

Concept Prestatieafspraken 2019

Vivare, HVOB, gemeente Overbetuwe

1 Inleiding

Dit zijn de prestatieafspraken tussen Vivare, haar huurdersvereniging Over-Betuwe (HVOB) en de gemeente Overbetuwe. Deze afspraken zijn tot stand gekomen in overleggen waar de drie partijen als gelijkwaardige gesprekspartners om tafel zaten. Met deze prestatieafspraken bouwen de drie partijen aan hun onderlinge samenwerking.

In Overbetuwe zijn drie lokale corporaties actief; ieder in een eigen deel van de gemeente. De inspanningen van de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties overlappen deels. Vaak werken partijen aan dezelfde projecten en vraagstukken. Dit komt in deze set prestatieafspraken tot uitdrukking door een aantal afspraken die met alle huurdersorganisaties en corporaties zijn gemaakt.

Een deel van de afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is vanzelfsprekend en passend bij de rol van de betreffende organisatie. Er is voor gekozen deze werkzaamheden kort te benoemen, voor de volledigheid, maar hier verder geen concretisering aan te geven.

Deze werkwijze biedt de ruimte om in iedere set prestatieafspraken een aantal speerpunten te benoemen die specifiek in 2019 worden opgepakt. Dit zorgt voor een prioriteitstelling in de prestaties.

Leeswijzer

De prestatieafspraken 2019 verdeeld in de drie thema's van de Woonagenda Overbetuwe 2020: 'langer thuis wonen', 'energietransitie' en 'woningbouw'. Een aantal prestatieafspraken geldt voor alle drie de corporaties waar afspraken mee gemaakt zijn. De afspraken die voor alle corporaties gelden worden aangeduid met 'de corporaties'. Daarnaast zijn er tussen de gemeente, Vivare en HVOB ook afspraken gemaakt die specifiek voor deze partijen gelden. In dat geval is de naam van de betreffende organisatie genoemd.

2 Samenwerking & activiteiten

- Vivare, huurdersvereniging HVOB en de gemeente stellen jaarlijks de bestuurlijke overleggen vast. Voor 2019 gaan we uit van de volgende bestuurlijke overleggen:
 - a. 2x Vivare - HVOB - gemeente: in het eerste kwartaal over de evaluatie van de prestatieafspraken van voorgaand jaar en in het vierde kwartaal ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken;
 - b. 1x corporaties - huurdersverenigingen - gemeente (juli, toelichting op het bod);
 - c. 1x huurdersverenigingen - gemeente.
 - d. 1x Vivare - gemeente.
- Op verzoek van de gemeenteraad zullen de corporaties bij voorkeur in het eerste kwartaal van 2019 in gesprek gaan met de raadsleden. Op deze manier moet de bekendheid van het takenpakket van de woningcorporaties vergroot worden en kan de raadswerkgroep over thema's de zienswijze van de corporaties horen en daar de dialoog over aangaan.
- De corporaties nemen het initiatief om met de gemeente in het eerste kwartaal van 2019 een gezamenlijke lijst van '10 do's and don'ts' voor samenwerking te ontwikkelen, zodat de samenwerking verder uitgebouwd kan worden. Zij informeren hierover de huurdersorganisaties.

3 Prestatieafspraken

3.1 Langer thuis wonen en leefbaarheid

Het aantal senioren verdubbelt naar 2040. Ouderen blijven langer thuis wonen, ook als er (lichte) zorg nodig is. Er zijn meer doelgroepen met een zorgvraag. Het aantal mensen met andere etnische achtergronden neemt toe. Deze mensen, met vaak een laag inkomen, lagere zelfredzaamheid en mobiliteit, wonen veelal in de woningen van de corporatie. Vaak ook als één- of tweepersoonshuishouden.

Doorlopende afspraken

Vivare	Gemeente
• Zij biedt huurders de optie van Eigenwijs Verbouwen; preventief op kosten van de huurder. • Zij levert een bijdrage in het helpen oplossen van leefbaarheidsvraagstukken die een relatie hebben met wonen.	• Zij geeft aandacht aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte, waarbij zij vanuit haar handhavingsrol inwoners aanspreekt bij ernstige verloedering van tuinen. Hiervoor ontvangt zij signalen van de corporatie en huurdersvereniging.
Gezamenlijk	
• Gemeente en corporaties werken in 2019 een aanpak uit voor een AVG-proof gegevensuitwisseling in het kader van het sociaal team. • De gemeente en de corporaties hebben in 2018 een intentieovereenkomst gesloten in het kader van het Project “Erop af”. Zij werken in 2019 aan de uitwerking van het project in een convenant, ten behoeve van vroegsignalering van financiële problemen.	

Prioriteiten 2019

1. Vanaf 2020 zal de financiering en opvang van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en uit Maatschappelijke Opvang worden gedecentraliseerd, en zullen ook in Overbetuwe huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen moeten komen. De gemeente voert regie over deze opgave. Daartoe zet zij in 2019 de volgende stappen:
 - a. Zij werkt samen met de regiogemeenten onder leiding van centrumgemeente Arnhem uit welke opgave voor Overbetuwe te verwachten is.
 - b. Zij werkt samen met zorgaanbieders en de drie corporaties een lokale aanpak uit om de uitstroom in de Overbetuwe te kunnen opvangen.
 - c. Zij organiseert een training voor medewerkers van corporaties over omgaan met de doelgroepen die vanuit de decentralisatie in Overbetuwe komen wonen.
2. De corporaties werken mee aan de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.
3. De gemeente werkt een plan uit voor de inzet van wooncoaches die mensen die langer thuis wonen ondersteunen: bijvoorbeeld door informatie over inzet Domotica, over bewustwording en het belang van aanpassing of doorstroming. Vivare doet mee met het uitwerken van dit plan.
4. De gemeente stelt een excessenbudget in, waarbij de gemeente een budget beschikbaar heeft (op basis van verantwoording achteraf) om snel een financieel probleem op te kunnen lossen, ter voorkoming van huurachterstanden en huisuitzetting. Dit is een voorliggende voorziening voor schuldhulpverlening.
5. Vivare is aanwezig in de wijk; naast de reguliere contacten bij bewoners is er een wekelijks spreekuur waar bewoners met vragen terecht kunnen bij de contactpersonen/consulenten van Vivare. Vanuit deze

aanwezigheid werkt Vivare in 2019 een pilotaanpak voor Koninginnenbuurt uit die sociale cohesie en ontmoeting in de wijk stimuleert.

6. Vivare start in 2019 een pilot om doorstroming van met name ouderen, van grote naar kleinere woningen te bevorderen.
7. De HVOB werkt mee in de pilot sociale cohesie en ontmoeting door signalering.

3.2 Energietransitie

De energietransitie is in heel Nederland aan de gang en is een gezamenlijke opgave van Vivare, HVOB en gemeente. Hoe we wonen is een belangrijk onderdeel van deze transitie. Dit gaat niet alleen over de fysieke aspecten van wonen, maar ook over hoe mensen met hun energieverbruik omgaan. De drie partijen dragen hun steentje bij aan het grote energievraagstuk van de komende decennia. Het is hierbij van belang dat er draagvlak is onder de inwoners van de gemeente.

Doorlopende afspraken

Vivare	Gemeente
• Vivare streeft ernaar om te voldoen aan het Aedes energieconvenant 2012: de totale woningvoorraad naar een gemiddelde energieindex (EI) van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B). Binnen de financiële mogelijkheden wordt getracht deze doelstelling zo snel mogelijk te halen. • Zittende huurders krijgen geen directe huurverhoging ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen. Wel kan Vivare de streefhuur van betreffende woning aanpassen op basis van de uitgevoerde maatregelen.	• Gemeente geeft SBE (Stichting Betuwe Energie) de opdracht om een businessplan op te stellen voor het opleiden en aanstellen van energiecoaches, op basis van een sluitend verdienmodel en onafhankelijkheid van de coaches. • De gemeente evalueert in samenwerking met SBE het al lopende project met energiecoaches, en ontwikkelt dit op basis van de evaluatie door.

Prioriteiten 2019

8. De gemeente maakt in 2019 een warmtetransitieplan, en betreft hierbij onder andere de corporaties. In dit plan wordt door de gemeente in afstemming met de corporaties een pilotwijk voor ontkoppeling van het aardgas aangewezen.
9. De gemeente doet een voorstel over de invulling van een “Overbetuwse Klimaattafel Wonen”, ter bundeling van verschillende overleggen en samenwerkingen rond dit thema. Gemeente organiseert dit overleg.
10. Vivare maakt in het voorjaar 2019 inzichtelijk welke aanpak en planning zij aanhoudt in relatie tot de EI van 1,4. Ook geeft zij inzicht in haar financiële mogelijkheden.

3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De partijen zijn het erover eens dat er een kwantitatieve en kwalitatieve druk ligt op de woningmarkt, en dus ook op de sociale woningmarkt. De gemeente gebruikt het jaarlijks door de gemeente geactualiseerde streefprogramma als leidraad om aan de opgave die er ligt te voldoen. Het streefprogramma 2018 gaat uit van een behoefte aan nog 140 sociale huurwoningen tot 2025, bovenop de realisatie van 160 sociale huurwoningen in bestaande plannen. Versnelling is gewenst. Hierbij is het soepeler laten verlopen van procedures rond bouwplannen van groot belang. Door onder andere een betere samenwerking tussen de gemeente en Vivare wordt geprobeerd sneller doorgang te geven aan bouwplannen van de corporatie. Daarnaast zien gemeente,

HVOB en Vivare als belangrijke opgave dat de huren betaalbaar blijven, ingevuld door een terughoudend huurprijsbeleid.

Doorlopende afspraken

Vivare	Gemeente
• Zij voert een terughoudend verkoopbeleid, en verkoopt incidenteel alleen versnipperd bezit. • Vivare realiseert in 2019 20 tijdelijke woningen, onder voorbehoud van onherroepelijke omgevingsvergunningen voor ontheffing bestemmingsplan en bouw van tijdelijke woningen. • Vivare en de gemeente bespreken periodiek in het bestuurlijk overleg de mogelijkheden en voortgang van woningbouwontwikkeling op nader te bepalen locaties. • Zij stelt de betaalbaarheid van haar voorraad centraal en legt de focus op woningen in de goedkope en betaalbare voorraad. • Vivare hevelt geen woningen over van DAEB naar niet-DAEB. Dit wordt jaarlijks in maart gemonitord.	• Zij actualiseert in 2019 in regionale samenwerking haar huisvestingsverordening. • Zij houdt in het kader van de doorstroming de starterslening in 2019 in stand, en promoot die. • Zij zal kansen benutten om ook andere verhuurders statushouders te laten huisvesten en zorgen voor begeleiding. • Zij zorgt voor tijdige betaling van de eerste huurnota bij statushouders en voor huurders voor wie de gemeente de huur betaalt • Gemeente brengt jaarlijks het resterend streefprogramma (voor o.a. sociale huur) in beeld (met gebruikmaking van onderstaande data corporaties) en bespreekt dit met de corporaties. Op basis daarvan wordt de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende 2 jaar jaarlijks vastgelegd in de (ter herijken) prestatieafspraken. • Gemeente bespreekt met regio(gemeenten) en provincie welke prijsklasse(n) er voor sociale huur gehanteerd wordt/worden bij monitoring.
Gezamenlijk	
• Gemeente en corporaties monitoren jaarlijks vraag en aanbod via de volgende gegevens: a. Corporaties brengen in beeld: i. Totaal verhuurde woningen; ii. Verdeling vrijkomend huurwoningaanbod naar loting, levensloopgeschiktheid, toewijzing aan statushouders, stadsvernieuwingsurgente, urgente, en woningruil; iii. Aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst per organisatie. b. De gemeente brengt in beeld: i. Aanbod woningen met een sociale huurprijs in het bezit van particuliere verhuurders. De resultaten van de monitoring worden besproken in overleg tussen de gemeente, Vivare en de HVOB.	

Prioriteiten 2019

11. Vivare streeft ernaar haar woningvoorraad in Elst tot en met 2020 met 100 zelfstandige woningen te laten toenemen. Mogelijke locaties om te ontwikkelen zijn de Stationslocatie, De Pas, Het Klooster en Land van Tap. Vivare gaat waar nodig in gesprek met ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren.
12. Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak, passend bij de gemeentelijke systematiek van woningbouwprioritering:

- a. De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren.
 - b. In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.
13. Op verzoek van de corporaties geeft de gemeente ontwikkeling en versnelling van sociale huur een extra stimulans, door initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur, tijdelijk uit te zonderen van deelname aan prioriteringsrondes. Corporaties brengen in 2019 minimaal één project in uitvoering dat valt onder deze stimuleringsmaatregel.
14. Bij andere initiatieven (gemengde projecten) kijken gemeente en Vivare gezamenlijk (in de vorm van een adviesgesprek) naar de plannen en in te vullen formulieren voor dit gebied, om de kans op een prioritaire status van een project te vergroten.
15. De gemeente werkt in samenspraak met Vivare in de eerste helft van 2019 een voorstel uit voor sociale m²-prijzen bij de projecten De Pas en Stationslocatie.
16. Vivare en de gemeente beginnen in 2019 bij de locatie Station een pilot met een integrale projectleider vanuit beide organisaties. Deze projectleiders hebben de volgende taken:
 - a. Versnelling aanbrengen in de realisatie van woningen door betere afstemming tussen afdelingen en organisaties.
 - b. Procesoptimalisaties voorstellen in de samenwerking.
 - c. Onderdeel van de pilot is dat Vivare het bestemmingsplan uitwerkt. De gemeente blijft wel eindverantwoordelijk voor het bestemmingsplan.
17. Vivare neemt het initiatief om met grondeigenaren in gesprek te gaan over realisatie van sociale huurwoningen op twee locaties:
 - a. Land van Tap. Hier zoekt de gemeente een projectontwikkelaar, en wordt Vivare vooraf betrokken bij de ontwikkeling;
 - b. Het Klooster. Hier gaat Vivare op voorspraak van de gemeente in gesprek met de ontwikkelende partij.
18. Om de druk op de sociale huurmarkt, ook als gevolg van de (verhoogde) instroom van statushouders, te verminderen, neemt de gemeente het initiatief om met Vivare op korte termijn huisvestingsalternatieven dan wel toepassing van alternatieve toewijzingsregels te onderzoeken. Tot die tijd huisvest Vivare statushouders naar rato van haar bezit in de huurvoorraad van toegelaten instellingen.
19. Het is denkbaar dat de gemeente vanuit landelijke richtlijnen of behoefteonderzoek al of niet via verdeling binnen de woningmarktregio, een quotum extra woonwag(en)s(-standplaatsen) moet bieden. Zodra die (aankondiging van die) vraag aan de gemeente wordt gesteld zal de gemeente met corporaties in gesprek gaan om te bezien of corporaties een aanbod kunnen doen.

Bijlage verwachte verandering woningvoorraad, per corporatie

	2019			2020			2021			2022			2023		
	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg
Nieuwbouw	+ 20	+ 3	+ 0	+ 12**	+ 0	+ 0	+ 50**	+ 12	+ 72	+ 0	+29	+ 0	+ 0	+ 0	+ 31
Sloop	- 0	- 1	- 0 *	- 0	- 0	- 8	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Aankoop	+ 0	+ 0	+ 1	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0
Verkoop	- 0	- 2	- 8	- 0	- 2	- 10	- 0	- 2	- 15	- 0	- 2	- 15	- 0	- 2	- 15
Saldo	+ 20	0	- 7	+ 12	- 2	- 18	+ 50	+10	+ 57	0	+27	- 15	0	- 2	+ 16
Renovatie	0	0	0	0	0	26	0	0	28	0	0	18	0	0	24
Aantal woningen renovatie met labelsprong	75	0	0	75	0	26	95	0	28	0	0	18	0	0	24

* Woonstichting Valburg gaat uit van sloop van het verzorgingscentrum Hoge Hof eind 2019. Dit zijn 74 eenheden.

** Vivare gaat uit van 12 appartementen op locatie Station West in 2019 en 25 eengezinswoningen op locaties De Pas en 't Klooster in 2021. De mogelijke realisatie in 2022 en 2023 zijn nog te onduidelijk om een voorspelling over in te vullen.