



vivare



PRESTATIEAFSPRAKEN VIVARE – GEMEENTE RENKUM – RHV 2025-2027

Actualisatie 8 december 2025

Inleiding

Eind 2024 hebben gemeente Renkum, Vivare en de Renkumse Huurders Vereniging (RHV) prestatieafspraken afgesloten voor de periode 2025-2027. Hierin hebben partijen vastgelegd hoe zij in deze periode uitvoering geven aan de volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente Renkum. Afsproken is om de voortgang periodiek te monitoren en waar nodig bij te sturen. Uit de monitor blijkt dat op een aantal afspraken bij sturing nodig is in de vorm van aanvullende afspraken.

Een aantal constatering uit de monitor:

- Voortgang realisatie nieuwbouwopgave:
 - De realisatie komt nog onvoldoende op gang. Om het doel van het toevoegen van 300 sociale huurwoningen in de periode t/m 2034 te halen is versnelling in de planvorming noodzakelijk. Nu hebben we 65 woningen in voorbereiding/start bouw (zie tabel hieronder).
 - In de planvoorraad zitten op dit moment vooral zachte plannen.
 - Het in positie brengen van Vivare bij nieuwbouwinitiatieven gaan we versterken. Ondanks alle inspanningen is gebleken dat het huidige proces onvoldoende garanties biedt op betaalbare huurwoningen in particuliere initiatieven.
 - Circa 90% van de gemeente valt binnen het provinciale voorbereidingsbesluit 'stikstof' waarvoor natuurvergunningen door de provincie voorlopig niet worden afgegeven. Ondanks dat gaan we door met planvorming en de aanvraag van bouwvergunningen, in de hoop dat in Q4 2026 natuurvergunningen worden afgegeven door de provincie.
- Voortgang huisvesting statushouders:
 - Het realiseren van de gemeentelijke taakstelling statushouders loopt achter.
 - De bijdrage die Vivare kan leveren (circa 10% van de vrijkomende woningen) is gezien het beperkte aantal vrijkomende woningen te laag in relatie tot deze opgave.
 - Oplossingen zoals woningdelen en alternatief woningaanbod worden onderzocht en opgepakt door gemeente en Vivare.
- Wonen & zorg:
 - In 2025 is de samenwerkingstafel wonen, zorg & welzijn opgestart. Echter, de focus ligt daar op netwerkvorming en samenwerking. Er is behoefte aan

woonzorgstrategie voor de huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen, waaronder ouderen (als basis voor het volkshuisvestelijke programma). Als onderbouwing vraagt dit een betere kwantitatieve en kwalitatieve duiding van de vraag naar wonen en zorg.

- Energietransitie en aanpak energiearmoede
 - In het kader van de Wijkuitvoeringsplannen en het opstellen van gemeentelijke Warmteplan, is er behoefte aan een nauwere strategische samenwerking tussen gemeente en Vivare.
 - De samenwerking tussen gemeente, de Energiebank, Energiewinkel en Buurtklusbedrijf is in 2025 voortgezet. De vraag hoe er komende jaren structureel samengewerkt kan worden met Vivare ligt nog open.

Aanvullende afspraken zijn nodig op de volgende onderwerpen:

1. De nieuwbouwopgave
2. Huisvesting statushouders
3. Woonzorgstrategie
4. Energietransitie & energiearmoede

1. De nieuwbouwopgave

In het programma Wonen (2023) en in de prestatieafspraken 2025-2027 is opgenomen dat de opgave sociale huur voor de gemeente Renkum 300 woningen bedraagt in de periode 2022 tot en met 2030. In de actualisatie van de Woondeal is de planperiode verlegd van 2025 tot eind 2034 en de opgave bijgesteld tot ten minste 260 sociale huurwoningen, waarvan ten minste 230 door toegelaten instellingen.

Huidige programmering sociale huur

Met het oog op planuitval of vertraging en in lijn met de Woondeal 2.0. en addendum Woondeal 2.1. is ingezet op overprogrammering. De huidige plancapaciteit is circa 380 sociale huurwoningen (netto). Het overgrote deel bestaat echter uit zachte plannen die nog in de haalbaarheidsonderzoek of planvorming zijn.

Plaatsnaam	Projectnaam	Type project	Grond-eigenaar	Aantal woningen	Sloop	Planning
In voorbereiding/ bouw gestart:						
Renkum	Don Bosco	Nieuwbouw	Ontwikkelaar	13		2025
Oosterbeek	Overdal flexwonen	flexwoningen	Vivare	10		2026
Oosterbeek	Moviera	Nieuwbouw	Ontwikkelaar	12		2027
Renkum	Bram Streefland	Nieuwbouw	Ontwikkelaar	20		2027
Renkum	Groeneweg	Sloop-nieuwbouw	Vivare	10	-2	2028
Subtotaal in voorbereiding / bouw gestart:				65	-2	
Haalbaarheidsonderzoeken / planvorming:						
Verspreid (3 projecten)	ntb*	Optoppen	Vivare	65		2029-2031
Verspreid (4 projecten)	ntb*	Sloop-nieuwbouw	Vivare	160	-60	2028-2030
Wolfheze	Pro Persona	Nieuwbouw	Pro Persona	150		>2030
Subtotaal haalbaarheidsonderzoeken				375	-60	
Totaal programmering				440	-62	

* Een aantal projecten zijn nog niet gecommuniceerd richting huidige bewoners en daarom geanonimiseerd en in aantallen afgerond opgenomen in de planning.

Hoewel er vooruitgang geboekt is, zijn er afgelopen jaar geen zachte plannen omgezet in harde plannen. In de prestatieafspraken ligt de nadruk op samenwerkingsafspraken. Het is nu van belang de afspraken aan te scherpen richting uitvoering. Concreet gaan we het volgende doen:

Ruimtelijke Ordening processen inrichten om Vivare in stelling te brengen

De aanvullende afspraken zijn gericht op het optimaal in positie brengen van Vivare. Vivare zet in op verdichting (herontwikkeling) op eigen grond en vult een deel van de nieuwbouwopgave op deze manier in. Hiermee wordt nog niet de volledige opgave gerealiseerd en zijn er aanvullende locaties nodig. De gemeente spant zich in om gemeentelijke gronden beschikbaar te stellen voor Vivare, zodat Vivare op deze gronden, na eigendomsoverdracht, sociale woningbouw kan ontwikkelen en de afhankelijkheid van ontwikkelaars wordt verminderd.

Het toevoegen van een paar sociale huurwoningen verdeeld over meerdere projectlocaties, heeft een kleinere kans van slagen dan één locatie aanwijzen met meer sociale huurwoningen. Want dit is vanuit financieel perspectief (business-case), beheer en onderhoud en voortgang (meerdere planologische procedures), niet haalbaar.

De keerzijde van deze werkwijze is dat niet voor alle gemeentelijke locaties wordt voldaan aan het gemeentelijk uitgangspunt van winstoptimalisatie. Compensatie om uiteindelijk wel te voldoen aan de winstoptimalisatie wordt gezocht bij de ontwikkeling van woningen waar wel winst op wordt gemaakt, op andere locaties. Hiervoor is de compensatieregeling in voorbereiding.

Daarnaast spant de gemeente zich samen met Vivare in om zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren in projecten van derden. Bij voorkeur door afname van grondposities. Bij projecten waarin Vivare woningen 'turn-key' afneemt bij een ontwikkelaar hebben gemeente en Vivare beide belang bij dat dit woningen zijn die qua prijs-/kwaliteitverhouding bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelen (zoals het aanbieden van woningen onder de aftoppingsgrenzen zodat alle inkomensgroepen bediend worden). Om dit te bereiken is het van belang dat Vivare al vroeg in gesprek is met de ontwikkelaar en er een helder kader met Programma van Eisen ligt.

Inhoudelijke afspraken:

- Gemeente en Vivare houden vast aan ambitie om 300 sociale woningen toe te voegen in de periode tot en met 2034.
- We versnellen op ten minste drie projecten. Deze projecten brengen we van de fase 'haalbaarheidsonderzoek' naar 'in voorbereiding'.
 - Gemeente wijst in Q1 2026 minimaal één gemeentelijke locatie aan waarop Vivare 100% sociale huur mag ontwikkelen.
 - Vivare brengt in Q1 2026 minimaal één verdichtingslocatie verder in de planvorming. Dit resulteert in een toevoeging van circa 70 woningen.
 - Vivare brengt in Q1 2026 minimaal één optop-project verder met een toevoeging van circa 20 woningen.
 - Eind Q1 2026 wordt voor bovengenoemde projecten een plan van aanpak opgeleverd.
 - Deze versnelling zorgt voor circa 110 a 130 sociale huurwoningen die een fase verder worden gebracht in de planvorming.

- Het wettelijk kader is uitgangspunt bij de realisatie van sociale woningbouw. Er wordt kritisch gekeken welke aanvullende niet wettelijke (lokale) beleidseisen toegepast moeten worden om de realisatiekosten beheersbaar te houden.
- Bovengenoemde afspraken gelden voor alle projecten die de gemeentelijke intakefase nog moeten doorlopen.
- Gemeente en Vivare hebben ieder halfjaar een strategisch gesprek over de nieuwbouwprogrammering en in het bijzonder de herontwikkeling van gemeentelijke gronden.

Procesafspraken:

Initiatieven van derden:

- Bij initiatieven van derden beoordeelt de gemeente tijdens de intaketafel of het beoogde project in aanmerking komt voor sociale huur (conform programma Wonen). In de adviesbrief wordt het realiseren van de gewenste sociale huurwoningen als verplichting opgenomen.
- Direct na het ondertekenen van de haalbaarheidsovereenkomst organiseert de gemeente een overleg met de initiatiefnemer en Vivare. Vivare zal zich inspannen om met de initiatiefnemer consensus te bereiken over een eventuele overname van een grondpositie en/of de gewenste PMC's en de bijhorende turnkey prijzen. De gemeente vervult hierbij uitsluitend de rol van mediator.
- De anterieure (samenwerkings)overeenkomst wordt in beginsel niet getekend zonder overeenkomst tussen ontwikkelaar en de toegelaten instelling. De anterieure overeenkomst ziet toe op de afspraken die gemaakt zijn.

Eigen gronden gemeente:

- Ten aanzien van de ontwikkeling van eigen gronden van de gemeente wordt Vivare door de gemeente periodiek geïnformeerd over mogelijke toekomstige ontwikkelingen en de bijbehorende planning.
- Bij een ontwikkeling waarin (conform programma Wonen) er een sociaal component ontwikkelt dient te worden, neemt Vivare als projectlid deel aan de projectgroep die wordt opgericht voor een mogelijke ontwikkeling. Daarbij krijgt Vivare de gelegenheid om een Programma van Eisen in te brengen met daarin o.a. gewenste PMC's en bijhorende turnkey prijzen.
- In de koopovereenkomst tussen koper en gemeente worden de afspraken tussen Vivare en koper (ook) vastgelegd.
- Begin Q1 2026 optimaliseert de gemeente de tenderprocessen en -documenten om de toegelaten instellingen optimaal in positie te brengen.

Compensatieregeling sociale woningbouw

Het hoofddoel van de regeling is de gehele woningbouwketen op gang brengen door aanvullend gemeentelijk beleid vast te stellen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De verwachting is dat er in Q1 2026 meer duidelijk is over de vorm en inhoud van de regeling, waarna –als er daadwerkelijk wordt besloten er mee door te gaan, naar verwachting in Q2 2026 de regeling door de raad wordt vastgesteld.

Met de vaststelling van de regeling:

- ontstaat voor de gemeente een verplichting om de compensatiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen (indexatie);

- de ontvangen compensatiebijdrage aan te wenden voor de grondexploitatiekosten van sociale woningbouw op gronden van de gemeente en/of een toegelaten instelling en/of marktpartij;
- jaarlijks verslag te doen over de toevoegingen en onttrekkingen aan een in te stellen financiële voorziening 'Compensatie sociale woningbouw'.
- een jaarlijkse actualisatie van de regeling ziet op alle aspecten. Het actualiseren van de gerealiseerde vermeerderingen (betaalde bijdragen), onttrekkingen ten behoeve van sociale woningbouw), hoogte compensatiebedrag, planning en fasering.

Afspraken:

- De werking van de regeling wordt geagendeerd in het Strategisch Overleg Nieuwbouw.
- De jaarlijkse actualisatie wordt in het kader van de prestatieafspraken besproken in het Bestuurlijk Overleg in het laatste kwartaal van het betreffende jaar.

2. Huisvesting statushouders

De huisvesting van statushouders is een gemeentelijke taakstelling. Gemeente en Vivare zien hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Waarbij Vivare zorg draagt voor huisvesting en de gemeente voor passende begeleiding.

Afspraken:

- Van alle vrijkomende sociale huurwoningen zetten we in lijn met het Regionale Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen minimaal 25% in voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Om de kansen voor regulier woningzoekenden te borgen spreken we een maximum van 30% af.
- Een derde hiervan (maximaal 10% van het totaal aantal vrijkomende woningen) gebruiken we voor de huisvesting van statushouders.
- Er is maandelijks overleg tussen gemeente en Vivare, waarin de taakstelling besproken wordt en gekeken wordt hoe de achterstand kan worden ingelopen.
- Aan de hand van de halfjaarlijkse taakstelling voeren Vivare en gemeente halfjaarlijks een gesprek over de haalbaarheid van deze opgave binnen het te verwachte vrijkomende woningaanbod. De conclusie en aanbevelingen worden besproken in het bestuurlijke overleg.
- We trekken samen op in het aanvragen van subsidies voor het aanpassen van woningen voor grote gezinnen.

Verkamering

Door de inzet van verkamering voor alleengaande en alleenstaande statushouders benutten we de voorraad woningen beter, terwijl we een passende oplossing vinden voor een grote groep uit onze taakstelling. Dit is een van de manieren waarop we creatief met de doelgroep omgaan, zoals we in het recent vastgestelde beleidskader '*samen leven in verbinding*' hebben opgenomen. We zien verkamering als een oplossing voor alleenstaande aandachtsgroepen en zoeken naar manieren waarop we dit ook voor andere (urgente) groepen woningzoekenden in kunnen zetten. In de Woonzorgstrategie wordt dit verder uitgewerkt.

Afspraken:

- Gemeente en Vivare leggen begin Q1 2026 in een Convenant de samenwerkingsafspraken en verantwoordelijkheden bij het woningdelen voor statushouders vast.
- Daarnaast zetten we in op woningdelen binnen de reguliere woningvoorraad van Vivare. We streven ernaar om ten minste 2 woningen per jaar voor verkamering in te zetten.
- In eerste instantie voor de huisvesting van alleengaande en alleenstaande statushouders, maar op termijn mogelijk ook voor starters en andere urgente aandachtsgroepen (dit laatste wordt later uitgewerkt in de Woonzorgstrategie).
- Door woningen voor verkamering te kiezen die in draagkrachtige buurten liggen, zorgen we voor een gezonde mix en veerkrachtige wijken.
- Vivare zorgt voor de woning(en), gemeente zorgt voor de begeleiding (zowel maatschappelijke begeleiding: via onder meer VluchtelingenWerk) als voor de ambulante begeleiding.

3. Woonzorgstrategie

De Woonzorgstrategie is erop gericht om de toegang tot (woon)zorg en ondersteuning te borgen voor inwoners van de gemeente, nu en in de toekomst. Hiervoor is het nodig om te zorgen voor passende huisvesting in een leefomgeving die bijdraagt aan langer zelfstandig wonen en het verminderen van de vraag naar professionele zorg en de druk op mantelzorg.

In de Woonzorgstrategie heeft de gemeente aandacht voor:

- Inzicht in uitbreidings- en aanpassingsopgave woonzorgvastgoed voor alle zorgdoelgroepen (periode tot 2030).
- Realisatiestrategie voor passend woningaanbod voor ouderen.
- Richtinggevende principes voor een afwegingskader voor woonzorginitiatieven gericht op zorgdoelgroepen ('op basis waarvan zegt de gemeente 'ja' tegen een initiatief?').

Afspraken:

- Gemeente streeft ernaar om de Woonzorgstrategie in Q2 2026 vast te stellen.
- Vivare wordt via een drietal werksessie bij de totstandkoming van de strategie betrokken.

Passend wonen coach

Gemeente Renkum is voornemens de samenwerking met de provincie te gaan verlengen voor de koop en vrije sector huur. In ieder geval tot 1-1-2027. De samenwerking met Renkum voor Elkaar krijgt nieuw leven per 1-1-2027 en gemeente bekijkt of de passend wonen coach vanaf dat moment ondergebracht kan worden bij hen.

Afspraak:

- Gemeente borgt voor 2026 de passend wonen coach voor bewoners van koop- en particuliere huurwoningen via de provincie en vanaf 2027 met Renkum voor Elkaar.
- Vivare zet in op het uitvoeren van de werkzaamheden voor de sociale huur door de eigen organisatie. Indien het niet lukt om vóór 1 januari 2026 de structurele

borging te organiseren, dan bespreken partijen het verlengen van de huidige samenwerking.

4. Energietransitie en energiearmoede

Vivare zet in op het verduurzamen van de woningvoorraad. Focus ligt hierbij vooralsnog op het isoleren van woningen. In 2026 werkt de gemeente een Warmtevisie uit en voert zij een verkenning uit naar de haalbaarheid van een warmtenet.

Afgelopen jaren hebben gemeente en Vivare al samengewerkt bij het tegengaan van energiearmoede. 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 wordt hoofdzakelijk gefinancierd vanuit de SPUK-gelden van de Rijksoverheid. Vanaf 2027 is er geen structurele Rijksbijdrage meer beschikbaar via deze regeling. Vivare en gemeente onderkennen de meerwaarde van een Buurtklusbedrijf en zoeken daarom een manier waarop zij structureel ondersteund kan worden. Vivare ziet voor het Buurtklusbedrijf een bredere rol dan alleen verduurzaming gerelateerde werkzaamheden.

Afspraak:

- Vivare start in 2026 een pilotsamenwerking op met het Buurtklusbedrijf Renkum. Hiervoor verkennen Vivare en het Buurtklusbedrijf in Q1 welke werkzaamheden het Buurtklusbedrijf kan uitvoeren en onder welke voorwaarden.
- Uitgangspunt bij de pilot is dat Vivare in 2026 voor € 20.000 diensten afneemt bij het Buurtklusbedrijf.
- Vivare en gemeente voeren minimaal twee keer per jaar een strategisch gesprek over de energietransitie en voortgang.
- Mocht de pilot succesvol zijn dan worden er structurele financieringsafspraken gemaakt.

PRESTATIEAFSPRAKEN VIVARE-GEMEENTE RENKUM-RHV 2025-2027

Actualisatie 8 december 2025

Arnhem, 8 december 2025

Dhr. W. Müller

Directeur Strategie Vivare

Mevr. D. van Bentem

Wethouder gemeente Renkum

Dhr. F. van Zeist

Secretaris RHV