

Bod 2022 voor de gemeente **Renkum**

Vivare legt hierbij haar bod voor 2022 aan u voor. Dit bod beschrijft onze bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid van uw gemeente. Hierin leest u dat we de richting die we de afgelopen jaren hebben ingezet grotendeels doorzetten. De opzet en inhoud van het bod lijkt dan ook veel op het bod van vorig jaar.

In het bod voor 2022 is te lezen dat onze ambities hoger zijn, maar de financiële condities maken dat we deze niet in z'n geheel kunnen realiseren. De Wet eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing zorgen voor minder inkomsten. Bovendien neemt de verhuurdersheffing fors toe door de stijging van de WOZ-waarden. We hebben daarom gekozen om meer te lenen om zoveel mogelijk ambities te realiseren.

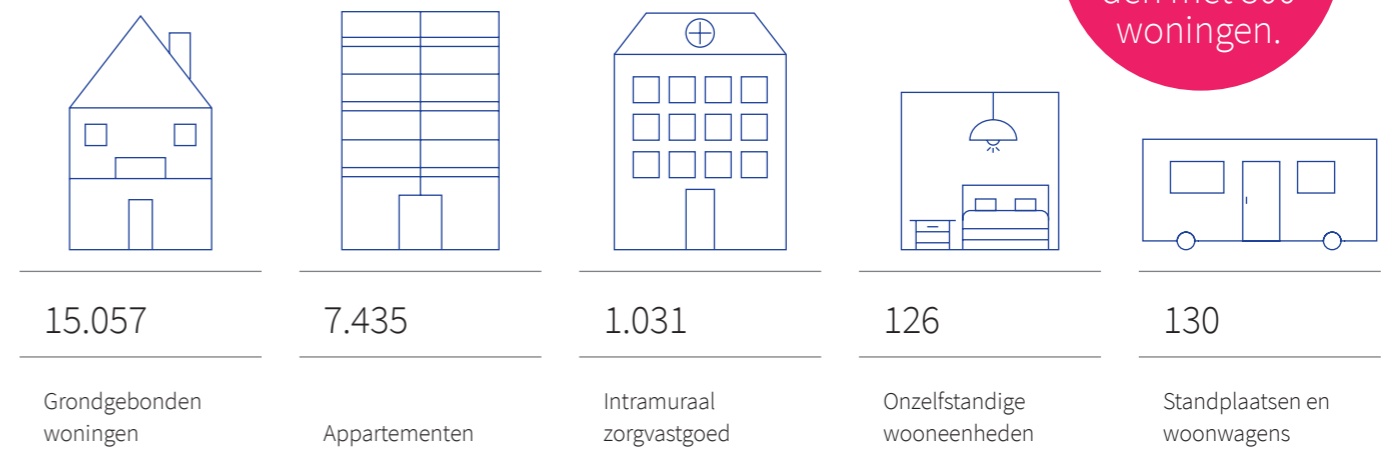
In de uitvoering hebben we jullie hulp ook nodig. We hopen en hebben het vertrouwen dat onze samenwerking het mogelijk maakt

om gezamenlijk te werken aan de doelen om onze huurders prettig te laten wonen! We nodigen de gemeente uit om een actieve rol te pakken in de samenwerking met Vivare. Op die manier vinden we elkaar sneller en kunnen we in zowel het sociale als fysieke domein projecten starten en vlot trekken.

De eerste drie pagina's gaan over Vivare totaal. Daarna zoomen we in op de specifieke gemeente.

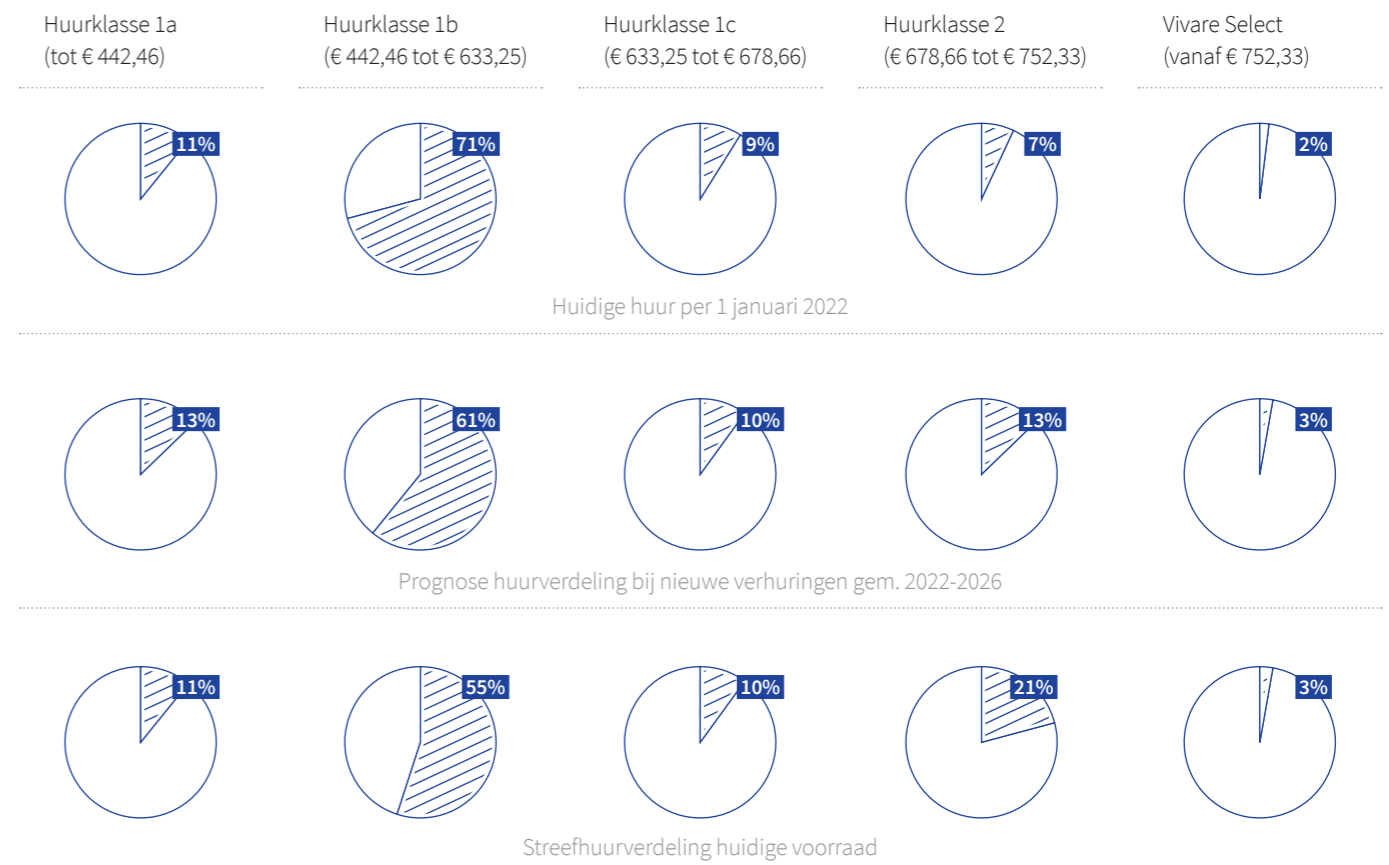
We willen onze portefeuille uitbreiden met 800 woningen.

Vivare totaal beschikbaarheid per 1 januari 2021



Vivare totaal betaalbaarheid

We hebben ons huurbeleid in 2020 aangepast om meer (huurklasse 2) beschikbaar te hebben. woningen voor jongeren (huurklasse 1a) en middeninkomens

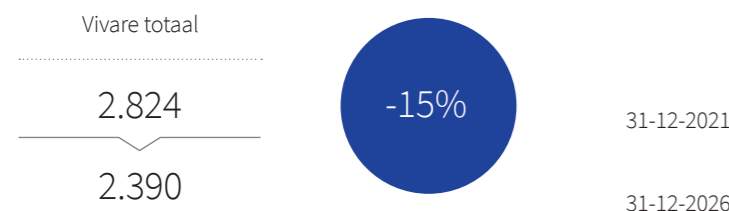
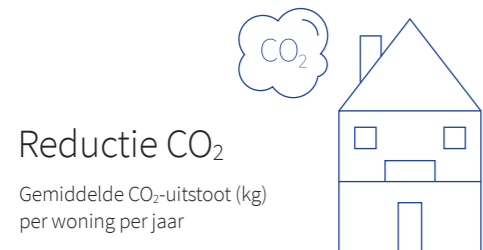


“Gezamenlijk werken aan doelen om huurders prettig te laten wonen.”

Vivare totaal duurzaamheid

Het Rijk schrijft een nieuwe methodiek (NTA 8800) voor het vaststellen van energieprestaties voor. De EI komt hier mee als indicator te vervallen. In dit bod geven we als voorbeeld de CO2

reductie en de vermindering van het fossiele energieverbruik op basis van onze voorgenoemde maatregelen.



Keuzes voor een passend en betaalbaar (t)huis nu en in de toekomst.

Voor onze huurders in Arnhem, Duiven, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Westervoort

Leefbaarheid

Een plek waar het fijn wonen is

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Passende betaalbare en beschikbare woningvoorraad

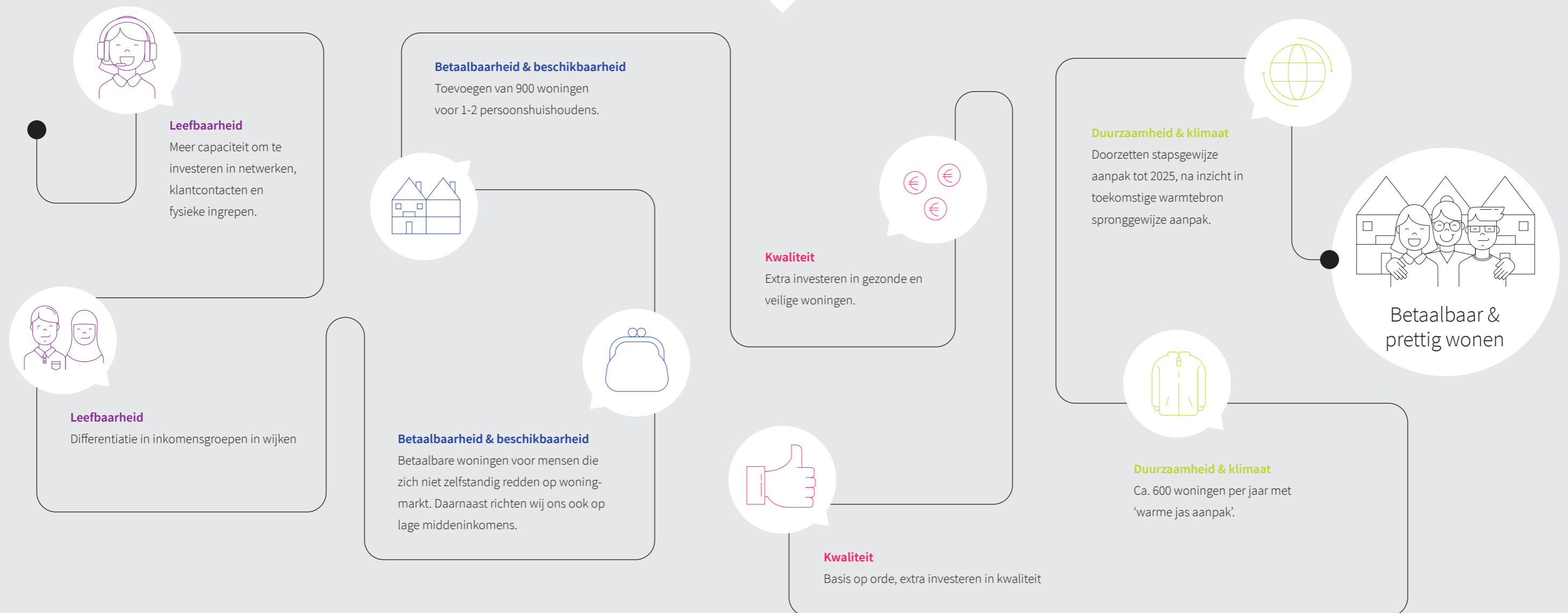
Kwaliteit

Een woning waar de huurder prettig in kan (blijven) wonen

Duurzaamheid & klimaat

Samen op weg naar duurzaam wonen en werken

Vivare ziet de kwetsbaarheid in de wijken verder toenemen. We geven daarom meer prioriteit aan leefbaarheid. Door meer inzet achter de voordeur, in samenwerking met stakeholders. Daarnaast vergroten we onze inzet op de prioriteitsopgave van de kwaliteitsslag in onze portefeuille. Zodat onze huurders nog meer tevreden zijn over de kwaliteit van de woning. De kosten voor dagelijks onderhoud stijgen fors, mede als gevolg van kostenstijgingen, de lange woonduur van onze huurders en de kwetsbaarheid van de nieuwe huurders. De middelen voor het dagelijks onderhoud houden wij gelijk ten opzichte van vorig jaar (toen hadden we al €5 miljoen extra ingerekend). Voor gezonde financiën willen we onze uitgaven voor kwaliteit en duurzaamheid met eigen operationele kasstromen kunnen betalen en niet te veel lenen. Jaarlijks zijn we al een flink deel van onze kasgelden kwijt aan de verhuurderheffing. We zijn dan ook genoodzaakt om onze inzet op duurzaamheid te matigen. Hoewel we het tempo aanpassen, voorzien we nog altijd jaarlijks ongeveer 600 woningen van een 'warme jas'.



Financieel Vivare totaal

Afgelopen jaar stond de verdien capaciteit van woningcorporaties door overheidsmaatregelen (stijgende verhuurderheffing, huurverlaging en huurbetrouwings) onder druk. Terwijl onze maatschappelijke opgave en ambities onverminderd groot zijn. Net als andere corporaties ziet Vivare dat beschikbare middelen en de opgave niet in balans zijn. Ook de effecten van de coronacrisis maken onze (financiële) prognoses onzeker. Vivare is financieel gezond en wil blijvend een maatschappelijke bijdrage kunnen leveren. Onze huuropbrengsten investeren we hiervoor in leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en klimaat. Hierbij wordt onze inzet mede bepaald door onze financiële mogelijkheden. Om onze volledige woonagenda te realiseren is in een nieuw regeerakkoord een ander financieel speelveld nodig. Vivare wil namelijk nu, maar ook in de toekomst, blijven bouwen op een duurzaam verdienmodel. Een belangrijke thermometer hiervoor is de ICR: we willen minimaal 1,6 keer de rente kunnen betalen uit onze bedrijfsvoering (vanuit AW min. 1,4 ICR eis). Zo houden we voldoende financiële ruimte om onverwachte tegenvallers (bijvoorbeeld rentestijgingen of extra heffingen) op te vangen en kunnen we onze maatschappelijke bijdrage ook op lange termijn deels met 'eigen geld' blijven betalen.

In dit bod hebben we gekeken wat nodig is om onze doelstellingen op leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en klimaat te bereiken. We kiezen voor een grotere inzet op leefbaarheid en kwaliteit. Ook willen we een substantiële bijdrage leveren aan het terugdringen van het woningtekort. Tot slot zetten we in op het terugdringen van de CO2-uitstoot door onze woningen van een 'warme jas' te voorzien, maar door het huidige financiële speelveld in een wat lager tempo dan we zouden willen.

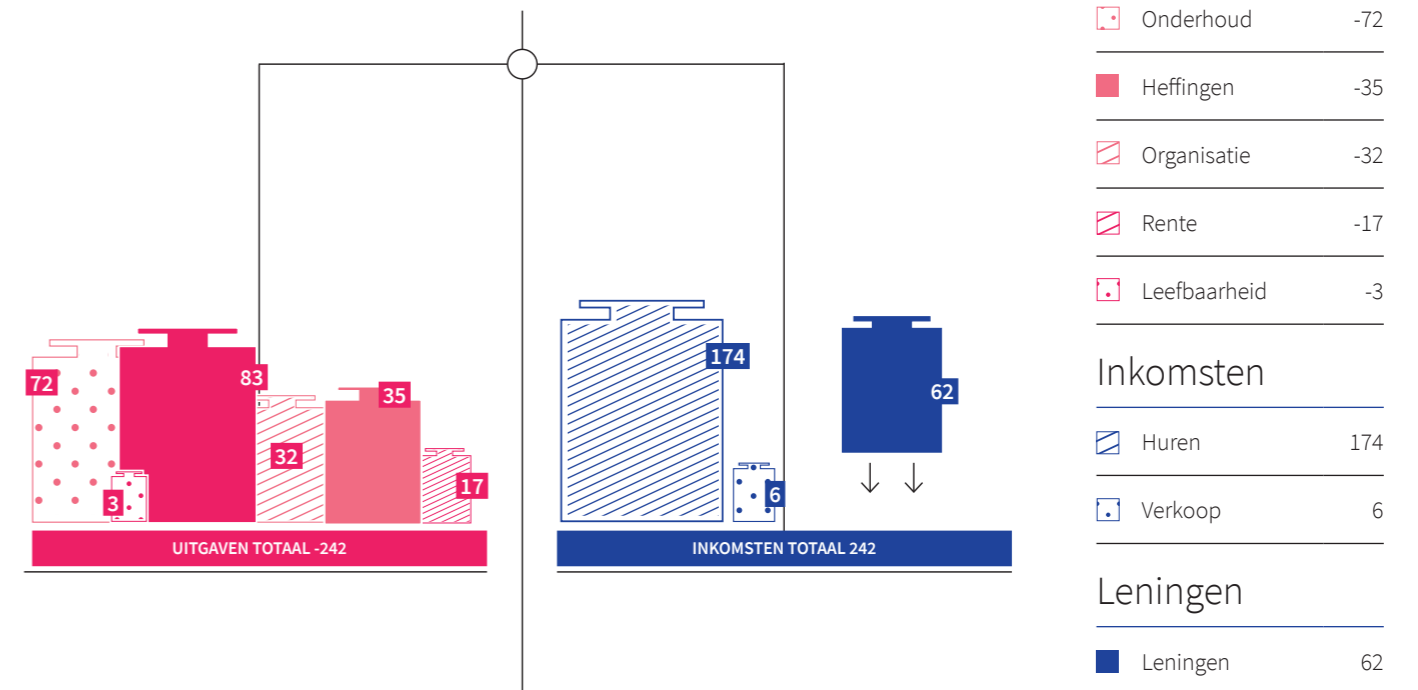
Na noodzakelijke uitgaven voor onze bedrijfsvoering, onderhoud en leefbaarheid en afdracht van alle heffingen resteert een bedrag van ca. € 32 miljoen per jaar. Na betaling van rente (€ 17 miljoen) blijft € 15 miljoen over om te besteden. Dit bedrag gebruiken we samen met de inkomsten uit verkoop (€ 6 miljoen) om te investeren in bestaand en nieuw vastgoed (€ 83 miljoen). Per saldo lenen we jaarlijks een bedrag van ca. € 62 miljoen bij (bod vorig jaar: € 52 miljoen). De eerste jaren voldoen we niet aan onze eigen ICR-norm. Dit accepteren we omdat we in deze jaren incidenteel extra Vennootschapsbelasting betalen (€ 4 miljoen). Mede geholpen door een lage rente en de verwachte subsidies op nieuwbouw en duurzaamheid zal de ICR vanaf 2024 naar verwachting weer boven onze norm van 1,6 uitkomen. Bij deze lage rente neemt het renterisico op lange termijn toe. Onze leningportefeuille groeit met ca. € 310 miljoen (+55%) in de komende jaren. Vanaf 1 augustus geldt een nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeenten en WSW. Voor nieuwe leningen van Vivare zal elke gemeente naar rato garant staan.

We willen tempo blijven maken op het bereiken van onze ambities. Onze gezonde financiële uitgangspositie en de lage rente zorgen ervoor dat we de komende jaren grote bedragen kunnen bijlenen om te investeren en onze ambities te bereiken.

Tegelijkertijd zijn er veel onzekere externe factoren en staat ons duurzaam verdienmodel onder druk. De ontwikkeling van rente en prijsinflatie, de grote vraag naar bouwmaterialen, de richting die een nieuwe regering kiest voor de woningmarkt, de grote afhankelijkheid van kortingen op de verhuurdersheffing en bijbehorende wet- en regelgeving zijn medebepalend voor de houdbaarheid van de gemaakte keuzes. We blijven deze factoren dan ook goed in de gaten houden om tijdig bij te kunnen sturen of onze ambities aan te passen, mocht dat nodig zijn.

Vivare totaal financiën

Hieronder laten we zien wat de balans tussen uitgaven en inkomsten van Vivare gemiddeld van 2022-2026 op jaarbasis is (in miljoenen euro's).



Vivare totaal kengetallen

Ontwikkeling van de belangrijkste financiële kengetallen.

	ICR	LTV
	Norm AW en WSW 1,4	Norm AW en WSW 85%
2022	1,4	51
2023	1,5	55
2024	1,8	59
2025	1,7	65
2026	1,8	67

“Net als andere corporaties ziet Vivare dat beschikbare middelen en de opgave niet in balans zijn.”

Leefbaarheid

Veerkracht in de wijk

Vivare maakt zich zorgen om de kwetsbaarheid in onze wijken. De grotere instroom van huurders met een beperkte zelfredzaamheid in een wijk waar zij geconcentreerd samenwonen, zorgt ervoor dat ook de samenredzaamheid onder druk staat. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met de eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen.

De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in onze woningen verder toegenomen.

Regionale afstemming woningbouw en doelgroepen

Vivare wil daarom aandacht vragen voor regionale afstemming van de woningbouwopgave, zodat wijken hun veerkracht behouden. Er zijn grofweg drie soorten wijken:

- Wijken waar een toename van kwetsbare bewoners samengaat met een toename van de overlast en een afname van de veiligheid. Daar is de veerkracht in het geding. De leefbaarheid wordt niet alleen laag beoordeeld, maar daar is ook een grote kans dat de situatie verder gaat verslechteren.
- Wijken waar de leefbaarheid op dit moment niet in het geding is, maar de veerkracht wel. In deze wijken is de urgentie om maatregelen te treffen zoals in de hiervoor genoemde niet-veerkrachtige wijken minder, maar ook deze wijken vragen aandacht. Voorkomen moet worden dat wijken in een vervalspiraal raken.
- Wijken waar de leefbaarheid hoog scoort en die ook veerkrachtig zijn. Juist omdat deze wijken veerkrachtig zijn, kunnen ze een bijzonder waardevolle rol vervullen. Hier leidt een toename van kwetsbare bewoners – bijvoorbeeld als gevolg van lagere huren, aanbieden woonzorgconcepten en directe bemiddeling bijzondere doelgroepen - immers niet tot onvoldoende veerkracht. Ze kunnen hierin de contramal zijn voor de aanpak van de minder veerkrachtige delen van ons werkgebied.

Graag willen wij in 2022, samen met de gemeenten en netwerkpartners, via deze lijn werken aan de veerkracht in onze wijken. In onze aanpak maken wij onderscheid tussen het omgaan met kwetsbaarheid en het tegengaan van kwetsbaarheid. Zodat we op wijkniveau de goede maatregelen treffen voor een mix van doelgroepen, inkomensgroepen en de noodzakelijke zorginfrastructuur. Aangezien het ook betrekking heeft op programmering van het koopprogramma, vraagt dit inzicht en inzet van elkaars expertise en pro-actief werken. Wij leveren daaraan graag onze bijdrage.

Toewijzing middeninkomens

Vivare wil de wettelijk vrije toewijzingsruimte (15%) benutten om, daar waar gewenst, midden- en hoge inkomens te huisvesten. Hier ligt een relatie met de afstemming over veerkracht in de wijken.

Experimenteeruimte

Binnen het woonruimteverdeelsysteem is ruimte voor het inzetten van maatwerk. Dit maatwerk wil Vivare deels inzetten om in wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat huurders direct te bemiddelen naar een woning. Deze huurders worden geselecteerd middels 'sollicitatie' gesprekken op het bijdragen aan het schoon, heel en veilig houden van de wijk en iets overhebben voor andere bewoners.

Extra budget leefbaarheid

Om leefbare wijken te realiseren is het van cruciaal belang dat we weten wat er speelt bij de klant. Vivare kiest ervoor om het leefbaarheidsbudget verder te verhogen. De inzet op leefbaarheid betekent, naast het doen van fysieke ingrepen, het aanpakken van overlastsituaties en persoonlijk contact. Bijvoorbeeld het project 'achter de voordeur'. Ook betekent het dat we vooral intensief willen samenwerken met andere partijen, zoals sociaal wijkteams. Om dit samenwerken mogelijk te maken is extra inzet van medewerkers nodig en tegelijkertijd budget om de afgesproken aanpak te kunnen uitvoeren. Vivare zet huismeesters, wijkbeheerders en (senior) klantconsulenten in om problemen achter de voordeur aan te pakken. We zijn zichtbaar in de wijk aanwezig, houden daar waar nodig spreekuren en nemen deel aan overleggen in de wijk. Vivare kiest ervoor om bij onderhouds- en duurzaamheidsprojecten ook achter de voordeur te komen. Zo kunnen we sociale problemen opsporen en deze met de samenwerkingspartijen aanpakken.

Renkum

1. Inzet in de wijk

Vivare neemt onder de noemer sociaal beheer maatregelen die overlast tegengaan, de participatie van huurders vergroot en bijdraagt aan een aangename, schone en veilige leefomgeving. Hierin werken we samen met de gemeente en andere netwerkpartners. We ondersteunen en faciliteren buurtinitiatieven als er sprake is van onvoldoende zelfredzaamheid. Vivare staat positief tegenover de financiële bijdrage aan de inhuur van een zorgverbinder in de wijk. Dit heeft een positief effect op

de capaciteit van politie, de acute zorg, de woningcorporatie en het sociaal domein, maar ook op het veiligheidsgevoel van alle inwoners. Met deze functie willen we een preventieve en proactieve aanpak realiseren. We verwachten dat door sneller de juiste zorg in te zetten, escalaties verminderen en daarmee de extra zorgkosten dalen. Maar bovenal zorgt een zorgverbinder voor een sterker gevoel van veiligheid voor alle inwoners.

2. Complexe overlastsituaties

Vivare en de gemeente weten elkaar bij overlastsituaties goed te vinden. Vivare heeft een belangrijke signaalfunctie en kan doorpakken als aanpak hulpverlening niet (meer) werkt. Wij leveren een actieve bijdrage aan het overleg MDO zorg en veiligheid. Wij vragen de gemeente om bij complexe, langdurige overlast en burencollicten en/of zorgelijke situaties de regie

(over) te nemen. Het is op dit moment niet altijd duidelijk hoe de gemeente binnen het sociaal domein is georganiseerd en hoe zij hun regierol pakken. Ook lijkt de gemeente zelf niet altijd op de hoogte van interne organisatie en dat casussen afgestemd kunnen worden in het casusoverleg. We vragen de gemeente hier duidelijkheid over te geven.

3. Zorgelijke situaties en kwetsbare bewoners

We zien een toename in de instroom van kwetsbare groepen en een afname van de veerkracht in de wijken. Het opzetten van een methode voor zachte landing is nog niet van de grond gekomen.

Dat is in onze optiek echt nodig. Graag de handen ineenslaan en oppakken in 2022.

“We maken ons zorgen om de kwetsbaarheid in onze wijken.”

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Druk op de woningmarkt

De druk op de sociale huurmarkt neemt toe. Wij hebben als doel om voldoende betaalbare en beschikbare woningen te bieden voor mensen die zich niet zelfstandig redden op de woningmarkt. Om dat doel te behalen, breiden we de komende jaren onze portefeuille uit. Verwacht wordt dat de behoefte aan sociale huur op korte termijn hoog is en daarna stabiliseert. Vooral op de korte/middellange termijn is het gewenst om ongeveer 1000 woningen toe te voegen in het werkgebied van Vivare. Dit betreft een investering in nieuw te bouwen woningen van € 254 miljoen.

Transformatieopgave

Vivare heeft het afgelopen jaar door Companen een verdiepend onderzoek laten uitvoeren naar de transformatieopgave. De markt vraag naar sociale huurwoningen richting 2035 verandert van samenstelling, net zoals de huishoudsamenstelling dat doet. Het bestaat vaker uit lage inkomens en nog vaker uit alleenstaanden.

Opvallend is dat op dit moment het aandeel ouderen wonend in een sociale huurwoning behoorlijk hoger is dan in de particuliere huur- en koopsector. De vergrijzing in de corporatiesector is in deze regio al in een vergevorderd stadium. De vergrijzing van de komende vijftien jaar zal vooral plaatsvinden door de toename vanuit de generatie welvarende 'babyboomers', vaak woonachtig in de koopsector. De markt vraag die de toekomstige welvarende groep ouderen stellen, landt vooral in het middeldure huur- en in het koopsegment. Wij zien een veranderende vraag vanuit de doelgroep, zowel door de verandering van huishoudgrootte als lagere inkomens en de vergrijzing.

Uit het onderzoek springt vooral het (potentiële) overschot aan (grote) eengezinswoningen in het oog en het tekort aan kleine grondgebonden woningen en appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens. Deze transformatieopgave vullen wij in door in het algemeen deze twee typen, welke voor uiteenlopende doelgroepen inzetbaar zijn, te hanteren bij de nieuwbouwplannen en op termijn grote eengezinswoningen af te stoten.

Samenwerken aan nieuwbouw

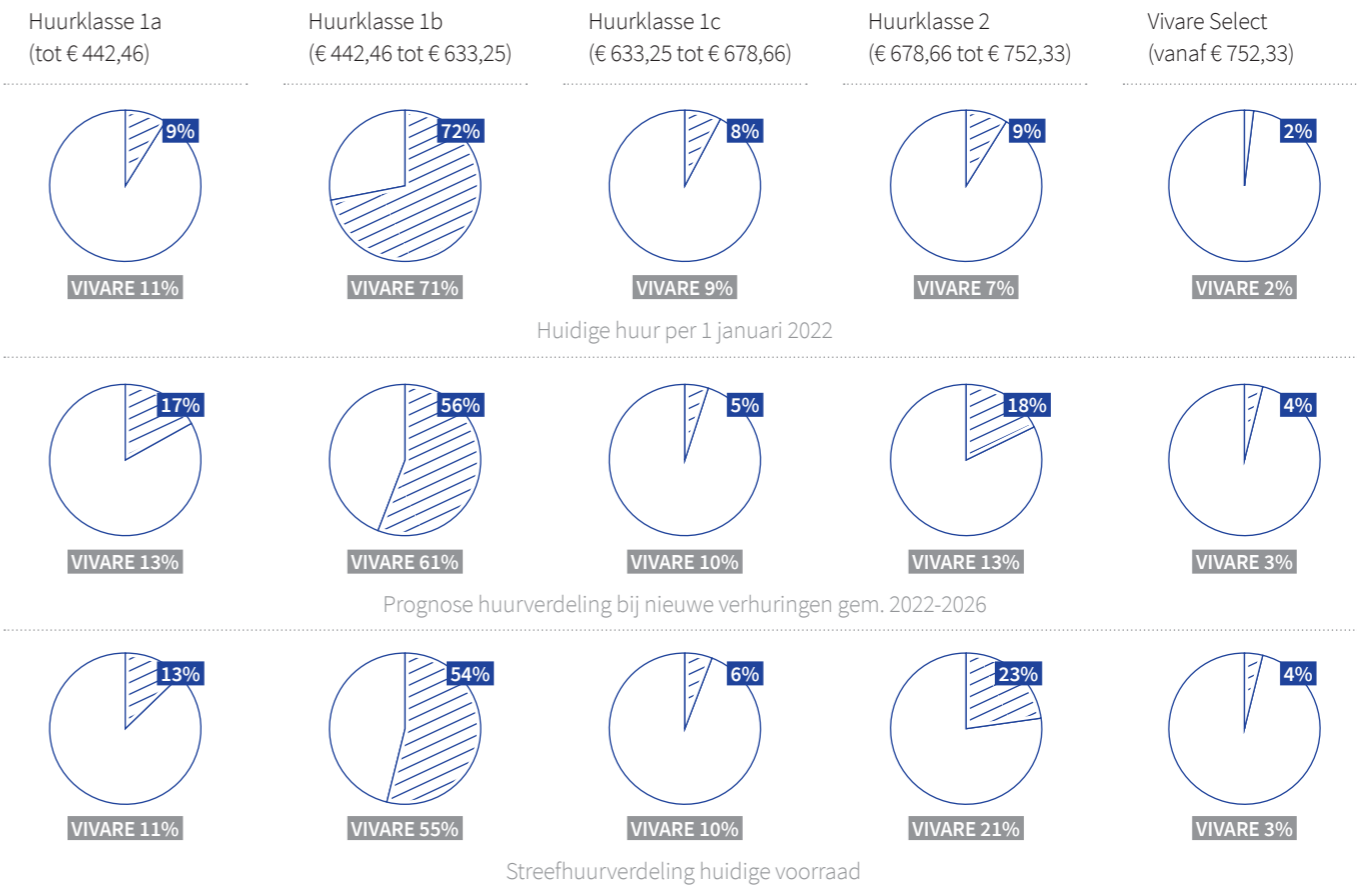
Wij richten ons in de nieuwbouw op betaalbare woningen voor 1-2 persoonshuishoudens met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25 prijspeil 2021). We roepen u op om met geschikte locaties te komen en vroegtijdig met elkaar daarover in gesprek te gaan. Voor de financiële haalbaarheid van de projecten is de huidige Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) cruciaal. Deze korting op de verhuurdersheffing zorgt ervoor dat projecten door kunnen gaan en ook dat onze ICR norm binnen de kaders past.

Op het moment dat deze subsidie wegvalt en/of er onvoldoende betaalbare locaties zijn, zullen we onze ambitie bij moeten stellen. Om dit te voorkomen is samenwerking belangrijk. We doen dan ook een nadrukkelijk beroep op u om hierin samen op te trekken.

Vertraging bij projecten door ontheffingen Flora en Fauna

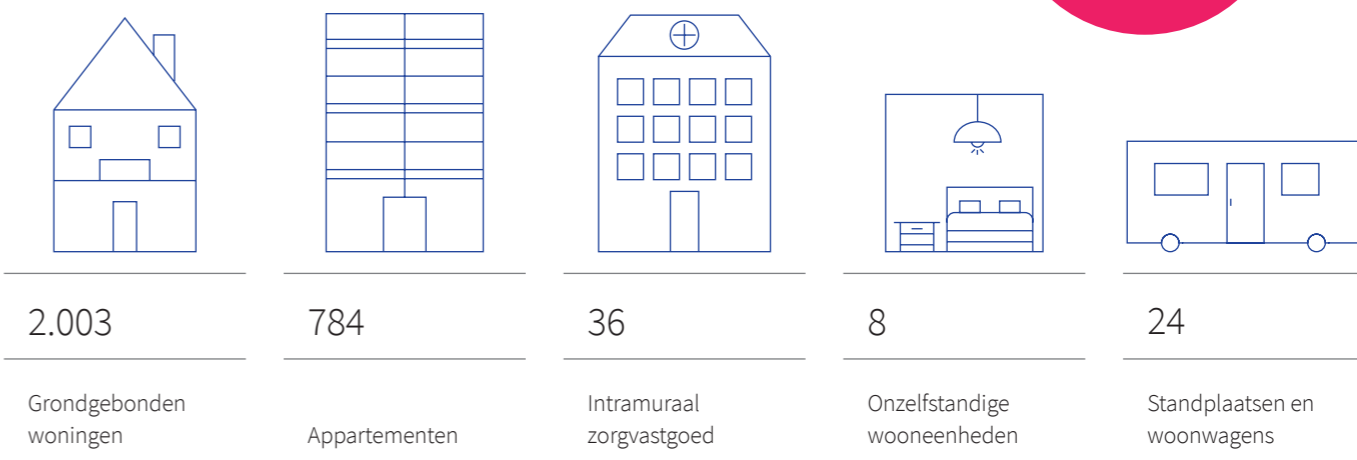
Vivare ondervindt vertraging in de uitvoering van haar vastgoedprojecten. Enkele oorzaken hiervan betreffen de verlening van vergunningen en ontheffingen, waar onder de provinciale ontheffingen voor Flora en Fauna. Vivare doet een beroep op de gemeenten waar zij werkzaam is om te helpen de verlening van vergunningen en ontheffingen te bespoedigen.

Renkum betaalbaarheid



Renkum beschikbaarheid per 1 januari 2021

Zelfstandige woon-gelegenheid
2.811



“De markt vraag naar sociale huurwoningen richting 2035 verandert van samenstelling.”

Vervolg betaalbaarheid & beschikbaarheid

Huurverlaging op maat

In 2021 heeft Vivare de Wet eenmalige huurverlaging doorgevoerd. Concreet betekent dit dat we de huur van meer dan 1600 huurders actief hebben verlaagd naar de aftoppingsgrens die hoort bij hun inkomen. Deze verlaging heeft langjarig effect op onze inkomsten en heeft daarmee consequenties voor de keuzes die we moeten maken voor de uitgaven. Daarnaast is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 door de Rijksoverheid bevroren. Dit houdt in dat we geen jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren. Ook dit leidt langjarig voor lagere inkomsten, terwijl de huuropbrengst onze enige inkomstenbron is.

Vivare is voorstander voor huurverlaging en betaalbaar wonen. Wel doen wij dit graag voor de huurders die dit echt nodig hebben. Wij pleiten daarom voor huuraanpassing op maat in plaats van generieke maatregelen. We zullen de huuraanpassing op maat ook in 2022 weer toepassen voor huurders die in betalingsproblemen dreigen te komen.

Huisvesting statushouders

De gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In nauwe samenwerking met u als gemeente, zorgen we voor passende huisvesting voor mensen met een verblijfsvergunning. Door een forse toename van de taakstelling en als gevolg van corona maakt Vivare zich zorgen over de huisvesting en de ‘zachte landing in de wijk’. Door de coronamaatregelen zijn de vrijwilligers van onder andere Vluchtelingenwerk niet in staat hun werk goed te doen. Zo kunnen we vrijkomende, passende woningen niet inzetten voor de huisvesting van statushouders. Dit zorgt voor een toenemende druk in de tweede helft van 2021, met een overloop naar 2022. Wij vragen de gemeente hierover in gesprek te gaan met de samenwerkingspartners en Vivare, zodat we de huisvesting gelijkmatig kunnen spreiden.

Daarnaast willen wij oproepen tot regionale afstemming over de samenstelling van de huishoudens in relatie tot de woningportefeuille. Zodat de mensen die eventueel met gezinshereniging hier komen wonen, ook in een passende woning komen te wonen.

“Door een forse toename van de taakstelling en als gevolg van corona maken we ons zorgen over de huisvesting en de ‘zachte landing in de wijk’ van statushouders.”

Renkum

1. Nieuwbouwlocaties

In de gemeente Renkum zien we nog een lichte behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Om deze opgave te realiseren hebben we behoefte aan kansrijke locaties. Bij nieuwbouwlocaties vragen we de gemeente om rekening te houden met de vraag van

alle doelgroepen, ook de sociale doelgroep. Meer concreet om bij projecten te sturen op een deel of volledig sociale woningbouw. Hiermee is het mogelijk om in de sociale woningvoorraad te differentiëren.

2. Vroegsignalering

Vroegsignalering is sinds dit jaar een wettelijke opgave voor de gemeente. Vivare is groot voorstander van vroegsignalering. We willen het middel vroegsignalering om betalingsachterstanden te

voorkomen continueren en waar nodig verbeteren. We passen het lokale convenant vroegsignalering aan op het landelijke convenant. En daarmee wordt het een reguliere werkwijze.

3. Aandacht voor senioren

We merken dat senioren in Renkum moeilijk kunnen doorstromen van een eengezinswoning naar een geschikte (3 kamer) seniorenwoning. Een regionale werkgroep werkt aan een plan met een door-

stroommakelaar. Dit gaat via de provincie ingezet worden, hoewel hier op gemeentelijk niveau ook op ingezet kan worden. Vivare is voorstander van deze initiatieven.

4. Anders wonen

Voor sommige doelgroepen is het wonen in een wijk met anderen lastig of niet mogelijk. We willen graag onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor ‘anders wonen’. Denk aan containerwoningen,

skaeve huse, housing first of uitbreiding van het aantal woonwagengplaatsen.

5. Woonwagens

Het behoefteonderzoek door de gemeente heeft plaatsgevonden. Wij zien hierin een gezamenlijke opgave met de gemeente. We gaan ervan uit dat de gemeente de regie neemt en met ons doorspreekt

welke acties we hieraan kunnen koppelen. Eerder hebben we in de prestatieafspraken afgesproken om dit zoveel mogelijk samen met de andere gemeenten in het werkgebied van Vivare op te pakken.

Kwaliteit

Basis op orde

Vivare heeft de komende jaren extra focus op het verbeteren van de kwaliteit van de woningportefeuille. We richten ons hierbij op maatregelen ten aanzien van veiligheid, gezondheid en gebruikskwaliteit. De werkzaamheden die hiervoor nodig zijn, combineren we zoveel mogelijk met onze reguliere onderhoudswerkzaamheden. Daarbij hebben (brand)veiligheid en gezondheid onze prioriteit. De maatregelen ter verbetering van de gebruikskwaliteit richten zich, gelijk aan vorig jaar, met name op het vervangen van het interieur (badkamer, keuken, toilet).

Deze extra prioriteit komt tot uiting in € 72 miljoen per jaar die we inzetten voor onderhoud.

Naast de extra investering ter verbetering van de kwaliteit, zien wij de afgelopen jaren de mutatiekosten steeds meer stijgen. Bij woningen met relatief hoge mutatiekosten onderscheiden wij twee oorzaken:

- Ten eerste is er veel modernisering nodig bij woningen waar huurders zeer lang hebben gewoond.
- Ten tweede hebben we te maken met hoge herstelkosten om de woning weer te kunnen verhuren. Dit komt door de toename van mutaties van kwetsbare huurders.

Door deze extra benodigde inspanningen op kwaliteit zijn wij genoodzaakt om keuzes te maken. Voor de komende jaren kiezen wij ervoor om het tempo van verduurzamen in combinatie met onderhoudswerkzaamheden te matigen. En vanuit waardesturing kritisch te beoordelen welke projecten en maatregelen doorgang vinden.

Eind 2021 zijn alle onderhoudsinspecties verricht en hebben wij meer inzicht in hoe groot de opgave nog is om de basiskwaliteit te realiseren, waarbij prettig wonen voor de doelgroep voorop staat. Het tempo van de verduurzaming wordt daarna heroverwogen.

Levensloopgeschied

De opgave van het levensloopgeschied maken van onze portefeuille hangt mede samen met de leeftijdsopbouw van ons huurdersbestand. Ouderen zijn namelijk minder geneigd te verhuizen. Langer zelfstandig thuis wonen wordt gestimuleerd. De kunst is om de combinatie te maken van aanpassingen in bestaand bezit en bij verhuizingen/nieuwbouw. Vivare heeft op hoofdlijnen in beeld gebracht hoeveel levensloopgeschikte woningen zij in haar portefeuille heeft. Om de juiste investeringen te doen in aanpassingen is het van belang te weten hoeveel aanbod van dit woningtype er moet zijn. Wij vragen aan u om dit in beeld te brengen.

Daarnaast is het een grote uitdaging om voldoende voorzieningen en woningen in wijken te hebben, zodat het voor bewoners mogelijk is om in alle levensfasen in de wijk te kunnen blijven wonen. Dit vraagt een verdieping naar geschikte (te maken) woningen in een passende woonomgeving en met de benodigde infrastructuur.

Renkum begrote werkzaamheden periode 2022-2026

Maximale bedragen in euro's incl. btw.	Vivare totaal t/m 2026	Uw gemeente t/m 2026
Regulier onderhoud	€ 285 miljoen	€ 35 miljoen
Herstructurering	€ 60 miljoen	€ 11 miljoen ca. 45 woningen
Nieuwbouw en aankoop	€ 254 miljoen	€ 15 miljoen ca. 60 woningen Waaronder Renkum, Don Bosco / Groeneweg
Groot onderhoud en verduurzaming	€ 170 miljoen	€ 20 miljoen ca. 300 woningen

“Extra focus op het verbeteren van de kwaliteit van de woningportefeuille.”

Duurzaamheid & klimaat

Duurzaamheid via drie lijnen

Het duurzaamheidsbeleid van Vivare richt zich op reductie van CO₂-uitstoot. Dit doen wij vanuit het gebruik en beheer van ons bezit en door maatregelen te treffen om gevolgen van de verandering van het klimaat op te vangen. Dat doen wij langs 3 lijnen:

1. Meewerken aan de energietransitie en geleidelijk aan CO₂ neutraal maken van onze woningen
2. Stimuleren van klimaat-adaptieve maatregelen, inclusief vergroten van kansen voor meer biodiversiteit
3. Bevorderen van circulair bouwen en onderhouden van ons bezit

Meewerken aan de energietransitie en geleidelijk aan CO₂ neutraal maken van onze woningen

CO₂-neutraal maken van het energiegebruik

Ons doel is CO₂ neutraal zijn in 2050. Dat doen we stapsgewijs door de energieprestaties van onze woningen te verbeteren en geleidelijk het fossiel energieverbruik te verminderen. Volledig CO₂ neutraal in 2050 blijft een gezamenlijke uitdaging, waarbij de haalbaarheid ervan binnen afzienbare tijd steeds concreter moet worden. Daarnaast zijn we geconfronteerd met onze financiële beperkingen en vertragen we vanuit deze financiële noodzaak de komende jaren het tempo wat betreft de energetische maatregelen.

Warme jas aanpak

Wij gaan door met het isoleren van onze woningen. Onze zogenoemde warme jas aanpak. Concreet gaan we in de periode 2022-2026 circa 600 woningen per jaar aanpakken. Daar profiteren de huurders en onze planeet het meest van. En daarmee kunnen wij het energieverbruik en daarmee de woonlasten voor huurders verlagen. Het isoleren van woningen koppelen wij aan natuurlijke onderhoudsmomenten, zoals groot onderhoud en mutaties.

Aardgasvrij perspectief per wijk

Warmtenetten of Nul-op-meter (NOM) woningen zijn voor ons geen doel op zich, maar een middel om te komen tot een CO₂ neutrale voorraad (in 2050). Aan de hand van de (door de gemeente in 2021 vast te stellen) Transitievisie Warmte (TVW) maken wij in 2022 graag vervolgspraken over het aardgasvrij perspectief per wijk en welke energieprestatie dit vraagt van onze woningvoorraad. Onze mogelijkheden binnen de meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting zijn hierbij leidend voor het plan van aanpak en tempo. Aan de hand van de keuzes in de TVW van de gemeenten onderzoeken wij welke installatietechnische aanpak de komende jaren bij kan dragen aan een tussentijdse reductie van het gasverbruik.

Renkum

1. Temporiseren energetische maatregelen

Vivare legt de prioriteit bij de verbetering van de binnenzijde van de woningen. Daaraan besteedt Vivare dan ook de meeste onderhoudsgelden. Daarom zijn wij genoodzaakt om te

temporiseren op energetische maatregelen. Dit betekent dat de eerder gestelde doelstelling (energie-index van 1,4 in 2024) niet in 2024 gehaald wordt.

2. Projecten

In 2022 wordt het project Hilhorstweg/Backerstraat in Oosterbeek (81 woningen) afgerond en worden de voorbereidingen voor

2 projecten met ca. 120 woningen getroffen. Beide projecten kennen ook een duurzaamheidscomponent.

3. Transitievisie Warmte

Conform het klimaatakkoord moet de gemeente in 2021 Transitievisie Warmte (TVW) vaststellen. De gemeente betreft ons samen met andere stakeholders bij de totstandkoming van de TVW. Vivare denkt graag met de gemeente mee wat betreft de concretisering van de

mogelijkheden binnen de startwijken. Wij vragen hierbij aandacht voor afstemming met onze meerjarenplanning aangaande onderhoud- en verbetering van ons bezit.

4. Wijk van de Toekomst: Heveadorp

Vivare blijft deelnemer aan het project Wijk van de Toekomst voor Heveadorp. Doel voor Vivare is inzicht krijgen in het proces hoe de verschillende doelgroepen en partijen samengebracht kunnen

worden om gezamenlijk van het gas af te gaan. Wij verwachten van de gemeente een belangrijke regierol in dit project.

5. Energiebesparing en -bewustwording

Energiebesparing is niet alleen voor de verduurzaming van belang maar helpt ook bij het verlagen van de verlagen van de energiereke-

ning van onze huurders. Graag werken wij met de gemeente samen aan energiebesparing en – bewustwording.

6. Klimaatadaptatie/ Biodiversiteit

Klimaatadaptatie is een onderdeel wat in elk project wordt onderzocht. Bij voorkeur wordt een koppeling met gemeentelijke

projecten gevonden.

“Concreet geven we circa 600 woningen per jaar een ‘warme jas’.”

Vervolg duurzaamheid & klimaat

Zonnepanelen

Waar mogelijk benutten wij kansen voor verhoging van het aandeel duurzaam opgewekte elektriciteit en warmte en de vermindering van het aantal aansluitingen op aardgas. Zo willen we bij huurders -waar we verwachten de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren- de mogelijkheid bieden om tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen te laten plaatsen. Zo kunnen we de woonlasten verlagen. Momenteel bereiden wij het zonnepanelen project voor, waarbij we 2000 woningen van zonnepanelen voorzien.

Nieuwe methodiek

Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen: NTA 8800. Deze methodiek gaat uit van hoeveel energie de woning nodig heeft (EP1), hoeveel van deze energie afkomstig is van fossiele bronnen (EP2) en wat het aandeel duurzaam opgewekte energie is. Met is deze nieuwe methodiek komt de Energie-index te vervallen en zijn er nieuwe energieprestatie indicatoren geïntroduceerd. Met de nieuwe prestatieafspraken voor 2022 maken we graag afspraken over de wijze waarop we de energetische prestaties op basis van de nieuwe methodiek gaan monitoren.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Op het gebied van voorkomen van hittestress en wateroverlast stemmen wij graag met u als gemeente af welke meekoppelkansen er de komende jaren zijn. Op basis hiervan kunnen wij in ons onderhoudsprogramma rekening houden met het integreren van deze thema's, inclusief het vergroten van de biodiversiteit.

Circulariteit

Een circulaire wijze van bouwen en onderhouden draagt bij aan verdere CO2 reductie. Wij starten in 2022 met een eerste pilot op dit terrein (houtbouw). De inzichten uit deze pilot helpen om in de toekomst het aandeel circulair bouwen en onderhouden van ons bezit te vergroten.

“Met de nieuwe prestatieafspraken maken we graag afspraken over de wijze waarop we de energetische prestaties op basis van de nieuwe methodiek gaan monitoren.”

Renkum duurzaamheid

Het Rijk schrijft een nieuwe methodiek (NTA 8800) voor het vaststellen van energieprestaties voor. De EI komt hier mee als indicator te vervallen. In deze bieding geven we als voorbeeld de

CO2 reductie en de vermindering van het fossiele energieverbruik op basis van onze voorgenomen maatregelen.

