond (incidenteel) • Gladheidsbestrijding op eigen grond (incidenteel) • Vergroenen (ontstenen) van voortuinen • (Juridisch) advieskosten bij -opleggen van gedragsaanwijzingen • Project "wij komen naar u toe", waaronder organiseren van wijkspreekuren en portiekgesprekken en communicatie van dit project. • Training "omgaan met kwetsbare (verwarde) huurders" voor medewerkers • Activiteiten in het belang van woonmaatschappelijke doelen.

	• Organiseren bewonersbijeenkomsten ten behoeve van vastgoedprojecten (nieuwbouw-, verduurzaming, herstructurering).

4. Visies

Partijen vinden het belangrijk om samen te werken op volkshuisvestelijk gebied. Dit met als doel om vitale wijken en dorpen te bevorderen, waar bewoners tevreden zijn over hun wijk/dorp en de woningen, woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben, en er kansen zijn voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt en in de maatschappij.

IJsseldal Wonen komt jaarlijks vóór 1 juli met een activiteitenplan waarin de bijdrage aan het lokale woonbeleid wordt voorgelegd aan de gemeente. Het plan wordt samen voorbereid met de Huurdersbelangenvereniging. Het vormt de basis om met de drie partijen tot jaarafspraken te komen.

Kapstok voor de prestatieafspraken zijn:
- De Woonvisie 'Aantrekkelijk Voorst 2025';
- Het jaarlijkse bod van IJsseldal Wonen (vanuit het ondernemingsplan, het strategisch voorraad beleid en de meerjarenbegroting van IJsseldal Wonen).
- De speerpunten van de Huurdersbelangenvereniging

Gemeente: Woonvisie

De gemeente werkt met de Woonvisie 'Aantrekkelijk Voorst 2025'. De Woonvisie gaat uit van vier pijlers voor het woonbeleid. De pijlers zijn richtinggevend voor het gemeentelijk woonbeleid. Onderstaand schema geeft de pijlers en de belangrijkste speerpunten van de Woonvisie 'Aantrekkelijk Voorst 2025' aan.

Aantrekkelijke woongemeente Voorst	• Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen • Leefbare kernen en ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimentele woonvormen • Gemeente Voorst als 'groene hart' van de Stedendriehoek
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	• De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen • Vergroten van het goedkope koopwoningaanbod • Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen • Betaalbaar bouwen • Huishoudens wonen in een woning die past bij hun inkomen • Realiseren taakstelling statushouders • Voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek
Kwaliteit van de woningvoorraad	• Woningverbetering in de particuliere sector • Woningverbetering in de sociale huursector • Faciliteren van lokale initiatieven
Vergrijzing en wonen met zorg	• Geschikt woningaanbod voor ouderen • Ouderen ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen • Ruimte voor kleinschalige woon-zorginitiatieven • Woonaanbod voor overige zorgdoelgroepen (o.a. GGZ / VG)

De visie en speerpunten samengevat in een schema.

IJsseldal Wonen: Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan 'Dichter bij de kern' geeft de koers van IJsseldal Wonen aan. In 2018 is er een nieuw ondernemingsplan voor de komende 4 jaar vastgesteld.
IJsseldal Wonen wil een bijdrage leveren aan een duurzame gemeenschap waar mensen prettig wonen. Om dat te bereiken zet IJsseldal Wonen in op:

Ondernemingsplan 2018-2021	
Toekomstbeeld	
Duurzame gemeenschap	Kernen waar het prettig wonen is
Speerpunten	
Een duurzame relatie	Huurders waarderen de dienstverlening omdat deze wordt afgestemd op hun behoefte en verwachtingen Stakeholders waarderen de inzet van IJsseldal Wonen Toezichthouders zijn tevreden over efficiënt en effectief opereren.
Een duurzame woning	Woningvoorraad sluit aan op de vraag van de klant en de behoefte van de maatschappij (betaalbaar-comfortabel-energiezuinig)
Een duurzame buurt	Mensen wonen prettig met elkaar en nemen daartoe zelf het initiatief (veilig-thuis voelen-waarderen van de omgeving)
Een duurzame organisatie	De organisatie is voortdurend in beweging, voert een verantwoord financieel beleid en is milieubewust.

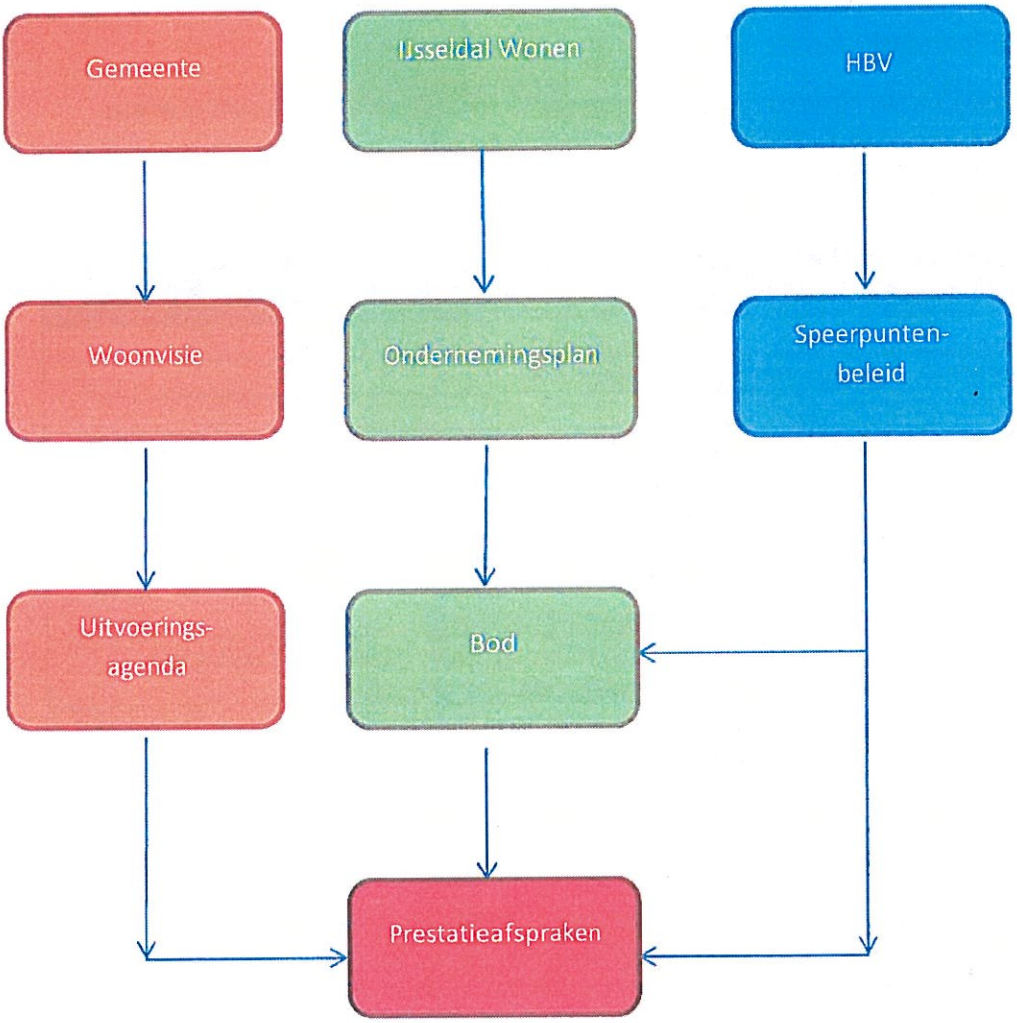
Huurdersbelangenvereniging: Speerpuntenbeleid

De huurderbelangenvereniging IJsseldal (verder te noemen als HBV IJsseldal) behartigt de belangen van alle huurders van woningen in eigendom van IJsseldal Wonen.
De HBV IJsseldal voert in dat kader regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders van belang kunnen zijn.

De volgende speerpunten zijn voor de HBV IJsseldal leidend;

- **Betaalbaarheid** 'zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen'.
- **Beschikbaarheid** 'goede en gelijke slaagkansen voor de doelgroep'
- **Duurzaamheid** 'spaarzaam omgaan met fossiele grondstoffen die bijdragen tot het verlagen van de woonquote'.

De verbanden worden in het onderliggende schema uitgebeeld.



5. Procesafspraken

5.1 Samenwerken en overlegstructuur

De gemeente, IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging werken samen op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Heldere afspraken maken over te leveren prestaties;
- Elkaar tijdig informeren over relevante zaken op het gebied van wonen;
- Regelmatig met elkaar overleggen en elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen;
- Waar mogelijk werkzaamheden met elkaar afstemmen;
- Samen monitoren van woningmarkt- en leefbaarheidsontwikkelingen;
- Gezamenlijk communiceren over behaalde afspraken en resultaten.

5.2. Jaarlijkse prestatieafspraken

1. Jaarlijks vóór 15 december worden jaarafspraken opgesteld en door partijen ondertekend.
2. De jaarafspraken worden voorbereid in het ambtelijk overleg waarin de drie partijen zijn vertegenwoordigd.
3. De onderwerpen waar in ieder geval afspraken over worden gemaakt, hebben betrekking op de inspanningen van partijen gericht op de 4 pijlers van het gemeentelijk woonbeleid:
   a. Aantrekkelijke woongemeente Voorst;
   b. Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
   c. Kwaliteit van de woningvoorraad;
   d. Vergrijzing en wonen met zorg;
4. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over één of meerdere prestaties, zullen partijen een mediator inschakelen. Mocht het geen resultaat opleveren dan zal de minister met de portefeuille Wonen gevraagd worden om advies of bemiddeling.
5. Partijen stellen een monitor op om voortgang van de prestaties te kunnen volgen. De monitor wordt jaarlijks in het bestuurlijk overleg gepresenteerd.

5.3 Overlegstructuren

Voor het overleg over het woonbeleid en de uitvoering van de Woonvisie, het bod en de prestatieafspraken zijn de onderstaande overlegstructuren ingesteld.

overleg	doel	wie	frequentie
Ambtelijk overleg	– Afstemmen woonbeleid – Ontwikkelingen op het gebied van wonen en RO – Duurzaamheid – Projecten – Wonen-welzijn en zorg – Bod en prestatieafspraken – Monitoring	Beleidsambtenaren Wonen en zorg Manager Wonen en beleidsmedewerker HBV	6x per jaar
Bestuurlijk overleg	Overleg tussen wethouder en bestuurder over: – Woonbeleid – Jaarverslag – Financiële situatie en risico's – Vrij besteedbare ruimte – Speerpunten – Actuele dossiers	Wethouder Bestuurder Evt. beleidsmedewerkers	2 x per jaar

Tripartiete overleg	Overleg en overeenstemming over Het bod De prestatieafspraken Voortgang prestatieafspraken	Wethouder Bestuurder HBV afvaardiging beleidsmedewerkers	2 x per jaar

5.4 Informatie

Partijen informeren elkaar tijdig over zaken die van belang zijn voor de samenwerking en (de voortgang van) de prestatieafspraken.
De vaste informatiebronnen zijn hieronder opgenomen.

partij	informatiebron
Gemeente	– Ruimtelijke toekomstvisie Voorst – Woonvisie – Duurzaamheidsbeleid – Woningbouwprogrammering – Verordening startersleningen – Participatie/Sociaal Domein
IJsseldal Wonen	– Ondernemingsplan – Bod – Jaarverslag en Jaarrekening corporatie – Financiële parameters/indicatoren – Meerjarenbegroting: Solvabiliteit/Loan to Value/ICR/DSCR – Investeringsruimte – Hoofdlijnen strategisch voorraadbeleid – Huurbeleid/streefhuren/jaarlijkse huurverhoging
HBV	– Jaarverslag HBV – Speerpunten – Bijzondere activiteiten

5.5. Planning bod en prestatieafspraken

Voor de jaarlijkse cyclus voor het tot stand komen van het bod en de prestatieafspraken is onderstaand schema vastgesteld.

Activiteit	Actie van wie	Wanneer
Afstemming over onderwerpen bod met huurdersbelangenvereniging	IJW/HBV	Febr/Maart
Opstellen concept bod	IJW /HBV	Maart
Bod bespreken met huurdersorganisatie	IJW/HBV	Maart
Bod agenderen in ambtelijk overleg	GEM/IJW/HBV	April
Bod bespreken op bestuurlijk niveau	GEM/IJW/HBV	Mei
Definitieve bod uitbrengen op volkshuisvestelijk beleid gemeente (Woonvisie)	IJW	Vóór 1 juli
Het voorbereiden van prestatieafspraken op ambtelijk niveau (2x)	GEM/IJW/HBV	Ambtelijk overleg in september/oktober
Besluitvorming prestatieafspraken	GEM/IJW/HBV	Oktober/november
Het bespreken, vaststellen en ondertekenen van prestatieafspraken in het bestuurlijk overleg Evaluatie prestatieafspraken lopende jaar.	GEM/IJW/HBV	Bestuurlijk overleg november/december
Prestatieafspraken naar Autoriteit Wonen	IJW	Vóór 15 december

5.6. Begrippenlijst

Begrip	Definitie/omschrijving
Woningwet/BTIV	De rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is een uitwerkingsregeling van de Woningwet.
Kernvoorraad	De minimale voorraad sociale huurwoningen die wenselijk is in de gemeente Voorst.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang (sociale huurwoningen en maatschappelijk onroerend goed.
Niet-DAEB	Overige activiteiten dan DAEB (vrije sector huur/koop en overig vastgoed)
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur' Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval.

Aftoppingsgrens	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen.
Huurprijsgrenzen (2020)	Kwaliteitskortingsgrens € 432,52 Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens € 619,01 Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens € 663,40 Huurliberalisatiegrens / maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar € 737,14
Primaire doelgroep	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 38.035 per jaar (2019).
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 (2019)
Bereikbare huurwoning	Een huurwoning met een maximale huur tot € 737,14 (2020). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Een betaalbare huurwoning is vooral bedoeld voor de primaire doelgroep. Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks 80% van de vrijgekomen sociale woningen aan deze groep toe te wijzen. Zij mogen 10% van de huurwoningen toewijzen aan huishoudens die tot de middeninkomens behoren. Ook is er 10% ruimte voor toewijzingen die afwijken van het passende toewijzen.
Bereikbare koopwoning	Een koopwoning volgens de regeling startersleningen (2020: < € 200.000)
Passend toewijzen	95% van de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag moeten bij het aangaan van een huurovereenkomst passend worden gehuisvest met huren onder de aftoppingsgrenzen.
Starter	Een woningzoekende die zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft en niet beschikt over een zelfstandige woonruimte.
Starterslening	De starterslening is een lening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting wordt verstrekt door de gemeente aan een starter met als doel het verschil tussen de aankoopprijs van de woning en de maximale verkrijgbare hypotheek te overbruggen.
Doorstromer	Woningzoekende die over woonruimte beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur.
WDO	Wijk- en Dorpontwikkelfonds: een fonds dat is ingesteld door gemeente en corporatie om projecten te financieren in het belang van wonen/leefbaarheid.
Opstapwoning	Een huurwoning voor mensen met een psychische of sociale kwetsbaarheid die voldoende zijn hersteld om weer zelfstandig te gaan wonen. Zij krijgen eerst een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Daar hoort bij dat de huurder een aantal uren per week begeleiding krijgt. Mocht er sprake zijn van een terugval, overlast of een huurschuld of het niet nakomen van de bijzondere afspraken, dan wordt in overleg met betrokken partijen ingegrepen met als

uiterste het beëindigen van de huurovereenkomst.