

# Prestatieafspraken Wonen 2016

Gemeente Zutphen  
Woonbedrijf ieder1  
Stichting Woningbedrijf Warnsveld  
Woningstichting Ons Huis

8 december 2015



## Thema 1 Duurzaamheid

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
<b>Ecologische duurzaamheid</b>						
Energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad (woningen van particulieren en verhuurders).	<p><b>Gemeente en corporaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spannen zich in om het project energetisch renoveren van de bestaande woningvoorraad tot een succes te maken.</li> <li>- Informeren elkaar over mogelijkheden voor financiering van energiemaatregelen en trekken waar mogelijk en nuttig samen op richting externe financiële bronnen.</li> </ul>	Aantal woningen waar energetisch maatregelen zijn uitgevoerd.		<p>Woonbedrijf ieder1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voert grootschalig Labelverbeteringsprogramma uit met reguliere financiering.</li> </ul> <p>Uitvoering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Labelverbetering Cort vd Lindenstraat 42 woningen van label EFG -&gt; label B.</li> <li>- Zie ook onderhoud en energierenovatie thema 4 bestaande voorraad.</li> </ul> <p>Planvoorbereiding labelverbetering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noordveen</li> <li>- Waterkwartier</li> </ul>	<p>Energetische maatregelen st Elisabeth: € 165.000,= o.a. CV ketel vervangen (78 woningen) Van D naar C</p> <p>Energetische maatregelen Riperkamp: € 350.000,= (50 woningen) Van E naar C</p>	<p>Uitvoering in 2016 van resterende 82 woningen Frederikseplein, Visserlaan en 't Spiker in Warnsveld van label E en D naar A tot Energieneutraal (EPC 0) bij 70% akkoord zittende huurders.</p> <p>Huidig label 15D, 59<sup>E</sup>, 10F en 1G</p> <p>Bij &lt; 70% heroriëntatie</p>
	<p><b>Gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliteert het project energetisch renoveren van de bestaande woningvoorraad en onderzoekt de toepassing van alternatieve 'financieringsvormen' zoals een pilot Energy Service Company (Esco).</li> <li>- Onderzoekt mogelijkheden om de hoogte van de bouwleges bij nieuwbouw en bij renovatie te koppelen aan het energielabel of het type maatregelen.</li> </ul>	Realisatie Pilot Esco en aantal deelnemers	-De gemeente stelt haar subsidie-instrument waar mogelijk beschikbaar (voor zover het beschikbare budget de verstrekking van subsidies toelaat) om de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te krijgen. De gemeente denkt mee over alternatieve financieringsbronnen. De gemeente onderzoekt of een warmtenet mogelijke en wenselijk is. Ieder1			Woningbedrijf is voornemens om m.b.v. een ESCo PV-panelen op de daken van in totaal 85 woningen Frederikseplein, Visserlaan en 't Spiker in Warnsveld te leggen.

			<p>beoordeelt of bepaalde delen van haar woningbezit daarop aangesloten kunnen worden.</p> <p>- De gemeente voert sinds 2015 een pilot uit met esco's. In die pilot krijgen 20 eigenaren van koopwoningen energieadvies (over woonabonnementen). Bij succes wordt er in 2016 opgeschaald. In dat kader kan Woningbedrijf Warnsveld ook gaan meedoen met de esco's.</p>			
	<p><b>Corporaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Participeren in project energetisch renoveren Zutphen.</li> <li>- Streven bij renovatie naar een energielabel van minimaal B .</li> <li>- Bieden bij groot onderhoud en renovatie in aanvulling op isolerende maatregelen extra maatregelen aan voor energieopwekking en/of besparing, mits financieel mogelijk (bijvoorbeeld via de Esco) (zie hierna).</li> <li>- Als huurders zelf initiatieven willen nemen voor duurzaamheidsmaatregelen, gaan de corporaties in gesprek over de mogelijkheden, en zijn bereid haalbare initiatieven te faciliteren.</li> </ul>	<p>Energielabel en aantal woningen</p> <p>Aantal uitgevoerde Initiatieven</p>		<p>Woonbedrijf ieder1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle E-renovatieprojecten gaan naar minimaal label B</li> <li>- geen inzet nodig op ESCO's</li> <li>- bewonersinitiatieven worden waar mogelijk opgepakt (bijv. Stokebrand 2015). Voor 2016 is geen bewonersinitiatief ingediend.</li> <li>- Gemeente onderzoekt met Woonbedrijf ieder1 of een warmtenet wenselijk en rendabel is in bepaalde delen van de voorraad.</li> </ul>		<p>Streven er naar eerder genoemde woningen zodanig uit te renoveren dat ze op termijn (5-10 jaar) met geringe kosten naar NOM gebracht kunnen worden. Oprichten ESCo voor collectief PV en (later) luchtwarmtepomp.</p> <p>Geen initiatieven vanuit huurders.</p>

	<p><b>Woonbedrijf ieder1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voert samen met bewoners de pilot energetisch renoveren uit in de Stokebrand</li> <li>- Energetisch renoveren van de woningen aan de Goeman Borgesiusstraat (120 woningen) en de Groen van Prinstererstraat (99 woningen).</li> <li>- Bij reguliere instandhoudingsprojecten wordt in 2014 altijd glasisolatie aangeboden. Daarna jaarlijkse evaluatie van mogelijkheden.</li> <li>- Onderzoekt mogelijkheid voor zonnepanelen op dak van complexen in Berkelpark in samenwerking met Bronsolar.</li> <li>- Renovatie Deventerwegkwartier (2018): streven is labelsprong (minimaal B). Daarbij worden extra maatregelen/experimenten voor energiebesparing en/of opwekking onderzocht en indien passend aangebracht .</li> </ul>	<p>Labelsprong en aantal woningen</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2016 wordt bij 829 woningen isolatieglas aangebracht</li> <li>- In 2016 wordt bij 50 woningen een CV-installatie aangelegd</li> <li>- In 2016 worden bij 41 woningen aan o.a. de Buitensingel, Wagnerstraat, Veerstraat en Haydnstraat) energieverbeteringen doorgevoerd zodat de woningen minimal een B-label hebben (Energieindex 1,4)</li> <li>- Het idee om zonnepanelen te plaatsen op de daken van Berkelpark behoort tot de mogelijkheden. Indien er zich mogelijkheden voordoen worden deze onderzocht.</li> </ul>		
--	--	---------------------------------------	--	--	--	--

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
	<b>Woningbedrijf Warnsveld</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovatie Frederikseplein : streven is labelsprong (minimaal B). Daarbij wordt ruimte geboden voor extra maatregelen/experimenten voor energiebesparing en/of opwekking en hergebruik water.</li> <li>- Bij instandhouding van woningen (Meidoornlaan en omgeving) worden isolerende maatregelen uitgevoerd (labelsprong van E en D naar B).</li> </ul>	Labelsprong en aantal woningen				Renovatie Frederikseplein zie eerder aangegeven.
<p>Duurzaamheid nieuwbouw vergroten.</p> <p>Voorsorteren op een aanscherping van de landelijke geldende EPC bij nieuwbouw.</p>	<b>Woonbedrijf ieder1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realiseert, samen met de gemeente, extra energiebesparings- en opwekkingsmaatregelen in Noorderhaven (blok 8 en 10).</li> <li>- Ondersteunt het onderzoek van de gemeente Zutphen en marktpartijen in Noorderhaven naar mogelijkheden voor alternatieve energieopwekking (bijvoorbeeld warmtebenutting) in de nieuwbouw van Woonbedrijf ieder1 (Blok 13 en 14).</li> </ul>	<p>Realisatie project</p> <p>Realisatie project</p>		<p>Woonbedrijf ieder1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het kader van betaalbaarheid worden nieuwbouwprojecten gebouwd conform de eisen in het bouwbesluit en voldoen ze aan de normen die op dat moment gelden ten aanzien van duurzaamheid.</li> </ul>	nvt	

	<p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b> De 27 appartementen in het project Oranjestaete 2 krijgen een EPC van 0,34 (eis was EPC van 0,6).</p>	<p>Realisatie project</p>				<p>Woningbedrijf Warnsveld heeft geen nieuwbouwplannen voor 2016. Zijn wel in gesprek over mogelijkheden om plan Breegraven 101-115 (22 nieuwbouw 3 kamerappartementen) binnen Daeb door externe partij te laten bouwen. Nieuwe Woningwet maakt beheer door WBW niet meer mogelijk. Zoeken naar passende oplossing om plan toch te realiseren. Voor latere jaren staan 15 patiowoningen Bieshorstlaan en 36 appartementen Scheurkamp gepland.</p>
	<p><b>Gemeente en corporaties</b> Kennis en ervaringen over het gebruik van de GPR tool worden uitgewisseld. (Gemeente neemt initiatief).</p>	<p>Uitwisseling</p>				

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
<b>Economische duurzaamheid</b>						
Benutten van leegstaande panden in de binnenstad voor (tijdelijke) andere functies.	<p><b>Gemeente</b> Stelt beleidsnotitie op over hoe om te gaan met leegstaande panden in de binnenstad (inclusief aanlooproutes).</p> <p><b>Corporaties</b> Onderzoeken - naar aanleiding kansen die uit de beleidsnotitie naar voren komen - de mogelijkheden voor het (eventueel tijdelijk) in exploitatie nemen van leegstaande panden voor doelgroepen (bijvoorbeeld voor jongeren of zorgdoelgroepen) <i>(zie ook thema binnenstad)</i>.</p>	<p>Gemeentelijke beleidsnotitie</p> <p>Aantal en type initiatieven</p>	In 2016 stelt het college een actieplan Leegstand vast. Daarin is een agenda opgenomen met diverse maatregelen/acties om leegstand tegen te gaan. In 2016 wordt ook het onderzoek naar jongerenhuisvesting in Zutphen afgerond.	Woonbedrijf ieder1 - is in afwachting van de resultaten van het lopende onderzoek naar de woonbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen	Inspanning verhuur/verkoop eigen leegstaand vastgoed, o.a. Oudewand	Zien hier voor het Woningbedrijf geen taak. Bezit bevindt zich voor 95% in het dorp Warnsveld.
Benutten van braakliggende locaties (stadsbreed) door vertraagde woningbouw voor (tijdelijke) andere functies.	<p><b>Gemeente</b> Stelt beleidsnotitie op over hoe om te gaan met braakliggende woningbouwlocaties (stadsbreed) door vertraagde of afgestelde woningbouw en uitvoeren. Onderzoek naar mogelijkheden, kansen en initiatieven voor (tijdelijke) invulling (o.a. stadslandbouw en zonnepanelenvelden). Initiatieven ondersteunen of locaties tijdelijk minimaal inrichten.</p>	Gemeentelijke beleidsnotitie	Het actieplan Leegstand gaat ook over braakliggende stukken grond. De gemeente staat positief tegenover tijdelijk gebruik op braakliggende terreinen. Waar mogelijk geeft zij ruimte daaraan. In Noordveen is een solarfield gepland, op Helbergen komen nomadenwoningen		nvt	

	<p><b>Woonbedrijf ieder1</b>  Draagt zorg voor het beheer (en eventuele tijdelijke invulling) van de braakliggende bouwlocaties Tak van Poortvlietstraat en Prof. Piersonstraat. Daartoe voorziet Woonbedrijf ieder1 de locatie van groen van voldoende kwalitatieve uitstraling en is het woonbedrijf bereid om nadere afspraken te maken over een eventuele tijdelijke invulling. De gemeente neemt het beheer en onderhoud van het braakliggende terrein van ieder1 tegen een vergoeding mee in haar onderhoudswerkzaamheden.</p> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b>  Draagt zorg voor het beheer (en eventuele tijdelijke invulling) van de locatie Scheurkamp /Bieshorstlaan en Breegraven.</p>	<p>Aantal en type initiatieven met/door corporaties</p>	<p>en is al stadslandbouw aan de gang.</p>	<p>Woonbedrijf ieder1:  - met de realisatie van de 21 Parkwoningen en de bouw van de koopwoningen van Nijhuis heeft Woonbedrijf ieder1 haar grondexploitatie Waterkwartier beëindigd en is er geen sprake meer van de noodzaak voor tijdelijk beheer</p>		<p>Hebben daar niet de financiële middelen voor en binnen Warnsveld ook geen locaties.</p>
--	---	---	--	--	--	--



Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Sociale duurzaamheid						
Gedifferentieerde wijken met een goede balans tussen weerbare en kwetsbare bewoners, draagvlak voor voorzieningen en Noaberschap.	<p><b>Gemeente en corporaties</b></p> <p>De woningdifferentiatie bij nieuwbouw en renovatie wordt - in gezamenlijk overleg gemeente-corporatie en op basis van een wijk- of buurtvisie - afgestemd op wat er nodig is in wijk en buurt. Voorstellen voor wijzigingen op reeds vastgestelde differentiaties en woningaantallen worden gemotiveerd aan de Regietafel van de gemeente voorgelegd.</p> <p>De corporaties gaan met Het Plein (verzamelpunt werk, inkomen en participatie Zutphen/Lochem) in overleg om bij hun werkzaamheden mogelijkheden aan te bieden voor betaalde banen en/of werkervaringsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (social</p>	Afhankelijk van nieuwbouwplannen	In 2016 beoordeelt de gemeente (via de zogenoemde Regietafel) woningbouwplannen die van invloed zijn op de woningdifferentiatie. In dat verband worden wijzigingen en nieuwe woningbouwplannen die van invloed zijn op de woningdifferentiatie structureel besproken en beoordeelt.	In alle energierenovatie-projecten zijn leerlingwerkplaatsen voorzien en tevens verwacht Woonbedrijf ieder dit in 2016 op te nemen in haar algemene inkoopvoorwaarden.	Continuering 'noaberschap' en samenwerking in gezamenlijke bewonerscommissie De Riperkamp (Waterkwartier) senioren en jonge mensen die begeleiding krijgen van Humanitas	Woningbedrijf werkt nauw samen met de Dorpsraad en bevordert in haar complexen de inzet van bewonerscommissies. Heeft in 2014 een multifunctionele ruimte in gebruik genomen in het nieuwbouwcomplex 27 seniorenappartementen aan de Oranjelaan in Warnsveld. Deze ruimte is voor bewoners van twee complexen en, in vastgelegde voorwaarden, tevens te gebruiken door de Woon-Zorgcentrum Den Bouw. Doelgroep senioren.

	<p>return on investment). De gemeente doet hetzelfde bij haar inkoopbeleid.</p> <p><b>Gemeente</b> Regie wijkgericht werken via beroepskrachtenoverleg (BKO), wijkagenda's, en bestuurlijk overleg wijkgericht werken.</p> <p>Voert periodiek een leefbaarheids- en veiligheidsonderzoek uit.</p> <p><b>Woonbedrijf ieder1</b> Afstemming wijkgericht werken via beroepskrachtenoverleg (BKO), wijkagenda's, en bestuurlijk overleg wijkgericht werken.</p> <p>Begeleiding van individuele kwetsbare huishoudens door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laatste kans beleid en buurtbemiddeling</li> <li>- signaleringsfunctie; daartoe samenwerking in sociale wijkteams en beroepskrachtenoverleg.</li> </ul> <p>Is bereid om sociale wijkteams een goede plek te geven (bijvoorbeeld tijdelijk een woning beschikbaar te stellen voor de buurt).</p>	<p>Deelname</p> <p>Onderzoek</p>	<p>In 2016 blijven wijkregisseurs een belangrijke rol vervullen met het BKO om de leefbaarheid van de wijken op peil te houden en waar mogelijk en nodig te verbeteren.</p>	<p>Woonbedrijf ieder1: - in 2016 worden alle lopende afspraken, convenanten en overeenkomst op het terrein van wijkgericht werken gecontinueerd.</p>		
--	---	----------------------------------	---	--	--	--

	<p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b>          Begeleiding van individuele kwetsbare huishoudens door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laatste kans beleid en buurtbemiddeling</li> <li>- signaleringsfunctie; daartoe samenwerking in sociale wijkteams en beroepskrachtenoverleg.</li> <li>- project thuishetchnologie</li> </ul> <p><b>Ons Huis</b>          Begeleiding van individuele kwetsbare huishoudens door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laatste kans beleid en buurtbemiddeling</li> <li>- signaleringsfunctie.</li> </ul>					<p>Woningbedrijf neemt deel aan alle benoemde overleg vormen.</p> <p>Het project thuishetchnologie krijgt in 2016 een vervolg met de samenwerkende zorginstellingen en WBW</p>
--	--	--	--	--	--	--

## Thema 2a Betaalbaarheid

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
<p>Voldoende goedkope woningen in de bestaande voorraad voor de primaire doelgroep. Evenals voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor secundaire doelgroep en de middengroep.</p>	<p><b>Corporaties en gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Staan voor betaalbaarheid van de huur voor de primaire en secundaire doelgroep. Onderzocht wordt nog op welke manier dit de komende jaren in het huurbeleid vorm gaat krijgen, ook in relatie tot energiebesparende maatregelen. Dit onderwerp staat standaard op de agenda van de werkgroep en stuurgroep wonen.</li> <li>- De corporaties informeren de gemeente tijdig over hun voorgenomen jaarlijkse wijzigingen in het huurbeleid (o.a. jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij mutatie).</li> <li>- De betaalbaarheid van de woonlasten wordt gemonitord (zie ook hoofdstuk 5). Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt. Als nulmeting wordt o.a. tabel 2 op pagina 7 van dit</li> </ul>	<p>De kernvoorraad huurwoningen blijft gelijk</p>		<p>Woonbedrijf ieder1; - in regionaal verband (Woonkeus Stedendriehoek) zijn voor 2016 afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid in verband met de wettelijke passendheids-maatregelen. Deze afspraak houdt in dat 60% van de woningen wordt aangeboden onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens van €576, 20% onder de 2<sup>de</sup> en 20% onder de liberalisatiegrens van € 711 - er wordt hierbij een bandbreedte van maximaal 10% per categorie gehanteerd - bovendien conformeert Woonbedrijf ieder1 zich aan het sociaal huurakkoord tussen Aedes en Woonbond, waarbij een maximale huursomstijging is afgesproken van inflatie + 1% - het inflatievolgende</p>	<p>Verlaging van de streefhuur (dus bij nieuwe verhuring) van 43 van de 297 woningen naar €576,87, ivm passend toewijzen per 1-1-2016. Hiermee hebben 236 woningen een huur tot €576,87.</p> <p>Dit draagt bij aan de de afspraak om in de stedendriehoek een aanbod van '60% 20% 20%' te krijgen.</p> <p>In 2016 voor de primaire doelgroep geen huurverhoging boven inflatie</p>	<p>Per 1 januari 2016 zijn de huren van het Woningbedrijf als volgt: 60% in de categorie tot €576.87 15% tussen €576,88 en €618,24 en 25% tussen €618,25 en €710,68. Alle woningen bevinden zich binnen de grenzen van Daeb. Bij nieuwe verhuur wordt passend toegewezen. in 2016 komt maximaal 10% van het aanbod sociale huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tussen €34.895 en €38.950 (de Monasch-groep). 1 woning staat gepland voor verkoop.</p>

	<p>convenant gebruikt. Het initiatief voor het jaarlijks verzamelen van gegevens voor de monitoringsoverzicht hiervoor ligt bij Woonbedrijf ieder1.</p> <p><b>Woonbedrijf ieder1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2014 blijft 45 % van het totale bezit blijft behouden in het segment onder de aftoppingsgrens (€596,75) om de primaire doelgroep te kunnen blijven bedienen.</li> <li>- In 2014 inflatievolgend huurbeleid voor huishoudens met een inkomen onder inkomensgrens secundaire doelgroep.</li> </ul> <p>Na 2014 wordt dit opnieuw bekeken.</p> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b></p> <p>Is bezig met een transitie van huurbeleid naar een woonlastenbeleid (maart 2014 gereed).</p> <p><b>Ons Huis</b></p> <p>Gaat voor het sociale huursegment zoveel mogelijk uit van de NIBUD-normen voor betaalbaarheid. In 2014 wordt dit nader uitgewerkt.</p>			<p>huurbeleid wordt in principe ook in 2016 voortgezet. Indien een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is, dan is Woonbedrijf ieder1 voornemens deze door te voeren. De extra inkomsten worden ingezet voor investeringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in 2016 komt maximaal 10% van het aanbod sociale huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tussen €34.895 en €38.950 (de Monasch-groep)</li> <li>- tussen de 10-20 huurwoningen zullen worden verkocht</li> <li>- 3 woningen staan gepland voor sloop (Veerstraat) in 2016, op dezelfde plaats zal vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd</li> <li>- er is budget opgenomen voor de aan/terugkoop van 5 voormalige huurwoningen (ivm tegengaan verbrokkeld bezit)</li> </ul>		
--	--	--	--	---	--	--

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Voorkomen van huisuitzettingen en overlast	<p><b>Corporaties en gemeente</b></p> <p>Om ontruiming te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zoekt de corporatie actief contact met de huurder bij een huurachterstand van meer dan 1 maand, of bij overlastklachten. Zoekt de corporatie met de klant een oplossing door bijv. verwijzing naar hulpverlening, inzet laatste kansbeleid en/of melding bij het meldpunt multiprobleemsituaties Vangnet<sup>1</sup>.</li> <li>- meldt de corporatie bij elke dreigende huisuitzetting, uiterlijk 3 weken voor de geplande huisuitzetting, de huurder aan bij Vangnet.</li> <li>- is de corporatie bereid om bij huurders, waarbij een huurachterstand is ontstaan, onder voorwaarde van de betaling van de huur, genoeg te nemen met aflossing van de huurschuld volgens bedragen die zijn afgestemd op de reële</li> </ul>		De gemeente is in 2015 met Ieder1, Het Plein en Perspectief een pilot Vroegsignalering huurachterstanden gestart. Halverwege 2016 gaan de organisaties deze pilot evalueren.	<p>Woonbedrijf ieder1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De huidige afspraken met het Vangnet worden gecontinueerd. De pilot Vroegsignalering heeft een aantoonbaar positief effect omdat het huisuitzettingen in veel gevallen voorkomt en de inspanningen hierop worden daarom doorgezet. Halverwege 2016 gaan de organisaties deze pilot evalueren.</li> </ul> <p>De gemeente Zutphen kijkt in samenwerking met Woonbedrijf ieder1 naar oplossingen mbt de toenemende overlast. In 2015 zijn de gesprekken hierover opgestart.</p> <p>- Woonbedrijf ieder1 &amp; Perspectief voeren in 2015/2016 een pilot uit t.a.v. vroegsignalering armoede ten einde huisuitzettingen a.g.v. huurschulden te voorkomen.</p>	Huisbezoeken bij nieuwe huurders die kwetsbaar zijn. Huisbezoeken door afdeling Incasso in vroeg stadium.	Woningbedrijf doet veel aan het voorkomen van huisuitzettingen. Getracht wordt bij huurachterstand zo snel mogelijk tot afspraken met klanten te komen om erger te voorkomen. Uitgangspunt is zo snel mogelijk de reguliere huur betalen en afspraken maken om achterstand gefaseerd in te lopen. Dit maakt dat het Woningbedrijf gemiddeld 1x per 3 jaren moet over gaan tot een huisuitzetting.

<sup>1</sup> Lees: Vangnet, of de opvolger van Vangnet; dit meldpunt multiprobleemsituaties zal de komende jaren waarschijnlijk van naam/samenstelling veranderen.

	<p>aflossingscapaciteit op basis van het inkomen en de totale schuldenlast van de huurder.</p> <p>Nadere uitvoeringsafspraken worden gemaakt over het voorkomen van en omgaan met huisuitzettingen.</p> <p><b>Woonbedrijf ieder1 en Ons Huis</b></p> <p>Het huidige laatste kans beleid, waarbij het Vierde Huis wordt ingezet om afspraken te maken met huurders met woonproblemen, wordt voortgezet.</p>			<p>- De afspraken met het Vierde Huis worden gecontinueerd.</p>		
--	--	--	--	---	--	--

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Koopstarters en jongeren adequaat huisvesten	<p><b>Gemeente</b> Gaait door met het verlenen van koopstartersleningen in de bestaande bouw en in nieuwbouw totdat het budget is uitgeput, en onderzoekt daarna de mogelijkheden voor voortzetting.</p> <p><b>Gemeente/corporaties</b> Onderzoek naar de woonbehoefte van jongeren wordt meegenomen bij het Woningmarktonderzoek 2014. Indien zich kansen voordoen zijn corporaties bereid om initiatieven te ondersteunen.</p>	<p>Aantal koopstarters leningen</p> <p>Onderzoek</p>	<p>De gemeente beoordeelt in 2016 of zij weer een nieuwe reeks startersleningen beschikbaar kan stellen, zodat betaalbare koopwoningen beter bereikbaar zijn.</p> <p>De gemeente beoordeelt in 2016 of zij weer een nieuwe reeks startersleningen beschikbaar kan stellen, zodat betaalbare koopwoningen beter bereikbaar zijn. De gemeente beoordeelt aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek naar jongerenhuisvesting wat de noodzaak en (on)mogelijkheden zijn van realisering van een pilot met woonruimte voor jongeren.</p>	Het onderzoek naar de woonbehoefte van jongeren wordt begin 2016 afgerond.	nvt	<p>Het Woningbedrijf heeft hier geen mogelijkheden toe. Het plan Breegraven 101-115 wordt, binnen Daeb, door extern uitgevoerd. Woningwet verbiedt het Woningbedrijf echter om deze woningen voor derden te beheren. Beraad in 2016 hoe hiermee verder. Deze woningen zijn bestemd als toevoeging voor jongeren.</p> <p>WBW blijft zich inzetten om de kansen van jongeren te vergroten en wijst reeds geruime tijd kleine eengezinswoningen aan jongeren toe.</p>



Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Woonruimteverdeling: Keuzevrijheid, transparantie en maatwerk	<p><b>Woonbedrijf ieder1, Ons Huis, Mooiland en gemeente</b> Participeren in Woonkeus Stedendriehoek voor verdeling van huurwoningen in Zutphen en de monitoring daarvan. Dit onderwerp staat standaard op de agenda van de Werkgroep wonen.</p> <p><b>Gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaat in overleg met andere verhuurders over aansluiting bij Woonkeus Stedendriehoek.</li> <li>- Organiseert ten minste 1x per jaar overleg voor uitwisseling van ervaringen / afstemmen activiteiten over woonruimteverdeling met alle verhuurders (woningcorporaties, BOG, Stichting IJsselflat, Vesteda, Rebo Vastgoed, ABC vastgoed, Woonmaatschap Zutphen).</li> </ul> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b> Rapporteert jaarlijks over de eigen woonruimteverdeling aan de gemeente met als doel transparantie van hun woningtoewijzingen en bij te dragen aan het verzamelen van woningmarktgegevens.</p>	Overleg	Gemeente neemt twee keer per jaar deel aan overleg in Woonkeusverband met de aangesloten corporaties over de regionale woonruimteverdeling. De corporaties in de Stedendriehoek evalueren in 2016 de afspraken over de woonruimteverdeling. De gemeenten nemen vervolgens, adhv die evaluatie, een besluit over continuering. Als daar aanleiding voor is, kunnen zij een huisvestingsverordening opstellen en/of de afspraken aanpassen.	Woonbedrijf ieder1; - Woonbedrijf ieder1 maakt deel uit van het samenwerkingsverband Woonkeus stedendriehoek, zij conformeert zich aan afspraken die binnen dit samenwerkingsverband worden gemaakt. - in regionaal verband (Woonkeus Stedendriehoek) zijn voor 2016 afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid in verband met de wettelijke passendheidsmaatregelen. Deze afspraak houdt in dat:  1. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 21.950 en tweepersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 29.800 mogen reageren op woningen tot € 576,87 2. Meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 29.800 mogen reageren op woningen tot € 618,24	Afspraken binnen Woonkeus	Woningbedrijf Warnsveld sluit zich per 1 januari 2016 aan bij Woonkeus. Nader overleg met huurdersvertegenwoordiging vindt binnenkort plaats.

				<p>3. Huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot €34.911 mogen reageren op woningen vanaf € 576,87 tot € 710,68</p> <p>4. Huishoudens met een inkomen vanaf €34,912 tot €38,950 mogen reageren op woningen vanaf € 618,24</p> <p>5. Huishoudens met een inkomen vanaf €38,950 mogen reageren op woningen vanaf € 710,68</p> <p>Beschikbaarheid: Aanbod 60%/20%/20% met 10% bandbreedte conform afspraken Woonkeus maximaal 10% van het aanbod komt beschikbaar voor de Monasch-groep</p>		
--	--	--	--	---	--	--

	<p><b>Corporaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zetten de afspraken over toewijzing zorgwoningen (via WMO loket) en protocol woningtoewijzing bijzondere doelgroepen (coördinatie Woonbedrijf ieder1) voort, en evalueren 2 x per jaar of deze afspraken aanpassing behoeven in verband met de ontwikkelingen op het gebied van scheiden van wonen en zorg.</li> <li>- Indien Vangnet adviseert dat verandering van woonsituatie noodzakelijk is voor een multiprobleemhuishouden, dan laten corporaties dit advies zwaar wegen om in het belang van de cliënt een passende woning te vinden, eventueel onder voorwaarden.</li> </ul> <p>Indien actueel: inspelen op huisvestingwet  Gemeente stelt - na overleg met Woonkeus en 4 corporaties - een huisvestingsverordening op.</p>			<p>Afspraken toewijzing zorgwoningen en protocol woningtoewijzing bijzondere doelgroepen wordt nageleefd en voortgezet</p>		<p>Afspraken toewijzing zorgwoningen en protocol woningtoewijzing bijzondere doelgroepen wordt nageleefd en voortgezet</p>
--	---	--	--	--	--	--

## Thema 2b Wonen en zorg

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Voldoende geschikte woningen voor mensen met een beperking (o.a. ouderen), zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen	<p><b>Gemeente en corporaties</b> Bij alle nieuwbouw- en herstructureringsplannen wordt de behoefte aan en mogelijkheid voor huisvesting bijzondere doelgroepen meegenomen als input bij de projectdefinitie. Passendheid binnen de locatie is daarvoor uitgangspunt.</p> <p><b>Gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neemt in het programma van eisen (PvE) van nieuwbouw de notitie multifunctioneel bouwen op (alle appartementen en % van eengezinswoningen zijn multifunctioneel m.u.v. specifieke doelgroepen).</li> <li>- Neemt waar mogelijk en nodig toegankelijkheid als voorwaarde mee bij ingrepen in de openbare ruimte.</li> </ul>	Aantal gerealiseerde multifunctionele woningen per jaar	<p>Gemeente continueert in 2016 de afspraken uit de PA over huisvesting bijzondere doelgroepen en multifunctioneel bouwen. De gemeente en de Woonadviescommissie (WAC) pakken in 2016 de draad op om samen na te gaan op welke wijze de WAC na haar herstart (2015) haar werkzaamheden kan voorzetten.</p> <p>In 2016 loopt het project Mijn Woning OpMaat door. Gemeente en andere organisaties stimuleren daarmee de bewustwording rond LZTW.</p>	Woonbedrijf ieder1 - de nieuwbouwprojecten worden conform afspraak getoetst aan het de notitie Multifunctioneel bouwen in de gemeente Zutphen - in 2016 worden de afspraken met de WAC nog gecontinueerd	Woonconceptontwikkeling st Elisabeth gericht op zelfstandig wonen van senioren. In samenspraak met Sutfene, bewoners en andere partijen in Zutphen.	Het Woningbedrijf heeft 6 eengezinswoningen die geschikt zijn voor bewoning door huurders met een handicap. Daarnaast 47 appartementen waar (zware) zorg aan huis geboden kan worden. Samen met Het Plein verzorgen wij voorzieningen in huis om, met name, oudere huurders zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen. Het Woningbedrijf participeert in MijnWoningOpMaat in Zutphen en wil in 2016 een vervolg geven aan het project Thuis technologie in Warnsveld (initiatief om middels techniek mensen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te laten behouden dat

	<p><b>Corporaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toetsen Programma van eisen nieuwbouw op levensloopbestendigheid aan de Notitie Multifunctioneel bouwen in de Gemeente Zutphen, en stellen zo nodig aanvullende eisen op projectniveau. Afhankelijk van het type ingreep wordt deze notitie ook voor renovatie gebruikt.</li> <li>- Vragen de Woonadviescommissie (WAC) bij hun projecten (nieuwbouw en renovatie) om advies met betrekking tot de kwaliteit van de woonbeleving (inclusief multifunctionaliteit). Daartoe wordt de WAC zowel bij voorlopig ontwerp als bij definitief ontwerp van nieuwbouw om advies gevraagd.</li> </ul>	<p>Aantal adviezen van de WAC per jaar</p>				<p>samen met zorg- en welzijnspartners wordt vormgegeven).</p> <p>Woningbedrijf Warnsveld *de nieuwbouwprojecten worden conform afspraak getoetst aan het de notitie Multifunctioneel bouwen in de gemeente Zutphen *slechts op planniveau zal de WAC worden ingeschakeld</p>
--	--	--	--	--	--	---

	<p><b>Gemeente en corporaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimuleren de bewustwording van de mogelijkheden voor woningaanpassingen als bijdrage aan het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen door ouderen en mensen met een beperking (zie thema bestaande voorraad) .</li> <li>- In 2011 hebben de Gemeente en de corporaties (Woonbedrijf ieder1, Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld) een convenant met de WAC afgesloten. Omdat eind 2014 dit convenant afloopt wordt gezamenlijk onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de jaarlijkse onkosten van de WAC na 2014 te vergoeden.</li> </ul>	Financiering WAC				<p>Woningbedrijf Warnsveld heeft zitting in de stuurgroep van het project Mijn WoningOpmaat welk er op gericht is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. Er wordt middels voorlichting en huisbezoek gericht advies gegeven. Ook het project thuishetchnologie is erop gericht mensen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te kunnen laten behouden.</p>
Afstemming wonen en zorg in de wijk	<p><b>Gemeente en corporaties</b></p> <p>Gemeente faciliteert het netwerk van deelnemers aan het Convenant huisvesting bijzondere doelgroepen. Corporaties nemen deel. Dit netwerk wordt belangrijk gevonden voor het uitwisselen van actuele ontwikkelingen, afstemming en om te voorkomen dat groepen tussen wal en schip vallen. Het convenant wordt in 2014 geëvalueerd.</p>	Evaluatie	Convenant wordt wat gemeente betreft geactualiseerd en gecontinueerd.	Woonbedrijf ieder1; - het convenant wordt nageleefd en gecontinueerd	Zie hierboven	<p>Is in Warnsveld goed geregeld. Woningbedrijf is voorzitter van het overleg met alle binnen Warnsveld werkende zorgpartijen dat ten minste 4x per jaar op werknemersniveau (MKO) en bestuurlijk (BCO) niveau bij elkaar komt.</p>

	<p><b>Gemeente</b> Voert inventarisatie uit van veranderde woonbehoefte van bijzondere doelgroepen als gevolg van scheiden van wonen en zorg en ontwikkelingen in het sociale domein .</p> <p><b>Corporaties en gemeente</b> Onderzoeken gezamenlijk (na de inventarisatie) de mogelijkheden voor huisvesting van bijzondere doelgroepen in buurten en in woonservicegebieden, zodanig dat zorg en begeleiding op een doelmatige manier plaats kan vinden, problemen tijdig worden gesignaleerd, overlast wordt voorkomen en daarmee de leefbaarheid in de buurt op peil blijft. Daarbij wordt rekening gehouden met een goede balans tussen kwetsbare en weerbare bewoners in de buurt.</p> <p><b>Corporaties</b> Informeren, op verzoek, de klanten en bieden (tegen betaling door de huurder) mogelijkheden aan voor hulpmiddelen in huis aan om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Met de samenwerkingspartners in Zutphen, blijven de corporaties maatwerk bieden, voor als iemand niet alleen een woning zoekt, maar ook de inzet van een zorgorganisatie nodig heeft voor een steuntje in de rug.</p>	<p>Inventarisatie</p> <p>Uitwerking</p>		<p>- de ontwikkelingen in het scheiden van Wonen en Zorg maken dat de agenda op dit onderwerp is gaan schuiven. In 2016 zal getracht worden gezamenlijk tot een beleid te komen over de huisvesting van de zorgdoelgroepen</p>		<p>Woningbedrijf Warnsveld zet zich in voor het woonservicegebied Oranjelaan (van Den Bouw tot Dreiumme) en heeft met de oplevering van 27 appartementen met een multifunctionele ruimte aan de Oranjelaan eind 2014 fysiek de eerste schakel gelegd. De ontwikkeling op de hoek Oranjelaan / Bieshorstlaan op termijn moet de sluitende schakel vormen (medio 2018?).</p> <p>Het convenant wordt nageleefd en gecontinueerd</p>
--	---	---	--	--	--	--

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Verder uitvoeren van het concept woonservice-gebieden en beleid ontwikkelen op kansen voor versterking.	<p><b>Corporaties en gemeente</b> De regierol voor de ontwikkeling van een woonservicegebied kan bij ieder van de deelnemende partijen liggen waarbij de corporaties vooral verantwoordelijk zijn voor de gebouwde omgeving, de instellingen voor zorg en welzijn en de gemeente voor de openbare ruimte.</p> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b> Realiseert de fysieke structuur voor het woonservicegebied Warnsveld en het project thuishetchnologie. De gemeente draagt zorg voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte in het woonservicegebied.</p>			Zie hierboven	Zie hierboven	Zie hierboven



Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Statushouders: wachtlijsten voorkómen.	<b>Gemeente / 4 corporaties</b> Gaan door met de huidige werkwijze waarbij de 4 woningcorporaties (en de Stichting BOG) verantwoordelijkheid nemen voor de wettelijke verplichting van het huisvesten van statushouders, ieder naar rato van het (sociale) woningbezit.		Gemeente neemt ook in 2016 haar verantwoordelijkheid voor de huisvesting van vergunninghouders. Zij denkt actief mee over beschikbaarstelling van leegstaande panden, het zoeken naar extra financieringsmogelijkheden voor transformatie en het bespoedigen van de vergunningverlening. Ook neemt de gemeente het proces van plaatsing kritisch onder de loep: de gemeente initieert een leanproces om waar mogelijk dit proces te verbeteren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporaties dragen, net als in voorgaande jaren, naar rato bij aan de taakstelling voor huisvesting van de groep statushouders.</li> <li>- Afspraken m.b.t. bijzondere bemiddeling worden gecontinueerd en eventueel herzien ivm opgave statushouders en uitstromers zorgdoelgroepen.</li> <li>- Gezien de grootte van de taakstelling is niet uitgesloten dat tijdelijke huisvesting voor statushouders gezocht moet worden. Dit is een gezamenlijke opgave voor gemeente Zutphen en de woningcorporaties. Kleinschalige huisvesting heeft de voorkeur.</li> <li>- Naast het huisvesten van statushouders is de woonbegeleiding van de specifieke doelgroepen een aandachtspunt (ivm leefbaarheid en schuldproblematiek). Gemeente en corporaties sluiten hiervoor met begeleidende instelling een woon-/zorgarrangement om de begeleiding te waarborgen.</li> </ul>	Verkennen mogelijkheden met gemeente pand GG Net	Woningbedrijf werkt naar rato bij aan de huisvesting van statushouders door het plaatsen van gezinnen in haar huurwoningen en is bereid desgevraagd het beheer van locaties voor opvang van derden te beheren.

### Thema 3: Zeggenschap

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afpraak 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
CPO Noorderhaven ondersteunen en realiseren door medewerking en subsidie.	<b>Gemeente</b> Is bereid een achtervangpositie in te nemen voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de aan te trekken leningen.		Ook in 2016 is de gemeente - na een financiële toets van de corporaties - achtervang voor corporaties.			
Sociale samenhang vergroten.	<b>Gemeente</b> Regie wijkgericht werken (zie sociale duurzaamheid) <b>Woonbedrijf ieder1</b> - Werkt actief samen met partners als politie, Perspectief, gemeente en overige instellingen op het moment dat het wooncomfort van haar huurders wordt aangetast; - Ondersteunt en stimuleert bewonersinitiatieven. Daarvoor zet Woonbedrijf ieder1 diverse instrumenten in, zoals: - stimuleren, activeren en faciliteren bewonerscommissies; - deelname aan het Beroepskrachten overleg; - samenwerking met zorginstellingen en hulpverlening; - Sonestra training van het eigen personeel; - het wensfonds; - voor 2014 is er €50.000	Aantal initiatieven  Aantal en type initiatieven	De gemeente ondersteunt op uiteenlopende wijze talrijke bewonersinitiatieven die goed zijn voor de leefbaarheid van de wijken. De bestaande goede contacten met de corporaties hierover worden natuurlijk gecontinueerd.	- De samenwerking met de genoemde partijen wordt ongewijzigd voortgezet, met uitzondering van de Sonestra-training. Deze is in 2014 afgerond. - bewonersinitiatieven worden ook in 2016 ondersteund via het Wensfonds en het faciliteren van bewonerscommissies - in 2016 is net als in voorgaande jaren € 50.000 beschikbaar voor buurtverbeteringsprojecten - de ondersteuning (lees sponsoring van burgerinitiatieven) mag conform de nieuwe Woningwet alleen nog als deze uitsluitend dient ten behoeve van eigen huurders. Woonbedrijf ieder1		

	<p>beschikbaar voor een buurtverbeteringsplan ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ondersteuning buurtservice Waterkwartier met € 5000,- in 2014;</li> <li>- ondersteunen van burgerinitiatieven zoals Dagelijks Bestaan en Zutphense Uitdaging.</li> </ul> <p><b>Ons Huis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zet gericht in op leefbaarheid, preventie van overlast en sociale kwaliteit, en doet dit samen met bewoners(commissies);</li> <li>- In de meer kwetsbare complexen is de samenwerking met andere organisaties gericht op het vergroten van de zelfredzaamheid van huurders.</li> </ul> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliteert en geeft budget aan bewonerscommissies.</li> <li>- Bij projecten wordt, als er al geen initiatief vanuit de bewoners zelf is ontstaan, ingezet in het opzetten van een projectgebonden bewonerscommissie.</li> <li>- Geeft huurders meer zeggenschap over ingrepen in woning en woonomgeving via het concept van Collectief particulier opdrachtgeverschap (naar voorbeeld van organische herstructurering Bieshorstlaan/Scheurkamp).</li> <li>- Betreft de bewoners van</li> </ul>	<p>Aantal en type initiatieven</p>          <p>Aantal en type initiatieven</p>		<p>onderzoekt in hoeverre haar bestaande ondersteuning aan Dagelijks Bestaan en Zutphense uitdaging kunnen worden voortgezet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonbedrijf ieder1 geeft in 2016 € 103,- per vhe (exclusief personeelskosten) uit aan leefbaarheid.</li> </ul>	<p>Prestaties conform afspraken 2014 2015</p>	<p>Sociale samenhang is in Warnsveld groot. Wel zien wij een toename van overlastzaken en daar zitten wij dicht op om escalatie te voorkomen. Huurders worden daar door ons op aangesproken en zo nodig spelen wij zaken door naar professionals. Woningbedrijf neemt actief deel aan het wijkoverleg en beroepskrachtenoverleg.</p>
--	---	--	--	--	---	--

	Warnsveld (niet alleen eigen huurders) ook in het project 'Vraaggestuurde Thuis technologie in Warnsveld'.					Beleid is ongewijzigd.
Bewoners ruimte geven als ze méér willen dan de basiskwaliteit in de buitenruimte; op basis van wederkerigheid.	<b>Gemeente</b> Ondersteunt bewonersinitiatieven via wijkgericht werken en daaraan gekoppelde budgetten.					

## Thema 4 Bestaande bouw

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afpraak 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Onderhoud en renovatie van huurwoningen	<p><b>Woonbedrijf ieder1</b> (Energetische) renovatie Stokebrand: min 40, max 80 woningen ( oplevering 2014) Goeman Borgesiusstraat : 120 woningen (oplevering 2014) Groen van Prinsterenstraat: 99 woningen (oplevering 2014) Deventerwegkwartier : PM (oplevering 2018)</p> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld</b> <i>Renovatie</i> Frederikseplein en 't Spiker: 63 woningen Meidoornlaan: 12 woningen Oranjelaan/Bieshorstlaan: 48 woningen Frederikseplein en Dorskamp: 38 woningen Waarbij ook (beperkt) gedeeltelijk ombouwen van bestaande voorraad voor andere doelgroepen</p>	Aantal woningen		<p><u>Energierenovatie</u> Wagnerstraat 16 woningen Buitensingel 16 woningen Veerstraat 3 woningen 6 mutatiewoningen Haydnstraat</p> <p><u>Isolatie glas:</u> Bij 829 woningen wordt isolatieglas aangebracht.</p> <p><u>CV-installatie:</u> Bij 50 woningen wordt een CV-installatie aangelegd.</p> <p><u>Regulier onderhoud</u> Bij 1799 woningen wordt planmatig onderhoud uitgevoerd.</p> <p><u>Verwijderen asbest</u> Bij 394 woningen wordt asbest verwijderd.</p> <p><u>Brandveiligheid</u> 2983 woningen worden voorzien van een rookmelder.</p> <p><u>Vervangen keuken, badkamer en toilet</u> Bij 365 woningen wordt de keuken, badkamer en het toilet vervangen.</p>		<p>Uitvoering in 2016 schil renovatie van resterende 82 woningen bij 70% akkoord zittende huurders. Planmatig uitvoeren schilderwerk bij 53 woningen en reinigen en impregneren gevels bij 18 woningen.</p>

	<p><b>Ons Huis</b>  <i>Regulier onderhoud:</i>  <i>aantallen PM</i>  Complexen St Elisabeth  Luthers hofje  appartementen  Beekstraat/Kuiperstraat  Ijsselkade  Riperkamp  Bijzondere woonvorm  Berkelkade  Wonen boven Winkels  divers</p>				<p>Planmatig onderhoud aan de woningen in Zutphen €261.134,= Grootste kostenpost Riperkamp: schilderwerk, gasleiding collectieve MV vervangen, liften aanpassen, collectieve CV, brandwerende voorzieningen, totaal: €67.595,-  St Elisabeth: gevelbekleding reinigen, schilderwerk, collectieve cv vervangen, individuele bemetering, thermostaat vervangen, liften aanpassen, totaal: € 144.625,-  Geraamd voor asbestverwijdering: €12.500,-</p>	
	<p><b>Gemeente en corporaties</b>  Onderzoek naar de noodzaak van het slopen van woningen waaraan een overschot bestaat en die niet meer gewild zijn door woningzoekenden.</p>		<p>Gemeente continueert deze afspraak (over onderzoek naar noodzaak van sloop).</p>		<p>nvt</p>	<p>nvt</p>

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Realiseren van het project Wonen met een plus:	<p><b>Gemeente en corporaties</b>            Stimuleren van het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen en mensen met beperkingen door bewustwording van mogelijkheden voor woningaanpassingen en het uitvoeren daarvan (opplussen).            Rol gemeente: faciliteren/plan van aanpak opstellen en financiering            Rol corporaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- communicatie in contact met huurders/website/bewoner sblad;</li> <li>- adviseren over geschiktheid woning / verhuizen;</li> <li>- koppeling met onderhoud / renovatieplannen;</li> <li>- afspraken maken over eigendom en beheer van woningaanpassingen;</li> <li>- inbedden in project thuishetchnologie (Woningbedrijf Warnsveld);</li> <li>- maken van afspraken over beheer en onderhoud van WMO voorzieningen.</li> </ul> <p>Bij renovatie op complexniveau waarbij er sprake is van 'opplussen' wordt er overleg</p>	Aantal woningen met aanpassingen	MWOM: zie hierboven.	Woonbedrijf ieder1: - recent onderzoek van zowel de gemeente als van Woonbedrijf ieder1 heeft aangetoond dat er voldoende nultredenwoningen beschikbaar zijn in Zutphen. Woonbedrijf ieder1 constateert echter wel dat er een mismatch is tussen de doelgroep en de woningen. Daarom wordt in 2016 een pilot gedaan waarbij senioren worden gestimuleerd om te verhuizen naar geschikte woningen.	In 2015 onderzocht: toegankelijkheid van seniorencomplexen en woningen in Apeldoorn en Zutphen. 2016: uitwerken plan en eerste maatregelen, met name gericht op: rollatorvriendelijk maken van de woning	Dit project heeft de naam gekregen Mijn WoningOpmaat. Woningbedrijf Warnsveld is actief in de stuurgroep van dit project. Geven advies en info over zo lang ,ogelijk zelfstandig thuis wonen. Project sluit aan bij project Thuishetchnologie.

	gevoerd met het Plein over de mogelijkheden voor financiële ondersteuning vanuit de WMO om te komen tot een integrale aanpak, bijvoorbeeld met betrekking tot toegankelijkheid.					
Woningverbetering particuliere eigenaren	<b>Corporaties</b> Stimuleren van woningverbetering door eigenaar-bewoners door de aannemer te vragen om particuliere eigenaren (in gemengde complexen en/of van vergelijkbare complexen in de directe omgeving) te benaderen om mee te liften in een woningverbeteringsproject van de corporaties in het project. Dit geldt ook voor projecten waar energiemaatregelen worden genomen.	Aantal woningen		Helaas heeft de pilot in Stokebrand geen deelname van particuliere eigenaren opgeleverd. Hierop worden geen extra inspanningen meer geleverd door Woonbedrijf ieder1.	nvt	nvt
Bewoners passend huisvesten (o.a. stimuleren wooncarrière)	<b>Gemeente</b> Stimuleert doorstroming door subsidie verhuiskostenvergoeding (Regeling bijdrage verhuizing ouderen ) voor ouderen en koopstartersleningen. <b>Corporaties</b> Individuele informatievoorziening: mensen (oa ouderen) stimuleren om te verhuizen naar een meer passende woning.	Aantal subsidiebeschikkingen	Startersleningen: zie hierboven. Verhuiskostenvergoeding: ook in 2016 is budget aanwezig voor een verhuiskostenvergoeding voor ouderen.	Medio 2016 is Woonbedrijf ieder1 de pilot bevordering doorstroming senioren te starten.	nvt	nvt



## Thema 5: Nieuwbouw

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Afstemmen van kwantiteit en kwaliteit van de woningbouw conform provinciale taakstelling (KWP3)	<p><b>Gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokale en regionale woningbouwplanning en programmering (netto toevoeging van 1375 woningen in de periode 2010 t/m 2019). De voortgang wordt gedeeld met de corporaties.</li> <li>- Informeert de corporaties indien er zich nieuwe kansen voordoen voor nieuwbouw.</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf ieder1:</b> <i>Noorderhaven:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grote Bolwerk 1t/m 109: 44 sociale huur, 6 vrije sector verhuur (Oplevering 2014)</li> <li>- Blok 13 en 14: 62 sociale huur (start bouw 2014)</li> <li>- Blok 4: 25 vrije sector verhuur (2016 gereed)</li> <li>- Blok 5: 54 sociale huur (2018 gereed)</li> </ul> <p>Realisatie van projecten is onder voorbehoud van financiering.</p>	Aantal woningen	De gemeente rondt in 2016 het regionale overleg over de update van de woningbouwprogrammering af en informeert de corporaties over zowel de voortgang als uitkomst daarvan.	Woonbedrijf ieder1: Gemeente en Woonbedrijf ieder1 zijn in overleg over bouwblok 4, 5 en 13. Planning wordt mogelijk aangepast. Veerstraat, 3 woningen		

	<p><b>Waterkwartier:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tak van Poortvlietstraat : 8 vrije sector verhuur, 6 middeldure koop (oplevering 2014)</li> <li>- Prof Piersonstraat: 24 middeldure koop (verkoop door Nijhuis Bouw)</li> </ul> <p>Beiden start bouwjaar onbekend. Intentie om te verkopen en te bouwen als de vraag aantrekt.</p> <p><b>Woningbedrijf Warnsveld:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oranjelaan 11 t/m 15: 27 sociale huur (oplevering 2014)</li> <li>- Breegraven 101/103: 7 sociale huur (start bouw PM)</li> <li>- Scheurkamp/ Bieshorstlaan: 15 patiowoningen en 36 appartementen (start bouw PM)</li> </ul> <p><b>Ons huis:</b> geen nieuwbouwplannen.</p>				<p>Ons Huis heeft in Zutphen geen nieuwbouwplannen in 2016</p>	<p>Mogelijke nieuwbouw van 22 appartementen aan de Breegraven, 15 patiowoningen aan de Bieshorstlaan en ca. 36 appartementen aan de Scheurkamp op termijn passen binnen de planningslijst van de gemeente Zutphen.</p>
--	---	--	--	--	--	--

## Thema 6: Het centrum van Zutphen

Doel	Prestatie-afspraken 2014/2015	Indicator	Prestatie-afpraak 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
Aantrekkelijkheid binnenstad vergroten.	<b>Gemeente:</b> Faciliteert ontwikkelingen nieuwbouw en functieverandering/herontwikkeling (Basseroord en stationsomgeving en Halvemaanstraat).		De gemeente heeft de ontwikkeling van de binnenstad in 2016 hoog op de agenda staan. In het kader van het actieplan Leegstand zijn er twee vitaliteitskaarten opgesteld. Wonen boven winkels gaat als project ook in 2016 door. Een eventuele nieuwe subsidietranche zal worden onderzocht. De gemeente stelt een economische agenda op waarvan de binnenstad een belangrijk onderdeel is. De gemeente overlegt veel met Binnenstadsmanagement over allerlei aspecten die met de binnenstad te maken hebben. Waar nodig zoekt gemeente het contact met de corporaties. In 2016 wordt de Stadsdiagonaal opgeleverd.			

<p>Leefbaarheid vergroten door realiseren woningen boven (en in voormalige) winkels en overige particuliere initiatieven</p>	<p><b>Gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evalueert het project wonen boven winkels en opstellen beleidsnotitie voor voortzetting project (circa 10 woningen)</li> <li>- Doet onderzoek naar leegstaande panden in de binnenstad (zie ook thema 1 duurzaamheid)</li> <li>- Faciliteert particuliere initiatieven die aantoonbare kwaliteitsverbetering voor de binnenstad betekenen (binnen de mogelijkheden van de woningbouwtaakstelling) (circa 15 woningen).</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf ieder1 en Mooiland</b> Zijn - op basis van het onderzoek naar leegstaande panden in de binnenstad - bereid om de kansen en mogelijkheden te onderzoeken voor het huisvesten van de sociale doelgroep. Echter, dit kan niet leiden tot aankoop van panden.</p> <p><b>Ons Huis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Is bij particuliere initiatieven in de binnenstad bereid om de rol van verhuurder op zich te nemen.</li> <li>- Is op basis van haar werkervaring bereid tot kennisuitwisseling over wonen boven winkels .</li> </ul>	<p>Beleidsnotitie</p> <p>Beleidsnotitie</p> <p>Aantal initiatieven</p> <p>Aantal initiatieven</p> <p>aantal</p>	<p>De gemeente komt in 2016 met het resultaat van het onderzoek naar de motieven van vestigers (mensen die vanaf 1-1-2014 in Zutphen zijn komen wonen).</p>	<p>Woonbedrijf ieder1: Op dit moment zijn er geen kansen in beeld.</p>	<p>Geen nieuwe projecten wonen boven winkels.</p>	<p>Woningbedrijf Warnsveld ziet dit niet als haar taak.</p>
--	--	---	---	--	---	---

## 5. PROCESAFSPRAKEN

Wat doen wij ervoor	Indicator	Initiatief	Prestatie-afspraken 2016 Gemeente Zutphen	Prestatie-afspraken 2016 Woonbedrijf ieder1	Prestatie-afspraken Ons Huis 2016	Prestatie-afspraken Woningbedrijf Warnsveld 2016
<p>De demografische ontwikkelingen, de woningbouw (kwantitatief en kwalitatief) en de samenstelling van de woningvoorraad worden door monitoring gevolgd (de jaarlijkse Monitor Bevolking en Wonen) met als doel verantwoording van de gemaakte prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties en indien nodig tussentijdse bijstelling van het gemeentelijk en/of corporatie beleid.</p> <p>De betaalbaarheid van de woonlasten wordt gemonitord. De resultaten worden verwerkt in de Monitor Bevolking en Wonen.</p>	<p>Onder andere omvang kernvoorraad en doorstroming</p>	<p>Gemeente</p> <p>Corporaties/ coördinatie Woonbedrijf ieder1</p>	<p>Net als in de voorgaande jaren zorgt de gemeente ook in 2016 voor een jaarlijkse uitgave van de monitor <i>Bevolking en Wonen</i>. Op basis van de nulmeting in 2014 wordt dit gedaan door middel van factsheets, gecombineerd met het door de corporaties ingevulde format <i>Samen aan de slag</i>. De monitor <i>Bevolking en Wonen</i> wordt, samen met het resultaat van de uitgevoerde prestatieafspraken, in 2015 toegelicht en besproken in de Stuurgroep Wonen (bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporaties). In 2016 worden daarvoor door de gemeente ook de vertegenwoordigers van de huurders uitgenodigd.</p>	<p>De Monitoringsafspraken worden voortgezet. Bovendien wordt in Q3 2016 een evaluatie gedaan van de nieuwe toewijzingsregels binnen Woonkeus.</p>		<p>De Monitoringsafspraken worden voortgezet. Bovendien wordt in Q3 2016 een evaluatie gedaan van de nieuwe toewijzingsregels binnen Woonkeus.</p>

De gemeente neemt voor de monitoring gegevens af van bureau Verkenning & Strategie van de Gemeente Deventer. De kosten hiervoor worden 100% door de gemeente betaald.	Uitvoering offerte van V&S Gemeente Deventer	Gemeente				
Partijen laten periodiek woningbehoefte onderzoek uitvoeren en delen daarvoor op de volgende wijze de kosten: 50% de gemeente en 50% de vier corporaties.	Deelname aan regionaal WBO onderzoek van de Stedendriehoek	Gemeente				
De gemeente geeft vanwege transparantie een toelichting op de financiële middelen voor wonen.	Gemeentelijke begroting	Gemeente				
De corporaties geven vanwege transparantie m.b.t. hun bezit in Zutphen een toelichting op hun activiteitenplannen (of bedrijfsplannen) en jaarverslagen.	Activiteitenplan en jaarverslag	Corporaties		Zoals ook in voorgaande jaren zal het jaarverslag 2015 inhoudelijk met de gemeente worden besproken en zal de gemeente om een bijdrage in het bedrijfsplan 2017 worden gevraagd.		