

Prestatieafspraken 2020



1. Aanleiding

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion en Huurderbelangenvereniging IJsseldal (hierna te noemen “partijen”) leveren ieder vanuit hun eigen positie een bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Lochem. De gemeente zorgt voor een integraal woonbeleid (de woonvisie) en beschikt over instrumenten om het lokale woonbeleid uit te voeren.

Woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion richten zich op het verhuren, beheren en bouwen van betaalbare huurwoningen. De Huurdersbelangenvereniging IJsseldal komt op voor de belangen van de huurders van IJsseldal Wonen. Het bestuur van de Huurdersvereniging Lochem is in 2019 afgetreden. Doordat de huurdersvereniging zonder bestuur is gekomen, heeft zij niet deelgenomen aan de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

Dit document bevat de prestatieafspraken die door de partijen overeengekomen zijn voor het jaar 2020. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente Lochem en het bod van Viverion en IJsseldal Wonen. Het bod betreft een voorstel van de afzonderlijke woningcorporaties aangaande de bijdrage die zij voor het komende jaar wil leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Viverion en IJsseldal Wonen hebben beiden tijdig (voor 1 juli) een bod aangeboden aan de gemeente. IJsseldal Wonen heeft het bod voorbesproken met hun huurdersorganisatie.

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen:

In het eerste deel staan de **jaarafspraken**. Hierin zijn de afspraken zo veel mogelijk concreet gemaakt in werkafspraken per jaar. Deze jaarafspraken worden elk jaar opnieuw gemaakt. Daarbij is een keuze gemaakt in de op te pakken onderwerpen aan de hand van de prioriteiten die corporaties moeten betrekken in hun bod. De prestatieafspraken worden in het bestuurlijk overleg vastgesteld en door de partijen ondertekend. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord en elk jaar aan het einde van het jaar geëvalueerd in het bestuurlijk overleg.

In het tweede deel staan de **beleidsvisies** van partijen en de **procesafspraken** die gelden als kapstok voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze procesafspraken gaan over informatie-uitwisseling, overlegvormen en begrippen. Deze procesafspraken wijzigen niet jaarlijks.

2. Jaarafspraken 2020

1.	Liberalisatie en verkoop
	<i>Gemeente</i>
1.1	De gemeente biedt starters de mogelijkheid om bij aankoop van een koopwoning gebruik te maken van de SVn starterslening. Er zijn geen grenzen gesteld aan het budget.
	<i>Ijsseldal Wonen</i>
1.2	Ijsseldal Wonen hevelt in 2020 geen woningen over naar de vrije sector (liberalisatie). Huurprijzen van sociale huurwoningen worden bij mutatie en bij huurverhoging afgetoet op de liberalisatiegrens.
1.3	Ijsseldal Wonen verkoopt jaarlijks 2 tot 5 woningen bij voorrang aan koopstarters uit de gemeente Lochem. Daarbij geldende de volgende randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - Geen verkoop van appartementen; - Geen verkoop van seniorenwoningen tenzij minder geschikt voor senioren vanwege ligging of kwaliteit; - Verkoop bij voorrang in complexen waar al is verkocht.
1.4	Omdat de exploitatie van commercieel vastgoed niet tot de primaire taken van een woningcorporatie behoort, verwacht Ijsseldal Wonen in 2020 Den Oldenhof in Gorssel over te dragen.
	<i>Viverion</i>
1.5	Viverion streeft er naar om tot en met 2030 163 woningen te verkopen. Viverion heeft voor 2020 een verkoopdoelstelling van 6 woningen op basis van de vastgestelde verkoopvijver. Dit aantal wordt verhoogd met het deel van de verkoopdoelstelling van 2019 dat niet is gerealiseerd.
1.6	Viverion is niet voornemens om in 2020 in de gemeente Lochem woningen te liberaliseren.
1.7	Viverion streeft er naar om in 2020 het Tramhuis in Gorssel te verkopen.
2.	Nieuwbouw en aankoop van woningen
	<i>Gemeente</i>
2.1	De gemeente Lochem voegt naar behoefte woningen toe op basis van het afsprakenkader van de Cleantech Regio. Op basis van het huidige afsprakenkader bedraagt die behoefte maximaal 875 woningen in de periode 2018 tot en met 2027. De kernvisies die de komende 2 jaar worden opgesteld (afpraak 3.9) moeten inzicht geven in de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen per kern.
2.2	De gemeente Lochem streeft er naar dat minimaal 30% van de nieuwbouwproductie in het betaalbare segment plaatsvindt (huur tot liberalisatiegrens en koop tot € 190.000 vrij op naam).
2.3	De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs van € 15.000 excl. BTW.
	<i>Ijsseldal Wonen</i>
2.4	Ijsseldal Wonen richt zich in 2020 op nieuwbouw op het voormalige kazerneterrein in Eefde. In totaal gaat het om 20 sociale huurwoningen, waarvan de eerste 15 woningen naar verwachting eind 2020/1 ^e helft 2021 worden opgeleverd. Voor de planning is Ijsseldal Wonen afhankelijk van de projectontwikkelaar.
2.5	Ijsseldal Wonen sloopt geen woningen in 2020.
2.6	Ijsseldal Wonen koopt alleen Koopgarant-woningen aan op basis van een terugkoopverplichting. Ook kunnen incidenteel woningen worden teruggekocht om weer een compleet rijtje huurwoningen te krijgen in het belang van verduurzaming.

	<i>Viverion</i>
2.7	Viverion bouwt in 2020 geen nieuwe woningen in de gemeente Lochem.
2.8	Viverion koopt in 2020 geen woningen aan in de gemeente Lochem.
2.9	Vanaf 2020 tot 2030 vervangt Viverion jaarlijks circa 50 woningen in haar gehele woningvoorraad door circa 40 nieuwe woningen. In 2020 sloopt Viverion in de gemeente Lochem 8 woningen, om daar 8 woningen voor terug te bouwen.
3.	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
	<i>Ijsseldal Wonen</i>
3.1	Ijsseldal Wonen houdt het aanbod van betaalbare woningen op peil door 60% van haar aanbod onder de 1 ^e aftoppingsgrens te houden. Er wordt gemonitord aan de hand van de norm 60% tot 1 ^e aftoppingsgrens, 20% tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens, en 20% tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.
3.2	In 2020 is een inflatievolgende huurverhoging op basis van de huursombenadering het uitgangspunt. Ijsseldal Wonen houdt hierbij rekening met de afspraken uit het sociaal huurakkoord tussen AEDS en de Woonbond. Daarbij wordt samen met de HBV bekeken of het wenselijk is om te differentiëren waarbij gekeken wordt naar de prijs-kwaliteit verhouding.
	<i>Ijsseldal Wonen en Viverion</i>
3.3	Ijsseldal Wonen en Viverion richten zich op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 39.223 (prijsspeil 2020), vooral voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Beide corporaties beschouwen ook mensen met een middeninkomen tussen de € 39.223 en € 42.436 (prijsspeil 2019) tot hun doelgroep omdat deze mensen gezien hun netto bestedingsruimte en hun lage slaagkansen ook moeilijk aan een woning komen. De corporaties houden zich aan de wet- en regelgeving met betrekking tot het toewijzen van woningen aan de diverse doelgroepen.
3.4	Ijsseldal Wonen en Viverion huisvesten mensen volgens de huidige wet- en regelgeving. Dat wil zeggen: minimaal 80% aan de primaire doelgroep (inkomen tot € 39.223), maximaal 10% aan middeninkomens, en maximaal 10% aan (oudere) huurders met een inkomen boven € 42.436,- (prijsspeil 2019) als dat nodig is bij calamiteiten of bij huurders met een speciale zorgvraag voor wie op de reguliere markt geen passend aanbod is.
3.5	Ijsseldal Wonen en Viverion zetten in op een gemiddelde zoekduur voor actief woningzoekenden voor een huurwoning van minder dan één jaar. Bij Ijsseldal Wonen gaat het daarbij om woningzoekenden uit de gemeente Lochem
3.6	Ijsseldal en Viverion wijzen in de kernen (Lochem uitgezonderd) maximaal 50% van de woningen die jaarlijks vrijkomen met voorrang toe aan woningzoekenden uit de eigen kern die voldoen aan de toewijzingscriteria.
3.7	Ijsseldal Wonen en Viverion geven onder voorwaarden jongeren voorrang op een woning. Ijsseldal Wonen heeft in de gemeente Lochem 12 woningen die worden verhuurd aan jongeren tot 28 jaar door middel van een huurcontract voor maximaal 5 jaar. Viverion geeft jongeren tussen de 18 en 30 jaar voorrang op een jongerenwoning. Jongerenwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 432,52 (prijsspeil 2020) per maand in de daarvoor aangemerkte clusters.
	<i>Viverion</i>
3.8	Een beperkt aantal woonclusters heeft het seniorenlabel. Kandidaten van minimaal 50 jaar of 65 jaar, afhankelijk van het type woning, hebben voorrang op deze seniorenwoning.
	<i>Alle partijen</i>
3.9	De gemeente stelt de komende 2 jaar per kern een visie op wonen op. Daartoe gaat de gemeente met de dorpen in gesprek over de behoefte aan woningen, en in het bijzonder betaalbare woningen voor ouderen, starters en kleine huishoudens, om een beter beeld te krijgen van de opgave. Het gaat daarbij ook om het bepalen van locaties voor nieuwbouw. De

	corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden betrokken in dit traject. Partijen maken daarbij per kern afspraken over de kernvoorraad van sociale huurwoningen.
3.10	IJsseldal Wonen en Viverion streven naar gemêleerde wijken waar diverse inkomensgroepen wonen. Door het passend toewijzen wordt het aandeel goedkope scheefwoners geleidelijk aan kleiner. IJsseldal Wonen en Viverion voeren geen beleid om door inkomensafhankelijke huurverhogingen goedkope scheefwoners te stimuleren te vertrekken uit hun huurwoning.
3.11	We monitoren de slaagkansen en zoekduur van woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector. Waar nodig maken we aanvullende afspraken om ervoor te zorgen dat de gemiddelde zoekduur voor actief woningzoekenden niet meer dan 1 jaar wordt.
3.12	Partijen bespreken de positie van de middeninkomens op de huurwoningenmarkt in Lochem om te bezien of er maatregelen nodig zijn ten aanzien van het aanbod ten opzichte van de behoefte.
3.13	Partijen gaan met elkaar in gesprek over de gemeentelijke heffingen die huurders treffen. De vraag daarbij is of de gemeente bereid is om de WOZ-belasting en andere heffingen voor huurders betaalbaar te houden. Onderdeel daarvan is in beeld te krijgen welke regelingen er zijn en hoe we mensen daar beter over kunnen informeren. Partijen bespreken welke mogelijkheden er zijn om in het kader van betaalbaarheid maatregelen te nemen.
4.	Huisvesting van specifieke doelgroepen
	<i>IJsseldal Wonen</i>
4.1	IJsseldal Wonen hanteert een doorstroomregeling voor 70 plussers. De regeling houdt in dat 70 plussers die een eengezinswoning huren en verhuizen naar een gelijkvloerse woning 50% korting krijgen op het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs. De stimuleringsregeling zorgt ervoor dat er meer eengezinswoningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen.
	<i>IJsseldal Wonen en Viverion</i>
4.2	In bestaande woningen – die niet geschikt zijn om multifunctioneel en levensloopbestendig te maken – passen we daar waar maar mogelijk het voorzieningenniveau aan voor mensen met een zorgvraag. Beide corporaties onderzoeken in hoeverre zij de komende jaren willen ondersteunen met domotica.
	<i>Viverion</i>
4.3	Viverion biedt maximaal 10% van de woningen die jaarlijks vrijkomen afwijkend aan, volgens ons vastgestelde woonruimtebeleid, als de situatie daarom vraagt. Bijvoorbeeld in bepaalde wijken en/of woonclusters waar de leefbaarheid onder druk staat. Als wij dit gaan toepassen wordt dit met de gemeente besproken.
	<i>Alle partijen</i>
4.4	De gemeente Lochem, Viverion en IJsseldal Wonen zorgen voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling. De verdeling is in principe 2/3 Viverion 1/3 IJsseldal Wonen. Voor 2020 wordt voornamelijk uitgegaan van de huisvesting van 24 statushouders (taakstelling 1 ^e helft 2020: 11 statushouders). Bij een verwachte overschrijding voeren partijen overleg over de huisvesting van die “extra” statushouders. Dat geldt voor IJsseldal Wonen en Viverion indien meer dan 10% van het woningaanbod aan statushouders wordt verhuurd. Dat zijn circa 5 woningen bij IJsseldal Wonen en circa 11-12 woningen bij Viverion.
4.5	In de gemeente Lochem zijn afspraken gemaakt tussen verschillende zorgpartijen, de gemeente en beide woningcorporaties over de uitstroom van cliënten uit een beschermde woonvorm. Het doel van dit zogenaamde “protocol opstapwoningen” is om deze uitstroom zo goed mogelijk te laten verlopen, om cliënten tijdig van een zelfstandige woning te voorzien, en passende begeleiding te garanderen. Afgesproken is dat Viverion jaarlijks vier woningen beschikbaar stelt, en IJsseldal Wonen jaarlijks twee.

4.6	<p>In de gemeente Lochem kennen we “Langer fijn en veilig wonen” (voorheen: Wonen met een plus). Langer fijn en veilig wonen is er op gericht op ouderen zo lang mogelijk veilig en comfortabel te laten wonen. Het project is primair gericht op het versterken van de bewustwording van bewoners over hun woonsituatie. Bewustwording gebeurt door informatievoorziening over de mogelijkheden tot woningaanpassingen.</p> <p>De gemeente Lochem investeert in informatievoorziening aan senioren - al dan niet met beginnende dementie – over langer zelfstandig wonen. Dit gebeurt door middel van een prestatiesubsidie aan Stichting Welzijn Lochem.</p> <p>Bij Viverion en IJsseldal Wonen maakt Langer fijn en veilig wonen onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering.</p> <p>IJsseldal Wonen biedt senioren een pakket aan voorzieningen aan om de woning toegankelijker en veiliger te maken. De lijst wordt op de website gepubliceerd.</p> <p>Bij Viverion vindt het aanpassen van woningen op afroep plaats, en is het maatwerk. Het gaat hierbij om kleine aanpassingen waarbij alleen die aanpassingen worden vergoed waar andere doelgroepen ook baat bij hebben. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen met een zorgindicatie.</p>
5.	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
	<i>Gemeente</i>
5.1	De gemeente Lochem start in 2020 met de ontwikkeling van een warmteplan waarin duidelijk wordt op welke wijze en op welke termijn de woningvoorraad aardgasvrij wordt gemaakt. Het warmteplan moet uiterlijk in 2021 gereed zijn. Viverion, IJsseldal Wonen en de huurdersorganisaties worden betrokken bij de ontwikkeling van het warmteplan.
5.2	De gemeente Lochem ontwikkelt in 2020 een klimaatadaptatieplan. Dit plan wordt ontwikkeld op basis van de uitkomsten van de stresstest klimaatadaptatie en de risico-dialogen die onder andere met IJsseldal Wonen en Viverion wordt gehouden.
	<i>IJsseldal Wonen</i>
5.3	IJsseldal Wonen heeft voor 2019 en 2020 144 woningen in de gemeente Lochem die op de planning staan om te worden verduurzaamd. De lijst wordt in overleg met de HBV en de gemeente besproken. Jaarlijks wordt er € 2 miljoen begroot voor verduurzaming in het gehele werkgebied. Doel is om gemiddeld op een Energie Index van 1,40 uit te komen in 2020. Voor een wijk in Gorssel willen we een innovatief project in 2020 opstarten. De project omvat 30 woningen en de investering bedraagt € 2 miljoen.
5.4	In 2020 ontwikkelt IJsseldal Wonen nieuw duurzaamheidsbeleid voor de komende 5 jaar.
5.5	Zichtbaar asbest wordt in kaart gebracht en planmatig gesaneerd. De planningslijst voor Lochem komt in het ambtelijk overleg aan de orde.
	<i>Viverion</i>
5.6	Voor 2026 heeft de woningvoorraad van Viverion een gemiddelde energie-index van ≤ 1.18 .
5.7	<p>Viverion gaat een route naar CO2-neutraal uitstippelen, met circulair bouwen als uitgangspunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle nieuwbouwwoningen energieneutraal; • Continu volgen van nieuwe technieken voor het verwarmen van woningen; • Uitgestippelde route is flexibel: voortdurend aanpassen op nieuwe ontwikkelingen, kennis delen en intern verankeren in de uitvoering; • Inzetten op “no-regret maatregelen” om zo weinig mogelijk geld te verspillen; • Viverion oriënteert zich op welke wijze zij een bijdrage kan leveren aan het circulair bouwen. De huurverhoging voor verrekening van duurzaamheidsmaatregelen is bij ongewijzigd woongedrag altijd lager dan de besparing op de energiekosten.
5.8	Viverion deelt de verantwoordelijkheid voor energiebesparing met haar huurders:

	<ul style="list-style-type: none"> • De prijs-kwaliteitverhouding van de woning bepaalt of we aan de huurders een financiële bijdragen berekenen; • Inzet van energiecoaches bij duurzaamheidsprojecten om bewoners zich meer bewust van hun gedrag te maken en van de mogelijkheden om daadwerkelijk energie en daarmee geld te besparen en CO2 uitstoot te verminderen.
5.9	Viverion past duurzame en reeds bewezen technieken toe. Wanneer Viverion het wenselijk vindt, worden nieuwe technieken toegepast op een klein aantal woningen.
5.10	Viverion heeft in 2020 Lochem een viertal onderhouds- en verduurzamingsprojecten gepland en in Laren één. De projecten omvatten totaal 93 eengezinswoningen en 18 appartementen. De investering in verduurzaming bedraagt € 704.000.
5.11	<p>Viverion realiseert vanaf 2020 vervangende nieuwbouw door in haar werkgebied jaarlijks 50 woningen te slopen en daarvoor 40 woningen terug te bouwen. Viverion wil hiermee bijdragen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een snellere verduurzaming van de woningvoorraad; • Het voorkomen van een toekomstig overschot aan sociale huurwoningen door minder woningen terug te bouwen; • Betere aansluiting op de toekomstige vraag naar andere woningtypes. Doordat bijvoorbeeld de toekomstige vraag steeds meer bepaald wordt door kleine huishoudens.
<i>Alle partijen</i>	
5.12	De gemeente Lochem heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn. Partijen blijven met elkaar in gesprek over de aanvliegroete naar CO2-neutraal. Belangrijke onderwerpen van gesprek zijn de warmteplannen die de gemeente moet opstellen en de bijdrage die de gemeente aan de CO2-neutraliteit voor het gehele woningbezit in de gemeente gaat leveren.
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	
<i>Ijsseldal Wonen</i>	
6.1	<p>Ijsseldal Wonen investeert in de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie; • Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders, zoals buurtbemiddeling gemeente Lochem; • Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek, zoals het project financiële thuisadministratie van Stichting Welzijn Lochem); • Achterpadherstel en verlichting (energiekosten); • Groenonderhoud op eigen grond(incidenteel); • Gladheidsbestrijding op eigen grond (incidenteel); • Bijdrage aan bewonerscommissies en bijeenkomsten met bewonerscommissies; • Niet verhaalbare kosten van het opruimen van directe woonomgevingen, woningen en tuinen van ontruimde en vertrokken huurders; • Het om niet beschikbaar stellen van de steunpunten in Almen, Epse en Harfsen voor bewoners- en buurtactiviteiten; • (Juridisch) advieskosten bij het opleggen van gedragsaanwijzingen; • Project “wij komen naar u toe”, waaronder organiseren van wijksprekuren en portiekgesprekken en communicatie van dit project; • Training “omgaan met kwetsbare (verwarde) huurders” voor medewerkers; • Activiteiten in het belang van woonmaatschappelijke doelen; • Organiseren bewonersbijeenkomsten ten behoeve van vastgoedprojecten (nieuwbouw, verduurzaming, herstructurering). <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2020 zijn voorzien op € 40,- per verhuureenheid.</p>

	<i>Viverion</i>
6.2	<p>Viverion investeert in de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie; • Buurtbemiddeling gemeente Lochem; • Achterpadverlichting Lochem; • Financiële thuisadministratie; • Onderhoud groen; • Buurtimpuls; • Strooiwerkzaamheden op eigen gronden; • Wijkschouw; • Wijkbeheer. <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2020 zijn voorzien op € 85,- per verhuureenheid.</p>
	<i>Alle partijen</i>
6.3	<p>Partijen constateren dat het een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties en huurders om de woonomgeving prettig en leefbaar te houden. Partijen signaleren dat in toenemende mate kwetsbare mensen zijn aangewezen op de sociale huursector. Door bijzonder gedrag van een deel van deze mensen komt de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Partijen gaan in overleg om te onderzoeken of afspraken gemaakt moeten en kunnen worden over de rollen van partijen in de ondersteuning van kwetsbare mensen die buiten het opstapprotocol Beschermd Wonen vallen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Ook onderzoeken partijen hoe de spreiding van bewoners met een sociale problematiek kan worden georganiseerd.</p>

3. Visies

Partijen vinden het belangrijk om samen te werken op het gebied van wonen. Dit met als doel om vitale wijken en dorpen te bevorderen, waar bewoners tevreden zijn over hun woonomgeving en de woningen, woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben, en er kansen zijn voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt en in de maatschappij.

IJsseldal Wonen en Viverion komen jaarlijks voor 1 juli met een activiteitenplan (bod) waarin de bijdrage aan het lokale woonbeleid wordt voorgelegd aan de gemeente. Het plan wordt samen voorbereid met de huurdersorganisatie. Het vormt de basis om tot prestatieafspraken te komen.

Kapstok voor de prestatieafspraken zijn:

- De Woonvisie Lochem 2018-2025;
- Het jaarlijkse bod van IJsseldal Wonen en Viverion, gebaseerd op het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en de meerjarenbegroting van beide woningcorporaties;
- De speerpunten van de Huurdersvereniging Lochem en de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal.

Gemeente: Woonvisie Lochem 2018-2025

De gemeente werkt met de Woonvisie Lochem 2018-2025. De Woonvisie gaat uit van vier hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid:

Leefbaarheid kernen	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van woningen;• Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen;• Leefbare kernen.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	<ul style="list-style-type: none">• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen;• Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen;• Voldoende aanbod van sociale huurwoningen;• Huisvesting van specifieke doelgroepen.
Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none">• Energietransitie;• Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector;• Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector;• Faciliteren van lokale initiatieven.
Woningverbetering en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none">• Geschikt woningaanbod voor ouderen;• Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen;• Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit;• Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven;• Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

IJsseldal Wonen: Ondernemingsplan “Duurzaam en dichtbij”

IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2018-2021 een nieuw ondernemingsplan “Duurzaam en dichtbij”. De missie van IJsseldal Wonen is: “Samen werken aan passend wonen, in een prettige landelijke omgeving.” IJsseldal Wonen wil een bijdrage leveren aan een duurzame gemeenschap waar in de kernen mensen prettig wonen. IJsseldal Wonen levert een woningaanbod waar ook mensen met een smalle beurs goed kunnen wonen in een veilige omgeving. Het woningaanbod moet betaalbaar, energiezuinig en comfortabel zijn. Om daar te komen zijn drie bestemmingen geformuleerd:

De duurzame relatie	Gericht op waardering van onze huurders voor onze dienstverlening, afgestemd op hun behoeften, waardering van stakeholders voor onze inzet, en tevreden toezichthouders.
De duurzame woning	Een duurzame woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de klant. In 2020 komt de woningvoorraad op een energie-index van 1.31. In 2050 wil IJsseldal Wonen een CO2-neutrale woningvoorraad.
De duurzame buurt	Het ondersteunen van bewoners zodat zij zich veilig en thuis voelen en hun woonomgeving waarderen.

Viverion: Ondernemingsplan 2019 - 2021

Viverion biedt perspectief aan mensen met minder kansen op de woningmarkt. Dit doen wij met ongeveer 5.500 goede en betaalbare sociale huurwoningen in de gemeenten Hof van Twente, Rijssen-Holtten en Lochem. Wonen en perspectief bieden zijn voor ons meer dan alleen woonruimte leveren: we zetten ons ook actief in voor de woonomgeving en leefbaarheid in ons werkgebied. We werken daarvoor intensief samen met de gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en andere organisaties.

Speerpunten uit ons ondernemingsplan, die direct van invloed zijn op de prestatieafspraken, zijn:

- **Het huisvesten van mensen die behoren tot de doelgroep**
Bij Viverion is iedereen welkom die volgens de wet tot onze doelgroep behoort. Wij kiezen voor een transparante en eerlijke manier van woonruimteverdeling met zo min mogelijk sturing, omdat we geloven in de zelfregie van de woningzoekende. Daar waar de markt of de leefbaarheid er om vraagt, sturen we – zo mogelijk – bij. Alle nieuwe huurders krijgen een welkom op maat.
- **Het huisvesten van mensen die meer zorg en aandacht nodig hebben.**
Bij Viverion is iedereen welkom. Nieuwe huurders die ondersteuning nodig hebben in het leven en bij het ‘goed huren’, huisvesten we in samenwerking met zorg- en welzijn organisaties.
- **Kwaliteit van woningen.**
We willen dat onze huurders prettig wonen in veilige, kwalitatief goede en duurzame woningen. Met kwalitatief goed bedoelen we een voldoende, veelal cyclisch, onderhouden buitenzijde en een op maat en vraag gestuurd onderhouden of verbeterde binnenzijde
- **Kwaliteit van woonomgeving en leefbaarheid.**
Behalve de woning bepaalt ook de woonomgeving de woonkwaliteit. Veel van onze huurders zijn zeer tevreden over hun woonomgeving. Een groot deel van onze huurders woont al lang in de eigen woonplaats, wijk, buurt of straat en voelt zich ermee verbonden. Daar waar bewoners gezamenlijk initiatieven nemen, ondersteunt Viverion die graag.

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal

De volgende speerpunten zijn voor de huurdersbelangenvereniging IJsseldal leidend:

- Betaalbaarheid: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen;
- Beschikbaarheid: goede en gelijke slaagkansen voor de doelgroep;
- Duurzaamheid: spaarzaam omgaan met fossiele grondstoffen, dat bijdraagt aan het verlagen van de woonquote¹.

¹ Woonquote: het percentage van het netto inkomen dat aan woonlasten wordt besteed.

Huurdersvereniging Lochem

Ten tijde van de voorbereiding van de prestatieafspraken 2020 zat de Huurdersvereniging Lochem zonder bestuur. De Huurdersvereniging Lochem is dan ook niet betrokken in de totstandkoming van de prestatieafspraken 2020.

4. Procesafspraken

Samenwerken en overlegstructuur

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion, Huurdersbelangenvereniging IJsseldal en Huurdersvereniging Lochem werken samen op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Heldere afspraken maken over te leveren prestaties;
- Elkaar tijdig informeren over relevante zaken op het gebied van wonen;
- Elkaar betrekken bij de aanpassing van beleid en de totstandkoming van nieuw beleid;
- Regelmatig met elkaar overleggen en elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen;
- Waar mogelijk werkzaamheden met elkaar afstemmen;
- Samen monitoren van woningmarkt- en leefbaarheidsontwikkelingen;
- Gezamenlijk communiceren over behaalde afspraken en resultaten.

Jaarlijkse prestatieafspraken

1. Jaarlijks voor 15 december worden jaarafspraken opgesteld en door partijen ondertekend.
2. De jaarafspraken worden voorbereid in het ambtelijk overleg waarin de vijf partijen zijn vertegenwoordigd.
3. De onderwerpen waar in ieder geval afspraken over worden gemaakt, hebben betrekking op:
 - Liberalisatie en verkoop;
 - Nieuwbouw en aankoop van woningen;
 - Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
 - Huisvesting van specifieke doelgroepen;
 - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
 - Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.
4. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over één of meerdere prestaties zal het geschil worden voorgelegd aan de Minister van BZK.
5. Partijen vullen een monitor in om de voortgang van prestaties te kunnen volgen. De monitor wordt jaarlijks in het bestuurlijk overleg besproken.

Overlegstructuren

Voor het overleg over het woonbeleid en de uitvoering van de Woonvisie, het bod en de prestatieafspraken zijn de onderstaande overlegstructuren ingesteld.

Overleg	Doel	Wie?	Frequentie
Ambtelijk overleg	<ul style="list-style-type: none">• Afstemmen woonbeleid• Ontwikkelingen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling• Duurzaamheid• Projecten• Wonen-welzijn-zorg• Bod• Prestatieafspraken• Monitoring	<ul style="list-style-type: none">• Beleidsmedewerker wonen gemeente Lochem• Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen• Afvaardiging huurdersorganisaties	6 x per jaar
Bestuurlijk overleg	<ul style="list-style-type: none">• Woonbeleid• Financiële situatie en risico's• Actuele dossiers• Bod• Prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none">• Wethouders Wonen en Welzijn en Zorg• Directeur-bestuurders Viverion en IJsseldal Wonen• Beleidsmedewerker wonen gemeente Lochem	4 x per jaar

		<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen • Afvaardiging huurdersorganisaties 	
--	--	---	--

Informatie

Partijen informeren elkaar tijdig over zaken die van belang zijn voor de samenwerking en (de voortgang van) de prestatieafspraken. De vaste informatiebronnen zijn hieronder opgenomen.

Partij	Informatiebron
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke structuurvisie Lochem • Woonvisie Lochem 2018-2025 • Woningbouwprogrammering • Duurzaamheidsbeleid • Verordening starterslening • Verordening blijverslening
IJsseldal Wonen / Viverion	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan • Bod • Jaarverslag en jaarrekening • Financiële indicatoren • Investeringsruimte • Strategisch voorraadbeleid • Huurbeleid
Huurdersorganisaties	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag • Speerpunten • Bijzondere activiteiten

Planning bod en prestatieafspraken

Voor de jaarlijkse cyclus voor het tot stand komen van het bod en de prestatieafspraken is onderstaand schema vastgesteld.

Activiteit	Actie van wie	Wanneer
Afstemming over onderwerpen bod met huurderorganisatie	Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Februari / maart
Opstellen concept bod	Viverion / IJsseldal Wonen	Maart
Concept-bod bespreken met huurdersorganisatie	Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Maart
Concept-bod bespreken in ambtelijk overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	April
Concept-bod bespreken in bestuurlijk overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	April/mei
Definitieve bod uitbrengen	Viverion / IJsseldal Wonen	Vóór 1 juli
Het voorbereiden van prestatieafspraken op ambtelijk niveau	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Ambtelijk overleg in augustus/september
Bespreken prestatieafspraken in het bestuurlijke overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Bestuurlijk overleg in oktober
Besluitvorming prestatieafspraken	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	November

Vaststellen en ondertekenen prestatieafspraken in bestuurlijk overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	November / december
Prestatieafspraken naar Autoriteit Wonen	Viverion / IJsseldal Wonen	Vóór 15 december

Begrippenlijst

Woningwet / BTIV	De rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is een uitwerkingsregeling van de Woningwet.	
Kernvoorraad	De minimale voorraad sociale huurwoningen die wenselijk is in de gemeente Lochem.	
Sociale huurwoning	Een huurwoning met een maximale huur van € 737,14 (2020). Het gaat hierom kale huur. Dat wil zeggen: zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.	
Liberalisatie	Het verhogen van de huur tot boven de sociale huurprijsgrens.	
Kwaliteitskortingsgrens	De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet kwaliteitskorting omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet "basishuur". Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval.	
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag "afgetopt", ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet basishuur. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stuk (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stuk (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de Rijksoverheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen.	
Huurprijsgrenzen (2019)	Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,52
	Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens	€ 619,01
	Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	€ 663,40
	Liberalisatiegrens	€ 737,14
Primaire doelgroep	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 39.223.	
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 39.223 en € 42.436 (prijspeil 2019).	
Passend toewijzen	95% van de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag moeten bij het aangaan van een huurovereenkomst passend worden gehuisvest in een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen.	
Starterslening	De Starterslening is een lening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt verstrekt door de gemeente aan een starter met als doel het verschil tussen de	

	aankoopprijs van de woning en de maximale verkrijgbare hypotheek te overbruggen.
Blijverslening	De Blijverslening is een lening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt verstrekt door de gemeente waarmee woningeigenaren en huurders met een zorgvraag hun woning kunnen aanpassen opdat ze daar langer comfortabel en veilig in kunnen blijven wonen.
Opstapwoning	Een huurwoning voor mensen met een psychische of sociale kwetsbaarheid die voldoende zijn hersteld om weer zelfstandig te gaan wonen. Zij krijgen eerst een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Daar hoort bij dat de huurder een aantal uren per week begeleiding krijgt. Mocht er sprake zijn van een terugval, overlast of een huurschuld of het niet nakomen van de bijzondere afspraken, dan wordt in overleg met betrokken partijen ingegrepen met als uiterste het beëindigen van de huurovereenkomst.
CO2-neutrale woningvoorraad	Een woningvoorraad waarvan de energiebehoefte wordt gedekt door middel van CO2-neutrale energieopwekking. Voor een CO2-neutrale woningvoorraad is het niet noodzakelijk dat iedere woning op zich CO2-neutraal is. Indien een woning nog een externe energievraag heeft, dient deze elders CO2-neutraal te worden opgewekt.
Zoekduur	De zoekduur is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het moment waarop de woningzoekende een woning krijgt toegewezen.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 11 december 2019

Gemeente Lochem, de heer B. Groot Wesseldijk, wethouder

Viverion, mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

IJsseldal Wonen, mevrouw Y. Winkelhorst, directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal, de heer R.R. Hartgers, penningmeester