

**Aanwezig:**

Gemeente Zutphen:	Coby Pennings, wethouder; Uko Post, adviseur ruimte en wonen; Fiona Meijer, beleidsadviseur;
Ons Huis	Maarten van Gessel, directeur bestuurder;
Woningstichting Warnsveld	René Rademaker, directeur bestuurder;
Huurdersorganisatie WB1	Ron Duvelaar; Mieke Brouwer;
Huurdersorganisatie Ons Huis	Klaas Vaartjes; Peter Mussies;
Huurdersorganisatie Warnsveld	Wim Henrix; Dick Zwiers;
Woonbedrijf ieder1	Joke Hofman, directeur bestuurder; Louis Oosterbaan, manager Zutphen; Dorien Hoogeveen, adviseur strategie; Renate Lovink, notuliste

### **1. Opening en vaststellen agenda**

Joke Hofman heet allen van harte welkom. Zij is zeer verheugd in deze samenstelling met de gemeente Zutphen, corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen te kunnen overleggen. Hiermee wordt goed voorgesorteerd op de nieuwe Woningwet, waarin huurders een grotere rol hebben gekregen.

Helaas is er geen bericht ontvangen van Mooiland over het Bod op de Prestatieafspraken. Coby Pennings geeft aan toch nog moeite te willen doen om in contact te komen met Mooiland.

Na een voorstelronde wordt de agenda doorgenomen en akkoord bevonden.

### **2. Toelichting Bod op de prestatieafspraken**

Dorien Hoogeveen geeft een toelichting op het concept-Bod op de Prestatieafspraken Wonen 2016. Uitgangspunt zijn de prestatieafspraken zoals deze elke 4 jaar worden vastgelegd. Binnen deze kaders is het Bod op de Prestatieafspraken voor 2016 tot stand gekomen.

Conform de nieuwe Woningwet doet de corporatie jaarlijks een bod aan de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (voor 1 juli).

Joke is zich er van bewust dat de huurders bij de prestatieafspraken die er thans liggen niet vooraf zijn betrokken. In aanvulling hierop geeft Fiona aan dat huurdersorganisaties voor vaststelling van de huidige prestatieafspraken wel zijn geconsulteerd. De huurdersorganisaties beamen dit. Joke vraagt of de huurdersorganisaties zich kunnen vinden in de prestatieafspraken als onderlegger. Alle drie vertegenwoordigingen zijn het hier mee eens en vinden de prestatieafspraken goed als gedeelde basis.

In de Woningwet wordt ook gesproken over een meerjarenbod. Er is nu bewust gekozen om eerst te starten met 2016. Op termijn zal worden gekeken hoe een meerjarenbod zich verhoudt met de cyclus van de prestatieafspraken en de woonvisie in de gemeente Zutphen

Het proces zal als volgt worden ingezet:

Vandaag wordt het gesprek gevoerd over het voorliggende bod. Opmerkingen en nieuwe informatie zullen worden verwerkt in het definitieve bod. De corporaties sturen de definitieve prestatieafspraken Zutphen 2016 voor 15 december naar de minister. Een kopie zal worden gestuurd naar de gemeente en de huurdersorganisaties.

### **3. Algemene indruk van iedere partij op het voorliggende bod**

Maarten van Gessel vindt het goed dat er samen wordt gesproken over de prestatieafspraken en voelt zo de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Waarbij hij het ook belangrijk vindt om van elkaar te leren.

Coby Pennings vindt het goed dat de reeds bestaande prestatieafspraken als kader zijn aangehouden. Wel is het nog zoeken wat de gemeente en wat de corporaties nu gaan doen. Zij geeft haar complimenten op het voorliggende bod, omdat wordt voldaan aan de wettelijke eis.

Dorien Hoogeveen geeft aan dat het format van de huidige prestatieafspraken is aangehouden, zo blijft het stuk herkenbaar. Wel staan in het concept nog zaken van 2014 en 2015 en wat dubbelingen. Deze zullen in het definitieve bod verwijderd worden.

Louis Oosterbaan ziet bestendigd waar we al mee bezig zijn.

Fiona Meijer is blij met de traditie met elkaar inzake de woonvisie en de prestatieafspraken. Dit verschilt erg per gemeente en Zutphen valt hierin positief op.

Peter Mussies is voorstander van duidelijkheid. Hij ziet het vastleggen van goede afspraken als de basis.

Klaas Vaartjes vindt het een goed, concreet stuk in vergelijking met Apeldoorn (te vrijblijvend).

Ron Duivelaar vindt het als basis een heel goed stuk dat zelfs breder is dan de door de minister aangegeven thema's. Hij is nieuwsgierig hoe de verdieping en verantwoording worden. (Wie, wat, waar?)

Wim Henrix vindt het een mooi stuk. Hij is benieuwd wat er over een aantal jaren is uitgevoerd.

Rene Rademakers is heel blij dat alle huurdersorganisaties hier bij elkaar zijn om het bod op de prestatieafspraken te bespreken.

Dick Zwiers uit zich wat sceptisch over de verantwoording, terwijl binnen een half jaar het volgende bod klaar moet liggen.

Maarten geeft aan belangrijk te vinden dat de lijn wordt vastgehouden. Ron voegt nog toe dat de gevolgen van het passend toewijzen per 1 januari ook weerslag zullen hebben.

Hierna stelt Joke de verantwoording aan de orde. In principe wordt in het jaarverslag de verantwoording gegeven. Voor de duidelijkheid en zichtbaarheid zou een kolom aan het format kunnen worden toegevoegd met wat er is gerealiseerd. Ron zou het mooi vinden als ook de huurders erbij worden betrokken om gestelde doelen en afspraken te behalen en dat er samengewerkt wordt. Zijn advies: vraag huurders om hulp!

Fiona ziet mogelijkheid de verantwoording in de cyclus van bestaande overleggen te voegen. Thans vindt halfjaarlijks het bestuurlijk overleg plaats met gemeente en corporaties. Mogelijk kan hierbij een deel ingeruimd worden voor de stand van zaken m.b.t. de prestatieafspraken (woonvisie), waarvoor de huurdervertegenwoordigingen worden uitgenodigd. Het idee wordt omarmd en wordt als zodanig afgesproken.

#### **4. Inhoudelijke behandelingen van het bod**

Op de vraag op welke thema's de nadruk moet liggen wordt door de huurdersorganisaties geantwoord:

- Betaalbaarheid – passend toewijzen
- Leefbaarheid – welzijn, voorzieningen, zorg
- Duurzaamheid – energiebesparing

Uko Post geeft aan een aantal tekstuele opmerkingen te hebben. Daarbij moeten alle items van 2014/2015 en Mooiland eruit. Hij zal de opmerkingen mailen en met Dorien Hooegeveen bespreken.

Daarnaast zou het mooi zijn als de uitwerking van de prestatieafspraken genuanceerd wordt. In elk blok zou wat moeten staan.

Joke en René geven hierbij aan dat het sterk zou zijn als de gemeente ook aanvullingen doet.

Afgesproken wordt dat de gemeente de prestatieafspraken waar mogelijk aanvult.

Uko zou de prestatieafspraken op enkele thema's meer SMART (meetbaar) willen maken. Dit geldt bijvoorbeeld m.b.t de kernvoorraad.

Volgens Maarten verandert de wereld continu, zo ook als het passend toewijzen wordt ingevoerd per 1 januari. Dit vraagt een heel andere invulling.

Louis vult aan dat deze zaken terug zullen komen in het verantwoordingsdocument voor het halfjaarlijkse overleg. Dan zullen de gevolgen van de veranderde wetgeving zichtbaar worden.

**Betalbaarheid – passendheid**

Ron vindt de adviezen van de huurders van WB1 goed verwerkt. Dick sluit daarop aan met de opmerking dat de corporaties wel willen, maar de minister niet.

Volgens Coby is hier aan tafel voldoende oog voor betaalbaarheid, maar zij heeft het gevoel dat de minister nog meer wijzigingen gaat doorvoeren bijvoorbeeld met betrekking tot huurtoeslag. Ook dat zal weer bij corporaties terecht komen. Maarten geeft aan dat corporaties een meerjarenbegroting hebben. Bij wijzigingen in de wetgeving, waardoor inkomsten verminderen of kosten vermeerderen, kan de corporatie dit opvangen door te schuiven in hun begroting. Logisch is dat corporaties dan minder kunnen. Bij betaalbaarheid kunnen investeringen niet meer doorbelast worden in de huur.

Joke zegt vanuit het investeringsprogramma te vermoeden dat de verhuurdersheffing omhoog gaat om de huurtoeslag te kunnen dekken.

#### **Duurzaamheid – energiebesparing**

Bij huurwoningen wordt afgestapt van de energie labels, hiervoor komt de energie index in de plaats.

Joke zegt dat deze wijziging het nieuwe jaar ingaat. Tegen die tijd hoopt zij op goede informatie, zodat het goed uitgelegd kan worden.

Ron vraagt zich af wie m.b.t. duurzaamheid de kar gaat trekken? En gaan we voor incidenteel of structureel?

Maarten zegt dat in Zutphen het afgelopen jaar grote projecten hebben plaatsgevonden, waarvoor de provincie Gelderland veel subsidie beschikbaar heeft gesteld. Nu moet worden gekeken hoe hier een vervolg aan te geven.

Joke zegt dat er op dit moment geen concrete plannen zijn voor grote duurzaamheidsprojecten. Overigens heeft WB1 doorlopende projecten zoals het standaard plaatsen van isolatieglas bij een schilderbeurt.

René is op dit moment met een project op het Frederiksplein, Warnsveld bezig. Het idee is te werken met Esco's. Dit project kan worden aangevuld in het Bod op de Prestatieafspraken.

Joke vraagt of goed genoeg staat beschreven hoe hoog de ambitie op duurzaamheid is?

Ron vindt dat het goed verwoord is, maar blijft altijd meer ambitie houden.

#### **Leefbaarheid – welzijn, voorzieningen, zorg**

Maarten deelt mede dat corporaties een bepaald bedrag aan leefbaarheid mag besteden, te weten maximaal € 125,- per woning. Bijvoorbeeld kosten van huismeesters kunnen 75% worden doorbelast naar de huurders, 25% wordt geboekt op leefbaarheid.

In het voorliggende stuk is leefbaarheid verdeeld onder verschillende items. Misschien beter zo te laten, omdat leefbaarheid een containerbegrip is.

Mieke vindt dat zij door de verspreiding over het stuk weinig samenhang kan ontdekken. Zij ziet zeker voor de toekomst noodzaak om hier mee over op te nemen. Zij denkt hierbij aan de gevolgen van het passend toewijzen voor de leefbaarheid.

Dick sluit zich hierbij aan en meldt verder dat hij vooral veel tekst heeft gelezen.

Joke oppert het idee om het stuk volgend jaar te comprimeren, zodat het voor iedereen leesbaar wordt. Getracht zal worden dit voor 1 juli 2016 te realiseren.

### **5. Vervolgafspraken**

Gemaakte afspraken:

1. De prestatieafspraken zullen ook het kader vormen voor het volgende bod;
2. Twee keer per jaar zal een verantwoording plaats vinden tijdens de Stuurgroep Wonen;
3. De tekstuele opmerkingen van de gemeente zullen verwerkt worden en de gemeente zal de lege regels invullen. Verder zal zo veel mogelijk concreet gemaakt worden.

Uko en Dorien gaan hiermee aan de slag. Voor 15 december a.s. zullende de definitieve prestatieafspraken worden verstuurd naar de minister. Een kopie zal worden verzonden aan de gemeente en huurdersvertegenwoordigingen.

### **6. Rondvraag en sluiting**

Klaas zou het prettig vinden als er in de toekomst contact kan zijn met de huurdersvertegenwoordigingen in Zutphen om meer een totaalbeeld te krijgen van wat er speelt in Zutphen. E-mailadressen zullen worden uitgewisseld.

Joke beseft dat de corporaties veel vragen van de huurdersvertegenwoordigingen. De corporaties willen dit dan ook goed faciliteren.

Ron stelt voor dat de corporaties hun bod eerst met de eigen huurdersvertegenwoordiging bespreken.

Hierna bedankt Joke allen voor de goede inbreng en sluit de vergadering.