

# vivare

## Prestatieafspraken 2024-2025:

### 1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **De gemeente Rheden**, op grond van het collegebesluit van 05-12-2023 en A25 van de lijst behorende bij het Mandaatbesluit Rheden 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Hofstede, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
- **Vivare**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder de heer A. van den Bosch, 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 "Samen wonen in Rheden" actualisatie 2023, door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in november 2023.

Deze prestatieafspraken 2024-2025 zijn geldig vanaf 1 januari 2024 na ondertekening door alle partijen. Door middel van monitoring wordt bekeken of bijstelling op enig moment nodig is. 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 14 december 2023 in Velp,

Gemeente Rheden: G. Hofstede

Vivare: A. van den Bosch

HVR: W. Jongejan



## 2 Inleiding

De doelen voor de prestatieafspraken zijn met name vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie “Samen wonen in Rheden” actualisatie 2023 en de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023. 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 passende huisvesting voor huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus ligt op huishoudens met een laag inkomen tot € 48.625,- belastbaar per jaar (prijspeil 2023, wettelijke *primaire doelgroep* woningcorporaties), en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 808,06 van de woningcorporatie (prijspeil 2023, 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
- 4) Leefbaarheid
- 5) Wonen en Zorg

Deze thema's komen terug in de prestatieafspraken. In hoofdstuk 3 beschrijven we per thema waar we staan, de landelijke prestatieafspraken, de meerjarige doelen en concrete prestatieafspraken voor het jaar 2024-2025.

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

De wereld is de afgelopen jaren erg veranderd. De oorlog in Oekraïne, alle prijsstijgingen (energie, boodschappen, enzovoort) maken het leven niet gemakkelijker. Ook de doelgroep voor sociale huur heeft het moeilijk. Met deze afspraken proberen we het leven voor mensen comfortabel en betaalbaar te houden.

Om het geld dat vrijkomt vanuit de afschaffing van de verhuurderheffing zo goed mogelijk te besteden zijn er landelijke prestatieafspraken afgesloten. Deze nationale Prestatieafspraken zijn waar nodig vertaald in deze actualisatie voor 2024-2025. Niet alle landelijke prestatieafspraken zitten hierin, we maken afspraken voor 2024-2025.

## 3 Prestatieafspraken

### 3.1 Betaalbaarheid

*Inwoners van Rheden met een inkomen tot € 48.625,- (prijspeil 2023) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.*

#### Waar staan we

Door de invoering 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. Ook weten we dat mensen met lage middeninkomens tussen wal en schip terecht komen. Zij kunnen nu niet in de sociale huursector terecht, maar maken ook weinig kans op de particuliere huurmarkt of koopmarkt. De afgelopen jaren is de druk op de sociale huur verder opgelopen. Over de gehele linie daalt de slaagkans doordat er meer woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning binnen gemeente Rheden, terwijl het aanbod niet tot nauwelijks is toegenomen.

#### Landelijke prestatieafspraken

Door de afschaffing van de verhuurderheffing kunnen corporaties investeren in de betaalbaarheid van hun woningen. Met de hoge prijsstijgingen van dit moment en de groepen mensen die sowieso al met een betaalarisico te kampen hebben, is en blijft het een belangrijk thema. Ook via verduurzaming kan op betaalbaarheid worden gestuurd en de woonlasten worden vermindert.

Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 575 euro (prijspeil 2023) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.

Daarnaast zetten corporaties en gemeenten extra in op hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

#### Meerjarige doelen

Partijen werken aan de volgende doelen:

- Woningzoekenden die huurtoeslaggerechtigd zijn, moeten vanuit Passend Toewijzen aanspraak kunnen maken op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. We streven daarom naar voldoende aanbod onder de aftoppingsgrenzen.
- Partijen zetten in (binnen de eigen mogelijkheden) op het niet toenemen van woonlasten en het terugdringen van schuldenproblematiek. De energielasten zijn sterk gestegen. De inzet op (energie)armoede loopt door. Alle partijen maken hierbij gebruik van de energiebank en delen informatie hierover.
- 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. Zie hiervoor ook de tabel met de streefhuurverdeling uit het bod van Vivare.
- In lijn met de Nationale Prestatieafspraken neemt het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,- (prijspeil 2023) niet af in de totale voorraad van Vivare.
- Vivare voert verbeteringen door in haar processen middels klantketens (processen inrichten vanuit oogpunt/ wensen klant). Een van deze processen richt zich op het mutatieproces om te zorgen dat dit zo soepel mogelijk verloopt voor zowel de vertrekkende als toekomstige bewoner. Dit zal ook tot een verbetering leiden in het overnamebeleid. Het gaat over overname van zaken tussen vertrekkende en nieuwe bewoners, het terug brengen in oude staat van de woning en de tuin. Er worden minder spullen weg gegooid en we proberen te voorkomen dat mensen met hoge kosten uit een woning vertrekken omdat het terug brengen in de oude staat te lastig is. De implementatie van deze nieuwe processen duurt circa 2 jaar.

### **Prestatieafspraken 2024-2025**

1. We zoeken naar meer flexibiliteit in maatwerk en voldoende woningen per prijscategorie. Senioren met een inkomen (net) boven de € 34.000,- komen niet in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrens. Tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zijn nauwelijks woningen voor senioren. Vivare gaat in Q1 van 2024 samen met gemeente en HVR onderzoeken hoe groot deze groep mensen is en wat de mogelijkheden zijn.
2. Gezamenlijk willen we een vervolg op vroegsignalering op betalingsachterstanden, aanpak huurachterstanden en preventie. Het systeem van schuldhulpverlening wordt dan verbeterd. Vroegsignalering werkt nog niet voldoende. Gemeente trekt dit traject (in 2023 al gestart, loopt door in 2024) om te komen tot betere preventie, minder armoede, meer regie en het aansluiten van diverse regelingen op elkaar. Het huidige systeem van vroegsignalering wordt daarmee effectiever en zet meer in op het voorkomen van schulden.
3. In Q3 2024 wordt het nieuwe proces klantketen door Vivare samen met gemeente en HVR tussentijds geëvalueerd zodat bekeken kan worden of het tot verbeteringen heeft geleid of dat er nog aanpassingen in het proces nodig zijn.

## **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.***

### **Waar staan we**

In Rheden bestaat bijna 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. Op dit moment is er nog een zeer hoge druk op de sociale huursector. In 2022 is via de gemeente een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Vanuit dit onderzoek blijkt dat de gemeente moet groeien in het aantal sociale huurwoningen. In de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen is afgesproken dat alle gemeenten uit de regio in hun nieuwbouwplannen zorgen voor 30% sociale huurwoningen over alle plannen. Het aantal sociale huurwoningen groeit mee met het toevoegen van woningen.

Uit onderzoek bleek al eerder dat er een mismatch is in het huidige aanbod van sociale huurwoningen. Omdat er steeds meer kleine huishoudens komen, zijn er te veel eengezinswoningen en te weinig appartementen en kleine levensloopgeschikte eengezinswoningen.

De nieuwe huisvestingsverordening (per 1-1-2024) biedt gemeenten en corporaties de ruimte om bij nieuwbouw 50% van de woningen toe te wijzen aan eigen inwoners. Gemeente en Vivare gaan dit toepassen binnen nieuwbouwprojecten die binnen de gemeente Rheden worden gerealiseerd.

### **Landelijke prestatieafspraken**

Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.

De opgave is primair gericht op reguliere nieuwbouw. Een deel van de woningbouwopgave zal worden ingevuld door flexwoningen te realiseren op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is. Met flexwoningen, in principe toegankelijk voor alle huurders, kan de opgave sneller gerealiseerd worden.

### **Meerjarige doelen**

Partijen werken aan de volgende doelen:

- De gemeente zet in op groei van de aantallen sociale huurwoningen aangezien het laatste regionale woningmarktonderzoek uit 2022 een flinke groei in woningen in zijn algemeenheid maar ook specifiek voor sociale huurwoningen uitwijst. Vivare heeft per 1 juli 2023 een bezit van 5.825 sociale

huurwoningen in de gemeente Rheden. De andere woningcorporaties hebben een bezit van ongeveer 220 sociale huurwoningen (incl. zorgwoningen). In de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen is opgenomen dat alle gemeenten in de regio over alle nieuwbouwplannen 30% sociale huurwoningen toevoegen.

- 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. Vivare reserveert de benodigde middelen om nieuwe woningen toe te voegen en betaalt een marktconforme prijs voor sociale huurwoningen aan particuliere ontwikkelaars (als dit van toepassing is) bij aankoop van de grond en/of de woningen.
- 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.
- Er komt steeds meer druk te liggen vanuit het rijk op de gemeenten om statushouders te huisvesten. De provincie houdt toezicht op de huisvesting van statushouders en heeft vanwege de opgelopen achterstand in 2023 overwogen om over te gaan tot een in de plaats treding bij het bepalen van het woonbeleid. De taakstelling loopt jaarlijks op.

#### **Prestatieafspraken 2024-2025**

4. **Het toevoegen van woningen** vraagt aandacht, denk hierbij aan nieuwbouwambities, woningdelen, voorkomen vertraging en lokaal maatwerk bij nieuwbouw/ flexwonen.
  - a) Gemeente geeft in Q1 2024 duidelijkheid over welk aantal sociale huurwoningen zij willen toevoegen in tot 2030 en tussen 2030-2040.
  - b) Er wordt invulling gegeven aan het toewijzen van 50% van de nieuwbouwwoningen aan eigen inwoners.
  - c) Gemeente en Vivare bekijken in Q1 samen op basis van de planningslijst in welke projecten sociale huurwoningen zitten en welk percentage sociale huurwoningen is opgenomen. Ook organiseert de gemeente een gesprek over de sociale grondprijs.
  - d) De gemeente geeft de ontwikkelaar naast de grens van minimaal 30% sociale huur, met een voorkeur voor afname door een toegelaten instelling, ook het gewenste Programma van Eisen (waarbij partijen refereren aan de PMC's/ woonstandaard Aedes) van Vivare mee inclusief de stichtingskosten waarbij de sociale grondprijs van de gemeente wordt gehanteerd, huurklassen en voorwaarden voor de exploitatietermijn voor de sociale huurprijs (waar- bij minimaal 25 jaar wordt aangehouden). Deze informatie wordt per locatie door de projectleider van de gemeente bij de corporatie opgehaald. Hierdoor wordt er direct contact gelegd en kennisgemaakt tussen gemeente en corporatie. Daarnaast wordt beter geborgd dat een nieuw- bouwplan een gedegen sociaal programma bevat (in aantal, type, kwaliteit, huurprijs en levens- duur), voordat dit binnen de gemeente verder in proces wordt gebracht. De gemeente toetst dit sociale programma op haalbaarheid en marktconforme prijs.
  - e) Vivare start met de hoekwoningaanpak. Hoekwoningen die vrijkomen bij mutatie of waarvan huidige bewoners akkoord zijn worden omgezet naar drie boven- en benedenwoningen. De ambitie is om via deze aanpak bij mutatie binnen 2 maanden 1 woning om te zetten naar 3 nieuwe woningen. In 2024 start Vivare samen met gemeente om in ieder geval twee woningen in de gemeente via de hoekwoning aanpak te realiseren. Voor deze pilot en om de aanpak te kunnen opschalen bij mutatie is het nodig met gemeenten, provincie, NUTS bedrijven, marktpartijen en andere relevante stakeholders belemmeringen voor het verkorten van de doorlooptijd te onderzoeken en op te lossen. De gemeente Rheden neemt deel aan de werkgroep die dit gaat oppakken. Vivare neemt initiatief voor deze werkgroep in Q1 2024.
  - f) Vivare organiseert in een overleg met de gemeente om te kijken naar de ruimtelijke voorwaarden om over te gaan tot verdichting (bijvoorbeeld stedenbouwkundig, parkeernormen). Wanneer kan verdichting wel en wanneer niet, zijn er op diverse vlakken afspraken te maken over verdichting die eenmalig vastgesteld en gebruikt kan worden. HVR kan hier een rol nemen om bewoners te informeren over de noodzaak

en meerwaarde van verdichting. Er wordt een plan door de gemeente samen met Vivare opgesteld voor verdichting. In Q3 2024 wordt dit plan voorgelegd aan het college ter vaststelling.

- g) Gemeente onderzoekt in Q2 van 2024 de mogelijkheden van een vereveningsfonds. Hierbij bekijken we de mogelijkheden om projecten met geen of weinig sociale huurwoningen een bijdrage te laten doen in het vereveningsfonds om daarmee projecten met meer sociale huur financieel te kunnen compenseren.
  - h) Vivare en gemeente willen betere afstemming woningbouw om vertraging te voorkomen (locaties beoordelen op stikstof risico's; netcongestie etc). Daarvoor wordt half jaarlijks op initiatief van de gemeente een overleg gepland om de nieuwbouwplannen en de stand van zaken van projecten door te nemen.
  - i) Vivare gaat meer inzetten op het tegengaan van leegstand. Vivare koerst op max 1% leegstand van woningen. Ieder jaar informeert Vivare zowel gemeente als HVR over de voortgang hierover. Dit houdt verband met afspraak 3 de uitvoering van de klantketen (tussentijdse evaluatie in Q3 2024).
  - j) Woningdelen is een mogelijkheid om het woningtekort te verminderen. Vivare onderzoekt in Q3 van 2024 hoe woningdelen gemakkelijker toegepast kan worden. De gemeente geeft in Q3 van 2024 meer informatie naar bewoners over de mogelijkheden van het splitsen van de woning.  
Sociale huurwoningen zijn schaars, in het bijzonder ruimere eengezinswoningen met 4 of meer kamers. Partijen vinden het belangrijk dat beschikbare woningen effectief worden toegewezen.  
Het thema nemen we mee in het huurbeleid als potentieel instrument voor het woningtekort. Vivare onderzoekt in bij het huurbeleid hoe woningdelen gemakkelijker toegepast kan worden. a) Vivare brengt in Q1 in beeld in hoeverre er een mismatch is in het toewijzen van woningen op basis van omvang van de huishoudens en aantal kamers van de woning. b) Partijen bespreken gezamenlijk de behoefte/noodzaak voor het toepassen van voorrang naar huishoudgrootte bij het aanbieden van schaarse grote woningen.
  - k) In de nieuwe huisvestingsverordening (per 1-1-2024) zijn er meer mogelijkheden voor lotingwoningen. Vivare zet minimaal 15% van de woning in als lotingwoning. 2/3 van de lotingwoningen is voor huurders tot 27 jaar, de overige 1/3 van de lotingswoningen wordt ingezet voor huurders vanaf 27 jaar.
5. In 2023 is een Plan van Aanpak statushouders en een Plan van Aanpak uitstroom AMV-ers gemaakt om te kunnen voldoen aan de taakstelling en in de plaats treding te voorkomen. Ook zijn er werkafspraken gemaakt. Deze plannen van aanpak worden ook in 2024 en 2025 voort gezet met als doel om aan deze taakstelling te voldoen. Naar verwachting neemt de taakstelling ook in 2024 toe. We merken wel dat de huidige mogelijkheden niet toereikend zijn. In 2024 wordt verder gekeken dan naar alleen de sociale huurwoningen van corporaties. Ook de mogelijkheden binnen kamerverhuur en huurwoningen van particuliere verhuurders worden door de gemeente onderzocht. Voor 2024-2025 gaat de gemeente samen met Vivare de mogelijkheid voor één of meerdere KWE's (kleine woon eenheden) willen verkennen. De ontwikkelingen voor statushouders worden op de voet gevolgd en vraagt om flexibiliteit in de afspraken.
6. Ieder jaar wordt in Q4 op initiatief van Vivare een gesprek ingepland met de gemeente en de HVR om de voortgang van het toevoegen van woonwagens door te spreken.

### 3.3 Duurzaamheid

***Verduurzaming gaat over energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Sociale huurwoningen zijn duurzame, comfortabele en energiezuinige woningen in een prettige leefomgeving.***

#### **Waar staan we**

Nederland en Vivare streven ernaar om in 2050 volledig aardgasvrij te zijn en een CO2 neutrale gebouwde omgeving te realiseren. De gemeente wil in 2040 CO2-neutraal zijn. De energiekosten zijn op dit moment

heel hoog. Het rijk neemt verschillende maatregelen om de energiekosten betaalbaar te houden. Ook gemeenten en corporaties pakken hun verantwoordelijkheid. Duurzaamheid dient zo veel mogelijk hand in hand te gaan met betaalbaarheid en comfort, omdat de verduurzaming anders op veel weerstand zal stuiten

Om dit te bereiken zetten we samen in op de verduurzaming van woningen. In de gemeente Rheden zijn nog relatief veel sociale huurwoningen met een E, F of G label. De afgelopen jaren heeft Vivare al het nodige verduurzaamd. Om de landelijke doelen te behalen vraagt het uitfasen van de EFG-labels om versnelling.

Ook moeten woningen en wijken aangepast worden om weersextremen op te vangen zoals wateroverlast en hittestress en de biodiversiteit te vergroten.

De transitievisie warmte staat vast en er wordt per wijk bekeken wat de mogelijkheden zijn om van het gas af te komen via de wijkuitvoeringsplannen. Dit gaat samen met een goede communicatie over welke mogelijkheden er zijn voor mensen om te verduurzamen en ook bewustwording moet ervoor zorgen dat het wonen duurzamer wordt en betaalbaar blijft.

De gemeente Rheden heeft een 'Toekomstbestendig Wonen Regeling'. Wegens het grote succes van deze regeling is het uitvoeringsbudget op dit moment op en kunnen er (voorlopig) geen nieuwe aanvragen worden ingediend. In het najaar 2023 bekijken we of het vastgestelde budget voor de regeling kan worden verhoogd of dat er iets anders voor in de plaats komt. Daarbij onderzoeken we of naast de bestaande landelijke regelingen zoals de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds een complementaire regeling kunnen aanbieden gericht op inwoners die om diverse redenen (BKR-registratie, starter op de woningmarkt, huurder etc.) niet in aanmerking kunnen komen voor een lening. Verder kijken we naar praktische oplossingen voor inwoners die hulp wensen bij het indienen van een aanvraag.

### **Landelijke prestatieafspraken**

De landelijke opgave om 675.000 woningen duurzaam te verbeteren wordt samen opgepakt met de bestaande afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label aan te pakken uiterlijk in 2028. Dit met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten (voor monumenten gaan we kijken wat het hoogst haalbare label is) en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. Wij houden graag vast aan de Nationale afspraken omdat zij gebaseerd zijn op een versnelling van de verduurzaming van woningen rekening houdend dat de woningen na verduurzaming betaalbaar blijven voor de doelgroep.

### **Meerjarige doelen**

Partijen werken aan de volgende doelen:

- We verminderen de CO2 uitstoot van de sociale huurvoorraad door het energieverbruik te verlagen en het aandeel duurzame energie te vergroten. Vivare streeft er naar om in 2050 alle woningen te hebben geïsoleerd tot de isolatiestandaard. Als tussendoel streeft Vivare ernaar om in 2030 circa 6.750 woningen op de isolatiestandaard te hebben<sup>1</sup>. Per 1 januari 2022 geldt een nieuwe methodiek (als aanvulling op het energielabel of de energie-Index) voor de bepaling van de energieprestatie van woningen (en andere gebouwen). De Standaard is een isolatiestandaard waarmee een woning in principe voldoende geïsoleerd is voor een aardgasvrije oplossing. Vanuit de aanscherping Klimaatwet in 2023 en de Woondeal 2.0 wordt ingezet op 60% reductie van de CO2 uitstoot in 2030.
- In 2029 heeft Vivare geen woningen meer met een E, F of G energielabel in bezit, met uitzondering van monumenten en voor sloop aangewezen woningen. Streven is verbetering van de woningen in 2027 met een uiterlijke realisatie in 2028.
- De transitie Visie Warmte moet via de wijkuitvoeringsplannen duidelijkheid per wijk geven hoe woningen in de toekomst zonder gas verwarmt worden, de zogenoemde warmteoplossing. Het Wijkuitvoeringsplan geeft bewoners en belanghebbende richting over hoe wijken aardgasvrij worden en wat daarvoor per woning en voor de woonomgeving nodig is. Wanneer er sprake is van sloop- nieuwbouw in wijken met veel sociale huurwoningen gaan gemeente en Vivare samen in overleg over de mogelijke oplossingen.
- Vivare legt bij projecten zonnepanelen op alle woningen waar dit mogelijk is.

- We willen meer aandacht voor de directe woonomgeving. Dit zorgt ervoor dat bij extreme weersomstandigheden de omgeving leefbaar blijft en dat er voldoende flora en fauna kan groeien en bloeien.
- Partijen spannen zich in om Rheden klimaatbestendiger te maken en hebben aandacht voor biodiversiteit en circulair bouwen. Bij renovatie en nieuwbouw is hier doorlopend aandacht voor. In de Woondeal 2.0 is afgesproken dat partijen een inspanningsverplichting hebben om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen conceptueel te bouwen (modulair). En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. De komende jaren willen we circulaire principes stap voor stap gaan toepassen bij het ontwerpen, bouwen, renoveren en onderhouden van woningen.
- De wijkuitvoeringsplannen moeten – meer dan de transitievisie warmte – duidelijkheid per wijk geven hoe woningen de komende jaren aardgasvrij verwarmd kunnen worden en wat daarvoor per woning en voor de woonomgeving nodig is. Gemeente, huurdersvereniging en Vivare werken daarbij, anders dan in het eerste WUP Dieren-West intensief samen.
- De transitie Visie Warmte moet via de wijkuitvoeringsplannen duidelijkheid per wijk geven hoe woningen in de toekomst zonder gas verwarmt worden. Hoe wijken aardgasvrij worden en wat daarvoor voor de woonomgeving nodig is.

### **Prestatieafspraken 2024-2025**

7. In 2023 is er een plan van aanpak uitfasering woningen met een E, F en G label opgesteld. Daarmee zijn niet alle huurders op korte termijn geholpen. Er zijn woningen die in 2027 of 2028 worden aangepakt. Om deze mensen toch al eerder wat meer comfort te geven en om te proberen de energierekening omlaag te brengen kijken we naar een plan voor de korte en middellange termijn totdat alle woningen met een slecht label verbeterd zijn. In Q1 2024 onderzoeken we mogelijkheden om dit te bereiken. Vivare neemt hiertoe het initiatief. Denk hierbij aan kleine maatregelen via een fixteam/ buurtklusbedrijf, anders inregelen ketels, toestaan van meer isolatie/ aanpassingen door bewoners zelf, inzet SPUK gelden gemeente enz. Hierbij geldt dat naast inzet van de SPUK gelden door de gemeente ook Vivare gaat bijdragen door middel van geld of extra handen. Het BuurtKlusbedrijf is een organisatie voor en door buurtbewoners die zich ook richt op kleine energiebesparingsmaatregelen.
8. Hoe zetten we verder in op het verduurzamen van woningen en de woningen toekomst klaar maken.
  - a) Gemeente en Vivare informeren de HVR in alle projecten (waaronder ook het WUP Dieren West) zodat zij goed op de hoogte zijn en huurders beter kunnen informeren.
  - b) Bij mutatie en aanvang woningverbetering neemt Vivare het energielabel opnieuw op. Bewoners delen niet altijd wat het toegekende label is of ze kennen het label niet. Huurders kunnen zelf ook aanpassingen hebben gedaan waardoor het label afwijkt.
  - c) Vivare start vanaf 2024 met de uitrol van de individuele aanpak uitfasering woningen met een E, F of G label. Hierbij streeft Vivare naar label D.
  - d) Huurders van bedrijfsmaatschappelijk vastgoed vallen buiten de Nationale Prestatieafspraken (denk aan de E, F, G label aanpak). Vivare brengt in Q1 2024 in beeld hoe dit vastgoed ervoor staat en wat er nodig is qua aanpak.
9. Gemeente heeft in 2021 de transitievisie Warmte opgesteld en werkt inmiddels de Wijkuitvoeringsplannen uit.
  - a. De gemeente pakt regie en stuurt richting een passende warmte-oplossing.
  - b. Gemeente stelt een tijdsplan op waarop alle wijkuitvoeringsplannen worden uitgewerkt (wanneer, welke wijk)
  - c. De gemeente betreft Vivare bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen, fasering en de beoordeling van passende warmte-oplossingen
  - d. De gemeente bespreekt met Vivare en HVR de rol van de huurders in het komen tot een wijkuitvoeringsplan.
  - e. Gemeente Rheden verkent op meerdere terreinen wat geschikte, kansrijke warmte-oplossingen zijn, bijvoorbeeld middels aquathermie uit de IJssel of Rhederlaag. Vivare participeert in de werkgroep waar mogelijk en waar nodig in deze verkenningen.
10. We willen huurders meer bewust maken van wat zij zelf kunnen ondernemen op het gebied van klimaatadaptatie, hittestress e.d.



- a) Bij aanpassingen in de openbare ruimte zorgt de gemeente ervoor dat de bewoners worden geïnformeerd over hoe klimaatadaptatie, hittestress en circulariteit in de aanpassingen zijn meegenomen.
- b) De HVR informeert huurders over klimaatadaptatie, zoals wateroverlast en hittestress. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht gegeven wat huurders zélf kunnen doen. Vivare en de gemeente ondersteunen HVR bij het bepalen van de inhoud. Denk aan het verminderen van stenen/ grind/ kiezels in de tuinen (Steenbreek). Het opzoeken van koele plekken buitenshuis in de zomer e.d.
- c) Vivare geeft huurders mee welke maatregelen zij neemt bij nieuwbouw en bij renovatie/ groot onderhoud projecten. Bijvoorbeeld via een nieuwsbrief, informatieavonden of een artikel in het nieuwsblad van de HVR.
- d) Vivare zet in Q1 van 2025 op een rij wat bewoners, binnen het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) zelf kunnen doen op dit gebied en ze informeren huurders hierover.

### 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.***

#### **Waar staan we**

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 meer evenwichtige opbouw in de wijken. We zien dat mensen het moeilijk hebben in de wijk door een toename van mensen met verward gedrag, door eenzaamheid of door culturele verschillen. We willen dat mensen in een wijk wonen waar iedereen samen prettig kan wonen en leven.

#### **Landelijke prestatieafspraken**

De leefbaarheid in kwetsbare gebieden staat onder druk. Vaak is er in deze kwetsbare gebieden ook veel corporatiebezit. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een brede aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de wijken, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met alle andere partijen in de wijk. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Samenwerking moet worden verbeterd.

#### **Meerjarige afspraken**

Partijen werken aan de volgende doelen:

- Buurten en dorpen zijn schoon, veilig en leefbaar.
- 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 (middeldure huur).

#### **Prestatieafspraken 2024-2025**

11. Vivare, gemeente en HVR werken samen verder aan de plannen voor een integrale wijkaanpak Dieren-Stenfert. In Q2 van 2024 wordt de ontwikkelvisie Stenfert opgeleverd. Vanuit die ontwikkelvisie worden keuzes gemaakt voor de uitvoering. Er wordt gekeken naar woningen, maatschappelijk vastgoed en voorzieningen. Wat is er goed, waar is versterking nodig op de korte en op de langere termijn. De gemeente stelt in samenwerking met Vivare, bewoners en

alle belanghebbenden (waaronder ook de HVR) een Plan van Aanpak op naar aanleiding van de ontwikkelvisie. In Q4 2024 maken we afspraken over wat gaan we doen, wie doet wat en op welke termijn.

12. Er zijn heel veel partijen aan het werk in de verschillende wijken van onze gemeente op het gebied van leefbaarheid. Denk hierbij onder andere aan het burennetwerk, bewonerskracht/ burenvrienden en Inclusio. In Q4 van 2024 gaat de gemeente via een routekaart in beeld brengen wie er in de wijk Velp Zuid aan het werk zijn op het gebied van leefbaarheid. De bedoeling is dat partijen elkaar versterken en dat ze verbinding zoeken met elkaar indien nodig. Nadat in beeld is gebracht wie er in de wijk werkzaam zijn op het gebied van leefbaarheid zorgen we ook dat alle partijen daarover worden geïnformeerd zodat ze naar elkaar kunnen doorverwijzen en elkaar kunnen versterken. Na Velp Zuid kan deze aanpak ook in andere wijken worden uitgezet.
13. Wanneer je een woning huurt dien je deze ook te bewonen en als hoofdverblijf te gebruiken. Vivare zet de aanpak woonfraude door in 2024. De gemeente en de HVR hebben een signaleringsfunctie. Daarnaast wordt bekeken hoe informatie gedeeld kan worden (AVG proof) en hoe de samenwerking op dit gebied verbeterd kan worden. Partijen verkennen de mogelijkheid om dit uit te werken in een convenant.
14. Op dit moment is er in Velp en in Dieren een inloopsprek voor inwoners. Vivare, Inclusio, handhaving en politie maken daar allemaal onderdeel van uit. Vivare gaat dit zodra we een goede locatie hebben ook in Rheden inzetten. Daarbij wordt bekeken in hoeverre andere collega's vanuit de gemeente daar een rol in kunnen nemen. Het is laagdrempelig en daardoor bij voorkeur in een dorps huis of gemeenschapshuis. De bekendmaking van het spreekuur wordt gepubliceerd in de agenda van de regiobode.

## 3.5 Wonen en Zorg

***Wonen en zorg of om preciezer te zijn: het realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en samenwerking is een belangrijk thema voor de prestatieafspraken. Gezien de vergrijzing zeker ook binnen de gemeente Rheden vraagt dit om maatregelen. De bedoeling is dat steeds meer mensen zelfstandig kunnen leven en deel uitmaken van de samenleving.***

### **Waar staan we**

Om de grote groep ouderen in Rheden nu en in de toekomst passend te kunnen huisvesten, zijn extra levensloopgeschikte woningen nodig. We zetten standaard in op levensloopgeschikte nieuwbouw, maar ook op aanpassing van bestaande woningen. Daarnaast zien we een toenemende begeleidingsvraag vanuit specifieke doelgroepen (denk hierbij onder andere aan uitstroom begeleid wonen en statushouders) ook daar zal actie op ondernomen moeten worden.

### **Landelijke prestatieafspraken**

De woonzorgvisie is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties. De gemeente Rheden heeft de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 in juni 2023 vastgesteld.

Corporaties zorgen ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 woningen worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel de nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.

### **Meerjarige doelen**

Partijen werken aan de volgende doelen:

- We stimuleren dat huurders lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Soms is verhuizen nodig en soms past een individuele woningaanpassing ook.
- Nadrukkelijke aandacht voor het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt; hierdoor komen er (ook) woningen vrij voor andere doelgroepen.

- We zien een toename in de instroom van kwetsbare groepen en een afname van de veerkracht in de wijken. Goede begeleiding is erg belangrijk.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat in ieder geval alle appartementen levensloopgeschikte nultreden woningen zijn (conform woonzorgvisie gemeente Rheden 2023); tenzij dit anders door partijen onderling wordt afgesproken. Eengezinswoningen in de nieuwbouw kunnen met het huidige bouwbesluit altijd levensloopgeschikt worden gemaakt. Dit vraagt wel een investering (denk aan de aanschaf van een traplift).
- Een deel van de woningen voor senioren dienen geclusterde woningen te zijn. Dat betekent dat er gezamenlijke ruimtes zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit kan zowel binnen als buiten.

### ***Prestatieafspraken 2024-2025***

15. In Velp, Rheden en Dieren zetten we in op blijfwijken. We willen dat senioren in hun eigen wijk kunnen blijven wonen, ook als zij zorg nodig hebben. In de blijfwijk is er veel aanbod dat geschikt is voor senioren. De wijk is goed toegankelijk voor senioren en er is ruimte om elkaar te ontmoeten. We stellen een gemeentelijke projectleider aan in Q2 van 2024 voor de duur van 2 jaar die partijen bij elkaar brengt om samen te bouwen aan een blijfwijk. Deze projectleider maakt een Plan van Aanpak in Q4 van 2024. Hierbij is de actieve deelname van een zorgpartij noodzakelijk. Vivare en de HVR denken mee en participeren. In 2025 volgt een evaluatie en daarbij wordt bekeken of het project voort gezet wordt.
16. Er is een toenemende begeleidingsvraag vanuit alle kwetsbare doelgroepen.
  - a) In de eerste helft van 2024 wordt er een plan door de gemeente opgesteld waarin alle doelgroepen in beeld worden gebracht en het plan per doelgroep inclusief begeleiding wordt beschreven. Daarbij wordt ook gekeken naar wat er valt onder maatwerk/ directe bemiddeling, wat er binnen de huisvestingsverordening hierin gedaan kan worden.
  - b) Hiernaast wordt er door Vivare eind 2024 een plan opgesteld met de mogelijkheden voor time-out woningen. Waar kunnen deze woningen, voor wie zijn ze (slachtoffer of dader, welke begeleiding is nodig). Dit om te voorkomen dat mensen op straat komen te staan. Maar ingrijpen is soms wel echt nodig.
  - c) De gemeente start in overleg met Vivare in Q2 van 2024 met het actualiseren van de werkafspraken voor de convenantwoningen (uitstroom begeleid wonen). Daarbij is er ook aandacht voor begeleiding.
17. Al een aantal jaren werken we aan het zoveel mogelijk passend wonen voor senioren. In 2022 is de wooncoach gestart om onder andere doorstroming te bevorderen. De wooncoach wordt ook het komend jaar vanuit de gemeente/ Inluzio ingezet als de raad hiermee instemt bij de begroting voor 2024. Daarnaast is in beeld gebracht door Vivare welke woningen er levensloopgeschikt zijn en gemaakt kunnen worden. De wooncoach stelt in Q3 van 2024 een plan op en daarbij kijken we naar wat is de definitie van levensloopgeschikt, welke woningen voldoen daar al aan, welke woningen zijn met kleinere ingrepen passend te maken in overleg met Vivare. We zorgen dat er voldoende scootmobielstallingen zijn en dat zowel de woningen als de woonomgeving toegankelijk, veilig en prettig zijn. In het plan wordt opgenomen wanneer de woning kan worden aangepast en wanneer verhuizen een betere optie is. Een nieuwe lening Toekomst Bestendig Wonen wordt onderzocht. Dit plan en alle informatie die hier uit komt wordt gedeeld met bewoners.

# Bijlage 1: Afspraken lopend beleid

## Betaalbaarheid

### Het streefhuurbeleid van Vivare

1. Vivare heeft streefhuurbeleid vastgesteld. Bij mutatie is dit leidend. Indien alle woningen opnieuw verhuurd zouden worden dan ziet de verdeling van de huurwoningen over de verschillende huurklassen er als volgt uit:

Cijfers Rheden (31-07-2023)		Stand van zaken 2023 in %	Woningen in absolute aantallen.	Streefhuurbeleid 2023 in %	Streefhuur-beleid in absolute aantallen.
Aantal zelfstandige woningen			5825		5825
Huurklasse 1a		12%	699	12%	699
Huurklasse	1b1	26% totaal	1514	21%	1223
	1b2	70%	2563	43%	2505
Huurklasse 1c		8%	466	8%	466
Huurklasse 2		8%	466	13%	757
Vivare Select		2%	117	3%	175

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. Huurverlaging is mogelijk voor huurders met financiële problemen. De procedure hiervoor is vereenvoudigd en aangescherpt. Vooralsnog volstaat deze manier van werken om de huurders met financiële problemen te helpen. Vivare monitort zorgvuldig hoe het met de betalingsproblematiek gaat en als er bij de HVR of gemeente voorbeelden bekend zijn waarin dit niet goed gaat, dan worden deze gedeeld met Vivare en pakt zij deze op.
4. 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.
5. 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).
6. 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.
7. 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.
8. Partijen spreken af dat het huurbeleid van Vivare met elkaar gedeeld en doorgesproken wordt. Hiertoe spreken we af:
  - a. Vivare organiseert bij wijzigingen in Q1 een bijeenkomst om haar huurbeleid toe te lichten. Daarbij worden gemeente en huurdersvereniging uitgenodigd. In deze bijeenkomst worden ook de cijfers toegelicht over toewijzing, verhuurbaarheid en huurachterstanden.

## Beschikbaarheid

### Voldoende woningen voor senioren

9. Gemeente en Vivare zetten labeling van woningen en directe bemiddeling 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, Dr. Schaepmanstraat, Willem Landrelaan en De Vingerhoed te Dieren, en Blauwe Pad, Massenweg, de Brink, het Veerhuis en Klaproosstraat in Rheden. Woningen in deze complexen worden bij mutatie geadverteerd met voorrang voor senioren (leeftijd vanaf 55 jaar).

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

10. Gemeente en Vivare hebben werkafspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen. Deze worden herijkt in 2024.
11. Om de veerkracht in de wijken te verbeteren benut Vivare de wettelijk vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%) zoals die in de Herziene Woningwet is benoemd. Door middel van die vrije toewijzingsruimte kunnen, daar waar gewenst, middeninkomens (tot € 47.948 eenpersoonshuishoudens, € 51.717 voor tweepersoonshuishoudens en € 55.486 meerpersoonshuishoudens pp 2023) worden gehuisvest voor een betere mix in de wijk. Dit zal worden gedaan op die plaatsen waar de veerkracht in het geding is.

### Behoud sociale huursector

12. 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.
13. 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. Tenzij er overeenstemming is met de HVR hierover.
14. 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. Mogelijkheid voor pacht wordt onderzocht.

## Kwaliteit

### Wijkaanpak

15. Partijen werken samen volgens 'de samenwerkingsovereenkomst aangaande aanpak Velp-Zuid'. Deelgebied 5 wordt in 2024 opgeleverd. Voor deelgebied 3 lopen er gesprekken over de aanpak. De andere deelgebieden zijn afgerond.
16. Vivare en gemeente stemmen met elkaar af met als resultaat een planning voor wijkverbetering waarbij werkzaamheden aan complexen en infrastructuur op elkaar aansluiten.
17. Bij nieuwbouw en groot onderhoud kiest Vivare altijd voor hang- en sluitwerk dat voldoet aan politiekeurmerk. Het keurmerk zelf wordt niet aangevraagd.
18. 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.

19. Gemeente heeft geld gereserveerd voor herstructurering, waaronder de herstructurering van Velp Zuid.
20. De HVR zorgt, in samenwerking met Vivare en gemeente, voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud en herstructurering.

### Leefbaarheid

21. Vivare zet zich in op leefbaarheid, passend binnen het wettelijke maximum van €147,- (prijspeil 01-01-2022) per woning. Dit bedrag is opgebouwd uit personeelskosten (o.a. buurtbeheerders, (senior) klantconsulenten) en investeringen in, en uitgaven aan onder meer schoonmaakacties, veiligheid, preventie.
22. Ik buurt mee! wordt voortgezet. Vivare draagt bij waar mogelijk wanneer het initiatieven betreft bij eigen huurders of buurten. Met "Ik buurt mee" wordt ook een beroep gedaan op de huurders om een bijdrage te leveren aan initiatieven en om meer betrokken te raken bij de buurt. 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.
23. 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.
24. 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.
25. Gemeente en Vivare nemen deel aan het project buurtbemiddeling, hierin werken woningcorporaties en gemeenten samen.
26. De gemeente wil een nieuwe preventieadviseurs werven, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie.
27. Partijen geven uitvoering aan het Hennepconvenant.
28. Het niet onderhouden van tuinen is en blijft een van de grootste ergernissen tussen burens en voor Vivare. In 2023 worden er in de 3 grote kernen opschoon- en opfleurdagen georganiseerd om hier verder mee te gaan.
29. Handhaving blijft belangrijk. Vivare en de gemeente kunnen elkaar hierin goed vinden. Mensen willen wel graag anoniem kunnen melden in geval van overlast.

### Verduurzamen

30. Huurders zijn niet altijd op de hoogte van de mogelijkheden voor woningaanpassingen (bijvoorbeeld 'mijn huis mijn toekomst' en WMO). De Mijn huis mijn toekomst regeling is vervangen door de Toekomst bestendig wonen regeling. Op dit moment wordt de huidige Toekomstbestendig wonen lening onder de loep genomen en afhankelijk van wat de raad besluit komt er mogelijk in 2024 een nieuwe lening waar ook ouderen gebruik van kunnen maken. Partijen spannen zich in om huurders op een goede manier te informeren en op de juiste manier door te verwijzen.
31. Vivare deelt separaat in november van elk jaar met partijen de onderhouds- renovatie-, verduurzamings- en nieuwbouwplannen voor zover bekend, zodat er meer inzicht ontstaat in welke woningen op welke manier en wanneer worden aangepakt. Op basis van dit projectoverzicht gaat de gemeente in Q1 een overleg inplannen om te kijken waar plannen kunnen samenkomen met gemeentelijke plannen op allerlei gebieden. Denk bijvoorbeeld aan de openbare ruimte, vanuit de wamtevisie, het warmtenet, beleid en projecten. Ook klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit en circulariteit worden hierin meegenomen.

## 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 goede 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 intensiveren de monitoringsoverleggen naar 3 keer per jaar (april, juli en september) om de voortgang van de afspraken in de gaten te houden. Halverwege het jaar wordt de monitor ook met de bestuurders besproken. 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 bevragen partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Los van het gezamenlijke bestuurlijke overleg kunnen partijen op verzoek bilateraal overleg voeren.

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.

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 2026: 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 2025: bod Vivare***

Conform de Woningwet brengt Vivare jaarlijks voor 1 juli haar bod uit (zo concreet mogelijk) met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. In het bod volgt Vivare de gewenste prestaties uit de woonvisie, 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 2025: werken aan prestatieafspraken***

In juli/ augustus 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.

### ***November/ december 2025: prestatieafspraken definitief***

Partijen streven er naar de prestatieafspraken af te ronden omstreeks 15 november voor de eerstvolgende twee jaar, met een 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.