

# vivare

## Prestatieafspraken 2016-2020:

### Actualisatie prestatieafspraken 2020

## 1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **Gemeente Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Hofstede gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
- **Vivare**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer E. Angenent, hierna te noemen: '**Vivare**'.
- **Huurdersvereniging Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer W. Jongejan, hierna te noemen: '**de HVR**'.

Gemeente, Vivare en de HVR gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2014-2020, door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in voorjaar 2015.


Deze prestatieafspraken 2016-2020 zijn geldig vanaf 1 november 2016 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als Vivare, als de HVR worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 12 december 2019 te Arnhem,

Gemeente Rheden: G. Hofstede

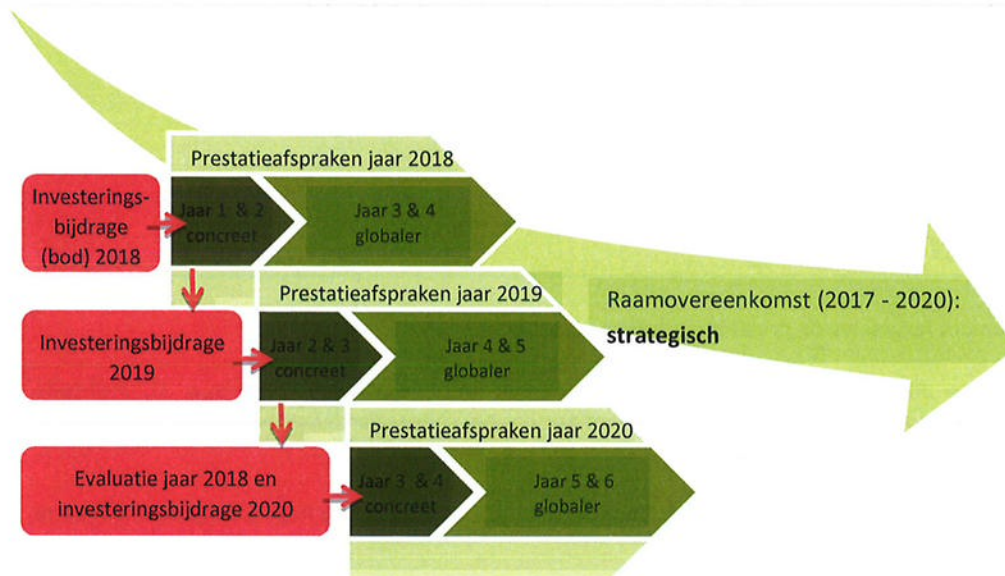
Vivare: E. Angenent

HVR: W. Jongejan



## 2 Inleiding

In april 2016 hebben de gemeente Rheden, Vivare en de Huurdersvereniging (HVR) samen prestatieafspraken afgesloten. Hoofdstuk 4 van de prestatieafspraken zijn dit jaar aangepast en bevatten naast de strategische doelstellingen ook de prestatieafspraken voor het jaar 2020. Ten behoeve van deze actualisatie heeft Vivare in juni 2019 een met de HVR afgestemd bod uitgebracht op de woonvisie. Op grond van de woonvisie en het bod zijn de partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties, dit is verwerkt in deze actualisatie. Schematisch ziet het proces om te komen tot de jaarlijkste prestatieafspraken er als volgt uit:



De zorg van de partijen gaat over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus van die visie ligt daarmee enerzijds op huishoudens met een laag inkomen tot € 38.035 belastbaar per jaar (prijspeil 2019, wettelijke *primaire doelgroep* woningcorporaties), en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 720,42 van de woningcorporaties (prijspeil 2019, wettelijke grens *sociale huurvoorraad*).

De opgave vanuit de woonvisie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de dorpen te bieden. Daarbij is er aandacht voor:

- 1) betaalbaarheid
- 2) beschikbaarheid
- 3) duurzaamheid en kwaliteit
- 4) leefbaarheid

Hoofdstuk 3 van de prestatieafspraken gaat over samenwerking en blijft onveranderd van kracht. Hoofdstuk 4 is aangepast en bevat naast de gezamenlijke doelen per thema ook de concrete uitvoeringsafspraken voor het jaar 2020.



## 3 Samenwerking

### Samenwerking

Gemeente, Vivare en HVR dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

De partijen betrekken elkaar actief bij beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate overlegstructuur en een actieve bijdrage aan overleggen. Gemeente, Vivare en HVR werken samen aan een gemeenschappelijke woningmarktanalyse en zijn bereid tot uitwisseling van (markt)informatie. De partijen zorgen ervoor dat de communicatie over projecten met een wederzijds belang in gezamenlijk overleg wordt afgestemd.

### Verantwoording

De partijen monitoren de voortgang van de afspraken. Daartoe geeft Vivare inzicht in de resultaten van woningtoewijzing. Hierin is aandacht voor opzeggingen, gemiddelde woontijd van woningzoekenden en benodigde meettijd per doelgroep (starters/doorstromers/mensen met WMO-indicatie). Jaarlijks worden de resultaten hiervan in een gezamenlijke voortgangsrapportage vastgelegd en besproken tijdens een bestuurlijk overleg. Aan de hand van deze rapportage en de invloeden van nieuw landelijk, gemeentelijk en/of Vivare-beleid worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld en wijzigingen schriftelijk vastgelegd.

Vivare verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag en de evaluatie van de prestatieafspraken over haar lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en stakeholders.

De gemeente informeert Vivare en de HVR over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Vivare en de huurders of voortvloeien uit afspraken tussen gemeente, Vivare en de HVR.

### Overleg

De gemeente, Vivare en de HVR voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Vivare initieert het bestuurlijk overleg en de gemeente fungeert als gastheer. Los van het gezamenlijke bestuurlijke overleg kunnen partijen op verzoek bilateraal overleg voeren. Zij betrachten hierbij maximale transparantie.

Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten. Verder is de monitoring van de prestatieafspraken een vast agendapunt en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid.

Een keer per jaar staat de voortgang van de samenwerking en proces van de prestatieafspraken centraal tijdens een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan.

Partijen gaan hierbij uit van de volgende omgangsregels:

- Gezamenlijkheid van gemeente, Vivare en de HVR is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt optimale transparantie naar elkaar.
- De woonvisie geeft het kader waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de drie partijen.
- Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen.
- Partijen benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Dit vraagt een uitnodigende houding naar elkaar.

### Jaaragenda

Om te komen tot een werkbaar en zich ontwikkelende samenwerking en prestatieafspraken, zijn volgende stappen jaarlijks van meerwaarde:

### ***Eerste kwartaal: evaluatie van het uitvoeringsprogramma voorgaande jaar***

In het eerste kwartaal evalueren de drie partijen het resultaat van de uitvoering van afspraken naar inhoud en proces over het voorgaande jaar. Daarmee ontstaat ook de basis voor de verantwoording door Vivare in haar volkshuisvestingsverslag dat uiterlijk 1 mei moet zijn ingediend.

### ***1 Juli: bod Vivare***

Conform de Woningwet 2015 brengt Vivare jaarlijks voor 1 juli haar bod uit (zo concreet mogelijk) met een doorkijk naar de periode 2020-2022. Dit doet zij vanaf dit jaar jaarlijks; de eerste twee jaar concreet met een doorkijk naar vijf jaar (afhankelijk van de termijn van de woonvisie). In het bod volgt Vivare de gewenste prestaties uit de woonvisie 2014-2020, zoals verwerkt in de gezamenlijke doelen van deze prestatieafspraken. Bovendien geeft Vivare daarbij aan welke prestaties zij van de gemeente en de HVR nodig hebben om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de woonvisie. Vivare overlegt met de HVR over het concept bod en legt die daarna ter advies voor.

### ***Vanaf 1 juli tot 1 november: werken aan prestatieafspraken***

In juli bespreekt het bestuurlijk overleg het bod van Vivare en geeft dit vrij voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken. Vervolgens gaan de partijen in overleg over de uitwerking van de prestatieafspraken. Hiertoe stellen zij een werkgroep in bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, Vivare en de HVR. De gemeente heeft in de werkgroep de rol van penvoerder.

De werkgroep komt na het bestuurlijk overleg minimaal 3 maal bijeen:

- Tijdens de eerste bijeenkomst wordt besproken in welke mate het bod aansluit bij de woonvisie en de gezamenlijke doelen. Tevens zullen de gemeente en de HVR dan aangeven welke prestaties zij voornemens zijn te leveren.
- Tijdens de tweede bijeenkomst wordt een eerste uitwerking van de prestatieafspraken besproken. Vertrekpunt is de uitwerking van de huidige set prestatieafspraken, die geactualiseerd zijn op basis van het bod en de voorziene bijdrage van de gemeente en de HVR.
- Tijdens de derde bijeenkomst rondt de werkgroep de definitieve set prestatieafspraken af en stuurt ze ter vaststelling toe aan het bestuurlijk overleg.

### ***November/ december: prestatieafspraken definitief***

Partijen streven er naar de prestatieafspraken af te ronden omstreeks 15 november voor het eerstvolgende jaar, met doorkijk naar vijf jaar, zodat besluitvorming tijdig voor 15 december plaatsvindt.

De concrete invulling van de jaaragenda met data van de overleggen voor het komend jaar, wordt door partijen in de maand december afgestemd.



## 4 Gezamenlijke doelen

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie 2014-2020. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken Vivare en de HVR hun keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die partijen omarmen.

### 4.1 Betaalbaarheid

***Inwoners van Rheden met een inkomen tot € 38.035 moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.***

#### Overwegingen

De afgelopen jaren stegen de woonlasten sneller dan de inkomens van de doelgroep. Dit veroorzaakt betaalbaarheidsproblemen voor huurders. Daarnaast nam ook het aantal goedkope huurwoningen in het goedkoopste segment af. De gemeente, Vivare en de HVR willen het aantal huishoudens met te hoge woonlasten beperken. Zij hebben hiervoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De introductie van passend toewijzen voorkomt een verdere scheefgroei tussen inkomen en prijs van de woning. Hierdoor zijn mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen aangewezen op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. Hiermee is de voorraad waarop laagste inkomens kunnen reageren beperkt, wat gevolgen kan hebben voor hun kansen voor een woning. Daarbij neemt de differentiatie van huurders in buurten en wijken af wat gevolgen heeft voor de leefbaarheid. Wel is betaalbaarheid bij toewijzing in hoge mate gegarandeerd.

Aanbod in het geliberaliseerde huursegment is primair de verantwoordelijkheid van marktpartijen en niet van de corporatie.

#### Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Partijen willen het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten heeft beperken. Woningzoekenden die huurtoeslaggerechtigd zijn, moeten vanuit Passend Toewijzen aanspraak kunnen maken op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen.
- Partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen. Hiertoe monitoren zij de behoeftevraag en slagingskansen.
- Partijen zetten zich in op het terugdringen van de energievraag om de woonlasten te verlagen.

#### Prestatieafspraken 2020

1. Vivare, gemeente en HVR verkennen in 2020 de mogelijkheden om de Energiebank in de gemeente Rheden actief te krijgen. Dit betreft advisering op reductie van energieverbruik. Zie [www.energiebanknederland.nl](http://www.energiebanknederland.nl). Bij een eventueel tekort aan vrijwilligers bij de Energiebank, kan de gemeente proberen om vrijwilligers te vinden via het energieloket midden Gelderland.
2. Het project 'Vroegsignalering' waarbij Vivare en gemeente betrokken zijn moet leiden tot minder schulden. In 2020 blijft Vivare het proces optimaliseren om betalingsachterstanden te voorkomen. De gemeente draagt hierbij zorg voor voldoende begeleiding bij het indienen van de aanvraag bij Schulddienstverlening. De gemeente koppelt terug hoeveel aanvragen zij ontvangen en hoeveel aanvragen geëffectueerd worden. De Schulddienstverlening van de gemeente gaat

af op 25 signalen per maand. De HVR brengt de Schulddienstverlening onder de aandacht bij huurders.

3. Vivare wenst voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen beschikbaar te hebben. Om de lage slagingskans van de lagere huurklasse te verbeteren en de toenemende vraag naar de duurdere huurklasse op te vangen is de gewenste streefhuurverdeling aangepast. Deze ziet er als volgt uit:

	Huurklasse 1a Tot € 424,44	Huurklasse 1b Tot € 607,45	Huurklasse 1c Tot € 651,08	Huurklasse 2 Tot € 720,42	Vivare Select Vanaf € 720,42
Huidige netto huur per 1 januari 2019	11%	62%	14%	10%	3%
Streefhuurverdeling	12%	64%	8%	13%	3%

De gemeente zou ook graag zien dat de kansen voor huishoudens met lage middeninkomens toenemen. In 2020 gaan partijen hierover het gesprek aan.

## 4.2 Beschikbaarheid

***Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen binnen een redelijke termijn een woning vinden in de gemeente Rheden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden.***

### Overwegingen

Doel is om voldoende en tijdig sociale woningen beschikbaar te krijgen voor de verschillende doelgroepen. Hiertoe moet het aanbod sociale huurwoningen voldoende zijn. Door veranderingen in wetgeving en de economische ontwikkelingen verandert de omvang en samenstelling van de woningbehoefte. Op dit moment is er een behoorlijke druk op de sociale huursector, wat behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad rechtvaardigt. Op termijn kan door economische groei en nieuw rijksbeleid, de behoefte en toegang tot de sociale huursector afnemen. Dit is echter onzeker. Reden om voor de korte termijn uit te gaan van behoud van de omvang, en voor de langere termijn in te zetten op monitoring van de behoefteontwikkeling en slaagkansen van doelgroepen.

Een aantal groepen is in het bijzonder afhankelijk van specifiek aanbod in de sociale huursector. Te denken valt aan mensen die zijn aangewezen op toegankelijke woonvormen, soms voor een specifieke (zorg)doelgroep. De partijen hechten waarde aan de mogelijkheden van deze kwetsbare groepen om in de eigen sociale gemeenschap een passende woning te vinden.

### Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Vivare heeft op 1 juli 2019 5.761 huurwoningen<sup>[1]</sup> in de gemeente Rheden (zelfstandig en onzelfstandig). Partijen streven er naar de huurvoorraad tot 2025 op dit niveau te houden. Partijen monitoren de duurzame betekenis van deze woningen voor de woningvraag. In de tussentijd kan door verkoop en sloop de voorraad huurwoningen iets fluctueren. Dit doel vraagt dat Vivare en de gemeente actief ruimte zoeken en bieden voor toevoeging door nieuwbouw (of aankoop) van huurwoningen.
- Bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering is er aandacht voor levensloopgeschiktheid.
- Bij nieuwe woningbouwlocaties met capaciteit van 15 woningen of meer, is het streven tenminste 35% in de (sociale) huur realiseren. Daarbij ligt een accent op realisatie van grondgebonden woningen.

<sup>[1]</sup> Sociale huur en geliberaliseerde huur

- Geschikte woningen voor senioren- en (zorg)doelgroepen komen terecht bij deze specifieke doelgroepen. Hiertoe benutten we de mogelijkheden die er zijn bij woonruimteverdeling.

#### **Prestatieafspraken 2020**

1. Gemeente en Vivare hebben werkafspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen. In 2020 vindt er op initiatief van de gemeente een tussenevaluatie plaats van de werkafspraken.
2. In 2020 onderzoeken de gemeente en HVR de verhuiscens van senioren uit grote eengezinswoningen (waarbij bijvoorbeeld inzichtelijk wordt gemaakt om welke aantallen het gaat, welke drempels zijn er om te verhuizen en welke oplossingen er zijn).
3. De gemeente laat in 2020 een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen. Naar aanleiding van de uitkomsten vindt er afstemming plaats met Vivare. Voor Vivare is het belangrijk dat vanuit de gemeente de opgave en het beleid over onder andere eenduidige woningtoewijzing regionaal wordt afgestemd.

### **4.3 Duurzaamheid en kwaliteit**

*Sociale huurwoningen zijn energiezuinig en kwalitatief passend bij de veranderende doelgroep voor de sociale huursector, meer ouderen en meer kleine huishoudens. Woningen zijn zo veel mogelijk levensloopgeschikt.*

#### **Overwegingen**

De afgelopen jaren lag het accent in de sociale huursector sterk op het bevorderen van de kwaliteit van de woningen. Vanuit de woonvisie liggen er de nodige wensen ten aanzien van de woonkwaliteit: duurzamer en meer levensloopgeschikt. Tegelijkertijd komen hierdoor de betaalbaarheid en ook de beschikbaarheid onder druk. Kwaliteitsambities dragen echter ook bij aan het woongenot van bewoners. En het helpt mensen langer zelfstandig te functioneren. Daarmee levert het ook nadrukkelijk voordelen. Partijen willen van hieruit op pragmatische wijze evenwicht vinden tussen kwaliteit-prijs-beschikbaarheid, de investeringsruimte en revenuen.

Met de toenemende belastingdruk en de stijgende bouwkosten kan Vivare niet de gewenste investeringen doen die idealiter wel zouden moeten om CO2 neutraal in 2050 te bereiken. De partijen trekken hiervoor gezamenlijk op om de fiscale druk op woningcorporaties te beïnvloeden en zo meer financiële ruimte te houden om te investeren ten behoeve van de huurders.

#### **Strategische doelen**

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- "Mijn huis, mijn toekomst", de bewustwordingscampagne om mensen te informeren over de noodzaak om de woning beter toegankelijk te maken, wordt in alle kernen van de gemeente toegepast. De ambitie is om naast toegankelijkheid ook duurzaamheid mee te nemen.
- Bij investeringen in sociale huurwoningen wordt ingezet op verduurzaming, waarbij in het jaar 2023-2024 huurwoningen gezamenlijk gemiddeld een energie-index van <1,4 hebben (Label B).
- Het aanbod levensloopgeschikte sociale huurwoningen groeit in gelijke mate als het aantal mensen met mobiliteitsbeperkingen. Dit betekent toevoeging 80 levensloopgeschikte sociale huurwoningen tussen 2016 en 2020. Het accent bij levensloopgeschikte woningen ligt bij praktische oplossingen die de bewoners helpen in het dagelijks leven veilig en comfortabel te functioneren in hun woonomgeving; dit op basis van voorkeuren van de bewoners. Hiervoor gaan we het gesprek aan.

### **Prestatieafspraken 2020**

1. Vivare heeft de ambitie om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. De gemeente wil in 2040 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Om deze ambitie te verwezenlijken, ontwikkelen de partijen diverse (beleids) plannen. Het jaar 2020 staat in het teken van de afronding en implementatie van de warmtevisie (pervoerder gemeente) en de uitwerking van de routekaart (pervoerder Vivare). De partijen spannen zich gezamenlijk in om een goed doordachte warmtevisie te ontwikkelen die, door buurten te prioriteren, een planning te bevatten en alternatieven voor aardgas te noemen, richting geeft aan de ontwikkeling van een aardgasvrije gemeente. Deze warmtevisie stelt Vivare in staat om vervolgens op complexniveau een plan van aanpak te maken.
2. Vivare vervolgt in 2020 haar inhaalslag in het verduurzamen van de woningvoorraad om de doelstelling van gemiddeld energie-index <1,4 (label B) in 2023/2024 te halen. Als tussenstap streeft Vivare naar een gemiddelde energie-index van 1,56 in 2022.
3. Op basis van de pilot voor zonnepanelen op 2 complexen in Renkum (2019) ontwikkelt Vivare in 2020 beleid voor de toepassing van zonnepanelen voor het hele bezit.
4. De gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme regenval en hitte-overlast, vormen een opgave voor onze dorpen. Gemeente en Vivare vinden dat ze hier een gezamenlijk belang en daarmee een gezamenlijke opgave in hebben. Hoewel partijen hun eigen taken, rollen en verantwoordelijkheden hebben, zullen zij zich samen inspannen om Rheden klimaatbestendiger te maken. Concrete invulling hieraan is samen te bepalen en situatieafhankelijk. Gedacht kan worden aan onder andere afkoppeling regenwater en minder stenen. Daarbij wordt optimaal gebruik gemaakt van 'natuurlijke momenten', zoals groot onderhoud en renovatie. De partijen informeren elkaar hier tijdig over, om geen kansen te laten liggen.
5. Voor april 2020 brengen gemeente en Vivare gezamenlijk de vraag en aanbod van levensloopgeschikte woningen in beeld om vervolgens uitvoeringsafspraken te maken voor het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen.

## **4.4 Leefbaarheid**

***De wijken en dorpen bieden een woonklimaat dat aansluit bij de wensen van de bewoners. Daarbij gaat het om een omgeving die kan worden getypeerd als schoon, heel en veilig, en die toegankelijk is voor verschillende doelgroepen. Met woningen die toekomstwaarde hebben.***

### **Overwegingen**

De dorpen van de gemeente Rheden hebben een duidelijk eigen identiteit. Ontwikkelingen in de dorpen moeten aansluiten bij deze identiteit, of die identiteit versterken. Daarnaast moeten buurten binnen de kernen voldoende toekomstwaarde hebben voor de huidige en toekomstige bewoners. Dit komt tot uitdrukking in de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving, maar ook in de verwachte toekomstige ontwikkeling van de buurten. Tot slot vergrijst de doelgroep voor de sociale huur sneller dan het gemeentelijk gemiddelde. Van deze groep wordt verwacht dat zij ook langer zelfstandig en zelfredzaam zijn, dus vraagt dit een toegankelijke woning en woonomgeving, met dito voorzieningen.

### **Strategische doelen**

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Gemeente en Vivare streven naar leefbare wijken. Onder leefbare wijken verstaan we 'de mate waarin de omgeving past bij de eisen en wensen die door de mensen die er wonen worden gesteld'.
- De leefbaarheid in wijken kan als gevolg van de nieuwe woningwet én decentralisatie van overheidstaken (zoals het zorgstelsel) onder druk komen te staan. We streven naar een evenwichtige opbouw in de wijken (het sociale cement van de wijken).



- Nieuwbouwontwikkelingen (ook bij herstructurering) sluiten aan op bestaande kwaliteiten van een dorp ter versterking van identiteit. De structuurvisies zijn hierbij de richtsnoer.
- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar.
- De woningvoorraad in buurten heeft voldoende toekomstkwaliteit. Voorraadstrategieën dragen bij aan de toekomstkwaliteit van zowel de huur- als koopsector. Delen van de woningvoorraad (oa in Dieren-Noord, Rheden en Velp-Zuid) worden aangepast aan de eisen van de tijd. Er vindt geen nieuwe complexgewijze woningverkoop plaats.

#### **Prestatieafspraken 2020**

1. Velp Zuid herstructurering: in 2020 wordt deelgebied 6 (Vianenstraat eo) gerealiseerd. De plannen voor de deelgebieden 3 (Van Oldenbarneveldstraat eo) en 5 (Schaepmanstraat eo) worden verder uitgewerkt. Om de bewoners goed te betrekken zijn er twee klankbordgroepen samengesteld, waarin een aantal bewoners, HVR, Vivare en gemeente in overleg de plannen optimaliseren. Vivare, gemeente en HVR werken samen aan plannen voor een wijkvisie. In 2020 moeten analyses van de wijken leiden tot een voorstel hoe de wijkverbetering het beste vorm kan krijgen.
2. Het niet onderhouden van tuinen is en blijft een van de grootste ergernissen tussen burens. Ook in 2020 blijven gemeente en Vivare, waarbij ondersteunt door de HVR, samen optrekken om bewoners te activeren om hun tuinen te onderhouden. Daar waar huurders niet in staat zijn om zelf hun tuin te onderhouden, onderzoeken we in gezamenlijkheid hoe de gemeente en Vivare hierbij kunnen ondersteunen
3. De leefbaarheid van sommige buurten en wijken staat onder druk. Dit verlangt steeds vaker een gezamenlijke interventie vanuit het sociaal domein (gemeente) en Vivare. Om hier samen in te op te trekken organiseren het sociaal domein (gemeente) en Vivare 2 bijeenkomsten waarin onder andere het thema samenwerken en regie voering centraal staan.
4. Om zorg te dragen dat kwetsbare huurders een zachte landing in een buurt krijgen gaan de gemeente en Vivare een aanpak, methode of techniek inzetten om dit te bewerkstelligen.
5. Vivare en gemeente onderzoeken hoe zij meer gebruik kunnen maken van de kracht van huurders om een bijdrage te leveren in een buurt

## Bijlage

### Afspraken lopend beleid

#### Betaalbaarheid

##### Het streefhuurbeleid van Vivare

1. Vivare heeft streefhuurbeleid vastgesteld. Bij mutatie is dit leidend. Na 1 juli 2016 zijn de huren bij mutatie in verband met het nieuwe streefhuurbeleid van Vivare, gemiddeld genomen omlaag gegaan. Indien alle woningen opnieuw verhuurd zouden worden dan ziet de verdeling van de huurwoningen over de verschillende huurklassen er als volgt uit:

Cijfers Rheden	Beschikbaar Stand van zaken per november 2019 in %	Streefhuurbeleid in absolute aantallen.	Betaalbaar Streefhuurbeleid 2020 in %	Streefhuurbeleid in absolute aantallen.
Aantal zelfstandige woningen		5761		5761
Huurklasse 1a	11%	617	12%	714
Huurklasse 1b	64%	3719	64%	3658
Huurklasse 1c	13%	737	8%	484
Huurklasse 2	10%	554	13%	741
Vivare Select	2%	136	3%	163

2. Vivare's streefhuurbeleid is leidend en niet de liberalisatiegrens van 145 punten. Het splitsingsvoorstel Daeb/Niet-Daeb van Vivare is voorgelegd aan de gemeente en HVR (20-10-2016). Deze afspraak monitoren de partijen jaarlijks omstreeks maart.
3. Vivare hanteert de huursombenadering. Hierbinnen streeft Vivare langjarig, bij gelijkblijvende omstandigheden (waaronder wet- en regelgeving) naar een inflatievolgende huurverhoging. Deze uitgangspunten worden jaarlijks, met in acht name van het streefhuurbeleid, verder geconcretiseerd in het proces van huurverhoging waarbij de HVR het adviesrecht heeft.
4. Eventuele huurverhoging vindt alleen plaats bij mutatie, woningverbetering en jaarlijkse huurverhoging. Streefhuur is bij mutatie het leidende principe. Is de huidige huur lager dan streefhuur dan wordt de huur verhoogd, is de huidige huur hoger dan de streefhuur dan wordt de huur verlaagd naar streefhuur.
5. In 2020 krijgen zittende huurders geen directe huurverhoging ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen. Wel kan Vivare de streefhuur van de betreffende woning aanpassen op basis van de uitgevoerde maatregelen.

##### Voorkomen van huurachterstanden

6. Vivare ondersteunt huurders vroegtijdig bij het voorkomen van huurachterstanden. Vivare biedt maatwerk aan huurders die door plotselinge inkomensdaling in de knel komen. Vivare bespreekt met deze huurders de verschillende oplossingsmogelijkheden. In specifieke en urgente situaties is het mogelijk om de huur (tijdelijk) te verlagen.

7. De gemeente scheldt gemeentelijke lasten kwijt voor huishoudens met een laag inkomen. Daarbij gaat het om onroerendezaakbelasting, afvalstoffenheffing, rioolheffing, grafrecht en hondenbelasting (voor 1 hond).
8. De gemeente biedt hulp aan mensen met schuldproblemen door bijvoorbeeld te bemiddelen bij het treffen van een betalingsregeling met de schuldeiser of een budgetoverzicht op te stellen.
9. De HVR informeert ook in 2020 de huurders over mogelijkheden van huurtoeslag en de jaarlijkse huurverhoging. Dit doet zij zowel aan individuele huurders als aan leden gezamenlijk via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven en website

## Beschikbaarheid

### Voldoende woningen voor senioren

10. Gemeente en Vivare zetten Lokaal Maatwerk in om specifieke complexen bij de daarvoor bestemde doelgroep te krijgen. Daarbij gaat het in elk geval om woningen die expliciet bedoeld zijn en toegankelijk zijn (gemaakt) voor senioren of mensen die slecht ter been zijn. Dit zijn de appartementencomplexen aan de Hendrikus Avelinghstraat, Binnentuin, Prinses Beatrixstraat en President Kennedyflat te Velp, de woningen in complex Schweer bey der Beckehof, de aanleunwoningen Beverode, Da Costa en De Vingerhoed te Dieren, en Blauwe Pad en Massenweg te Rheden. Woningen in deze complexen worden bij mutatie eenmalig met Lokaal Maatwerk aangeboden aan senioren (leeftijd >55 jaar). Inzet van Lokaal Maatwerk mag de verhuurbaarheid van deze complexen niet onder druk zetten. Mocht dit wel zo zijn, treedt Vivare in overleg met de gemeente en de HVR over mogelijke aanpassing van deze afspraak.

### Huisvesting statushouders

11. Vivare draagt bij aan de taakstelling huisvesting statushouders naar rato van haar aandeel in de sociale huurvoorraad binnen de gemeente Rheden. Vivare heeft daarbij oog voor het maatschappelijk draagvlak. Als het maatschappelijk draagvlak onder druk komt te staan, dan overleggen Vivare en Gemeente over maatregelen zoals:
  - meerdere statushouders in een woning
  - versnelling van geplande nieuwbouw waardoor meer doorstroming ontstaat
  - inzet semi-permanente woningen
  - transitie bedrijfsonroerend goed
  - maatwerk voor minderjarige statushouders als ze meerderjarig worden
  - flexibelere verdeling statushouders tussen de gemeenten
12. Wanneer de behoefte zich voordoet stelt Vivare twee woningen per jaar beschikbaar voor minderjarige alleenstaande vreemdelingen (AMVers) die 18 jaar worden, waarnaar zij door kunnen stromen (2 bewoners per woning). Hier wonen zij met begeleiding van een zorgpartij.

### Behoud sociale huursector

13. Vivare heeft budget begroot om in totaal 40 tot 50 woningen nieuw te bouwen tot en met 2022 en 110 tot 130 woningen te herstructureren.
14. Vivare zet verkoop in om het woningbezit meer aan te laten sluiten op de vraag of bij versnipperd bezit. De opbrengst wordt ingezet voor woningverbetering en nieuwbouw in de gemeente Rheden. Er vindt geen aanvullende complexgewijze verkoop plaats.
15. Vivare brengt geen andere woningen naar Vivare-Select, dan benoemd in de lijst daeb/niet-daeb (d.d. 28-11-2016 als onderdeel van het splitsingsvoorstel d.d. 11-10-2016) waardoor voldoende woningen behouden blijven voor de sociale huursector.



16. Voor de schaarse gemeentelijke locaties of als ontwikkelaars met nieuwe plannen komen, bespreekt de gemeente de plannen met Vivare en brengt mogelijkheden voor sociale huur onder de aandacht.
17. De gemeente hanteert voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs. Vivare wenst de grondprijs te kunnen bespreken vanuit de haalbaarheid van projecten voor onder andere bijzondere doelgroepen of woningen die vooruitstrevend zijn op het gebied van duurzaamheid.
18. De gemeente werkt actief mee aan nieuwbouwiniciatieven in de sociale huur, waaronder op terrein Beverode en Imboslaan te Dieren, zodat op termijn sociale huurvoorraad op peil blijft.

## Kwaliteit

### Wijkaanpak

19. Partijen werken samen volgens 'de samenwerkingsovereenkomst aangaande aanpak Velp-Zuid'. Van waaruit in totaal 679 woningen zijn/worden aangepakt. Bij al deze ingrepen is verduurzaming een onderdeel, door het realiseren van een labelsprong. Partijen overleggen of in het kader van betaalbaarheid verschuiving van ingrepen nodig is richting renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw. Voor het overleg met bewoners zijn twee klankbordgroepen opgericht.
20. Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een planning voor wijkverbetering waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar aansluiten.
21. Bij nieuwbouw kiest Vivare altijd voor hang- en sluitwerk dat voldoet aan politiekeurmerk. Bij Groot onderhoud staat veiligheid en degelijkheid ook centraal, maar politiekeurmerk niet standaard. Per project bepalen we of het mogelijk is om het keurmerk te realiseren. Vivare biedt daar waar mogelijk nieuw hang- en sluitwerk aan als optie en tegen betaling, als dit niet standaard in een project is opgenomen.
22. Gemeente spant zich in om subsidies bij andere overheden te verkrijgen om de woningvoorraad toekomstbestendiger te maken. Dit geldt niet alleen voor bestaande woningvoorraad, maar ook voor eventuele nieuwbouw en herstructurering initiatieven.
23. Gemeente heeft geld gereserveerd voor herstructurering, waaronder de herstructurering van Velp Zuid.
24. De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.

### Leefbaarheid

25. Vivare besteedt in 2020 gemiddeld circa € 125,- per woning aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit personeelskosten (o.a. buurtbeheerders, (senior) klantconsulenten) en investeringen in, en uitgaven aan onder meer schoonmaakacties, veiligheid, preventie. Gezamenlijke initiatieven aangaande leefbaarheid worden geconcretiseerd in het bestaande overleg van 'Gebiedsteam Leefomgeving'. Hierin zitten toezichhouders, jeugdboa's, gastheren buurtbeheer, wijkagent en krachtcoach, jeugdwerk, sociaal gebiedsteam en medewerkers van Vivare. Elke 6 weken vindt overleg plaats.
26. Vivare heeft 1,5 formatieplaats buurtbeheerder voor de gemeente Rheden. Activiteiten van de buurtbeheerder zijn: zichtbaar zijn in de wijk, deelnemen aan overleggen over Velp Zuid, Stenfert etc. De inzet ten aanzien van signalering wordt tijdens de reguliere monitoring overleggen met elkaar besproken.
27. Gemeente zorgt dat mensen die vanuit een kwetsbare situatie in een nieuwe woonomgeving komen passende begeleiding krijgen, zodat deze mensen hun leven weer kunnen oppakken.
28. Gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.
29. Gemeente is initiatiefnemer van het project "ik buurt mee", waarin bewoners en andere partijen in de wijk worden gestimuleerd zelf bij te dragen aan een schone, veilige en leefbare buurt. De



inhoud komt van de verschillende partijen, waaronder de gemeente en de woningbouwcorporaties.

30. De gemeente zet preventieadviseurs in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie.
31. Partijen geven uitvoering aan het Henneconvenant.

### **Verduurzamen**

32. Bij nieuwbouw en herstructurering realiseert Vivare een minimale EI van <1,2 (label A) en GPR>7.
33. Groot onderhoud: in de periode tot en met 2021 investeert Vivare € 40 miljoen in groot onderhoud inclusief extra verduurzamen. Het gemiddeld aantal aan te pakken woningen bedraagt ca 350 per jaar. Het streven voor deze woningen is minimaal EI <1,2 en GPR >6,5. Een overzicht van de aan te pakken complexen wordt gedeeld met de HVR en gemeente (bij regulier overleg/monitoring gedeeld)
34. Meerjaren onderhoud: Vivare reserveert jaarlijks een bedrag voor onderhoud en dagelijks- en mutatieonderhoud. Bij dit onderhoud wordt onderzocht hoe we duurzaamheid kunnen integreren. Een overzicht van de aan te pakken complexen wordt in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 gedeeld en ten laatste tijdens regulier/monitoringsoverleg met de HVR en gemeente.

### **Levensloopgeschikt maken**

35. Huurders zijn niet altijd op de hoogte van de mogelijkheden voor woningaanpassingen (bijvoorbeeld 'mijn huis mijn toekomst' en WMO). Partijen spannen zich in om huurders op een goede manier te informeren en op de juiste manier door te verwijzen.



