

---

## PRESTATIEAFSPRAKEN - Jaarplan 2016

---

Met de nieuwe Woningwet 2015 breekt een nieuw tijdperk aan: heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Verder wordt het taakgebied van de corporatie afgebakend: concentratie op kerntaken en de financiering ervan. Het toezicht wordt via de Autoriteit Woningcorporaties aangescherpt. Zij houdt toezicht op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financiën van corporaties en kan sancties opleggen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

De herziene Woningwet 2015 geeft aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporatie heeft. Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisaties uit tot het maken van prestatieafspraken. Hiermee hebben de prestatieafspraken, en de samenwerking van corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hun wettelijke verankering gekregen. Deze werkwijze betekent dat de verhoudingen op lokaal niveau veranderen, met als uitgangspunt dat de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

De afspraken voor 2016 zijn ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

1. Voldoende passende huisvesting
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
3. Huisvesting van specifieke groepen
4. Realiseren wonen met zorg en ouderenhuisvesting
5. Kwalitatief goede woningvoorraad
6. Leefbare wijken voor wijkbewoners
7. Samenwerking

*N.B.: in het geval er meerdere deelnemers bij een afspraak staan vermeld, dan is de gemarkeerde deelnemer trekker van de afspraak.*

Afspraken:

Deelnemers

Wanneer?

## 1. VOLDOENDE PASSENDE HUISVESTING

Wij vinden het belangrijk om de doelgroep van beleid voldoende mogelijkheden te bieden voor passende huisvesting. In de Woonvisie Ede 2030 is het vertrekpunt om minimaal de huidige omvang van de kernvoorraad goedkope huurwoningen in de gemeente Ede (9.050) te behouden. Hierin is extra opvang van bijzondere doelgroepen (o.a. statushouders) vanaf 2015 niet verdisconteerd. De gemeente nodigt daarom partijen uit om meer goedkope huurwoningen in Ede Stad, Bennekom en Lunteren te realiseren, zodat er een groter aanbod aan goedkope huurwoningen ontstaat (met name tot de aftoppingsgrenzen). Het totale aanbod van goedkope huurwoningen wordt bepaald door liberalisatie, verkoop, nieuwbouw en aankoop van woningen.

Uitgangspunt voor de corporaties is:

- het saldo verhuureenheden van Plicht Getrouw blijft minimaal gelijk;
- het saldo verhuureenheden van Woonstede neemt toe in de loop van de jaren.

In het uitpondprogramma van Woonstede staan meer middeldure dan goedkopere/betaalbare woningen. Het verkoopprogramma sluit aan bij de portfoliedoelstellingen en de blijvende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Bij het verkopen van deze uitpondwoningen stelt Woonstede geen inkomensgrenzen. Op de huurklasse van de te verkopen Koopgarantwoningen heeft Woonstede minder invloed, omdat de huurder het initiatief neemt tot de koop. De koopgarant verkochte woningen zijn niet verloren voor de betaalbare volkshuisvesting vanwege het terugkooprecht (10%) of de terugkoopplicht (90%) van Woonstede. Koopgarant woningen zijn de woningen die Woonstede te zijner tijd in ieder geval terugkoopt, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht of woningen die ze eventueel terugkopen omdat zij recht van eerste koop hebben.

1.1	Woonstede en Plicht Getrouw hebben geen voornemens om woningen te liberaliseren.	Plicht Getrouw Woonstede	2016
1.2	Koopgeïnteresseerden biedt Woonstede uitpondwoningen en Te Woon woningen in een van de koopvarianten te koop aan. De netto verkoopopbrengst voor 2016 is begroot op € 6,5 miljoen en wordt weer geïnvesteerd in nieuwbouw en onderhoud. Het doel is dat de woningportefeuille vernieuwt en dat het saldo verhuureenheden van Woonstede in de loop van de jaren toeneemt.	Woonstede	2016
1.3	Woonstede bouwt geen koopwoningen, alleen doet ze de afspraken gestand die ze voor invoering van de woningwet per 1 juli 2015 hebben gemaakt over koopwoningen in veld D en I in de Uitvindersbuurt.		
1.4	Woonstede heeft het voornemen om in de jaren 2016 – 2020 25 appartementen en 9 garages te kopen in het complex Belvédère conform de verplichting die we in 2009 zijn aangegaan. Woonstede heeft in deze serviceflat inmiddels 60 appartementen in bezit.		
1.5	Bij ongewijzigde omstandigheden ziet Woonstede tot en met 2020 begrotingsruimte voor het bouwen van bijna 1.000 sociale huurwoningen in Ede en Scherpenzeel. Het streven is om hiervan, met behulp van goedkope bouwconcepten, gemiddeld 160 woningen met een huurprijs tussen de €409,92 en €586,68 per jaar te bouwen. In onderstaande tabel is de planning voor de komende jaren opgenomen, zoals deze bekend is op het moment van		

Afspraken:

ondertekening van deze prestatieafspraken. Voorwaarden om met de 'nader te bepalen projecten' de begrotingsruimte van Woonstede te benutten, zijn: beschikbaarheid van betaalbare bouwlocaties, tijdige bestemmingsplanwijzigingen en geen nieuwe (financiële) maatregelen vanuit het Rijk.

Deelnemers

Wanneer?

	<i>Project</i>	<i>Aantal / type woningen</i>	<i>Startjaar</i>	<i>Oplevering</i>
2016	Reehorsterweg Zuid	14 grondgebonden	2015	2016
	Uitvindersbuurt veld I	14 grondgebonden	2015	2016
	Uitvindersbuurt veld I	17 gestapeld met lift	2015	2016
	Zandscheer	16 grondgebonden	2016	2016
	Veenderhorst	28 gestapeld met lift	2015	2016
	Veenderhorst	38 grondgebonden	2015	2016
	<b>Totaal aantal opleveringen</b>	<b>127</b>		
2017	Paasberglocatie	53 gestapeld met lift	2016	2017
	Veenderhorst	36 grondgebonden	2016	2017
	Uitvindersbuurt veld D <sup>1</sup>	20 grondgebonden	2017	2018
	Uitvindersbuurt veld D	20 appartementen	2016	2017
	Uitvindersbuurt veld D	10 Zonder1-kap	2016	2017
	<b>Totaal aantal opleveringen</b>	<b>139</b>		
2018 – 2019	Kazernetereinen	20 grondgebonden	2017	2018
	Reehorsterweg Noord	22 grondgebonden	2017	2018
	Kazernetereinen (Stevin)	20 gestapeld met lift	2017	2018
	Kernhem B	20 grondgebonden	2017	2018
	Kernhem B	20 grondgebonden	2017	2019
	Kazernetereinen	35 grondgebonden	2017	2019
	<b>Totaal aantal opleveringen</b>	<b>137</b>		
	Nader te bepalen projecten	ca. 500	2016	2020

<sup>1</sup> Op het moment van ondertekening lopen er gesprekken over gedeeltelijke herprogrammering van het project Uitvindersbuurt veld D.

*Afspraken:*

	<i>Deelnemers</i>	<i>Wanneer?</i>
1.6 Zoals de tabel bij afspraak 1.5 laat zien, heeft Woonstede in 2016 nog de mogelijkheid om woningen te bouwen. Voor de realisatie van maximaal 80 extra woningen in 2016 moeten - op zo kort mogelijke termijn - nog nadere afspraken worden gemaakt tussen Woonstede en gemeente Ede, met betrekking tot locatie, programmering, kavelgrootte en daarmee samenhangend de kavelprijs. Hierbij kan het gaan om zowel nieuwbouw als transformatie van bestaand vastgoed.	Gemeente Ede <b>Woonstede</b>	Q1
1.7 Plicht Getrouw heeft op basis van haar strategie in 2016 geen voornemens om woningen te bouwen of aan te kopen. Indien toevoeging van woningen met een betaalbare huur noodzakelijk wordt, kan Plicht Getrouw eenmalig ongeveer 15 woningen binnen haar leningenportefeuille realiseren. Indien de wens is om een hoger aantal te realiseren, zal verkoop van bestaand bezit noodzakelijk zijn om die extra investeringen te kunnen dragen.	Gemeente Ede <b>Plicht Getrouw</b>	2016

Voor de realisatie van extra woningen worden nog nadere afspraken gemaakt tussen Plicht Getrouw en gemeente Ede.

**2. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID VOOR DE DOELGROEP**

95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (huur tot € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens). De marge van 5 procent geldt voor uitzonderingssituaties.

Minimaal 80% van de huurwoningen met een huur tot € 710,68 wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 35.739. Aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 35.739 en € 38.950 wordt maximaal 10% van de huurwoningen met een huur tot € 710,68 toegewezen. Daarnaast wordt maximaal 10% toegewezen aan de inkomensgroep vanaf € 35.739. Zij komen verder in aanmerking voor de geliberaliseerde huurwoningen, de koopvarianten van Te woon en de uitpondwoningen. Bij Woonstede komen zij verder in aanmerking voor de koopvarianten Te woon en de uitpondwoningen.

2.1 Vanaf 2016 dienen corporaties passend toe te wijzen om het beslag op de huurtoeslag te verkleinen. De gevolgen hiervan worden door de corporaties gemonitord waarna de resultaten en eventuele benodigde vervolgacties gezamenlijk opgesteld worden.	Gemeente Ede Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw <b>Woonstede</b>	Q4
2.2 De NIBUD Huurwijzer is op Huiswaarts voor klanten van Woonstede en Plicht Getrouw beschikbaar. In de advisering van woningzoekenden en bewoners maken ze vanaf 2016 gebruik van een energie- en woonlastentool waarmee ze de woon- en energielasten betrouwbaar prognosticeren.	Plicht Getrouw <b>Woonstede</b>	2016
2.3 Woonstede streeft voor 2016 op macro-niveau naar een inflatieneutrale huurverhoging met daarbij 0,3% huursomverhoging uit huurharmonisatie. Dit is lager dan het in juni 2015 afgesloten Sociaal Huurakkoord. Aedes en de Woonbond spraken af dat per 1 juli 2016 een huursombenadering word ingevoerd, ter vervanging van het	Woonstede	Q2

<i>Afspraken:</i>		<i>Deelnemers</i>	<i>Wanneer?</i>
	inkomensafhankelijke huurbeleid. Hierbij mag de totale huurstijging van de huurvoorraad per corporatie niet hoger zijn dan 1% boven inflatie. Binnen de huurvoorraad mag de huurstijging per individuele woning maximaal 2,5% boven inflatie bedragen.		
2.4	De jaarlijkse huurverhoging van Plicht Getrouw is gebaseerd op de Woningwet en het huurakkoord. Deze houdt in dat de huurverhoging per 1 juli gelijk is aan de consumentenprijsindex van het voorafgaande jaar en dat gedurende het jaar huurharmonisatie wordt toegepast tot een maximum van 1% van de huursom.	Plicht Getrouw	Q2
2.5	Woonstede en Plicht Getrouw passen huurharmonisatie tot de streefhuur toe en passen de huurverhoging toe tot de maximaal redelijke huur als deze onder de liberalisatiegrens ligt.	Plicht Getrouw <b>Woonstede</b>	2016
2.6	Op verzoek van de Huurdersbond Ede e.o. onderzoeken de gemeente Ede en de corporaties hoe de 'scheefwoners' met een bruto huishoudinkomen van € 43.000 of hoger gestimuleerd kunnen worden te verhuizen. Hierbij is het (voor huurders van Woonstede) een optie dat zij met de huurverhogingsbrief een aanbod krijgen om een woning te kopen.	Gemeente Ede Huurdersbond Plicht Getrouw <b>Woonstede</b>	Q3 – Q4
2.7	In de grondprijsnota hanteert de gemeente een vaste prijs voor standaard afmetingen van woning- en kaveloppervlak. Bij afwijkingen van deze oppervlakten worden de grondprijzen opnieuw bekeken, waarbij 'marktconform' en 'transparant' de uitgangspunten zijn.	<b>Gemeente Ede</b> Plicht Getrouw Woonstede	2016

### **3. HUISVESTING VAN SPECIFIEKE GROEPEN**

Naast de bestaande inschrijflijst met reguliere woningzoekenden voor sociale huurwoningen in de regio Food Valley zijn er specifieke groepen woningzoekenden. Deze zijn met een bepaalde mate van urgentie op zoek naar een woning. Het betreft hier onder meer zorgbehoevenden, mensen die uitstromen uit een opvangsituatie en statushouders.

Op basis van de nieuwe Woningwet mogen corporaties geen diensten leveren aan bewoners van gebouwen die in eigendom zijn van derden. Via een experimentbepaling in het BTIV (artikel 125) is het corporaties per 1 december 2015 toegestaan om diensten specifiek voor vergunninghouders aan te bieden. Onder deze diensten vallen het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten en huismeesterwerkzaamheden. Voordat de gemeente de corporaties vraagt dergelijke diensten uit te voeren schrijft zij conform de regels gesteld door de Woonautoriteit eerst een lichte markttoets (tender) uit om te inventariseren of er marktpartijen zijn die deze werkzaamheden zouden willen uitvoeren.

De corporaties mogen op basis van de nieuwe Woningwet geen beheeractiviteiten voor derden verrichten (doorverhuren, verbouwen of verrichten onderhoudswerkzaamheden). Voor de huisvesting van vergunninghouders is de Minister voornemens de Woningwet voorjaar 2016 op dit specifieke onderdeel te wijzigen. Voordat de gemeente de corporaties vraagt dergelijke beheeractiviteiten uit te voeren, geeft zij formeel aan dat er behoefte is aan deze werkzaamheden, vraagt zij goedkeuring bij de Autoriteit woningcorporaties en voldoet de aanvraag aan de volgende voorwaarden:

- De looptijd van de opdracht is maximaal 10 jaar;

<i>Afspraken:</i>	<i>Deelnemers</i>	<i>Wanneer?</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De investering van de corporatie (voor het bewoonbaar maken van het gebouw) bedraagt maximaal € 10.000 per vergunninghouder;</li> <li>- Bij aanvang van de verhuur wordt ten minste 50% bewoond door vergunninghouders.</li> </ul>		
3.1 Gezamenlijk werken aan een oplossing voor het realiseren van de taakstelling voor statushouders (door verhuurders) in gemeente Ede. Hierbij tevens gezamenlijk bepalen wat de gevolgen zijn van beëindiging van de wettelijke urgentie van statushouders en vervolgens hoe hiermee om te gaan.	<b>Gemeente Ede</b> Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw Woonstede	2016
3.2 Gemeente Ede onderzoekt de haalbaarheid van realisatie van 5 tot 7 skaeve huse. Skaeve Huse zijn woningen voor mensen die zich onvoldoende conformeren aan de sociale regels in de samenleving en aan de rand van de samenleving de ruimte hebben om hun eigen gang te gaan. Woonstede conformeert zich aan de realisatie van deze wooneenheden onder voorwaarde van een positieve haalbaarheidsstudie, begeleiding door zorgpartijen en met bekostiging van deze woonbegeleiding via de gemeente Ede.	<b>Gemeente Ede</b> Woonstede	2016
3.3 Corporaties mogen op basis van de nieuwe Woningwet geen beheeractiviteiten voor derden verrichten en geen diensten leveren aan bewoners van gebouwen die in eigendom zijn van derden. Daarom zegt Woonstede per 31 december 2015 het beheer van de woonwagens en standplaatsen op. Gemeente Ede bereidt een aanbod voor met als doel het eigendom van de woonwagens en standplaatsen over te dragen. Hierover gaat de gemeente met Woonstede in overleg.	<b>Gemeente Ede</b> Woonstede	Q1
3.4 Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen verhuren Plicht Getrouw en Woonstede woningen rechtstreeks aan instellingen en organisaties. Daarnaast geldt voor bepaalde woningen dat bepaalde instellingen en organisaties het recht hebben om kandidaten voor te dragen zodra er binnen deze complexen een woning beschikbaar komt. Vanwege de wens voor meer transparantie wordt in 2016 een start gemaakt met het evalueren van de voordrachtrechten voor bijzondere doelgroepen.	<b>Gemeente Ede</b> Plicht Getrouw Woonstede	Q4
3.5 In de eerste helft van 2016 werkt de gemeente aan een beperkte uitbreiding van de urgentieregeling. Hierbij worden corporaties en huurdersvertegenwoordigers nadrukkelijk betrokken. De focus voor de uitbreiding ligt op de sociale problematiek van een klein aantal woningzoekenden die momenteel niet beschikken over zelfstandige woonruimte. Dit laatste is in de huidige urgentieregels een vereiste.	<b>Gemeente Ede</b> Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw Woonstede	Q2

Afspraken:

Deelnemers

Wanneer?

#### 4. REALISEREN WONEN MET ZORG EN OUDERENHUISVESTING

Ook als het inkomen hoger is dan € 35.739 (respectievelijk € 39.874) kan toewijzing van een sociale huurwoning plaatsvinden. Dit is het geval wanneer (een lid van) het huishouden beschikt over een zorgindicatie voor verblijf of voor assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen, op basis van de Wet langdurige zorg (sinds 1 januari 2015) of de AWBZ (voor 1 januari 2015). Huishoudens die aan de vereisten voldoen komen dus ook bij een inkomen boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning in aanmerking. Wel vindt een inkomenstoets plaats in het kader van passend toewijzen, de uitslag hiervan is bepalend voor de uiteindelijke plaatsing.

---

4.1	Structurele samenwerking, in afstemming met urgentiecommissie, over woningtoewijzing van aangepaste woningen. Ervaringen worden gebruikt als input voor eventuele aanpassingen van regels over woningtoewijzing.	Gemeente Ede Woonstede	2016
-----	--	---------------------------	------

---

4.2	Woonstede biedt klanten met een zorgindicatie (begeleid wonen en zelfstandig wonen) zelfstandige woonruimte aan. Vanwege de vergrijzing en de extramuralisering blijft minimaal 30% van de bestaande woningen een nultredenwoning (rolstoeltoegankelijk, rollatoroegankelijk en overig geschikte woningen). Daarom realiseert Woonstede gestapelde nieuwbouw levensloopbestendig en zodanig flexibel dat appartementen voor een brede doelgroep geschikt zijn.	Woonstede	2016
-----	--	-----------	------

Gezien het overschot aan beschermd wonen realiseert Woonstede geen uitbreiding van intramurale zorgplaatsen. Vervangende intramurale huisvesting voor zorginstellingen realiseert Woonstede alleen als ze:

- in staat is de relatie duurzaam contractueel vorm te geven
- de zorgpartij overeenstemming voor vervanging heeft bereikt met de gemeente Ede.
- voor de oude huisvesting een rendabele oplossing is gevonden
- een rendement realiseren van 6,5%.

In 2016 tot 2020 geldt bovenstaande voor het project voor Humanitas in Veld I van de Uitvindersbuurt.

In het belang van kwetsbare klanten met een (extramuraal) zorgbehoefte en/of sociale en psychische problemen heeft Woonstede een signalerende functie naar de sociale teams.

---

4.3	In complexen die, soms middels geld van de gemeente, toe- en doorgankelijk zijn gemaakt en daarmee geschikt zijn voor mensen in een rolstoel of met rollator, zijn ten gevolge van 'passend toewijzen' niet altijd meer bereikbaar voor de betreffende doelgroep (vanwege de te hoge huurprijs).	<b>Gemeente Ede</b> Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw Woonstede	2016
-----	--	---	------

We zoeken gezamenlijk naar oplossingen voor het financieel passend huisvesten van onder andere WMO-urgenten en de voortgang te monitoren.

Afspraken:

Deelnemers

Wanneer?

## 5. KWALITATIEF GOEDE WONINGVOORRAAD

In 2011 heeft Woonstede met de gemeente Ede en de Huurdersbond Ede e.o. een Klimaatconvenant 2011-2018 afgesloten. In dit convenant zijn concrete afspraken vastgelegd die lagere woonlasten voor bewoners een stap dichterbij moet brengen. Daarnaast is er een Convenant Energiebesparing Huursector (2012). Hierin hebben Woonbond, Aedes, VastgoedBelang en het ministerie van BZK klimaatdoelstellingen voor de periode tot 2021 neergelegd.

5.1	Energielasten zijn van invloed op de woonlasten. Vanuit het Lokaal Klimaatconvenant 2011-2018 borgt c.q. verbetert Woonstede de energielasten van haar klanten door energiemaatregelen in haar woningen. In 2016 zullen bijna 300 woningen energetisch verbeterd worden. Eind 2025 hebben de Woonstede-woningen gemiddeld energielabel B en eind 2018 zijn er geen woningen meer met E, F of G-label behoudens woningen in herstructureringsprojecten. NB. In deze energielabeling is het Nader Voorschrift nog niet verwerkt. Woonstede streeft ernaar zo veel mogelijk woningen energetisch te verbeteren. Renovaties naar Nul-op-de-meter waardoor een EnergiePrestatieVergoeding tot de mogelijkheden behoort, passen hierin niet aangezien hiermee een veel kleiner aantal woningen te verbeteren zijn.	Woonstede	2016
5.2	De woningen van Plicht Getrouw hebben gemiddeld energielabel C. Komend jaar zijn reparatieonderhoud en planmatig onderhoud begroot ter waarde van 900 duizend euro. Groot onderhoud is niet nodig. Er zijn geen ingrepen gepland die de energieprestatie van de woningen verbeteren. Onderzoek zal plaatsvinden om 96 woningen met label D zodanig te verbeteren dat label C of B gerealiseerd kan worden.	Plicht Getrouw	2016
5.3	In tegenstelling tot wat afgesproken is in het lokaal Klimaatconvenant berekende Woonstede in 2015 energiemaatregelen niet door aan huurders om gebruik te kunnen maken van de beschikbare subsidies. Als Woonstede in 2016 wel kosten doorberekent, is het uitgangspunt dat de woonlasten minimaal gelijk zullen blijven en waar mogelijk zullen dalen. Dit standpunt bepaalt Woonstede wanneer aan de hand van de afgeronde onderhoudsprojecten geëvalueerd is wat het effect op de woonlasten is.	<b>Woonstede</b> Huurdersbond	2016
5.4	Als in 2016-2017 provinciale impuls gelden ingezet worden voor verduurzaming van sociale huurwoningen, dan zet Woonstede in om daar maximaal gebruik van te kunnen maken. Ook in 2016 doet Woonstede een beroep op de zogenoemde STEP-gelden voor verduurzaming van haar bezit.	Woonstede	2016
5.5	Voor 2016 heeft Woonstede groot onderhoud gepland aan bijna 300 woningen in Ede. Voor groot onderhoud, planmatig onderhoud en reparatieonderhoud is voor 2016 meer dan 14 miljoen begroot.	Woonstede	2016
5.6	Op 1 april 2016 is de tussenevaluatie van het lokaal klimaatconvenant 2011-2018 beschikbaar. Hierin worden de effecten van de invoering van het Nader Voorschrift per 1 januari 2015 geduid. De energetische kwaliteit van woningen wordt vanaf die datum uitgedrukt in een Energie-Index-Klasse en niet meer in een label.	Woonstede	Q1
5.7	De energielening gaat in de huidige vorm naar de gemeenteraad, in eerste instantie zonder de mogelijkheid voor	Woonstede	Q1



<i>Afspraken:</i>		<i>Deelnemers</i>	<i>Wanneer?</i>
	huurders. Om te stimuleren dat ook huurders van de lening gebruik kunnen gaan maken worden twee acties uitgevoerd: Woonstede beraadt zich op een antwoord op de vraag wat de mogelijkheden zijn voor huurders (ZAV-beleid). Eventueel wordt, na input van Woonstede, een gewijzigd voorstel naar de gemeenteraad gebracht als ook huurders aanspraak kunnen maken op een energielening. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de huurtoeslag mee te laten wegen in de kredietwaardigheidstoets door SVN.	Gemeente Ede	
5.8	Woonstede onderzoekt in 2016 een pilot voor het aanbrengen van zonnepanelen, gefinancierd door derden.	Woonstede	2016
<b>6. LEEFBARE WIJKEN VOOR WIJKBEWONERS</b>			
De nieuwe woningwet bepaalt dat de leefbaarheidsuitgaven van de corporatie worden beperkt tot 125 euro per woning, inclusief de personeelskosten van bijvoorbeeld de huismeesters. Woonstede en Plicht Getrouw ondervinden (nog) geen hinder van deze beperking en kunnen hun huidige inzet continueren.			
6.1	Voor initiatieven van bewoners op het terrein van leefbaarheid en participatie stelt Woonstede in 2016 voor haar bewoners een leefbaarheidsfonds van € 150.000 ter beschikking. De bijdrage van Woonstede is altijd afhankelijk hun (wettelijk) vastgestelde rol, doelstellingen en het beoogde resultaat per buurt.	Woonstede	2016
6.2	Gezamenlijk nagaan of (en zo ja waar) toepassing van de Rotterdamwet gewenst is in Ede.	<b>Gemeente Ede</b> Woonstede Huurdersbond	2016
6.3	Klanten kunnen een beroep doen op Woonstede en buurtbemiddeling om de algemene huurvoorwaarden en woonregels te handhaven, woonfraude, overlast en ongewenst gedrag te bestrijden. Woonstede zet vier huismeesters en vijf medewerkers in voor leefbaarheid en bewonersparticipatie.	Woonstede	2016
6.4	Nog uit te voeren maatregelen Veldhuizen A (uit beëindigingsovereenkomst): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot onderhoud uitvoeren aan de middelhoogbouw in Burgwijk op een zelfgekozen wijze en tijdstip.</li> <li>• Opknappen van het openbaar gebied in Burgwijk en de Horsten op een zelfgekozen wijze en tijdstip, afronding is afhankelijk van de voorgang groot onderhoud aan de middelhoogbouw.</li> <li>• Gemeente en Woonstede stemmen de planning van de herinrichting van de openbare ruimte en het onderhoud aan de middelhoogbouw in Burgwijk af.</li> <li>• Partijen blijven net als de afgelopen jaren actief samenwerken op het gebied van leefbaarheid en veiligheid binnen de reeds bestaande reguliere wijkteams Wijkwerk.</li> </ul> <p>Prioriteit ligt bij het netjes maken van de wijk door werkzaamheden zo snel mogelijk af te ronden. Zodra de middelhoogbouw is opgeknapt, kan het openbaar gebied aangepakt worden om de wijk leefbaar te houden.</p>	Woonstede  Gemeente  Gemeente / Woonstede  Gemeente / Woonstede	2016

Afspraken:

Deelnemers

Wanneer?

## 7. SAMENWERKING

De herziene Woningwet 2015 geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporatie heeft. Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisaties uit tot het maken van prestatieafspraken. Deze werkwijze betekent dat de verhoudingen op lokaal niveau veranderen, met als uitgangspunt dat de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten. De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking, maar stelt hieraan verder geen vormvereisten. Hierover moeten in 2016 afspraken worden gemaakt.

7.1	Gezamenlijk zal een nieuwe cyclus voor 2016 worden ingericht om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor 2017 en volgende jaren. Daarbij zal zorgvuldig gekeken worden naar de benodigde informatie en worden gedeeld hoe deze geïnterpreteerd, beoordeeld en gerapporteerd wordt.	Gemeente Ede Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw <b>Woonstede</b>	Q1
7.2	Gezamenlijk communiceren en elkaar tijdig informeren over het niet kunnen nakomen van afspraken bij gewijzigde omstandigheden.	Gemeente Ede Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw Woonstede	2016
7.3	Uiterlijk 31 december 2016 moeten de corporaties een ontwerpvoorstel <sup>2</sup> indienen bij de minister met betrekking tot het splitsen van DAEB/niet-DAEB activiteiten. Ten behoeve van meningsvorming wordt hiervoor een gezamenlijk traject opgezet, op initiatief van de corporaties. Zienswijzen dienen in het najaar van 2016 te worden opgesteld.	Gemeente Ede Huurdersbond Huurdersorganisatie Plicht Getrouw Plicht Getrouw <b>Woonstede</b>	Q2
7.4	Woonstede neemt het initiatief voor een afspraak ter bespreking van het onderwerp 'planschade bij (veranderde) programmering'.	Gemeente Ede <b>Woonstede</b>	Q1

<sup>2</sup> Uiterlijk 1 mei 2017 dient op basis van de goedgekeurde jaarrekening een definitief scheidingsvoorstel ingediend te worden.