HVR Huurdersvereniging Rheden

gemeente Rheden

vivare

Prestatieafspraken 2026-2027:

EINDVERSIE 15 DECEMBER 2025

1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **De gemeente Rheden,** op grond van het collegebesluit van 09-12-2025 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 strategie de heer W. Müller, hierna te noemen: **'Vivare'**.

- **Huurdersvereniging Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer J.H. Berends, hierna te noemen: **'de HVR'**.

Gemeente, Vivare en de HVR gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'**.

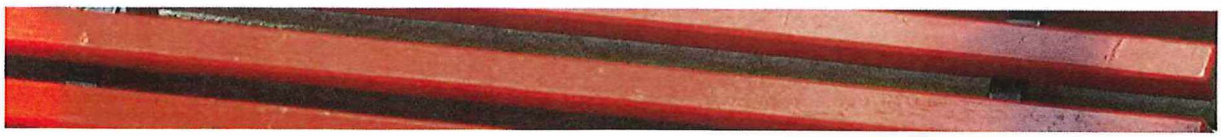
Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen Woonvisie "Samen wonen in Rheden" actualisatie 2023, door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in november 2023. Deze prestatieafspraken 2026-2027 zijn geldig vanaf 1 januari 2026 na ondertekening door alle partijen. Door monitoring wordt bekeken of tussentijdse bijstelling nodig is. 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.

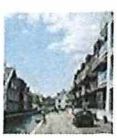
Deze overeenkomst is ondertekend op 15 december 2025 in De Steeg,

Gemeente Rheden: G. Hofstede

Vivare: W. Müller

HVR: J.H. Berends





2 Inleiding

In deze prestatieafspraken leggen gemeente Rheden, woningcorporatie Vivare en huurdersvereniging HVR vast hoe zij in de periode 2026-2027 samen uitvoering geven aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente.

De volkshuisvestelijke opgaven en bijhorende doelstellingen zijn onder andere vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie "Samen wonen in Rheden" (actualisatie 2023), de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023, de regionale Woondeal, het Regionale Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen en in de Nationale Prestatieafspraken. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken Vivare en de HVR keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die de partijen omarmen.

De zorg van de partijen gaat over passende huisvesting voor huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus ligt op huishoudens met een laag inkomen onder de DAEB-inkomensgrens (€ 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2025). Deze doelgroep is voor huisvesting aangewezen op woningen onder de DAEB-huurgrens (€ 900,07 prijspeil 2025)

De gemeente Rheden, Vivare en de HVR werken aan de volkshuisvestelijke opgaven vanuit de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Wonen en Zorg

Bovenstaande thema's vormen de opbouw van de prestatieafspraken. In hoofdstuk 3 wordt per thema beschreven waar we staan, de landelijke prestatieafspraken, de meerjarige doelen en concrete prestatieafspraken voor de periode 2026-2027. In de bijlage staat:

1. Een opsomming van bestaand beleid;
2. Afspraken over samenwerking;
3. De jaaragenda proces prestatieafspraken
4. De jaaragenda voor uitvoering van de prestatieafspraken

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. Hierin zijn gezamenlijk de volkshuisvestelijke opgave en doelen benoemd. Het realiseren van de doelen zijn mogelijk doordat de investeringsruimte van corporaties toeneemt door het afschaffen van de verhuurdersheffing en corporaties de investeringen opschroeven en versnellen. In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. In deze herijking ligt de grootste prioriteit op het realiseren van de afgesproken aantallen nieuwe woningen.

3 Prestatieafspraken

3.1 Betaalbaarheid

Inleiding
Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Inwoners van Rheden met een laag inkomen (€ 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2025) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden met een huur die passend is bij het inkomen. De gemeente draagt bij aan bestaanszekerheid van inwoners met het gemeentelijke armoedebeleid.

Waar staan we
Vanwege het passend toewijzen zijn huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen aangewezen op een woning onder de aftoppingsgrenzen. Woningzoekenden met een wat hoger DAEB-inkomen komen in aanmerking voor woningen tot de huurgrens (€ 900,06 prijspeil 2025). Over de gehele linie daalt de slaagkans doordat er steeds meer woningzoekenden op zoek zijn naar een woning binnen de gemeente, terwijl het aanbod niet tot nauwelijks is toegenomen. Vivare voert een huurbeleid waarin zij de gelijke slaagkansen voor inkomensgroepen probeert te borgen. Dit betekent dat Vivare het aanbod binnen de verschillende huurklasse afstemt op de vraag binnen deze huurklassen.

De afgelopen jaren zijn er al veel maatregelen genomen, met name voor huishoudens met de laagste inkomens. In 2023 heeft circa één op de drie huurders een eenmalige huurverlaging tot € 575 gekregen. In 2024 en 2025 zijn de huren minder snel verhoogd dan de inkomensontwikkeling. Tegelijk is de huurtoeslag aangepast om de betaalbaarheid te verbeteren. Desondanks zien we dat het aantal huurders met een huurachterstand in 2025 weer iets toeneemt. Vivare en gemeente Rheden hebben de laatste jaren de samenwerking bij het bestrijden van financiële problemen onder huurders geïntensiveerd. Een voorbeeld is de deelname aan de voorzieningenwijzer en de samenwerking vroegsignalering. Er is in december 2025 een bijlage (addendum) op het convenant 'Vroegsignalering' ondertekend.

Nationale prestatieafspraken
In de vorige Nationale Prestatieafspraken (NPA) lag de nadruk op huurmatiging. In de nieuwe afspraken is de focus verschoven naar een stabiele huurontwikkeling. Van corporaties wordt verwacht dat zij investeren en de huurinkomsten daarom voldoende moeten meestijgen om de opgave haalbaar te houden. De jaarlijkse maximale huurverhoging wordt daarom gekoppeld aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie. Dit wordt nog vastgelegd in wetgeving. De Rijksoverheid zorgt door aanpassing van de huurtoeslag dat de huren betaalbaar blijven. Er wordt blijvend aandacht besteed aan huurders met lage inkomens, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Bijvoorbeeld door net als in de vorige NPA is afgesproken dat zittende huurders geen huurverhoging krijgen na isolatie van de woning. Passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhogingen worden toegepast binnen de landelijke kaders.

Meerjarige doelen
Partijen werken aan de volgende doelen:
- Woningzoekenden met recht op huurtoeslag, moeten vanwege het Passend Toewijzen aanspraak kunnen maken op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. We streven daarom naar voldoende aanbod onder de aftoppingsgrenzen.
- We willen de betaalbaarheid waarborgen en voorkomen dat huurders in de problemen komen door hun maandelijkse woonlasten. Het doel is dat de woonlasten passen bij de financiële situatie van huishoudens, er voldoende vangnet is vanuit het gemeentelijke armoedebeleid en niemand het huis uit moet door een huurachterstand.
- Partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen. Hierbij ligt de focus op woningen onder de sociale huurgrens. Daarnaast wordt ingezet op meer aanbod voor woningzoekenden met lage middeninkomens.

- In de vorige Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties de woningvoorraad tot € 550 in stand zouden houden. Deze afspraak is in de actualisatie komen te vervallen. Met het oog op betaalbaarheid vinden partijen het wenselijk dat er voldoende aanbod beschikbaar blijft in dit segment. Vivare blijft daarom in lijn met haar huurbeleid woningen aanbieden in deze huurklasse (huurklasse 1B1, zie tabel in bijlage 1).

Prestatieafspraken 2026-2027

1. **Voldoende woningen per huurklasse**

   Om de verschillende inkomensgroepen een passende woning te bieden streven we naar voldoende woningen per huurklasse. In 2026 voert Vivare een evaluatie uit op de ontwikkeling van de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen. Op basis van deze evaluatie past Vivare zo nodig de streefhuurverdeling aan. Punt van aandacht is de vraag of er binnen de huurklasse voldoende aanbod is voor senioren.

   Senioren met een inkomen (net) boven de grens voor passend toewijzen komen niet in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrens. Tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zijn echter nauwelijks woningen voor senioren.

   a. Vivare onderzoekt in 1e helft 2026 samen met gemeente en de HVR hoe groot de groep woningzoekenden naar seniorenwoningen is en in hoeverre het passende aanbod voldoende verdeeld is over de huurklassen.
   b. Vivare monitort de woningtoewijzingen en zoomt hierbij in per huurklasse. Vivare organiseert twee keer per jaar (in februari en augustus) een werksessie met de HVR en gemeente om de resultaten te bespreken.
   c. Vivare deelt in oktober 2026 de uitkomsten van de evaluatie slaagkansen met gemeente en HVR. Indien de ontwikkeling van de slaagkansen per inkomensdoelgroep daar om vraagt, stelt Vivare de streefhuurverdeling bij.

2. **Vroegsignalering en armoedebeleid**

   Gemeente Rheden en Vivare werken al enige jaren intensief samen bij vroegsignalering op betalingsachterstanden, aanpak huurachterstanden en preventie. Ondanks dat Vivare huurwoningen aanbiedt die passen bij het inkomen van huurders en de gemeente allerlei regelingen aanbiedt, komen bewoners nog regelmatig in betalingsproblemen. Er is op dit moment onvoldoende inzicht in de achtergrond van deze ontwikkeling.

   a. Vivare en de gemeente organiseren in 1e helft 2026 een werksessie voor HVR waarin zij uitleg geven over de huidige werkwijze rondom vroegsignalering, huurachterstanden en armoedebeleid.
   b. Vivare voert in 1e helft 2026 onderzoek uit naar de huurachterstanden en de achtergrond daarvan. Vivare bespreekt medio 2026 uitkomsten met de HVR en de gemeente.
   c. Naar aanleiding van de uitkomsten bespreken Vivare en de gemeente of zij gerichter kunnen samenwerken bij het tegengaan van betalingsproblemen.
   d. Wanneer Vivare huurders spreekt met financiële (hulp-)vragen dan verwijst zij deze door naar de Voorzieningenwijzer.
   e. Er wordt vervolg en uitvoering gegeven aan het convenant vroegsignalering. Vivare stuurt, naast het eerste signaal, een tweede signaal wanneer de schulden verder zijn opgelopen. De gemeente onderneemt vervolgens opnieuw actie en biedt de inwoner ondersteuning aan vanuit de financiële hulpverlening waar mogelijk is.

3. **Mutatiebeleid**

   Op het moment dat een huurder een woning achterlaat, komt Vivare langs voor een opname van de woning. Samen met de huurder wordt bekeken hoe de woning opgeleverd dient te worden én wat overgenomen kan worden door een volgende huurder. Helaas is niet iedere huurder (fysiek) in staat om de woning goed op te leveren. In de praktijk zorgt dit ervoor dat huurders kosten maken bij verhuizing. Naast dat dit het risico op betalingsachterstanden mogelijk vergroot, is dit ook belemmerend voor de doorstroming.

a. Vivare bekijkt per mutatie wat er nodig is om de woning netjes op te leveren en beoordeelt of er sprake is van "goed huurderschap". Bij goed huurderschap stelt Vivare zich coulant op bij mutatiekosten.
b. De gemeente en Vivare spreken af om in de tweede helft 2026 gezamenlijk te verkennen of en op welke wijze buurtklusbedrijven bewoners kunnen ondersteunen bij een verhuizing.

3.2 Beschikbaarheid

Inleiding
Er is landelijk een groot woningtekort. Dit is binnen de gemeente Rheden niet anders. De komende jaren is er behoefte aan bijna 600 extra sociale huurwoningen. We zien het tekort terug in de lange wachttijden en het grote aantal reacties op vrijkomende woningen.

Waar staan we
In de gemeente Rheden bestaat bijna 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. Vivare heeft binnen de gemeente circa 5.818 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er nog circa 220 sociale huurwoningen van andere corporaties (incl. zorgwoningen). Uit het regionale woonbehoefteonderzoek uit 2023 komt een forse uitbreidingsbehoefte naar voren. In de actualisatie van de Woondeal 2.1 is een bruto opgave van 1.730 woningen t/m 2034 vastgelegd. De opgave sociale huur door corporaties en midden huur bedraagt respectievelijk +590 (34%) en +180 (10%). Om dit mogelijk te maken hebben alle gemeenten in de regio in de Woondeal vastgelegd dat zij in de nieuwbouwplannen zorgen voor minimaal 30% sociale huurwoningen. In de afgelopen twee jaar is er nauwelijks nieuwbouw toegevoegd. Dit betekent dat de nieuwbouwproductie aanzienlijk omhoog moet om de opgave in 2034 te realiseren.

Naast behoefte aan meer woningen is er ook behoefte aan andere type woningen. Doordat er binnen de gemeente Rheden steeds meer oudere huishoudens zijn, neemt de behoefte aan levensloopgeschikte nultredenwoningen toe. Het regionale woonbehoefte onderzoek is in 2026 gereed waaruit moet blijken wat de exacte behoefte aan levensloopgeschikte behoefte is. Voor nu is het uitgangspunt dat er tot en met 2030 ca. 1000 levensloopgeschikte woningen bij moeten komen.

Nationale 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. Het Rijk stelt vanaf 2026 een pakket aan maatregelen beschikbaar om woningbouw te stimuleren (o.a. de Realisatiestimulans).

Meerjarige doelen
Partijen werken aan de volgende doelen:
- Een groei van het aantal sociale huurwoningen met minimaal +590 tot en met 2034.
- Uitbreiding van de middenhuur (zie afspraak 4b).
- Passende woningen voor senioren- en (zorg)doelgroepen willen we terecht laten komen bij deze specifieke doelgroepen. Hiertoe benutten we de toewijzingsmogelijkheden die er zijn binnen de Huisvestingsverordening (zoals beschreven in afspraak 8a).

De gemeente en Vivare spreken af dat zij zich de komende jaren gezamenlijk inspannen om nieuwe woningen toe te voegen op zowel de Spankerenseweg in Dieren als de Arnhemsestraatweg in Velp, waarbij ook aandacht is voor de opvang van asielzoekers.

Prestatieafspraken 2026-2027

4. **Realiseren van voldoende sociale huurwoningen**
   Partijen zien dit als een gezamenlijke opgave en geven prioriteit aan het ontwikkelen van voldoende harde plannen. Vivare en de gemeente willen betere afstemming woningbouw om vertraging te voorkomen (locaties beoordelen op stikstof risico's; netcongestie etc).

a. De gemeente en Vivare sturen op een uitbreiding van minimaal 590 sociale huurwoningen eind 2034. Als tussenstop zorgen zij dat er eind 2026 voldoende programmering van sociale huurwoningen is in de planvoorraad.
b. De exacte opgave voor uitbreiding van de middenhuur stemmen gemeente en Vivare in de 2e helft van 2026 nader af aan de hand van de actualisatie van het regionale woonbehoefteonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek bespreken de gemeente en Vivare met de HVR.
c. De gemeente, de HVR en Vivare monitoren halfjaarlijks de voortgang (juli en november).
d. De gemeente zorgt voor een actuele projectenlijst met nieuwbouwinitiatieven en bespreekt dit met Vivare. Hierbij ligt focus op het beoordelen van nieuwe initiatieven op kansrijkheid voor ontwikkelen van sociale huur.
e. Om de doorlooptijd van projecten te versnellen beoordelen gemeente en Vivare kansrijke initiatieven tijdig op mogelijke belemmeringen.
f. In Rheden-West werkt Vivare aan het toevoegen van twee hoekwoningen (zes woningen) en microwoningen. De gemeente zet hier 2026 een projectleider op in. De opschaling van de hoekwoningaanpak mag geen belemmering geven aan de lopende projecten binnen de hoekwoningaanpak.
g. De gemeente is eind 2025 gestart met een verkenning voor een integrale wijkaanpak Rheden-West en onderzoekt in 2026 hoe de verschillende opgaven hierin meegenomen kunnen worden. Vivare en gemeente voeren in 2026 overleg hoe lopende en geplande projecten in de programmatische aanpak geïntegreerd kunnen worden, waarbij we zo goed mogelijk rekening houden met elkaars (maatschappelijke) opgave
h. De gemeente verkent in 1e helft 2026 hoe de beschikbare Rijksmiddelen (Realisatiestimulans en andere financiële instrumenten voor woningbouw) optimaal kunnen worden benut en ontwikkelt beleid om deze middelen gericht in te zetten voor sociale woningbouw. In het halfjaarlijkse monitor gesprek bekijken partijen of de mogelijkheden voor Rijksmiddelen worden benut.

5. Voorwaarden realisatie sociale nieuwbouw

Voor het realiseren van sociale woningbouw is het van belang dat de juiste voorwaarden worden gecreëerd. De gemeente Rheden is in 2025 gestart met de verkenning van een vereveningsfonds om sociale woningbouw te stimuleren.

a. Vivare en gemeente sluiten in Q1 2026 een convenant af voor het realiseren van nieuwbouw. Hierin zijn randvoorwaarden, processen en samenwerkingsafspraken opgenomen. Zodra dit afgesloten is wordt dit gedeeld met de HVR.
b. De gemeente rond in 2026 de verkennen af en geeft aan of zij een vereveningsfonds wil opzetten. Indien de uitkomst van de verkenning positief is, streeft de gemeente ernaar om het vereveningsfonds uiterlijk eind 2026 vast te stellen.

6. Loting en beschikbaarheid voor jongeren (tot 27 jaar)

De Huisvestingsverordening stelt dat minimaal 15% en maximaal 30% van de vrijkomende woningen toegewezen dient te worden via loting. Dit om de slaagkansen voor starters te vergroten. Meer toewijzing aan starters betekent tegelijk minder doorstroming.

a. Om voldoende doorstroming te waarborgen spreken de gemeente en Vivare af dat Vivare maximaal 15% van de vrijkomende woningen aanbiedt via loting (dit betekent 15% van alle muterende woningen en is inclusief woningen die via bemiddeling worden aangeboden).
b. Om de kansen voor jongeren (tot 27 jaar) te borgen biedt Vivare minimaal 2/3 van de beschikbare lotingwoningen specifiek aan voor deze groep.

c. Vivare deelt 3 keer per jaar in het monitoringsoverleg de voortgang van de loting en beschikbaarheid voor jongeren.
d. Wanneer het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden onder druk komt te staan doordat sloop- en nieuwbouwprojecten beslag leggen op vrijkomende woningen, bespreken de gemeente, de HVR en Vivare gezamenlijk de mogelijkheden voor de gemeente om – indien nodig – gebruik te maken van artikel 22 (de hardheidsclausule) van de Huisvestingsverordening. Hiermee kan tijdelijk worden afgeweken van de reguliere bepalingen, door het aandeel vrijkomende woningen dat via loting wordt aangeboden tijdelijk te verlagen van 15% naar 10%.
e. Vanwege de sloop-nieuwbouw in Velp-Zuid (deelgebied 3) wordt in 2026 het percentage vrijkomende woningen dat via loting wordt aangeboden verlaagd van 15% naar 10%. Eind 2026 evalueren partijen of verlenging wenselijk is.

7. Voorrang voor eigen inwoners bij nieuwbouw

De Huisvestingsverordening biedt (alleen) ruimte om bij nieuwbouw 50% van de woningen toe te wijzen aan eigen inwoners door de inzet van lokaal maatwerk.

a. Partijen spreken af dat Vivare bij nieuwbouw 50% van deze woningen met voorrang aanbiedt aan inwoners uit gemeente Rheden.
b. Vivare en de gemeente bekijken per nieuwbouwproject of bovenstaand percentage wenselijk is binnen de opgave van het passend huisvesten van aandachtsgroepen.
c. Vivare deelt per verhuurd nieuwbouwproject een analyse van de toewijzingen (en herkomstplaats van bewoners).

8. Toewijzing aan specifieke doelgroepen

Het aantal voor senioren geschikte woningen blijft achter bij de groter wordende seniorendoelgroep. We willen dat de vrijkomende woningen daarom terecht komen bij woningzoekenden die afhankelijk zijn van dit soort woningen.

a. Vivare labelt levensloopgeschikte woningen bij het adverteren voor ouderen. Dit doet Vivare in ieder geval bij de complexen zoals opgenomen in bijlage 1.
b. Vivare zorgt dat een deel van de woningen in huurklasse 2 ook bereikbaar zijn voor woningzoekenden met een middeninkomen (alleenstaanden tot € 57.143 en meerpersoonshuishoudens tot € 66.126; dit door de selectiecriteria in de woningadvertentie te verruimen).

3.3 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid gaat over de energietransitie, energiearmoede, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De energietransitie dient zo veel mogelijk hand in hand te gaan met betaalbaarheid en comfort voor bewoners, dit om het draagvlak onder bewoners te behouden.

Waar staan we
De Rijksoverheid heeft als doel gesteld dat de gebouwde omgeving in 2050 volledig aardgasvrij is en CO2 neutraal is. Vivare heeft dit doel overgenomen en werkt al enkele jaren aan het stap voor stap toewerken naar goed geïsoleerde en uiteindelijk aardgasvrije woningen. Gemeente Rheden heeft als ambitie een CO2-neutrale woningvoorraad in 2040. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Dit betekent aangepast zijn aan het veranderende klimaat en voorbereid op weersextremen.

De gemeentelijke visie op de Energie- Warmtetransitie is verankerd in de omgevingsvisie en wordt verder uitgewerkt in het Warmteprogramma. Middels de wijkuitvoeringsplannen wordt per wijk bekeken wat de mogelijkheden zijn om van het gas af te komen. Dit gaat samen met een goede communicatie over welke mogelijkheden er zijn voor mensen om te verduurzamen en ook bewustwording moet ervoor zorgen dat het wonen duurzamer wordt en betaalbaar blijft. Ook worden woningen en wijken aangepast om weersextremen op te vangen zoals wateroverlast en hittestress en de biodiversiteit te vergroten. Dit is vastgelegd in de Lokale klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Rheden

Bij Vivare ligt de focus al enkele jaren op het isoleren van woningen (aardgasvrij volgt pas later). Vanaf 2024 is Vivare bezig met het versneld uitfaseren van EFG-labels. Vivare ligt inmiddels op koers om uiterlijk 2028 géén woningen met een EFG-label te verhuren (uitgezonderd zijn monumenten en sloopwoningen). Om de energiekosten te drukken biedt Vivare bewoners zonnepanelen aan. Bij groot onderhoud en energetische verbetering. Met het oog op draagvlak (70%-regeling) is dit een vrije keuze geworden voor bewoners en geen verplichting.

Actualisatie Nationale prestatieafspraken
De landelijke aanpak is meer gericht op reductie van de warmtevraag door isolatie, waarbij betaalbaarheid voor huurders centraal staat. De ambitie om 450 duizend woningen aardgasvrij te maken is verschoven 2030 naar 2034. Het einddoel van een aardgasvrije corporatievoorraad in 2050 blijft ongewijzigd. Hieraan ten grondslag liggen de onzekerheden rondom investeringen in warmtenetten, vertraging in wet- en regelgeving (Warmtewet) en problemen rondom netcongestie. Het doel om in 2028 géén EFG-labels meer te hebben blijft staan. Gemeente en Vivare vertalen de NPA in lokale prestatieafspraken die bijdragen aan bovengenoemde doelen.

Meerjarige doelen
Partijen werken aan de volgende doelen:

- We verminderen de CO2 uitstoot van de sociale huurvoorraad door het energieverbruik te verlagen en het aandeel duurzame energie te vergroten. Doel van de gemeente is om in 2040 aardgasvrij te zijn. Vivare streeft ernaar om in 2050 alle woningen te hebben geïsoleerd tot de Energiestandaard. Als tussendoel streeft Vivare ernaar om binnen gemeente Rheden in 2030 circa 1.700 woningen op de Energiestandaard[1] te hebben (dit waren er in 2024 circa 700).
- In 2028 heeft Vivare geen woningen meer met een E, F of G energielabel in bezit, met uitzondering van monumenten en voor sloop aangewezen woningen. Streven is verbetering van de woningen in 2027 met een uiterlijke realisatie in 2028.
- Vivare streeft naar zoveel mogelijk woningen met zonnepanelen. Hiervoor biedt Vivare bij groot onderhoud projecten bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten instaleren.

[1] De "energiestandaard" (of 'De Standaard' voor isolatie) is een landelijke norm die aangeeft wanneer een woning voldoende geïsoleerd is om aardgasvrij te kunnen worden verwarmd, bijvoorbeeld met een lage- of middentemperatuur warmtebron zoals een warmtepomp. Deze standaard is geen wettelijke verplichting, maar een adviesniveau en een belangrijk richtpunt voor woningcorporaties en huiseigenaren bij het verduurzamen van hun vastgoed

- De wijkuitvoeringsplannen moeten duidelijkheid per wijk geven hoe woningen de komende jaren aardgasvrij verwarmd kunnen worden en wat daarvoor per woning en voor de woonomgeving nodig is. In dit participatieve traject betrekt gemeente de HVR en Vivare.

Prestatieafspraken Duurzaamheid 2026-2027

9. Energetische verbetering en uitfasering EFG-labels

Vivare focust op het terugbrengen van de warmtevraag van woningen door isolatie en volgt nationaal beleid. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een EFG-label uitfaseren (uitzondering monumenten en voor sloop aangemerkte woningen). Monumentale woningen naar de Energiestandaard brengen is uitdagender en duurder. Bij woningen die niet complexmatig worden opgepakt maakt Vivare in de regel een tussenstap. Dit betekent mimimaal een label D. Woningen die complexmatig door Groot Onderhoud worden verbeterd brengt Vivare doorgaans naar 'de Energiestandaard' (of een logische tussenstap). Dit betekent in de praktijk meestal label A. Na de ingreep zijn de woningen energiezuiniger, comfortabeler en gereed voor een alternatieve warmtebron.

a. In 2026-2027 voert Vivare in gemeente Rheden bij 265 woningen Groot Onderhoud en energetische verbetering uit. Hierbij brengt Vivare de woningen zoveel mogelijk naar de Energiestandaard toe door te isoleren en het aanbrengen van ventilatie. Ook voert Vivare bij 88 woningen planmatig onderhoud uit waarbij ook energetische maatregelen worden uitgevoerd.
b. Bij mutatie en aanvang woningverbetering neemt Vivare indien nodig het energielabel opnieuw op.
c. Vivare vervangt, bij Planmatig onderhoud, Groot Onderhoud plus energetische verbetering en de (individuele) EFG-aanpak waar mogelijk in verblijfsruimtes en slaapkamers enkelglas door isolerend glas. Bij de start van een project vindt de opname plaats voor alle woningen en wordt bepaald waar nog enkel glas zit en op welke manier die wordt vervangen.
d. Bij gespikkeld bezit biedt Vivare andere woningeigenaren de mogelijkheid om mee te doen bij Groot Onderhoud en energetische verbetering. De gemeente biedt particuliere eigenaren een aantrekkelijk aanbod om gelijktijdig mee te doen met de verduurzaming.
e. Huurders kunnen gebruik maken van de 'Duurzame Leven Lening' voor bijvoorbeeld een afzuigkap of inductiekookplaat.
f. Om de teruglopende belangstelling voor zonnepanelen om te buigen, bekijken partijen hoe zij samen bewoners kunnen stimuleren om zonnepanelen te nemen.
g. Vivare rapporteert jaarlijks tijdens monitor de voortgang op het aantal verduurzaamde woningen en het aandeel zonnepanelen.
h. In de nieuwe legesverordening 2026, die in december 2025 aan de Raad wordt aangeboden, worden monumenten vrijgesteld van leges voor beschikkingen die betrekking hebben op het uitvoeren van bepaalde duurzaamheidsmaatregelen, zoals gevel- of dakisolatie, zonnepanelen, zonnepannen en warmtepompen, of andere duurzaamheidsmaatregelen die door het bevoegd gezag als gelijkwaardig worden beoordeeld.

10. Aanpak Energiearmoede

De gemeente, de HVR en Vivare werken samen bij het tegengaan van energiearmoede. Focus ligt op de ondersteuning van bewoners die in minder goed geïsoleerde woningen wonen.

a. De gemeente ondersteunt financiële energiecoaches en lokale buurtklusbedrijven. Met deze ondersteuning voeren zij energiebesparende klussen uit bij bewoners. Vivare bekijkt in 1e helft 2026 op welke manier een structurele bijdrage (inzet of middelen) kan leveren voor de buurtklusbedrijven zover het de inzet aan huurders van Vivare betreft.

b. De gemeente stelt een witgoedregeling beschikbaar voor gratis vervanging van één witgoedapparaat (als voldaan wordt aan bepaalde criteria). Door energiecoaches worden huurders hierop gewezen (watisjouwrheden.nl). Vivare en HVR wijzen bewoners door.
c. Om te helpen het gasverbruik te verlagen werken gemeente en Vivare in de 1e helft van 2026 een plan van aanpak uit om CV-optimalisatie mogelijk te maken voor huurders van Vivare.
d. De gemeente stelt een financiële regeling beschikbaar voor huurders met een laag inkomen die zonnepanelen laten installeren. Deze regeling ziet toe op een bijdrage voor 100 huurders voor het 1e jaar. Deze regeling loopt door in 2026. Gemeente, HVR en Vivare stemmen in eerste helft 2026 de spelregels nader af.
e. De HVR informeert huurders over de inzet van energiecoaches en kleine energiebesparende maatregelen (bijvoorbeeld via de nieuwsbrief)
f. Vivare zet zich actief in om de energiecoaches en de Buurtklusbedrijven te promoten onder huurders. Dit door het doorverwijzen van huurders en het informeren via website en nieuwsbrief.

11. Transitievisie Warmte en wijkuitvoeringsplannen

Gemeente Rheden heeft in 2021 de transitievisie Warmte vastgesteld en is in 2025 gestart met het opstellen van een 'energie- en warmteprogramma'. Hierin maakt de gemeente duidelijk welke warmteoplossingen kansrijk zijn per wijk en hoe de fasering en prioritering eruit komt te zien. Vivare wordt door de gemeente hierin meegenomen. In elke wijk of energiegebied kan de oplossing anders zijn. Wel is met oog op de druk op het elektriciteitsnetwerk de voorkeur voor een collectieve warmtevoorziening. Voor de vaststelling van een wijkuitvoeringsplan wordt ongeveer twee jaar de tijd genomen.

a. De gemeente heeft in 2021 de transitievisie Warmte vastgesteld en zorgt dat er eind 2026 een door de raad vastgesteld energie- en warmteprogramma is.
b. In de wijkuitvoeringsplannen worden in samenwerking met wijkbewoners (en de HVR), lokale ondernemers en stakeholders de mogelijke oplossingen verder uitgewerkt. Per wijk (of energiegebied) resulteert dit in een breed gedragen oplossing die vervolgens door de raad zal worden vastgesteld in een omgevingsplan.

12. Vocht & schimmel

Afgelopen jaren zien we dat meer bewoners overlast en gezondheidsproblemen ervaren van vocht en schimmel in woningen. We willen daarom de vocht- schimmelproblematiek in woningen verkleinen. Vocht en schimmel is een complex probleem en de oorzaak kunnen zowel liggen aan de woning als de wijze waarop de woning wordt gebruikt (bewonersgedrag).

a. De gemeente, Vivare en de HVR communiceren richting bewoners wat zij zelf kunnen doen om vocht- en schimmelproblematiek in de woning te voorkomen (voorlichting).
b. Bij meldingen beoordeelt Vivare of de oorzaak ligt aan de woning zelf of aan het gebruik van de woning.
c. Daar waar de oorzaak in de woning of het complex ligt zet Vivare zich maximaal in om dit op te lossen of beheersbaar te houden.
d. Daar waar het aan het gebruik van de woning ligt, helpt Vivare om samen met de huurder de problematiek aan te pakken.
e. Ter ondersteuning stelt de gemeente energiecoaches beschikbaar om huurders te helpen bij het goed gebruiken van de woning.
f. Daar waar onduidelijk bestaat over de oorzaak van de problematiek (gebouw of bewoning) worden onafhankelijke experts ingezet om dit te beoordelen.

13. **Klimaatadaptatie: Circulariteit en hittestress**

De gemeente past klimaat adaptieve maatregelen toe in projecten. Waarbij er extra aandacht uitgaat naar aandachtswijken. Hier leven naar verhouding meer bewoners die niet in staat zijn zichzelf te wapenen tegen bijvoorbeeld hittestress, waardoor de ongelijkheid verder wordt vergroot.

a. Vivare benut 'natuurlijke momenten' en sluit aan bij projecten van de gemeente (zoals groot onderhoud, mutatie en (sloop) nieuwbouw) om samen met gemeente te kijken naar mogelijkheden voor het afkoppelen van hemelwaterafvoer en vergroening van de openbare ruimte
b. De gemeente maakt hierbij gebruik van de beschikbare subsidiemogelijkheden.
c. De HVR en Vivare informeren huurders ieder voorjaar (in nieuwsbrief en website; Vivare levert teksten aan voor op website en nieuwsbrief) over klimaatadaptatie, zoals wateroverlast en hittestress. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht gegeven wat huurders zélf kunnen doen.

3.4 Leefbaarheid

We willen voldoende draagkracht en veerkracht in de wijken.

Waar staan we

De leefbaarheid in meerdere wijken staat structureel onder druk door een stapeling van problemen: verouderde woningvoorraad, tekort aan betaalbare en passende woningen, gezondheidsachterstanden, werkloosheid en kwetsbare bewoners. Ook speelt vergrijzing een belangrijke rol. Veel corporatiebezit in deze gebieden betekent dat corporaties, gemeenten en maatschappelijke partners een centrale rol hebben in de integrale aanpak.

We zien in Rheden de zorgelijke ontwikkeling dat verschillen tussen sterke en minder sterke wijken steeds groter worden. In de zogenoemde aandachtswijken, met name in Stenfert, Rheden-West en Velp-Zuid wonen meer mensen met lage inkomens, met een hulp of zorgvraag en mensen ervaren meer overlast. We willen daarom een meer evenwichtige opbouw in de wijken. We zien dat mensen het moeilijk hebben in de wijk door een toename van mensen met verward gedrag, door eenzaamheid of door culturele verschillen. We willen dat mensen in een wijk wonen waar iedereen samen prettig kan wonen en leven. Uit bewonersonderzoek van Vivare blijkt dat relatief veel huurders ontevreden zijn met het tuinonderhoud.

Nationale prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken benadrukken dat prettig wonen niet alleen afhangt van de kwaliteit van de woning, maar ook van de kwaliteit van de leefomgeving. Deze uitgangspunten vormen het kader voor onze lokale prestatieafspraken. Van de partijen 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. We werken integraal aan de fysieke leefomgeving, in samenhang met de aanpak van de woningen.

Meerjarige doelen

Partijen werken aan de volgende doelen:

- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar. Gemeenten en woningcorporaties delen de verantwoordelijkheid om te investeren in leefbare en veilige wijken. Omdat leefbaarheid in de kern een lokale opgave is, vraagt dit om concrete afspraken die passen bij de specifieke uitdagingen en kansen in onze gemeente.
- In Dieren-Stenfert werken Vivare en gemeente samen aan een langjarige integrale wijkaanpak, waarbij fysieke maatregelen worden gekoppeld aan sociale maatregelen.

- Om de mismatch in het sociale huuraanbod tegen te gaan en meer differentiatie in de aandachtswijken Velp-Zuid, Rheden-West en Dieren-Stenfert 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 *contramal*[2]). Vivare stuurt op lange termijn naar maximaal 60% sociale huurwoningen in de wijken waarin zij actief is.

Prestatieafspraken 2026-2027

14. Sociale huurwoningen

Met het oog op het verbeteren van de veerkracht zetten partijen zich in om gemengde buurten te ontwikkelen. We zetten in op het borgen dat in aandachtswijken Dieren-Stenfert, Rheden-West, Velp-Zuid het aandeel sociale huurwoningen naar beneden kan, zonder dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen binnen de gemeente verder afneemt.

a. Om te werken aan meer spreiding over de gemeente Rheden geven partijen waar mogelijk prioriteit aan het toevoegen van sociale huur in buurten met weinig sociale huur (buiten Velp-Zuid, Rheden-West en Dieren-Stenfert).
b. Vivare zorgt dat binnen de aandachtswijken (Velp-Zuid, Rheden-West, Dieren-Stenfert) huuraanbod is binnen de verschillende huurklassen. Dit om concentraties van kwetsbare doelgroepen tegen te gaan. Dit is onderdeel van de monitor woningtoewijzingen.
c. Vivare zet verkoop in om het woningbezit beter aan te laten sluiten op de vraag, het tegengaan van versnipperd bezit of het sturen op de veerkracht in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat (aandachtswijken). Verkoop is geen doel op zich maar een middel om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.
d. Vivare zoekt met de gemeente en de HVR afstemming over te verkopen woningen en rapporteert jaarlijks de voortgang in het monitoroverleg.

15. Onderhoud tuinen en openbare ruimte

In een aantal wijken binnen gemeente Rheden staat de leefbaarheid onder druk. Uit bewonersonderzoeken, vanuit medewerkers en de HVR komt naar voren dat de staat van de openbare ruimte, tuinen en achterpaden achteruitgaat. Wij komen graag tot een gezamenlijk plan van aanpak om deze tendens om te draaien.

a. Wijkbeheerders van Vivare spreken bewoners aan op (gebrek aan) tuinonderhoud en maken bij onveilige situaties melding bij de gemeente.
b. Vivare, de HVR en de gemeente werken in 2e helft 2026 een plan van aanpak uit om de eigen tuin, achterpaden en openbare ruimte beter te onderhouden.
c. In de aandachtswijken organiseren bewoners zelf en ondersteunen Vivare en de gemeente structureel initiatieven die bijdragen aan beter onderhoud van tuinen en openbare ruimte (zoals de opfleurdagen).

16. Integrale wijkaanpakken

De gemeente en Vivare werken al langere tijd samen aan het verbeteren van enkele wijken. Met het project deelgebied 3 en groot onderhoud bij Van Heeckerenstraat en omgeving komt de Raamovereenkomst Velp-Zuid op het eind, maar blijft Velp-Zuid alsnog de aandacht krijgen omdat het behoort tot de aandachtswijken. Rheden-West kent nog geen integrale wijkaanpak, echter is Vivare wel enkele grote projecten opgestart. De IWA Stenfert is van start.

a. Vivare en de gemeente bestendigen de samenwerking in de samenwerkingsoverkomst Dieren-Stenfert.
b. De gemeente en Vivare zetten voor Rheden-West in 1e helft 2026 in op een 'achter de voordeur' programma. De gemeente zorgt voor inzet van een welzijnsorganisatie bij projecten van Vivare
c. De gemeente werkt in 2026 aan een startnotitie voor een aanpak in Rheden-West. Vivare wordt hierbij betrokken en samen kijken we wat de beste stappen zijn om de wijk te versterken.

[2] Met de contramal bedoelen partijen dat een afname van sociale huurwoningen in een wijk gecompenseerd worden met een toename elders.

17. Vergroten betrokkenheid bewoners

De gemeente, de HVR en Vivare werken samen bij het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale verbondenheid. In 2025 zijn door bewoners meerdere plannen gemaakt om de sociale verbondenheid te vergroten. Partijen vinden het belangrijk om bewoners hierbij te ondersteunen.

a. Vivare zet het project Buurtvrienden door in Velp en in 2026 wordt dit opgestart in Dieren. In overleg met de gemeente en de HVR wordt bekeken of dit project ook op deze of een andere manier in andere kernen kan worden opgezet.
b. De gemeente verkent in 1e kwartaal hoe zij onder bewoners meer bekendheid kan geven aan de kansen voor een Dorpendeal.
c. Wanneer bewoners het initiatief nemen voor het aanvragen van een Dorpendeal, dan denken de gemeente en Vivare mee met bewoners en ondersteunt gemeente bewoners bij het indienen van de subsidieaanvraag.

18. Organiseren van inloopspreekuren

Vivare organiseert inmiddels in Velp, Rheden en in Dieren een inloopspreekuur voor huurders. Hierbij sluiten ook andere partijen zoals politie, welzijnsorganisatie en handhaving aan. De inloopspreekuren worden goed bezocht door huurders.

a. Vivare organiseert in Velp en Rheden wekelijks en in Dieren tweewekelijks een inloopspreekuur voor huurders.
b. De gemeente ondersteunt het inloopspreekuur door zoveel mogelijk aanwezigheid van een welzijnsorganisatie te faciliteren en waar mogelijk ook de aanwezigheid van handhaving.
c. Partijen zorgen allen voor bekendheid van het inloopspreekuur. Dit door periodieke vermelding via de eigen kanalen en 4 keer per jaar door Vivare in de Regiobode.

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. Door de toenemende vergrijzing, ook binnen de gemeente Rheden, groeit de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren en al dan niet met een ondersteuningsvraag. Tegelijkertijd is er een landelijke beweging om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en onderdeel te laten zijn van hun buurt.

Waar staan we

Om de grote groep ouderen in Rheden nu en in de toekomst passend te kunnen huisvesten, zijn extra levensloopgeschikte woningen nodig. Dit vraagt om passende woningen, sterke samenwerkingsafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties, én een goed samenspel tussen wonen, zorg en ondersteuning. We zetten standaard in op levensloopgeschikte nieuwbouw, maar ook op aanpassing van bestaande woningen. Daarnaast zien we een toenemende begeleidingsvraag vanuit specifieke doelgroepen (denk hierbij onder andere aan uitstroom begeleid wonen en statushouders) Ook voor deze doelgroepen wordt gewerkt aan passende woonvormen en een betere aansluiting tussen wonen en ondersteuning.

Landelijke prestatieafspraken

De landelijke prestatieafspraken benadrukken het belang van een sterke verbinding tussen wonen, zorg en welzijn. De woonzorgvisie is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties. De gemeente Rheden heeft de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 in juni 2023 vastgesteld. 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 in ieder geval alle appartementen levensloopgeschikte nultreden woningen zijn (conform woonzorgvisie gemeente Rheden 2023); tenzij dit anders door partijen onderling wordt afgesproken. Eengezinswoningen in de nieuwbouw kunnen met het huidige bouwbesluit altijd levensloopgeschikt worden gemaakt. Dit vraagt wel een investering (denk aan de aanschaf van een traplift).
- Voor ouderen zijn er in de sociale huur ca. 1.000 extra levensloopgeschikte woningen nodig t/m 2030, hiervan zijn er ca. 130 geclusterd en ca. 75 zorggeschikt. De woningen kunnen zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw worden gerealiseerd.
- Een deel van de woningen voor senioren dienen geclusterde woningen te zijn. Dat betekent dat er gezamenlijke ruimtes zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit kan zowel binnen als buiten.

Prestatieafspraken 2026-2027

19. Passend wonen

Vivare, de gemeente en de HVR vinden het belangrijk dat huurders passend wonen. Met name onder ouderen zien we dat huurders te lang in een woning blijven wonen die niet goed meer aansluit op de fysieke mogelijkheden van de bewoner(s). Door de inzet van een wooncoach wordt bewustwording op gang gebracht, ouderen gaan aan de slag met aanpassing van hun woning of ze stromen door naar passende woningen.

a. Vivare gebruikt 2026 om de inzet van wooncoaching structureel te borgen binnen de eigen organisatie.
b. In de tussentijd behoudt de gemeente de gemeentelijke wooncoach om ouderen te ondersteunen bij passend wonen. De gemeente en Vivare maken nadere afspraken over de borging.

20. Ontmoetingsruimte bij geclusterde woonvormen

Vivare heeft in 2025 een inventarisatie uitgevoerd naar mogelijkheden van geclusterd wonen binnen de bestaande voorraad en nieuwbouwprojecten.

a. De gemeente kijkt per project of een ontmoetingsruimte mogelijk en wenselijk is en kijkt hierbij ook naar gemeentelijk- en zorgvastgoed.
b. Indien er behoefte is aan ontmoetingsruimte, dan wil Vivare ruimte faciliteren op voorwaarden dat er vanuit gemeente coördinatie en invulling aan activiteiten wordt gegeven.

21. Urgente Aandachtsgroepen

De gemeente heeft regionaal afspraken gemaakt over het huisvesten van aandachtsgroepen in het Regionaal Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Belangrijk onderdeel is het eerlijk verdelen van deze groepen over de regio.

a. Vivare stelt minimaal 25% en maximaal 30% van de vrijkomende woningen beschikbaar aan urgente aandachtsgroepen, zoals vastgelegd in de regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen.
b. In het regionaal afsprakenkader is vastgelegd dat er een regionale bemiddelingstafel wordt opgericht. Woningcorporaties, zorgpartijen en gemeenten zijn hierbij betrokken. Zodra deze bemiddelingstafel van start is gegaan, vervallen de huidige werkafspraken over uitstroom uit Beschermd Wonen.
c. Om de afspraken te kunnen monitoren is het registeren van toewijzingen aan aandachtsgroepen belangrijk.

22. Huisvesting statushouders

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

a. Hierbij stelt Vivare maximaal 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders (dit is onderdeel van de 30% vrijkomend aanbod dat gereserveerd wordt voor de huisvesting van aandachtsgroepen).
b. Partijen monitoren periodiek de voortgang en voeren halfjaarlijks een strategisch gesprek over in hoeverre het realiseren van de taakstelling haalbaar is.
c. Indien het binnen deze 10% niet lukt om de gemeentelijke taakstelling Statushouders te realiseren, dan zoekt de gemeente naar alternatieve mogelijkheden.
d. Vivare en de gemeente stellen in de 1e helft 2026 een convenant op met werkafspraken (woningdelen, doorstroomlocaties) en verantwoordelijkheden bij het huisvesten van statushouders.
e. Bij een positief besluit van de SFT-subsidie aanvraag voor het transformatieproject voormalig ziekenhuis IJsseldistrict, draagt Vivare zorg dat 23 woningen (de vereiste 30% vanuit de subsidie) gedurende minimaal 10 jaar beschikbaar blijven voor de huisvesting van statushouders. Deze woningen worden gelabeld, zodat zij bij vrijkomen binnen deze periode opnieuw aan deze doelgroep worden verhuurd.

23. Zorgzame wijken

In Velp, Rheden en Dieren zet gemeente in op het realiseren van zorgzame wijken (voorheen Blijfwijk). Dit zijn wijken waar senioren prettig kunnen blijven wonen, ook wanneer zij zorg nodig hebben. In deze wijken is voldoende passend woonaanbod, goede toegankelijkheid en ruimte voor ontmoeting en verbinding.

a. De gemeente voert de regie en zet een projectleider in met als opdracht het verbinden van diverse interne en externe partijen die bijdragen aan de ontwikkeling van zorgzame wijken.
b. In 2026 verkennen de gemeente en Vivare hoe het concept van de zorgzame wijk een plaats krijgt binnen Dieren en koppelen dit eind 2026 terug.

Bijlage

1. Afspraken lopend beleid

Betaalbaarheid

Het streefhuurbeleid van Vivare

1. Vivare hanteert een streefhuurbeleid zoals vastgelegd in de herijking huurbeleid 2024. De huidige huurverdeling en de streefhuurverdeling binnen gemeente Rheden ziet er als volgt uit:

Cijfers Rheden		Huidige huur aantallen Per 1-1-2026	Huidige huur % Per 1-1-2026	Streefhuur in absolute aantallen	Streefhuur 2026 in %
Huurklasse 1a		403	7%	407	7%
Huurklasse	1b1	1.867	32%	1.105	19%
	1b2	2.038	35%	2.036	35%
Huurklasse 1c		642	11%	756	13%
Huurklasse 2		763	13%	1.280	22%
Vivare Select		105	2%	233	4%
Totaal		5.818	100%	5.818	100%

2. Het splitsingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB van Vivare is voorgelegd aan de gemeente en de HVR (20-10-2016). Deze afspraak monitoren de partijen jaarlijks omstreeks maart. Aanvullend spreken partijen af in 2026 in gesprek te gaan over voortzetting van deze afspraak.
3. Huurverlaging is mogelijk voor huurders met financiële problemen. Vivare monitort zorgvuldig hoe het met de betalingsproblematiek gaat en als er bij de HVR of gemeentevoorbeelden bekend zijn waarin dit niet goed gaat, dan worden deze gedeeld met Vivare en pakt zij deze op.
4. 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.
5. 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).
6. 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.
7. De HVR informeert de huurders over mogelijkheden van huurtoeslag en de jaarlijkse huurverhoging. Dit doet zij zowel aan individuele huurders als via nieuwsbrieven en website.
8. Partijen spreken af dat het huurbeleid van Vivare met elkaar gedeeld en doorgesproken wordt. Hiertoe spreken we af dat Vivare jaarlijks in maart een bijeenkomst organiseert om haar huurbeleid toe te lichten. Daarbij worden de gemeente en de HVR uitgenodigd. In deze bijeenkomst worden ook de cijfers toegelicht over toewijzing, verhuurbaarheid en huurachterstanden.

Beschikbaarheid

Voldoende woningen voor senioren

9. De gemeente en Vivare zetten labeling van woningen en directe bemiddeling 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, Massenweg, de Brink, het Veerhuis en Klaproosstraat in Rheden. Woningen in deze complexen worden bij mutatie geadverteerd met voorrang voor senioren (leeftijd vanaf 55 jaar).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

10. 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 € 57.143 eenpersoonshuishoudens en € 66.126 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2025) worden gehuisvest voor een betere mix in de wijk.

Behoud sociale huursector

11. 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.
12. 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. Indien Vivare hiervan af wenst te wijken, wordt dit ter advies voorgelegd aan de HVR.
13. De gemeente hanteert voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs.

Kwaliteit

Wijkaanpak

14. 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.
15. De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en de gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.

Leefbaarheid

16. "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. De gemeente is initiatiefnemer van het project waarin bewoners en andere partijen in de wijk worden gestimuleerd zelf bij te dragen aan een schone, veilige en leefbare buurt.
17. Vivare heeft 2 wijkbeheerders voor de gemeente Rheden. Activiteiten van de buurtbeheerder zijn o.a.: zichtbaar zijn in de wijk, deelnemen aan overleggen over Velp-Zuid, Stenfert etc.
18. De 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.
19. De gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.

Verduurzamen

20. 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.

2. Samenwerking

Samenwerking

De gemeente, Vivare en de HVR dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden. Partijen betrekken elkaar bij beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een goede overlegstructuur en een actieve bijdrage aan overleggen. De 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

Partijen monitoren drie keer per jaar (april, juli en september) om de voortgang van de afspraken in de gaten te houden. Halverwege het jaar wordt de monitor ook in het bestuurlijk overleg besproken. Vivare verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag en de evaluatie van de prestatieafspraken over haar lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en huurderbelangenvereniging. De gemeente informeert Vivare en de HVR actief over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Vivare en de huurders of voortvloeien uit afspraken tussen de gemeente, Vivare en de HVR.

Tussentijdse actualisatie

Er is gekozen om prestatieafspraken voor twee jaar af te sluiten. Dit om meer ruimte te geven aan de uitvoering van deze afspraken. Partijen hechten belang aan de mogelijkheid voor het tussentijds actualiseren van de afspraken. Aan de hand van landelijk, gemeentelijk of Vivare-beleid kunnen de prestatieafspraken waar nodig worden bijgesteld. Dit wordt vastgelegd in een memo actualisatie prestatieafspraken en door alle drie partijen bekrachtigd. Partijen spannen zich in om een eventuele actualisatie uiterlijk 15 december 2026 te ondertekenen.

Overleg

De gemeente, Vivare en de HVR voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Hierbij informeren en bevragen partijen elkaar over de voortgang van de activiteiten en plannen. 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 afspraken en projecten. Verder is de monitoring van de prestatieafspraken een vast agendapunt en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid.

Omgangsregels

- Gezamenlijkheid van de gemeente, Vivare en de HVR is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt transparantie naar elkaar.
- De woonvisie geeft het volkshuisvestelijke 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.

3. Jaaragenda proces prestatieafspraken

Eerste kwartaal 2026: 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. Indien uit de evaluatie blijkt dat er nog afspraken openstaan én het wenselijk is dat deze alsnog worden uitgevoerd, dan nemen partijen dit op als bijlage (addendum) in de prestatieafspraken 2026-2027.

1 juli 2026: (actualisatie) bod Vivare

Partijen leggen voor twee jaar prestatieafspraken met elkaar vast. Dat neemt niet weg dat Vivare, in lijn met de Woningwet, jaarlijks vóór 1 juli een bod uit moet brengen met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. Vivare legt hierin de nadruk op wat mogelijk aanvullend nodig is.

Vanaf 1 juli tot 1 november 2026: indien nodig werken aan actualisatie prestatieafspraken

Het uitgangspunt is dat partijen in 2026 géén nieuwe of aanvullende prestatieafspraken maken. Indien de actualiteit (bijvoorbeeld verandering in wet- en regelgeving) aanleiding geeft om de afspraken open te breken, dan starten partijen na 1 juli het gesprek op om te komen tot een actualisatie. De punten waarop actualisatie gewenst is, wordt voorgelegd in het bestuurlijk overleg naar aanleiding van het bod.

November 2026: bestuurlijk afstemmen actualisatie prestatieafspraken

In november volgt, indien nodig, de notitie voor het actualiseren van de prestatieafspraken. Hierin geven partijen aan op welke punten en waarom actualisatie nodig is. Dit wordt voorgelegd en vastgesteld in het bestuurlijke overleg.

December 2026: ondertekenen actualisatie prestatieafspraken

Partijen streven er naar de actualisatie prestatieafspraken af te ronden omstreeks 15 november. Dit zodat de besluitvorming tijdig voor 15 december plaatsvindt en Vivare tot publicatie over kan gaan.

Eerste kwartaal 2027: 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 2027: bod Vivare

Vivare brengt jaarlijks vóór 1 juli een bod uit moet brengen met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. In het bod geeft Vivare aan hoe zij werkt aan de volkshuisvestelijke opgaven uit de woonvisie, zoals verwerkt in de gezamenlijke doelen van deze prestatieafspraken. Bovendien geeft Vivare daarbij aan welke prestaties zij van de gemeente en de HVR nodig heeft om een effectieve bijdrage te leveren aan de deze doelen. Vivare overlegt met de HVR over de inhoudelijke speerpunten in het bod.

Vanaf 1 juli tot 15 november 2027: werken aan nieuwe prestatieafspraken

In juli/augustus is de bestuurlijke bespreking van het bod van Vivare en volgt opdracht voor onderhandelingen prestatieafspraken. Vervolgens gaan de partijen in overleg over de uitwerking van de prestatieafspraken. Hiertoe stellen zij een werkgroep op bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, Vivare en de HVR. Gemeente en Vivare stemmen onderling de rol van penvoerder af.

December 2027: ondertekenen prestatieafspraken

Partijen streven er naar de prestatieafspraken af te ronden omstreeks 15 november. Dit zodat de besluitvorming tijdig voor 15 december plaatsvindt.

4. Jaaragenda uitvoering prestatieafspraken

Tijdstip	Omschrijving
Q1 2026	Vivare en gemeente sluiten een convenant voor realisatie nieuwbouw.
Februari 2026	Vivare organiseert een werksessie om de woningtoewijzingen te bespreken
1e helft 2026	Vivare onderzoekt vraag naar seniorenwoningen en aanbod per huurklasse.
1e helft 2026	De gemeente, Vivare en de HVR bespreken openstaande acties van de prestatieafspraken 2024-2025 en bepalen waar opvolging wenselijk is.
1e helft 2026	Vivare en gemeente organiseren voor de HVR werksessie aanpak vroegsignalering, huurachterstanden en armoedebeleid.
1e helft 2026	Vivare onderzoekt huurachterstanden en achterliggende oorzaken.
1e helft 2026	De gemeente verkent optimaal gebruik Rijksmiddelen (Realisatiestimulans).
1e helft 2026	Vivare bekijkt bijdrage aan buurtklusbedrijven (energiearmoede-aanpak).
1e helft 2026	De gemeente en Vivare werken plan van aanpak uit voor CV-optimalisatie.
Medio 2026	Bespreking uitkomsten onderzoek huurachterstanden.
Augustus 2026	Vivare organiseert een werksessie om de woningtoewijzingen te bespreken
Eind 2026	Evaluatie loting 10% Velp-Zuid.
2026	Evaluatie slaagkansen inkomensgroepen door Vivare.
2026	Verkenning integrale wijkaanpak Rheden-West in wijkaanpak.
2026	Legesverordening wordt aangepast voor isoleren monumenten.
Oktober 2026	Vivare deelt uitkomsten evaluatie slaagkansen.
Juli en november 2026	Halfjaarlijkse monitoring voortgang sociale nieuwbouw (en delen uitkomsten woonbehoefteonderzoek met de HVR).
2e helft 2026	Afstemming tussen de gemeente en Vivare naar middenhuur i.h.k.v. de regionale woonbehoefte onderzoek
Eind 2026	Energie- en warmteprogramma wordt vastgesteld.
Eind 2026	Bij een positief besluit over de vereveningsfonds, dan streeft de gemeente om eind 2026 een beleid op te stellen.
2026–2027	Groot onderhoud en energetische verbetering bij 265 woningen.
2026–2027	Planmatig onderhoud bij 88 woningen.