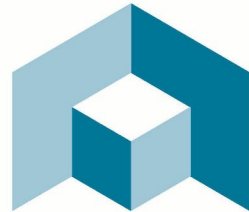




Rhenense
Woningstichting



OVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN RHENEN

80956

Gemeente Rhenen
Rhenense Woningstichting

juni 2009

Colofon

In opdracht van:

Gemeente Rhenen
Rhenense Woningstichting

Auteurs:

Tineke Booi, ORKA-advies
Rogier Andes, Laagland'advies

INHOUD

1	Gemeente en Woningstichting, Partners in Wonen.....	1
2	Wonen en woonomgeving	3
2.1	Situatie	3
2.2	Opgaven	3
2.3	Afspraken.....	4
3	Doelgroep van beleid.....	7
3.1	Situatie.....	7
3.2	Opgave.....	7
3.3	Afspraken.....	7
4	Wonen, zorg en welzijn	9
4.1	Situatie.....	9
4.2	Opgave.....	9
4.3	Afspraken.....	10
5	Kwaliteitsopgave.....	13
5.1	Situatie.....	13
5.2	Opgave.....	13
5.3	Afspraken.....	13
6	Bewoners en belanghouders	15
6.1	Situatie.....	15
6.2	Opgave.....	15
6.3	Afspraken.....	15
7	Betaalbaarheid van het Wonen.....	17
7.1	Huidige situatie.....	17
7.2	De opgave in de sociale sector.....	17
7.3	Afspraken.....	18
8	Planning en Monitoring	21
8.1	Algemene Monitoring	21
8.2	Monitoring van de afspraken.....	21
8.3	Planning.....	22

OVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN RHENEN

**tussen
GEMEENTE RHENEN
En de
RHENENSE WONINGSTICHTING**

De Gemeente Rhenen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting de heer A.F.M. van Hees, hierna te noemen de Gemeente,
en
de Rhenense Woningstichting, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.P. van Dijk, directeur/bestuurder,

overwegende,
dat de Gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting – hierna gezamenlijk te noemen partijen – hebben besloten hun voornemens op het terrein van het wonen in brede zin, ter ondersteuning van de uitwerking van de Woonvisie en ander relevant Gemeentelijk beleid, nader af te spreken en vast te leggen voor de komende 5 jaren,

verklaren te zijn overeengekomen een samenstel van afspraken, inspanningsverplichtingen en intenties, zoals vastgelegd in dit document 'Overeenkomst Prestatieafspraken Wonen Rhenen', geldend voor de periode tot 2015.

De overeenkomst is gesloten te Rhenen, d.d. 26 juni 2009,

Namens de Gemeente Rhenen,
De heer A.F.M. van Hees, wethouder volkshuisvesting

Namens de Rhenense Woningstichting,
De heer E.P. van Dijk, directeur/bestuurder

1 GEMEENTE EN WONINGSTICHTING, PARTNERS IN WONEN

De Gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben met elkaar een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ten opzichte van het wonen, in de brede zin van het woord.

De Gemeente beschouwt de Rhenense Woningstichting als de eerst aangewezen organisatie voor de sociale woningbouw, gezien haar binding met stad en kernen en haar continue positie. Daarnaast beschouwt de Gemeente de Rhenense Woningstichting als partner in beheerstaken en sociaal-maatschappelijke activiteiten die het wonen in brede zin ten goede komen. Deze rol kan per situatie, bijvoorbeeld bij nieuwbouw en herstructurering, verschillen.

De Gemeente heeft in de eerste plaats een kaderstellende rol.

In de uitvoering heeft de Gemeente een sturende rol op het moment dat zij een grondpositie heeft. Daarnaast heeft de Gemeente een faciliterende rol, waarbij zij ervoor zorgt dat de benodigde planologische procedures met voortvarendheid worden doorlopen. Ook draagt zij zorg voor een veilige woonomgeving, waarbij de corporatie vanuit haar betrokkenheid een bijdrage levert.

De Gemeente heeft een stimulerende, coördinerende en regisserende rol bij (her)ontwikkeling. In die gebieden waar de corporatie het merendeel van het vastgoed in eigendom en beheer heeft, kunnen partijen gezamenlijk besluiten de projectmatige regierol aan de corporatie uit te besteden. De Gemeente krijgt dan een meer toezichthoudende rol.

De corporatie heeft een adviserende rol en brengt haar ervaring en deskundigheid in op het brede gebied van het wonen. De corporatie heeft een eigenstandige verantwoordelijkheid voor wat betreft de uitvoering binnen de kaders die de Gemeente heeft vastgelegd.

Partijen hebben met elkaar afgesproken prestatieafspraken te maken. De basis voor deze afspraken wordt gevormd door de Woonvisie van de Gemeente, getiteld "Richting in Wonen", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008.

De Woonvisie geeft het opgavenkader en de prioriteitstelling aan. De Woonvisie is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van (her)ontwikkelingslocaties, maar geeft ook het kader voor investeringen in het wonen in de brede zin van het woord: leefbare buurten en wijken, inzetten op het verbinden van wonen, welzijn en zorg en prioritering van de doelgroepen die aandacht verdienen op de Rhenense woningmarkt.

Overige documenten die de achtergrond van de prestatieafspraken vormen, zijn:

- Concept Uitvoeringsschema en woningbouwprogramma, 20 februari 2009
- Aanscherping Raamwerk Prestatieafspraken, 10 januari 2007
- De menselijke maat in wonen, Ondernemingsplan Rhenense Woningstichting 2008-2012
- Wmo beleidsplan 2008 – 2011, Midden in het leven!
- Visie op wonen-welzijn-zorg voor alle doelgroepen, Gemeente Rhenen & Rhenense Woningstichting, 20 december 2005
- Dementie in de provincie Utrecht, Vraag en zorgaanbod: 2006 – 2030, Provincie Utrecht, maart 2007
- Milieubeleidsplan

De begrippen gebruikt in de tekst zijn gebaseerd op de definities uit de Woonvisie. De thema's waarover prestatieafspraken zijn gemaakt, zijn conform de richtlijnen van VROM, gerelateerd aan de themavelden van het BBSH (Besluit beheer sociale huisvesting).

2 WONEN EN WOONOMGEVING

2.1 Situatie

Algemeen

- Toenemende ontgroening en vergrijzing.
- Sterke toename aantal een- en tweepersoonshuishoudens.

Wonen

- Omvang woningvoorraad: 7.377 woningen.
- Voldoende kernvoorraad.
- Voldoende eengezinswoningen, waaronder relatief veel tweekappers en vrijstaand in het duurdere prijssegment.
- Ruim aanbod huurappartementen zonder lift.
- Tekort aan kwalitatief goede nultredenwoningen (levensloopgeschikt en goed gelegen).
- Starters: richten zich op betaalbare huur- en koopwoningen (tot € 200.000,-).
- Gezinnen met kinderen: willen stapje hoger (wooncarrière maken), koopwoningen variërend van € 200.000 tot € 500.000.
- Senioren: behoefte aan bruikbare en toegankelijke woningen in de drie kernen.
- Voor ouderen, die steeds vaker voor een huurwoning kiezen, is de prijs-kwaliteitsverhouding belangrijk.

Woonomgeving

- Inwoners zijn over het algemeen tevreden over de woning en woonomgeving.
- De Gemeente Rhenen bereidt momenteel een beleidsnota en plan van aanpak Wijkgericht Werken voor. Deze nota dient vooral ter versterking van de sociale cohesie en het beheer van de openbare ruimte.
- De Rhenense Woningstichting heeft in het kader van het BBSH themaveld leefbaarheid eveneens een verantwoordelijkheid ten aanzien van de woonomgeving.

2.2 Opgaven

- Vitalisering: behoud van een sociaal economisch levendige stad en kernen.
- Uitgaande van de autonome woningbehoefte is er in de periode tot 2015 behoefte aan de toevoeging van 350 woningen.
- Accent op behoud van gezinnen en jongeren/starters.
- Bevorderen van de doorstroming door:
 - vergroten aanbod betaalbare koopwoningen ten behoeve van koopstarters (tot € 200.000, waarvan een deel onder de € 160.000, de huidige grens voor sociale koop in Rhenen);
 - vergroten aanbod nultredenwoningen gelegen nabij voorzieningen ten behoeve van doorstroming senioren (accent op huur), waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor de doorstroming van gezinnen;

- Inzetten op nieuwbouw ten behoeve van doorstroming: invulling van de ontbrekende segmenten op de woningmarkt om wooncarrière mogelijk te maken.
- Werken aan onderlinge betrokkenheid en buurtbetrokkenheid door wijkgericht te werken.

2.3 Afspraken

Rhenense Woningstichting:

- Vergroot door doorstroming het woningaanbod voor starters en jongeren door:
 - verkoop van de reeds 131 voor verkoop aangewezen eengezinswoningen (geprognoseerd maximaal 10 per jaar);
 - realisatie van betaalbare koopwoningen voor starters (tot € 160.000, conform de op het moment van ondertekening vigerende Huisvestingverordening), afhankelijk van de mogelijkheden. Deze koopwoningen worden aangeboden in MGE-constructies onder Koopgarant.
- Stimuleert de doorstroming van ouderen door de realisatie van circa 200 woningen die geschikt zijn voor ouderen, waarvan 50 voor ouderen met een CIZ-indicatie, mits de herstructurering Rhenen-Noord doorgang vindt. Met de realisatie van deze woningen wordt de sloop van circa 100 woningen ruimschoots gecompenseerd.
- Levert nieuwbouwwoningen op die voldoen aan de basiseisen van WoonKeur, maar die om praktische redenen niet formeel gecertificeerd worden. Wel is het belangrijk dat bij nieuwbouw en renovatietrajecten hierover vroegtijdig overleg plaatsvindt tussen de Rhenense Woningstichting en de Gemeente (Wmo-adviseurs) om woningaanpassingen in een later stadium zoveel mogelijk te voorkomen.
- Alle nieuwbouwwoningen van de Rhenense Woningstichting zijn nultredenwoningen dan wel levensloopgeschikt. Voor nieuwbouwwoningen die specifiek worden gelabeld voor starters, kunnen andere kwaliteitseisen gelden.

Gemeente Rhenen:

- Verstrekt startersleningen. Sinds 1 augustus 2005 zijn 15 leningen verstrekt van gemiddeld € 38.000,-. Uitgaande van deze gemiddelde leensom kunnen de komende jaren nog 13 leningen worden verstrekt. Daarnaast gaat de Gemeente Rhenen haar verordening aanpassen aan de VROM- en provinciale regels, zodat ook het Rijk en de Provincie gaan bijdragen en het aantal te verstrekken leningen wordt vergroot.
- De Gemeente Rhenen gaat samen met de Rhenense Woningstichting verkennen of er geschikte locaties zijn te vinden om een pilot met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de gemeente Rhenen te starten. Om de regie in eigen hand te houden, stelt de Gemeente de eis dat de grond in bezit van Gemeente of de Rhenense Woningstichting moet zijn. In 2011 moet zicht zijn op potentiële locaties voor een dergelijke pilot. Daarna kunnen Gemeente en de Rhenense Woningstichting afspraken maken over de randvoorwaarden waarbinnen de pilot wordt uitgevoerd.

- Stelt in juni 2009 haar beleidsnota Wijkgericht Werken vast. Deze nota dient vooral ter versterking van de sociale cohesie en het beheer van de openbare ruimte. Daar waar een relatie ligt met het woningbezit of met klanten van de Rhenense Woningstichting, worden de benodigde inspanningen samen opgepakt. Bij de actualisatie van de prestatieafspraken in 2010 worden hierover aanvullend concrete afspraken gemaakt.

Gedeelde afspraak:

- Partijen willen in principe tegemoetkomen aan de vraag van oudere woningeigenaren naar een huurwoning. Partijen vinden het rechtvaardig dat daarbij een vermogenstoets wordt gehanteerd, teneinde de sociale voorraad zoveel mogelijk te behouden voor de doelgroep. De Gemeente streeft ernaar om in WERV-verband de huisvestingsverordening op dit punt aan te passen. De corporatie ondersteunt dit door agendering bij collega-corporaties.
Het is mogelijk dat succesvol optreden ten aanzien van bovenstaand punt leidt tot minder kansen voor vermogende ouderen in de gemeente Rhenen om in de eigen kern te blijven wonen. Om de vermogende ouderen goede alternatieven te bieden in de eigen kern, zal de Gemeente met de Rhenense Woningstichting en marktpartijen op zoek gaan naar mogelijkheden om op beperkte schaal dure huurwoningen te realiseren. Op deze manier wil de Gemeente ook vermogende ouderen passende huisvesting bieden in de eigen vertrouwde woonomgeving.
- Beide partijen spannen zich in voor behoud van commerciële voorzieningen ten behoeve van de primaire basisbehoeften in kernen en wijken (zie ook § 4.3).

3 DOELGROEP VAN BELEID

3.1 Situatie

- De doelgroep van beleid telt ongeveer 1.650 huishoudens.
- In 2015 zal de doelgroep uit circa 1.500 huishoudens bestaan.
- De kernvoorraad is in kwantitatief opzicht voldoende om de huidige en de toekomstige doelgroep te kunnen huisvesten, hierbij is rekening gehouden met enige goedkope scheefheid (niet-doelgroep van beleid in huurwoningen) en het feit dat een deel van de doelgroep van beleid in een koopwoning woont. Berekeningen wijzen uit dat er reserve/marge in de huidige sociale voorraad zit.
- De kernvoorraad is in kwalitatief opzicht echter niet toereikend. Als gevolg van de toenemende vergrijzing en de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, is er toenemende vraag naar kwalitatief goede huurwoningen voor senioren (dat wil zeggen, levensloopgeschikt dan wel nultrreden en gelegen nabij voorzieningen).
- Toenemend aantal middeninkomens richt zich op kernvoorraad, bij gebrek aan alternatieven in de koopsector.
- Binnen het economisch kerngebied WERV zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals generaal-pardonners en dak- en thuislozen.

3.2 Opgave

- Kwantitatief op peil houden van de kernvoorraad (2.040 woningen). Hierdoor ontstaat een gezonde marge ten aanzien van de minimaal benodigde kernvoorraad die kan worden ingezet:
 - ter bevordering van de doorstroming;
 - en ten behoeve van de secundaire doelgroep van beleid (middeninkomens).
- Focus op toenemend aantal ouderen binnen de doelgroep.
- Speciale aandacht voor de verbetering van de positie van starters.

3.3 Afspraken

Rhenense Woningstichting:

- Behoudt de omvang van de huidige kernvoorraad, eventuele onttrekking van sociale huurwoningen (door verkoop of sloop) wordt gecompenseerd door nieuwbouw.
- Maakt kwaliteitsslag (herstructurering) in de kernvoorraad, waarbij in de eerste plaats aansluiting wordt gezocht bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens).
- Gebruikt de marge in de kernvoorraad voor huisvesting van de niet-primaire doelgroep (middeninkomens).

Gedeelde afspraak:

- Partijen spreken af in 2010 een gezamenlijk nader onderzoek te verrichten naar de specifieke omvang en woonwensen van de groep starters op de woningmarkt (zowel de groep komende vanuit een onzelfstandige huisvestingssituatie op zoek naar een zelfstandige huurwoning als ook koopstarters).
- Partijen dragen gezamenlijk zorg voor de uitvoering van een tweejaarlijks terugkerende woningmarktanalyse (zie § 8.1).
- Daarnaast worden jaarlijks gezamenlijk de markt- en managementrapportages van Huiswaarts.nu besproken (zie § 8.1).

4 WONEN, ZORG EN WELZIJN

4.1 Situatie

Fysiek

- Tekort aan moderne combinaties van wonen, welzijn en zorg.
- Extramuralisering leidt, naast de toenemende vergrijzing, tot grotere vraag naar woningen in combinatie met zorg en welzijn.
- Toenemende behoefte aan specifieke zorgvoorzieningen in de drie kernen.
- Momenteel zijn er geen plaatsen ten behoeve van beschermd wonen, met uitzondering van Zideris en zes appartementen voor begeleid wonen.

Sociaal maatschappelijk

- Toenemende behoefte aan maatwerk in zorg aan huis en in de wijk.
- Ouderen, die de grootste groep zorgvragers vormen in de gemeente Rhenen, willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig (thuis) blijven wonen.
- Onder de doelgroep ouderen is steeds vaker sprake van vereenzaming waardoor een sociaal isolement dreigt.
- Verstandelijk gehandicapten willen zoveel mogelijk zelfstandig blijven wonen.
- Hoewel er over praktische Wmo-gerelateerde zaken, zoals geplande woningaanpassingen en urgentieverklaringen, overleg plaatsvindt tussen de Rhenense Woningstichting en het Wmo-loket van de Gemeente Rhenen, speelt de corporatie geen formele rol in het Wmo-loket.
-

4.2 Opgave

Ouderen, wonen en zorg

- Faciliteren van ouderen, mensen met een functiebeperking en zorgvragers om zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning te blijven wonen.
- Inzetten op de vraag naar Kleinschalig Beschermd Wonen voor dementerende ouderen en passende woonvormen voor ouderen met een meer intensieve zorgvraag (verpleging of verzorging). Ten aanzien van de vraag voor woonvormen voor dementerende ouderen, becijfert de Provincie Utrecht voor de Gemeente Rhenen een vraag van ruim 100 plaatsen in 2015. Op de langere termijn neemt deze vraag verder toe (Dementie in de provincie Utrecht 2007).
- Realisatie van voldoende nultredenwoningen nabij voorzieningen voor zorgvragers, in de door de Gemeente Rhenen aangewezen concentratiegebieden in de drie kernen (zie § 2.3).
- Waar mogelijk aanpassingen stimuleren in de bestaande voorraad ten behoeve van langer zelfstandig wonen voor ouderen.
- Inzetten op gezamenlijke woonvormen voor ouderen om eenzaamheid tegen te gaan.

Welzijn: maatschappelijke activiteiten

- Realisatie van een herkenbaar en passend zorgpunt in Rhenen, Achterberg en Elst in de vorm van een multifunctioneel gebouw (MFG).
- Signaleren en aanpakken van vereenzaming.
- Werken aan goede informatievoorziening omtrent het hele pakket rondom wonen, zorg en welzijn.
- Vanuit de Gemeente Rhenen is er de wens om het Wmo-loket te verbreden, door de Rhenense Woningstichting hierin actief te laten participeren.

Bijzondere doelgroepen

- Realisatie van voldoende woningen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.

4.3 Afspraken

Rhenense Woningstichting:

Ten aanzien van specifieke huisvesting voor zorgvragende ouderen:

- Vergroot het aanbod Kleinschalig Beschermd Wonen in de drie kernen door 62-88 plaatsen te realiseren voor ouderen met een lichamelijke en/of psychische zorgvraag: 42 worden gerealiseerd in Tollekamp in Rhenen, 24 zijn geprognoseerd voor het project Vogelenzang in Rhenen (als de Rhenense Woningstichting participeert in dit plan en na afspraak met de zorgleverancier) en 12 worden gerealiseerd in Elst.
- Heeft de intentie om samen met een zorgleverancier, en met medewerking van de Gemeente 24 appartementen voor dementerenden -waarvan 12 appartementen voor tevens verstandelijk gehandicapten- te realiseren in het plan Achterberg-West II.

Ten aanzien van maatschappelijk vastgoed:

- Is bereid te investeren in maatschappelijk vastgoed op nieuwbouwlocaties, afhankelijk van de specifieke gebiedsgerichte opgaven en de financiële haalbaarheid, in samenwerking met belanghebbende partijen.

Gemeente Rhenen:

Ten aanzien van wonen en zorg:

- Speelt een regisserende en faciliterende rol bij het verder vormgeven van de concentratiegebieden voor wonen, welzijn en zorg.
- Realiseert een herkenbaar steunpunt in de vorm van een MFG in Elst en centrale huisvesting voor de Stichting Welzijn Rhenen (SWR) in Rhenen.
- Ondersteunt de realisatie van een multifunctioneel centrum (MFC) in Achterberg, dat een particulier initiatief is. Het MFC biedt ruimte aan winkelvoorzieningen en een zorgstrip met daarin onder andere een huisarts.
- Gaat in 2010 een informatiecampagne starten over de mogelijkheden om een woning preventief aan te passen vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag. Zij werkt hierbij samen met de Rhenense Woningstichting die hiervoor haar kennis en expertise ter beschikking stelt.

- Start in 2009 samen met Stichting Welzijn Rhenen de ideevorming over de aanpak van de eenzaamheidsproblematiek. In de uitwerking zal de Rhenense Woningstichting worden verzocht om kennis en ervaring vanuit haar rol als sociale verhuurder in te brengen.
- Neemt begin 2010 het initiatief om samen met de Rhenense Woningstichting te onderzoeken hoe het Wmo-loket door samenwerking kan worden verbreed.

Ten aanzien van maatschappelijk vastgoed:

- Beschouwt en behandelt de Rhenense Woningstichting als primaire/prioritaire partner bij aankoop en realisatie van maatschappelijk vastgoed.

Gedeelde afspraak:

- Beide partijen spannen zich in voor behoud van commerciële voorzieningen ten behoeve van de primaire basisbehoeften in kernen en wijken (zie ook § 2.3).
- Partijen gaan gezamenlijk inventariseren hoe groot de behoefte is aan gezamenlijke woonvormen voor ouderen.

5 KWALITEITSOPGAVE

5.1 Situatie

- Duurzaamheid wordt in toenemende mate als onderdeel van de woonkwaliteit gezien.
- Woonlasten worden in toenemende mate bepaald door het energieverbruik.
- Woonlasten van woningen met een ongunstig energielabel zullen in de komende jaren veel sneller stijgen dan de woonlasten van een woning met een gunstig label.
- Energiebesparing is niet alleen beter voor het milieu, maar leidt ook tot meer wooncomfort en een beter binnenklimaat.
- De Rhenense Woningstichting heeft een lange traditie op het gebied van duurzaam bouwen. In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw heeft de corporatie een groot deel van bestaande voorraad conform het Nationaal Milieubeleidsplan (resp. I en II) verduurzaamd door middel van spouw-, glas- en kapisolatie. Ook het toepassen van HR(+) ketels gebeurt al jaren.
- De Gemeente en de Rhenense Woningstichting hanteren GPR Gebouw; dit instrument brengt met behulp van ontwerpgegevens de prestaties van een gebouw op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid in beeld. GPR Gebouw kent vijf modules: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
- De eis dat er tenminste een berging of buitenruimte bij een wooneenheid moet worden gerealiseerd, is uit het Bouwbesluit gehaald. Dit komt de woonkwaliteit niet ten goede.

5.2 Opgave

- Alleen duurzame nieuwbouw realiseren, waarbij ruimtegebruik, materiaalgebruik, energie- en waterverbruik en de bouw(afval)stoffen worden beperkt.
- Realiseren CO₂-reductie.
- Treffen van energiebesparende maatregelen in bestaande voorraad.
- Realiseren van tenminste een berging of buitenruimte bij nieuwbouw, ondanks dat deze eis uit het Bouwbesluit is gehaald.

5.3 Afspraken

Rhenense Woningstichting:

- Streeft met betrekking tot de energieprestaties van bestaande woningen naar minimaal energielabel C voor het gehele bezit.
- Realiseert tenminste een berging of buitenruimte bij nieuwbouw (woning of woongebouw).

Gemeente Rhenen:

- Heeft een initiërende, stimulerende en coördinerende rol bij het delen van kennis (inhoud, techniek, mogelijke subsidies en bijdragen) over de thema's rondom duurzaamheid.

Gedeelde afspraak:

- Partijen spreken af om bij nieuwbouwprojecten een GPR Gebouw-score van 7,5 op de modules milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde te realiseren en een score van 8 op de module energie. Per nieuwbouwproject worden nadere afspraken gemaakt over het kwaliteitsniveau van het plan en de financiering daarvan.
- Partijen realiseren gezamenlijk een pilotproject in het kader van energieneutraal bouwen, dat een voorbeeldfunctie kan hebben voor de regio. Het gaat hier om een beperkt aantal woningen op de eerstvolgende locatie waar dat mogelijk is.

6 BEWONERS EN BELANGHOUDERS

6.1 Situatie

- Huurdersorganisatie REA heeft haar activiteiten beëindigd.
- Omdat huurders in Rhenen reeds een reeks van jaren moeilijk via een traditionele huurdersorganisatie zijn te organiseren, is het online panel RhenenPanel opgericht. Op www.rhenenpanel.nl kunnen huurders en inwoners van de gemeente Rhenen hun mening geven over uiteenlopende onderwerpen, die variëren van de waardering van de woning en de leefomgeving tot de dienstverlening van de Rhenense Woningstichting.
- Het RhenenPanel telt op dit moment circa 400 deelnemers.
- In de Governance Code is opgenomen dat jaarlijks een overleg met belanghouders wordt georganiseerd (Gemeente, instellingen en organisaties).
- De Gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting betrekken belanghebbers en betrokkenen bij totstandkoming en/of veranderingen van beleid.

6.2 Opgave

- Partijen blijven zich actief inzetten voor het betrekken van bewoners en belanghouders bij beleidsontwikkeling en beheer.

6.3 Afspraken

Rhenense Woningstichting:

- Continueert het RhenenPanel en breidt dit mogelijk verder uit.
- Rapporteert in haar jaarverslag over de panelresultaten.
- Blijft bewoners individueel actief betrekken bij het beheer en onderhoud van woningen en wooncomplexen.
- Organiseert minimaal een keer per jaar een overleg over gevoerd en voorgenomen beleid met belanghouders, zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en overige maatschappelijke organisaties.

Gemeente Rhenen:

- Zet in op Wijkgericht Werken (zie hoofdstuk 1).

Gedeelde afspraak:

- Bij herstructureringsprojecten heeft de Gemeente een regisserende rol voor wat betreft de communicatie in de eerste ontwikkelingsfase en voorts voor de communicatie in verband met de publiekrechtelijke taken. De corporatie is verantwoordelijk voor de communicatie in de volgende fasen.

7 BETAALBAARHEID VAN HET WONEN

7.1 Huidige situatie

Gemeente en corporaties hebben een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid om de sociale opgave te realiseren.

De rol van de corporaties

Bouwen voor de sociale sector is de primaire taak van de wooncorporaties, wettelijk verankerd in het BBSH. Een corporatie heeft geen winstoogmerk, wat haar onderscheidt van een reguliere projectontwikkelaar.

Daarnaast ontwikkelt een corporatie in beginsel woningen die zij voor langere tijd in portefeuille houdt voor verhuur. Daarom heeft zij structureel belang bij leefbare wijken en dorpen in de gemeente Rhenen.

De Rhenense Woningstichting heeft een brede taakopvatting, waarbij de verantwoordelijkheid niet ophoudt bij het verhuren van woningen. Zij investeert in samenwerking met haar partners op het gebied van wonen en draagt bij aan sociaal maatschappelijke opgaven, zoals het realiseren van zorgwoningen en het aanbieden van diensten die het wonen voor mensen veraangenamen.

De rol van de Gemeente

Ook de Gemeente draagt een grondwettelijke verantwoordelijkheid voor de minder draagkrachtigen en diegenen die moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien.

De Gemeente voert de regie om haar ambities, zoals vastgesteld in haar Woonvisie, daadwerkelijk te realiseren. Hiermee stuurt de Gemeente niet sec op de sociale huisvestingsopgave, maar bewaakt zij de integraliteit die prettig wonen in brede zin mogelijk maakt.

De betaalbaarheid onder druk

De betaalbaarheid van het wonen staat de laatste periode onder druk door invoering van de Bijdrage Heffing Bijzondere Projectsteun (Vogelaarheffing) en VPB-belasting, waardoor de financiële mogelijkheden van corporaties zijn verminderd.

Mede door gestegen bouwkosten en bovengenoemde redenen zien corporaties de laatste jaren de onrendabele top op ontwikkelingen toenemen.

7.2 De opgave in de sociale sector

In de huidige marktomstandigheden is er sprake van een discrepantie tussen de ontwikkeling in de bouwkosten enerzijds en de door VROM opgelegde inflatievolgende huurprijzen anderzijds. Daardoor is het onmogelijk sociale woningbouw te realiseren zonder extra financiële inspanning en een extra bijdrage.

Voor de corporatie is het, gezien het voorgaande, noodzakelijk om een zorgvuldig investeringsbeleid te voeren.

Gezien het feit dat de zorg voor de sociale sector (huur en koop, verbetering bestaande voorraad en nieuwbouw) een verantwoordelijkheid is van beide partijen, ligt het voor de hand dat de investeringsopgave eveneens tot ieders zorg kan worden gerekend.

Dit betekent dat zowel de corporatie als de Gemeente de diverse ter beschikking staande middelen inzetten. De hoogte van de inzet en de keuze van de middelen kunnen zij in onderhandeling en afgestemd op het specifieke plan van aanpak en bijbehorende investeringsplan in gezamenlijk overleg bepalen. De prestatieafspraken vormen daarbij het kader.

7.3 Afspraken

- Door partijen is in paragraaf 3.2 de noodzakelijke kernvoorraad in beeld gebracht. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de minimaal gewenste omvang van de kernvoorraad te borgen.
- De afspraken tussen partijen, zoals geformuleerd in het document 'Aanscherping Raamwerk Prestatieafspraken' van 10 januari 2007, worden hiertoe gecontinueerd.
- Het document 'Aanscherping Raamwerk Prestatieafspraken' heeft een looptijd tot 31 december 2010. Partijen spreken af het document eind 2010 te evalueren en te herzien.
- In het raamwerk is onder andere opgenomen dat de Gemeente Rhenen de Rhenense Woningstichting beschouwt en behandelt als primaire/prioritaire partner voor de nieuwbouw in de sociale huursector (huurprijs tot € 632,- conform de huursubsidiewet, prijspeil 1 juli 2008) en de sociale koopsector (tot € 160.000,- conform de huidige huisvestingsverordening WERV-Rhenen). Dit betekent dat de Gemeente Rhenen bij het realiseren van woningbouwprojecten in de sociale huursector en sociale koopsector, waarbij de Gemeente grondeigenaar is, eerst met de Rhenense Woningstichting zal overleggen om na te gaan of zij is geïnteresseerd in de realisatie van het betreffende project. Indien andere partijen (ontwikkelaar en/of een andere woningcorporatie) die reeds een grondpositie in de gemeente Rhenen hebben verworven, zich bij de Gemeente melden, staat het de Gemeente vrij om naar dan ontstaan inzicht te handelen. De Gemeente meldt een dergelijk verzoek aan de Rhenense Woningstichting en bespreekt het verzoek met haar.
- De Gemeente Rhenen gaat jaarlijks (vanaf 2010 of zoveel eerder) een grondprijbesluit nemen. Hiermee geeft zij duidelijkheid ten aanzien van de voorgestelde grondprijs per bestemming/functie. Het grondprijbesluit komt bij elke actualisatie van de prestatieafspraken aan de orde.
- Herstructurering: partijen werken primair samen aan planontwikkeling en stellen een investeringsplan op. Opdracht daarbij is om de vastgoedexploitatie en de grondexploitatie zo vorm te geven dat de sociaal-maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambities haalbaar zijn.
- Nieuwbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties: per gebied worden door de Gemeente locatie-eisen gesteld ten aanzien van de sociale woningbouw. Indien het gebied door derden wordt ontwikkeld, heeft de Gemeente een inspan-

ningsverplichting om de ontwikkelende partij(en) te laten samenwerken met de Rhenense Woningstichting. Het ideale uitgangspunt is dat de sociale woningbouw (huur en koop) door de ontwikkelaar voor de corporatie wordt ontwikkeld of dat de gronden worden overgedragen aan de corporatie en de corporatie de woningen zelf ontwikkelt en realiseert.

- In het geval van eventuele overdracht van gronden tussen Gemeente en de Rhenense Woningstichting blijft het huidige raamwerk prestatieafspraken tussen de Gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting het uitgangspunt: de grondprijs wordt per project/bestemmingsplan bepaald.
- Partijen hebben de inspanningsverplichting voor het genereren van relevante subsidies en/of bijdrageregelingen.

8 PLANNING EN MONITORING

8.1 Algemene Monitoring

- Partijen spreken de hierna benoemde vorm van monitoring af met als doel:
 - a. veranderingen op de woningmarkt te signaleren of te voorspellen;
 - b. tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen te signaleren en zo mogelijk te voorkomen;
 - c. wenselijke ontwikkelingen te prognosticeren, te initiëren en te bevorderen.
- Partijen bespreken jaarlijks gezamenlijk de markt- en managementrapportages van Huiswaarts.nu.
- Tweejaarlijks vindt een woningmarktanalyse in gedeeld opdrachtgeverschap plaats.
- Voor wat betreft de monitoring van het maatschappelijk rendement van investeringen hanteert de corporatie haar eigen meetinstrumenten, zoals de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex.

8.2 Monitoring van de afspraken

- Jaarlijks vindt op ambtelijk/medewerkerniveau een voortgangsevaluatie plaats van het document Prestatieafspraken Wonen Rhenen. De evaluatie start in oktober 2010. Hierbij worden de prestaties zowel op totaalniveau als projectniveau in beeld gebracht.
- Deze gezamenlijke evaluatie wordt gevolgd door een schriftelijk advies aan beide partijen wat in het periodiek overleg nader wordt besproken.
- Na 5 jaar worden de prestatieafspraken herzien, tenzij hiertoe eerder aanleiding bestaat.

8.3 Planning

In tabel 1 is de planning weergegeven van de actiepunten, die in onderhavig document zijn opgenomen.

Naast onderstaande planning dienen partijen zich te houden aan de planning, die is opgenomen in het document 'Uitvoeringsschema en woningbouwprogramma', d.d. 20 februari 2009. In dat document zijn de concrete actiepunten voor het wonen uit de Woonvisie 'Richting in wonen' (16 december 2009) samengevat in een uitvoeringsschema, waarin onder andere een planning is vervat. In het kader van de prestatieafspraken dienen partijen de in het uitvoeringsschema genoemde actiepunten ten aanzien van het bouwprogramma en de herstructureringsopgave uit te voeren conform het daarin geschetste tijdpad.

Tabel 1: Planning actiepunten 'Overeenkomst Prestatieafspraken Wonen Rhenen'

Actiepunt	Planning
De Gemeente Rhenen past haar verordening aan de VROM- en provinciale regels aan, zodat ook het Rijk en Provincie gaan bijdragen en het aantal te verstrekken startersleningen wordt vergroot.	2009
De Gemeente Rhenen verkent samen met de Rhenense Woningstichting of er geschikte locaties zijn te vinden om een pilot met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de gemeente Rhenen te starten. In 2011 moet zicht zijn op potentiële locaties voor een dergelijke pilot. Daarna kunnen Gemeente en de Rhenense Woningstichting afspraken maken over de randvoorwaarden waarbinnen de pilot wordt uitgevoerd.	Vanaf 2009 2011
De Gemeente Rhenen stelt in juni 2009 haar beleidsnota Wijkgericht Werken vast. Daar waar een relatie ligt met het woningbezit of klanten van de Rhenense Woningstichting worden de benodigde inspanningen samen opgepakt. Bij de actualisatie van de prestatieafspraken in 2010 worden hierover aanvullend afspraken gemaakt.	2009 2010
Partijen willen in principe tegemoetkomen aan de vraag van oudere woningeigenaren naar een huurwoning. Partijen vinden het rechtvaardig dat daarbij een vermogenstoets wordt gehanteerd, teneinde de sociale voorraad zoveel mogelijk te behouden voor de doelgroep. De Gemeente streeft ernaar om in WERV-verband de huisvestingsverordening op dit punt aan te passen. De corporatie ondersteunt dit door agendering bij collega-corporaties.	2010
De Gemeente Rhenen zoekt samen met de Rhenense Woningstichting en marktpartijen naar mogelijkheden om op beperkte schaal dure huurwoningen te realiseren, om vermogende ouderen goede alternatieven te bieden in de eigen kern.	Vanaf 2009

Partijen laten gezamenlijk onderzoek verrichten naar de omvang en de woonwensen van de doelgroep starters (zowel huur- als koopstarters).	2010
Partijen dragen gezamenlijk zorg voor de uitvoering van een tweejaarlijks terugkerende woningmarktanalyse.	2010
Partijen bespreken jaarlijks gezamenlijk de markt- en managementsrapportages van Huiswaarts.nu.	Jaarlijks
De Gemeente Rhenen start in 2010 een informatiecampagne over de mogelijkheden om een woning preventief aan te passen vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag. Zij werkt hierbij samen met de Rhenense Woningstichting die hiervoor haar kennis en expertise ter beschikking stelt.	2010
De Gemeente Rhenen start in 2009 samen met Stichting Welzijn Rhenen de ideevorming over de aanpak van de eenzaamheidsproblematiek. In de uitwerking zal de Rhenense Woningstichting worden verzocht om kennis en ervaring vanuit haar rol als sociale verhuurder in te brengen.	2009
De Gemeente Rhenen neemt begin 2010 het initiatief om samen met de Rhenense Woningstichting te onderzoeken hoe het Wmo-loket door samenwerking kan worden verbreed.	2010
Partijen inventariseren gezamenlijk hoe groot de behoefte is aan gezamenlijke woonvormen voor ouderen.	2010
Partijen realiseren gezamenlijk een pilotproject in het kader van energieneutraal bouwen.	Vanaf 2009, op de eerstvolgende locatie waar dat mogelijk is
De Rhenense Woningstichting rapporteert in haar jaarverslag over de resultaten van het RhenenPanel.	Jaarlijks
De Rhenense Woningstichting organiseert minimaal een keer per jaar een overleg over gevoerd en voorgenomen beleid met belanghouders, zoals Gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en overige maatschappelijke organisaties.	2009 eerste overleg, daarna jaarlijks
Partijen evalueren en herzien het document 'Aanscherping Raamwerk Prestatieafspraken' eind 2010.	2010
De Gemeente Rhenen neemt jaarlijks een grondprijbesluit, waarmee zij duidelijkheid geeft ten aanzien van de voorgestelde grondprijs per bestemming/functie.	Jaarlijks vanaf 2010, of eerder
Jaarlijks vindt op ambtelijk/medewerkerniveau een voortgangsevaluatie plaats van het document 'Overeenkomst Prestatieafspraken Wonen Rhenen', waarbij de prestaties zowel op totaalniveau als projectniveau in beeld worden gebracht.	Jaarlijks vanaf 2010 omstreeks oktober
Partijen herzien de prestatieafspraken na 5 jaar, tenzij hier toe eerder aanleiding bestaat.	2014