Datum: 11 februari 2020
Betreft: Addendum op Prestatieafspraken 2019-2024

Inleiding
Op 26 juni 2019 hebben de woningcorporaties van de Federatie[1] en hun huurdersorganisaties[2] (HO's) een Bod op de Prestatieafspraken uitgebracht aan de Gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH). Daarop heeft de GUH op 27 augustus 2019 haar zienswijze op het Bod kenbaar gemaakt.

De GUH stelt in haar zienswijze vast, dat het Bod voldoende aanknopingspunten biedt voor het opstellen van prestatieafspraken voor 2020-2024. De GUH, HO's en Federatie hebben hier in de afgelopen periode dan ook gezamenlijk aan gewerkt. Daarbij zijn de prestatieafspraken 2019-2024 als vertrekpunt gehanteerd en is de aandacht met name gericht op die afspraken die partijen ter aanvulling of wijziging op de prestatieafspraken 2019-2024 willen maken. Deze nieuwe dan wel gewijzigde afspraken zijn in dit addendum op de prestatieafspraken 2019-2024 opgenomen.

Dit verlate addendum is gezamenlijk tot stand gekomen door HO's, GUH en Federatie. In de laatste fase van het besluitvormingsproces zijn de HO's onvoldoende betrokken. Daardoor is er vertraging opgetreden om het document te tekenen. Ontstane vragen in de tekst van het addendum (d.d. 30-11-2019) moesten eerst beantwoord worden door de GUH en dit is naar tevredenheid gebeurd. Op pagina 2 en 3 zijn de tekstwijzigingen doorgevoerd. De GUH, Federatie en HO's hebben zich gecommitteerd aan de afspraak om elkaar volledig te informeren over de prestatieafspraken.

Aan het eind van dit addendum is de financiële paragraaf voor de periode 2020-2024 voor de Federatie-corporaties opgenomen.

Algemeen
De GUH bedeelt een actieve rol toe aan de Federatie en HO's bij het opstellen van de Omgevingsvisie voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De input van de Federatie en HO's wordt betrokken bij het opstellen van deze visie op de fysieke leefomgeving voor de langere termijn.

Duurzaamheid
De huurdersorganisaties van Wbv. Maarn en Heuvelrug Wonen pleiten ervoor dat de duurzaamheidsmaatregelen die door de corporaties en gemeente worden toegepast bij voorkeur *beproefde technologie* is. Dit om te voorkomen dat huurders geconfronteerd worden met allerlei kinderziektes en een efficiënte inzet van middelen te bevorderen.

[1] Wbv Maarn, Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen
[2] Huurdersraad Maarn Maarsbergen (huurdersorganisatie van Wbv. Maarn), Huurdersplatform Amerongen en Omstreken (huurdersorganisatie van Rhenam Wonen) en Huurderscollectief (huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen)

De huidige prestatieafspraken m.b.t. duurzaamheid worden gehandhaafd. In aanvulling daarop spreken partijen het volgende af:

- De Federatie stelt haar kennis en kunde beschikbaar aan de GUH voor het opstellen van de transitievisie warmte. In deze visie geeft de GUH aan wanneer en hoe de gebouwde omgeving van het aardgas gaat. Indien nodig stelt de Federatie ook eventueel benodigde informatie van de corporaties beschikbaar.
- De Federatie draagt bij aan de duurzaamheidsvisie van de GUH om in 2035 klimaatneutraal te zijn door haar bezit uiterlijk 2035 gemiddeld op A-label te hebben[3][4].
- De GUH werkt vanuit een positieve houding mee aan de verduurzamingsopgave van de corporaties. Zij zorgt ervoor dat de verduurzaming niet onnodig in de weg wordt gezeten door regels (bv. Wet Natuurbescherming). Zo mag het verhogen van een dak met 20 cm voor isolatie bijvoorbeeld geen belemmering voor de verduurzaming zijn.
- HW en de GUH onderzoeken de mogelijkheid van het voeden van een warmtenet met warmte uit de RWZI Driebergen.
- De GUH neemt het initiatief om i.s.m. de Federatie en HO's de rol en inzet van energiecoaches waar mogelijk te verbeteren en/of te verbreden. De Federatie en HO's verkennen in welke trajecten voor verduurzaming en verbetering van het woningbestand van de Federatie en de woonomgeving de energiecoaches ingezet zouden kunnen worden om bewoners er meer bij te betrekken en/of de bewoners te informeren.

Beschikbaarheid

Door de extra groep woningzoekenden die de Federatie gaat huisvesten door de extramuralisering en ambulantisering van de zorg, komt enerzijds de leefbaarheid verder onder druk te staan en komt anderzijds de reguliere woningzoekende amper aan bod. De wachttijd loopt verder op. Er moeten extra woonmogelijkheden komen door het realiseren van extra nieuwbouwwoningen, transformatie van bestaande gebouwen, zoals kantoren omzetten naar woningen etc.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. beschikbaarheid worden gehandhaafd. In aanvulling daarop worden de volgende afspraken gemaakt:

- De HO's pleiten ervoor, dat de GUH een toekomstperspectief ten aanzien van nieuwbouw schetst. Dit perspectief is van groot belang om als partijen gezamenlijk te werken aan het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, het terugdringen van de wachttijden en het stimuleren van de doorstroming.
- De HO's maken zich, gezien de lange wachtlijsten, zorgen over het huisvesten van de reguliere woningzoekenden. Zij zijn bezorgd dat het huisvesten van specifieke groepen ten koste gaat van het huisvesten van reguliere woningzoekenden. Dit wordt ruimer bedoeld dan alleen de huisvesting van statushouders zoals nu in de prestatieafspraken wordt gesuggereerd. Het betreft het toepassen van alle uitzonderingsgevallen zoals opgenomen in de huisvestingsverordening. De HO's

[3] Rhenam Wonen streeft naar gemiddeld label A voor het gehele bezit in 2025.
[4] Heuvelrug Wonen streeft ernaar eind 2021 geen woningen meer met label D of slechter te hebben. In de 5 jaar die daarop volgen, wil Heuvelrug Wonen alle woningen met label C aanpakken naar minimaal A. Kanttekening die voor alle corporaties gemaakt moet worden is dat medewerking van huurders nodig is om alle doelstellingen te realiseren.

vragen de gemeente om een jaarlijkse rapportage over het toepassen van uitzonderingen, zoals opgenomen in de huisvestingsverordening (Toelichting van GUH is opgenomen in bijlage 1; toelichting 1).

- De Federatie wil, om de wachtlijsten terug te dringen, 50 woningen per jaar toevoegen aan de voorraad. Dit staat los van de extra vraag als gevolg van de extramuralisering en ambulantisering van de zorg. De GUH heeft in haar woonvisie de ambitie vastgelegd om jaarlijks de bouw van 140 woningen mogelijk te maken, waarvan minimaal 25% woningen in de sociale huursector. Dit zijn totaal 35 sociale huurwoningen per jaar. De gemeente is blij met de ambitie van de federatie om extra sociale woningen toe te voegen. De GUH dient de achtervang van leningen van deze projecten in stand te houden. (Toelichting van de GUH is opgenomen in bijlage 1; toelichting 2)
- Wbv Maarn gaat onderzoek doen naar de mogelijkheden in het oorspronkelijke Tuindorp.

- De GUH brengt de bouwenveloppen – waar mogelijk - versneld op de markt, om zo ruimte beschikbaar te stellen voor het realiseren van sociale huurwoningen.
- De GUH en HW ontwikkelen een plan voor de realisatie van 30 tot 40 woningen op de bouwkavel Lange Dreef/Rodenburgselaan (zgn. kerklocatie) in Driebergen, waarbij de focus ligt op sociale en middeldure woningen. Dit overeenkomstig de door de gemeenteraad aangenomen motie van 11 juli 2019.
- Gemeente, HO's en corporaties zijn van mening dat de bouw van nieuwe woningen noodzakelijk is om substantieel iets te doen aan de groeiende woningbehoefte en steeds langer wordende wachtlijsten. In 2019 heeft de gemeente het initiatief genomen alle inwoners en organisaties te vragen mee te denken over mogelijke locaties voor deze noodzakelijke woningbouw. Door de corporaties, en ook door anderen, is dankbaar gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Er zijn dan ook veel locaties binnengekomen bij de gemeente. In 2020 beoordeelt de GUH de locaties op kansrijkheid ten behoeve van woningbouw en bijdrage aan de gewenste bouwopgave. Vervolgens maakt de gemeente op basis hiervan een inventarisatie inbreidingslocaties. In deze inventarisatie geeft de gemeente onder meer aan welke locaties kansrijk zijn en op welke termijn. (In bijlage 1 is de verwachte doorlooptijd van nieuwbouwwoningen opgenomen bij toelichting 3)
  Binnen de op korte termijn kansrijke locaties wordt een plek gezocht voor de additionele 21 woningen t.b.v. de uitstroom van de statushouders die nu tijdelijk via Heuvelrug Wonen een kamer in de personeelsflat van Bartimeus huren. Dit is bovenop de reguliere doelstelling uit de Woonvisie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemaakte afspraken van de afgelopen 3 jaar in de prestatieafspraken.
- De GUH biedt de Federatie en de HO's de gelegenheid om mee te denken in de ontwikkeling van de inventarisatie inbreidingslocaties. Deze inventarisatie wordt in het voorjaar van 2020 aan de gemeenteraad voorgelegd. In 2020 geeft de GUH uitvoering aan deze inventarisatie inbreidingslocaties en betrekt hierbij de Federatie.
- Indien de inventarisatie inbreidingslocaties, met een lijst nieuwe bouwlocaties, onvoldoende woningbouwlocaties oplevert voor het realiseren van sociale huurwoningen (zoals hierboven aangegeven) bekijkt de GUH samen met de Federatie hoe dit kan worden opgelost.
- De GUH richt een stuurgroep in rondom de nieuw te ontwikkelen Multi Functionele Accommodatie. Op deze locaties zullen ook sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. De GUH brengt de gemeentelijke locaties via een tenderprocedure in verkoop. De GUH gaat met de Federatie in gesprek over de aspecten die te maken hebben met de voorwaarden van de tender, via een zogenaamde marktconsultatie.
- De GUH wil de uitvoering van de beleidsregels voor de huisvesting van statushouders aanscherpen. Op deze wijze wil de GUH de schaarse woningen zo goed mogelijk kunnen verdelen, waarbij reguliere woningzoekenden voldoende aan bod kunnen komen. De GUH betrekt de Federatie en de HO's bij de bespreking en de voorbereiding van de aanscherping van de beleidsregels. Vooruitlopend daarop stelt de GUH een overzicht op met de verschillende typen doelgroepen en aantallen die in het kader van de woningtoewijzing relevant zijn.
- De GUH ontwikkelt een meerjaren woningbouwprogramma voor nieuwbouw. Twee keer per jaar stelt de GUH een overzicht op van de mutaties in de voorraad sociale huurwoningen, de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen en andere relevante informatie en wijzigingen in de woningvoorraad. De GUH verzoekt de Federatie om input te leveren voor het opstellen van dit overzicht.

- De GUH stelt een jaarlijkse evaluatie op van de nieuwe huisvestingsverordening en beziet in hoeverre de gewenste doorstroming wordt gerealiseerd door de bepalingen ten aanzien van 'van groot naar beter', met huurkorting (proef van één jaar).

Betaalbaarheid

De HO's benadrukken betaalbaarheid belangrijk te vinden en vragen de Federatie en de GUH om dit – meer dan in de huidige intentieafspraak – mee te nemen in het huurbeleid, de duurzaamheidsmaatregelen en de gemeentelijke belastingen.

De huidige prestatieafspraken m.b.t. betaalbaarheid worden gehandhaafd. In aanvulling daarop wordt het volgende afgesproken:

- Huurders met een inkomen met recht op huurtoeslag - die nu geen huurtoeslag ontvangen - kunnen bij een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens (€720,42 in 2019) bij hun eigen corporatie (Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen of Wbv Maarn) een verzoek tot huurverlaging indienen. Dit geldt alleen bij woningen uit het daebbezit.
  Wanneer de wet dit mogelijk maakt, passen de corporaties van de Federatie huurverlaging alleen toe op tijdelijke basis, met een mogelijkheid tot jaarlijkse herziening of verlenging. De Federatie is in afwachting van het kabinetsbesluit over de voorstellen uit het Sociaal Huurakkoord.

De gemeente spant zich in voor de communicatie en de voorlichting over de mogelijkheden om te hoge woonlasten te beperken waar mogelijk, voor huurders die op basis van hun inkomen en/of financiële omstandigheden hiervoor in aanmerking komen. Het gaat bijvoorbeeld om woonkostentoeslag en verlaging en/of kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en het verstrekken van informatie over het beperken van andere kosten, zoals gebruik maken van een sportfonds. Dit gebeurt in samenwerking met het sociale dorpsteam, de Federatie en huurdersorganisaties.

Leefbaarheid

De huidige prestatieafspraken m.b.t. leefbaarheid worden gehandhaafd, met als aanvulling daarop de volgende afspraken:

- De Utrechtse Heuvelrug is een groene gemeente. Als GUH, Federatie en HO's vinden we het belangrijk dat het openbaar groen en het groen dat in bezit is van de corporaties volgens vooraf vastgestelde standaarden wordt bijgehouden. De GUH werkt daarbij volgens de door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsniveaus (obv het groenstructuurplan). Zij benoemt binnen de ambtelijke organisatie een aanspreekpunt, waar de Federatie signalen aan kan doorgeven op het moment dat niet wordt voldaan aan de vastgestelde beeldkwaliteit.
- De GUH is gestopt met het huis-aan-huis ophalen van grofvuil, vanuit het oogpunt afval zoveel mogelijk te recyclen. De HO's van Wbv. Maarn en Heuvelrug Wonen zijn bang dat dit leidt tot vervuiling en verwaarlozing van openbare ruimte, wat terug te zien is in de leefbaarheidswaardering. De GUH zet zich in voor het tegengaan van

dumping en illegale bijplaatsing van afval. Hierin werken de juridische afdeling van de GUH, de toezichthouder Afval en de BOA's samen met de Federatie. De BOA's krijgen hiervoor voldoende ruimte (tijd) van de GUH en de Federatie biedt haar signalering aan om handhaving door de BOA's mogelijk te maken bij illegale afvaldump.

- De GUH en Heuvelrug Wonen delen de uitkomsten van hun enquêtes op het terrein van leefbaarheid met de andere partijen.
- De HO van Heuvelrug Wonen geeft aan dat huurders zich zorgen maken over de bezuiniging door de GUH op speelvoorzieningen. De Federatie denkt mee bij de groeninrichting, die uitnodigt tot spelen.
- De GUH vraagt aan de St. Dorpsteams om op uitvoerend niveau zorg te dragen voor een hernieuwde kennismaking tussen de Federatie en de Dorpsteams. Deze hernieuwde kennismaking is gericht op het verkrijgen van duidelijkheid over de inzet, verwachtingen en resultaten van Dorpsteams.
- In navolging van de door de GUH geïnitieerde samenwerkingsovereenkomst voor een sluitende aanpak voor verward gedrag (eind 2018) geeft de GUH nu – in samenwerking met partijen – vorm aan de uitvoeringspraktijk. Dit doet zij onder de noemer 'Van stress naar stabiliteit'. Met het oog op de nieuwe uitvoeringspraktijk organiseert de GUH in 2019/2020 leer-werkbijeenkomsten waar ook medewerkers van de Federatie aan deelnemen.

Wonen & Zorg

De huidige prestatieafspraken m.b.t. Wonen & Zorg worden gehandhaafd. Aanvullend daarop worden de volgende afspraken gemaakt:

- De HO's pleiten voor onderzoek naar de behoefte en mogelijkheden van woonvormen waar ouderen kunnen samenwonen en zorg kan worden aangeboden.
- De Federatie en GUH maken afspraken over huisvesting van kwetsbare mensen (beschermd wonen) in navolging van de bestuurlijke afspraken ambulantisering en extramuralisering maatschappelijke opvang, gemaakt in 2018/2019. In samenwerking met zorgpartijen spreken we af waar kwetsbare personen 'het beste' gehuisvest kunnen worden. Voor leefbare complexen/wijken is de samenwerking met de dorpsteams van belang en moet de begeleiding vanuit de zorg gewaarborgd blijven.

- De opvang en huisvesting van mensen in het kader van maatschappelijke opvang en beschermd wonen is voorlopig regionaal voor de GUH berekend op de huisvesting van 12 personen per jaar. De Federatie wil samen met de GUH en lokale zorgpartijen afspraken maken over de jaarlijkse uitstroom uit de intramurale voorzieningen. Zij zijn in de gemeente verankerd en willen dat ze hier ook blijven, maar dan zelfstandig.
- De GUH en Heuvelrug Wonen onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van een woonvorm via transformatie van een bestaande locatie van de gemeente.
- De Federatie draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van de gemeentedoelstelling om bestaand bezit toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers. De GUH stelt hiervoor haar grond omniet beschikbaar.
- De Federatie ondersteunt de gemeente bij de nazorg bij huurders die een WSNP- of minnelijktraject van de RSD hebben gevolgd.

- De GUH dringt er bij de RSD op aan om bij verhuizing geen ruimte te laten ontstaan tussen de laatste in de vorige gemeente en de nieuwe bijstandsbetaling in de nieuwe gemeente.
- De GUH, RSD en Federatie gaan na welke concrete mogelijkheden er zijn om knelpunten op te lossen, die ontstaan doordat bijstandsgerechtigden pas een uitkeringsaanvraag kunnen indienen nadat de huurovereenkomst wordt gesloten. -
  De GUH stelt samen met partijen een visie op het gebied van zorg en welzijn op.
- De GUH stelt een overzicht op van de initiatieven/projecten op het terrein van zorg en welzijn, zodat de Federatie op basis hiervan haar betrokkenheid bij de verschillende projecten kan bepalen en kan afstemmen.
- De GUH draagt er zorg voor dat bij uitwisseling van persoonsgegevens in het kader van de verschillende initiatieven rondom zorg en welzijn wordt voldaan aan de vereisten vanuit de AVG.
  Hiervoor stelt de GUH een convenant/samenwerkingsovereenkomst op m.b.t. schuldhulp en vroegsignalering, waarbij minimaal de Federatie, St. Dorpsteams, St. Schuldhulp en Humanitas betrokken worden als te ondertekenen partijen. In deze overeenkomst dient de uitwisseling van persoonsgegevens conform de AVG geregeld te zijn.
  Aan de samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van kwetsbare personen of personen met verward gedrag wordt door de GUH een privacyparagraaf toegevoegd.

Financiële paragraaf 2020-2024

Inleiding
De investeringen die onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken 2020 hebben gevolgen voor de financiële positie van de corporaties. Aan de hand van financiële parameters kan de ruimte worden bepaald om investeringen in nieuwbouw en woningverbetering uit te voeren of huurmatiging door te voeren. In deze paragraaf worden de financiële parameters omschreven en kort uitgelegd.

Financiële parameters
De financiële parameters worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook toegepast bij de afweging of voor een nieuwe lening van een woningbouwcorporatie een garantstelling (waarborg) kan worden verstrekt. Deze parameters geven een indicatie van de vermogenspositie en de kasstromen van de corporaties.

Solvabiliteit
Deze parameter meet de omvang van het weerstandsvermogen van de woningcorporatie in relatie tot het totale vermogen.

Loan to value (LtV)
Deze parameter geeft de verhouding aan tussen de hoogte van de nog niet afgeloste leningen en de actuele waarde (bedrijfswaarde) van het vastgoed. Het WSW hanteert een maximale LtV van 75%.

Interest Coverage Ratio (ICR)
De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, geeft aan in hoeverre een corporatie in staat is de rentelasten op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (huurinkomsten verminderd met exploitatiekosten).

Dekkingsratio
Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de nominale schuld en de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio mag conform WSW normen maximaal 70% zijn.

Streefwaarden Ratio's Rhenam Wonen 2020-2024

DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,55	3,28	2,78	3,13	2,36	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	48,0%	40,0%	37,0%	35,0%	33,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	41,0%	50,0%	55,0%	58,0%	61,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WS	maximaal 70%	19,0%	23,0%	25,0%	27,0%	28,0%	V
Niet-DAEB	**Norm WSW**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Voldoet aan norm**
ICR	minimaal 1,80	11,52	10,73	14,80	18,64	17,09	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	75,0%	78,0%	79,0%	81,0%	79,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	10,0%	9,0%	9,0%	9,0%	8,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WS	maximaal 70%	8,0%	7,0%	7,0%	6,0%	6,0%	V
Geconsolidieerd	**Norm WSW**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Voldoet aan norm**
ICR	minimaal 1,40	2,63	3,55	2,86	3,23	2,45	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	Minimaal 20%	47,0%	40,0%	37,0%	35,0%	32,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	39,0%	49,0%	53,0%	56,0%	59,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WS	maximaal 70%	19,0%	23,0%	25,0%	26,0%	27,0%	V
Extra gegevens	**Norm WSW**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	
Aantal gewogen VHE's		2.892	2.949	2.961	2.974	2.989	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 25.500	€ 31.800	€ 35.300	€ 37.600	€ 40.400	V

Streefwaarden Ratio's Heuvelrug Wonen 2020-2024							
DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	1,9	2,7	3,0	2,4	2,4	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	64%	63%	63%	62%	62%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	35%	36%	37%	37%	38%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	17%	17%	17%	18%	18%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	3,0	6,1	8,2	8,7	9,1	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	75%	76%	76%	78%	80%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	24%	22%	20%	18%	16%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	19%	17%	15%	13%	12%	V
Geconsolidieerd	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	1,9	2,8	3,1	2,5	2,5	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	64%	63%	62%	62%	61%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	34%	35%	36%	36%	37%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	17%	17%	17%	17%	17%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	
Aantal gewogen VHE's		3.486	3.498	3.518	3.516	3.514	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 25.100	€ 26.100	€ 26.700	€ 27.400	€ 28.100	V

Streefwaarden Ratio's Woningbouwvereniging Maarn 2020-2024							
DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,04	2,42	2,59	2,44	2,41	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	61%	63%	63%	64%	64%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	38%	36%	37%	35%	35%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	22%	20%	20%	19%	19%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geconsolidieerd	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,04	2,42	2,59	2,44	2,41	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 20%	61%	63%	63%	64%	64%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	38%	36%	37%	35%	35%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 50%	22%	20%	20%	19%	19%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	
Aantal gewogen VHE's		307	305	309	309	313	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 34.313	€ 32.997	€ 33.553	€ 32.214	€ 33.201	V

Bijlage 1: Toelichting op teksten in addendum

1. Een woningzoekende kan op grond van artikel 2.5 van de regionale Huisvestingsverordening 2019 een urgentie aanvragen. De urgentie kan bijvoorbeeld op medische, sociaal maatschappelijke grond of vanwege mantelzorgverlening worden verstrekt. Vervolgens wordt, aan de hand van de toepassing zijnde voorwaarden en regels, de urgentieverlening beoordeeld en getoetst in hoeverre de aanvrager in aanmerking komt voor een urgentie. Een andere categorie woningzoekenden die met voorrang worden gehuisvest, zijn statushouders. Bij de huisvesting van statushouders wordt zorgvuldig gekeken naar de passendheid van een huurwoning, op basis van de huishoudensituatie en omstandigheden op dat moment. Daarna vindt de reguliere verhuizing naar een

andere huurwoning plaats met de toepassing van de regelgeving voor woningzoekenden en via het aanbod van Woningnet.
De gemeente zal de huurdersorganisaties bij de bespreking en de voorbereiding van de aanscherping van de beleidsregels betrekken. Het gaat daarbij om het meedenken over de nadere afspraken die hierover gemaakt worden met de betrokkenen. (Toelichting van GUH)

2. Er worden in 2020 minimaal 10 woningbouwprojecten gestart of opgeleverd en naar verwachting nog meer . Helaas is nu nog geen goede schatting te maken over hoeveel woningbouwprojecten en woningen in welke categorie er precies worden gestart en worden opgeleverd. Onze inzet is in ieder geval dat er meer projecten bijkomen en woningen worden gebouwd.
Daarbij is de woonvisie voor 2018-2022 het beleidskader, waarin de voorwaarden en eisen voor ieder woningbouwproject zijn vastgelegd. Voor sommige projecten geldt de woonvisie 2013 en daarin opgenomen voorwaarden en uitgangspunten voor de woningbouw, omdat destijds bij besluitvorming over deze projecten deze woonvisie juridisch van toepassing was. (Toelichting van GUH)
3. In de huidige praktijk duurt de voorbereiding, de realisatie en oplevering van nieuwbouwwoningen gemiddeld 7 jaar, en soms zelfs wel 10 jaar. Dit is niet uitzonderlijk en is ook landelijk een knelpunt.
Het gaat concreet om de (wettelijke) procedures en regelgeving die van toepassing zijn voor ieder project. Die kunnen per project en situatie verschillend zijn. Maar zijn veelal ingewikkeld en complex. Zeker wanneer het gaat om nieuwbouwwoningen door inbreiding (bouwen binnen de rode contouren), wat in onze gemeente vaak het geval is. Ook de inspraak (de participatie) van belanghebbenden en omwonenden vragen veel aandacht en tijd. Uiteraard proberen GUH, Federatie en HO's vanwege de grote vraag naar woningen het proces waar mogelijk te versnellen.
Hieronder is globaal een overzicht van het proces, de verschillende wettelijke regeling en procedures, de verschillende werkzaamheden en de tijdslijn voor een woningbouwproject op een rij gezet.

Fase	Wet- en regeling en werkzaamheden	benodigde tijd
Initiatieffase	Indienen initiatief door Initiatiefnemer bij de gemeente Beoordeling en toetsing door de gemeente van initiatief Principe door B&W en gemeenteraad over het initiatief	1 jaar
Voorbereidings- en planvormingsfase	Planontwerp en voorbereiding van nieuw bestemmingsplan	2-7 jaar
	Toetsing en beoordeling planontwerp en sluiten van anterieure overeenkomst. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad Aanvraag en verlening omgevingsvergunning Bezwaar en beroep	
Uitvoeringsfase	Voorbereiding, uitvoering en oplevering	1-2 jaar

Addendum op de Prestatieafspraken 2019 — 2024, aldus dus overeengekomen op 18 februari 2020 te Doorn,

Heuvelrug Wonen,

directeur bestuurder Jos Sleyfer

.....

Rhenam Wonen,

directeur bestuurder Pieter Thoben

.....

Woningbouwvereniging Maarn

directeur bestuurder Kees de Wolf

.....

Gemeente Utrechtse Heuvelrug,

wethouder Wonen Rob Jorg

.....

Huurdersraad Maarn- Maarsbergen

voorzitter Guy Stanworth

.....

HBV-Heuvelrug Wonen

voorzitter Henny Kievith

.....

Huurdersplatform Amerongen en omgeving

voorzitter Martijn Cappenberg

.....