Prestatieafspraken 2021-2023

gemeente Westervoort

HUURDERS VERENIGING twee stromenland

vivare

Gemeente Duiven

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Vivare en de gemeenten Duiven en Westervoort werken samen aan voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen. Het is van belang dat de omvang, huurprijsdifferentiatie en beschikbaarheid van de huurwoningvoorraad aansluit bij de doelgroep. Daarnaast werken we aan uitvoering van de Woondeal. Deze deal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd om het oplopende woningtekort terug te dringen.

1.1 Doorlopend uit de prestatieafspraken 2020 is de geactualiseerde woonvisie Duiven en de vernieuwde woonvisie Westervoort in het voorjaar van 2021 gereed. Hiervoor worden er eind 2020 nog gesprekken gevoerd met Vivare als één van de stakeholders.

1.2 Om in te spelen op de veranderende doelgroepen op de huurmarkt (meer kleine huishoudens), zullen de gemeenten in haar woonvisies de woningmarkt als geheel beschouwen. Een integrale benadering van de woningmarkt (zowel huur als koop), maakt het mogelijk om op termijn ook een deel van de portefeuille van Vivare in te zetten voor de duurdere huur of goedkope koop. Zie hiervoor ook afspraak 2.5.

1.3 Vivare zal in T1 een gesprek organiseren met alle zes de gemeenten in haar werkgebied. Doel van het gesprek is het bespreken van de gevolgen van het in de laatste jaren veranderde juridische (Woningwet) en financiële kader (o.a. verhuurdersheffing en Huurtoeslag). Daarbij zullen dilemma's gedeeld worden in keuzes die voorliggen.

1.4 Vivare neemt in 2021 het initiatief om de opgestelde wijkplannen te delen en te bespreken met stakeholders. Input vanuit deze partijen wordt gebruikt om de wijkplannen te verrijken.

1.5 De gemeenten zullen, samen met de andere regiogemeenten een bestuurlijk gesprek organiseren om de uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek te delen met Vivare. Vivare en gemeenten zullen daarin met elkaar de overeenkomsten en verschillen tussen het marktonderzoek van Vivare en het regionale woningmarktonderzoek in kaart brengen en dilemma's en keuzes met elkaar bespreken. Dit moet uiterlijk half 2021 hebben geleid tot een conclusie wat dit voor de toekomstige voorraad voor de doelgroep in Duiven en Westervoort betekent.

1.6 Vivare voert in 2021 alle voorbereidende werkzaamheden uit om de portefeuille uit te breiden met 12 woningen aan de Weidekervel in Duiven. Het bestemmingsplan voor deze locatie is inmiddels vastgesteld. De bouw van dit project is 2021. Aan de St. Antoniusstraat in Loo is Vivare voornemens om 2 woningen, die wegens funderingsschade, moeten worden gesloopt te vervangen door 4 - 6 woningen. In 2021 wordt door de gemeente ten behoeve van deze vervanging een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de locatie aan de Walcherenstraat (de Timp) zoekt de gemeente een marktpartij die maximaal 16 woningen gaat bouwen. Gemeente betrekt Vivare actief bij deze beoogde ontwikkeling omdat de wens bestaat om circa 30% van de woningen als sociale huur woning te bouwen.

In Westervoort is de inbreidingslocatie De Clossei in onderzoek. Voor deze locatie zijn in 2021 de randvoorwaarden en uitgangspunten uitgewerkt en wordt een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht door de gemeente in samenspraak met Vivare. Dit zodat er in 2022 gestart kan worden met de bouw van de woningen.

1.7 Begin 2021 is de besluitvorming over de voorkeurslocatie van een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Duiven. Voor deze locatie worden de randvoorwaarden voor daadwerkelijke realisatie uitgewerkt in de rest van het jaar. Vivare gaat graag in gesprek over haar rol bij de invulling van de uitbreidingslocatie.

1.8 Om de groei in de portefeuille van Vivare te realiseren, is het essentieel dat de gemeente Duiven 30% sociale huur voorschrijft bij nieuwe woningbouwinitiatieven, geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Tenzij er redenen zijn om hier beargumenteerd van af te wijken.

1.9 In 2021 wordt de pilot om de slaagkansen van starters te vergroten in beide gemeenten, gecontinueerd. Deze pilot houdt in dat er in 2021 8 woningen per gemeente met voorrang worden toegewezen aan starters. Dit zijn woningen met 1 of 2 slaapkamers, met een maximale huurprijs van € 619,01 (prijspeil 2020). De doelgroep die voorrang krijgt, zijn starters tot en met 27 jaar die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en met maximaal 2 personen zijn. De woningtoewijzing gaat via Entree, voor de helft via het lotingsmodel en de andere helft via het aanbodmodel.

In het T1 2021 wordt de resultaten van deze pilot van 2020 geëvalueerd. Vivare neemt hiervoor het initiatief. Ook zullen er dan eventuele alternatieven (zoals friendscontracten, tijdelijke, flexibele bouw, etc.) bijdragend aan hetzelfde doel, worden verkend.

1.10 De gemeenten zullen jongeren die 18 jaar zijn geworden, bewust maken van de noodzaak om zich in te schrijven als woningzoekenden op Entree. Op die manier wordt tijdig begonnen met het opbouwen van meettijd.

1.11 Vivare zal de afspraak continueren over de woningtoewijzing in Loo en Groessen. Dit betreft woningen die geschikt zijn voor senioren omdat daar de badkamer en slaapkamer op de begane grond is, aan te bieden via het aanbodmodel. De overige woningen worden aangeboden via het lotingsmodel[1]. De huisvesting van statushouders valt buiten deze afspraak. In het T1 2021 wordt de resultaten van deze pilot van 2020 geëvalueerd en besproken met de dorpsraden. De gemeente Duiven neemt hiervoor het initiatief.

1.12 De gemeenten hebben een woonwensen onderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners en spijtoptanten in Duiven en Westervoort. Daaruit is voor Westervoort geen aanvullende woonwens naar voren gekomen. Voor Duiven is deze er wel. De gemeente Duiven en Vivare

[1] Dit betekent dat er minder woningen via het lotingsmodel in de kern Duiven worden aangeboden, aangezien per gemeente 15% van de muterende woningen via loting aanboden mag worden (Huisvestingsverordening Duiven 2020).

doorlopen in 2021 de benodigde stappen om in de prestatieafspraken van 2022 concrete afspraken te maken over hoe en of we deze aanvullende woonwensen de komende jaren (deels) kunnen realiseren en hoe dit (sub)regionaal eenduidig kan worden uitgevoerd.

1.13 De groei van het aantal arbeidsmigranten in Nederland neemt toe. Arbeidsmigranten die zich voor langere tijd in Nederland willen vestigen (long stay) ziet Vivare als regulier woningzoekenden. Dit betekent dat Vivare de wettelijke taak heeft om deze groep te huisvesten. Vivare heeft de verwachte groei meegenomen in de prognoses. In 2021 gaan Vivare en gemeenten met elkaar in gesprek om te verkennen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is bij de huisvesting van mid-stay arbeidsmigranten.

1.14 Voor de betaalbaarheid van wonen biedt Vivare haar huurders ter verlaging van de woonlasten situationeel tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen aan. Het betreft circa 2.000 panelen in 2021 en 2022 verdeeld over de gehele portefeuille van Vivare. Het precieze aantal in de gemeenten Duiven en Westervoort is begin 2021 bekend. De panelen worden aangebracht bij complexen waar Vivare de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen verwacht uit te voeren. Samen met de huurdersvereniging wordt de communicatie uitgewerkt.

1.15 Vivare en gemeente Westervoort maken nieuwe afspraken over het rioolrecht. Op dit moment wordt in de gemeente Westervoort, in tegenstelling tot de gemeente Duiven en de andere gemeenten waar woningen van Vivare zijn, zowel het eigenaarsdeel als het gebruikersdeel bij Vivare in rekening gebracht. De nieuwe afspraken passen dit aan naar het in rekening brengen van het eigenaarsdeel bij Vivare en het gebruikersdeel bij de huurders. De afspraken zijn in T1 2021 afgerond.

1.16 Vivare en gemeenten stemmen aantallen benodigde levensloopgeschikte woningen met elkaar af. In de eerste helft van 2021 heeft Vivare in beeld hoeveel levensloopgeschikte woningen zij in portefeuille heeft in de gemeenten. Om de juiste investeringen te doen in eventuele aanpassingen is het van belang te weten hoeveel aanbod van dit woningtype er moet zijn. De gemeenten brengen daartoe (in het kader van de woonvisies) in het voorjaar 2021 de vraagkant naar levensloopgeschikte woningen in beeld.

1.17 In 2021 werken Vivare, Gemeente Duiven en de Liemerije het woonzorgconcept ‘Blijf-wijk’ verder uit tot een concreet plan dat vanaf T3 2021 stapsgewijs geïmplementeerd kan worden. We dragen hieraan bij middels een actieve deelname in de stuurgroep, het kernteam en in de verschillende werkgroepen. Ook nemen we de benodigde budgetten op om tot uitvoering over te kunnen gaan.

1.18 In 2021 streven Vivare en gemeenten ernaar maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. Mocht dit door een hogere taakstelling meer worden dan gaan Vivare en gemeenten met elkaar in overleg om passende maatregelen te bespreken. Om gedurende het jaar een gelijkmatige verdeling te hebben in de huisvesting van statushouders ten opzichte van andere woningzoekenden zullen de gemeenten zich inspannen voor gelijkmatige spreiding in het aandragen van de statushouders gedurende het jaar.

Kwaliteit

Vivare en de gemeenten Duiven en Westervoort hebben aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Dit gaat over kwaliteit in de brede zin van het woord. Het gaat om de aansluiting van woningtypen op de toekomstige vraag en de wijze waarop deze transformatie vorm kan krijgen, maar ook om kwaliteit t.a.v. duurzaamheid.

In 2019 is het Nationale klimaatakkoord gesloten. Eén van de onderdelen van het klimaatakkoord omvat de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Dit betekent een opgave om tot goede geïsoleerde woningen en gebouwen te komen, die we met duurzame warmte verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of zelfs zelf opwekken. De regierol voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving ligt bij de gemeente. Corporaties hebben een belangrijke rol bij deze transitie.

2.1 De gemeenten Duiven en Westervoort hebben medio 2021 de transitievisie warmte gereed. Vivare is hierin een belangrijke gesprekspartner en de planning van Vivare is één van de uitgangspunten in (het bepalen van de volgorde van) de wijkaanpak van de transitievisie warmte.

2.2 Samen kijken gemeenten en Vivare naar de meest duurzame en haalbare oplossingen bij nieuwbouw en bestaande bouw en wegen dit goed tegen elkaar af.

2.3 In de gemeenten Duiven en Westervoort ligt een concessiegebied van een hoge-temperatuur warmtenet. Deze concessie bestaat sinds 1983 en ongeveer de helft van het gebouwenbestand is ook sindsdien aangesloten op het warmtenet. Vivare en de gemeente kijken bij nieuwbouw naar de meest-duurzame warmteoplossing in het betreffende project. Dit betekent dat NOM ook naast een warmtenet en andere warmteoplossing wordt overwogen. Afwijking van de concessie op basis van duurzaamheid (CO2-reductie) is immers mogelijk.

2.4 Vivare en gemeenten werken samen aan het laagdrempelig uitvoeren van klimaatadaptatie door middel van koppelkansen. De gemeenten Duiven en Westervoort werken op het gebied van klimaatadaptatie in Liemers verband. We werken dit in T1 2021 uit in concrete acties. Hierbij wordt ook de huurdersvereniging betrokken bij de communicatie naar huurders.

2.5 De mismatch tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt wordt steeds groter. Dit is enerzijds het gevolg van het groeiend aantal kleine huishoudens die tot de doelgroep van de woningcorporatie behoort. Anderzijds komen er de komende jaren juist veel grote eengezinswoningen vrij. Deze worden op dit moment bewoond door ouderen, voor wie de woning niet meer geschikt is of die komen te overlijden. De woning die beschikbaar komt op de woningmarkt sluit niet aan op de huidige doelgroep; er is sprake van een mismatch. Vivare voert eind 2020/begin

2021 een onderzoek uit naar deze transformatie-opgave op basis waarvan er strategieën voor de bestaande voorraad worden bepaald. De uitkomsten hiervan zal Vivare op gemeenteniveau delen. Zie hiervoor ook afspraak 1.2.

2.6 Gemeente Westervoort en Vivare borgen de individuele en gezamenlijke inzet om de acties uit het wijkontwikkelingsproces in de Mosterdhof zoveel mogelijk te verwezenlijken conform de intentieverklaring ‘Wijk van de toekomst’. Welke acties er vanuit het winnende plan ‘Kookboek Mosterdhof - Wijk aan de Dijk 2050’ van ontwerpteam Barzilay+Ferwerda uit de ontwerprijsvraag Panorama Mosterdhof worden opgepakt, wordt nog besproken. De gemeente voert de regie over dit project.

2.7 Huurders die afhankelijk worden van een scootmobiel, moeten deze op een veilige en geschikte plek kunnen stallen. Doordat huurders langer zelfstandig blijven wonen, neemt de vraag naar ruimte en oplaadpunten voor scootmobielen in complexen toe. Dit vraagt van Vivare een actieve rol in de zoektocht naar geschikte oplossingen. Hierbij is het belangrijk dat de brandveiligheid voorop staat. Het komende jaar wordt extra aandacht besteed aan de benodigde capaciteit en (brand)veiligheid van nieuwe én bestaande stallingsoplossingen voor scootmobielen. Vivare en gemeenten Duiven en Westervoort gaan in gesprek om processen in toekenning van scootmobielen, financiële bijdragen en medewerking bij realisatie beter te stroomlijnen.

Leefbaarheid

Vivare en de gemeenten Duiven en Westervoort streven naar leefbare wijken. Hieronder verstaan we 'de mate waarin de omgeving past bij de eisen en wensen die door de mensen die er wonen, wordt gesteld'. De wereld verandert, ook in de wijken waar Vivare bezit heeft. Als gevolg van passend toewijzen en de verschuiving van taken naar de gemeenten als gevolg van decentralisatie. Hierdoor wordt de samenstelling van de wijk steeds kwetsbaarder. Vivare, gemeenten en huurdersvereniging hebben een gezamenlijk belang om te zorgen voor een evenwichtige opbouw in de wijken.

3.1 Voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang moet woonruimte beschikbaar zijn. Vaak hebben deze mensen een laag inkomen, en zijn zij op sociale huurwoningen aangewezen. We zetten in op een evenwichtige spreiding in de regio van de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Daarnaast is het van belang dat de begeleiding voor mensen die dat nodig hebben goed geregeld is.

De gemeenten en corporatie zetten in 2021 een structureel overleg op waarin ze gezamenlijk kijken hoe zij uitstroom en weer thuis wonen in de regio zo goed mogelijk kunnen faciliteren. Daarbij hebben zij speciaal aandacht voor geschikte woonruimte voor de verschillende doelgroepen, overlast en begeleiding, en de privacywetgeving die bij gegevensuitwisseling aan de orde is. De gemeenten nemen de regie voor een eerste afspraak begin 2021.

3.2 Op basis van de uitkomsten van het onderzoek Sociale Spankracht in de gemeente Westervoort, voeren we in 2021 een pilot Wijkgericht werken uit in Broeklanden. Vivare, gemeente Westervoort en huurdersvereniging gaan daar in het eerste kwartaal een activiteit organiseren (binnen de geldende corona-richtlijnen) met als doel de bewoners te leren kennen en voeling te krijgen met mogelijke vragen die er spelen.

Vanuit de opgeleverde resultaten wordt een vervolgaanpak voor de pilot gemaakt en gekeken in hoeverre 'maatwerk in toewijzing' in deze wijk noodzakelijk is.

Tevens worden er in de Broeklanden wanneer dit nodig is, huisbezoeken/achter de voordeur gesprekken gehouden, die Vivare en de gemeente gezamenlijk uitvoeren.

3.3 In de Spotvogelstraat in Duiven leveren we maatwerk in het toewijzingsbeleid ten gunste om de leefbaarheid in deze buurt te bevorderen. In 2021 zullen we de ervaringen van dit maatwerk evalueren. Tevens maken Vivare en gemeente in het eerste kwartaal 2021 afspraken over hoe we de leefbaarheid in de toekomst borgen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

3.4 De gemeenten Duiven en Westervoort organiseren minimaal twee keer per jaar (en zoveel vaker als nodig) een overleg met partners, waaronder Vivare. Partijen gaan met elkaar in overleg om de kwetsbaarheid in wijken in beeld te krijgen en daarop tijdig actie te ondernemen voordat acuut ingrijpen noodzakelijk is.

3.5 In 2021 wordt het multidisciplinair overleg voortgezet over leefbaarheidsdossiers waarbij onder andere Vivare en gemeenten/sociaal loket aan tafel zitten. Dit om snel te kunnen schakelen vanuit verschillende expertises bij urgente cases. Voor dit multidisciplinair overleg is het uitwisselen van gegevens tussen de verschillende partijen cruciaal. Vivare en gemeenten onderzoeken op welke manier dit binnen de AVG haalbaar is en werken dit uit in concrete afspraken.

3.6 Vivare en gemeenten maken in het eerste kwartaal van 2021 afspraken over het uitwisseling van gegevens tussen Vivare en de gemeenten, zoals bijvoorbeeld het zelf kunnen raadplegen van de BRP. Deze gegevens uit de basisadministratie zijn belangrijk voor onderzoek van bewoning/onderhuur/leefbaarheid etc.

3.7 Om statushouders een ‘zachte landing in de wijk’ te geven, bestaat er in de gemeenten een netwerk-samenwerking met alle relevante partners. Indien nodig sluit Vivare aan bij deze netwerk-samenwerking. De huurdersvereniging kan een rol spelen in de kennismakingsgesprekken met statushouders. De uitvoering hiervan is afhankelijk van de beschikbare capaciteit bij de huurdersvereniging.

3.8 Vivare en gemeenten hebben in 2020 het Armoedeconvenant ‘Vroeg erop af’ uitgevoerd. In 2021 onderzoeken de gemeenten de mogelijkheden om het aantal deelnemers uit te breiden, zodat er nog beter uitvoering gegeven kan worden aan het doel “de schuldenproblematiek bij huurders tijdig te signaleren en daarop te acteren”. Dit overleg zal worden vormgegeven binnen de kaders van de Wet gemeentelijke schulphulpverlening 2021. Daarnaast worden lopende casussen gemonitord en bekeken op haalbaarheid en doorlooptijd. Voor dit multidisciplinair overleg is het uitwisselen van gegevens tussen de verschillende partijen cruciaal. Vivare en gemeenten onderzoeken op welke manier dit binnen de AVG haalbaar is en werken dit uit in concrete afspraken. Het doel is om preventief, actueel en toekomstige huurachterstanden te beperken.

3.9 De landelijke politiek werkt aan een verruiming van de vrije toewijzingsruimte van 10% naar 15%. Als het parlement hiermee instemt dan wil Vivare gebruik maken van de wettelijke ruimte dat maximaal 15% toewijzingen boven de EU-doelgroepgrens per corporatie is toegestaan. Deze ruimte gebruiken corporaties als de situatie in een wijk of buurt daar aanleiding toe geeft of wanneer dit vanwege herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw nodig is.

3.10 Vivare heeft voor 2021 extra budgetten gereserveerd voor extra inzet op leefbaarheid in de wijken waar dat nodig is. Vivare en gemeente Duiven en Westervoort maken in het eerste kwartaal van 2021 nadere afspraken over de inzet van dit extra budget.

3.11 Vivare wil in het eerste kwartaal 2021 het sluiten van woningen in de gemeente Duiven op last van de burgermeester, in woningen waar hennep is ontdekt, bespreken. Conform het gesloten hennepconvenant zijn er andere mogelijkheden om hetzelfde doel te bereiken, waarmee bovendien sneller een woning weer beschikbaar is voor de markt. Vivare neemt het initiatief voor een eerste afspraak.

Ondertekening

9 december 2020

Dhr. Drs. W.J.M. Angenent

Directeur bestuurder Vivare

Dhr. H. Sluiter

Wethouder gemeente Westervoort

Dhr. Drs. J. Goossen

Wethouder gemeente Duiven

Mevr. A. Bakker

Voorzitter Huurdersvereniging TweeStromenland