

PRESTATIEAFSPRAKEN 2018 OVERBETUWE



gemeente **Overbetuwe**



Inhoud

Inleiding	3
Samenwerking en procesafspraken	4
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	5
Duurzaamheid	8
Leefbaarheid en langer thuis wonen.....	9
Ondertekening.....	11

Inleiding

Begin 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe een nieuwe woonvisie, Woonagenda Overbetuwe 2020 vastgesteld. Een woonvisie, welke koers geeft aan de ontwikkelingen op de woningmarkt in Overbetuwe. Deze prestatieafspraken maken inzichtelijk hoe we daar als gemeente, huurdersvereniging en corporatie aan kunnen bijdragen vanuit onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van een goede volkshuisvesting.

Maatschappelijke ontwikkelingen en demografische ontwikkelingen, zoals natuurlijke groei en migratiesaldo, hebben invloed op o.a. de ontgroening en de vergrijzing binnen de gemeente. Daarnaast zorgt de huishoudensverduunning voor een grote toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Deze trend heeft te maken met ontwikkelingen als individualisering en met het ouder worden van de bevolking.

De verwachte demografische ontwikkelingen leveren vervolgens een prognose welke ontwikkelingen in de gemeente te verwachten zijn. Deze ontwikkelingen zijn natuurlijk altijd afhankelijk van externe ontwikkelingen zoals wet- en regelgeving en economische ontwikkelingen. De gemeente Overbetuwe heeft daarbij gelegen tussen Arnhem en Nijmegen, met Elst en haar overige kernen bijzondere kwaliteiten en kansen en mogelijkheden in huis.

Het is aan ons als partijen die een bijdrage kunnen leveren aan een gezonde, goede en evenwichtige woningvoorraad en woningmarkt in Overbetuwe om vanuit deze basis samen te werken om vanuit woonopgaven naar woonoplossingen te komen.

Om deze gezamenlijke opgave te concretiseren heeft woningcorporatie Vivare medio 2017 een bod gedaan, waarin zij haar bijdrage aangeeft ten aanzien van een goede volkshuisvesting in de gemeente Overbetuwe, zodat er voldoende passende huisvesting is voor de doelgroepen van beleid.

In een goede harmonie hebben de huurdersvereniging Over-Betuwe, woningcorporatie Vivare en de gemeente Overbetuwe aan de hand van een drietal thema's, te weten 'beschikbaarheid en betaalbaarheid', 'duurzaamheid' en 'sociaal domein' het bod van Vivare besproken. Vanuit deze gesprekken zijn de prestatieafspraken opgesteld, welke u in dit document terug kunt vinden.

Miriam, Ben, Leo, Willy, Marjolein en Marijke

Samenwerking en procesafspraken

Vivare en Huurdersvereniging Over-Betuwe en de gemeente Overbetuwe dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

De partijen betrekken elkaar actief bij beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate overlegstructuur, het delen van onderzoeksgegevens en een actieve bijdrage aan overleggen. Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen en benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen.

Partijen voeren ten minste drie keer per jaar bestuurlijk overleg. In februari van het jaar over de evaluatie van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar. In juli met een toelichting op het bod en in november over de nieuw af te sluiten prestatieafspraken

Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In juli en in november wordt de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord.

	prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting op resultaat
1	Samen met Vivare, Huurdersvereniging Over-Betuwe en andere partners op de woningmarkt wil de gemeente uitvoering geven aan actuele thema's uit de Woonagenda Overbetuwe 2020; Afhankelijk van het thema vindt overleg plaats over de aanpak en de alliantie, waarin de aanpak plaatsvindt.	gemeente	concreet			
2	Vivare, huurdersvereniging Over-Betuwe en de gemeente stellen jaarlijks de bestuurlijke overleggen vast. Voor 2018 gaan we uit van de volgende bestuurlijke overleggen: 2x Vivare - huurdersvereniging Over-Betuwe – gemeente: februari over evaluatie van de prestatieafspraken van voorgaand jaar, november ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken); 1x corporaties- huurdersverenigingen-gemeente (juli, toelichting op het bod); 1x huurdersverenigingen-gemeente; In 2018 willen de Vivare-gemeenten ambtelijk in overleg met Vivare over gemeente overstijgende onderwerpen, die mogelijk in regionaal verband opgepakt kunnen worden.	corporaties / huurdersvereniging / gemeente	concreet			

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Partijen streven naar voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Vivare heeft gezien over haar gehele woningvoorraad een goed beeld, over wat nodig is om een passende woningvoorraad te verkrijgen. Qua beschikbaarheid kan met betrekking tot de sociale huurwoningen in de kern Elst gesteld worden dat er een tekort is. Er zit weinig beweging in de sociale huurwoningmarkt in Elst. De mutatiegraad is laag en er is een hoge druk op beschikbaar komende woningen.

Vivare en gemeente zullen gezamenlijk moeten zorgen voor uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. Het vraagt extra inspanning om tot een versnelling van de realisatie van sociale huurwoningen te komen.

De gemeente heeft een systematiek (woningbouwprioritering) vastgesteld, waarmee zij plannen beoordeelt en afweegt welke plannen met prioriteit gefaciliteerd worden. In deze systematiek wordt gekeken naar locatie (inbreiding/uitbreiding), naar de bijdrage aan het streefprogramma (benodigde woningsegmenten) en de kwalitatieve bijdrage.

Het streefprogramma voor het gebied waarvan Elst deel uit maakt laat zien dat er een grote behoefte is aan woningen in de verschillende huursegmenten. Wanneer plannen daar op in spelen is de kans dat ze prioriteit krijgen groter.

Bovendien geeft de systematiek een bonus aan plannen waarin sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Plannen, die aan de hand van deze systematiek beoordeeld worden, dienen binnen drie jaar tot aanvang bouw te komen.

	Doelstelling 2018-2020	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie/proces/ concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting
1	Vivare wil haar portefeuille sociale huurwoningen in Elst laten toenemen met ca. 100 woningen tot ca. 2245 zelfstandige wooneenheden in 2020, tenzij zich kansen voordoen te versnellen. Na die periode verwacht Vivare op dit moment nog een substantiële groei in portefeuille om aan de vraag te voldoen. Jaarlijks wordt de behoefte voor de komende 3 jaar vastgelegd in de (ter herijken) prestatieafspraken.	Vivare	concreet			
2	Gemeente wil door de woningbouwprioritering een versnelling realiseren in de realisatie van sociale huurwoningen. Daarom geeft gemeente de plannen die daarop inspelen een bonus bij de toetsing, waardoor zij eerder kans maken geprioriteerd te worden. Daarnaast zet de gemeente via voorzienbaarheid in om de bestemmingsplannen in te trekken van woningbouwplannen met harde plancapaciteit, die niet gerealiseerd worden.	Gemeente	concreet			
3	Om de groei in de portefeuille te realiseren is het essentieel dat de gemeente: • bij nieuwe initiatieven 30% sociale huurwoningen voorschrijft die geëxploiteerd moet worden door een toegelaten instelling; Tenzij er redenen zijn om hier geargumenteed van af te wijken • voor gronden in het bezit van gemeente een grondprijs te rekenen die past bij een sociale huurwoning.	Gemeente	concreet			
4	Vivare en de gemeente bespreken in het bestuurlijk overleg de voortgang van de woningbouwontwikkeling op nader te bepalen locaties. Hiermee wordt richting gegeven aan de concrete en versnelde realisatie van sociale huurwoningen in Elst.	Vivare/ gemeente	concreet			

Prestatieafspraken 2018, woningcorporatie Vivare – Huurdersvereniging Over-Betuwe – gemeente Overbetuwe

	Doelstelling 2018-2020	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie/proces/ concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting
5	Vivare realiseert in 2018 20 tijdelijke woningen, onder voorbehoud van onherroepelijke omgevingsvergunningen voor ontheffing bestemmingsplan en bouw van tijdelijke woningen.	Vivare	concreet			
6	De gemeente kaart locaties aan bij Vivare wanneer sprake is van nieuwe mogelijkheden voor woningbouw van sociale huurwoningen	Gemeente	concreet			
7	Vivare stelt de betaalbaarheid van haar voorraad centraal en legt de focus op woningen in de goedkope en betaalbare voorraad. In de Overbetuwse portefeuille heeft Vivare ca. 85% gelabeld voor verhuur onder de tweede aftoppingsgrens van € 635,05 (prijsspeil 2017) en daarmee bereikbaar voor huishoudens met huurtoeslag. Hiervan is: 5-7% tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 414,03), 69-73% met een huurprijs tussen de € 414,03 en € 592,55, 7-9% met een huur tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens (€ 592,55 - € 635,05). Alle huurbedragen prijspeil 2017.	Vivare	concreet			
8	Vivare en gemeente monitoren de komende jaren vraag en aanbod, door jaarlijks in kaart te brengen: Totaal aantal verhuurde woningen; Uitsplitsing vrijkomend huurwoningaanbod uit woonruimteverdeelsysteem naar loting, levensloopgeschikt, statushouders, stadsvernieuwingsurgente, urgente, woningruil; aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst naar aantal per organisatie. De HvOB wordt rechtstreeks betrokken bij de monitoring.	Vivare	concreet			
9	Vivare participeert in de woonalliantie doorstroming (trekker: Rabobank), samen met gemeente, Rabobank en andere corporaties. Doel hiervan is om doorstroming tussen huurmarkt en koopmarkt op gang te brengen door het verschaffen van informatie over financieringsmogelijkheden van koopwoningen.	Vivare/ gemeente	concreet			
10	En de gemeente zal in het kader van de doorstroming de starterslening instandhouden en promoten.	Gemeente	concreet			
11	De gemeente gaat de procedure m.b.t. 'bewijs van inschrijving' t.b.v. aantonen woonduur vereenvoudigen, zodat 'het bewijs van inschrijving' direct aan Vivare verzonden kan worden en de kosten van dit bewijs van inschrijving niet langer doorbelasten aan inwoners die binnen Overbetuwe verhuizen.	Gemeente	proces			
12	De gemeente gaat de campagne 'langer thuis' in 2018 concretiseren door het aanstellen van een woonadviseur, het handhaven van een blijverslening, en het beschikbaar stellen van een domoticakoffer. Vivare en de huurdersvereniging Over-Betuwe participeren, waar het hun huurders betreft in de voorgenoemde trajecten	Gemeente	concreet			
13	De gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Vivare levert naar rato van de woningvoorraad samen met Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren haar bijdrage aan het huisvesten van statushouders. Gemeente en Vivare streven ernaar maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. Dit exclusief de 1e toewijzing van de 5 woningen, onderdeel van de 20 tijdelijke woningen Vinkenhof. Als 10% van de mutaties te weinig woningen oplevert om naar rato een bijdrage te kunnen leveren gaan Vivare en de gemeente in gesprek over alternatieve oplossingen. De gemeente zal kansen benutten om ook andere verhuurders statushouders te laten huisvesten.	Vivare/gemeente	concreet			
14	De gemeente zal in overleg met de buurgemeenten treden om meer gezinnen met statushouders, of statushouders met 'gezinshereniging' in Elst te huisvesten in plaats van alleenstaanden. Dit om optimaal gebruik te maken van de woningtypen in de huurportefeuille in Elst.	Gemeente	proces			

Prestatieafspraken 2018, woningcorporatie Vivare – Huurdersvereniging Over-Betuwe – gemeente Overbetuwe

	Doelstelling 2018-2020	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie/proces/ concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting
15	De gemeente stelt een contactpersoon aan die als schakel dient tussen de corporaties en de afdeling 'sociaal domein', waarin o.a. werkvelden WMO, Werk en Inkomen, jeugd, participatie en de sociale kernteams hun plek hebben. Deze contactpersoon zorgt voor verbinding op zowel uitvoeringsniveau (proces) als beleid (inhoud)	Gemeente	concreet			

Duurzaamheid

Er staat de maatschappij een grote opgave te wachten om te komen tot CO2 reductie. Een grote transitie, die gevolgen heeft voor iedereen. Het is belangrijk om als partners na te gaan welke bijdrage een ieder vanuit eigen taken en verantwoordelijkheden kan nemen in deze transitie.

	Doelstelling 2018-2020	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie/proces/ concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting
1	Vivare streeft ernaar om te voldoen aan het Aedes energieconvenant 2012: eind 2020 de totale woningvoorraad naar een gemiddelde energieindex (EI) van kleiner dan 1,4 (gem. label B).	Vivare	intentie			
2	Afstemmen aanpak woningonderhoud/-verbetering en aanpak openbare ruimte; afstemmen planning corporatie en gemeente om waar nodig en mogelijk werkzaamheden te combineren.	Vivare/gemeente	concreet			
3	Bij ingrepen om te voldoen aan het Aedes convenant is het uitgangspunt van Vivare dat de zittende huurder hiervoor geen directe huurverhoging krijgt, wel wordt de streefhuur van de woning aangepast.	Vivare	concreet			
4	Om woonlasten te beperken zet de gemeente, samen met de huurdersvereniging Over-Betuwe, energiecoaches in om bij bewoners bewustwording over energieverbruik te creëren.	Gemeente	concreet			
5	Gemeente Overbetuwe heeft als ambitie om per 2050 een CO2-neutrale woonomgeving gerealiseerd te hebben. Hiervoor maakt de gemeente in 2018 een plan met daarin vanuit haar rol en verantwoordelijkheid de manier waarop zij als gehele gemeente in 2050 CO2-neutraal is. In lijn met de woonagenda van Aedes stelt Vivare in 2018 een plan van aanpak op voor haar woningvoorraad, met als uitgangspunt CO2-neutraal in 2050. is.	Vivare/gemeente	concreet			
6	De gemeente Overbetuwe streeft erna om alle nieuwbouwwoningen welke vanaf 2018 op door de gemeente verkochte grond worden gerealiseerd aardgasloos te bouwen. Op van derden aangekochte of eigen grond zal dit plaatsvinden vanaf 2021. Vivare onderzoekt daarom bij herstructurering en nieuwbouw de mogelijkheden om gasloos te bouwen. Bij nieuwe initiatieven wordt het scenario gasloos bouwen technisch en financieel in beeld gebracht met bijbehorende effecten. Op basis daarvan treden partijen, vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid, in overleg om te bekijken of zij haalbare randvoorwaarden kunnen creëren om gasloos te kunnen bouwen.	Vivare/gemeente	concreet			

Leefbaarheid en langer thuis wonen

De wereld verandert, ook in de kernen en wijken waar Vivare bezit heeft. Dit komt door veranderingen in de samenleving en regelgeving. De versoering onder de nieuwe Woningwet en de verschuiving van taken naar de gemeenten als gevolg van decentralisatie.

Hierdoor wordt de samenstelling van een gemiddelde wijk steeds kwetsbaarder. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen, net als andere doelgroepen met een zorgvraag. Het aantal mensen met verschillende etnische achtergronden neemt toe, evenals de bijzondere doelgroepen, al dan niet met een zorgvraag. Deze mensen wonen veelal in de woningen van de corporatie. Vaak ook als een-/ of tweepersoonshuishouden. De leefbaarheid kan daarmee onder druk komen te staan. Dit vraagt een andere samenwerking van Vivare en de gemeente.

	Doelstelling 2018-2020	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie/proces/ concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting
1	Gemeente en Vivare gaan met elkaar in gesprek met als doel om de uitstroom van bijzondere (zorg) doelgroepen (maatschappelijke opvang, GGZ, jeugd en beschermd wonen) goed te laten verlopen door te zorgen voor passende huisvesting voor mensen die zelf niet kunnen voorzien in woonruimte. Vanuit de extramuralisering van instellingszorg en centralisaties in het sociaal domein, neemt de gemeente haar regierol rond de afstemming van wonen en zorg. Dit betekent dat zij in 2018 het volgende inzichtelijk maakt: • Opgave op basis van inzicht in de vraag vanuit verschillende doelgroepen. • Afspraken over begeleiding en budget/inkoop met zorgaanbieders. • Afstemming op gemeentelijk niveau van activiteiten van aanbieders van wonen en zorg. • Bestaande afspraken tussen gemeente en corporaties. Vivare zal in beeld brengen welke bestaande afspraken er al zijn tussen de corporatie en zorgaanbieders. Daarnaast werkt Vivare mee aan de huisvesting van deze doelgroep voor zorgaanbieders waar de gemeente afspraken mee heeft (gemaakt).	gemeente	concreet			
2	Een evenwichtige opbouw van de wijken met een sterke sociale cohesie is een gezamenlijk belang van de in het gebied actieve organisaties. Wanneer er in wijken leefbaarheidsproblemen ontstaan worden deze in het LEVO ter sprake gebracht. De gemeente en Vivare onderzoeken in dergelijke situatie samen de betrokken maatschappelijke partners welke oplossingen er mogelijk zijn.	Vivare/gemeente/hu urdersvereniging	concreet			
3	Gemeente informeert mantelzorgers en –ontvangers over mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en plaatsen van een mantelzorgunit. Een verzoek voor het plaatsen van een vergunningvrije mantelzorgunit wordt door Vivare behandeld als een aanvraag ‘Eigenwijs Verbouwen’	gemeente	concreet			
4	Gemeente en Vivare maken inzichtelijk welke voorzieningen onder de WMO vallen, voor welke aanpassingen huurders Vivare moeten benaderen als ‘individuele pandaanpassing’ en welke voorzieningen men zelf moet aanschaffen. Een en ander wordt verwerkt in een praktische document. De huurdersvereniging kijkt mee of het ontstane inzicht voldoende is.	gemeente	concreet			

Prestatieafspraken 2018, woningcorporatie Vivare – Huurdersvereniging Over-Betuwe – gemeente Overbetuwe

	Doelstelling 2018-2020	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie/proces/ concreet)	Medio 2018	Eind 2018	Toelichting
5	Vivare zet in op vroegtijdig ondersteunen van huurders bij het voorkomen van huurachterstanden en participeert in het project 'onschuld' om schuldproblematieken aan te pakken.	Vivare/gemeente	proces			
6	Vivare draagt zorg dat de gemeente geïnformeerd wordt over huurders, die in afwijking van hun reguliere betaalpatroon een huurachterstand van twee maanden op bouwen, om sneller in actie te kunnen komen om ontruiming te voorkomen. Gemeente zal bij dreigende ontruiming binnen 5 werkdagen een intake van de betreffende huurder organiseren.	gemeente	proces			
7	Het sociaal kernteam maakt gebruik van signalen van corporaties en huurdersverenigingen (en vice versa), met respect voor individu en privacy, om daarmee een bijdrage te leveren aan een leefbare wijk.	gemeente	proces			
8	Gemeente, Vivare en huurdersvereniging gaan in gesprek om de leefbaarheid in de wijk, daar waar nodig, te verbeteren vanuit ieders rol en verantwoordelijkheid.	gemeente	intentie			

Ondertekening

Partijen,

- Woningcorporatie Vivare, gevestigd en kantoorhoudende in Arnhem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer W.J.M. Angenent, hierna te noemen 'Vivare'
- Huurdersvereniging Over-Betuwe, gevestigd en kantoorhoudende in Elst, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer L.W.M. de Wijs, hierna te noemen 'huurdersvereniging'
- Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Overbetuwe, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A.M. van Baal, wethouder, hierna te noemen 'gemeente'

In overwegende nemen, dat

- + Vivare en de gemeente, als natuurlijke partners, een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen ten aanzien van een goede volkshuisvesting in de gemeente Overbetuwe;
- + Onder een goede volkshuisvesting wordt in ieder geval verstaan, dat :
 - Er sprake is van een gezonde, goede en evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad en de woningmarkt
 - Er voldoende mogelijkheden zijn voor het passend huisvesten van de doelgroepen van beleid
- + De Woonagenda Overbetuwe 2020 en de bieding van Vivare als uitgangspunt gelden voor de onderliggende prestatieafspraken
- + Rekening gehouden is met de thema's welke vanuit de Woningwet en de Rijksoverheid zijn benoemd
- + De contractpartijen behoefte hebben aan duidelijke afspraken, welke gemonitord worden
- + Deze prestatieafspraken betrekking hebben op in eerste instantie 2018 en een doorkijk geven voor 2019 tot en met 2022

Ondertekening

Partijen sluiten deze overeenkomst vanuit de overtuiging dat ze samen meer kunnen bereiken dan alleen. De prestatieafspraken slaan daarbij een brug van ambities naar resultaten.

Aldus overeengekomen, vastgesteld, in drievoud opgemaakt

En ondertekend in Overbetuwe op 5 december 2017

Namens

Namens

Namens

Woningcorporatie Vivare

Huurdersvereniging Over-Betuwe

gemeente Overbetuwe

De heer W.J.M. Angenent
Directeur/bestuurder Vivare

De heer L.W.M. de Wijs
voorzitter
Huurdersvereniging Over-betuwe

De heer J.A.M. van Baal
Wethouder gemeente Overbetuwe