## Monitor Prestatieafspraken 2023
## Gemeente Rheden - Vivare - HVR
## Afspraken lopend beleid

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Betrokken: G | V | H | Voort-gang: | Toelichting bij voortgang: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Betaalbaarheid - het streefhuurbeleid van Vivare** | | | | | | | |
| 1. | Streefhuurbeleid | Vivare hanteert een **streefhuurbeleid**. Bij mutatie is dit leidend. Indien alle woningen opnieuw verhuurd zouden worden dan ziet de verdeling van de huurwoningen over de verschillende huurklassen er uit **conform tabel** in bijlage 1. | | T | | 🟡 | *Bestuurlijk overleg uitvoering volgt* |
| 2. | Monitor daeb/niet-daeb | Vivare's streefhuurbeleid is leidend en niet de liberalisatiegrens van 145 punten. Jaarlijks **monitoren** partijen, omstreeks maart, de uitwerking van het **splitsingsvoorstel daeb/niet-daeb** (20/10/2016). | | T | | 🟡 | *Lijst wordt nu opgesteld en brief volgt* |
| 3. | Huursom | Vivare hanteert de **huursombenadering**. Vivare streeft langjarig, bij gelijkblijvende omstandigheden (waaronder wet- en regelgeving) naar een inflatievolgende huurverhoging. Deze uitgangspunten worden jaarlijks, met in acht name van het streefhuurbeleid, geconcretiseerd in het proces van huurverhoging waarbij de **HVR** het **adviesrecht** heeft. | | T | | 🟢 | |
| 4. | Huurverhoging | Eventuele **huurverhoging** vindt alleen plaats bij mutatie, (sommige situaties bij) woningverbetering en jaarlijkse huurverhoging. Streefhuur is bij mutatie het leidende principe. Is de huidige huur lager dan streefhuur dan wordt de huur verhoogd, is de huidige huur hoger dan de streefhuur dan wordt de huur verlaagd naar streefhuur. | | T | | 🟢 | |
| 5. | Maatwerk financiele problemen | **Huurverlaging** is mogelijk **voor huurders met financiële problemen**. 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. | | T | | 🟢 | *Monitor onderdeel van periodiek overleg* |
| 6. | Huurachterstanden | 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. | | T | | ⚪ | |
| 7. | Gemeentelijke lasten lage inkomens | 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). | T | | | ⚪ | |
| 8. | Ondersteuning schuldproblematiek | 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. | T | | | ⚪ | |
| 9. | Informeren huurders | 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. | | | T | 🟢 | |
| 10. | Vroegsignalering | Om woonlasten betaalbaar te houden bestaat het **project 'Vroegsignalering'**, waarbij Vivare en gemeente betrokken zijn. Dit moet leiden tot minder schulden doordat partijen in een vroeg stadium betalingsachterstanden rapporteren, kan de gemeente er snel op af. | T | | | 🟢 | |
| 11. | Huurbeleid | Partijen spreken af dat het **huurbeleid** van Vivare met elkaar gedeeld en doorgesproken wordt. Hiertoe spreken we af:<br>a. Vivare organiseert bij wijzigingen in februari een **bijeenkomst** om haar **huurbeleid** toe te lichten. Daarbij worden gemeente en huurdersvereniging uitgenodigd. In deze bijeenkomst worden ook de cijfers toegelicht over toewijzing, verhuurbaarheid en huurachterstanden.<br>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. | | T | | 🔴 | *Bijeenkomst nog niet ingepland (verzoek staat uit); bestuurlijk overleg volgt* |
| 12. | Zonnepanelen | Vivare biedt huurders de mogelijkheid om **tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen** te laten plaatsen. Zo kunnen de woonlasten worden verlaagd. Mocht de animo voor deelname achterblijven, kan de HVR haar rol als huurdersorganisatie inzetten om bewoners over te halen mee te doen. | | T | | 🟢 | |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Betrokken: G | V | H | Voort-gang: | Toelichting bij voortgang: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Beschikbaarheid - voldoende woningen voor senioren** | | | | | | | |
| 13. | **Inzet Lokaal Maatwerk** | Gemeente en Vivare zetten **Lokaal Maatwerk in om specifieke complexen bij de daarvoor bestemde doelgroep te krijgen**. Daarbij gaat het in elk geval om woningen die expliciet bedoeld zijn en toegankelijk zijn (gemaakt) voor senioren of mensen die slecht ter been zijn. Dit zijn de appartementencomplexen aan de Hendrikus Avelinghstraat, Binnentuin, Prinses Beatrixstraat en President Kennedyflat te Velp, de woningen in complex Schweer bey der Beckehof, de aanleunwoningen Beverode, Da Costa, Dr. Schaepmanstraat, Willem Landrelaan en De Vingerhoed te Dieren, en Blauwe Pad en Massenweg, Klaproosstraat in Rheden. Woningen in deze complexen worden bij mutatie eenmalig met Lokaal Maatwerk aangeboden aan senioren (leeftijd vanaf 55 jaar). **Inzet van Lokaal Maatwerk mag de verhuurbaarheid van deze complexen niet onder druk zetten**. Mocht dit wel zo zijn, treedt Vivare in overleg met de gemeente en de HVR over mogelijke aanpassing van deze afspraak. | | T | | | |
| 14. | **Bewustwording toegankelijke woning** | **"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. | T | | | | |
| **Beschikbaarheid - huisvesting bijzondere doelgroepen** | | | | | | | |
| 15. | **Taakstelling statushouders** | 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 één woning; flexwoningen; inzet semi-permanente woningen; transitie bedrijfsonroerend goed; maatwerk minderjarige statushouders; flexibelere verdeling statushouders tussen gemeenten. | | T | | | |
| 16. | **Uitstroom AMV'ers** | **Vivare stelt** (maximaal 2) wo**ningen beschikbaar voor de uitstroom van AMV-ers**, onder voorbehoud dat de gemeente zorg draagt voor intensieve begeleiding en (financiële) ondersteuning van deze jonge doelgroep. Vanaf het moment dat deze jongeren 18 jaar zijn, wordt van ze verwacht dat ze in staat zijn zelfstandig hun bestaan voort te zetten en volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Deze overgang heeft echter een hele grote impact op deze jongeren, waardoor ze vaak in de knel komen op meerdere gebieden. De betrokken partijen gemeente, Nidos, Yoin (Entrea/Lindenhout) en Vivare **onderzoeken** samen welke mogelijkheden (bijvoorbeeld verlengde opvang en begeleiding tot 21 jaar, flexwonen of anders) er zijn in de gemeente voor de opvang van de AMV-ers die 18 jaar worden. De vorm waarin de twee sociale huurwoningen van Vivare ingezet kunnen worden (bijv. intermediaire verhuring), wordt ook nog nader besproken. Hierover worden aanvullende afspraken gemaakt. | | T | | | |
| 17. | **Uitstroom BW** | Gemeente en Vivare hebben **werkafspraken** gemaakt over de uitstroom uit **beschermd en begeleid wonen**. | | T | | | |
| 18. | **Slaagkans jonge starters** | De **slaagkans van jonge starters** is relatief gezien laag. Vanaf 2022 willen we de slaagkansen voor deze doelgroep vergroten. Hiervoor zet Vivare 12 **lotingwoningen** per jaar specifiek in voor jonge starters tot 27 jaar. | | T | | | *Nog monitoren* |
| 19. | **Vrije toewijzingsruimte** | Om de **veerkracht in de wijken** te verbeteren benut Vivare de wettelijk **vrije toewijzingsruimte** (maximaal 15%) zoals die in de Herziene Woningwet is benoemd. Hierdoor kunnen **middeninkomens** (tot € 44.196 pp 2022) en **hoge inkomens** (tot € 55.500, - pp 2022) worden gehuisvest voor een betere **mix in de wijk**. Dit wordt gedaan op plaatsen waar de veerkracht in het geding is. | | T | | | *Nog monitoren* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Betrokken: G | V | H | Voort-gang: | Toelichting bij voortgang: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Beschikbaarheid - behoud sociale huursector** | | | | | | | |
| 20. | **Verkoop woningen** | 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 complexgewijze verkoop** plaats. | | T | | | |
| 21. | **Daeb/niet-daeb** | Vivare brengt geen andere woningen naar Vivare-Select, dan benoemd in de **lijst daeb/niet-daeb** (d.d. 28-11-2016 als onderdeel van het **splitsingsvoorstel** d.d. 11-10-2016) waardoor voldoende woningen behouden blijven voor de sociale huursector. Tenzij er overeenstemming is met de HVR hierover. | | T | | | |
| 22. | **Sociale nieuwbouw** | 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. | T | | | | |
| 23. | **Grondprijs** | De gemeente hanteert voor sociale huurwoningen een **vaste grondprijs**. Vivare wenst de grondprijs te kunnen **bespreken vanuit haalbaarheid** van projecten voor onder andere bijzondere doelgroepen of woningen die vooruitstrevend zijn op het gebied van duurzaamheid. | T | | | | |
| 24. | **Sociale nieuwbouw** | De gemeente werkt actief mee aan **nieuwbouwinitiatieven in de sociale huur**, waaronder op de Imboslaan en aan de Adm. Helfrichlaan te Dieren en het Ziekenhuisterrein in Velp, zodat het mogelijk is meer te differentiëren in wijken met veel sociale huurwoningen en de sociale woningvoorraad op peil te houden. | T | | | | |
| **Kwaliteit - wijkaanpak** | | | | | | | |
| 25. | **Aanpak Velp-Zuid** | 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. | | T | | | |
| 26. | **Afstemming werkzaamheden** | Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een **planning voor wijkverbetering** waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar **aansluiten**. | T | | | | |
| 27. | **Politiekeurmerk** | Bij nieuwbouw kiest Vivare altijd voor **hang- en sluitwerk dat voldoet aan politiekeurmerk**. Bij Groot onderhoud staat veiligheid en degelijkheid ook centraal, maar is politiekeurmerk niet standaard. Per project bepalen we of het mogelijk is om het keurmerk te realiseren. | | T | | | |
| 28. | **Subsidies voorraad toekomstbestendig** | Gemeente spant zich in om **subsidies** bij andere overheden te verkrijgen **om de woningvoorraad toekomstbestendiger te make**n. Dit geldt niet alleen voor bestaande woningvoorraad, maar ook voor eventuele nieuwbouw en herstructurering initiatieven. | T | | | | |
| 29. | **Geld vrijmaken Velp-Zuid** | Gemeente heeft **geld gereserveerd voor herstructurering**, waaronder de herstructurering van Velp Zuid. | T | | | | |
| 30. | **Voorlichting huurders** | De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor **voorlichting** aan haar **achterban bij groot onderhoud en herstructurering**. | | | T | | |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Betrokken: G | V | H | Voort-gang: | Toelichting bij voortgang: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Leefbaarheid** | | | | | | | |
| 31. | Leefbaarheidsbudget | 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. | | T | | | |
| 32. | "Ik buurt mee!" | **"Ik buurt mee!"** wordt voortgezet. 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. 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. | T | | | | |
| 33. | Buurtbeheer | 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. | | T | | | |
| 34. | Bewonersbegeleiding | Gemeente zorgt dat mensen die vanuit een **kwetsbare situatie** in een nieuwe woonomgeving komen **passende begeleiding krijgen.** | T | | | | |
| 35. | Buurtbemiddeling | Gemeente en Vivare nemen deel aan het **project buurtbemiddeling**, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen. | | | | | |
| 36. | Inbraakpreventie | De gemeente zet **preventieadviseurs** in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie. | T | | | | |
| 37. | Hennepconvenant | Partijen geven **uitvoering aan het 'Hennepconvenant'**. | T | | | | |
| 38. | Tuinonderhoud | Het niet onderhouden van tuinen is en blijft een van de grootste ergernissen tussen buren en voor Vivare. In Q2 2022 maken gemeente, HVR en Vivare, op initiatief van Vivare, een plan van aanpak over een **integrale aanpak** (o.m. communicatie, participatie en handhaving) over tuinen en achterpaden. Hierbij is nadrukkelijk ook aandacht voor eventueel achterliggende (multiproblem) casuïstiek. Ook wordt bekeken of en welke andere partijen (bijv. Incluzio) betrokken moeten worden. In 2023 worden er in de 3 grote kernen **opschoon- en opfleurdagen** georganiseerd om hier verder mee te gaan. | | | | | |
| 39. | Handhaving | **Handhaving** blijft belangrijk. Vivare en de gemeente kunnen elkaar hierin goed vinden. Mensen willen wel graag anoniem kunnen **melden** in geval van **overlast**. | T | | | | |
| **Duurzaamheid** | | | | | | | |
| 40. | Project RREW | 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. | T | | | | |
| 41. | Informeren over woningaanpassingen | Huurders zijn niet altijd op de hoogte van de **mogelijkheden voor woningaanpassingen** (bijvoorbeeld 'mijn huis mijn toekomst' en WMO). Partijen spannen zich in om huurders op een goede manier te informeren en op de juiste manier door te verwijzen. | | | | | |
| 42. | Projectoverzicht | 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. | | T | | | *Projectoverzicht gedeeld* |
| **Wonen en zorg** | | | | | | | |
| 43. | Wooncoach | In Q1 van 2022 start de **wooncoach van de gemeente Rheden** (in samenwerking met andere partijen waaronder Vivare). Deze wooncoach gaat senioren helpen om te kijken wat er nodig is om door te stromen naar een beter passende woning. Het gaat hier om maatwerk, ook zaken als hoe een woning wordt achtergelaten, hulp bij verhuizing of behoud huidige huur worden daarbij bekeken. Vivare ondersteunt en adviseert waar dit nodig is. De gemeente plant een evaluatie over de behaalde resultaten en kijkt naar hoe het vervolg wordt vorm gegeven. | T | | | | |

# Monitor Prestatieafspraken 2023
## Gemeente Rheden - Vivare - HVR

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | | Prestatieafspraak: | Resultaat: | Betrokken: G | V | H | Planning: 2023 T1 | T2 | T3 | Voort-gang: | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Betaalbaarheid** | | | | | | | | | | | | | |
| **1.** | **Voorkomen en verminderen armoede** | Inwoners moeten weten op welke **regelingen en toeslagen** zij recht hebben. Vivare en gemeente dragen via hun regelingen bij wanneer mensen in de knel komen. Dat vraagt wel dat huurders meewerken om de schulden af te lossen en nieuwe schulden worden voorkomen. Geldfit biedt o.a. een financiële test aan en helpt inwoners op basis daarvan naar de juiste hulp(instantie). Bereken-uw-recht is een tool die inwoners inzicht geeft of ze in aanmerking komen voor gemeentelijke ondersteunende regelingen. | a. | **Vivare ontruimt in principe geen woningen** wanneer mensen door **hoge energielasten** in de knel komen. Indien mogelijk en/of nodig ook met behulp van de gemeente en maatschappelijke partners binnen de financiële hulpverlening. | **Beperk ontruimingen** | | T | | | | | | *In 2023 heeft Vivare geen ontruimingen gedaan ivm hoge energielasten; Dit is op termijn voor Vivare vanuit financieel oogpunt niet te handhaven. Vanuit de gemeente wordt gekeken naar structurele aanpak energiearmoede.* |
| | | | b. | Bij **schuldhulpverlening** gaat Vivare mensen doorverwijzen naar de gemeente om te kijken welke financiële maatregelen nodig zijn om mensen verder te helpen bijvoorbeeld door bijzondere bijstand. | **Doorverwijzen schuldhulp** | | T | | | | | | *Vivare verwijst huurders actief door. Dit wordt o.a. gedaan door medewerkers van klantmaatwerk (die in de wijken komen) en het klantcontactcentrum.* |
| | | | c. | Gemeente zet **geldfit.nl** en **bereken-uw-recht** in. | **Geinformeerde huurders** | T | | | | | | | *Geldfit is beschikbaar voor Rheden, ook is er een nieuwe geldkrant uitgebracht i.s.m. het Nibud. Gemeente bekijkt in hoeverre er gebruik van wordt gemaakt (indien dit mogelijk is). Vivare verwijst huurders online door naar o.a. de gemeente en Nibud.* |
| | | | d. | HVR helpt bij de **communicatie** van de tools **richting huurders**. | **Geinformeerde huurders** | | | T | | | | | *Huurders geinformeerd via website & HVR Actief* |
| **2.** | **Aanpak energiearmoede** | De aanpak **energiearmoede** hoort ook bij de aanpak armoede en het voorkomen van (oplopen) schulden. Vanuit de **SPUK-regeling** is er bij de gemeente geld beschikbaar gekomen voor de aanpak energiearmoede. Vivare heeft in 2022 een Plan van Aanpak energiearmoede vastgesteld. | a. | De gemeente zet **energiecoaches** in om inwoners te ondersteunen voor het **verminderen van energiegebruik** en het zoeken naar het meest gunstige energiecontract. | **Energiecoaches** | T | | | | | | | *De Energiebank heeft de eerste doelstelling van 168 huishoudens ruimschoots gehaald (ruim 200!). Inmiddels voert zij de vervolgopdracht uit voor nog eens zo'n 200 huishoudens. Energiecoaches richten zich op korte termijn oplossingen door bewoners (en niet zozeer op aanpassing vastgoed).* |
| | | | b. | Vivare werkt actief mee aan het **matchen van huurders aan de energiecoaches**. | **Matching** | | T | | | | | | *Bij nieuwe verhuringen geeft Vivare dit aan. Seniors verwijzen zittende huurders door.* |
| | | | | Vivare werkt aan een **plan** hoe **kleinschalige aanpassingen** (bijvoorbeeld tochtstrippen en kierdichten) aan de woning gedaan kunnen worden. Dat kan bijvoorbeeld door een bewonersbedrijf of klussendienst. | **PvA kleinschalige aanpassingen** | | T | | | | | | *Energiebank pakt het uitvoeren van de kleinschalige aanpassingen op. Lopende afspraak is dat het moment dat er méér moet gebeuren in de woning de Energiebank dat doorgeeft aan Vivare. In de 2e helft is gewerkt aan het opzetten van een klussendienst. Dit wordt in 2024 verder opgezet.* |
| | | | c. | Vivare organiseert een **overleg over het overnamebeleid**. Samen kijken we welke verbetering hierin mogelijk is. | **Verbeterd overnamebeleid** | | T | | | | | | *Vivare heeft de HVR en gemeente meegenomenn in de interne ontwikkeling van de klantketen verhuur/mutatie. Eén onderdeel hierin is overnames als onderdeel van de huurderstevredenheid. Gezien de complexiteit van de verbeteropgave is dit niet een snelle oplossing maar wel een integrale oplossing waarbij de huurder centraal staat. De start is in begin 2024 omdat dit samenhangt met de begroting.* |
| | | | d. | De HVR **informeert huurders** over hoe zij gebruik kunnen maken van de **energiecoach** en de mogelijkheden om de woning energetisch te verbeteren. | **Geinformeerde huurders** | | | T | | | | | *HVR informeert huurders.* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | | Prestatieafspraak: | Resultaat: | G | V | H | T1 | T2 | T3 | | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Beschikbaarheid** | | | | | | | | | | | | | |
| **3.** | **Nieuwbouw** | In de gemeente Rheden is het bij **nieuwbouw** belangrijk dat de sociale huurwoningen ook beschikbaar komen **voor de doelgroep** waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Als instrument is hiervoor de doelgroepenverordening woningbouw Rheden 2022 vastgesteld door de raad. Daarin is opgenomen dat alle nieuwbouw voor sociale huur wordt afgenomen door een toegelaten instelling. Gemeente en Vivare kijken samen welke stappen doorlopen moeten worden om in projecten sociale huur toe te voegen en om hoeveel woningen het gaat (toevoegingen maar ook sloop en nieuwbouw) op basis van het laatste regionale woningmarktonderzoek 2022. Daarbij wordt ook bekeken waar het toevoegen van sociale huurwoningen wel en niet wenselijk (uitruil kwetsbare wijken en de contramal wijken) is met het oog op gevarieerde wijken en mix-in-de-wijk (ondertekende afspraken Veerkracht in Rheden). | a. | Vivare en gemeente stellen samen een **projectenlijst** op met locaties en aantallen sociale nieuwbouw (sloop- en nieuwbouwprojecten worden hierin opgenomen). | **Projectenlijst nieuwbouw** | T | | | | | | | *Borging via regulier overleg. De uitvoeringsstrategie voor woningbouwplannen is afgerond en een kernteam woningbouw is gestart. In de planningslijst woningbouw zijn ook de projecten met woningen in de sociale huur opgenomen. Deze planningslijst wordt ook gebruikt voor de regionale monitor woningbouw. De gemeente en Vivare werken doorlopend aan het toevoegen van nieuwe sociale huur projcten aan de woningbouwplanning.* |
| | | | | Vivare wordt door de gemeente bij nieuwbouwprojecten aangedragen als **voorkeurspartij** voor **sociale woningbouw** door een toegelaten instelling. | **Vivare voorkeurspartij sociaal** | T | | | | | | | *Continu punt van aandacht. De gemeente borgt dat projectontwikkelaars kaders meekrijgen waarbinnen ontwikkeling van sociale huur mogelijk is.* |
| | | | b. | Gemeente en Vivare kijken samen welke grond of welk pand geschikt is om zo spoedig mogelijk extra (crica 30) **flexwoningen** te realiseren. Voor minimaal één 1 project wordt een **businesscase** uitgewerkt. | **Businesscase flexwoningen** | | | | | | | | *Gemeente heeft een projectleider tijdelijk wonen ingehuurd per 1 juli. Inmiddels is zicht op een concrete locatie voor de ontwikkeling van 30 flexwoningen en wordt er gewerkt aan een intententieovereenkomst. Doel is om deze woningen begin 2025 te hebben gerealiseerd.* |
| **4.** | **Standplaatsen woonwagens** | In 2023 wordt het nieuwe **woonwagenbeleid** vastgesteld en kan worden overgegaan op de uitvoering. Het toevoegen van woonwagens heeft bijna altijd een onrendabele top. Gemeente en Vivare kijken samen of er subsidies of andere financiële mogelijkheden zijn om **uitbreidingen van standplaatsen** mogelijk te maken zodat de onrendabele top acceptabel is. Vivare en gemeente werken in 2023 voor minimaal 1 locatie een businesscase uit. | | Gemeente stelt nieuw **woonwagenbeleid** vast. | **Vastgesteld beleid** | T | | | | | | | *Beleid in april 2023 vastgesteld. Toewijzingsregels nieuwe standplaatsen in oktober vastgesteld. Woonwagencommissie in november opgericht.* |
| | | | | **Kansen voor subsidies** of andere financiële mogelijkheden realiseren standplaatsen verkennen. | **Subsidies in beeld** | T | | | | | | | *Dit is in beeld gebracht. Bijna alle toekomstige bewoners van standplaatsen geven aan het liefst een eigen woonwagen te plaatsen. Subsidies voor socicale huurwagens kunnen dan niet worden aangevraagd (dit is niet mogelijk voor enkel een standplaats).* |
| | | | | Uitwerken minimaal 1 **businesscase uitbreiding standplaatsen**. | **Businesscase standplaatsen** | | T | | | | | | *Plan is om het woonwagenkamp aan de IJsselsingel in Rheden uit te breiden met 3 tot 4 standplaatsen. Momenteel wordt het bestemmingsplan aangepast. Over eigendom/beheer standplaatsen moet nog gesproken worden. Vivare heeft businesscase doorgerekend (algemeen obv BENG-normen nieuwe woonwagen; niet locatie specifiek). Uitkomst is dat de onrendabele top groot is; gesprek Vivare en gemeente loopt over een oplossing.* |
| **5.** | **Huisvesten statushouder grote gezinnen** | Uitdaging is het **huisvesten van grote gezinnen statushouders**. Aanpassingen aan de woning (bijvoorbeeld een vaste trap naar de zolder of een dakraam om een ruimte geschikt te maken als slaapkamer) | | Gemeente en Vivare **delen kosten voor aanpassingen in woningen** om grote gezinnen [statushouders] te huisvesten. | **Afspraak delen kosten** | | | | | | | | *De subsidieregeling is opgesteld en het college heeft deze regeling vastgesteld. Hiervan is tot nu géén gebruik van gemaakt i.v.m. beschikbaar komen van een landelijke regeling. Vivare en gemeente hebben gebruik gemaakt van een landelijke subsidie voor aanpassen woningen voor grote gezinnen.* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Prestatieafspraak: | Resultaat: | G | V | H | T1 | T2 | T3 | | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | kunnen helpen om meer woningen geschikt te krijgen. | Het **delen van de kosten in verband met huurverlaging** (van niet-Daeb naar Daeb) wordt onderzocht door de gemeente en Vivare. | **Afspraak delen kosten** | | T | | | | | | *We hebben afgesproken om vanuit de gemeente te kijken welke extra mogelijkheden er zijn om de uitkering van statushouders iets uit te breiden zodat wellicht een geliberaliseerde woning ook een mogelijkheid is. Dit is geen mogelijkheid gebleken gezien het feit dat er geen einddatum aan gekoppeld (geen budget aanwezig) kan worden en dit gezien kan worden als staatssteun.* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Prestatieafspraak: | Resultaat: | G | V | H | T1 | T2 | T3 | | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Duurzaamheid** | | | | | | | | | | | | |
| **6.** | **Energetische verbetering** | In 2023 werkt Vivare aan **energetische verbetering** van huurwoningen. Er zijn meerdere **projecten** in uitvoering of voorbereiding. | Goeman Borgesiusstraat (81 woningen/ Dieren), Wilhelminaweg (14 woningen/ Dieren) met een **oplevering in 2023** | **95 woningen** | | T | | | | | 🟢 | *Project Goeman Borgesiusstraat is van start. Vivare plant afspraak met HVR te informeren over plan Wilhelminaweg. Project is gereed.* |
| | | | Hugo de Grootstraat in Velp (130 woningen/ Velp) met een oplevering in 2024, Oranjeweg (191 EGW, Rheden) met een o**plevering in 2025 en 2026.** | **321 woningen** | | T | | | | | 🟡 | Hugo de Grootstraat is uitgesteld omdat Vivare ivm de hoge renovatiekosten de strategie opnieuw bekijkt. Hierbij zijn de 8 woningen aan de Grintakker toegevoegd aan het project.<br>De Oranjeweg is aangepast in de planning; de eerste woningen worden in 2024 al aangepakt. |
| **7.** | **Aanpak EFG-labels** | Naast de bestaande warme jas aanpak komt Vivare met een **Plan van Aanpak uitfasering EFG-labels**, zodat in de prestatieafspraken 2024 hier vervolgafspraken over gemaakt kunnen worden. Ook geeft Vivare aan welke woningen nog niet (voldoende) verbeterd zijn in 2028. Streven is verbetering van de woningen in 2027 met een uiterlijke realisatie in 2028. | Vivare komt met een **plan van aanpak voor de uitfasering EFG-labels**. Daarin staat welke woning wanneer wordt aangepakt en met welk type aanpak. | **PvA EFG-labels** | | T | | | | | 🟢 | *Vivare heeft eind 2023 het Plan van Aanpak uitgewerkt om alle EFG-labels uit te faseren. Een groot deel van de woningen wordt complexmatig verbeterd bij groot onderhoud. Woningen die buiten de complexaanpak vallen vragen om een individuele aanpak.*<br>*In 2023 heeft Vivare een pilot uitgevoerd om de invididuele aanpak te bepalen. Door wijzingen in de projectplanning (o.a. Hugo de Grootstraat) heeft Vivare capaciteit beschikbaar gekregen om te versnellen met de individuele aanpak door 100 woningen in gemeente Rheden in 2024 versneld aan te pakken. Vivare biedt ook bij de individuele aanpak standaard zonnepanelen aan (hiermee komt het energielabel vaak al op C). Vivare vervangt in eerste instantie de CV-ketel, dan enkelglas naar HR++ in combinatie met de aanleg van mechanische ventilatie.* |
| | | | Ook komt er een **doorkijk** naar woningen met een **CD-labels**, hoe en wanneer worden deze woningen verder verduurzaamd naar **de Standaard**. | **Doorkijk CD-labels** | | T | | | | | 🟡 | *Deze afspraak is nog niet opgepakt vanwege de vertraging van de EFG-aanpak. Een deel van de label CD woningen worden komende jaren opgepakt met regulier groot onderhoud.* |
| **8.** | **Aanpak gespikkeld bezit** | Daarnaast is het voor de gemeente belangrijk dat ook het **gespikkeld bezit** (woningen die in het verleden verkocht zijn door Vivare) hierin meegenomen wordt en dat er wordt nagedacht over de **mogelijke verkoop** van woningen in de toekomst. | Vivare neemt in het **PvA uitfasering EFG-labels** ook **gespikkeld bezit** en de mogelijk in de toekomst te verkopen woningen op. | **PvA EFG-labels** | | T | | | | | 🟢 | *HVR vraagt Vivare om woningen Verzilverd wonen (Vivare heeft in het verleden woningen van eigenaren gekocht en de woning vervolgens aan de oud eigenaren verhuurd) mee te nemen (deze woningen maken onderdeel uit van gespikkeld bezit). Deze woningen worden idd meegenomen.*<br>*Vivare doet bewoner-eigenaren een aanbieding om mee te doen bij groot onderhoud en energetische verbetering. In verkoopbeleid neemt Vivare passage op over hoe om te gaan met te verkopen woningen.* |
| | | | Wanneer Vivare woningen aanwijst voor **verkoop** is er **aandacht voor energetische verbetering** door de koper (bijvoorbeeld door verkoop met een renovatieverplichting) | **PvA EFG-labels** | | T | | | | | ⚪ | *Vivare is bezig met actualiseren verkooplijst, vervolgens wordt gekeken naar voorwaarden bij verkoop. HVR vraagt gemeente om bewoners te ondersteunen.* |
| | | | Gemeente kijkt of en welke **regelingen/ subsidiemogelijkheden/ leningen er mogelijk zijn voor woningen die verkocht zijn** (gespikkeld bezit) door Vivare en waar eigenaren niet het geld of de kennis hebben om hun woning te verduurzamen. Hierbij wordt mogelijk "Winst uit je woning" ingezet. Inzet is om kopers zoveel mogelijk te ontzorgen. | **Overzicht regelingen** | T | | | | | | 🟢 | *Landelijk ISDE subsidie, de toekomstbestendig wonen regeling staat tijdelijk on hold aangezien het budget op is (maar wordt in 2024 opnieuw bekeken). Gemeente kijkt naar samenwerking met Winst uit je woning voor subsidie voor mensen met laag inkomen.* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | | Prestatieafspraak: | Resultaat: | G | V | H | T1 | T2 | T3 | | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9. | Energietransitie | Vanuit de **transitievisie warmte** wordt ingezet op welke warmtebronnen voor welke wijk/ kern geschikt zijn. Via het **wijkuitvoeringsplan** (WUP) kunnen we gezamenlijk vastleggen wat wenselijk is. Collectief waar het kan, individueel als het moet. | a. | De gemeente maakt het **WUP Dieren-West**, zodra het wijkuitvoeringsplan concreet wordt, worden hier nadere afspraken met Vivare over gemaakt. | **WUP Dieren-West** | T | | | | | | | *Werkdocument WUP in juli opgeleverd. Vivare en gemeente praten verder over concept en verdere uitwerking. Bewonersgroep is ook betrokken met de WUP en de uitvoering. Gesprekken om te komen tot nadere afspraken tussen gemeente en Vivare lopen nog.* |
| | | | b. | **Vivare is actief betrokken** bij het WUP van wijken waarin zij bezit hebben. Op basis van de door de gemeente aangedragen warmte-optie kan Vivare aangeven vanaf wanneer de woningen aardgasvrij kunnen worden en welke tussenstappen eventueel nodig zijn om daar te komen. | **Planning aardgasvrij** | | T | | | | | | *In Dieren-West loopt het gesprek, Stenfert volgt daarna. Gemeente heeft opdracht geven tot onderzoek alternatieven warmtebronnen Dieren-Noord; Inmiddels ligt er een concept haalbaarheidstudie warmtebronnen en is er een clustering gemaakt met het oog op fasering.* |
| | | | | Ook werkt Vivare mee aan een doorrekening om te onderzoeken wat de impact is. | **Doorrekening impact** | T | | | | | | | *Impact van de woningaanpassing voor het afsluiten van het gas (electrische kookplaat, andere pannenset) is beperkt. Naar schatting gaat dit om ca. 200 euro.* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Prestatieafspraak: | Resultaat: | G | V | H | T1 | T2 | T3 | | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Leefbaarheid** | | | | | | | | | | | | |
| **10.** | **Integrale wijkaanpak Dieren-Stenfert** | Vivare, gemeente en HVR werken samen verder aan de plannen voor een **integrale wijkaanpak Dieren-Stenfert**. Hierbij komen thema's als differentiatie, verduurzaming, onderhoud woningen, aanpak sociale problematiek, schoon, heel en veilig samen. Hier ligt een link met de **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. | In 2023 wordt er gewerkt aan het **uitvoeren van de programma's** op de verschillende thema's. | **Uitvoering programma's** | T | | | | | | | *Op dit moment wordt er bij de gemeente gekeken naar wat er nodig is om dit programma goed in de uitvoering te krijgen. Via een ontwikkelvisie (gestart eind 2023) wordt bekeken welke fysieke ingrepen gedaan kunnen worden om de veerkracht in de wijk te verbteren. Uitvoeringsagenda in concept klaar. Gemeente en Vivare nemen HVR mee.* |
| | | | Vivare gaat over van een strategische inzet naar een meer **uitvoerende inzet**. | **Uitvoerende inzet** | | T | | | | | | *Vivare heeft t/m q1 2024 een extra senior klantconsulent ingezet op Dieren, in bijzonder Stenfert. Vanaf q1 2024 is deze inzet meer gericht op ondersteuning in bouwprojecten.* |
| | | | Vivare stelt **budget** beschikbaar om aan de uitvoering bij te dragen. | **Budget** | | T | | | | | | Vivare heeft in 2023 en voor 2024 extra budget vrijgemaakt om de uitvoering van het stedenbouwkundige onderzoek te co-financieren. |
| **11.** | **Overlast in wijken** | Voor een **goede begeleiding en het tegengaan van overlast** is samenwerking tussen gemeente en Vivare cruciaal. We willen aan de slag met het verbeteren van de kwetsbare buurten zodat er minder overlast ervaren wordt. | De **gemeente stelt een functionaris aan** om hier meer aandacht aan te geven. De exacte werkzaamheden worden afgestemd met Vivare. | **Functionaris** | T | | | | | | | *Subsidieaanvraag voorbereid voor een Zorgverbinder in de wijk (wijkGGZ/LVB) en een kennis-raadgeefgroep (expertiseteam) ter ondersteuning van de Zorgverbinder. Hierbij is Vivare betrokken. De Zorgverbinder kan bij de eerste signalen van verward gedrag, overlast, vervuiling gevraagd en ongevraagd de-escalerend optreden. De voorbereidingen zijn in de afrondende fase. Vivare zal participeren in het projectteam i.o. en in de kennis-raadgeefgroep en 2 maal 10k bijdrage voor 2 jaar om de pilot te ondersteunen.* |
| | | | Vivare **onderzoekt** samen met gemeente of en welke **woonvormen** een oplossing kunnen bieden (bijv. Skeave Huuze of Kamers met Kansen). | **Inzicht in woonvormen** | | T | | | | | | *Gemeente start hiermee eind 2023 en betrekt Vivare.* |

| Nr: | Onderwerp: | Toelichting: | Prestatieafspraak: | Resultaat: | G | V | H | T1 | T2 | T3 | | Opmerkingen: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wonen en zorg** | | | | | | | | | | | | |
| **12.** | **Visie Wonen, welzijn en zorg** | De **visie op wonen, welzijn en zorg** wordt in 2023 afgerond. De vervolgacties uit deze visie worden in 2023 vastgesteld en voor zover mogelijk opgepakt dmv **uitvoeringsafspraken**. Om in de toekomst **voldoende levensloopgeschikte seniorenwoningen** te hebben wordt bekeken wat er toegevoegd (of aangepast) moet worden aan de voorraad van Vivare. En in hoeverre de huidige seniorencomplexen voldoen. Daarnaast onderzoeken gemeente en Vivare of de **leeftijdsgrens** van 55 aangepast moet worden naar 65. | Gemeente stelt **visie** 'Wonen, welzijn en zorg' vast. | **Vastgestelde visie** | T | | | | | | 🟢 | *Visie is in juni 2023 vastgesteld.* |
| | | | **Vervolgacties uit visie** oppakken. | **Uitvoeringsafspraken** | T | | | | | | 🟢 | *Er is een afwegingskader voor nieuwe woon/zorginitiatieven vastgesteld. Een groot tekort: wooninitiatieven voor ouderen.Geclusterde, levensloopgeschikte of zorggeschikte woningen samen oppakken. Doorlopende afspraak.* |
| | | | Onderzoeken mate waarin woningvoorraad Vivare voldoende **levensloopgeschikte** seniorenwoningen bevat. | **Onderzoek** | | T | | | | | 🟡 | *Vivare is bezig dit in beeld te brengen; data onderzoek is afgerond. Volgende stap is controleren of dit in de praktijk overeenkomt.* |
| | | | Onderzoeken of **leeftijdsgrens seniorencomplexen** aangepast moet worden. | **Onderzoek** | | T | | | | | 🟢 | *Gemeente, Vivare en HVR zijn tot de conclusie gekomen dat het aanpassen van de leeftijdsgrens op dit moment niet noodzakelijk is. Met de nieuwe huisvestingsverordening per 1-1-2024 hebben corpaties meer ruimte om woningen toe te wijzen aan senioren.* |
| **13.** | **Begeleidingsvraag** | Er is een toenemende **begeleidingsvraag** vanuit alle **kwetsbare doelgroepen**. Via een plan van aanpak wordt in 2023 bekeken hoe deze begeleiding beter vorm kan krijgen. Dit gaat in overleg tussen Vivare , gemeente Rheden (trekker) en eventueel zorgpartijen. | **Plan van aanpak** begeleiding kwetsbare doelgroepen. | **PvA begeleiding** | T | | | | | | 🟡 | *De aftrap heeft plaatsgevonden. Het is noodzakelijk om scherper te definieren wie de kwetsbare doelgroepen zijn (uitstroom begeleid wonen, doorbraakmethode, statushouders). Bestaande werkafspraken worden nog aangepast en waar nodig uitgebreid.* |

🟢 Loopt op schema of uitgevoerd
🟡 Opgestart, maar aandacht nodig
🔴 Loopt achter schema; hier is iets aan de hand
⚪ Nog niet opgestart

| Project: | Kern: | #REF! | Bouwjaar: | Aantal: |
|---|---|---|---|---|
| **YNH: 00013 deelgebied 5 BENG EGW 100 m2 (1096+1098)** | Velp | #REF! | 2023 | 38 |
| **YNH: (I) Ziekenhuisterrein Velp NOM MGW 80m2 2023** | Velp | #REF! | 2025 | 50 |
| **YNH: (I) NOM MGW 80 m2 Jumbolocatie** | Velp | #REF! | 2025 | 24 |
| **YNH: 00006 NOM MGW 80 m2 Imboslaan** | Dieren | #REF! | 2027 | 10 |
| **YNH: 000-- Dieren NOM MGW 80 m2** | Dieren | #REF! | 2027 | 16 |
| **YNH: Rheden - 4 standplaatsen - 2025** | Rheden | #REF! | 2025 | 4 |
| **YNH: (I) NOM MGW met lift 60 m2 Stenfert** | Dieren | #REF! | 2025 | 40 |
| **YNH:000xx Dieren Admiraal Helfrichlaan (hockeyvelden)** | Dieren | #REF! | 2027 | 20 |
| **YNH:000xx Ellecom 20 EGW** | Ellecom | #REF! | 2026 | 20 |
| **YNH:000xx Beverode Dieren** | Dieren | #REF! | 2027 | 16 |

**238**

| Resultaten in 2023: | Voortgang: | Contactpersoon: |
|---|---|---|
| |  | |
| |  | Thomas Rouw |
| |  | Vanessa de Bruin |
| |  | |
| |  | |
| |  | |
| |  | |
| |  | |
| |  | |
| |  | |

| Opmerkingen: |
| --- |
| |
| Vivare komt er niet uit met ontwikkelaar; vraagprijs circa €325.000 voor 50 m2 appartementen. Vraagprijs niet marktconform en géén sociaal product. |
| Gezamenlijke ontwikkeling met Jumbo-terrein lijkt niet haalbaar. Vivare wacht laatste gesprek af 2023-1. Afhankelijk van uitkomt onderzoekt Vivare ontwikkeling op eigen grond. |
| |
| |
| |
| |
| |
| Cultuurhistorie ligt er voor; gesprek Carlos met Mira |
| |