Evaluatie

Prestatieafspraken 2021

April 2022



Betaalbaarheid

Inwoners van Rheden met een inkomen tot € 39.055 moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

Zes afspraken

1. Opzetten energiebank. In het eerste kwartaal van 2021 wordt een plan van aanpak en de daarbij horende werkafspraken afgerond waarna de uitvoering kan starten.
De oorspronkelijke opzet zoals benoemd in deze afspraak is gewijzigd, hiervoor in de plaats volgt een integrale aanpak voor energiearmoede in 2022. De energiebank maakt onderdeel uit van het onderzoek naar de brede aanpak voor energiearmoede.

2. Minimabeleid en armoedebestrijding, invoeren van de Voorzieningenwijzer. Hierbij krijgen mensen hulp bij het terugdringen van kosten voor verzekeringen, gas, water, licht, telefoonabonnement etc.
~~I~~nvoeren van een werkwijze (en bijbehorende tool) om financieel kwetsbare inwoners in een adviesgesprek mee te nemen in toeslagen, regelingen en voorzieningen die zij mogelijkerwijs niet niet/onvoldoende benutten. In dezelfde lijn kunnen ook vaste lasten als zorgverzekering en energiecontract meegenomen worden. Doel is creëren van 'financiële armslag' voor inwoners , waarmee voor Vivare betaalbaarheidsrisico afneemt. Gesprekken over inbedding hiervan binnen de gehele financiële ondersteuning/dienstverlening in de gemeente (samen met maatschappelijk middenveld: o.a. Incluzio), de rol van Vivare en de keuze voor de in te zetten tool, worden in 2022 voorgezet.

3. Voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen beschikbaar.
Streefhuurverdeling is ongewijzigd

4. We onderzoeken oorzaken bij een toename van de huurachterstanden. De gemeente wordt door Vivare op de hoogte gehouden bij de totstandkoming van nieuw huurbeleid.
Acties lopen, vroegsignalering is een doorlopend proces geworden. Begin 2022 ook toelichting op nieuw huurbeleid.

5. Vivare biedt haar huurders ter verlaging van de woonlasten situationeel tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen aan voor complexen waar Vivare verwacht de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.
Begin 2022 worden huurders aangeschreven. Er is een ambitie om ca. 600 woningen te voorzien in de gemeente Rheden.

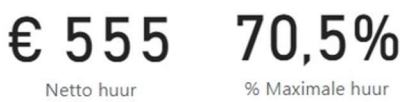
6. De gemeente en Vivare hebben in 2019 vroegsignalering geïntroduceerd. Per 1 januari 2021 gaat de wet gemeentelijke schuldhulpverlening in. De gemeente onderzoekt wat het effect is van haar werkwijze om ieder signaal op te pakken.
Vroegsignalering is een doorlopend proces geworden. Er is aandacht voor de kwetsbaarheid van zowel de inzet bij de gemeente als de terugkoppeling via het systeem. In overleg worden deze zaken besproken en aangepakt.

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



Toelichting: Vivare geeft iedere woning een huurlabel met een streefhuurprijs. Dit label bepaalt de prijs als de woning opnieuw verhuurd wordt. Door de woningen te labelen in 4 sociale huurklassen (en enkele woningen vrije sector / select) zorgt Vivare dat alle doelgroepen voldoende aanbod hebben. Vivare streeft naar een gelijke slaagkans.

Gemiddelde huur van alle huidige huurders in Rheden



Beschikbaarheid

Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen binnen een redelijke termijn een woning vinden in de gemeente Rheden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden.

Zes afspraken

1. Vivare en de gemeente delen het uitgangspunt dat een gelijk aantal huurwoningen uit Velp Zuid wordt onttrokken uit de sociale woningvoorraad (en wordt ingezet voor middenhuur of koop). Om de differentiatieopgave concreet te maken wordt door een extern onderzoeksbureau hiervoor een onderzoek uitgevoerd, waarbij Vivare en de gemeente gezamenlijk opdrachtgever van zijn. Het onderzoek wordt uiterlijk februari 2021 afgerond.
Het rapport Veerkracht in de gemeente Rheden is uitgevoerd en in november gepresenteerd en besproken in de raadsvergadering. De raad begreep de prioritering en keuzes.

2. Gemeente en Vivare maken in 2021 een plan hoe de uitstroom uit jeugdzorginstellingen van 18- plussers het beste vorm kan krijgen. In 2021 maakt de gemeente in samenwerking met Vivare, HVR en provincie een voorstel, waarin staat hoe de doorstroming van senioren met een verhuiswens kan verbeteren.
Gelet op de huidige capaciteit en prioriteit is dit in 2021 niet gelukt. In 2022 wordt bekeken hoe dit aangepakt kan worden. Vanuit de regionale samenwerking in Regio Centraal Gelderland wordt hier in 2022 nader onderzoek naar gedaan. Zo mogelijk krijgt dat dan regionaal en/of lokaal een vervolg.

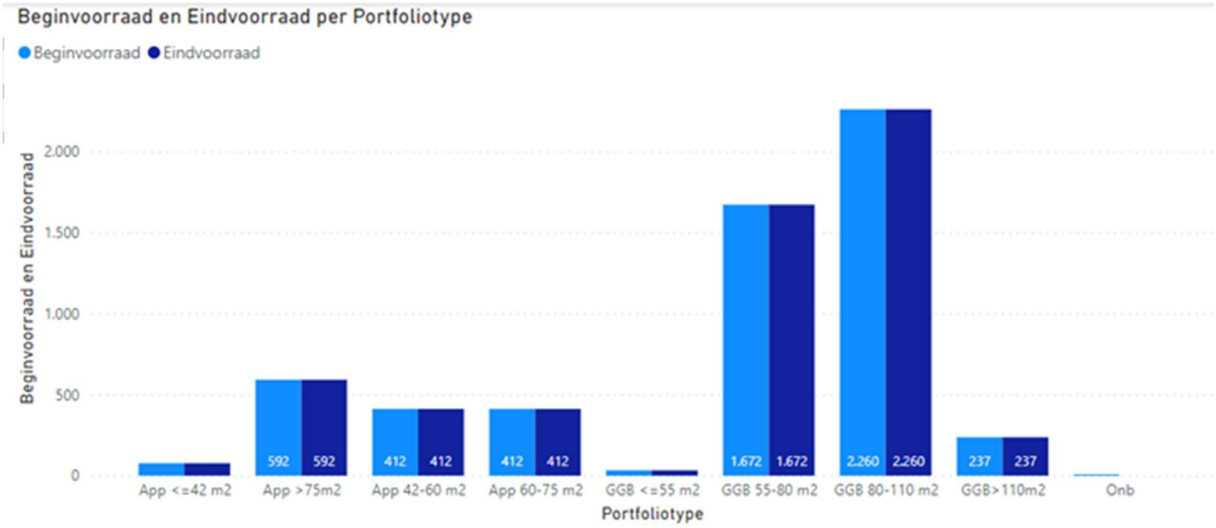
3. In 2021 maakt de gemeente in samenwerking met Vivare, HVR en provincie een voorstel, waarin staat hoe de doorstroming van senioren met een verhuiswens kan verbeteren.
Er wordt een wooncoach aangesteld om hiermee aan de slag te gaan. Er is een start gemaakt met de werving van de wooncoach.

4. De gemeente laat in 2021 een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Naar aanleiding van de uitkomsten vindt er afstemming plaats met Vivare. Voor Vivare is het belangrijk dat vanuit de gemeente de opgave en het beleid over onder andere eenduidige woningtoewijzing regionaal wordt afgestemd.
Het onderzoek is uitgevoerd en gedeeld met de gemeenteraad en Vivare. In 2022 wordt hier vervolg aan gegeven.

5. De slaagkans van jonge starters is relatief gezien laag. In 2021 willen we de slaagkansen voor deze doelgroep vergroten. Hiervoor zet Vivare 12 lotingwoningen per jaar specifiek in voor jonge starters tot 27 jaar.
Er zijn 17 woningen verloot voor jonge starters tot 27 jaar.

6. Vivare, gemeente en HVR onderkennen dat ook de lage middeninkomens tot de doelgroep gerekend moet worden (inkomen € 39.055 - € 52.000 bruto per jaar). Beide zien hier een toenemende behoefte in woonvraag. Daarnaast versterkt deze groep de leefbaarheid in de wijken en complexen. De landelijke politiek werkt aan een voorstel om de vrije toewijzingsruimte voor corporaties te wijzigen. Dit zal besproken worden in het overleg over het huurbeleid. Meer ruimte voor de lage middeninkomens (naar 15% vrije toewijzing) lijkt op dit moment gewenst.
Constatering is nog niet omgezet in aangepast beleid.

Ontwikkeling Vivare woningportefeuille in 2021 (5695 woningen per 31 december)



(Leeg) Nieuwbouw	(Leeg) Aankoop	(Leeg) Splitsing	(Leeg) Overig

-7
Mutatie

-1 Sloop	-6 Verkoop	(Leeg) Samenvoeging	(Leeg) Overig

Opmerking:
De oppervlakteklasse is gebaseerd op 'GO Wonen' en 'overige inpandige ruimte'.
Voor uit exploitatie genomen woningen tm 31-12-2021 is het portfoliotype niet in beeld gebracht.

Duurzaamheid en kwaliteit

Sociale huurwoningen zijn energiezuinig en kwalitatief passend bij de veranderende doelgroep voor de sociale huursector, meer ouderen en meer kleine huishoudens. Woningen zijn zo veel mogelijk levensloopgeschikt.

Acht afspraken

1. Velp Zuid herstructurering: in 2021 wordt deelgebied 5 aangepakt (Schaepmanstraat eo). 113 woningen worden gerenoveerd en verduurzaamd naar label A en er komen 37 duurzame nieuwbouwwoningen met minimaal BENG niveau. *Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn in oktober 2021 vastgesteld. Vivare maakt met de geselecteerde partij nu nog een optimalisatieslag wat betreft het ontwerp van de 35 woningen. (105 woningen uitgevoerd en 35 nieuwbouwwoningen in de planning).*

2. In 2021 is Vivare ook bezig in de omgeving van Oranjeweg in Rheden. Momenteel is in uitvoering 107 woningen in Rheden om deze te renoveren en verduurzamen naar label A.
De 107 woningen zijn gereed.

3. Bij groot onderhoud, renovatie en aanpassingen in de openbare ruimte is er aandacht voor klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit en circulariteit in de plannen. Partijen informeren elkaar tijdig, om geen kansen te laten liggen. In 2021 wordt het actief geagendeerd bij de gemeente en Vivare.
Hier is in 2021 niet actief op ingezet vanwege tijdsgebrek. Partijen hebben elkaar wel geïnformeerd over diverse zaken.

4. Gemeente, Vivare en HVR gaan verkennen of er een voorbeeldstraat of wijk is waar energiebesparing, energieopwekking, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit samenkomen. De gemeente neemt het initiatief.
Er is gesproken over de aanpak van de Oranjeweg in Rheden. Welke aspecten aan de orde zijn geweest, welke partijen daar een rol in hebben gehad en hoe alles is samengekomen. Energiebesparing en energieopwekking zijn hierbij samengekomen, andere aspecten nog niet. Dit is wel een wens voor de komende jaren.

5. In 2021 ronden we het onderzoek af van gemeente en Vivare waarbij vraag en aanbod van levensloopgeschikte woningen in beeld worden gebracht. Aan de hand hiervan kunnen uitvoeringsafspraken worden gemaakt afhankelijk van de behoefte aan levensloopgeschikte woningen en de toegankelijkheid van wooncomplexen.
Samenwerking is gestart en de levensloopgeschikte woningen zijn in beeld gebracht. In 2022 wordt gewerkt aan werkafspraken.

6. Vivare zal in 2021 extra aandacht besteden aan de benodigde capaciteit en (brand)veiligheid van nieuwe én bestaande stallingsoplossingen voor scootmobielen. Verder gaan Vivare en gemeente in gesprek om processen in toekenning van scootmobielen vanuit de WMO, financiële bijdragen en medewerking bij realisatie beter te stroomlijnen.
Gesprekken lopen door in combinatie met gesprekken afspraak 5.

7. De transitievisie warmte wordt door de gemeente afgerond in 2021. HVR en Vivare zijn hierbij betrokken.
Op 20 april 2021 is de Warmte transitie Visie Rheden vastgesteld door de raad.

8. De gemeente heeft in 2020 een aanvraag ingediend voor de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Circa 50% van de activiteiten is gericht op huurwoningen. Gemeente, Vivare en HVR werken in 2021 samen aan een passende aanpak om de uitgifte van bijvoorbeeld een ‘energiebox’ ook een contactmoment te laten zijn waarin huurders worden geïnformeerd over o.a. energiebewust gedrag, energiecoaches of praktische hulp krijgen. De invulling van dit contactmoment wordt in 2021 samen vormgegeven.

Het project is afgerond. Inwoners hebben de mogelijkheid gekregen om een waardebon aan te vragen en in te zetten voor energiebesparende producten. Vivare en de HVR hebben een bijdrage geleverd in de communicatie naar inwoners.

Leefbaarheid

De wijken en dorpen bieden een woonklimaat dat aansluit bij de wensen van de bewoners. Daarbij gaat het om een omgeving die kan worden getypeerd als schoon, heel en veilig, en die toegankelijk is voor verschillende doelgroepen. Met woningen die toekomstwaarde hebben.

Zes afspraken

1. Vivare, gemeente en HVR werken samen aan plannen voor een integrale wijkvisie voor de wijk Stenfert. Hierbij komen thema's als meer differentiatie, verduurzaming, onderhoud woningen, aanpak sociale problematiek, schoon, heel en veilig samen. In 2021 moet er een plan komen hoe deze wijkvernieuwing het beste vorm kan krijgen.
Vanuit de gemeente heeft dit project vertraging opgelopen. Er is in 2021 een concept plan Integrale wijkaanpak opgesteld en er is een begin gemaakt met een analyse van de wijk. In 2022 wordt hier verder uitvoering aan gegeven.
2. Het niet onderhouden van tuinen is en blijft een van de grootste ergernissen tussen buren. Ook in 2021 blijven gemeente en Vivare, waarbij ondersteund door de HVR, samen optrekken om bewoners te activeren om hun tuinen te onderhouden. Om er een integraal project van te maken, doet de gemeente een voorstel om een koppeling te maken met een re-integratieproject. Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt doen werkervaring op door te helpen met tuinonderhoud als mensen hier zelf niet toe in staat zijn. In 2021 komt de gemeente met een voorstel hoe dit verder vorm te geven. Vivare draagt financieel bij aan dit project.
Dit is ingestoken vanuit het project 'De Magneet'(re-integratieproject). Momenteel is de gemeente bezig een plan te maken o.a. van het tuinonderhoud met Vivare.

3. In 2021 voeren gemeente en Vivare een gesprek hoe de vervuiling rondom bovengrondse containers kan worden aangepakt. Ook moeten er afspraken worden gemaakt over verantwoordelijkheden voor het opruimen van de inboedel bij ontruimingen.
Vervuilde woningen is bij Vivare intern besproken en er is in 2021 een budget voor vrijgemaakt zodat dit in samenwerking met de gemeente in 2022 verder vorm kan krijgen.

4. Het aantal mensen met een hulp- en zorgvraag in sociale huurwoningen neemt toe. Voor een goede begeleiding en het tegengaan van overlast is samenwerking tussen gemeente en Vivare essentieel. Dit kan ook gaan om hulp bij het invullen van formulieren. Huurders moeten een zachte landing krijgen in de buurt. In 2021 gaan Vivare en gemeente in gesprek om de samenwerking te optimaliseren. Het sociaal domein neemt het initiatief.
Hier zijn regelmatig gesprekken over gevoerd. Met Cindy Braspenning van Vivare is besproken dat de draagkracht van sommige wijken overvraagd wordt. Dit is een doorlopend proces. Gemeente heeft in samenwerking met het Nibud een geldkrant ontwikkeld, daarin staan ook mogelijkheden benoemd om inwoners te ondersteunen op allerlei vlakken.

5. Fijn wonen is meer dan alleen het huis. Daarom zijn alle partijen betrokken bij de leefbaarheid van de woonomgeving. Als een Ik buurt mee! initiatief raakvlakken heeft met de locaties van Vivare, kijken Vivare (en HVR) mee wat ze als partner kunnen betekenen.
Vanuit de gemeente worden er Ik buurt mee! waardecheques ingezet. Alle huishoudens, dus ook de huurders krijgen in oktober een waardecheque. 32% van alle huishoudens hebben deelgenomen. Vivare en de HVR hebben met name bijgedragen op het gebied van informatievoorziening.

6. Gemeente en Vivare onderzoeken hoe zij meer gebruik kunnen maken van de kracht van huurders om een bijdrage te leveren in een buurt.
Zie afspraak 5.

Conclusie

Het woord corona is nog niet gevallen in deze evaluatie, toch zullen we 2021 altijd herinneren als een Coronajaar. Alle organisaties moesten nieuwe wegen vinden om te werken en de samenwerking tussen bewoners, gemeente en woningcorporatie stond onder druk.

Toch hebben we verbinding gehouden en zijn we doorgegaan met de opgaves in de gemeente Rheden. Er zijn veel afspraken die nog een vervolg moeten krijgen, maar we hebben ook veel resultaten geboekt.

De resultaten die er voor ons uitspringen zijn:
1. Veerkracht onderzoek en de ondertekende samenwerkingsafspraken die daarbij horen.
2. Vaststellen Warmte transitie visie.
3. De doorgaande ontwikkeling in het proces van vroegsignalering. Bij Vivare meer capaciteit op incasso en nauwere samenwerking met de gemeente. (nog wel uitdaging, zie punt 3)

De grootste uitdagingen zijn:
1. Ondanks vroegsignalering blijven achterstanden bij huurders oplopen
2. Duidelijke opstelling gemeente bij sociale huur nieuwbouw met ontwikkelaars.
3. Groeiende multi problematiek in de wijken vraagt nauwe samenwerking tussen Vivare en het sociaal domein. Dit moet nog beter.

Doorkijk 2023

Wat nemen we mee naar 2022 en verder?
Afspraken op het gebied van wonen lopen vaak langer dan een jaar en ontwikkelen zich in het volgende jaar weer door. Dat is goed omdat daarmee een doorgaande ontwikkelingslijn in afspraken ontstaat. Bij de afspraken voor 2022 zien we dan ook veel zaken die worden doorgezet en ook in 2023 zal dat het geval zijn.

Een andere uitdaging is capaciteit, we zien ook afspraken die niet of niet volledig zijn gehaald waarbij capaciteit meestal de oorzaak was. Bij het proces van 2022 en ook voor het proces van 2023 wordt hier aandacht aan besteed. Wellicht leidt dit tot minder afspraken maar wel tot afspraken die smart en haalbaar zijn.

Wat op inhoud en wat op proces?
Qua proces kijken we terug op een jaar met nieuwe collega's en een vernieuwde samenwerking die we ook in 2022 en later gaan doorzetten.

Wat de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 hierin gaan betekenen zien we terug in de prestatieafspraken voor 2023.

Vivare zou graag afspraken maken voor twee jaar met een tussentijdse toets i.p.v. eens per jaar. Ook de gemeente heeft een voorkeur voor 2 jaarlijkse afspraken.