# Prestatieafspraken

# 2023

gemeente Westervoort

HUURDERS VERENIGING twee stromenland

vivare

Gemeente Duiven

# 1. 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 aansluiten bij de doelgroep. Daarnaast werken we aan uitvoering van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. 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 Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo te verhogen en meer woningen bij te bouwen. Om de woningbouwambities voor de komende jaren te halen, moet de slagingskans van bestaande plannen aanzienlijk worden verhoogd en moet het aantal plannen uitgebreid worden. Dat vraagt om een nauwe samenwerking en goede communicatie tussen Vivare, gemeente en de huurdersvereniging.

1.2 In de Woonvisie Duiven 2021-2030 en de Woonvisie Westervoort 2021-2030 is de nieuwbouwambitie voor beide gemeenten vastgesteld. In het streefprogramma voor woningbouwlocaties wordt 20% sociale huur aangehouden. Vivare heeft in 2020 een marktonderzoek laten uitvoeren door Companen. De groeiopgave die Vivare ziet, is hoger dan gemeente hanteert. In tabel 1 en 2 zijn de aantallen weergeven.

*Tabel 1: Nieuwbouwambitie gemeente Duiven t/m 2040*

| Gemeente Duiven | |
|---|---|
| Nieuwbouwambitie woonvisie (100%) | 900 |
| 20% sociale huur (max. € 633,25) | 180 |
| Groeiopgave Vivare | 235 |

*Tabel 2: Nieuwbouwambitie gemeente Westervoort t/m 2040*

| Gemeente Westervoort | |
|---|---|
| Nieuwbouwambitie woonvisie (100%) | 715 |
| 20% sociale huur (max. € 633,25) | 143 |
| Groeiopgave Vivare | 160 |

1.3 In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties op basis van de regionale woondeals mogen verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen[1] 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

[1] Sociale huur is in dit geval een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 765,47) prijspeil 2022) en niet de grens uit Woonvisies Duiven en Westervoort (< de 1e aftoppingsgrens = € 633,25)

zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.

1.4 Uit de woningmarktonderzoeken blijkt dat de doelgroep van de woningcorporatie steeds meer verandert richting 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de portefeuille van Vivare sluit hier niet op aan en wordt op termijn, na invulling van de benodigde toevoeging, ingezet voor duurdere huur of goedkope koop. Vivare en gemeenten geven in 2023 nader invulling aan de transformatieopgave en bijbehorende strategieën. In Q1 van 2023 wordt gestart met een pilot in de (CBS) wijk Westervoort. Hierbij ligt ook een nadrukkelijk koppeling met de nieuwbouwprogrammering in beide gemeenten.

1.5 In tabel 4 en 5 zijn de lopende ontwikkelingen weergegeven voor de gemeente Duiven en de gemeente Westervoort. De voortgang wordt onder de tabellen toegelicht.

*Tabel 4: Lopende ontwikkelingen gemeente Duiven*

| Locatie | Duiven | Beoogde realisatie |
|---|---|---|
| St Antoniusstraat (100% SH) | 3 | 2023 |
| De Timp (30% SH) | 5 | 2023/2024 |
| Ploen Noord (15% SH) | 12 | 2025 |
| Plakse Weide (15% SH) | 45 | 2025 |
| Flexwoningen | n.t.b. (2023) | n.t.b. |
| **Totaal locaties** | **65** | |
| **Opgave t/m 2030** | **235** | |
| **Opgave minus planvoorraad** | **170** | |

*Tabel 5: Lopende ontwikkelingen gemeente Westervoort*

| Locatie | Westervoort | Beoogde realisatie |
|---|---|---|
| De Clossei (100% SH) | 25 | 2024 |
| Westervoort Centrum | n.t.b. (2023) | n.t.b. |
| Westervoort Noord | n.t.b. (2023) | n.t.b. |
| Flexwoningen | n.t.b. (2023) | n.t.b. |
| **Totaal locaties** | **25** | |
| **Opgave t/m 2030** | **160** | |
| **Opgave minus planvoorraad** | **135** | |

**Voortgang lopende ontwikkelingen & aanvullende locaties | Gemeente Duiven**

- Aan de St. Antoniusstraat in Loo is Vivare voornemens om 2 woningen die, vanwege funderingsschade, moeten worden gesloopt te vervangen door 5 woningen. In 2021 is hiervoor de intentieovereenkomst getekend en op 7 juni 2022 is het bestemmingsplan "Sint Antoniusstraat 8-10 Loo" vastgesteld om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De planning is om in 2022 de twee woningen te slopen en in 2023 te starten met de ontwikkeling van de locatie. Bij een aantal van de 21 naastgelegen woningen

is in 2022 de scheurvorming onderzocht. In 2023 worden gevolgen verkend. Verder is het participatietraject met bewoners gestart. Gemeente Duiven is betrokken bij deze ontwikkeling.

- Op woningbouwlocatie 'De Timp', Walcherenstraat 5 in Duiven worden 16 grondgebonden woningen ontwikkeld. Hiervoor is een tenderprocedure doorlopen. Le Clerk/ Nikkels hebben een plan voor deze locatie ontworpen waarbij Vivare 5 van de 16 woningen turn-key afneemt. Hierover hebben gemeente Duiven en Vivare afspraken gemaakt. Op 8 november 2022 is het bestemmingsplan "Duiven, Walcherenstraat 5" vastgesteld om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

- In het kader voor de uitbreidingslocaties De Ploen-Noord en Plakse Weide heeft de gemeenteraad van Duiven in het woningbouwprogramma 15% sociale huur (<€ 633,-) voor een corporatie voorgeschreven. Dit is een lager percentage dan in de Woonvisie Duiven als gewenst aandeel huurwoningen is opgenomen (20% sociale huur onder de 1e aftoppingsgrens en 10% huur tussen de 1e aftoppingsgrens en € 850,-). Gemeente Duiven brengt Vivare actief in contact met ontwikkelaars om invulling te geven aan het deel sociale huur (15%) van het woningbouwprogramma voor deze locaties. De locatie Ploen-Noord is voorlopig kleiner dan beoogd en is daarom teruggebracht van 300 woningen naar 80 tot 100 woningen.

- In 2023 bepalen gemeente Duiven en Vivare de mogelijkheden voor sociale woningbouw op de 'Kassenlocatie Loo' en de 'Kassenlocatie Groessen' (zie woningbouwprogrammering gemeente Duiven, Woonvisie Duiven 2021 – 2030).

**Voortgang lopende ontwikkelingen & aanvullende locaties | Gemeente Westervoort**

- In Westervoort wordt de inbreidingslocatie De Clossei in 2023 verder ontwikkeld. Gemeente Westervoort en Vivare werken samen aan deze ontwikkeling van 25 woningen en hebben hierover afspraken gemaakt. De intentieovereenkomst is eind 2022 ondertekend, waar onder andere afspraken over grondprijs en circulariteit in staan. In samenspraak met Vivare is het bestemmingsplan hiervoor in procedure gebracht. De vaststelling door de gemeenteraad is naar verwachting in Q2 van 2023. De planning is dat in 2023 wordt gestart met de bouw van de 25 woningen. Vervolgens zal de oplevering van de woningen in 2024 plaatsvinden.

- In 2022 heeft de gemeente Westervoort een verdiepend haalbaarheidsonderzoek Westervoort-Noord uitgevoerd. Eind 2022 en/of in Q1 van 2023 wordt bestuurlijk besloten over het vervolgproces. Aansluitend wordt ook met Vivare overlegd over hun rol in de gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord.

1.6 Om de nieuwbouwambitie van de gemeente en de gewenste groei in de portefeuille van Vivare te realiseren, is het voor Vivare essentieel dat de gemeenten Duiven en Westervoort 30% sociale huur voorschrijven bij nieuwe woningbouwinitiatieven, geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Tenzij er redenen zijn om hier beargumenteerd van af te wijken. Minder sociale huur heeft gevolgen voor het inlopen van het woningtekort en de snelheid waarmee Vivare haar portefeuille kan transformeren en ook eventuele verkoop kan realiseren.

1.7 In de regio Arnhem-Nijmegen is de Woondeal 2.0 (opvolger van de huidige woondeal) in voorbereiding. Besluitvorming hierover door alle colleges en gemeenteraden in de regio is gepland vanaf eind 2022. De ambitie van de nieuwe woondeal is om toe te groeien naar 30% sociale huur (onder de liberalisatiegrens) in nieuwe woningbouwprojecten. Gemeenten en Vivare bespreken na vaststelling van de woondeal de gevolgen hiervan.

1.8 Om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zijn de toewijzingsregels opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2020 en de Huisvestingsverordening Westervoort 2020. Deze worden iedere 4 jaar herijkt. Eind 2023 vindt besluitvorming plaats over de nieuwe huisvestingsverordeningen. De ingangsdatum is 1 januari 2024. Onderdeel van de huisvestingsverordening is het toepassen van (lokaal) maatwerk. De huidige verordening biedt ruimte om maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod in te zetten voor maatwerk. In 2022 ligt het percentage tot en met september boven de 20%. In het kader van de herijking van de huisvestingsverordeningen analyseren gemeenten en Vivare in Q1 van 2023 de huidige invulling van het percentage maatwerk en wordt een passende verdeling gemaakt op basis van de verschillende opgaven (zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken).

1.9 De mogelijke inbreidingslocaties in de gemeenten Duiven en Westervoort zijn in beeld bij gemeenten en zijn als onderdeel van de Woonvisies gedeeld met Vivare. Gemeenten en Vivare spreken af om in Q1 van 2023 samen op zoek te gaan naar aanvullende woningbouwlocaties voor de bouw van 235 sociale huurwoningen in Duiven en 160 sociale huurwoningen in Westervoort. Gemeenten maken een inventarisatie van hun huidige grondposities, locaties en leegstaande panden, en eigendommen van gemeente. Gemeenten onderzoeken deze locaties op mogelijkheden voor sociale woningbouw. De uitkomsten worden met Vivare gedeeld. Gezamenlijk wordt onderzocht of Vivare op deze locaties sociale woningbouw kan ontwikkelen, waarbij de relatie wordt gelegd met de transformatieopgave. (zie afspraak 1.1)

1.10 In de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) is één van de vier actielijnen binnen het programma Woningbouw, het "stimuleren van snelle woningbouw". Daarbij gaat het onder andere om flexwoningen[2]. Het Rijk zet verschillende stappen om de bouw van flexwoningen mogelijk te maken, onder andere door een rol te nemen in de aanbesteding voor de bouw van flexwoningen en door garantstelling. Hiermee kunnen de financiële risico's van projecten worden opgevangen in het geval door en binnen de gemeente geen vervolglocatie(s) kan worden gevonden voor de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn.

Gemeenten en Vivare zien flexwoningen als belangrijke kans om op korte termijn woningen te realiseren. In samenwerking wordt in beeld gebracht onder welke voorwaarden flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. In 2022 zijn (en worden) de eerste gesprekken gevoerd. Het streven is om in Q1 van 2023 een projectopdracht voor beide gemeenten

[2] De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst (Bron: Ministerie van BZK).

gereed te hebben, op basis waarvan doorgepakt kan worden naar locatieonderzoek en concrete businesscases voor in ieder geval elke gemeente één locatie.

1.11 Nieuwe of alternatieve woonconcepten (bijv. friendscontracten of tijdelijke huurcontracten of tijdelijke woningbouw) kunnen mogelijk bijdragen om de druk op de woningmarkt te verminderen en doelgroepen als jongeren en spoedzoekers aan woonruimte te helpen. In 2023 gaan gemeenten en Vivare de kansen van alternatieve woonconcepten onderzoeken (zie ook afspraak 1.10 over flexwoningen). Gemeenten nemen hiervoor het initiatief.

1.12 De pilot om de slaagkansen van starters te vergroten in beide gemeenten wordt in 2023 gecontinueerd. Deze pilot houdt in dat er in 2023 in de gemeente Duiven 8 woningen en in de gemeente Westervoort 6 woningen met voorrang worden toegewezen aan starters. Het aantal woningen hangt samen met de omvang van de woningvoorraad en de mutatiegraad die in beide gemeenten verschillend is.

Het gaat om woningen met 1 of 2 slaapkamers, met een maximale huurprijs van € 633,25 (prijspeil 2021). De doelgroep die voorrang krijgt, zijn starters tot en met 27 jaar die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning met maximaal 2 personen. De woningtoewijzing gaat via Entree, voor de helft via het lotingsmodel en de andere helft via het aanbodmodel. In Q3 van 2023 worden de resultaten van deze pilot geëvalueerd. Vivare neemt hiervoor het initiatief.

1.13 De gemeenten informeren jongeren die 18 jaar zijn geworden halfjaarlijks om hen bewust te maken van de noodzaak om zich in te schrijven als woningzoekenden op Entree. Op die manier beginnen zij meteen met het opbouwen van meettijd. In oktober 2022 is gestart met het informeren van jongeren die in november en december 18 worden. De volgende momenten zijn rond april en oktober 2023. Vivare wordt hiervan op de hoogte gehouden door gemeenten.

1.14 Vivare zal de afspraak continueren over de woningtoewijzing in Loo en Groessen. Dit betreffen woningen die geschikt zijn voor senioren, omdat daar de badkamer en slaapkamer op de begane grond zijn. Deze woningen worden aangeboden via het aanbodmodel. De overige woningen worden aangeboden via het lotingsmodel[3]. De huisvesting van statushouders valt buiten deze afspraak. In Q1 van 2023 wordt het resultaat van deze pilot in 2020, 2021 en 2022 geëvalueerd en besproken met de dorpsraden. De gemeente Duiven neemt hiervoor het initiatief.

1.15 De gemeenten hebben een woonwensenonderzoek 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. In Duiven wordt nu concreet invulling gegeven aan het opnieuw in gebruik nemen van de 3 woonwagenstandplaatsen aan de Breitnerstraat. Er is een locatiestudie nodig voor het invullen van de

[3] 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).

overige vraag naar standplaatsen in gemeente Duiven. Vivare en gemeente gaan in Q1 van 2023 in overleg over de mogelijkheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de diverse (financiële) dilemma's.

1.16 Voor de betaalbaarheid van wonen biedt Vivare haar huurders ter verlaging van de woonlasten tegen een beperkte financiële vergoeding (servicekosten) zonnepanelen aan. Hiervoor zijn eenmalig ongeveer 700 huishoudens in Duiven en Westervoort benaderd. De panelen worden aangebracht bij complexen waar Vivare de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen verwacht uit te voeren. Samen met de huurdersvereniging wordt de communicatie uitgevoerd. Ook bij de groot-onderhoud en energetische projecten (t/m 2024) die Vivare uitvoert, krijgen de bewoners een aanbieding om zonnepanelen te laten plaatsen.

1.17 Vivare biedt maatwerk aan huurders die in de knel komen (of zijn gekomen) met het betalen van de huur, bijvoorbeeld door de sterk stijgende woonlasten (energierekening, dagelijkse boodschappen enz.). We gaan met deze huurders in gesprek en bespreken de verschillende oplossingsmogelijkheden. Indien nodig bestaat de mogelijkheid tot (tijdelijke) huurverlaging en betalingsregelingen in specifieke en urgente situaties.

1.18 Vivare, gemeente Duiven en de Liemerije hebben het woonzorgconcept 'Blijfwijk' uitgewerkt en onderzocht. Een 'Blijfwijk' is een wijk met een sterke sociale structuur waar inwoners in alle levensfasen, en ongeacht hun zorgvraag, zo lang mogelijk binnen de eigen wijk kunnen blijven wonen. Betrokken partijen verbreden de coalitie en bekrachtigen dit in 2023 via een gezamenlijk convenant, die de basis vormt voor deze samenwerking en het programma 'Blijfwijk'. Partijen zorgen ervoor dat randvoorwaardelijke acties en vervolgstappen zowel financieel als operationeel uitgevoerd kunnen worden.

1.19 Gemeenten en Vivare streven er op basis van de woonvisies naar om maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. In 2022 volstond dit percentage om de taakstelling in beide gemeenten nagenoeg te halen. Inmiddels is bekend dat de taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 verdubbelt. Gemeenten en Vivare zijn in overleg over de consequenties en passende oplossingen.

De leefbaarheid in wijken, de integratie van statushouders en de druk op de woningmarkt zorgen ervoor dat het voldoen aan de taakstelling onder druk staat. Zorgvuldigheid in de huisvesting krijgt prioriteit boven de snelheid om de taakstelling te behalen. Om de huisvesting van statushouders gelijkmatig te verdelen ten opzichte van andere woningzoekenden, spannen de gemeenten zich in om het aantal verzoeken zoveel mogelijk te spreiden gedurende het jaar.

# 2. Duurzaamheid

*Duurzaamheid richt zich op reductie van CO2-uitstoot en gaat hiermee over energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. In 2019 is het Nationale klimaatakkoord gesloten. Eén van de onderdelen van het klimaatakkoord omvat de energie-/warmtetransitie 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 Transitievisie Warmte (TVW) geeft met een globaal tijdspad tussen nu en 2050 aan wanneer in welke wijk of buurt, aan de hand van wijkuitvoeringsplannen, wordt gestart met het loskoppelen van aardgas. De gemeenteraden hebben de Transitievisies Warmte vastgesteld. De startwijken zijn de wijken de Vergert Oost en Centrum Oud Zuid in gemeente Duiven. Daarnaast is de Mosterdhof in Westervoort een transitiewijk. Vivare heeft woningbezit in de startwijken en is daarom een belangrijke samenwerkings- en actieve gesprekspartner. Beide partijen zullen deelnemen aan een projectteam voor de wijkuitvoeringsplannen.

2.2 Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen). De NTA 8800. De energieprestatie van een gebouw bestaat uit drie indicatoren:

- EP1 = maximale energiebehoefte – de energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen en kijkt ook naar hoe goed het gebouw is geïsoleerd. Dit getal is een theoretisch getal met de grootheid kWh/m2.jaar.
- EP2 = primair fossiel energieverbruik – de optelsom van alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken, maar waarvan de duurzame energie weer vanaf mag worden getrokken. Ook dit is een theoretisch getal in de grootheid kWh/m2.jaar, maar komt het dichtst bij een werkelijke waarde (wat er door de meter gaat).
- EP3 = aandeel hernieuwbare energie – het aandeel duurzaam opgewekte energie in verhouding tot alle energie die nodig is om een gebouw te gebruiken (EP2 dus). Dit is een percentage.
  Met deze nieuwe methodiek is de Energie-index vervallen en zijn er nieuwe energieprestatie-indicatoren geïntroduceerd.

Partijen gaan in 2023 in gesprek over het verwerken van de NTA 8800 in een indicator. Over dit thema wordt een procesafspraak gemaakt voordat de doelstelling wordt geformuleerd. Gemeenten en Vivare werken samen via dezelfde methode de voortgang van de energieprestaties uit. In één of enkele werksessies wordt de methodiek NT8800 besproken en wordt zo nodig ook de Aedes-routekaart 2.0 gebruikt. Daarnaast wordt hierbij afgestemd hoe dit zich verhoudt tot de Transitievisie Warmte van de gemeente en de wijkuitvoeringsplannen.

2.3 Als onderdeel van de monitoring deelt Vivare twee keer per jaar de voortgang op de afgesproken indicatoren/energieprestaties in de gemeenten Duiven en Westervoort.

2.4 Naast de NTA 8800 is de Standaard een bruikbare methode in het kader van duurzaamheid.[4] De Standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden (uitgedrukt in kWh per m2 per jaar). Op basis hiervan kan worden bepaald wat er aan een woning moet gebeuren om deze geschikt te maken voor verwarming zonder aardgas, wat in de toekomst de norm wordt. Op dit moment wordt toegewerkt naar het volledig gebruiken van de Standaard. De afstand tot de Standaard wordt volgend jaar toegevoegd aan de prestatieafspraken.

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

2.6 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 sindsdien aangesloten op het warmtenet. Vivare en de gemeenten kijken bij nieuwbouw naar de meest-duurzame warmteoplossing in het betreffende project. Dit betekent dat naast een warmtenet, ook Nul Op de Meter (NOM) wordt overwogen. Afwijking van de concessie op basis van duurzaamheid (CO2-reductie) is misschien mogelijk in samenspraak met Vattenfall.

2.7 Het duurzaamheidsbeleid van Vivare richt zich op het verminderen van CO2- uitstoot. Dat doet Vivare onder andere door woningen energiezuiniger te maken: de zogenoemde "warme jas aanpak". Daarnaast wordt het aandeel hernieuwbare energie uitgebreid door het pakket maatregelen van de warme jas uit te breiden met het plaatsen van zonnepanelen.

Mede door de sterk stijgende energieprijzen kunnen huurders worden geconfronteerd met steeds hogere woonlasten. Wanneer deze te hoog worden is er soms sprake van energiearmoede. Het energiezuiniger maken van woningen (de warme jas aanpak) helpt om de energierekening binnen de perken te houden. Dat geldt ook voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast zet Vivare in op 'kleine' energiebesparende maatregelen, zoals tochtstrips, waterbesparende producten en radiatorfolie, in combinatie met tips over energiebesparing. Op de website van Vivare staat alle beschikbare informatie rondom energiebesparing en waar huurders terecht kunnen met vragen of voor hulp (binnen Vivare, maar ook bij andere organisaties zoals de gemeente).

2.8 Huurders kunnen zelf ook stappen zetten om energiezuiniger te worden. Gemeenten communiceren actief over de mogelijkheden, onder andere via Samen1nergie, en de inzet van energiecoaches. Ook Vivare informeert huurders over de mogelijkheden voor het zelf verduurzamen van de woning. Vivare zorgt ervoor dat informatie over duurzaamheid zoveel als mogelijk beschikbaar is op haar website.

2.9 Vivare en gemeenten werken samen aan het laagdrempelig uitvoeren van klimaatadaptatie door middel van koppelkansen. De gemeenten Duiven en Westervoort werken op het

[4] Informatie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RV) over de standaard: https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woningisolatie

gebied van klimaatadaptatie in Liemers verband (gemeenten Duiven, Westervoort en Zevenaar). De gemeenteraden hebben het Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie vastgesteld. Naar aanleiding van het uitvoeringsprogramma worden projecten opgestart in de openbare ruimte. Gemeenten houden Vivare op de hoogte en wanneer hier koppelkansen uit volgen wordt Vivare op tijd betrokken. Ook de huurdersvereniging wordt betrokken, met name voor de communicatie naar huurders. Ook Vivare start in 2023 met het maken van beleid voor klimaatadaptatie en stemt dit dan af op het Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie van de gemeenten.

2.10 Gemeenteraden hebben de routekaart circulariteit vastgesteld. Gemeenten en Vivare werken samen aan het uitvoeren van deze routekaart circulariteit. Naar aanleiding van deze routekaart worden projecten opgestart in de openbare ruimte. Ook hiervoor geldt dat gemeenten Vivare op de hoogte houden. Wanneer hier koppelkansen uit volgen wordt Vivare op tijd betrokken, waarbij we rekening houden met elkaars planning. Als er koppelkansen geconstateerd worden door gemeenten of Vivare op het gebied van klimaatadaptatie of circulariteit, wordt contact gelegd tussen de assetmanager van Vivare en de projectleider van de gemeente en worden de mogelijkheden onderzocht. Verder houden gemeenten en Vivare zich aan de afspraken met betrekking tot klimaatadaptatie en circulariteit uit de woondeal voor de regio Arnhem Nijmegen. De aandacht ligt hier op het streven naar een circulaire leefomgeving, natuur-inclusief en klimaat-adaptief bouwen en het behoud van groene ruimte in de stad.

2.11 Wanneer Vivare start met het maken van beleid circulariteit wordt dit afgestemd op de routekaarten van de gemeenten.

2.12 Het verminderen van de energievraag door het verbeteren van verwarmingsinstallaties is een onderdeel van de verduurzamingsstrategie van Vivare. Daarnaast wordt vanuit het Rijk regelgeving voorbereid om 2026 hybride warmtepompen bij CV-vervanging verplicht te gaan stellen. Daarom gaat Vivare ervan uit dat de komende jaren steeds meer hybride warmtepompen of een ander duurzaam alternatief geïnstalleerd moeten worden. In de gemeente Arnhem en de gemeente Overbetuwe is een pre-pilot gestart waarin aan huurders van 11 woningen hybride warmtepompen zijn aangeboden. De evaluatie hiervan is in Q1 van 2023. Hierna volgt een pilot van 200 woningen per jaar, verdeeld over de zes gemeenten waarin Vivare actief is. Het startjaar is 2023. De uitkomsten van de eerste evaluatie worden met de gemeenten gedeeld. Vanaf 2024 tot 2025 is een opschaling voorzien. Keuzes rondom verwarmingsinstallaties zijn sterk afhankelijk van de Transitievisies Warmte van de gemeenten.

2.13 In lijn met de Nationale Prestatieafspraken, gaat Vivare voor 2029 al haar woningen met E-, F, of G label uitfaseren naar minstens energielabel D. Vivare onderzoekt hoe dit wordt opgepakt en uitgevoerd en deelt de uitkomsten hiervan met de gemeenten.

2.14 Op basis van de planning van Vivare en de planning van gemeente voor verduurzaming voor 2023, stemmen gemeenten en Vivare projecten over verduurzaming en de communicatie hierover op elkaar af.

# 3. 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 afstemming van woningtypen op de toekomstige vraag en de wijze waarop deze transformatie vorm kan krijgen, maar ook om kwaliteit ten aanzien van duurzaamheid.*

3.1 Vivare deelt jaarlijks aan het begin van het jaar een overzicht van de woningen en/of complexen waar in dat jaar de planmatige werkzaamheden voor onderhoud of verduurzaming uitgevoerd worden. (zie ook afspraak 2.3)

3.2 In 2021 hebben de gemeenten Duiven en Westervoort de vraag naar levensloopgeschikte woningen geanalyseerd en Vivare het aanbod. De Liemerse gemeenten hebben onderzoek gedaan naar de huisvestingsopgave wonen met zorg. Dit onderzoek "Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers" (Companen, juni 2021) geeft zicht op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van levensloopgeschikte en van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in De Liemers. Het gaat om ouderen met een (toekomstige) zorgvraag, lichamelijk beperkten (LG), licht verstandelijk beperkten (LVB), GGZ (Wmo/Beschermd wonen, Wmo/maatschappelijke opvang; Zvw en Wlz) en kwetsbare jongeren.

Samen werken we in 2023 voor ouderen aan een verdieping naar levensloopgeschikt (te maken) woningen in een passende woonomgeving en met de benodigde infrastructuur. Ook het onderwerp scootmobielstalling wordt meegenomen in deze verdieping. Huurders die afhankelijk zijn of worden van een scootmobiel moeten deze immers op een veilige en geschikte plek kunnen stallen. We besteden extra aandacht aan de benodigde capaciteit en (brand)veiligheid van nieuwe en bestaande stallingsoplossingen voor scootmobielen. En we maken procesafspraken over de toekenning van scootmobielen, financiële bijdragen van gemeenten en medewerking bij realisatie van stallingsplekken. Vivare zorgt in 2023/2024 voor een toevoeging van (200) levensloopgeschikte woningen in de huidige portefeuille in het kader van de 'Blijfwijk'.

3.3 Gemeenten moeten in 2024 een visie op wonen en zorg hebben. In 2023 gaan gemeenten Duiven en Westervoort in overleg met Vivare en de andere woningcorporaties deze visies opstellen. De visies moeten eind 2023 worden vastgesteld en worden afgestemd op de besluiten die (sub)regionaal in de regio Arnhem-Nijmegen en de Liemers worden genomen, zoals over de nieuwe woondeal. De inzet is om als Koploperregio in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie. (zie ook afspraak 1.7) Parallel aan deze visieontwikkeling zijn uiterlijk in Q2 van 2023 voor de huisvesting van doelgroepen wonen met zorg en statushouders concrete afspraken gemaakt. (zie ook afspraak 1.19) Deze afspraken worden meegenomen in het opstellen van de prestatieafspraken 2024.

3.4 De gemeenten Duiven en Westervoort zoeken naar mogelijkheden om een bewustwordingscampagne op te zetten waar de eigen verantwoordelijkheid van de inwoners voor het levensloopbestendig wonen centraal staat. In Q2 van 2023 gaan de gemeenten met Vivare

en Huurdersvereniging Twee Stromenland (HvTS) in gesprek over of en op welke manier de campagne zich ook kan richten op de huurders van Vivare.

3.5 Gemeente Westervoort en Vivare borgen de individuele en gezamenlijke inzet om de acties uit het wijkontwikkelingsproces in de Mosterdhof zoveel mogelijk te verwezenlijken volgens de intentieverklaring 'Wijk van de toekomst'. De acties uit het winnende plan 'Kookboek Mosterdhof - Wijk aan de Dijk 2050' van ontwerpteam Barzilay+Ferwerda uit de ontwerprijsvraag Panorama Mosterdhof, zijn nader uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Mooi Mosterdhof. Dit uitvoeringsprogramma is op 8 april 2021 door de bestuurders van de wijkcoalitie vastgesteld, waaronder de gemeente en Vivare. De gemeente voert de regie over dit project.

# 4. Leefbaarheid

*Vivare, huurdersvereniging en gemeenten maken zich zorgen om de kwetsbaarheid in een aantal buurten. De grotere instroom van huurders met een beperkte zelfredzaamheid in een buurt waar zij geconcentreerd samenwonen, zorgt ervoor dat ook de samenredzaamheid onder druk staat. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met de eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in onze woningen verder toegenomen. Vivare, gemeenten en huurdersvereniging hebben een gezamenlijk belang om te zorgen voor een evenwichtige opbouw in de buurten en werken dan ook samen om de achteruitgang tegen te gaan.*

4.1 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 van 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 Vivare zetten in 2023 het structureel overleg voort waarin we gezamenlijk kijken hoe we 'uitstroom' en 'weer thuis wonen' in de regio zo goed mogelijk kunnen faciliteren. Daarbij is er speciaal aandacht voor geschikte woonruimte voor de verschillende doelgroepen, overlast en begeleiding, en de privacywetgeving die bij gegevensuitwisseling aan de orde is. De werkafspraken zijn terug te vinden in de procesomschrijving die de gemeenten en Vivare hebben opgesteld. De huisvesting van deze doelgroep is lokaal maatwerk.

4.2 Op basis van de uitkomsten van het onderzoek Sociale Spankracht in de gemeente Westervoort, continueren we in 2023 de pilot Wijkgericht werken in Broeklanden. Vanuit de opgeleverde resultaten wordt in Q2 van 2023 een vervolgaanpak uitgewerkt en gekeken in hoeverre 'maatwerk in toewijzing' in deze wijk noodzakelijk is. Ook worden in de Broeklanden wanneer dit nodig is, huisbezoeken/achter de voordeur gesprekken gehouden, die Vivare en de gemeente gezamenlijk uitvoeren.

4.3 In de Spotvogelstraat in Duiven leveren we ook in 2023 maatwerk in het toewijzingsbeleid om de leefbaarheid in deze buurt te bevorderen. De leefbaarheid in deze straat blijft aandacht vragen. De gemeente, Vivare en Mikado blijven hierover in 2023 in gesprek. De ervaringen met de integrale aanpak in de Spotvogelstraat hebben geleid tot een aanpak genaamd "aanpak Spotvogelstraat". Deze aanpak kan eenvoudig elders worden ingezet.

4.4 De leefbaarheid in wijken en dorpen staat op sommige plekken onder druk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de vitaliteit van de kernen en de concentratie van kwetsbare doelgroepen. De gemeenten Duiven en Westervoort organiseren vier keer per jaar (en zoveel vaker als nodig) een overleg met de partners politie, Mikado, RSD en Vivare. Vanuit de gemeente

nemen deel boa's, Sociaal Loket en Openbare Orde en Veiligheid. Hierbij wordt de kwetsbaarheid van de verschillende wijken in beeld gebracht. Bij urgente zaken wordt een mini-leefbaarheidsplatform met de noodzakelijke partijen bijeengeroepen. Er worden wijkscans opgesteld. Bekeken wordt of de Veerkrachtkaarten van Aedes hiervoor bruikbaar zijn.

4.5 Om woonfraude te signaleren en op te pakken zet Vivare extra capaciteit in. Deze aanpak is erop gericht om illegale bewoning (onderhuur) - handelen vanuit onze huurwoningen - aan te pakken. Deze aanpak heeft als doel om eerlijke woonruimteverdeling en woonruimtegebruik te bevorderen.

4.6 Vivare richt zich in 2023 extra op de aanpak van overlast in onze wijken. De leefbaarheid moet hierdoor verbeteren. Buurtbemiddeling is hierbij een belangrijk instrument. Vivare en de gemeenten zijn in gesprek over de extra inzet van buurtbemiddeling.

Vivare en gemeente werken nauw samen in complexe casussen. De bestaande overleggen en structuren volstaan en geven voldoende ruimte om te anticiperen op de stijging van het aantal zware overlast meldingen. De wens is wel om ook de politie voldoende aangehaakt te houden bij de overleggen.

4.7 Vivare constateert dat er op sommige locaties bij hoogbouw onvoldoende ruimte is voor het plaatsen van de containers voor afvalinzameling. Vivare en gemeente Duiven gaan in gesprek over de mogelijkheden de inzameling van afval en grondstoffen bij hoogbouw op een andere wijze in te zamelen.

4.8 De gemeenten en Vivare werken nauw samen in het kader van de Vroegsignalering. De verwachting is dat in 2023 veel huurders te maken krijgen met een stijgende energienota. In het kader van het Landelijk Convenant Vroegsignalering wordt er door een groot aantal signaalpartners (o.a. verhuurders, zorgverzekeraars en nutsbedrijven) gegevens aangeleverd bij de gemeenten. Vivare is een van deze partners en levert maandelijks gegevens aan over huurders, waarbij er sprake is van een betalingsachterstand. Op basis van deze gegevens nemen de gemeenten het initiatief om de inwoners te benaderen. Deze werkwijze heeft als doel zo vroegtijdig mogelijk met de inwoners in gesprek te komen bij betalingsproblemen en hierbij dan hulp aan te bieden vanuit de gemeente. Dit alles is AVG - proof afgedekt via het landelijke convenant.

4.9 De gekozen aanpak 'Vroegsignalering' blijkt nog niet veel effect te hebben. Momenteel wordt bij enkelvoudige signalen (één signaal op één adres van betalingsachterstand) een flyer gestuurd naar de betreffende inwoner. Bij meervoudige signalen (twee of meer signalen op één adres van betalingsachterstanden) wordt geprobeerd om via telefoon, mail of onaangekondigd huisbezoek in contact te komen met de betreffende inwoner. Binnen de gemeenten wordt (net zoals landelijk) onderzocht op welke wijze het aantal geslaagde contacten (inwoner maakt gebruik van de aangeboden dienstverlening) vergroot kan worden. Dit kan het ontstaan van problematische schulden voorkomen.

4.10 Vivare plant voor 2023 groot-onderhoud in Westervoort aan de Vaalmanstraat e.o. De betreffende buurt is kwetsbaar. Verschillende netwerkpartners hebben deze ervaring.

Daarom zet Vivare extra capaciteit in om met bewoners in gesprek te gaan. Het sociaal loket van de gemeente Westervoort is nauw betrokken. Voor de start van het onderhoudsproject organiseert Vivare een kick-off. Bij deze kick-off sluiten Vivare, gemeente, Mikado en de ketenpartner aan. Zijn er extra acties of inzet nodig, dan gaan Vivare en de gemeente hierover met elkaar in gesprek.

4.11 Om de veerkracht in de wijken te verbeteren kan Vivare de wettelijk vrije toewijzingsruimte (15%) benutten, zoals benoemd in de Woningwet (d.d. 1-5-2022). Door middel van die vrije toewijzingsruimte kunnen, daar waar gewenst, midden- en hoge inkomens worden gehuisvest voor een betere mix in de wijk. Dit zal worden gedaan op locaties waar de veerkracht in het geding komt/is.

4.12 Vivare heeft voor 2023 budgetten gereserveerd voor inzet op leefbaarheid in de buurten waar dat nodig is. Vivare en gemeente Duiven en Westervoort maken afspraken over het leefbaarheidsbudget wanneer dat voor een specifieke casus nodig is en bekijken hoe we elkaar kunnen versterken. Bij de inzet van deze budgetten kijkt Vivare onder andere naar de onderstaande vragen:

- Heeft de bijdrage betrekking op het wonen en samenleven in onze buurten?
- Wordt de vitaliteit van de buurt en/of de bewoners verbeterd door de inzet?
- Verbetert de inzet (het gevoel van) veiligheid in de buurt?
- Verbetert de inzet de verbinding tussen bewoners/groepen bewoners en Vivare (en haar netwerkpartners)?
- Levert de bijdrage een duurzaam resultaat op?
- Wat is de verantwoordelijkheid van Vivare en hoe kunnen zo nodig afspraken worden gemaakt met de netwerkpartners?
- Zijn bewoners ook de initiatiefnemers of in elk geval betrokken?

## Ondertekening

*8 december 2022*

**Dhr. A. van den Bosch**
*Bestuurder Vivare*

**Dhr. H. Sluiter**
*Wethouder gemeente Westervoort*

**Mevr. D.P.L.M. van Dam**
*Wethouder gemeente Duiven*

**Mevr. A. Bakker**
*Voorzitter huurdersvereniging Tweestromenland*