Prestatieafspraken 2020-2026:

Actualisatie prestatieafspraken 2022

1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **De gemeente Rheden,** op grond van het collegebesluit van 14-12-2021 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 E. Angenent, 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 2022 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 2021 in Arnhem,

Gemeente Rheden: G. Hofstede Vivare: E. Angenent HVR: W. Jongejan



2 Inleiding

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair 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 € 40.024 belastbaar per jaar (prijspeil 2021, wettelijke *primaire doelgroep* woningcorporaties), en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 752,34 van de woningcorporatie (prijspeil 2021, 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 en kwaliteit
4) Leefbaarheid
5) Zorg

Deze thema’s komen terug in de prestatieafspraken. In hoofdstuk 3 beschrijven we per thema het kader, de strategische doelen en concrete uitvoeringsafspraken voor het jaar 2022.

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

3 Prestatieafspraken

3.1 Betaalbaarheid

Inwoners van Rheden met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

Overwegingen

Door de introductie 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. En we zien dat mensen met lage middeninkomens tussen wal en schip terecht komen. Zij kunnen nu niet in de sociale huursector terecht, maar ook niet op de particuliere huurmarkt of koopmarkt.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische 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 in 2021 sterk gestegen. Doel is om in 2022 deze energielasten terug te dringen.
- 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.

Prestatieafspraken 2022

1. Energiearmoede. Vanuit het rijk komt er geld beschikbaar voor de gemeente om de energielasten terug te dringen. Gemeente, Vivare en de HVR gaan in Q1 in overleg over welke mogelijkheden er zijn om dit geld te besteden. De gemeente maakt een keuze over hoe de gelden ingezet gaan worden.
2. Als vervolg op de afspraak uit 2021 gaan de gemeente en Vivare onderzoeken welke vorm (bijv een voorzieningenwijzer of een soortgelijke tool) we in kunnen voeren om armoede tegen te gaan en mensen meer te laten besparen. De gemeente trekt dit en Vivare sluit daarop aan. Start in Q2.
3. De woonlasten moeten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Partijen spreken af dat er nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de optimalisatie van de vroegsignalering. Vivare neemt hierin het voortouw door het organiseren van een evaluatie op de werking van de vroegsignalering zoals die nu plaatsvindt. Actie vindt plaats in Q2.
4. Partijen spreken af dat het huurbeleid van Vivare met elkaar gedeeld en doorgesproken wordt. Hiertoe spreken we af:
    a. Vivare organiseert in februari 2022 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.

5. Vivare wil bij huurders -waar de komende tien jaar geen duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd- 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.

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.

Overwegingen

In Rheden bestaat 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. Op dit moment is er nog een behoorlijke druk op de sociale huursector, wat behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad rechtvaardigt. In 2022 wordt via de gemeente een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd en uitkomsten hiervan kunnen van invloed zijn op de prestatieafspraken 2023.

Voor de langere termijn zetten we in op monitoring van de behoefteontwikkeling en slaagkansen van doelgroepen. Een aantal groepen is in het bijzonder afhankelijk van specifiek aanbod in de sociale huursector. Te denken valt aan mensen die zijn aangewezen op toegankelijke woonvormen, soms voor een specifieke (zorg)doelgroep. De partijen hechten waarde aan de mogelijkheden van deze kwetsbare groepen om in de eigen sociale gemeenschap een passende woning te vinden.
Uit onderzoek blijkt ook 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 kleine gemakswoningen/appartementen.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- De gemeente zet in op behoud van de huidige aantallen sociale huurwoningen in de gemeente met een bandbreedte van 6100-6300 woningen. Vivare heeft per 1 juli 2021 een bezit van 5.733 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 hiervoor de benodigde middelen.
- 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 2022

6. Partijen hebben een overeenkomst over ‘Veerkracht in de gemeente Rheden’ ondertekend. Daarmee spreken partijen af dat ze een aanpak en prioritering hebben afgestemd voor drie wijken in de gemeente Rheden. Vivare en gemeente spreken af dat de prioriteit ligt bij het afronden en vervolmaken van de herontwikkeling van Velp Zuid. Aansluitend gaan partijen aan de slag met Stenfert in Dieren en Rheden Zuid in Rheden.
    a. Vivare levert in Q1 een plan (met tijdspad) over hoe om te gaan met kwetsbare wijken in Velp Zuid en welke woningen (complexen) in aanmerking komen voor de contramal. Daar volgt een lijst met vrije sectorverhuur (en evt. verkoop) uit waarmee kan het gesprek tussen de gemeente, Vivare en HVR gevoerd kan worden.
    b. In relatie met het toevoegen van 50 sociale huurwoningen op het Ziekenhuisterrein (project IJsseldistrict) spreken we af dat het onttrekken van woningen aan de DAEB-portefeuille op hetzelfde moment plaatsvindt als het toevoegen van de 50 woningen op het ziekenhuisterrein. Voor de besluitvorming over de contramal sluiten we aan bij de besluitvorming over de woningen op het ziekenhuisterrein (project IJsseldistrict). Onderdeel van de contramal kan ook zijn dat geliberaliseerde woningen in krachtige wijken weer sociale huurwoningen worden. Vivare gaat onderzoeken wat hierin mogelijk is.
    c. Gemeente en Vivare gaan samen afspraken maken over binnen welke nieuwbouwprojecten (de contramal) sociale huur kan worden toegevoegd om tot een uitruil te komen qua sociale huurwoningen voor Velp Zuid, Rheden Zuid en Stenfert in Dieren. Gemeente is trekker hiervoor en neemt in Q2 2022 hiertoe het initiatief.
7. 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.
8. Gemeente en Vivare maken in 2022 een plan hoe de uitstroom uit jeugdzorginstellingen van 18- plussers naar een Vivare woning het beste vorm kan krijgen. Gemeente neemt hiertoe het initiatief in Q3 van 2022.
9. In 2022 wordt 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. Het kan gaan om uitbreiding van de huidige locaties of het zoeken naar nieuwe locaties. Ook de toewijzing van standplaatsen wordt hierbij bekeken. Dit wordt door de gemeente in Q2 opgepakt.

3.3 Duurzaamheid en kwaliteit

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 levensloopgeschikt.

Overwegingen

Duurzaamheid krijgt steeds meer een prominente rol in de samenleving. In Rheden moeten we alle zeilen bijzetten om onze duurzaamheidsambities waar te maken. Gemeente Rheden en Vivare gaan samen kijken hoe ze hier een goede invulling aan kunnen geven. Wij vinden dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid en dit vraagt om een pro-actieve rol van beide partijen.

De huursector heeft binnen het Klimaatakkoord de rol van ‘Startmotor’ aangenomen om schaalvergroting mogelijk te maken op voorwaarde van een bijdrage vanuit het Rijk. Tegelijkertijd stellen partijen dat dit er niet toe mag leiden dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor de huurders. 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. Ook moeten woningen en wijken aangepast worden om weersextremen op te vangen en de biodiversiteit te vergroten. Tot slot willen we hergebruik van materialen (circulair bouwen) stimuleren, net zoals duurzame mobiliteit. Dit alles brengt kosten met zich mee. Met de toenemende belastingdruk voor woningcorporaties en de hoge bouwkosten moet Vivare zorgvuldig afwegen welke investeringen haalbaar zijn. Duurzaamheidmaatregelen zijn niet alleen als kostenpost te beschouwen, het levert maatschappelijk veel op: minder energieverbruik, een lagere energierekening, verhoogd wooncomfort voor de huurder, het draagt bij aan het tegengaan van de klimaatverandering, minder overlast bij hoosbuien en hitte, en zorgt voor meer biodiversiteit. We gaan uit van de mogelijkheden en zoeken naar creatieve oplossingen en subsidiemogelijkheden.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Verduurzaming gaat over energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Per 1 januari 2022 geldt een nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen). Met deze nieuwe methodiek is de Energie-index vervallen en zijn er nieuwe energieprestatie-indicatoren geïntroduceerd. De ambitie voor het verduurzamen van de woningen blijft dezelfde en moet vanaf 2022 vertaald worden naar een nieuwe methodiek.
- Partijen spannen zich in om Rheden klimaatbestendiger te maken en hebben aandacht voor biodiversiteit en circulair bouwen.
- De partijen trekken gezamenlijk op om de fiscale druk op woningcorporaties te beïnvloeden en zo meer financiële ruimte te houden om te investeren ten behoeve van de huurders.
- De gemeente, Vivare en huurdersorganisatie streven naar voldoende geschikte woningen, zodat senioren en mensen met beperkingen zelfstandig kunnen (blijven) wonen en leven.

Prestatieafspraken 2022

10. Per 1 januari 2022 geldt een nieuwe methodiek (EP) voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen). Als indicator willen partijen de EP2 gebruiken. Over dit thema maken partijen een aparte afspraak (zie 11.) zodat de doelstelling kan worden geformuleerd. Conform eerdere toezeggingen in de prestatieafspraken, gaat Vivare in de periode 2022 tot en met 2024 in totaal 436 woningen verduurzamen in de gemeente Rheden. Op basis van de nieuwe methodiek (EP) zal dit niet op de voormalige energie-index van gemiddeld 1,4 voor de gehele gemeente Rheden uitkomen. De ambitie (in hoeveelheid woningen en maatregelen) blijft conform afspraak en doelstelling.
11. Vivare initieert en organiseert in Q1 2022 een bijeenkomst met gemeente en HVR. Partijen gaan gezamenlijk via dezelfde methode de voortgang van de energieprestaties uitwerken. In één of enkele werksessies wordt de methodiek NT8800 besproken en kan zo nodig ook de Aedes-routekaart 2.0 worden gebruikt. Ook kan hierbij worden afgestemd hoe een en ander zich verhoudt met de Transitievisie Warmte van de gemeente en wat stand van zaken en de match is wat betreft de wijkuitvoeringsplannen.
12. 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.
13. Vanuit de transitievisie warmte wordt in 2022 gestart met het wijkuitvoeringsprogramma Dieren-West. Dit wordt vanuit de gemeente opgezet en Vivare is partner in het proces. Het

partnership moet vooral gezien worden in meedenken, meepraten en commitment op het wijkuitvoeringsprogramma.

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.

Overwegingen

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 evenwichtige opbouw in de wijken. De sociale cohesie moet terugkomen in de wijken, waardoor de samenredzaamheid weer toeneemt en de overlast afneemt. Zo creëren we wijken waar alle inwoners samen prettig kunnen wonen en leven.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar.
- De woningvoorraad in buurten heeft voldoende toekomstkwaliteit. Delen van de woningvoorraad (oa in Dieren-Noord, Rheden en Velp-Zuid) worden aangepast aan de eisen van de tijd.
- 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.

Prestatieafspraken 2022

14. Vivare, gemeente en HVR werken samen aan plannen voor een integrale wijkaanpak Stenfert. Hierbij komen thema's als differentiatie, verduurzaming, onderhoud woningen, aanpak sociale problematiek, schoon, heel en veilig samen. In Q2 2022 wordt er gestart met de actieplannen 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.
15. 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.
16. Het aantal mensen met een hulp- en zorgvraag in sociale huurwoningen neemt toe. Voor een goede begeleiding en het tegengaan van overlast is samenwerking tussen gemeente en Vivare cruciaal. De gemeente onderzoekt in Q1 of het mogelijk en zinvol is om een functionaris aan te stellen om hier meer aandacht aan te geven. Vivare wordt betrokken om aan te geven wat er nodig is en wat iemand kan toevoegen. Ook kijkt Vivare mee om ervoor te zorgen dat functies bij verschillende partijen elkaar versterken.

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.

Overwegingen

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.

Strategische doelen

- Langer zelfstandig thuis wonen wordt gestimuleerd. De kunst is om de combinatie te maken van aanpassingen in bestaand bezit en bij verhuizingen/nieuwbouw.
- 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. Het opzetten van een methode voor zachte landing is cruciaal.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de woningen levensloopgeschikt zijn (conform visie op Samen Wonen 2020-2026); tenzij dit anders door partijen onderling wordt afgesproken.

Prestatieafspraken 2022

17. In 2021 is het onderzoek afgerond van gemeente en Vivare waarbij vraag en aanbod van levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad in beeld zijn gebracht. Aan de hand hiervan worden in 2022 uitvoeringsafspraken gemaakt afhankelijk van de behoefte aan levensloopgeschikte woningen en de toegankelijkheid van wooncomplexen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief in Q1.
18. 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 in Q4 een evaluatie over de behaalde resultaten.
19. De visie op wonen, welzijn en zorg wordt vernieuwd. Gemeente neemt hiervoor in Q1 het initiatief. Vivare en HVR denken en praten mee over deze nieuwe visie. Knelpunten die worden gesignaleerd tijdens het proces kunnen leiden tot vervolgacties.
20. De gemeente wil graag meer aandacht voor wonen en zorg. Vanuit een knelpunt dat we uiterlijk Q2 gezamenlijk vaststellen in het ambtelijke overleg, levert Vivare onderzoek/kennis om een pilot te starten op het gebied van wonen en zorg in de gemeente Rheden.

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 (31-07-2021)		Stand van zaken 2021 in %	Woningen in absolute aantallen.	Streefhuurbeleid 2021 in %	Streefhuur-beleid in absolute aantallen.
Aantal zelfstandige woningen			5733		5733
Huurklasse 1a		13%	750	12%	710
Huurklasse	1b1	28%	1611	32%	1848
	1b2	44%	2504	31%	1754
Huurklasse 1c		8%	479	8%	482
Huurklasse 2		5%	288	13%	725
Vivare Select		2%	96	3%	164

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, 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 Schulddienstverlening van de gemeente gaat af op 25 signalen per maand. De HVR brengt de Schulddienstverlening onder de aandacht bij huurders.

Beschikbaarheid

Voldoende woningen voor senioren

11. 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 en De Vingerhoed te Dieren, en Blauwe Pad en Massenweg, Klaproosstraat in Rheden en Willem Landrelaan in Dieren. Woningen in deze complexen worden bij mutatie eenmalig met Lokaal Maatwerk aangeboden aan senioren (leeftijd >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.
12. "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

13. 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 versnelling van geplande nieuwbouw waardoor meer doorstroming ontstaat
    - Inzet semi-permanente woningen
    - Transitie bedrijfsonroerend goed
    - Maatwerk voor minderjarige statushouders als ze meerderjarig worden
    - Flexibelere verdeling statushouders tussen de gemeenten
14. Wanneer de behoefte zich voordoet stelt Vivare twee woningen per jaar beschikbaar voor minderjarige alleenstaande vreemdelingen (AMVers) die 18 jaar worden, waarnaar zij door kunnen stromen (2 bewoners per woning). Hier wonen zij met begeleiding van een zorgpartij.
15. Gemeente en Vivare hebben werkafspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen.

16. De slaagkans van jonge starters is relatief gezien laag. In 2022 willen we de slaagkansen voor deze doelgroep vergroten. Hiervoor zet Vivare 12 lotingwoningen per jaar specifiek in voor jonge starters tot 27 jaar.

Behoud sociale huursector

17. Vivare heeft budget begroot om in totaal 40 tot 50 woningen nieuw te bouwen tot en met 2022 en 110 tot 130 woningen te herstructureren.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. De gemeente werkt actief mee aan nieuwbouwinitiatieven in de sociale huur, waaronder op de Imboslaan 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

23. 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.
24. Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een planning voor wijkverbetering waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar aansluiten.
25. 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.
26. 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.
27. Gemeente heeft geld gereserveerd voor herstructurering, waaronder de herstructurering van Velp Zuid.
28. De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.

Leefbaarheid

29. 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. In het Gebiedsontwikkeloverleg (voorheen Gebiedsteam Leefomgeving) worden gezamenlijke (leefbaarheids)opgaven afgestemd. Hierin zitten ontwikkelmanagers, toezichthouders, jeugdboa’s, gastheren buurtbeheer, wijkagent en

krachtcoach, jongerenwerk, sociaal gebiedsteam en medewerkers van Vivare. (Exacte vorm en frequentie worden verder onderzocht en uitgewerkt.)

30. Ik buurt mee! wordt ook in 2022 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.
31. 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.
32. 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.
33. Gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.
34. 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.
35. De gemeente zet preventieadviseurs in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie.
36. Partijen geven uitvoering aan het Hennepconvenant.

Verduurzamen

37. 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.
38. 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.

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 adequate 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 de voortgang van de afspraken. 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 consulteren 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. Zij betrachten hierbij maximale transparantie.
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.
Een keer per jaar staat de voortgang van de samenwerking en proces van de prestatieafspraken centraal tijdens een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan.

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.