Evaluatie Prestatieafspraken 2019

Maart 2020

Op basis van de gemeentelijke Woonvisie en het Bod van de woningcorporatie, maken Vivare, de Huurdersvereniging Rheden en de gemeente Rheden ieder jaar prestatieafspraken met elkaar. In de prestatieafspraken van 2019 staan afspraken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. We maken hierin onderscheid in prestatieafspraken over lopend beleid en nieuwe actiepunten, die we op gaan pakken. Deze actiepunten monitoren we gedurende het jaar. Met deze evaluatie kijken we terug naar het uitvoeren van de actiepunten van 2019.

Wat ging er goed?

Beschikbaarheid

We hebben bepaald welke gegevens we willen monitoren om beter inzicht te krijgen in de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Omdat de meettijd doorloopt bij het verhuizen is het beter te kijken naar de actieve zoektijd en de slaagkans. Bij de verhuringen in 2019 was de gemiddelde actieve zoektijd 1,25 jaar. Starters hebben gemiddeld genomen iets meer zoektijd dan doorstromers.
Vivare en gemeente hebben in 2019 werkafspraken gemaakt om de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen beter te stroomlijnen. Alle zorgpartijen zijn hierbij betrokken. Inmiddels zijn de eerste 3 aanvragen binnen.
Uit de regionale woningmarktanalyse (Companen 2019) blijkt dat de sociale huursector in Rheden niet hoeft te groeien, maar deze moet wel op peil blijven. Omdat er zoveel kleine huishoudens in de sociale huursector wonen, blijkt er een mismatch te zijn: teveel grotere eengezinswoningen en te weinig kleinere appartementen. Om meer differentiatie in kwetsbare wijken te kunnen realiseren, zullen er sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden in andere wijken. Vivare onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden bij Beverode en Imboslaan in Dieren, Boven de AH in Rheden en op het Ziekenhuisterrein in Velp.
De taakstelling huisvesten statushouders was in 2019: 30 personen. Met het huisvesten van 31 statushouders in 9 woningen is de taakstelling behaald.
Om de schaarse sociale huurwoningen eerlijk te verdelen is er een nieuwe regionale huisvestingsverordening 2020-2022 vastgesteld door alle gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen.

Betaalbaarheid

Het convenant ‘Vroegsignalering’ is in 2019 door Vivare en gemeente getekend en er is een start gemaakt met de uitvoering. Door het vroegtijdig uitwisselen van gegevens tussen verschillende partijen komen huishoudens met schulden eerder in beeld, waardoor het oplopen van schulden voorkomen kan worden.

Er is een beperkte huurverhoging doorgevoerd door Vivare en de gemeente heeft verschillende regelingen voor minima.

Kwaliteit

In 2019 is samen met bewoners gewerkt aan de planvorming van de laatste drie deelplannen in de herstructurering van Velp Zuid. Daarnaast is er in 2019 bij 261 woningen groot onderhoud met verduurzaming uitgevoerd (o.a. Geitenbergweg, Kennedylaan, Hardewijkerweg). De EI index is daardoor afgenomen van 1,77 naar 1,67.
Operatie Steenbreek heeft o.a. plaatsgevonden in Rheden. En voor huurders is duidelijk geworden dat zij bij vertrek hun tuin niet leeg hoeven op te leveren.
Voor de leefbaarheid in wijken zijn er verschillende plannen ontwikkeld. Zo houdt Vivare spreekuur in Rheden en hebben we gezamenlijk een tuinendag gehouden in de wijk Rheden Zuidoost. In dezelfde wijk is Vivare ook aan de slag gegaan om daar sociaal cement (bijzonder toewijzen) toe te voegen. Bij de gemeente zijn er plannen ontwikkeld om leefbaarheidsprojecten van bewoners beter van de grond te krijgen door middel van een vouchersysteem. Dit wordt in 2020 ingevoerd.
Particuliere eigenaren worden uitdrukkelijk uitgenodigd mee te doen als Vivare aan de slag gaat met renovatie- en verduurzamingsprojecten.
De gemeente heeft in samenwerking met o.a. Vivare gewerkt aan de Warmtevisie. Deze wordt in 2020 afgerond.
Vanuit het Portefeuillehoudersoverleg (PFO) Wonen is een lobby gevoerd richting Rijk om de verhuurdersheffing van woningcorporaties omlaag te krijgen. De regio Arnhem-Nijmegen gaat een Woondeal sluiten met het Rijk en de Provincie waardoor woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurdersheffing van 25.000 euro per nieuw gebouwde woning.

Waar moet nog aan gewerkt worden?

Beschikbaarheid

Ondanks vele pogingen is het nog niet gelukt om een stagiaire te vinden, die wil onderzoeken hoeveel senioren door zouden willen stromen vanuit een grotere eengezinswoning naar een appartement en welke belemmeringen zij tegenkomen.
Het onderzoek naar vraag en aanbod van woonwagenstandplaatsen is door te weinig ambtelijke capaciteit nog niet van de grond gekomen.
En afspraken tussen Vivare en Gemeente over voldoende levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen moeten nog worden gemaakt. Hierbij wordt ook het beter toegankelijk maken van complexen meegenomen.

Betaalbaarheid

De energiekosten stijgen en daardoor komt de betaalbaarheid van het wonen nog meer onder druk te staan. Als drie partijen zouden wij onderzoeken hoe wij met hulp van de Energiebank, bewoners kunnen bijstaan om hun energieverbruik terug te dringen. Eind vorig jaar hebben we pas de eerste gesprekken met de Energiebank gevoerd en dus nog niet kunnen afronden. In 2020 zetten we de gesprekken voort om de randvoorwaarden voor de inzet van de Energiebank te bespreken.

Kwaliteit

De evaluatie van de pilot met zonnepanelen in de gemeente Renkum gaat pas in 2020 plaatsvinden. Daarna wordt het beleid m.b.t. zonnepanelen geschreven voor het hele bezit van Vivare.
Met het oog op de toekomst van de wijken zijn er diverse bijeenkomsten geweest met belanghebbenden over wijkplannen en over wijkvernieuwing, onder andere in Dieren en in Rheden. De gezamenlijke aanpak heeft vertraging opgelopen vanwege personele wisselingen en te weinig ambtelijke capaciteit bij de gemeente.

De HVR heeft geïnventariseerd of er belangstelling was voor een wijkschouw in nieuw Velp Zuid. Er was geen belangstelling, dus de wijkschouw is afgeblazen. Ook wat betreft klimaatadaptatie en hittestress zijn er wel gesprekken geweest, maar geen concrete afspraken gemaakt.

BIJLAGE 1 – overzicht aantal woningen met huurklasse per kern 2019

Netto huur:

Naam	1a, €0,01 tot en met €424,44	1b, €424,45 tot en met €607,46	1c, €607,47 tot en met €651,03	2, €651,04 tot en met €720,42	VS vanaf €720,43	€0,- tot €0,01	Waarde onbekend	Totaal
DE STEEG	1	68	10	22	3			104
DIEREN	327	1322	267	189	38		1	2144
ELLECOM	3	13	4	2	4			26
RHEDEN	135	687	132	91	49		14	1108
SPANKEREN	9	45	37	24	6			121
VELP	240	1583	287	219	37			2366
Totaal	715	3718	737	547	137	0	15	5869

Streefhuur (na mutatie):

Naam	1a, €0,01 tot en met €424,44	1b, €424,45 tot en met €607,46	1c, €607,47 tot en met €651,03	2, €651,04 tot en met €720,42	VS vanaf €720,43	€0,- tot € 0,01	Waarde onbekend	Totaal
DE STEEG	3	37	4	60				104
DIEREN	292	1406	128	267	51			2144
ELLECOM		18	2		6			26
RHEDEN	149	755	69	80	41		14	1108
SPANKEREN	10	29	48	34				121
VELP	279	1493	232	297	65			2366
Totaal	733	3738	483	738	163	0	14	5869

BIJLAGE 2 – Verhuurresultaten 2019

		Rheden 2019
Aantal geadverteerde woningen	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	36
	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	216
	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	27
	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	18
	5. boven huurtoeslaggrens	4
Aantal verhuurde woningen	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	43
	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	235
	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	24
	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	24
	5. boven huurtoeslaggrens	14
	onbekend	-
Verhuringen naar klantsoort	1. Doorstromer	186
	2. Starter	72
	3. Herstarter	35
	4. Mantelzorgurgentie	2
	4. Soc/med urgentie	27
	4. SV-urgentie	16
	5. Levensloopgeschikt	1
	5. Rolstoelgeschikt	1
Verhuringen naar leeftijd	1. t/m 22 jaar	13
	2. 23 t/m 27 jaar	31
	3. 28 t/m 54 jaar	199
	4. 55 t/m 74 jaar	73
	5. 75 jaar en ouder	23
Meettijd naar klantsoort	1. Doorstromer	20
	2. Starter	11
	3. Herstarter	17
	4. Mantelzorgurgentie	-
	4. Soc/med urgentie	-
	4. SV-urgentie	-
	5. Levensloopgeschikt	34
Zoektijd naar klantsoort	1. Doorstromer	1,30
	2. Starter	1,56
	3. Herstarter	0,61
	4. Mantelzorgurgentie	2,53
	5. Levensloopgeschikt	1,23
	6. Rolstoelgeschikt	0,25
Gemiddelde positie	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	5,42
	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	5,27
	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	3,91
	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	4,62
	5. boven huurtoeslaggrens	1,00

	Onbekend	
Verhuringen naar verdeler	Bemiddelingsmodel	49
	Hoofdmodel	252
	Indicatiewoning	-
	Lotingmodel	37
	Direct te huur	2

	Rheden
Zoektijd	1,25 jaar
Meettijd	18,30 jaar
Woningzoekenden	10.471
Verhuringen	340
Verhuisd binnen de gemeente	43%
Verhuisd uit Arnhem naar de gemeente	23%
Verhuisd naar Arnhem	19%
Verkochte woningen	1