

SAMEN VOORUIT

IN HENDRIK-IDO-AMBACHT

PRESTATIEAFSPRAKEN
2024-2025

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Rhiant
Huurdersraad Rhiant
Trivire
Huurdersparticipatieraad Trivire

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Hendrik-Ido-Ambacht

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, Rhiant, Trivire, de Huurdersraad van Rhiant en de Huurdersparticipatieraad Trivire. Via deze gezamenlijke afspraken geven partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het coalitieprogramma 2022-2026 'Samen voor Ambacht'. Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Hendrik-Ido-Ambacht ook in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda (woondeal) Zuid-Holland Zuid. Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Ambachtse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn.

Partijen willen in de breedte werken aan wonen, dat betekent inzet op nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en een goede balans in de huisvesting van alle doelgroepen.

Deze prestatieafspraken van 2024 tot en met 2025 zijn te beschouwen als kaderafspraken én als werkafspraken. Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Hendrik-Ido-Ambacht en daarna per thema de concrete afspraken. De hoofdthema's zijn:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Samenleving
4. Organisatie en samenwerking

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren, is een samenwerkingsstructuur afgesproken en wordt de voortgang periodiek gerapporteerd.

Inhoud van de prestatieafspraken

1.	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	4
1.1	Uitbreiding sociale woningvoorraad.....	4
1.2	Betaalbare woonlasten.....	5
1.3	Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming.....	6
2.	Duurzaamheid	7
2.1	Energietransitie	7
2.2	Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties	7
2.3	Klimaatadaptatie	7
3.	Samenleving	9
3.1	Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen	9
3.2	Seniorenhuisvesting	10
3.3	Leefbaarheid	10
4.	Organisatie en samenwerking	11
4.1	Vormgeving van samenwerking	11
4.2	Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	11

Overeengekomen te Hendrik-Ido-Ambacht op 6 februari 2024

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht**

De heer Steven van Die, wethouder



.....

Namens de **woningcorporaties**

Mevr. M. Korevaar namens Rhiant



.....

Mevr. A. Nagel namens Trivire



.....

Namens de **Huurdersorganisaties**

Mevrouw B. Besse namens Huurdersraad Rhiant

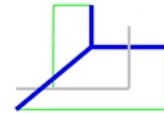
STICHTING HUURDERSRAAD

RHIANT



.....

De heer H. Schuitema namens Huurdersparticipatieraad Trivire



.....

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

AMBITIE

De behoefte aan betaalbare woningen in Hendrik-Ido-Ambacht is groot. Partijen zetten in op het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen en sturen er bij nieuwbouwontwikkelingen op dat 30% van de ontwikkeling in het sociale huursegment valt. In de periode tot en met 2025 wordt vol ingezet op daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwplannen én op het zoeken naar nieuwe ontwikkelkansen. Daarnaast zetten corporaties in op het bevorderen van doorstroming.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, dat de woonlasten van de Ambachtse huurders betaalbaar blijven. De corporaties hanteren daarom, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, een gematigd en transparant huurbeleid. Daarnaast zorgen de corporaties er via de verduurzaming van hun woningvoorraad voor dat de energielasten betaalbaar blijven.

1.1 Uitbreiding sociale woningvoorraad

Nr	Afspraak	Trekker
1.1.1	Op peildatum 1 januari 2023 is de omvang van de totale sociale huurwoningvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht 2.840 woningen. Partijen zetten in op het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen en sturen er bij nieuwbouwontwikkelingen op dat 30% van de ontwikkeling in het sociale huursegment valt. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.	Corporaties
1.1.2	Bij de 'schoollocaties' is het uitgangspunt vooralsnog om ten minste 30% sociale huurwoningen toe te voegen. Partijen verkennen voor medio 2024 samen de mogelijkheden en de randvoorwaarden waaronder het aandeel sociale huur op deze locaties kan worden uitgebreid. Hierover wordt medio 2024 in het bestuurlijk overleg een besluit genomen.	Gemeente
1.1.3	De gemeente en de corporaties gaan minimaal tweemaal per jaar met elkaar in overleg om nieuwbouwlocaties door te nemen. De corporaties informeren hun huurdersorganisaties over de resultaten. Partijen benutten het overleg om mogelijkheden tot uitbreiding van de nieuwbouw te bespreken. Hoewel de focus ligt op permanente woningbouw, worden ook kansen voor realisatie van flexwoningen verkend. Daar waar sprake is van knelpunten (zoals parkeernormen en grondprijzen), spannen partijen zich in om deze knelpunten vanuit het gezamenlijke belang weg te nemen. Waar nodig worden knelpunten bestuurlijk geagendeerd.	Gemeente
1.1.4	Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gelden als uitgangspunt de parkeernormen zoals zijn vastgelegd in de lokale "Parkeernota nieuwe ontwikkelingen 2018", waarbij deze waar mogelijk situationeel (/per project) kunnen worden aangepast.	Gemeente
1.1.5	Rhiant onderzoekt de mogelijkheden om de herstructureringsplannen te versnellen danwel de volgorde van sloop-nieuwbouw aan te passen, en bespreekt in het derde kwartaal van 2024 de uitkomst van het onderzoek met de gemeente, Trivire en de huurdersorganisaties.	Rhiant

1.1.6	Verkoop van corporatiewoningen is geen doel op zich, maar kan een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering of een gebalanceerd voorraadbeleid zijn. De corporaties zijn terughoudend met verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Trivire verkoopt in Hendrik-Ido-Ambacht in 2024-2025 geen sociale huurwoningen, Rhiant verkoopt enkele woningen waar sprake is van 'gespikkeld bezit'. Het verkoopbeleid wordt afgestemd met de eigen huurdersorganisatie.	Rhiant
1.1.7	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (dit zijn huurwoningen met een aanvangs-huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, die in 2023 € 808,06 bedraagt) geldt een maximale grondprijs. In de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn 2016-2025 is aangegeven dat de maximale grondprijs in 2016 € 14.822 (ex BTW) bedroeg en dat in de lokale prestatieafspraken jaarlijks de geïndexeerde grondprijs wordt opgenomen. Per 1 januari 2024 geldt een grondprijs van € 17.999 ex BTW), uitgaande van de indexering van de maximale huurprijsgrenzen die de minister jaarlijks bekend maakt. In de regionale PALT is ook nog een stapelingsfactor afgesproken: 0,9 voor twee woonlagen, 0.8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. In Hendrik-Ido-Ambacht geldt een stapelingsfactor van 0,75 ook voor vijf of meer woonlagen.	

1.2 Betaalbare woonlasten

Nr	Afspraak	Trekker
1.2.1	De corporaties en huurdersorganisaties verbinden zich aan de landelijke afspraak dat de huursom van corporaties in 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Aandachtspunt hierbij is dat dit bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders, maar dat de investeringsruimte van corporaties hierdoor wel onder druk komt te staan.	Corporaties
1.2.2	Corporaties zorgen voor gematigde huurprijzen. Rhiant zet als extra middel het 'tweehuren-beleid' in, Trivire topt sommige woningen 'extra' af.	Corporaties
1.2.3	De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten Rhiant en Trivire in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van hun sociale huurwoningen in Hendrik-Ido-Ambacht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Jaarlijks vindt overleg plaats tussen de corporaties en hun eigen huurdersorganisatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging (adviesrecht) en de verantwoording van de opbrengsten.	Corporaties
1.2.4	De gemeente draagt bij aan betaalbare woonlasten door de gemeentelijke heffingen in 2024 niet meer dan inflatie te laten stijgen. De gemeente zet dit beleid in 2025 voort, tenzij financiële redenen er aanleiding toe geven om hiervan af te wijken. Huurders met een laag inkomen en weinig vermogen kunnen bij de gemeente kwijtschelding aanvragen.	Gemeente
1.2.5	Vanaf 1 januari 2022 mag maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde staatssteungrens. De corporaties kunnen van de mogelijkheid	Corporaties

	gebruik maken om dit percentage te verhogen naar 15%, omdat huishoudens met een middeninkomen op de huidige woningmarkt vaak tussen wal en schip vallen. Partijen monitoren jaarlijks het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan.	
--	---	--

1.3 Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming

Nr	Afspraak	Trekker
1.3.1	De gemeente en de corporaties zetten de samenwerking in het convenant 'Werkafspraken preventie huisuitzetting 2022 – 2025, Drechtsteden en Alblasserwaard' voort en dragen hiermee bij aan de regionale afspraken die gemaakt zijn over het voorkómen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen.	Corporaties
1.3.2	Specifiek voor hulp bij het verlagen van energiekosten, zet de gemeente de 'energiehulp' in voor bewoners die wonen in woningen met een slecht energielabel. De gemeente verkent of huurders in corporatiewoningen met een goed energielabel maar met een hoge energierekening en huurachterstanden, ook een beroep kunnen doen op de energiehulp.	Gemeente

2. Duurzaamheid

AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering, onderkennen partijen de noodzaak om toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Partijen maken vaart met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit. Ook werken partijen samen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Op het gebied van woningkwaliteit zorgen corporaties ervoor dat huurders in Hendrik-Ido-Ambacht nu en in de toekomst wonen in goed geïsoleerde, veilige en goed onderhouden woningen.

2.1 Energietransitie

Nr	Afspraak	Trekker
2.1.1	De gemeente heeft een Warmtetransitievisie. Partijen werken onder regie van de gemeente gezamenlijk aan een wijkuitvoeringsplan voor de wijk Oostendam/Kruiswiel. In deze buurt heeft het warmtenet van HVC de voorkeur als energiedrager voor het verwarmen van de woningen.	Gemeente
2.1.2	Voor de overige wijken (waar de energiedrager nog niet bekend is of waar all electric voorzien is), maken partijen in het Programmteam Warmte Hendrik-Ido-Ambacht in 2024 een planning voor de ontwikkeling van de wijkuitvoeringsplannen. Het programmteam komt ambtelijk en bestuurlijk minimaal 4 keer per jaar bij elkaar om de voortgang te bewaken.	Gemeente
2.1.3	De gemeente verduurzaamt haar maatschappelijk vastgoed en sluit deze waar mogelijk aan op het warmtenet om deze haalbaar en betaalbaar te maken. De gemeente sluit hiervoor een intentieovereenkomst met HVC.	Gemeente

2.2 Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties

Nr	Afspraak	Trekker
2.2.1	Conform de Nationale Prestatieafspraken heeft Rhiant uiterlijk eind 2028 alle woningen met een energielabel E, F of G uit haar woningvoorraad verbeterd naar minimaal label D (op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders). Uitzondering hierop zijn sloopwoningen. (Trivire heeft in Hendrik-Ido-Ambacht geen woningen met E, F of G energielabels.)	Rhiant

2.3 Klimaatadaptatie

Nr	Afspraak	Trekker
2.3.1	Partijen werken samen om de klimaatbestendigheid te vergroten en de gevolgen en schade van droogte, hitte en wateroverlast te beperken. De gemeente betreft corporaties bij de bespreking van de provinciale hittestresskaarten ('klimaatinformatiehub'). In de uitvoering van projecten in de openbare ruimte door de gemeente danwel onderhoudsprojecten door de corporaties, wordt samen invulling gegeven aan koppelkansen. Corporaties en gemeente doen dit in samenspraak met bewoners en maken waar mogelijk gebruik van het 'van-gevel-tot-gevel' principe.	Gemeente

2.3.2	De gemeente werkt aan een nieuw duurzaamheidsprogramma 2024-2030 waarin naast de opgave energietransitie en CO2-reductie ook de opgaven biodiversiteit, groen, klimaatadaptatie, circulaire economie en duurzame mobiliteit een plek krijgen. De gemeente organiseert in het eerste kwartaal van 2024 een informatiebijeenkomst voor de corporaties en de huurdersorganisaties om te bepalen of en zo ja, welke aanvullende afspraken partijen wensen te maken.	Gemeente
-------	---	----------

3. Samenleving

AMBITIE

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er een uitdaging ligt in het huisvesten van alle 'bijzondere doelgroepen'. De ambitie is om een goede balans te vinden in de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Partijen zien goede begeleiding en spreiding hierbij als belangrijke randvoorwaarden. Om de leefbaarheid in buurten en complexen te bewaken gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties intensiever samenwerken.

3.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

Nr	Afspraak	Trekker
3.1.1	De gemeente neemt initiatief tot het ontwikkelen van een woonzorgvisie in 2024 en betreft hierbij belangrijke stakeholders, waaronder de corporaties en huurdersorganisatie. Parallel aan het maken van de woonzorgvisie wordt onder regie van de gemeente een overlegstructuur ingericht tussen betrokken partners in Hendrik-Ido-Ambacht.	Gemeente
3.1.2	Partijen streven naar een goede balans tussen de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Hierbij geldt het toewijzen van minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan regulier woningzoekenden als signaalwaarde, zoals regionaal is afgesproken. Twee keer per jaar volgen partijen de stand van zaken via de beschikbaarheidsmonitor. Ze bespreken ambtelijk en bestuurlijk gezamenlijk de effecten van de huisvesting van aandachtsgroepen op slaagkansen, draagkracht in complexen en buurten, leefbaarheid, etc.	Corporaties en gemeente
3.1.3	De gemeente conformeert zich aan de regionale afspraken omtrent de huisvesting van kwetsbare groepen (vastgelegd in de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG)), waarbij vooralsnog geldt dat gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in samenwerking met de corporaties de opgave heeft jaarlijks 5 contingentwoningen beschikbaar te stellen.	Gemeente
3.1.4	De huisvesting van aandachtsgroepen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties. De corporaties huisvesten het aantal personen behorend tot aandachtsgroepen in beginsel naar rato van hun bezit in Hendrik-Ido-Ambacht.	Corporaties
3.1.5	Met het preventieplan 'De kracht van Ambacht' willen partijen voorkomen dat kleine hulpvragen uitgroeien tot complexe problemen waarvoor blijvend zwaardere ondersteuning nodig is. Partijen zetten de samenwerking hierin voort, waarbij voor de begeleiding en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen wordt samengewerkt met het sociaal wijkteam. Onder regie van de gemeente wordt onderzocht op welke wijze het casusoverleg met het sociaal wijkteam verstevigd kan worden.	Gemeente

3.2 Seniorenhuisvesting

Nr	Afspraak	Trekker
3.2.1	Partijen spannen zich in om 'langer zelfstandig thuis wonen' mogelijk te maken. Zodra de woonzorgvisie gereed is en zodra landelijke richtlijnen over het zorggeschikt maken van corporatiewoningen bekend zijn, stemmen partijen af of en zo ja welke aanvullende maatregelen qua zorg en welzijn getroffen worden in de woningvoorraad van de corporaties.	Gemeente

3.3 Leefbaarheid

Nr	Afspraak	Trekker
3.3.1	Partijen werken samen om de leefbaarheid op peil te houden danwel te brengen. In het 'overleg woonoverlast' maken gemeente en corporaties met andere relevante partners afspraken over de benodigde inzet. Indien een complex of buurt een integrale aanpak nodig heeft, wordt hier een projectmatige leefbaarheidsaanpak voor ontwikkeld.	Gemeente
3.3.2	Eén van de complexen waar een projectmatige aanpak voor wordt ontwikkeld en uitgevoerd, is Banckertplein. Dit bestaat uit een achter de voordeuraanpak en een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden om bij Banckertplein op basis van de 'Rotterdamwet' nieuwe huurders te screenen op bijvoorbeeld overlast en criminaliteit. De gemeente doet dit samen met Rhiant in het eerste kwartaal van 2024. Partijen ontwikkelen op basis van de uitkomsten een projectmatige integrale aanpak, waarbij de resultaten jaarlijks gemonitord worden.	Rhiant
3.3.3	Een ander complex waar een projectmatige aanpak voor wordt ontwikkeld en uitgevoerd is Tesselschadestraat. Trivire betreft de gemeente en andere partners waaronder het sociaal wijkteam bij de aanpak die is gericht op een combinatie van 'Achter de voordeur' en aanpak jeugdoverlast. Partijen zorgen voor een integrale aanpak, waarbij de resultaten jaarlijks gemonitord worden.	Trivire
3.3.4	Partijen onderzoeken in de eerste helft van 2024 de mogelijkheden om een 'convenant gegevensuitwisseling' overeen te komen, met als doel een overeenkomst te sluiten en een aanpak woonfraude te starten in 2025. Hierbij wordt gebruik gemaakt van ervaringen die hiervoor zijn opgedaan bij andere gemeenten in de regio.	Gemeente
3.3.5	Om betalingsproblemen en het bijplaatsen van afval door huurders te voorkomen, brengen partijen onder regie van de gemeente de nieuwe werkwijze over afval (invoering 1/1/2024) en de kwijtscheldingsregeling onder de aandacht van de huurders van de corporaties.	Gemeente
3.3.6	Partijen intensiveren de samenwerking rondom afvalproblematiek en illegale dumpingen. De gemeente draagt zorg voor een periodiek overleg tussen BOA's en betrokken corporatiemedewerkers.	Gemeente
3.3.7	Gemeente en corporaties maken samen met de politie werkafspraken om de besluitvorming en woningsluiting op basis van Opiumwet 13b te versnellen (einde Q1 2024).	Gemeente

4. Organisatie en samenwerking

AMBITIE

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, de corporaties en de huurdersorganisaties werken goed samen. De opgave in Hendrik-Ido-Ambacht vraagt om een intensivering van de samenwerking, waarbij de focus ligt op de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte afspraken. Partijen hanteren hierbij de volgende ‘gedragsregels’:

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We delen informatie die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

4.1 Vormgeving van samenwerking

Nr	Afspraak	Trekker
4.1.1	Ten minste twee maal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats tussen de gemeente (in aanwezigheid van de wethouder Wonen en de wethouder ‘Sociaal domein’), de corporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg, waar dit tot meerwaarde kan leiden.	Gemeente
4.1.2	Ten minste vier maal per jaar vindt overleg met een ambtelijke kerngroep plaats. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar eventuele werk- en projectgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.	Corporaties
4.1.3	Partijen houden in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening met de uitvoering van de prestatieafspraken.	Allen
4.1.4	Indien gewenst organiseren partijen een informatiebijeenkomst voor raadsleden van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht over actuele thema’s die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.	Gemeente

4.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

Nr	Afspraak	Trekker
4.2.1	Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2025. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2025 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2026.	Corporaties
4.2.2	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.	Allen

4.2.3	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.	Allen
4.2.4	Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.	Allen