

Aan de gemeenteraad

Datum 3 november 2015  
Onderwerp Prestatieafspraken Vivare

Beste Raadsleden,

De gemeente Renkum en Vivare maken om de 4 jaren prestatieafspraken met elkaar, de laatste afspraken dateren van 2010. Het is de hoogste tijd voor een actualisatie van de prestatieafspraken. Belangrijke aanleidingen daarvoor zijn de door u in 2014 vastgestelde Nota Wonen 2014 en de vele recente veranderingen in wet- en regelgeving voor de sociale huursector.

De Woningwet 2015 die op 1 juli is ingegaan vormt een nieuwe basis voor de samenwerking tussen Gemeente, corporaties en huurders. De wet voorziet in een jaarlijkse cyclus van actualisatie van de prestatieafspraken. Deze afspraken zijn daarin een eerste stap. De Nota Wonen en de beleidsvisie van Vivare zijn de basis geweest voor het maken van de afspraken voor de periode 2015-2018.

Het maken van de prestatieafspraken maakt onderdeel uit van de Routekaart uit de Nota Wonen 2014-2018. De doelstellingen in de prestatieafspraken sluiten aan en dragen bij aan de volgende thema's uit de gemeentelijke Nota Wonen:

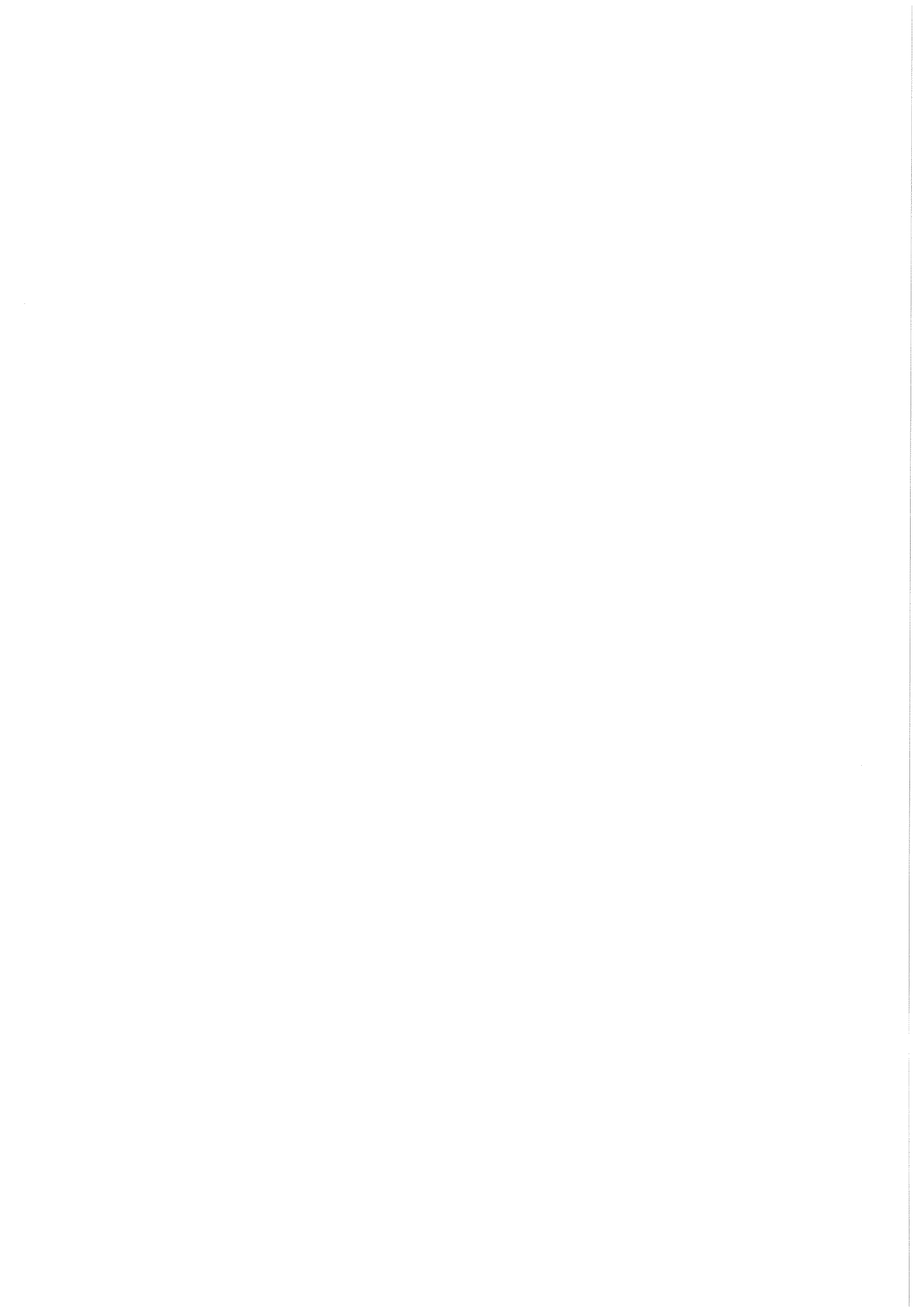
- Kwaliteitsscenario's en herstructurering bestaande woonvoorraad;
- Evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Duurzaam en levensloopgeschikt;
- Wonen met zorg.

In de voorbereiding zijn in een aantal overleggen de gezamenlijke doelstellingen besproken. Op hoofdlijnen zijn Vivare en de gemeenten het eens over deze doelstellingen:

1. Voorzien in een licht groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen
2. Mensen kunnen zo lang mogelijk prettig zelfstandig wonen
3. De bouw en het gebruik van sociale huurwoningen wordt duurzamer.

De belangrijkste afspraken uit de prestatieafspraken 2015-2018 zijn:

<i>Uw brief van</i>	<i>Uw kenmerk</i>	<i>Behandeld door</i> J.A.P. (Jan) Provoost (026) 33 48 402 <a href="mailto:j.provoost@renkum.nl">j.provoost@renkum.nl</a>	<i>Bijlage</i> 1
<i>Verzenddatum van deze brief</i>	<i>Ons kenmerk</i>		



- Vivare wil 62 woningen toevoegen aan de huurvoorraad en mits er geschikte locaties zijn dit uitbreiden tot circa 100 woningen.
- Alle nieuwbouw van Vivare is levensloopgeschikt, Vivare neemt alle WMO-aanpassingen aan woningen over en bij elk nieuwbouwproject realiseert Vivare minimaal één rolstoeltoegankelijke woning als daar op dat moment behoefte aan is. Uitvoeringsafspraken over ondersteuning aan de meest kwetsbare groepen blijven gehandhaafd.
- Standaard verbetert Vivare woningen bij renovatie tot minimaal energielabel C. Vivare en de gemeente gaan 2 pilots uitvoeren met zonnen panelen op woningen van Vivare en 1 project om bij renovatie van woningen extra labelstappen te realiseren.

Niet alle gemeentelijke wensen zijn in de prestatieafspraken opgenomen. De discussie met Vivare in de voorbereiding op deze afspraken betreft vooral het ambitieniveau van Vivare. De veranderende regelgeving en bijvoorbeeld de verhuurdersheffing maken het voor Vivare op dit moment moeilijk om op een aantal punten concrete afspraken te maken over investeringen. De uiteindelijk opgenomen aantallen en afspraken zijn op dit moment het maximaal haalbare. Zo is er bijvoorbeeld geen afspraak gemaakt over de afkoppeling van hemelwater. In de jaarlijkse bijstelling van de afspraken heeft de gemeente de mogelijkheid dit punt en andere punten opnieuw te bespreken.

In nieuwe Woningwet staat dat de huurdersverenigingen mede partij moeten worden bij het maken van prestatieafspraken. Deze wet is op 1 juli van kracht geworden, toen het voorbereidingstraject voor de afspraken al ver gevorderd was. De concept afspraken zijn in september met de huurdersvereniging Renkum en Vivare samen besproken. Ook heeft er een apart gesprek tussen gemeente en de huurdersvereniging plaatsgevonden. Afgesproken is dat alle drie betrokken partijen het komende jaar het proces van samenwerking verder gaan vormgeven.

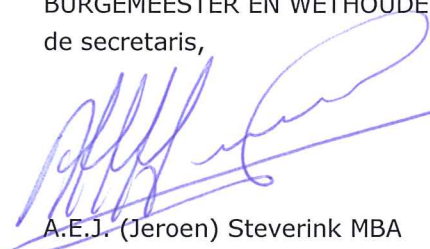
Wij zijn er van overtuigd dat we met deze afspraken een goede basis hebben om ook de komende jaren constructief met Vivare samen te werken. En de jaarlijkse beleidscyclus uit de nieuwe Woningwet verplicht ons jaarlijks om de afspraken tegen het licht te houden. Vanaf dit jaar zullen in ieder geval de huurders daarin een belangrijkere rol gaan vervullen. We zullen er samen met Vivare voor waken dat dit op een goede manier gebeurt.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,

  
A.E.J. (Jeroen) Steverink MBA

  
drs. J.P. (Jean Paul) Gebben

Een afschrift van deze brief is verzonden aan:

Vivare

Bijlage: Prestatieafspraken Vivare Gemeente

Onderwerp

Prestatieafspraken Vivare

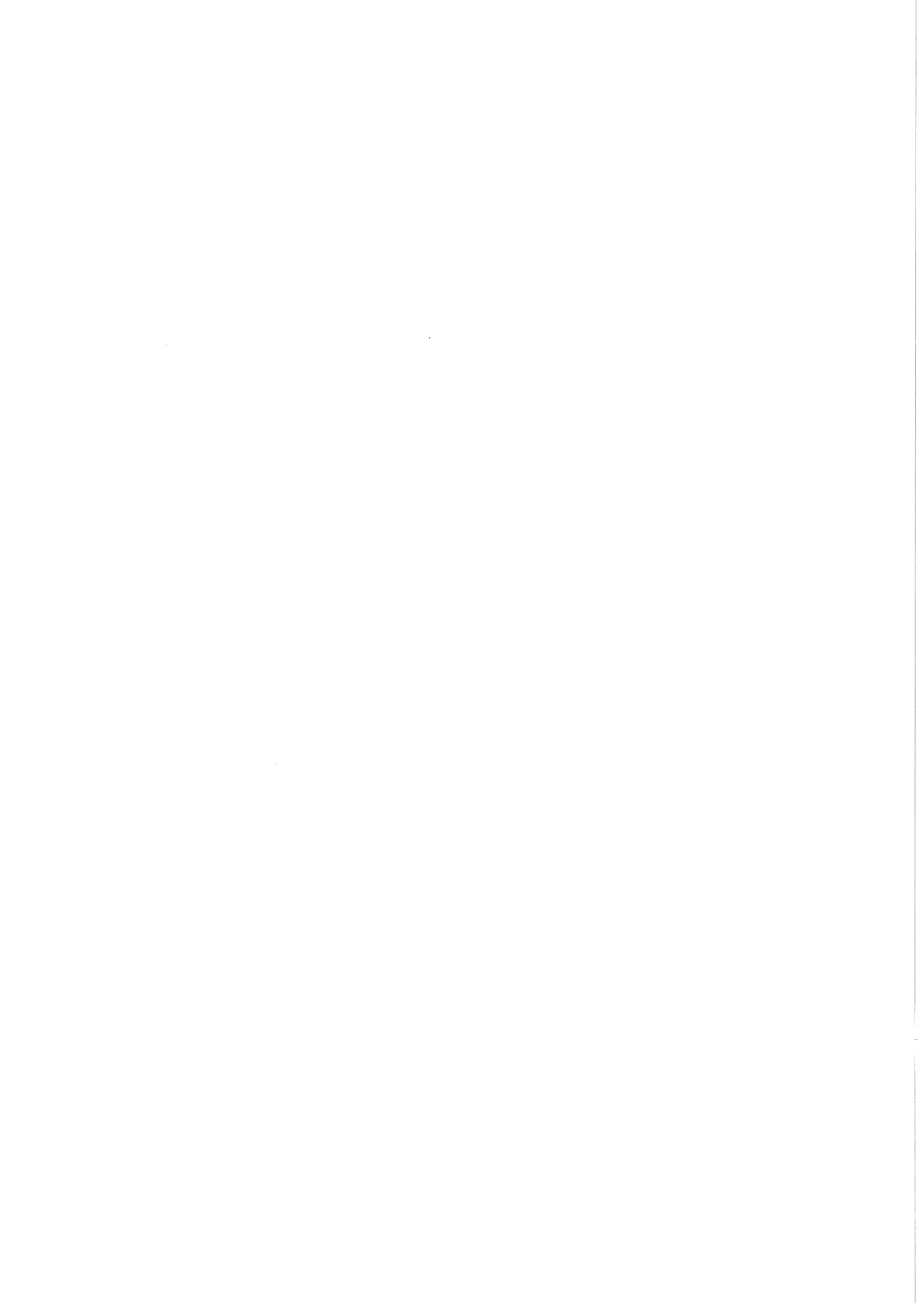
Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

Pagina

2 van 2





# Prestatieafspraken **Vivare** **Gemeente Renkum** 2015 - 2018

## Samenvatting

Vivare en de gemeente Renkum werken samen aan **voldoende goede huurwoningen op de juiste plek voor een juiste prijs**. Meer dan voorheen moet de focus komen te liggen op de kwaliteit en de betaalbaarheid van de bestaande voorraad. We zijn partners die in overleg op zowel strategisch als uitvoeringsniveau samen werken aan deze gezamenlijke doelstellingen:

### 1 Voorzien in de vraag

Na 2020 neemt de vraag naar sociale huurwoningen af. De komende vijf jaar is dat nog niet zo, dan zijn er nog **meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan er nu beschikbaar zijn**. En als er woningen beschikbaar zijn, voldoen die niet altijd aan de vraag van de woningzoekende. Vivare en de gemeenten Renkum willen **voorzien in de lichtgroeiende en veranderende vraag** naar sociale huurwoningen. **Vivare en de gemeente Renkum streven naar de bouw van in totaal 100 nieuwe duurzame woningen**. We spreken af dat we samen zoeken naar geschikte locaties om woningen toe te voegen.

*Vivare en de gemeente Renkum streven naar de bouw van 100 nieuwe duurzame woningen*

### 2 Zorgen voor kwetsbare groepen

Het aantal ouderen en andere mensen die zorg behoeven neemt toe. Vivare en gemeente Renkum willen dat deze mensen zo **lang mogelijk prettig zelfstandig kunnen wonen**. Woningen moeten daarom levensloopbestendiger worden. Bij verhuizing worden **alle aanpassingen die door de gemeente in het kader van de WMO zijn gedaan om langer thuis te kunnen wonen overgenomen** door Vivare. We stemmen

*Nieuwbouw door Vivare is levensloopgeschikt*

onze investeringen om woningen of complexen aan te passen op elkaar af zodat we de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk inzetten. **Nieuwbouw door Vivare is levensloopgeschikt**.

We overleggen samen om te zorgen dat **de aangepaste woningen beschikbaar zijn voor de mensen die ze het hardst nodig hebben**.

### 3 Woningen duurzamer maken

De gemeente Renkum wil in 2040 klimaatneutraal zijn. Vivare levert een bijdrage in het concretiseren van deze afspraak. **Alle nieuwbouw van Vivare is duurzaam**. Bij renovatie van woningen worden woningen verbeterd. Als extra ambitie gaan we samen aan het werk om bij renovatie van **minimaal één woningcomplex extra labelstappen** te maken. En we gaan als pilot bij twee complexen samen werken aan **het mogelijk maken van de collectieve opwekking van zonne-energie**. De gemeentelijke wijkaanpak om bewoners te ondersteunen bij verduurzaming is ook beschikbaar voor huurders.

*Alle nieuwbouw van Vivare is duurzaam*



# Prestatieafspraken Vivare - Gemeente Renkum

## Inleiding

Vivare en de gemeente Renkum hebben in 2010 prestatieafspraken gemaakt voor de periode tot en met 2014. Met het vaststellen van de Nota Wonen 2014 door de gemeenteraad van Renkum ligt er een basis voor het actualiseren van deze afspraken voor de periode 2015-2018.

De afgelopen periode hebben Vivare en de gemeente constructief samengewerkt aan het verbeteren van de voorraad betaalbare huurwoningen. Direct zichtbaar resultaat is de realisatie van het project Bergerhof. Daar is door middel van Community Planning een project gerealiseerd dat hoog wordt gewaardeerd bij bewoners en woningzoekenden. En door de sloop en nieuwbouw is een aanzienlijk deel van de woningvoorraad van Vivare duurzamer en levensloopbestendiger geworden. Maar ook bijvoorbeeld de huisvesting van statushouders is de laatste jaren in goede samenwerking uitgevoerd, taakstellingen hierover zijn meestal behaald.

Zowel corporaties als gemeenten bevinden zich in een periode met veel veranderingen. Veel van deze veranderingen zijn nog in gang, wat de nodige onzekerheden voor zowel gemeente Renkum als Vivare met zich mee brengt. De nieuwe Woningwet zegt iets over de veranderende verhouding tussen gemeenten en corporaties, maar wat dat in de praktijk betekent is nog niet volledig duidelijk, dat moeten gemeente en Vivare het komende half jaar samen uitwerken.

Wat blijft is dat Vivare en de gemeente samen streven naar voldoende **goede sociale huurwoningen op de juiste plek voor een juiste prijs**. Dit uitgangspunt is de basis voor onderstaande afspraken. Op basis van deze afspraken zullen Vivare en de gemeente de komende jaren blijven samenwerken. Waar mogelijk zijn de afspraken precies en kwantitatief ingevuld, waar nodig zijn de afspraken meer algemeen zodat er ruimte is om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen of om zaken verder uit te werken.

*Vivare en de gemeente streven samen naar voldoende goede sociale huurwoningen op de juiste plek voor een juiste prijs*

De Woningwet 2015 schrijft voor de Vivare voor jaarlijks voor 1 juli een bod moet doen dat leidt tot actualisatie van de prestatieafspraken. Hierin kunnen Vivare en de gemeente Renkum inspelen op ontwikkelingen, bijvoorbeeld in de woningmarkt of wet- en regelgeving.

De bestaande structuur met ambtelijk en bestuurlijk overleg blijft gehandhaafd en wordt waar nodig afgestemd op de beleidscyclus uit de nieuwe Woningwet

## Meebewegen van groei naar stabilisatie, kwaliteit en betaalbaarheid centraal

Uit verschillende analyses komt naar voren dat na 2020 de vraag naar huurwoningen gaat afnemen. Op de korte termijn is de vraag nog wel groter dan het aanbod. Deze ontwikkeling geeft richting aan de doelstellingen. Op korte termijn willen we nog huurwoningen toevoegen, maar we moeten rekening houden met een afnemende vraag op de langere termijn. En meer dan voorheen moet de focus komen te liggen op de kwaliteit en de betaalbaarheid van de bestaande voorraad, de nieuwbouw moet vooral worden gezien als middel om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren. We moeten inspelen op de groeiende vraag naar 3- en 4 kamerwoningen en woningen moeten duurzamer en levensloopgeschikter worden.

*De gezamenlijke doelstellingen van Vivare en de gemeente Renkum zijn:*

- 1. Voorzien in een licht groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen;*
- 2. Mensen kunnen zo lang mogelijk prettig zelfstandig wonen;*
- 3. De bouw en het gebruik van sociale huurwoningen wordt duurzamer.*



# Doelstelling 1

## Voorzien in een licht groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen

### Achtergrond

Uit prognoses concluderen Vivare en de gemeente gezamenlijk dat er een lichtgroeiende vraag naar sociale huurwoningen is de komende vier jaar. In de Nota Wonen 2014 van de gemeente staat dat de sociale huurvoorraad moet toenemen met 200 woningen. In het traject 'wonen en zorg' biedt de gemeente ook ruimte voor toevoegingen van circa 110 sociale huurwoningen in het segment verzorgd wonen. Deze grotendeels sociale huurwoningen worden door andere partijen dan Vivare gerealiseerd. Uitgangspunt voor de prestatieafspraken met Vivare is daarom een toename van circa 100 reguliere woningen van de huurvoorraad van Vivare (inclusief lopende projecten). De verkoop van een aantal woningen door Vivare betekent geen afname van de totale voorraad betaalbare huurwoningen, deze woningen blijven als betaalbare huurwoningen op de markt.

De trend voor de komende vier jaar is: afbouw van kleinere (1- en 2-kamer) woningen en een toename van 3- en 4-kamerwoningen.

### Afspraken

De gemeente Renkum biedt ruimte voor de toevoeging van circa 110 woningen in de categorie verzorgd wonen. Een groot deel van deze woningen zal worden gerealiseerd in het kader van de transformatie van bestaande verzorgingstehuizen. **De gemeente spant zich in om er voor te zorgen dat 80% van deze toevoeging uit sociale huur bestaan.**

**Vivare streeft naar de bouw van 62 nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Geprognostiseerd voor de komende vier jaar zijn de volgende projecten:**

Project	Aantal woningen	Grondgebonden	Appartementen	Tot aftoppingsgrens <sup>1</sup>	Tot maximale huurgrens
<i>Wolfsheide</i>	14	14			14
<i>'t Haegendal Renkum</i>	22	22			22
<i>Oosterbeek Dennenkamp</i>	14		14		14
<i>Groeneweg Renkum</i>	5	5			5
<i>Hogenkampseweg</i>	7 (38 sloop, 45 nieuwbouw)	7		45	
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>14</b>	<b>45</b>	<b>55</b>

**Gemeente Renkum en Vivare onderzoeken samen of er geschikte locaties beschikbaar zijn zodat het aantal nieuwbouwwoningen kan toenemen tot 100 of meer sociale huurwoningen.**

**Vivare stelt de betaalbaarheid van haar voorraad centraal** en legt de focus op woningen in de goedkope en betaalbare voorraad. Bij iedere mutatie kijkt Vivare naar een passende prijs van een woning<sup>2</sup>, waarbij Vivare rekening houdt met voldoende woningen onder de aftoppingsgrens.

**De gemeente organiseert een verhuurdersoverleg** om het inzicht in de huurmarkt te vergroten, en waar mogelijk afstemming tussen verhuurders te organiseren. Dit is mede gericht op het zorgen voor voldoende huurwoningen in de prijscategorie boven de hoge aftoppingsgrens. **Vivare participeert in dit overleg.**



# Doelstelling 2

## Mensen kunnen zo lang mogelijk prettig zelfstandig wonen

### Achtergrond

Door het rijksbeleid ten aanzien van langer zelfstandig wonen, neemt de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en andere zorgbehoevenden toe. Om de gemeentelijk uitgaven in het kader van de WMO zo beperkt mogelijk te houden is het van belang dat zo veel mogelijk woningen geschikt zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. Afgelopen jaren heeft Vivare in de nieuwbouw aangepaste woningen in het programma opgenomen.

Sommige doelgroepen zijn extra kwetsbaar bijvoorbeeld mensen met financiële of relationele problemen of statushouders. Gemeente Renkum en Vivare zorgen voor een optimale gegevensuitwisseling zodat beide partijen hun verantwoordelijkheid kunnen nemen.

### Afspraken

**De door Vivare nieuw te realiseren woningen zijn levensloopgeschikt** (conform definitie van de nieuwe huisvestingsverordening<sup>3</sup>).

**Vivare is bereid om bij nieuwbouwprojecten minimaal één woning rolstoeltoegankelijk en rolstoel-doorankelijk te maken mits het sociaal loket een geschikte kandidaat aandraagt en de kandidaat vroegtijdig bekend is bij Vivare. De bouwtechnische eisen daarvoor worden vroegtijdig afgestemd met het sociaal loket.**

**De aanpassingen aan woningen die plaatsvinden in het kader van de WMO om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen worden door Vivare overgenomen.**

Het sociaal loket van de gemeente Renkum krijgt af en toe aanvragen voor aanpassingen van woningen in het kader van de WMO, die mogelijk vallen onder de onderhoudsplicht van Vivare. Concrete gegevens hierover ontbreken. **De gemeente Renkum onderzoekt welke aanpassingen er in het kader van de WMO gedaan zijn in woningen van Vivare.** Indien noodzakelijk gaan Vivare en de gemeente in overleg over de verantwoordelijkheid en de kosten van de investeringen die nodig zijn om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.

**De gemeente Renkum en Vivare maken uitvoeringsafspraken over het zo lang mogelijk beschikbaar houden van aangepaste woningen voor de doelgroep** (op basis van de nieuwe vast te stellen huisvestingsverordening).

**De gemeente Renkum en Vivare actualiseren uitvoeringsafspraken over uitwisseling van informatie ten aanzien van betalingsachterstanden en schuldhulpverlening.** Hierbij wordt ook andere relevante informatie betrokken, zoals bijvoorbeeld (voorgenomen) huisuitzettingen.

**De gemeente Renkum en Vivare actualiseren uitvoeringsafspraken ten aanzien van de huisvesting van statushouders** (op basis van de nieuwe vast te stellen huisvestingsverordening).

**Het gemeentelijk programma om bewoners te ondersteunen bij levensloopgeschikt maken van woningen is ook beschikbaar voor huurders.** Het gaat daarbij om Bewust Wonen.

Binnen de geldende gemeentelijke kaders **geven de gemeente Renkum en Vivare bewoners de ruimte om hun directe woonomgeving zelf in te richten en te beheren** (bijvoorbeeld speeltuinen, groen en achterpaden).



# Doelstelling 3

## De bouw en het gebruik van sociale huurwoningen worden duurzamer

### Achtergrond

De gemeente Renkum is ambitieus ten aanzien van duurzaamheidsdoelstellingen. Ook Aedes heeft een convenant afgesloten om de woningvoorraad te verduurzamen. Dat nieuwbouw zo duurzaam mogelijk is, is min of meer vanzelfsprekend. De grootste opgave is het verduurzamen van de bestaande voorraad. Hiermee is ook de grootste milieuwinst te behalen

### Afspraken

**Alle nieuw door Vivare te realiseren woningen hebben een GPR-score van gemiddeld 7 op alle thema's.**

**Gemeente Renkum en Vivare zoeken twee complexen waar collectieve opwekking van zonne-energie mogelijk is** en spannen zich samen in om hiervoor een partij te vinden voor installatie en beheer van de zonnepanelen en bijbehorende installatie. We zullen deze pilots evalueren en als ze succesvol verlopen zullen we afspraken maken over het vervolg.

**Vivare streeft naar energetische verbetering van 70 bestaande woningen** die ten minste Label C krijgen na renovatie. De gemeente en Vivare gaan zich voor minimaal één complex **gezamenlijk inspannen om extra labelstappen te realiseren.**

**Bewoners van huurwoningen mogen zelf zonnepanelen installeren**, als de woning daarvoor geschikt is. Bij verhuizing moeten bewoners de panelen meenemen of doorverkopen aan de nieuwe huurder.

**Het gemeentelijk programma om bewoners te ondersteunen bij verduurzaming is ook beschikbaar voor huurders.** Het gaat daarbij om de wijkgerichte aanpak.

---

#### Noten:

- Huurprijsgrenzen (prijspeil 2015):

Aftoppingsgrens 1 en 2 personen:	€ 576,87
Aftoppingsgrens 3 personen of meer:	€ 618,24
Maximale huurprijsgrens huurtoeslag:	€ 710,68
- Vivare moet zich houden aan de Passendheidsnorm. De passendheidsnorm houdt in dat aan ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens.
- Het standaard programma van eisen van Vivare komt nagenoeg volledig overeen met de voorschriften uit de verordening. Vivare kijkt alleen af wat betreft de voorkeurslengte van het aanrechtblad en een tweede toilet bij woningen met meer dan twee slaapkamers (Vivare legt wel de loze leidingen aan)

# **Prestatieafspraken **Vivare****

# **Gemeente Renkum**

## **2015 - 2018**

Arnhem, 3 november 2015

Dhr. drs. W.J.M. Angenent  
*Directeur Bestuurder Vivare*

Dhr. mr. J. Verstand  
*Wethouder gemeente Renkum*