Prestatieafspraken 2020-2026:

Actualisatie prestatieafspraken 2023

1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **De gemeente Rheden,** op grond van het collegebesluit van 06-12-2022 en A25 van de lijst behorende bij het Mandaatbesluit Rheden 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Hofstede, hierna te noemen: **'de gemeente'.**

- **Vivare**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer A. van den Bosch, 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 Woonvisie voor de periode 2020-2026 "Samen wonen in Rheden", door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in september 2020.

Deze prestatieafspraken 2020-2026 zijn geldig vanaf 1 januari 2023 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 15 december 2022 in Arnhem,

Gemeente Rheden: G. Hofstede Vivare: A. van den Bosch HVR: W. Jongejan



2 Inleiding

De doelen voor de prestatieafspraken zijn met name vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie 2020-2026 “Samen wonen in Rheden”. 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.
De zorg van de partijen gaat over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus ligt op huishoudens met een laag inkomen tot € 45.014,- belastbaar per jaar (prijspeil 2022, wettelijke *primaire doelgroep* woningcorporaties), en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 763,47 van de woningcorporatie (prijspeil 2022, 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
4) Leefbaarheid
5) Wonen en Zorg

Deze thema’s komen terug in de prestatieafspraken. In hoofdstuk 3 beschrijven we per thema waar we staan, de landelijke prestatieafspraken, de meerjarige doelen en concrete prestatieafspraken voor het jaar 2023.

In de bijlagen vindt u de afspraken over lopend beleid en de samenwerkingsafspraken.

De wereld is het afgelopen jaar erg veranderd. De oorlog in Oekraïne, alle prijsstijgingen (energie, boodschappen, enzovoort) maken het leven niet gemakkelijker. Ook de doelgroep voor sociale huur heeft het moeilijk. Met deze afspraken proberen we het leven voor mensen comfortabel en betaalbaar te houden.

Om het geld dat vrijkomt vanuit de afschaffing van de verhuurdersheffing zo goed mogelijk te besteden zijn er ook landelijke prestatieafspraken gekomen. Deze landelijke prestatieafspraken zijn ook meegenomen in deze actualisatie voor 2023. Niet alle landelijke prestatieafspraken zitten hierin, we maken afspraken voor 2023.

3 Prestatieafspraken

3.1 Betaalbaarheid

Inwoners van Rheden met een inkomen tot € 45.014,- (prijspeil 2022) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

Waar staan we

Door de invoering van passend toewijzen zijn mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen aangewezen op een woning onder de aftoppingsgrenzen. Verder zien we dat het aantal huurders met betaalbaarheidsproblemen toeneemt. Ook weten we dat mensen met lage middeninkomens tussen wal en schip terecht komen. Zij kunnen nu niet in de sociale huursector terecht, maar maken ook weinig kans op de particuliere huurmarkt of koopmarkt.

Landelijke prestatieafspraken

Door de afschaffing van de verhuurderheffing kunnen corporaties investeren in de betaalbaarheid van hun woningen. Met de hoge prijsstijgingen van dit moment en de groepen mensen die sowieso al met een betaalrisico te kampen hebben, is en blijft het een belangrijk thema. Ook via verduurzaming kan op betaalbaarheid worden gestuurd en de woonlasten worden verminderd.
Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.
Daarnaast zetten corporaties en gemeenten extra in op hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Meerjarige doelen

Partijen werken aan de volgende doelen:

- Woningzoekenden die huurtoeslaggerechtigd zijn, moeten vanuit Passend Toewijzen aanspraak kunnen maken op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen.
- Partijen zetten in op het niet toenemen van woonlasten en het terugdringen van schuldenproblematiek. De energielasten zijn sterk gestegen. Doel is om in 2023 deze energielasten zo min mogelijk te laten oplopen.
- Partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen. Hiertoe monitoren zij de behoeftevraag en slagingskansen. Ook willen ze zich inzetten voor meer aanbod voor mensen met lage middeninkomens. Zie hiervoor ook de tabel met de streefhuurverdeling uit het bod van Vivare.
- Het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) neemt niet af.

Prestatieafspraken 2023

1. Voorkomen en verminderen armoede. Inwoners moeten weten op welke regelingen en toeslagen zij recht hebben. Vivare en gemeente dragen via hun regelingen bij wanneer mensen in de knel komen.
    a) Vivare ontruimt in principe geen woningen wanneer mensen door hoge energielasten in de knel komen. Dat vraagt wel dat huurders meewerken om de schulden af te lossen en nieuwe schulden worden voorkomen. Indien mogelijk en/of nodig ook met behulp van de gemeente en maatschappelijke partners binnen de financiële hulpverlening.
    b) Bij schuldhulpverlening gaat Vivare mensen doorverwijzen naar de gemeente om te kijken welke financiële maatregelen nodig zijn om mensen verder te helpen bijvoorbeeld door bijzondere bijstand.

c) In Q2 gaat de gemeente geldfit.nl en bereken-uw-recht inzetten. Geldfit biedt o.a. een financiële test aan en helpt inwoners op basis daarvan naar de juiste hulp(instantie). Bereken-uw-recht is een tool die inwoners inzicht geeft of ze in aanmerking komen voor gemeentelijke ondersteunende regelingen. Er kan direct een aanvraag gedaan worden als inwoners nog geen gebruik maken van de betreffende regeling.
Vivare en de maatschappelijke partners (bijvoorbeeld Incluzio en Humanitas) kunnen inwoners actief op de tools wijzen en hen ondersteunen bij het invullen. De gemeente stelt een plan voor de invoering van beide tools op. In overleg met betrokken partijen (waaronder ook de HVR) wordt bekeken welke rol zij in gebruik van de tools en over de communicatie van beide tools kunnen nemen.

d) Na invoering gaat de HVR helpen bij de communicatie van de tools en maakt onderdeel uit van de communicatie. Hoe dat het beste kan wordt gezamenlijk bekeken.

2. De aanpak energiearmoede hoort ook bij de aanpak armoede en het voorkomen van (oplopen) schulden. Vanuit de SPUK regeling is er bij de gemeente geld beschikbaar gekomen voor de aanpak energiearmoede. Vivare heeft in 2022 een Plan van Aanpak energiearmoede vastgesteld.
   a) De gemeente zet energiecoaches in om inwoners te ondersteunen voor het verminderen van energiegebruik en het zoeken naar het meest gunstige contract. Oude apparaten kunnen via de witgoedregeling worden vervangen (1 apparaat per huishouden).
   b) Vivare werkt actief mee aan het matchen van huurders aan de energiecoaches zodat hun advies daar terecht komt waar dit het hardst nodig is. Vivare verwijst mensen door naar de energiecoaches. Vivare werkt in de eerste helft van 2023 aan een plan hoe ook kleinschalige aanpassingen (bijvoorbeeld tochtstrippen en kierdichten) aan de woning gedaan kunnen worden. Dat kan bijvoorbeeld door een bewonersbedrijf of klussendienst. Vivare onderzoekt in het eerste half jaar hoe dit kan in de gemeente Rheden.
   c) In Q1 organiseert Vivare een overleg met de gemeente over het overnamebeleid van Vivare. Samen kijken we welke verbetering hierin mogelijk is. Dit om armoede en verspilling tegen te gaan en om duurzamer met spullen om te gaan.
   d) De HVR informeert de huurders actief over hoe huurders gebruik kunnen maken van de energiecoach en de mogelijkheden om hun woning energetisch te verbeteren.

3.2 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.

Waar staan we

In Rheden bestaat bijna 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. Op dit moment is er nog een zeer hoge druk op de sociale huursector, wat behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad rechtvaardigt. In 2022 is via de gemeente een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd en de uitkomsten hiervan kunnen van invloed zijn op de prestatieafspraken 2023 (onderzoeksresultaten komen aan het einde van het jaar 2022 wanneer deze afspraken al ondertekend worden).
Wat dit voor het aantal sociale huurwoningen in de gemeente betekent wordt begin 2023 bekeken en indien nodig meegenomen bij de prestatieafspraken 2023 en 2024 en verder. Vivare heeft aangegeven graag meer woningen te willen toevoegen in de gemeente.

Uit onderzoek bleek al eerder dat er een mismatch is in het huidige aanbod van sociale huurwoningen. Omdat er steeds meer kleine huishoudens komen, zijn er te veel eengezinswoningen en te weinig appartementen en kleine levensloopgeschikte eengezinswoningen.

Landelijke prestatieafspraken
Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.
De opgave is primair gericht op reguliere nieuwbouw. Een deel van de woningbouwopgave zal worden ingevuld door flexwoningen te realiseren op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is. Met flexwoningen, in principe toegankelijk voor alle huurders, kan de opgave sneller gerealiseerd worden.

Meerjarige doelen
Partijen werken aan de volgende doelen:

- De gemeente zet in op behoud van de huidige aantallen sociale huurwoningen in de gemeente met een bandbreedte van 6.100-6.300 woningen. Vivare heeft per 1 juli 2022 een bezit van 5.731 sociale huurwoningen in de gemeente Rheden. De andere woningcorporaties hebben een bezit van ongeveer 450 sociale huurwoningen (incl. zorgwoningen).
- Om de mismatch in het sociale huuraanbod tegen te gaan en meer differentiatie in kwetsbare wijken te krijgen, zetten we in op het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huur gekoppeld aan een afname van sociale huurwoningen in wijken met veel sociale huur. De gemeente draagt hier actief aan bij door ruimte te zoeken voor nieuwe sociale huurwoningen binnen projecten. Vivare reserveert de benodigde middelen om nieuwe woningen toe te voegen en betaalt een marktconforme prijs voor sociale huurwoningen aan particuliere ontwikkelaars (als dit van toepassing is) bij aankoop van de grond en/of de woningen.
- Bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering is er aandacht voor levensloopgeschiktheid.
- Geschikte woningen voor senioren- en (zorg)doelgroepen komen terecht bij deze specifieke doelgroepen. Hiertoe benutten we de mogelijkheden die er zijn bij woonruimteverdeling.

Prestatieafspraken 2023

3. In de gemeente Rheden is het bij nieuwbouw belangrijk dat de sociale huurwoningen ook beschikbaar komen voor de doelgroep waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Als instrument is hiervoor de doelgroepenverordening woningbouw Rheden 2022 vastgesteld door de raad. Daarin is opgenomen dat alle nieuwbouw voor sociale huur wordt afgenomen door een toegelaten instelling.
    a) Gemeente en Vivare kijken samen welke stappen doorlopen moeten worden om in projecten sociale huur toe te voegen en om hoeveel woningen het gaat (toevoegingen maar ook sloop en nieuwbouw) op basis van het laatste regionale woningmarktonderzoek 2022. Vivare en gemeente bepalen samen hoeveel sociale huurwoningen er worden toegevoegd en op welke plekken dit het meest passend is. Ook wordt gekeken in welke projecten al sociale huur is opgenomen. Zo ontstaat er in 2023 een lijst met projecten waar sociale huurwoningen onderdeel van uitmaken. Ook sloop- en nieuwbouwprojecten worden hierin opgenomen.
    Daarbij wordt ook bekeken waar het toevoegen van sociale huurwoningen wel en niet wenselijk (uitruil kwetsbare wijken en de contramal wijken) is met het oog op gevarieerde wijken (ondertekende afspraken Veerkracht in Rheden). Vivare wordt door de gemeente bij nieuwbouwprojecten ook aangedragen als voorkeurspartij voor sociale woningbouw door een toegelaten instelling. Dit om de mix-in-de-wijk te stimuleren.
    b) In Q1 starten we voor minimaal 1 project met een businesscase voor een project van circa 30 flexwoningen in de gemeente Rheden. Gemeente en Vivare gaan samen kijken welke grond of welk pand geschikt is om zo spoedig mogelijk extra woningen te realiseren voor doelgroepen die op dit moment moeilijk aan een woning komen. Denk

hierbij aan starters, spoedzoekers (bij voorbeeld na het verbreken van een relatie) en statushouders (waarvoor de taakstelling vanuit het rijk jaarlijks oploopt).

4. In 2022 is op initiatief van de gemeente onderzocht waar er mogelijkheden liggen om woonwagenstandplaatsen uit te breiden. Vivare wordt hier actief bij betrokken en denkt mee waar de mogelijkheden en kansen liggen. In 2023 wordt het nieuwe woonwagenbeleid vastgesteld en kan worden overgegaan op de uitvoering. Het toevoegen van woonwagens heeft bijna altijd een onrendabele top. Gemeente en Vivare kijken samen of er subsidies of andere financiële mogelijkheden zijn om uitbreidingen van standplaatsen mogelijk te maken zodat de onrendabele top acceptabel is. Vivare en gemeente werken in 2023 voor minimaal 1 locatie een businesscase uit
5. Er komt steeds meer druk te liggen vanuit het rijk naar de gemeenten om statushouders te huisvesten. De grootste uitdaging zijn de grote gezinnen. De meest Nederlandse sociale huurwoningen zijn geschikt voor 4-5 personen. Gezinnen met statushouders bestaan soms wel uit 8 personen of meer. Aanpassingen aan de woning (bijvoorbeeld een vaste trap naar de zolder of een dakraam om een ruimte geschikt te maken als slaapkamer) kunnen helpen om meer woningen geschikt te krijgen. Gemeente en Vivare delen die kosten voor aanpassingen. Op die manier kan voldaan worden aan de taakstelling van het rijk. Het delen van de kosten in verband met huurverlaging (van niet-Daeb naar Daeb) wordt onderzocht door de gemeente en Vivare.

3.3 Duurzaamheid

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 comfortabel en de woonomgeving is duurzaam.

Waar staan we

De energiekosten zijn op dit moment heel hoog. Het rijk neemt verschillende maatregelen om de energiekosten betaalbaar te houden. Ook gemeenten en corporaties pakken hun verantwoordelijkheid. De betaalbaarheid en het comfort voor de huurders moet hierbij voorop staan.

Vivare heeft de ambitie om in 2050 CO2-neutraal te zijn. De gemeente wil in 2040 CO2-neutraal zijn. Om dit te bereiken zetten we samen in op de verduurzaming van woningen. De gemeente Rheden heeft nog relatief veel sociale huurwoningen met een E, F of G label. De afgelopen jaren zijn er wel woningen verduurzaamd maar dit vraagt nu om een extra versnelling om de landelijke doelen te halen.

Ook moeten woningen en wijken aangepast worden om weersextremen op te vangen en de biodiversiteit te vergroten.

De transitievisie warmte staat vast en er wordt per wijk bekeken wat de mogelijkheden zijn om van het gas af te komen via de wijkuitvoeringsplannen. Dit samen met een goede communicatie over welke mogelijkheden er zijn voor mensen om te verduurzamen en ook over bewustwording moet ervoor zorgen dat het wonen duurzamer wordt en betaalbaar blijft.

Landelijke prestatieafspraken

De landelijke opgave om 675.000 woningen duurzaam te verbeteren wordt samen opgepakt met de bestaande afspraak uit de landelijke prestatieafspraken om extra snel alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label aan te pakken uiterlijk in 2028. Dit met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten (voor monumenten gaan we kijken wat het hoogst haalbare label is) en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.

Meerjarige doelen

Partijen werken aan de volgende doelen:

- Per 1 januari 2022 geldt een nieuwe methodiek (als aanvulling op het energielabel of de energie-Index) voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen). De Standaard is een isolatiestandaard waarmee een woning in principe voldoende geïsoleerd is voor een aardgasvrije oplossing. Deze standaard wordt gebruikt voor het aanpassen van de woningen de komende jaren. Uiterlijk 2050 zijn alle woningen verduurzaamd naar de Standaard.

- Verduurzaming gaat over energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Ook de woonomgeving wordt indien nodig aangepast. De woonomgeving zorgt ervoor dat bij extreme weersomstandigheden de omgeving leefbaar blijft en dat er voldoende flora en fauna kan groeien en bloeien.
- Partijen spannen zich in om Rheden klimaatbestendiger te maken en hebben aandacht voor biodiversiteit en circulair bouwen. Bij renovatie en nieuwbouw is hier doorlopend aandacht voor.
- De transitie Visie Warmte moet via de wijkuitvoeringsplannen duidelijkheid per wijk geven hoe woningen in de toekomst zonder gas verwarmt worden. Hoe wijken aardgasvrij worden en wat daarvoor per woning en voor de woonomgeving nodig is.
- In 2023 vertalen we de uitkomsten van het burgerberaad in mogelijke toekomstige prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2023

6. In 2023 werkt Vivare aan energetische verbetering van de volgende projecten in de gemeente. In uitvoering of voorbereiding zijn: Goeman Borgesiusstraat (81 woningen/ Dieren), Wilhelminaweg (14 woningen/ Dieren) met een oplevering in 2023 en Hugo de Grootstraat in Velp (130/138 woningen/ Velp) met een oplevering in 2024, Oranjeweg (191 EGW, Rheden) met een oplevering in 2025 en 2026.
7. Naast de bestaande warme jas aanpak komt er in de eerste helft van 2023 een Plan van Aanpak uitfasering E, F en G labels, zodat in de prestatieafspraken 2024 hier vervolgafspraken over gemaakt kunnen worden. Daarin staat welke woning wanneer wordt aangepakt en met welk type aanpak. Ook geeft Vivare aan welke woningen nog niet (voldoende) verbeterd zijn in 2028 (de uitzonderingen zoals woningen die binnen 10 jaar gesloopt worden en monumentale woningen) en waarom niet, waarbij de lat ook voor de monumentale woningen zo hoog mogelijk wordt gelegd. Ook komt er een doorkijk naar woningen met een C of D label, hoe en wanneer worden deze woningen verder verduurzaamd naar de standaard. Vanuit de gemeente en de HVR is er de voorkeur om ineens zoveel mogelijk labelstappen te maken en niet te verduurzamen in fases. Streven is verbetering van de woningen in 2027 met een uiterlijke realisatie in 2028.
8. Daarnaast is het voor de gemeente belangrijk dat ook het gespikkeld bezit (woningen die in het verleden verkocht zijn door Vivare) hierin meegenomen wordt en dat er wordt nagedacht over de mogelijke verkoop van woningen in de toekomst (verkoop is het komende jaar niet aan de orde).
    a) Vivare maakt het plan van aanpak uitfasering E, F en G labels in overleg met de gemeente waarin ook gespikkeld bezit en mogelijke toekomstige verkoop (eventueel met opknapverplichting voor koper) beschreven worden (zie ook plan van aanpak afspraak 7). Wanneer Vivare nieuwe woningen aanwijst voor verkoop is er aandacht voor energetische verbetering door de koper, bijvoorbeeld door verkoop met een renovatieverplichting;
    b) De gemeente kijkt of en welke regelingen/ subsidiemogelijkheden/ leningen er mogelijk zijn voor woningen die verkocht zijn (gespikkeld bezit) door Vivare en waar eigenaren niet het geld of de kennis hebben om hun woning te verduurzamen. Hierbij wordt mogelijk “Winst uit je woning” ingezet. Inzet is om kopers zoveel mogelijk te ontzorgen. Energielekken doordat in een blok één of enkele huizen niet geïsoleerd zijn vanwege verkoop wordt op deze manier voorkomen;
9. Vanuit de transitievisie warmte wordt verder ingezet op welke warmtebronnen voor welke wijk/ kern geschikt zijn. Via het wijkuitvoeringsplan kunnen we gezamenlijk vastleggen wat wenselijk is. Op die manier sluit de woningcorporatie ook aan bij de verduurzaming van de woningen met het oog op de toekomstige gasloze wijken. Collectief waar het kan, individueel als het moet. Denk hierbij aan elektrisch koken in plaats van gas (hiervoor wordt bij renovatie naar de standaard (zie meerjarige doelen) een extra groep voor elektrisch koken gemaakt), zoveel mogelijk zonnepanelen (het dak optimaal gebruiken), verruiming van mogelijkheden van

bewoners om zelf voorzieningen aan te brengen (zonder dat dit bij verhuizing weer weggehaald moet worden). Zo min mogelijk eigen bijdrage voor voorzieningen (denk aan vergoeding voor zonnepanelen).

a) De gemeente maakt het wijkuitvoeringsplan Dieren West, zodra het wijkuitvoeringsplan concreet wordt, worden hier nadere afspraken met Vivare over gemaakt;
b) Vivare is actief betrokken bij het WUP van wijken waarin zij bezit hebben. Op basis van de door de gemeente aangedragen warmte-optie kan Vivare aangeven vanaf wanneer de woningen aardgasvrij kunnen worden en welke tussenstappen eventueel nodig zijn om daar te komen. Ook werkt Vivare mee aan een doorrekening om te onderzoeken wat de impact is.

3.4 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.

Waar staan we
We zien in Rheden de zorgelijke ontwikkeling dat verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met hele lage inkomens, met een hulp of zorgvraag en mensen ervaren meer overlast. We willen daarom een meer evenwichtige opbouw in de wijken. We zien steeds meer overlast doordat mensen langer zelfstandig wonen of door culturele verschillen. We willen dat mensen in een wijk wonen waar iedereen samen prettig kan wonen en leven.

Landelijke prestatieafspraken
De leefbaarheid in kwetsbare gebieden staat onder druk. Vaak is er in deze kwetsbare gebieden ook veel corporatiebezit. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een brede aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de wijken, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met alle andere partijen in de wijk. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Samenwerking moet worden verbeterd.

Meerjarige afspraken
Partijen werken aan de volgende doelen:

- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar.
- We zetten in op integrale wijkvernieuwing, waarbij fysieke maatregelen worden gekoppeld aan sociale maatregelen.
- Voor meer differentiatie in kwetsbare wijken, zetten we in op het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huur gekoppeld aan een afname van sociale huurwoningen in wijken met veel sociale huur. Dit kan door sloop/nieuwbouw, verkoop of verhuur aan de lage middeninkomens (middeldure huur).

Prestatieafspraken 2023

10. Vivare, gemeente en HVR werken samen verder aan de plannen voor een integrale wijkaanpak Dieren-Stenfert. Hierbij komen thema's als differentiatie, verduurzaming, onderhoud woningen, aanpak sociale problematiek, schoon, heel en veilig samen. In 2023 wordt er gewerkt aan het uitvoeren van de programma's op de verschillende thema's. Gemeente is trekker van het proces. Hier ligt een duidelijke link met de ondertekende overeenkomst "Veerkracht in wijken". In deze overeenkomst liggen afspraken vast over hoe om te gaan met kwetsbare wijken in de gemeente Rheden, waaronder de wijk Stenfert in Dieren.

Vivare gaat over van een strategische inzet naar een meer uitvoerende inzet, medewerkers die hiervoor nodig zijn hebben hier ook uren voor gekregen. Ook heeft Vivare budget beschikbaar om hieraan bij te dragen.

11. Voor een goede begeleiding en het tegengaan van overlast is samenwerking tussen gemeente en Vivare cruciaal. In 2022 is dit ook als knelpunt vastgesteld. We willen aan de slag met het verbeteren van de kwetsbare buurten zodat er minder overlast ervaren wordt.
    a) De gemeente gaat een functionaris aanstellen om hier meer aandacht aan te geven. Wat deze persoon precies gaat doen wordt overlegd met Vivare om dubbelingen in functies te voorkomen en om er juist voor te zorgen dat medewerkers vanuit de verschillende partijen elkaar aanvullen.
    b) Vivare (trekker) gaat in Q2 samen met de gemeente onderzoeken of en welke woonvormen hier een oplossing in kunnen bieden. Denk bijvoorbeeld aan Skeave Huuze of Kamers met Kansen.

3.5 Wonen en Zorg

Wonen en zorg of om preciezer te zijn: het realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en samenwerking is een belangrijk thema voor de prestatieafspraken. Gezien de vergrijzing zeker ook binnen de gemeente Rheden vraagt dit om maatregelen. De bedoeling is dat steeds meer mensen zelfstandig kunnen leven en deel uit te maken van de samenleving.

Waar staan we
Om de grote groep ouderen in Rheden nu en in de toekomst passend te kunnen huisvesten, zijn extra levensloopgeschikte woningen nodig. We zetten standaard in op levensloopgeschikte nieuwbouw, maar ook op aanpassing van bestaande woningen.
Daarnaast zien we een toenemende begeleidingsvraag van statushouders en AMV-ers (minderjarige statushouders) ook daar zal actie op ondernomen moeten worden.

Landelijke prestatieafspraken
Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.

Corporaties zorgen ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 woningen worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel de nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.

Meerjarige doelen
Partijen werken aan de volgende doelen:

- We stimuleren dat huurders lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Soms is verhuizen nodig en soms past een individuele woningaanpassing ook.
- Nadrukkelijke aandacht voor het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt; hierdoor komen er (ook) woningen vrij voor andere doelgroepen.
- We zien een toename in de instroom van kwetsbare groepen en een afname van de veerkracht in de wijken. Goede begeleiding is erg belangrijk.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de woningen levensloopgeschikt zijn (conform woonvisie 2020-2026 “Samen Wonen in Rheden”); tenzij dit anders door partijen onderling wordt afgesproken.

Prestatieafspraken 2023

12. De visie op wonen, welzijn en zorg wordt in 2023 afgerond. De vervolgacties uit de visie op wonen en zorg worden in 2023 vastgesteld en voor zover mogelijk opgepakt door middel van uitvoeringsafspraken. Om in de toekomst voldoende levensloopgeschikte seniorenwoningen te hebben wordt bekeken wat er toegevoegd (of aangepast) moet worden aan de voorraad van Vivare. En in hoeverre de huidige seniorencomplexen voldoen. Daarnaast onderzoeken gemeente en Vivare of de leeftijdsgrens van 55 aangepast moet worden naar 65.
13. Er is een toenemende begeleidingsvraag vanuit alle kwetsbare doelgroepen. Via een plan van aanpak wordt in 2023 bekeken hoe deze begeleiding beter vorm kan krijgen. Dit gaat in overleg tussen Vivare, gemeente Rheden (trekker) en eventueel zorgpartijen.

Bijlage 1

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 omlaaggegaan. Indien alle woningen opnieuw verhuurd zouden worden dan ziet de verdeling van de huurwoningen over de verschillende huurklassen er als volgt uit:

Cijfers Rheden (31-07-2022)		Stand van zaken 2022 in %	Woningen in absolute aantallen.	Streefhuurbeleid 2022 in %	Streefhuur-beleid in absolute aantallen.
Aantal zelfstandige woningen			5731		5731
Huurklasse 1a		12%	684	12%	704
Huurklasse	1b1	24%	1375	25%	1442
	1b2	47%	2666	39%	2213
Huurklasse 1c		8%	485	8%	481
Huurklasse 2		7%	429	13%	730
Vivare Select		2%	92	3%	161

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, (sommige situaties bij) 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. Huurverlaging is mogelijk voor huurders met financiële problemen. De procedure hiervoor is onlangs vereenvoudigd en aangescherpt. Vooralsnog volstaat deze manier van werken om de huurders met financiële problemen te helpen. Vivare monitort zorgvuldig hoe het met de betalingsproblematiek gaat en als er bij de HVR of gemeente voorbeelden bekend zijn waarin dit niet goed gaat, dan worden deze gedeeld met Vivare en pakt zij deze op.
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 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.
10. Het project 'Vroegsignalering' waarbij Vivare en gemeente betrokken zijn moet leiden tot minder schulden. Doordat partijen in een vroeg stadium betalingsachterstanden rapporteren, kan de gemeente er snel op af.
    De woonlasten moeten betaalbaar blijven voor de doelgroep. De vroegsignalering loopt goed en wordt doorgezet en indien nodig in overleg aangepast.
11. Partijen spreken af dat het huurbeleid van Vivare met elkaar gedeeld en doorgesproken wordt. Hiertoe spreken we af:
    a. Vivare organiseert bij wijzigingen in februari een bijeenkomst om haar huurbeleid toe te lichten. Daarbij worden gemeente en huurdersvereniging uitgenodigd. In deze bijeenkomst worden ook de cijfers toegelicht over toewijzing, verhuurbaarheid en huurachterstanden.
    b. Ieder kwartaal wordt door de HVR de zogenaamde 'excessen' verzameld (dit zijn woningen die op basis van punten en locatie een ogenschijnlijk hoge of lage huur hebben). Deze excessen worden besproken in het reguliere overleg tussen Vivare en HVR en waar nodig aangepast.
12. Vivare wil huurders de mogelijkheid bieden om tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen te laten plaatsen. Zo kunnen de woonlasten worden verlaagd. In Rheden worden in 2022 op ruim 500 woningen zonnepanelen geplaatst. Mocht de animo voor deelname achterblijven, kan de HVR haar rol als huurdersorganisatie inzetten om bewoners over te halen mee te doen.

Beschikbaarheid

Voldoende woningen voor senioren

13. 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, Dr. Schaepmanstraat, Willem Landrelaan en De Vingerhoed te Dieren, en Blauwe Pad en Massenweg, Klaproosstraat in Rheden. Woningen in deze complexen worden bij mutatie eenmalig met Lokaal Maatwerk aangeboden aan senioren (leeftijd vanaf 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.
14. "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. Naast toegankelijkheid wordt ook duurzaamheid meegenomen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

15. 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
    - Flexwoningen
    - Inzet semi-permanente woningen
    - Transitie bedrijfsonroerend goed
    - Maatwerk voor minderjarige statushouders als ze meerderjarig worden
    - Flexibelere verdeling statushouders tussen de gemeenten

16. Vivare stelt (maximaal 2) woningen~~)~~ beschikbaar voor de uitstroom van AMV-ers, onder voorbehoud dat de gemeente zorg draagt voor intensieve begeleiding en (financiële) ondersteuning van deze jonge doelgroep.
    Vanaf het moment dat deze jongeren 18 jaar zijn, wordt van ze verwacht dat ze in staat zijn zelfstandig hun bestaan voort te zetten en volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Deze overgang heeft echter een hele grote impact op deze jongeren, waardoor ze vaak in de knel komen op meerdere gebieden.
    De betrokken partijen gemeente, Nidos, Yoin (Entrea/Lindenhout) en Vivare zullen samen onderzoeken welke mogelijkheden (bijvoorbeeld verlengde opvang en begeleiding tot 21 jaar, flexwonen of anders) er zijn in de gemeente voor de opvang van de AMV-ers die 18 jaar worden. De vorm waarin de twee sociale huurwoningen van Vivare ingezet kunnen worden (bijv. intermediaire verhuring), wordt ook nog nader besproken. Hierover zullen aanvullende afspraken gemaakt worden.
17. Gemeente en Vivare hebben werkafspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen.
18. De slaagkans van jonge starters is relatief gezien laag. Vanaf 2022 willen we de slaagkansen voor deze doelgroep vergroten. Hiervoor zet Vivare 12 lotingwoningen per jaar specifiek in voor jonge starters tot 27 jaar.
19. Om de veerkracht in de wijken te verbeteren benut Vivare de wettelijk vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%) zoals die in de Herziene Woningwet is benoemd. Door middel van die vrije toewijzingsruimte kunnen, daar waar gewenst, middeninkomens (tot € 44.196, - pp 2022) en hoge inkomens (tot € 55.500, - pp 2022) worden gehuisvest voor een betere mix in de wijk. Dit zal worden gedaan op die plaatsen waar de veerkracht in het geding is.

Behoud sociale huursector

20. 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.
21. 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. Tenzij er overeenstemming is met de HVR hierover.
22. 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.
23. 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.

24. De gemeente werkt actief mee aan nieuwbouwinitiatieven in de sociale huur, waaronder op de Imboslaan en aan de Adm. Helfrichlaan te Dieren en het Ziekenhuisterrein in Velp, zodat het mogelijk is meer te differentiëren in wijken met veel sociale huurwoningen en de sociale woningvoorraad op peil te houden.

Kwaliteit

Wijkaanpak

25. 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. Voor het overleg met bewoners zijn twee klankbordgroepen opgericht.
26. Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een planning voor wijkverbetering waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar aansluiten.
27. 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.
28. 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.
29. Gemeente heeft geld gereserveerd voor herstructurering, waaronder de herstructurering van Velp Zuid.
30. De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.

Leefbaarheid

31. Vivare zet zich in op leefbaarheid, passend binnen het wettelijke maximum van €131,37 (prijspeil 01-01-2020) per woning. Dit bedrag is opgebouwd uit personeelskosten (o.a. buurtbeheerders, (senior) klantconsulenten) en investeringen in, en uitgaven aan onder meer schoonmaakacties, veiligheid, preventie.
32. Ik buurt mee! wordt voortgezet. Vivare draagt bij waar mogelijk wanneer het initiatieven betreft bij eigen huurders of buurten. Met "Ik buurt mee" wordt ook een beroep gedaan op de huurders om een bijdrage te leveren aan initiatieven en om meer betrokken te raken bij de buurt. 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. In 2020 is gestart met het uitdelen van waardecheques aan bewoners, die daarmee zelf initiatieven voor hun buurt van de grond kunnen krijgen.
33. 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.
34. 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.
35. Gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.
36. De gemeente zet preventieadviseurs in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie.
37. Partijen geven uitvoering aan het Hennepconvenant.
38. Het niet onderhouden van tuinen is en blijft een van de grootste ergernissen tussen buren en voor Vivare. In Q2 2022 maken gemeente, HVR en Vivare, op initiatief van Vivare, een plan van

aanpak over een integrale aanpak (o.m. communicatie, participatie en handhaving) over tuinen en achterpaden. Hierbij is nadrukkelijk ook aandacht voor eventueel achterliggende (multiproblem) casuïstiek. Ook wordt bekeken of en welke andere partijen (bijv. Incluzio) betrokken moeten worden. In 2023 worden er in de 3 grote kernen opschoon- en opfleurdagen georganiseerd om hier verder mee te gaan.

39. Handhaving blijft belangrijk. Vivare en de gemeente kunnen elkaar hierin goed vinden. Mensen willen wel graag anoniem kunnen melden in geval van overlast.

Verduurzamen

40. De gemeente heeft in 2020 een aanvraag ingediend voor de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Dit is toegekend. In 2022 wordt deze aanpak doorgezet. Het project zal door de gemeente in afstemming met Vivare en de HVR worden gecommuniceerd en uitgezet onder bewoners. Zowel Vivare als de HVR wordt gevraagd om met de bij hen beschikbare middelen huurders te informeren over het project en de mogelijkheden.
41. 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.
42. Vivare deelt separaat in november van elk jaar met partijen de onderhouds- renovatie-, verduurzamings- en nieuwbouwplannen voor zover bekend, zodat er meer inzicht ontstaat in welke woningen op welke manier en wanneer worden aangepakt. Op basis van dit projectoverzicht gaat de gemeente in Q1 een overleg inplannen om te kijken waar plannen kunnen samenkomen met gemeentelijke plannen op allerlei gebieden. Denk bijvoorbeeld aan de openbare ruimte, vanuit de wamtevisie, het warmtenet, beleid en projecten. Ook klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit en circulariteit worden hierin meegenomen.

Wonen en zorg

43. In Q1 van 2022 start de wooncoach van de gemeente Rheden (in samenwerking met andere partijen waaronder Vivare). Deze wooncoach gaat senioren helpen om te kijken wat er nodig is om door te stromen naar een beter passende woning. Het gaat hier om maatwerk, ook zaken als hoe een woning wordt achtergelaten, hulp bij verhuizing of behoud huidige huur worden daarbij bekeken. Vivare ondersteunt en adviseert waar dit nodig is. De gemeente plant een evaluatie over de behaalde resultaten en kijkt naar hoe het vervolg wordt vorm gegeven..

Bijlage 2

Samenwerking en proces

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 goede 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 2 keer per jaar (in april/ mei en september/ oktober) de voortgang van de afspraken. Halverwege het jaar wordt de monitor ook met de bestuurders besproken. Daartoe geeft Vivare inzicht in de resultaten van woningtoewijzing. Hierin is aandacht voor opzeggingen, gemiddelde woonduur 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 bevragen 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.
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.

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 werkbare 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 daaropvolgende jaren. In het bod volgt Vivare de gewenste prestaties uit de woonvisie 2020-2026, 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.