

vivare

Prestatieafspraken 2020-2026: Actualisatie prestatieafspraken 2021

1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **Gemeente Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Hofstede gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
- **Vivare**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer E. Angenent, hierna te noemen: '**Vivare**'.
- **Huurdersvereniging Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer W. Jongejan, hierna te noemen: '**de HVR**'.

Gemeente, Vivare en de HVR gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen Woonvisie voor de periode 2020-2026, door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in september 2020.

Deze prestatieafspraken 2020-2026 zijn geldig vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als Vivare, als de HVR worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 3 december 2020 in De Steeg,

Gemeente Rheden: G. Hofstede

Vivare: E. Angenent

HVR: W. Jongejan



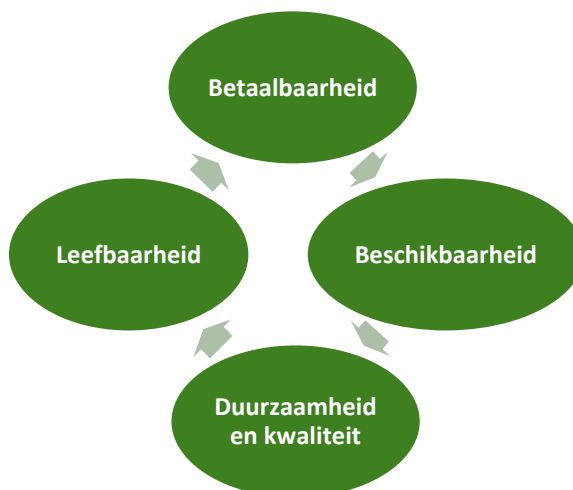
2 Inleiding

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie 2020-2026. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken Vivare en de HVR hun keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die partijen omarmen.

De zorg van de partijen gaat over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus ligt op huishoudens met een laag inkomen tot € 39.055 belastbaar per jaar (prijsspeil 2020, wettelijke *primaire doelgroep* woningcorporaties), en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 737,14 van de woningcorporatie (prijsspeil 2020, wettelijke grens *sociale huurvoorraad*).

De opgave vanuit de woonvisie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de dorpen te bieden. Daarbij is er aandacht voor:

- 1) betaalbaarheid
- 2) beschikbaarheid
- 3) duurzaamheid en kwaliteit
- 4) leefbaarheid



Deze thema's komen terug in de prestatieafspraken. In hoofdstuk 3 beschrijven we per thema het kader, de strategische doelen en concrete uitvoeringsafspraken voor het jaar 2021.

In de bijlagen vindt u de afspraken over lopend beleid en de samenwerkingsafspraken.

3 Prestatieafspraken

3.1 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.

Overwegingen

Door de introductie van passend toewijzen zijn mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen aangewezen op een woning onder de aftoppingsgrenzen. Verder zien we dat het aantal huurders met betaalbaarheidsproblemen toeneemt. En we zien dat mensen met lage middeninkomens tussen wal en schip terecht komen. Zij kunnen nu niet in de sociale huursector terecht, maar ook niet op de particuliere huurmarkt of koopmarkt.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Woningzoekenden die huurtoeslaggerechtigd zijn, moeten vanuit Passend Toewijzen aanspraak kunnen maken op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen.
- Partijen zetten in op het niet toenemen van woonlasten en het terugdringen van schuldenproblematiek.
- Partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen. Hiertoe monitoren zij de behoeftevraag en slagingskansen. Ook willen ze zich inzetten voor meer aanbod voor mensen met lage middeninkomens.

Prestatieafspraken 2021

1. Gemeente, Vivare en HVR wensen de woonlasten van huurders te reduceren en energiearmoede te bestrijden. Een mogelijk middel hiervoor is de inzet van de Energiebank. De Energiebank richt zich op advisering op reductie van energieverbruik. Dit draagt ook bij aan de duurzaamheidsambitie. In 2021 gaan we op beperkte schaal onderzoeken of en in hoeverre de Energiebank inderdaad het juiste middel is. In het eerste kwartaal van 2021 wordt een plan van aanpak en de daarbij horende werkafspraken afgerond waarna de uitvoering kan starten.
2. Het minimabeleid van de gemeente Rheden richt zich op het bestrijden van armoede. Als een maatregel vanuit het beleid gaan gemeente en Vivare in 2021 in overleg over het invoeren van de Voorzieningenwijzer. Hierbij krijgen mensen hulp bij het terugdringen van kosten voor verzekeringen, gas, water, licht, telefoonabonnement etc. Hierdoor besparen mensen op hun uitgaven en hopen we dat schulden kunnen worden voorkomen.
3. Vivare wenst voldoende betaalbare huurwoningen in alle huurklassen beschikbaar te hebben. Om de lage slagingskans van de lagere huurklasse te verbeteren en de toenemende vraag naar de duurdere huurklasse op te vangen is de gewenste streefhuurverdeling aangepast. Deze ziet er als volgt uit:

	Huurklasse 1a Tot € 432,51	Huurklasse 1b Tot € 619,01	Huurklasse 1c Tot € 663,40	Huurklasse 2 Tot € 737,14	Vivare Select Vanaf € 737,15
Huidige netto huur per 1 januari 2020	11%	65%	13%	9%	2%
Streefhuurverdeling	12%	64%	8%	13%	3%

- De huren moeten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Vivare, gemeente en HVR monitoren de huurachterstanden en onderzoeken eventuele oorzaken bij een toename van de huurachterstanden. Gemeente en Vivare kijken samen hoe huurachterstanden kunnen worden voorkomen of opgelost. De gemeente wordt door Vivare op de hoogte gehouden bij de totstandkoming van nieuw huurbeleid.
- Vivare biedt haar huurders ter verlaging van de woonlasten situationeel tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen aan. Het betreft circa 2000 panelen in 2021 en 2022 verdeeld over de gehele portefeuille van Vivare (aantal in Rheden begin 2021 bekend). Dit zijn complexen waar Vivare verwacht de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. In 2021 onderzoeken Vivare en gemeente of zonnepanelen op grotere schaal kunnen worden gelegd op sociale huurwoningen.
- 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.

3.2 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.

Overwegingen

In Rheden bestaat 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. Uit recent onderzoek blijkt dat het aanbod aan sociale huurwoningen in Rheden 2030 een licht overschot ontstaat.¹ Toch is er op dit moment nog een behoorlijke druk op de sociale huursector, wat behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad rechtvaardigt. Voor de langere termijn zetten we in op monitoring van de behoefteontwikkeling en slaagkansen van doelgroepen.

Een aantal groepen is in het bijzonder afhankelijk van specifiek aanbod in de sociale huursector. Te denken valt aan mensen die zijn aangewezen op toegankelijke woonvormen, soms voor een specifieke (zorg)doelgroep. De partijen hechten waarde aan de mogelijkheden van deze kwetsbare groepen om in de eigen sociale gemeenschap een passende woning te vinden.

Uit onderzoek blijkt ook dat er een mismatch is in het huidige aanbod van sociale huurwoningen. Omdat er steeds meer kleine huishoudens komen, zijn er teveel eengezinswoningen en te weinig kleine gemakswoningen/appartementen.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- De gemeente zet in op behoud van de huidige aantallen sociale huurwoningen in de gemeente met een bandbreedte van 6100-6300 woningen. Vivare heeft per 1 januari 2020 een bezit van 5.744 sociale huurwoningen (incl. zorgwoningen) in de gemeente Rheden. De andere 7 woningcorporaties hebben een bezit van 445 sociale huurwoningen (incl. zorgwoningen).

¹ Regionale woningmarktanalyse, Companen 2019.

- Om de mismatch in het sociale huuraanbod tegen te gaan en meer differentiatie in kwetsbare wijken te krijgen, zetten we in op het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huur gekoppeld aan een afname van sociale huurwoningen in wijken met veel sociale huur. De gemeente draagt hier actief aan bij door ruimte te zoeken voor nieuwe sociale huurwoningen binnen projecten, zoals Imboslaan, Parkveld Daalhuizen en het ziekenhuisterrein. Vivare reserveert hiervoor de benodigde middelen.
- Bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering is er aandacht voor levensloopgeschiktheid.
- Geschikte woningen voor senioren- en (zorg)doelgroepen komen terecht bij deze specifieke doelgroepen. Hiertoe benutten we de mogelijkheden die er zijn bij woonruimteverdeling.

Prestatieafspraken 2021

1. Vivare en gemeente hebben nog geen overeenstemming over de rol van het ziekenhuisterrein in het kader van de doelstelling differentiatie in kwetsbare wijken. 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, waar Vivare en de gemeente gezamenlijk opdrachtgever van zijn. Het onderzoek wordt uiterlijk februari 2021 afgerond. Verder komen in het onderzoek ten minste de volgende onderdelen terug;
 - a. Beschrijving kwetsbare wijken
 - b. Wensverdeling in deze wijken om tot sterke wijken te komen en het onderzoeken van mogelijkheden om sociale woningen om te zetten naar vrije sectorwoningen.
 - c. Kansrijke gebieden waar sociale woningbouw in de toekomst kan komen en in welke aantallen, termijn, kansrijkheid.

Na afronding van het onderzoek spreken Vivare en gemeente opnieuw over de mogelijke rol van het ziekenhuisterrein in de differentiatie in de kern Velp Zuid.

2. Gemeente en Vivare maken in 2021 een plan hoe de uitstroom uit jeugdzorginstellingen van 18-plussers het beste vorm kan krijgen.
3. In 2021 maakt de gemeente in samenwerking met Vivare, HVR en provincie een voorstel, waarin staat hoe de doorstroming van senioren met een verhuishwens kan verbeteren.
4. De gemeente laat in 2021 een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan woonwagendplaatsen. 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.
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.
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.

3.3 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.

Overwegingen

In Rheden moeten we alle zeilen bijzetten om onze duurzaamheidsambities waar te maken. De huursector heeft binnen het Klimaatakkoord de rol van 'Startmotor' aangenomen om schaalvergroting mogelijk te maken op voorwaarde van een bijdrage vanuit het Rijk. Tegelijkertijd stellen partijen dat dit er niet toe mag leiden dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor de huurders. Vivare heeft de ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. De gemeente wil in 2040 CO₂-neutraal zijn. Om dit te bereiken zetten we samen in op de verduurzaming van woningen. Ook moeten woningen en wijken aangepast worden om weersextremen op te vangen en de biodiversiteit te vergroten. Tot slot willen we hergebruik van materialen (circulair bouwen) stimuleren, net zoals duurzame mobiliteit. Dit alles brengt kosten met zich mee. Met de toenemende belastingdruk voor woningcorporaties en de hoge bouwkosten moet Vivare zorgvuldig afwegen welke investeringen haalbaar zijn. Duurzaamheidsmaatregelen zijn niet alleen als kostenpost te beschouwen, het levert maatschappelijk veel op: minder energieverbruik, een lagere energierekening, verhoogd wooncomfort voor de huurder, het draagt bij aan het tegengaan van de klimaatverandering, minder overlast bij hoosbuien en hitte, en zorgt voor meer biodiversiteit. We gaan uit van de mogelijkheden en zoeken naar creatieve oplossingen en subsidiemogelijkheden.

Om de grote groep ouderen in Rheden nu en in de toekomst passend te kunnen huisvesten, zijn heel veel extra levensloopgeschikte woningen nodig. We zetten in op levensloopgeschikte nieuwbouw, maar ook op aanpassing van bestaande woningen.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Vivare heeft de duurzaamheidsdoelstelling om in 2024 een gemiddeld energie-index van <1,4 te behalen voor haar huurwoningen. Omdat er in Rheden een inhaalslag moet worden gemaakt, zet Vivare tot en met 2021 ca. 18 miljoen van haar middelen in voor de verduurzaming in Rheden. Vivare brengt in 2021 in beeld wat de financiële middelen van Vivare zijn voor de daaropvolgende jaren en hoeveel ruimte ze heeft om de verduurzaming te bekostigen. Het streven is om dit het eerste half jaar van 2021 te bespreken.
- Partijen spannen zich in om Rheden klimaatbestendiger te maken en hebben aandacht voor biodiversiteit en circulair bouwen.
- De partijen trekken gezamenlijk op om de fiscale druk op woningcorporaties te beïnvloeden en zo meer financiële ruimte te houden om te investeren ten behoeve van de huurders.
- De gemeente, Vivare en huurdersorganisatie streven naar voldoende geschikte woningen, zodat senioren en mensen met beperkingen zelfstandig kunnen (blijven) wonen en leven.

Prestatieafspraken 2021

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.² Om de bewoners goed te betrekken zijn er twee klankbordgroepen samengesteld, waarin een aantal bewoners, HVR, Vivare en gemeente in overleg de plannen optimaliseren.
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. Daarnaast worden

² BENG niveau is de Energieprestatie bijna energieneutrale gebouwen.

er ook voorbereidingen getroffen om aan de slag te gaan met de renovatie en verduurzaming van 195 woningen naar label A.

3. Bij groot onderhoud, renovatie en aanpassingen in de openbare ruimte is er aandacht voor klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit en circulariteit in de plannen. Hierbij kan gedacht worden aan afkoppeling van regenwater, minder stenen, neststenen of hergebruik van materialen. Partijen informeren elkaar tijdig, om geen kansen te laten liggen. In 2021 wordt het actief geagendeerd bij de gemeente en Vivare.
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.
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.
6. Doordat de vraag naar ruimte en oplaadpunten voor scootmobielen in complexen toeneemt, vraagt dit een actieve rol in de zoektocht naar geschikte stallingen. Hierbij is het belangrijk dat de brandveiligheid voorop staat. 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.
7. De transitievisie warmte wordt door de gemeente afgerond in 2021. HVR en Vivare zijn hierbij betrokken.
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.

3.4 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.

Overwegingen

We zien in Rheden de zorgelijke ontwikkeling dat verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met hele lage inkomens, met een hulp of zorgvraag en mensen ervaren meer overlast. We willen daarom een evenwichtige opbouw in de wijken. De sociale cohesie moet terugkomen in de wijken, waardoor de samenredzaamheid weer toeneemt en de overlast afneemt. Zo creëren we wijken waar alle inwoners samen prettig kunnen wonen en leven.

Strategische doelen

Vanuit deze overwegingen werken de partijen aan de volgende strategische doelen:

- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar.
- De woningvoorraad in buurten heeft voldoende toekomstkwaliteit. Delen van de woningvoorraad (oa in Dieren-Noord, Rheden en Velp-Zuid) worden aangepast aan de eisen van de tijd.

- We zetten in op integrale wijkvernieuwing, waarbij fysieke maatregelen worden gekoppeld aan sociale maatregelen.
- Voor meer differentiatie in kwetsbare wijken, zetten we in op het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huur gekoppeld aan een afname van sociale huurwoningen in wijken met veel sociale huur. Dit kan door sloop/nieuwbouw, verkoop of verhuur aan de lage middeninkomens.

Prestatieafspraken 2021

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.
2. Het niet onderhouden van tuinen is en blijft een van de grootste ergernissen tussen burens. 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.
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 ontruiming.
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.
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.
6. Gemeente en Vivare onderzoeken hoe zij meer gebruik kunnen maken van de kracht van huurders om een bijdrage te leveren in een buurt.

Bijlage 1

Afspraken lopend beleid

Betaalbaarheid

Het streefhuurbeleid van Vivare

1. Vivare heeft streefhuurbeleid vastgesteld. Bij mutatie is dit leidend. Na 1 juli 2016 zijn de huren bij mutatie in verband met het nieuwe streefhuurbeleid van Vivare, gemiddeld genomen omlaag gegaan. Indien alle woningen opnieuw verhuurd zouden worden dan ziet de verdeling van de huurwoningen over de verschillende huurklassen er als volgt uit:

Cijfers Rheden		Beschikbaar Stand van zaken per augustus 2020 in %	Streefhuur- beleid in absolute aantallen.	Betaalbaar Streefhuurbeleid 2020 in %	Streefhuur- beleid in absolute aantallen.
Aantal zelfstandige woningen			5811		5811
Huurklasse 1a		13%	736	12%	712
Huurklasse 1b	1b1	27%	1586	32%	1863
	1b2	39%	2279	31%	1795
Huurklasse 1c		11%	638	8%	484
Huurklasse 2		8%	464	13%	729
Vivare Select		2%	108	3%	164

2. Vivare's streefhuurbeleid is leidend en niet de liberalisatiegrens van 145 punten. Het splitsingsvoorstel Daeb/Niet-Daeb van Vivare is voorgelegd aan de gemeente en HVR (20-10-2016). Deze afspraak monitoren de partijen jaarlijks omstreeks maart.
3. Vivare hanteert de huursombenadering. Hierbinnen streeft Vivare langjarig, bij gelijkblijvende omstandigheden (waaronder wet- en regelgeving) naar een inflatievolgende huurverhoging. Deze uitgangspunten worden jaarlijks, met in acht name van het streefhuurbeleid, verder geconcretiseerd in het proces van huurverhoging waarbij de HVR het adviesrecht heeft.
4. Eventuele huurverhoging vindt alleen plaats bij mutatie, 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.
5. In 2021 krijgen zittende huurders geen directe huurverhoging ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen. Wel kan Vivare de streefhuur van de betreffende woning aanpassen op basis van de uitgevoerde maatregelen.

Voorkomen van huurachterstanden

6. 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. In specifieke en urgente situaties is het mogelijk om de huur (tijdelijk) te verlagen.

7. 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).
8. 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.
9. 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.
10. Het project 'Vroegsignalering' waarbij Vivare en gemeente betrokken zijn moet leiden tot minder schulden. Doordat partijen in een vroeg stadium betalingsachterstanden rapporteren, kan de gemeente er snel op af. De Schulddienstverlening van de gemeente gaat af op 25 signalen per maand. De HVR brengt de Schulddienstverlening onder de aandacht bij huurders.

Beschikbaarheid

Voldoende woningen voor senioren

11. 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 en De Vingerhoed te Dieren, en Blauwe Pad en Massenberg te Rheden. Woningen in deze complexen worden bij mutatie eenmalig met Lokaal Maatwerk aangeboden aan senioren (leeftijd >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.
12. "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.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

13. 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 een woning
 - versnelling van geplande nieuwbouw waardoor meer doorstroming ontstaat
 - inzet semi-permanente woningen
 - transitie bedrijfsonroerend goed
 - maatwerk voor minderjarige statushouders als ze meerderjarig worden
 - flexibelere verdeling statushouders tussen de gemeenten
14. Wanneer de behoefte zich voordoet stelt Vivare twee woningen per jaar beschikbaar voor minderjarige alleenstaande vreemdelingen (AMVers) die 18 jaar worden, waarnaar zij door kunnen stromen (2 bewoners per woning). Hier wonen zij met begeleiding van een zorgpartij.
15. Gemeente en Vivare hebben werkafspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen.

Behoud sociale huursector

16. Vivare heeft budget begroot om in totaal 40 tot 50 woningen nieuw te bouwen tot en met 2022 en 110 tot 130 woningen te herstructureren.
17. 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 aanvullende complexgewijze verkoop plaats.
18. 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.
19. 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.
20. De gemeente hanteert voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs. Vivare wenst de grondprijs te kunnen bespreken vanuit de haalbaarheid van projecten voor onder andere bijzondere doelgroepen of woningen die vooruitstrevend zijn op het gebied van duurzaamheid.
21. De gemeente werkt actief mee aan nieuwbouwinitiatieven in de sociale huur, waaronder op de Imboslaan 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.

Kwaliteit

Wijkaanpak

22. 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.
23. Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een planning voor wijkverbetering waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar aansluiten.
24. Bij nieuwbouw kiest Vivare altijd voor hang- en sluitwerk dat voldoet aan politiekeurmerk. Bij Groot onderhoud staat veiligheid en degelijkheid ook centraal, maar politiekeurmerk niet standaard. Per project bepalen we of het mogelijk is om het keurmerk te realiseren.
25. Gemeente spant zich in om subsidies bij andere overheden te verkrijgen om de woningvoorraad toekomstbestendiger te maken. Dit geldt niet alleen voor bestaande woningvoorraad, maar ook voor eventuele nieuwbouw en herstructurering initiatieven.
26. Gemeente heeft geld gereserveerd voor herstructurering, waaronder de herstructurering van Velp Zuid.
27. De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.

Leefbaarheid

28. 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.
In het Gebiedsontwikkeloverleg (voorheen Gebiedsteam Leefomgeving) worden gezamenlijke (leefbaarheids)opgaven afgestemd. Hierin zitten ontwikkelmanagers, toezichthouders, jeugdboa's, gastheren buurtbeheer, wijkagent en krachtcoach, jongerenwerk, sociaal gebiedsteam en medewerkers van Vivare. (Exacte vorm en frequentie worden verder onderzocht en uitgewerkt.)

29. 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.
30. Gemeente zorgt dat mensen die vanuit een kwetsbare situatie in een nieuwe woonomgeving komen passende begeleiding krijgen, zodat deze mensen hun leven weer kunnen oppakken.
31. Gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.
32. Gemeente is initiatiefnemer van het project “ik buurt mee”, waarin bewoners en andere partijen in de wijk worden gestimuleerd zelf bij te dragen aan een schone, veilige en leefbare buurt. In 2020 is gestart met het uitdelen van waardecheques aan bewoners, die daarmee zelf initiatieven voor hun buurt van de grond kunnen krijgen.
33. De gemeente zet preventieadviseurs in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie.
34. Partijen geven uitvoering aan het Henneconvenant.

Verduurzamen

35. Bij nieuwbouw en herstructurering realiseert Vivare een minimale EI van <1,2 (label A) en GPR>7.
36. Groot onderhoud: in de periode tot en met 2021 investeert Vivare € 40 miljoen in groot onderhoud inclusief extra verduurzamen. Het gemiddeld aantal aan te pakken woningen bedraagt ca 350 per jaar. Het streven voor deze woningen is minimaal EI <1,2 en GPR >6,5. Een overzicht van de aan te pakken complexen wordt gedeeld met de HVR en gemeente (bij regulier overleg/monitoring gedeeld).
37. Meerjaren onderhoud: Vivare reserveert jaarlijks een bedrag voor onderhoud en dagelijks- en mutatieonderhoud. Bij dit onderhoud wordt onderzocht hoe we duurzaamheid kunnen integreren. Een overzicht van de aan te pakken complexen wordt in het 1^e kwartaal 2021 gedeeld en ten laatste tijdens regulier/monitoringsoverleg met de HVR en gemeente.

Levensloopgeschikt maken

38. 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.

Bijlage 2

Samenwerking en proces

Samenwerking

Gemeente, Vivare en HVR 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 en een actieve bijdrage aan overleggen. Gemeente, Vivare en HVR werken samen aan een gemeenschappelijke woningmarktanalyse en zijn bereid tot uitwisseling van (markt)informatie. De partijen zorgen ervoor dat de communicatie over projecten met een wederzijds belang in gezamenlijk overleg wordt afgestemd.

Verantwoording

De partijen monitoren de voortgang van de afspraken. Daartoe geeft Vivare inzicht in de resultaten van woningtoewijzing. Hierin is aandacht voor opzeggingen, gemiddelde woonduur van woningzoekenden en benodigde meettijd per doelgroep (starters/doorstromers/mensen met WMO-indicatie). Jaarlijks worden de resultaten hiervan in een gezamenlijke voortgangsrapportage vastgelegd en besproken tijdens een bestuurlijk overleg. Aan de hand van deze rapportage en de invloeden van nieuw landelijk, gemeentelijk en/of Vivare-beleid worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld en wijzigingen schriftelijk vastgelegd.

Vivare verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag en de evaluatie van de prestatieafspraken over haar lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en stakeholders.

De gemeente informeert Vivare en de HVR over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Vivare en de huurders of voortvloeien uit afspraken tussen gemeente, Vivare en de HVR.

Overleg

De gemeente, Vivare en de HVR voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Vivare initieert het bestuurlijk overleg en de gemeente fungeert als gastheer. Los van het gezamenlijke bestuurlijke overleg kunnen partijen op verzoek bilateraal overleg voeren. Zij betrachten hierbij maximale transparantie.

Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten. Verder is de monitoring van de prestatieafspraken een vast agendapunt en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid.

Een keer per jaar staat de voortgang van de samenwerking en proces van de prestatieafspraken centraal tijdens een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan.

Partijen gaan hierbij uit van de volgende omgangsregels:

- Gezamenlijkheid van gemeente, Vivare en de HVR is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt optimale transparantie naar elkaar.
- De woonvisie geeft het kader waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de drie partijen.
- Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen.
- Partijen benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Dit vraagt een uitnodigende houding naar elkaar.

Jaaragenda

Om te komen tot een werkbare en zich ontwikkelende samenwerking en prestatieafspraken, zijn volgende stappen jaarlijks van meerwaarde:

Eerste kwartaal: evaluatie van het uitvoeringsprogramma voorgaande jaar

In het eerste kwartaal evalueren de drie partijen het resultaat van de uitvoering van afspraken naar inhoud en proces over het voorgaande jaar. Daarmee ontstaat ook de basis voor de verantwoording door Vivare in haar volkshuisvestingsverslag dat uiterlijk 1 mei moet zijn ingediend.

1 Juli: bod Vivare

Conform de Woningwet 2015 brengt Vivare jaarlijks voor 1 juli haar bod uit (zo concreet mogelijk) met een doorkijk naar de daarop volgende jaren. In het bod volgt Vivare de gewenste prestaties uit de woonvisie 2020-2026, zoals verwerkt in de gezamenlijke doelen van deze prestatieafspraken. Bovendien geeft Vivare daarbij aan welke prestaties zij van de gemeente en de HVR nodig hebben om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de woonvisie. Vivare overlegt met de HVR over het concept bod en legt die daarna ter advies voor.

Vanaf 1 juli tot 1 november: werken aan prestatieafspraken

In juli bespreekt het bestuurlijk overleg het bod van Vivare en geeft dit vrij voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken. Vervolgens gaan de partijen in overleg over de uitwerking van de prestatieafspraken. Hiertoe stellen zij een werkgroep in bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, Vivare en de HVR. De gemeente heeft in de werkgroep de rol van penvoerder.

De werkgroep komt na het bestuurlijk overleg minimaal 3 maal bijeen:

- Tijdens de eerste bijeenkomst wordt besproken in welke mate het bod aansluit bij de woonvisie en de gezamenlijke doelen. Tevens zullen de gemeente en de HVR dan aangeven welke prestaties zij voornemens zijn te leveren.
- Tijdens de tweede bijeenkomst wordt een eerste uitwerking van de prestatieafspraken besproken. Vertrekpunt is de uitwerking van de huidige set prestatieafspraken, die geactualiseerd zijn op basis van het bod en de voorziene bijdrage van de gemeente en de HVR.
- Tijdens de derde bijeenkomst rondt de werkgroep de definitieve set prestatieafspraken af en stuurt ze ter vaststelling toe aan het bestuurlijk overleg.

November/ december: prestatieafspraken definitief

Partijen streven er naar de prestatieafspraken af te ronden omstreeks 15 november voor het eerstvolgende jaar, met doorkijk naar vijf jaar, zodat besluitvorming tijdig voor 15 december plaatsvindt.

De concrete invulling van de jaaragenda met data van de overleggen voor het komend jaar, wordt door partijen in de maand december afgestemd.