

# Prestatieafspraken 2023 tot en met 2025

## Wijk bij Duurstede



---

9 december 2022

## **Prestatieafspraken Heuvelrug Wonen, HBV-HW & gemeente Wijk bij Duurstede** *Meerjarige prestatieafspraken 2023 tot en met 2025*

### **Inhoud**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Algemeen .....   | 2 |
| 1.1 | Inleiding .....  | 2 |
| 1.2 | Woonvisie en bod .....                                       | 2 |
| 1.3 | Rijksprioriteiten en Nationale Prestatieafspraken .....      | 2 |
| 1.4 | Realisatie van gemaakte afspraken .....                      | 3 |
| 2.  | Bod op de Prestatieafspraken 2023 tot en met 2025 .....      | 3 |
| 2.1 | Bijdragen aan de bouwopgave.....                             | 3 |
| 2.2 | Zorgen voor betaalbaarheid .....                             | 4 |
| 2.3 | Investeren in een duurzame sociale huurwoning-voorraad ..... | 5 |
| 2.4 | Realiseren van wonen met zorg .....                          | 6 |
| 2.5 | Huisvesten van spoedzoekers.....                             | 6 |
| 2.6 | Investeren in leefbaarheid .....                             | 7 |
| 3.  | Financiële paragraaf corporatie.....                         | 8 |
| 3.1 | Financiële parameters .....                                  | 8 |
| 3.2 | Streefwaarden ratio's corporatie .....                       | 9 |
| 4.  | Ondertekening .....  | 9 |

## **1. Algemeen**

### **1.1 Inleiding**

Heuvelrug Wonen is per 1 januari 2022 gefuseerd met Wbs Cothen. Heuvelrug Wonen heeft samen met haar huurdersbelangenvereniging HBV-HW een bod uitgebracht op de Woonvisie van Wijk bij Duurstede. Hierbij ligt de nadruk op de volkshuisvesting in het dorp Cothen, alwaar Heuvelrug Wonen haar bezit heeft.

Dit bod is besproken met de gemeente Wijk bij Duurstede. Samen zijn we tot deze meerjarige prestatieafspraken gekomen voor 2023 tot en met 2025.

### **1.2 Woonvisie en bod**

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft februari 2022 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Op deze Woonvisie hebben Heuvelrug Wonen en HBV-HW een bod gedaan.

### **1.3 Rijksprioriteiten en Nationale Prestatieafspraken**

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld langs in lijn met de rijksprioriteiten met betrekking tot de volkshuisvesting in de periode van 2021 tot 2025, zoals de overheid ze eind 2020 heeft voorgeschreven:

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
- Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
- Investeren in leefbaarheid - *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

Deze prioriteiten stimuleren dat in de lokale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aandacht wordt besteed aan met de corporatiesector vastgestelde thema's, aansluitend op de woonvisie van de gemeente. De rijksprioriteiten hebben we in de prestatieafspraken aangehouden voor de thematische indeling van de afspraken. Bij elke prioriteit is kort aangegeven wat de overheid onder dit thema verstaat.

Op 30 juni 2022 heeft de overheid prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG in ruil voor afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit brengt grote volkshuisvestelijke opgaven mee voor de sector en dus ook Heuvelrug Wonen. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Vertaald naar Heuvelrug Wonen gaat dit om een bedrag van circa € 2,35 miljoen.

De Nationale Prestatieafspraken zijn vertaald naar provinciaal niveau. In de lokale prestatieafspraken maken gemeenten en corporaties afspraken over hun bijdrage. De investeringsruimte die de afschaffing van de heffing voor Heuvelrug Wonen moet opleveren gaat voor een groot deel op aan belastingen, zoals de toenemende VPB. Heuvelrug Wonen investeert graag in betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw.

Mocht de visie van de overheid wijzigen en aanleiding geven tot aanpassingen op de prestatieafspraken, dan bespreken we dat en volgt mogelijk een addendum op de prestatieafspraken 2023 tot en met 2025.

#### **1.4 Realisatie van gemaakte afspraken**

Om te voorkomen dat de Prestatieafspraken een papieren tijger wordt, stellen we voor om elk jaar met elkaar aandacht te besteden aan het monitoren van de realisatie van de gemaakte afspraken. Dit doen we in gesprekken met elkaar. Streven is elk tertiaal op ambtelijk niveau en twee keer per jaar op bestuurlijk niveau. Het vieren van successen en delen van informatie moet bijdragen aan een prettige samenwerking en wederzijds vertrouwen.

## **2. Bod op de Prestatieafspraken 2023 tot en met 2025**

### **2.1 Bijdragen aan de bouwopgave**

*door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*

#### **Toelichting op rijksprioriteit door de overheid:**

*Het woningtekort en de woningbouwopgave in Nederland is groot, in het betaalbare huursegment. Dit betekent dat een versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen nodig is. Corporaties zijn vanuit hun kerntaak in de positie om bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw in de sociale huursector, door meer sociale huurwoningen te bouwen. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen prestatieafspraken maken over manieren om de bouw te bewaken en aan te jagen, daarbij aandacht hebbende voor de behoeften van de doelgroep.*

#### **Toelichting op de Nationale Prestatieafspraken t.a.v. Beschikbaarheid:**

- Bouw van 250.000 sociale huurwoningen tot 2030
- Bouw van 50.000 midden huurwoningen tot 2030
- Provincies en gemeenten stellen voor eind 2022 samen met corporaties en huurders regionale woondeals op; gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen; per gemeente streven naar 30% sociale huur

Van de nationale bouwopgave moeten 83.500 woningen worden bijgebouwd in de Provincie Utrecht, waarvan 25.700 sociale huurwoningen en 2.310 midden-huurwoningen door corporaties. Deze nieuwbouwopgave, evenredig verdeeld over corporaties, naar omvang, komt voor Heuvelrug Wonen neer op zo'n 400 nieuwe sociale huurwoningen en

80 middenhuurwoningen van 2022 tot en met 2030, totaal voor de Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

### **Lokale prestatieafspraken:**

- Heuvelrug Wonen garandeert een minimale voorraad sociale huurwoningen in Cothen van 276 woningen. En 19 woningen in de vrije sector (voorraad per 31-12-2021).
- We heroverwegen de verkoopvijver van 24 woningen vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen. Gezien de schaarste op de woningmarkt en de beperking van uitbreiding van de woningvoorraad in Cothen, hanteert Heuvelrug Wonen het uitgangspunt geen sociale huurwoningen te verkopen. Indien we hier van willen afwijken, bespreken we dit met de gemeente.
- In 2022 bouwt Heuvelrug Wonen in ieder geval 5 woningen in Cothen aan de Bloemenwaard en 3 aan de Toon van Dijkstraat. (Oplevering voorjaar 2023)
- Daar waar nieuwbouwprojecten in de sociale sfeer zijn, heeft Heuvelrug Wonen zeker interesse om bij te dragen. En verwachten we dat de gemeente hiervoor goede locaties aandraagt.
- Wanneer sprake is van extra druk op de woningmarkt door een onvoorziene toestroom van woningzoekenden, zoals bij de vluchtelingenstroom uit Oekraïne denkt Heuvelrug Wonen graag mee in het zoeken naar een passende oplossing (zie ook 'Huisvesten spoedzoekers').

## **2.2 Zorgen voor betaalbaarheid**

*door inzet van lokaal maatwerk<sup>1</sup>*

### **Toelichting op rijksprioriteit door de overheid:**

*Algemene huurgrenzen, zoals de maximale huur voor sociale huurwoningen in het DAEB-segment en het passend toewijzen, dragen bij aan betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen. Corporaties kunnen daarnaast individueel maatwerk leveren dat is gericht op het (tijdelijk) verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder.*

*Woningcorporaties hebben enige vrije toewijzingsruimte. Dit betekent dat zij een deel van hun woningen mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren. Zo kan individueel maatwerk geboden worden aan bijvoorbeeld starters, ouderen of (grote) gezinnen.*

### **Toelichting op de Nationale Prestatieafspraken t.a.v. Betaalbaarheid:**

- Generiek: huurmatiging voor alle huurders komende drie jaar, max. huursomstijging 0,5% lager dan CAO-loonstijging
- Maatwerk: 510.000 huurders tot 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot 550 euro (prijsspeil: 2020)  
Circa 30% van de huurders van Heuvelrug Wonen behoort tot deze groep.
- De generieke huurbevrozing in 2024 uit het Coalitieakkoord wordt geschrapt.
- Corporaties gaan (nieuwe) middenhuur woningen toewijzen aan doorstromers uit sociale huur.

### **Lokale prestatieafspraken:**

- Heuvelrug Wonen hanteert een eigen huurbeleid/ huurbeleidskader, waarbij aan het Sociaal Huurakkoord wordt geconformeerd, welke in overeenstemming met de eigen huurdersorganisatie is opgesteld.
- Heuvelrug Wonen hanteert een eigen duurzaamheidsbeleid. Hierbij wordt ingezet op het verlagen van de energielasten. In het Sociaal Huurakkoord zijn Aedes en Woonbond vergoedingentabellen met elkaar overeengekomen voor een eerlijke

---

<sup>1</sup> De overheid bedoelt met de term 'lokaal maatwerk' niet hetzelfde als Heuvelrug Wonen in paragraaf 2.4.

huurverhoging in relatie tot verduurzamingsinvesteringen. De compensatie die de huurder betaalt, is lager dan de voorgeschreven vergoeding in eerder genoemde vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond. Het duurzaamheidsbeleid is in overeenstemming met de eigen huurdersorganisatie opgesteld.

- Heuvelrug Wonen en de gemeente Wijk bij Duurstede sluiten in 2023 een convenant Vroegsignalering, waarin nadere samenwerkingsafspraken worden gemaakt voor het tijdig signaleren van problematische schulden en het aanbieden van hulp daarbij.
- Het aantal woningen dat de corporaties aan bijzondere doelgroepen verhuren neemt toe. Denk hierbij aan de statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, beschermd wonen, urgenten. Maximaal 30% van het totale aanbod van vrijkomende woningen die via Woningnet worden geadverteerd gaan naar bijzondere verhuringen. Bij overschrijding van dit percentage wordt opnieuw met elkaar gekeken of dit percentage moet worden herzien. Het huisvesten van statushouders is in de gemeente verdeeld over de corporaties, naar rato. Heuvelrug Wonen zet zich in voor haar deel.

### **2.3 Investeren in een duurzame sociale huurwoning-voorraad**

*door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.*

#### **Toelichting op rijksprioriteit door de overheid:**

Corporaties hebben een opgave in het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en hebben daarbij aandacht voor kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. Door het aanbrengen van isolatie en een goede schil wordt de woning toekomstbestendiger, comfortabeler en energiezuiniger. Een gezond en prettig binnenklimaat voorkomt o.a. schimmel- en vochtproblematiek. Tegenover deze investeringen staat een lagere energierekening. Dat draagt bij aan betaalbaar wonen. Er gaat aandacht uit naar gezondheidsbedreigende aspecten als brandveiligheid, asbest en het verwijderen van loden leidingen. Dit alles bovenop het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is aan de verhuurders gevraagd bij te dragen aan het aardgasvrij of aardgasvrij-ready maken van woningen.

#### **Toelichting op de Nationale Prestatieafspraken t.a.v. Duurzaamheid:**

- Corporaties gaan woningen met E/F/G-label versneld verduurzamen tot 2028. In de gemeente Wijk bij Duurstede (Cothen) heeft Heuvelrug Wonen 65 woningen met een E/F/G-label (status in systeem per 1 november 2022).
- 675.000 woningen versneld verduurzaamd in 2030.
- 450.000 woningen 'gasloos' in 2030.
- 1,5 miljard euro voor aanpak vocht en schimmel.

#### **Lokale prestatieafspraken:**

- De ambitie van Heuvelrug Wonen is gemiddeld label A in 2026 over haar gehele bezit. Hierbij wordt allereerst ingezet op isolerende maatregelen. Nieuwbouw is energiezuinig en gasloos, conform bouwbesluit. Bij het realiseren van deze ambitie is Heuvelrug Wonen, binnen de huidige regelgeving, afhankelijk van de instemming van de huurders om een wijziging aan het gehuurde aan te brengen. In 2023 bekijken we hoe onze woningen in Cothen in deze ambitie worden geïntegreerd. De woningen met de slechtste energielabels worden hierbij als eerste aangepakt.
- Heuvelrug Wonen voert haar eigen duurzaamheidsplan uit voor haar gehele bezit, hierin worden de woningen uit Cothen in 2023 opgenomen.
- Heuvelrug Wonen doet alle huurders in een woning met label C of slechter een aanbod voor de verduurzaming van de woning om boven genoemde ambitie waar te maken.
- De huurdersorganisatie en corporatie dragen graag bij aan de totstandkoming en uitvoering van de Energietransitie en Transitievisie Warmte van de gemeente.

- Heuvelrug Wonen steunt de acties van de gemeente Wijk bij Duurstede in het omlaag brengen van de energierekening van bewoners, zoals de omruilactie van lampen en de initiatieven van de Eigenwijkse Energiecoöporatie. Dit doet ze door bij te dragen aan de bewustwording in de communicatie-uitingen.
- Gemeente en corporaties adviseren, in samenwerking met de huurdersorganisaties, de inwoners/bewoners over duurzaam gedrag en het voorkomen van schimmel in hun woning.

## **2.4 Realiseren van wonen met zorg**

*door passende woonvormen en samenwerking*

### **Toelichting op rijksprioriteit door de overheid:**

Een deel van de mensen die in een corporatiewoning woont of daar wil wonen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang.

Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en in samenwerking met partijen op lokaal niveau.

### **Lokale prestatieafspraken:**

- In samenwerking met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen willen we dat onze bewoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag zoveel mogelijk in staat zijn eigen regie te voeren over hun leven. Dat ze wonen in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deel kunnen nemen aan de lokale samenleving. Heuvelrug Wonen bekijkt met grote interesse de mogelijkheden waar ze hieraan kan bijdragen.
- De gemeente heeft een jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Heuvelrug Wonen levert hier een bijdrage aan.
- Totdat de nieuwe huisvestingsverordening van kracht is, passen we waar nodig lokaal maatwerk toe. Uitgangspunt is maximaal 25%. Gemeente en woningcorporaties overleggen wanneer de grens dreigt te worden overschreden en leggen vast waarom we vinden dat we toch lokaal maatwerk moeten toepassen, of niet.
- We passen bij het huisvesten van ouderen in seniorenwoningen in de gemeente Wijk bij Duurstede altijd lokaal maatwerk toe, zodat zij altijd in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.
- Bij nieuwbouwprojecten in de gemeente Wijk bij Duurstede wordt altijd lokaal maatwerk toegepast.
- Medio 2023 verschijnt er een nieuwe huisvestingsverordening. Heuvelrug Wonen wordt nauw betrokken bij het aanpassen van de huisvestingsverordening. Na vaststelling van de huisvestingsverordening maken we nadere afspraken over lokaal maatwerk.
- In de wijkgerichte aanpak zoeken we de samenwerking. Heuvelrug Wonen en de gemeente Wijk bij Duurstede nemen deel aan diverse programma's die voorzien in huisvesting van kwetsbare mensen (zie ook Leefbaarheid).

## **2.5 Huisvesten van spoedzoekers**

*door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.*

### **Toelichting op rijksprioriteit door de overheid:**

Mensen die met haast een woning nodig hebben, worden ook wel spoedzoeker genoemd. Dit zijn niet per definitie mensen met de status 'urgenten'. Spoedzoekers zijn te helpen met een tijdelijke oplossing, zoals een tijdelijk wooncontract en/of flexibele huisvesting. Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten van 2 jaar of korter aanbieden aan reguliere huurders. Dit mogen zij wel doen aan een aangewezen groep



huurders/spoedzoekers.

### **Lokale prestatieafspraken:**

- Tijdelijke huurcontracten mogen alleen worden aangeboden aan een aangewezen groep huurders/spoedzoekers. De gemeente, corporaties en eventuele andere stakeholders, zoals grondeigenaren, verkennen met elkaar wie en wat we verstaan onder spoedzoekers en flexwoningen en waar de kansen en mogelijkheden in de gemeente Wijk bij Duurstede liggen. Concreet wordt hier over nagedacht in het zoeken naar snelle huisvesting voor de vluchtelingenstroom uit de Oekraïne.
- Extra woningen voor deze groep, eventueel op basis van tijdelijke vergunningen en tijdelijke locaties, realiseren we graag. Voorwaarde daarbij is wel, dat de tijdelijke woningen daarna een definitief leven krijgen op een definitieve locatie. Op deze manier zorgen we ervoor dat er geen maatschappelijk vermogen verloren gaat.
- 'Living Lab/Eerst een Thuis'  
In dit project werken meer gemeenten uit de U16, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere samenwerkingspartners samen aan een duurzaam thuis voor dak- en thuisloze personen in regio Utrecht. Met begeleiding en ondersteuning op maat helpen we deze mensen op weg naar herstel en een zelfstandig bestaan. Bovendien verlichten we de druk op de daklozenopvang en maatschappelijke (vervolg)voorzieningen en experimenteren en innoveren we op het gebied van preventie.
- In de regio Zuidoost Utrecht werken gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties samen om de zorg en huisvesting voor kwetsbare burgers zo goed mogelijk te organiseren. Om bij te dragen aan het gezamenlijke vormgeven van opvang en beschermd wonen in de regio, nemen Heuvelrug Wonen en de gemeente Wijk bij Duurstede deel aan het bestuurlijk overleg *zorg en huisvesting kwetsbare burgers* regio Zuidoost Utrecht.

## **2.6 Investeren in leefbaarheid**

*door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.*

### **Toelichting op rijksprioriteit door de overheid:**

In sommige wijken, vaak met corporatiebezit, dreigt de leefbaarheid achteruit te gaan. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in leefbaarheid door wijken te mengen, ontmoeting tussen bewoners mogelijk te maken en door te investeren in sociaal beheer. Ook in wijken waar het goed gaat met de leefbaarheid, helpt dit om de leefbaarheid op peil te houden.

Voor het opbouwen en onderhouden van duurzame relaties vormt ontmoeting de basis. Ontmoeting draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenhang in de buurt. In een meer proactieve benadering kunnen corporaties de bewoners meer betrekken bij grote veranderingen en de ruimte geven om zelf met hun leefomgeving aan de slag te gaan.

Voor de leefbaarheid in wijken is het van belang dat corporaties hun sociaal beheer intensiveren. Doordat sommige medewerkers van corporaties achter de voordeur van huurders komen, weten woningcorporaties wat er speelt en leeft in de wijk en kunnen klachten of overlastsituaties worden voorkomen. In sommige situaties is samenwerking tussen lokale partijen van belang in het oplossen of verbeteren van de situatie. Gemeenten hebben een regierol op het gebied van leefbaarheid in de wijk.

### **Toelichting op de Nationale Prestatieafspraken t.a.v. Leefbaarheid:**

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten. Corporaties en gemeenten zijn zeer gemotiveerd om hun inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de

leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Het hebben van kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten is hierbij van belang. Gemeente, corporaties en zorgpartijen werken samen om 'een (t)huis voor iedereen' te realiseren.

### **Lokale prestatieafspraken:**

- We werken wijk- en buurtgericht om te zorgen dat huurders zich thuis voelen in de buurt en trots zijn op hun buurt. Dit doen we samen. We bouwen verder aan netwerkverbindingen, participanten in het sociaal domein waarmee we door samen denken en samen doen zorgen voor 'ontmoeting', integratie en langer zelfstandig kunnen wonen. Dit concept noemen we 'Kracht in de wijk'. In 2023 gaan een sociaal wijkbeheerder en een woonconsulent van Heuvelrug Wonen hierover in gesprek met de gemeente Wijk bij Duurstede om dit ook binnen Cothen uit te rollen. We sluiten hierbij aan op de al bestaande initiatieven.
- BOG/MOG; Heuvelrug Wonen heeft 6 verhuringen in het dienstencentrum (31-12-2021). Dit betreft de apotheek Cothen, een huisartsenpraktijk, fysiotherapie Somatic, Buurtzorg Cothen, een pedicurepraktijk, een tandartspraktijk. Daarnaast verhuurt Heuvelrug Wonen een pand aan een supermarkt (Spar) en aan de muziekvereniging Excelsior Cothen. Verder staat één ruimte leeg. Heuvelrug Wonen verhuurt de supermarkt in Cothen tegen een huurprijs die is gebaseerd op de omzet van de supermarkt. Hierdoor dragen we bij aan het bestaansrecht in onzekere tijden. De verhuringen aan bestaande, zittende huurders wordt voortgezet voor de duur van de huurcontracten Wanneer een huurder de huur opzegt, heroverweegt Heuvelrug Wonen de toekomstige bestemming van de ruimte.
- Voor een proefperiode van 2 jaar (vanaf 1 januari 2023) neemt Heuvelrug Wonen de kosten op zich voor het vervangen of verwijderen van elektronische sloten bij bezit dat in eigendom is van heuvelrug Wonen. De abonnementskosten van het elektronisch slot zijn voor de bewoner (/cliënt). Na de proefperiode evalueert Heuvelrug Wonen het gebruik van een elektronisch slot ten opzichte van een sleutelkastje. Op basis van de evaluatie wordt een keuze gemaakt in het gebruik van elektronische sloten in de toekomst.
- Als blijkt dat er actie moet worden ondernomen om de leefbaarheid te verbeteren of op peil te houden, pakt de gemeente Wijk bij Duurstede hierin haar regierol en neemt verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid in de wijken. Dit betekent dat de gemeente haar verantwoordelijkheid pakt bij de aanpak van leefbaarheidsproblemen in de openbare ruimten en op gemeentegrond. De gemeente is zichtbaar in de wijken en stimuleert ontmoeting en verbinding. De corporatie doet dit ook in de wijken waar zij bezit heeft. Ieder vanuit zijn eigen rol. De gemeente en Heuvelrug Wonen zoeken elkaar en hun samenwerkingspartners (zoals buurtzorg en Quarijn) elkaar op, zoals bij wonen-zorg beschreven.

## **3. Financiële paragraaf corporatie**

### **3.1 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.

### 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.

## 3.2 Streefwaarden ratio's corporatie

| HeuvelrugWonen 2022 - 2026         |               |          |          |          |          |          |                  |
|------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------|
| DAEB                               | Norm WSW      | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | Voldoet aan norm |
| ICR                                | minimaal 1,40 | 2,02     | 2,25     | 2,41     | 2,23     | 2,57     | V                |
| LTV o.b.v. Beleidswaarde           | minimaal 15%  | 35,9%    | 38,0%    | 39,2%    | 39,9%    | 40,5%    | V                |
| Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde | maximaal 85%  | 65,5%    | 63,4%    | 62,3%    | 61,7%    | 61,4%    | V                |
| Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW) | maximaal 70%  | 22,2%    | 22,8%    | 22,8%    | 22,4%    | 21,7%    | V                |
| Niet-DAEB                          | Norm WSW      | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | Voldoet aan norm |
| ICR                                | minimaal 1,80 | 2,24     | 6,39     | 7,06     | 6,98     | 7,10     | V                |
| Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde | minimaal 40%  | 19,5%    | 17,8%    | 16,2%    | 14,5%    | 12,9%    | V                |
| LTV o.b.v. Beleidswaarde           | maximaal 75%  | 76,6%    | 78,2%    | 79,9%    | 81,4%    | 82,9%    | V                |
| Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW) | maximaal 70%  | 16,3%    | 14,7%    | 13,1%    | 11,6%    | 10,1%    | V                |
| Geconsolideerd                     | Norm WSW      | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | Voldoet aan norm |
| ICR                                | minimaal 1,40 | 2,03     | 2,40     | 2,56     | 2,38     | 2,70     | V                |
| Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde | minimaal 15%  | 34,6%    | 36,5%    | 37,4%    | 38,0%    | 38,4%    | V                |
| LTV o.b.v. Beleidswaarde           | maximaal 85%  | 65,2%    | 63,1%    | 62,0%    | 61,4%    | 61,0%    | V                |
| Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW) | maximaal 70%  | 21,9%    | 22,4%    | 22,4%    | 21,9%    | 21,1%    | V                |
| Onderpandratio                     | maximaal 70%  | 21,9%    | 22,4%    | 22,4%    | 21,9%    | 21,1%    | V                |
| Extra gegevens                     | Norm WSW      | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     |                  |
| Aantal gewogen VHE's               |               | 3.781    | 3.813    | 3.826    | 3.824    | 3.822    |                  |
| Schuld per VHE*                    | € 50.000      | € 28.400 | € 30.100 | € 30.900 | € 31.400 | € 31.800 |                  |

## 4. Ondertekening



Wethouder Wonen,  
Gemeente Wijk bij Duurstede

Hans Buijtelaar

Voorzitter HBV-HW

Jaap Groeneveld

Directeur-bestuurder  
Heuvelrug Wonen

Jos Sleyfer