

Prestatieafspraken Vivare-Gemeente Renkum-RHV 2025-2027

Inleiding: van plannen naar realisatie

Gemeente Renkum, Vivare en de Renkumse Huurders Vereniging (RHV) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2027. Hierin hebben partijen vastgelegd hoe zij de komende drie jaar uitvoering geven aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen gemeente Renkum. Het gemeentelijke woonbeleid zoals in 2023 vastgelegd in het Programma Wonen vormt de basis van deze afspraken. In lijn met de herziene Woningwet 2015 doet Vivare jaarlijks een 'bod'. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin Vivare duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Drie thema's

In deze prestatieafspraken wordt de gezamenlijke ambitie integraal uitgewerkt in drie thema's:

- 1. Beschikbaarheid & Betaalbaarheid**
- 2. Kwaliteit & Duurzaamheid**
- 3. Leefbaarheid & Wonen-Zorg (aandachtsgroepen)**

De hierna beschreven prestatieafspraken staan niet op zichzelf, maar hebben raakvlakken met elkaar en met de reeds lopende (succesvolle) zaken.

Lopende samenwerkingsafspraken (zie bijlage)

Niet alle afspraken tussen partijen krijgen een plek in de prestatieafspraken. Lopende afspraken die goed werken hebben immers geen bijzondere aandacht nodig. Deze lopende afspraken, die zijn opgenomen in de bijlage, worden gemonitord om te kunnen vaststellen of deze goed blijven werken. De essentie van prestatieafspraken is dat ze aanvullend zijn op de lopende (en succesvolle) zaken.

1. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Inleiding

Vivare, gemeente Renkum en RHV willen er zijn voor iedereen die niet zelfstandig in zijn of haar huisvesting kan voorzien. Het is daarom van belang dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen (DAEB-inkomensgroep). Voor nu en in de toekomst. Voor de verschillende onderdelen van de afspraken is het uitgangspunt dat landelijk en regionaal woonbeleid (o.a. Woondeal 2.0) gevolgd wordt bij het maken van afspraken hierover. Uit het woonbehoefteonderzoek komt een behoefte naar voren van 200 tot 250 extra woningen in de sociale huur. In lijn met de Woondeal 2.0 en eerder gemaakte afspraken houden partijen vast aan 30% sociale huur binnen de totale woningbouwprogrammering. Voor gemeente Renkum betekent dit concreet het toevoegen van 300 sociale huurwoningen aan de bestaande voorraad tot en met 2030. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen ondersteunt de gemeente Renkum Vivare door grond tegen een passende sociale grondprijs aan te bieden én voert zij regie om te zorgen dat de grond voor sociale huurwoningen ook door andere grondeigenaren tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.

Prestatieafspraken 2025-2027

1. Collegiaal samenwerken aan het realiseren van sociale huurwoningen

Partijen zetten in op het realiseren van 300 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030, waarvan er circa 50 in de periode tot en met 2027 worden gerealiseerd. Vivare en de gemeente zien dit als een gezamenlijke opgave en geven hier prioriteit aan. Partijen zetten de afstemming woningbouwprojecten op ambtelijk niveau voort om tempo te houden in de planvorming en de realisatie.

- a. Op initiatief van de gemeente voeren partijen halfjaarlijks een strategisch gesprek over de woningbouwprogrammering. Doel is om de planvoorraad in lijn te brengen met de volkshuisvestelijke opgave tot en met 2030 en het aanwijzen van locaties met prioriteit.
- b. Indien een andere toegelaten instelling sociale huurwoningen realiseert binnen de gemeente, worden deze aantallen in mindering gebracht op de aantallen te realiseren nieuwbouw door Vivare.
- c. Gemeente zorgt voor een actuele projectenlijst met nieuwbouwinitiatieven. Deze lijst bespreken partijen periodiek in het projectenoverleg. Waarbij de focus ligt op het beoordelen van nieuwe initiatieven op kansrijkheid voor ontwikkelen van sociale huur.
- d. Kansrijke initiatieven worden pro-actief door de gemeente begeleidt en besproken op de pre-intaketafel om kansen en mogelijke belemmeringen vroegtijdig in beeld te krijgen. Doel is om de doorlooptijd van projecten te versnellen.
- e. Gemeente en Vivare maken in de 1^e helft 2025 werkafspraken hoe participatieprojecten bij (sloop-)nieuwbouwprojecten zo goed mogelijk kunnen worden ingericht.
- f. Gemeente reserveert voldoende ambtelijke capaciteit voor ruimtelijke ontwikkeling en het vergunningentraject. Vivare stelt voldoende conceptontwikkelaars beschikbaar voor planuitwerking en projectleiders voor de realisatie van nieuwbouwplannen.
- g. Vivare heeft de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw in haar eigen voorraad onderzocht en heeft deze kansen het afgelopen jaar inzichtelijk gemaakt. Het komende jaar werken Vivare en gemeente de randvoorwaarden uit om deze kansen te verzilveren. Hierbij is het toevoegen van woningen, gezien de woningnood, leidend.

2. Voorwaarden realisatie sociale nieuwbouw

De succeskans op het realiseren van sociale huur door Vivare is sterk afhankelijk van het ontwikkelmodel. Dat wil zeggen ontwikkeling op eigen grond, grond afname bij een ontwikkelaar of turnkey afname bij ontwikkelaar. De condities die noodzakelijk zijn om de kans zo groot mogelijk te maken, dan wel garanties te krijgen op het realiseren van sociale huur, verschillen per model. Partijen hebben de voorkeur voor ontwikkelmodel 'ontwikkelen op eigen grond' omdat de kans op realisatie het grootst is.

- a. Gemeente Renkum hanteert voor sociale huurwoningen een sociale grondprijs voor bouwgrond. Partijen spreken af dat de gemeente onderscheid maakt in de sociale grondprijzen tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. De gemeente heeft de sociale grondprijs vastgelegd in de Grondprijzenbrief 2025. De sociale grondprijzen kunnen door de gemeente Renkum (elk jaar) geïndexeerd worden. Ook kan de grondprijs jaarlijks door de gemeente Renkum worden herzien.
- b. Gemeente en Vivare spannen zich in om zoveel mogelijk grondposities voor Vivare te bewerkstelligen zodat Vivare in eigen beheer kan ontwikkelen.
- c. Gemeente hanteert bij voorgenomen verkoop van gemeentegronden waar bouw van sociale huurwoningen op geprogrammeerd is een Selectieleidraad voor de aanbesteding, op basis waarvan de kopende partij wordt verplicht om 30% sociaal te realiseren met eerste recht voor koop door een toegelaten instelling (uitgangspunt is dat Vivare, tezamen met de andere in de gemeente Renkum actief zijnde toegelaten instelling een *preferred supplier* is voor de realisatie van sociale huurwoningen).
- d. Gemeente biedt Vivare een adviserende rol binnen zowel de selectieleidraad voor de aanbesteding als de tenderprocedures voor het deel sociale huurwoningen binnen een initiatief. Partijen maken hier in 1e kwartaal 2025 nadere werkafspraken over.
- e. De gemeente verwijst voor locaties in eigendom van ontwikkelaars (met meer dan 30 woningen) in de HOK/SOK naar een af te sluiten intentieovereenkomst met Vivare waarin afspraken voor de ontwikkeling van de 30% sociale huur worden gemaakt.
- f. Wanneer een project van Vivare vraagt om een extra investering vanwege bv. een niet-sociale grondprijs, eis tot bebouwd parkeren of bovenwettelijke eisen of ambities zoeken partijen samen naar een manier om tot een haalbare investering te komen.
- g. Gemeente onderzoekt in 2025 of een vereveningsfonds een bruikbaar instrument is voor locaties waar geen sociale huur wordt gerealiseerd.
- h. Vivare realiseert geen nieuwbouw bij te hoge stichtingskosten. Indien Vivare daar om zwaarwegende redenen vanaf wijkt, gaat dit ten koste van de aantallen woningen die gerealiseerd kunnen worden. Partijen stellen dan de opgave naar beneden bij.

3. Spreiding sociale huurwoningen

In buurten met relatief veel sociale huur zien we dat de leefbaarheid onder druk staat. Met het oog op veerkracht zetten partijen zich in om gemengde buurten te ontwikkelen.

- a. Om te werken aan meer spreiding over de gemeente Renkum geven partijen waar mogelijk prioriteit aan het toevoegen van sociale huur in buurten met weinig sociale huur.
- b. Vivare zet verkoop uitsluitend in om het woningbezit beter aan te laten sluiten op de vraag, het tegengaan van versnipperd bezit of het sturen op de veerkracht in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Verkoop is geen doel op zich maar een middel om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

- c. Bij de nadere invulling van zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties streven partijen naar een gemengd woningbouwprogramma. De gemeente stuurt bij locaties met meer dan 30 woningen op ten minste 67% betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur (conform Woondeal 2.0). Kleinere locaties worden besproken in het projectenoverleg om te beoordelen of toevoegen van sociale huur wenselijk en mogelijk is. Vanuit de gemeente kan bekeken worden om op een locatie uitsluitend een sociaal woningbouwprogramma te realiseren.
- d. Vivare ziet binnen gemeente Renkum een opgave van maximaal 35 woningen in de middenhuur. Indien specifieke projecten om een dergelijke toevoeging vragen en helpt bij het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen, onderzoekt Vivare in hoeverre toevoeging wenselijk en financieel haalbaar is.

4. **Kansen voor verdichting**

Partijen zien kansen om een aanzienlijk deel van de nieuwbouwoopgave te realiseren via verdichting. In het projectenoverleg bespreken gemeente en Vivare periodiek kansrijke locaties en de ruimtelijke voorwaarden om over te gaan tot verdichting. Daarnaast zien partijen kansen in het beter benutten van bestaande woningen zoals het splitsen van ruime woningen of woningdelen.

- a. Als onderdeel van het projectenoverleg zoeken partijen gezamenlijk naar potentiële locaties voor verdichting. Hierbij kijken partijen specifiek naar het betrekken van aangrenzende gemeentegrounden en vastgoed.
- b. De ambitie is om t/m 2030 circa 85 woningen toe te voegen door sloop-nieuwbouw en circa 60 woningen door middel van optoppen. Vivare en gemeente verkennen in 2025 de haalbaarheid van ten minste één optop-project. Genoemde aantallen zijn gebaseerd op in voorbereiding zijnde projecten.
- c. Bij projecten met 100% sociaal maken gemeente en Vivare nadere afspraken over de kosten van de grondexploitatie.
- d. Vivare en gemeente onderzoeken in 2025 de mogelijkheden voor het verruimen van het woningaanbod door het splitsen van woningen en woningdelen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten bekijkt Vivare vanaf 2026 de kansen voor 'de hoekwoning-aanpak' binnen gemeente Renkum.

5. **Tijdelijke woningen**

Gemeentelijk uitgangspunt is de realisatie van ten minste 100 tijdelijke woningen.

- a. Doel is het versnellen van de woningbouwopgave. Als de kans zich voordoet om dit te bereiken door het ontwikkelen van tijdelijke woningen, onderzoeken gemeente en Vivare de haalbaarheid hiervan.
- b. Uitgangspunt bij het plaatsen van tijdelijke woning is dat deze na afloop van de periode herplaatst worden. Gemeente en Vivare hebben een inspanningsverplichting voor het vinden van een geschikte locatie.

6. **Inzet van loting en beschikbaarheid voor jongeren (tot 27 jaar)**

De Huisvestingsverordening biedt ruimte voor woningtoewijzing via loting, namelijk tot 30% van de vrijkomende woningen. Enerzijds is dit goed voor de slaagkansen van starters, anderzijds heeft loting een negatief effect op de lokale doorstroming en daarmee het totale vrijkomende woningaanbod.

- a. Om voldoende doorstroming te waarborgen spreken gemeente en Vivare af dat Vivare maximaal 15% van de vrijkomende woningen aanbiedt via loting.
- b. Om de kansen voor jongeren (tot 27 jaar) te borgen biedt Vivare minimaal de helft van de lotingwoningen specifiek aan voor deze groep.

7. **Voorrang voor eigen inwoners bij nieuwbouw**

De Huisvestingsverordening biedt ruimte om bij nieuwbouw 50% van de woningen toe te wijzen aan eigen inwoners door de inzet van lokaal maatwerk. Dit kan bijdrage aan de lokale doorstroming en draagvlak onder inwoners.

- a. Partijen spreken af dat Vivare bij nieuwbouw ernaar streeft om 50% van de woningen met voorrang aan te bieden aan inwoners van gemeente Renkum.
- b. Vivare en gemeente bekijken per project of bovenstaand percentage haalbaar is binnen de opgave van het passend huisvesten van aandachtsgroepen.
- c. Vivare deelt per verhuurd nieuwbouwproject een analyse van de toewijzingen (en herkomst bewoners).

2. **Kwaliteit en Duurzaamheid**

Inleiding

De gemeente wil klimaatneutraal zijn in 2040, uiterlijk in 2050 bij alle woningen de hemelwaterafvoer los koppelen van het riool en streeft naar een circulaire economie. Vivare heeft de ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn en zet stappen richting circulair (ver)bouwen waarbij landelijk en regionaal beleid het uitgangspunt is. Om dit te bereiken zetten we samen in op de verduurzaming van woningen. Vanuit Vivare ligt de focus vooralsnog op het isoleren van woningen om zo de warmtevraag terug te dringen. Belangrijke tussenstap is het doel om eind 2028 alle woningen met een slecht energielabel EFG naar minimaal een label D te brengen. Ook moeten woningen en wijken aangepast worden om weersextremen op te vangen en de biodiversiteit te vergroten. Tot slot willen we hergebruik van materialen (circulair bouwen) stimuleren.

Dit alles brengt kosten met zich mee. Duurzaamheidsmaatregelen zijn niet alleen als kostenpost te beschouwen, het levert maatschappelijk veel op: minder energieverbruik, een lagere energierekening, verhoogd wooncomfort voor de huurder, het draagt bij aan het tegengaan van de klimaatverandering, minder overlast bij hoosbuien en hitte, en zorgt voor meer biodiversiteit. We gaan uit van de mogelijkheden en zoeken naar creatieve oplossingen en subsidiemogelijkheden.

Prestatieafspraken 2025-2027

8. **Aanpak energiearmoede**

De afgelopen jaren hebben gemeente en Vivare samengewerkt bij het tegengaan van energiearmoede. De gemeente is hierbij een samenwerking aangegaan met de Energiebank Regio Arnhem. Lokaal worden er vrijwilligers gezocht die vervolgens door de Energiebank getraind worden om huishoudens te adviseren over energiebesparing en energiebesparende maatregelen. Eind 2023 is in samenwerking met de Energiewinkel, Renkum voor Elkaar en de Energiebank gestart met het opzetten van een Buurtklusbedrijf. Ondertussen is het Buurtklusbedrijf in de hele gemeente Renkum actief. Dit is vanuit de gemeente gefinancierd vanuit de SPUK-gelden. Deze regeling houdt eind 2025 op te bestaan.

- a. De gemeente en de Energiebank zetten een intensieve aanpak in. Dit houdt in dat energiecoaches meerdere keren bij een huishouden langskomen om te ondersteunen. Hierbij ligt de focus op structurele gedragsverandering. Daarnaast organiseert de Energiebank inspiratiesessies en groepscoaching waarbij er in een groepsverband wordt gewerkt aan energiebesparing.
- b. De energiecoach kan gratis energiebesparende maatregelen aanbrengen in de woning en er kan gebruik gemaakt worden van de witgoedregeling (gratis vervanging van één witgoedapparaat als voldaan wordt aan bepaalde criteria).
- c. De gemeente ondersteunt het Buurtklusbedrijf Renkum. Met deze financiële ondersteuning voert het Buurtklusbedrijf middelgrote energiebesparende klussen uit bij bewoners (zoals bijvoorbeeld het ophangen van een tochtgordijn en het dichtten van naden en kieren d.m.v. pur en kit). Gemeente deelt periodiek een overzicht met bezochte adressen en toegepaste maatregelen.
- d. Gemeente, de Energiewinkel, het Buurtklusbedrijf en Vivare werken in 2025 gezamenlijk een plan uit hoe het Buurtklusbedrijf kleinschalige aanpassingen aan woningen kan doen. Dit als tussenoplossing totdat woningen aan de beurt zijn voor grootschalige verduurzaming. In dit plan werken partijen uit welke maatregelen uitgevoerd kunnen worden en hoe dit met het oog op het aflopen van de SPUK-gelden gefinancierd kan worden.
- e. Vivare zet zich actief in om de energiecoaches en het Buurtklusbedrijf te promoten onder huurders. Dit door het doorverwijzen van huurders en het informeren via website en nieuwsbrief.
- f. De RHV informeert huurders actief over de inzet van energiecoaches en kleine en middelgrote energiebesparende maatregelen. Dit doet de RHV o.a. via de nieuwsbrief.

9. **Transitievisie Warmte/wijkuitvoeringsplan**

Vanuit de Transitievisie Warmte stelt de gemeente voor iedere wijk een wijkuitvoeringsplan (WUP) op. Hierin wordt aangegeven hoe de energievraag van de woningen naar beneden wordt gebracht en door middel van welke warmte-oplossing(en) een wijk aardgasvrij gemaakt wordt. Voor Vivare is duidelijkheid over de warmte-oplossing essentieel om investeringen te doen in het aardgasvrij maken van woningen.

- a. De gemeente werkt in 2025 verder aan een WUP voor Stenenkruis Oosterbeek, Heveadorp, Fluitersmaat Renkum, Bato's wijk Oosterbeek en Cardanuslaan Doorwerth.
- b. De gemeente leidt dit proces en Vivare is partner. Vivare levert als partner per WUP een overzicht van het woningbezit en een toelichting op de planning voor groot onderhoud, energetische aanpak en vervangingsmoment van de technische installaties van de woningen.
- c. Gemeente, Vivare en RHV maken nadere afspraken over het betrekken en het informeren van huurders bij wijkuitvoeringsplannen.
- d. De gemeente voert een haalbaarheidsonderzoek uit naar een warmtenet in Renkum. Vivare is als partner betrokken bij dit onderzoek.
- e. In het kader van de Transitievisie Warmte gaat de gemeente aan de slag met het opstellen van een Soortenmanagementplan. De gemeente leidt dit proces en Vivare wordt betrokken om de mogelijkheden te verkennen van samenwerking op dit gebied.
- f. De gemeente stelt in 2025 en 2026 het Warmteprogramma Renkum op en stemt dit af met Vivare. Dit omvat onder andere de voorkeursoplossing per gebied, een

afwegingskader met heldere uitgangspunten, een analyse van logische clustering & warmtebronnen, de huidige & toekomstige warmtevraag en de impact op het elektriciteitsnet per warmteoplossing.

10. **Energetische verbetering en uitfasering van EFG-labels**

Vivare focust op het terugbrengen van de warmtevraag van woningen door isolatie. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een EFG-label uitfaseren (uitzondering monumenten en voor sloop aangemerkte woningen). Vivare ondersteunt deze versnelling. Woningen die complexmatig door Groot Onderhoud worden verbeterd brengt Vivare doorgaans naar 'de standaard' (of een logische tussenstap). Dit betekent in de praktijk meestal label A waarbij bewoners zonnepanelen aangeboden krijgen. Bij woningen die niet complexmatig worden opgepakt maakt Vivare in de regel een tussenstap. Dit betekent minimaal een label D.

- a. In 2025-2027 voert Vivare bij 236 woningen Groot Onderhoud en energetische verbetering uit. Hierbij brengt Vivare de woningen zoveel mogelijk naar de isolatiestandaard toe door te isoleren en het aanbrengen van ventilatie. Na de ingreep zijn de woningen energiezuiniger, comfortabeler en gereed voor een alternatieve warmtebron.
- b. Vivare voert in 2025 bij circa 35 à 40 woningen werkzaamheden uit om woningen met een EFG-label naar minimaal label D te brengen.

11. **Tegengaan van hittestress, wateroverlast en bevorderen van biodiversiteit**

De gemeente wil in de openbare ruimte zoeken naar mogelijkheden om verder te vergroenen, schaduw te creëren (hittestress tegengaan) en de biodiversiteit te vergroten. Partijen willen bij groot onderhoudsprojecten gebruik maken van meekoppelkansen op het gebied van hitte en wateroverlast en daarnaast de biodiversiteit vergroten.

- a. Vivare neemt in projectopdrachten voor groot onderhoud op dat samen met gemeente gekeken wordt naar meekoppelkansen en deze zo mogelijk vertaald worden naar concrete maatregelen (partijen delen kennis en kunde).
- b. Vivare faciliteert, onder bepaalde voorwaarden, dat huurders de woning afkoppelen of anderszins willen aanpassen met het oog op een veranderend klimaat.
- c. Met het oog op hittestress kunnen bewoners zelf zonwering aan (laten) leggen. Hiervoor dienen zij toestemming te vragen bij Vivare conform EigenWijs Verbouwen.
- d. Vivare, RHV en gemeente verspreiden in 2025 een flyer en/of nieuwsbrief onder huurders over hoe zij zelf kunnen bijdragen aan een klimaatadaptieve tuin.
- e. Gemeente, Vivare en RHV werken in 2025 een pilot uit om bewoners te stimuleren de tuin groen te houden dan wel te vergroenen. Gemeente en Vivare onderzoeken samen welke locaties prioriteit krijgen vanuit hittestress en/of wateroverlast.
- f. De gemeente zorgt voor een beweegvriendelijke leefomgeving, waar lopen en fietsen de makkelijkste eerste keuze moet zijn om van A naar B te komen. Een omgeving die: faciliteert, uitdaagt en uitnodigt om te bewegen, te sporten en te spelen; voldoende ontmoetingsplekken heeft in de openbare ruimte. Bij nieuwbouw en verdichting gaan gemeente en Vivare in gesprek over invulling van de openbare ruimte en groenvoorzieningen.
- g. Bij nieuwbouw en verdichting bekijken gemeente en Vivare welke klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte wenselijk en mogelijk zijn.

3. Leefbaarheid & Wonen-Zorg (huisvesting aandachtsgroepen)

Inleiding

Vivare en de gemeente Renkum vinden leefbare wijken de norm. Onder een leefbare wijk verstaan partijen 'een wijk waar een goede balans is tussen draagkracht en draaglast, een omgeving die gezond, schoon, heel en veilig is en waar het voor iedereen prettig wonen is'. Met de vergrijzing binnen gemeente Renkum en toenemende druk vanuit aandachtsgroepen staat het Wonen en Zorg-thema prominent op de agenda. In de periode 2025-2027 werken we op basis van de Woonzorgvisie Renkum (opgenomen in het programma Wonen) en het Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen aan een gezamenlijke agenda wonen, welzijn en zorg. Gemeente betreft hierbij Vivare én andere stakeholders om een breed gedragen plan te maken. Zodat we in de gemeente voldoende passende huisvesting hebben voor bewoners met een zorgvraag en we een passende (zorg)infrastructuur bieden aan deze bewoners.

Prestatieafspraken 2025-2027

12. Aan de slag met de woonzorgvisie

De gemeente neemt de regierol in en Vivare wordt betrokken, evenals de zorgpartijen.

- a. Gemeente, Vivare en zorgpartijen stellen een gezamenlijke agenda op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Doel is om voldoende passende woonplekken in combinatie met zorgaanbod en begeleiding te bieden voor bewoners met een zorgvraag.
- b. Ten behoeve van de gezamenlijke agenda richt de gemeente in 1^e kwartaal 2025 een 'Samenwerkingstafel Wonen en Zorg' op. Samen met de deelnemende partijen werkt de gemeente de lokale woonzorgvisie verder uit. Vivare neemt deel aan deze tafel.

13. Levensloopgeschied en geclusterde wonen

Vanuit het Programma Wonen en het woonbehoefteonderzoek zien partijen een opgave in het voorzien van levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen.

- a. In 2025 onderzoeken partijen waar binnen de dorpen het best levensloopgeschikte woningen kunnen worden toegevoegd, rekening houdend met het huidige en toekomstige voorzieningenniveau. In 2^e kwartaal 2025 is dit onderzoek gereed.
- b. Vivare deelt in 2025 een overzicht met de gemeente welke complexen levensloopbestendig zijn dan wel levensloopgeschikt worden gemaakt.
- c. Als aanvulling hierop maakt Vivare ook inzichtelijk welke complexen onder geclusterd wonen vallen en bij welke zij van plan is geclusterd wonen te realiseren door het ontwikkelen van ontmoetingsruimten.
- d. De gemeente heeft uiterlijk in het 4^e kwartaal 2025 onderzocht welke partijen een rol kunnen spelen in het uitvoeren van activiteiten binnen ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen (bij woonvormen die geen eigendom zijn van zorginstellingen).

14. Huisvesting van aandachtsgroepen

Doel is om vraag-aanbod, randvoorwaarden en uitdagingen op het gebied van de huisvesting van aandachtsgroepen inzichtelijk te krijgen, zodat deze groepen de juiste woningen en begeleiding krijgen. Stakeholders worden betrokken om een goed en breed gedragen plan te

maken (ook om te zien of andere stakeholders een bijdrage kunnen leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen).

- a. Vivare en gemeente maken uiterlijk in 4^e kwartaal 2025 nadere afspraken over het ter beschikking stellen van voldoende sociale huurwoningen per aandachtsgroep (waaronder statushouders). Partijen werken hierin onder anderen uit wat de specifieke woningvraag per aandachtsgroep is en welke structurele inzet voor sociaal beheer en begeleiding rand voorwaardelijk nodig is.
- b. Uitgangspunt is dat minimaal 70% van het vrijkomende woningaanbod beschikbaar is voor regulier woningzoekenden.
- c. Met het oog op veerkrachtige buurten huisvest Vivare in beginsel maximaal 30% aandachtsgroepen binnen een buurt. Bij een eventuele overschrijding levert de gemeente extra inspanning voor sociaal beheer en begeleiding.
- d. Op het moment dat de leefbaarheid onder druk staat, sluit Vivare in overleg met de gemeente specifieke buurten of complexen (tijdelijk) uit van instroom door aandachtsgroepen.
- e. Gemeente en Vivare evalueren ieder half jaar in hoeverre de huidige afspraken voldoende ruimte bieden om te voldoen aan de opgave huisvesting aandachtsgroepen.

15. **Huisvesting statushouders**

Onderdeel van de huisvesting aandachtsgroepen is het huisvesten van statushouders binnen de gemeentelijke taakstelling. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente waarbij gemeente en Vivare een gezamenlijke opgave hebben. In 2024 hebben Vivare en gemeente een plan van aanpak opgesteld.

- a) Vivare zorgt voor passende huisvesting en de gemeente zorgt voor een passende begeleiding van statushouders. Partijen werken dit in 2025 verder uit in de aanpak huisvesting aandachtsgroepen.
- b) Op het moment dat de voorrangpositie voor statushouders wordt afgeschaft gaan Vivare en gemeente in gesprek over de wijze waarop statushouders aan een woning geholpen kunnen worden.

16. **Woonwagendstandplaatsen**

In 2020 is de behoefte voor nieuwe woonwagendstandplaatsen in kaart gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een beperkte uitbreiding van het aantal standplaatsen.

- a. In 2025 wordt door de gemeente onderzocht of er mogelijkheden zijn en/of tot uitbreiding van het aantal standplaatsen wordt overgegaan.
- b. Indien de mogelijkheid zich voordoet, dan gaan partijen met elkaar in gesprek over de voorwaarden om tot realisatie te komen. Uitgangspunt voor Vivare is dat de realisatie van woonwagens tegen ongeveer dezelfde financiële businesscase gebeurt als bij reguliere woningen. Wanneer dit niet haalbaar is, gaan partijen met elkaar in gesprek over een bijdrage in relatie tot de onrendabele top.

17. **Structurele aandacht voor kwetsbare buurten**

De afgelopen jaren hebben de tijdelijke projecten in de kwetsbare buurten ons geleerd dat er blijvend extra aandacht nodig is.

- a. In de buurten Nieuwland, Richtersweg en Meester van Grolweg werken de gemeente, Vivare, de politie en Renkum voor Elkaar samen met de inwoners aan de leefbaarheid.

- b. Tijdens de werkgroepen (3 à 4 keer paar jaar) worden signalen besproken en stemmen we af hoe we de signalen aan gaan pakken samen met bewoners.
- c. Inwoners die overlast veroorzaken worden vroegtijdig in beeld gebracht en besproken bij de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg waar ook Vivare aan deelneemt, zodat tijdig kan worden ingegrepen.
- d. Betrokken partijen gebruiken de Leefbaarheidsmonitor om de ontwikkeling te volgen.

18. **Wmo**

De gemeente Renkum en Vivare maken in een convenant gezamenlijk afspraken over de uitvoering van woningaanpassingen en het effectief matchen van nieuwe bewoners bij reeds aangepaste woningen.

- a. Vivare onderzoekt in 2025-2026 bij vijf complexen of en op welke wijze scootmobielstallingen toegevoegd kunnen worden.
- b. Gemeente wijst géén scootmobielen toe zonder aanwezigheid van een veilige stalling.
- c. Vivare realiseert geen scootmobielstallingen bij niet levensloopgeschikte woningen. Indien een bewoner en/of gemeente een scootmobielstalling noodzakelijk acht, is de gemeente hier vanuit de WMO aan zet.

19. **Vroegsignalering**

De laatste jaren hebben we een goede lijn ingezet op gebied van signalering van (mogelijke) betalingsproblemen en de samenwerking rondom schuldhulpverlening. Tegelijkertijd constateren we dat er meer nodig is om problemen te voorkomen en verhelpen.

- a) Gemeente neemt regie om samen met Vivare en andere woonlastenpartners te sturen op een zo effectief mogelijk signalerings- en schuldhulpverleningsbeleid.
- b) Gemeente neemt initiatief om twee maal per jaar met de lokaal betrokken partijen te bespreken wat goed gaat en wat beter kan.

20. **Actieplan doorstroming**

In 2024 zijn partijen in samenwerking met provincie Gelderland gestart met het opstellen van een actieplan doorstroming. Voor zowel de sociale huur als de particuliere huur en koopsector. Deze inzet loopt tot eind 2025. Gemeente en Vivare hebben de intentie na 2025 de inzet op doorstroming voort te zetten.

- a) In 2025 starten partijen met de inzet van een passend wonen coach.
- b) In de 2^e helft 2025 maken partijen afspraken over het continueren van de werkzaamheden van de passend wonen coach binnen reguliere werkprocessen.
- c) Partijen zoeken de samenwerking met RHV, andere zorgpartijen en corporaties gericht op ouderenhuisvesting (zoals Woonzorg Nederland).

21. **Veiligheid**

Partijen werken samen aan het bevorderen van veiligheid, waaronder de brandveiligheid. Dit is onderdeel van het reguliere werkoverleg tussen Vivare en gemeente.

- a) Partijen bespreken in het 1^e kwartaal 2025 of er aanvullende afspraken acties nodig zijn om de samenwerking te intensiveren.

**PRESTATIEAFSPRAKEN VIVARE-GEMEENTE RENKUM-RHV
2025-2027**

Arnhem, 13 december 2024

Dhr. A. van den Bosch
Bestuurder Vivare

Mevr. D. van Bentem
Wethouder gemeente Renkum

Dhr. F. van Zeist
Penningmeester RHV

Bijlage 1: Doorlopende werkzaamheden

- 1) Vivare hanteert bij de jaarlijkse huuraanpassing de huursombenadering. De uitgangspunten worden jaarlijks verder geconcretiseerd in het proces van huurverhoging waarbij de RHV het adviesrecht heeft.
- 2) Eventuele huurverhoging vindt plaats bij mutatie en jaarlijkse huurverhoging. Streefhuur is bij mutatie het leidende principe.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) De RHV informeert 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.
- 6) Gemeente en Vivare zetten zich 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.
- 7) Gemeente en Vivare hebben werkafspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen.
- 8) 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), tenzij de huurdersvereniging hiermee akkoord is. Uitgangspunt is dat er voldoende woningen behouden blijven voor de sociale huursector.
- 9) Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een planning voor wijkverbetering waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar aansluiten.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) De RHV zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.
- 13) 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.
- 14) Gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.
- 15) Huurders zijn niet altijd op de hoogte van de mogelijkheden voor woningaanpassingen ('zelf aangebrachte voorzieningen'). Partijen spannen zich in om huurders op een goede manier te informeren en op de juiste manier door te verwijzen.
- 16) Vivare sluit zich net als de gemeente aan bij Operatie Steenbreek. Met concrete acties rond afkoppelen, ontstenen en vergroenen worden huurders actief betrokken worden bij de vergroening van huis en tuin.

Bijlage 2: Procedure prestatieafspraken 2025-2027

Overleg

De gemeente, Vivare en de RHV voeren **drie keer per jaar bestuurlijk overleg**. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en raadplegen partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Vivare organiseert het bestuurlijk overleg en de gemeente fungeert als gastheer.

- In februari/maart van het jaar staat overleg over de evaluatie van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar op de agenda.
- In juli geeft Vivare een toelichting op haar 'bod' en staat de voortgang van de samenwerking en het proces van de prestatieafspraken centraal. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan.
- In november staat, zo nodig, de actualisatie van prestatieafspraken op de agenda.

Daarnaast is er ten minste **drie keer per jaar ambtelijk overleg**. Tijdens 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. Eén keer per jaar staat de voortgang van de prestatieafspraken centraal. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan.

Partijen gaan hierbij uit van het volgende:

- Gezamenlijkheid van gemeente, Vivare en de RHV is het uitgangspunt bij de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt optimale transparantie naar elkaar en goede afstemming van de verschillende werkwijzen.
- Het 'Programma Wonen' geeft het kader aan waarbinnen wordt samengewerkt. 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.

De aangevulde monitor met "stoplichten" op de afspraken en de bouwprojecten verstuurt Vivare minimaal één week voor de ambtelijke voorbereidingsafpraak naar de gemeente en naar de RHV.

Ambtelijke voorbereiding bestuurlijk overleg

Drie keer per jaar overleg gericht op een goed bijgewerkte monitor en de agenda voor het bestuurlijk overleg (vertegenwoordiging RHV, gemeente en Vivare).

Werkgroep Ruimte & Duurzaamheid

De werkgroep bestaat uit medewerkers van Vivare en gemeente en draait om de uitvoering van de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid en de randvoorwaarden voor de projecten (o.a. programma Wonen, grondbeleid enz.).

Werkgroep Leefbaarheid en Wonen & Zorg

Werkgroep bestaat uit medewerkers van Vivare en gemeente en draait om de uitvoering van de prestatieafspraken en de acties onder meer volgend uit de Woonzorgvisie. Hier vindt afstemming plaats over de wijkaanpak en clusters van zorg en voorzieningen in de gemeente.

Managementoverleg

Eens per kwartaal spreken de managers van het ruimtelijk en het sociaal domein én de strategisch adviseur en manager Klant van Vivare elkaar. Dit overleg is bedoeld om signalen vanuit het bestuur of de projecten nader te bespreken. Door elkaar ook op dit niveau te kennen is het eenvoudiger opschalen in geval dit nodig is.

Projectenoverleg

In dit overleg dat 6-wekelijks plaatsvindt stemmen de ambtelijke opdrachtgever van de gemeente én Vivare de doelstellingen en de voortgang van de projecten af.