

Prestatieafspraken 2020

Aanleiding

De prestatieafspraken 2020 zijn een vertaling van het bod, waarin de woningcorporaties aangeven door welke activiteiten zij een bijdrage leveren aan het realiseren van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Rijssen-Holtén. De prestatieafspraken 2020 treden met ingang van 1 januari 2020 in werking en gelden tot 31 december 2020.

De prestatieafspraken 2020 zijn "in lijn" met de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst 2015 t/m 2019 "Duurzaam Sociaal" tussen de gemeente Rijssen-Holtén, de woningcorporaties De Goede Woning en Viverion en de huurdersorganisaties van beide corporaties. Het jaar 2020 is een overgangsjaar omdat de kaders voor de prestatieafspraken voor de periode 2021 t/m 2024 in 2020 worden vastgesteld. In 2020 worden daarom in de prestatieafspraken geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

Rond de zomer van 2020 wordt de tussentijdse voortgang van de prestatieafspraken 2020 behandeld op bestuurlijk niveau (in aanwezigheid van de huurdersorganisaties). Eind 2020 volgt eindevaluatie.

Huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Rijssen-Holtén stellen in september en oktober 2020 de prestatieafspraken voor 2021 op. Hierbij wordt als basis gebruikt de dan vastgestelde kaders voor de prestatieafspraken voor de periode 2021 t/m 2025 en het in het voorjaar van 2020 uitgebrachte bod voor 2021.

Thema: Liberalisatie, aankoop en verkoop		
		Betrokken partijen
1.	<p><i>Verkoop sociale huurwoningen</i> In 2020 worden beperkt sociale huurwoningen verkocht van de door de corporaties daarvoor geormerkte woningen. In 2020 actualiseert Viverion de verkoop vijfver.</p> <ul style="list-style-type: none"> - DGW verkoopt in de periode 2018 t/m 2022 15 woningen (gemiddeld 3 per jaar) en bouwt daarvoor als compensatie 15 woningen terug op de locatie van de voormalige W-A school aan de Welleweg. - Viverion verkoopt 4 woningen in 2020. In afstemming met de gemeente is afgesproken dat de woningen bij voorrang verkocht worden aan jongeren (tot 30 jaar) in combinatie met een starterslening van de gemeente. Deze afspraak geldt niet als binnen twee maanden geen jongere uit de doelgroep zich heeft gemeld of de gemeente geen starterslening kan verstrekken. Daarnaast verkoopt Viverion woningen aan zittende huurders, passend binnen de regels van haar verkoopbeleid. Het aantal te verkopen woningen wordt verhoogd met het deel van de verkoopdoelstelling van 2019 dat niet is gerealiseerd. In het 1^e kwartaal zal naar aanleiding van de woningmarktonderzoeken 2019 en monitoring van de huidige sociale huurmarkt, bovenstaande mogelijk worden herzien. 	Corporaties
2.	<p><i>Liberalisatie sociale huurwoningen</i> Er worden geen woningen geliberaliseerd, tenzij hier goede argumenten voor zijn.</p>	Corporaties
3.	<p><i>Aankoop van woningen</i> Er worden geen woningen vanuit bestaand particulier bezit aangekocht, tenzij hier goede argumenten voor zijn.</p>	Corporaties

Thema: Nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en aankoop van woningen		
		Betrokken partijen
4.	<p><i>Nieuwbouw grondgebonden sociale huurwoningen of appartementen</i> DGW levert 15 woningen op (waarvan 10 onder- en bovenwoningen voor jongeren en ouderen) op het terrein van de</p>	Gemeente en DGW

	voormalige Willem Alexanderschool. DGW start de planontwikkeling voor een (vervangend) nieuwbouwproject in het bestemmingsplan Opbroek Noord.	
5.	<i>Kwantitatieve en Kwalitatieve onderbouwing woningbouw periode 2019 t/m 2033/2038</i> Als het woononderzoek 2019 is afgerond en op regionaal niveau de Regionale Woningbouw Programmering zijn vastgesteld kan op grond hiervan de onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte voor Rijssen-Holten worden opgesteld als basis voor de in 2020/2021 te actualiseren Woonvisie.	Gemeente en corporaties
6.	<i>Vervanging en vernieuwing woningvoorraad</i> De uit de portefeuillestrategie voortvloeiende ambities en plannen worden afgestemd met de gemeente en overige stakeholders en waar nodig en mogelijk verder uitgewerkt in concrete plannen. Dit mede in relatie met afspraak 5. DGW neemt het initiatief om in het voorjaar van 2020 samen met Viverion een workshop te organiseren voor de belangrijkste stakeholders om de uitgangspunten en uitwerking van de portefeuillestrategie aan de hand van de nieuwe inzichten (onderzoeken) te bespreken en input op te halen. In 2020 richt DGW zich op het principe van nieuwbouw, waarbij gelijke aantallen bestaande woningen worden verkocht. Vanaf 2020 tot 2030 vervangt Viverion jaarlijks circa 50 woningen in haar gehele woningvoorraad door circa 40 nieuwe woningen. In het 1 ^e kwartaal zal naar aanleiding van de woningmarktonderzoeken 2019 en monitoring van de huidige sociale huurmarkt, bovenstaande mogelijk worden herzien.	Gemeente en corporaties

Thema: Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

		Betrokken partijen
7.	<i>Zoekduur huurwoningen</i> Viverion en DGW streven naar een gemiddelde zoekduur voor actief woningzoekenden voor een huurwoning van minder dan 1 jaar. Blijkt uit de monitor dat woningzoekenden dit niet lukt binnen deze periode dan gaan DGW en Viverion met gemeente in gesprek om maatregelen te ontwikkelen om deze zoekduur op termijn wel te realiseren.	Corporaties
8.	<i>Jaarlijkse evaluatie beleidskader/afsprakenkader individuele WMO aanvragen</i> Het opgestelde beleidskader zal jaarlijks worden geëvalueerd en zo nodig aangepast. Zoals het behouden van de woningen die vanuit de WMO zijn aangepast voor de doelgroep.	Gemeente en corporaties
9.	<i>Jaarlijkse woningmarktmonitor</i> Het invullen van de gezamenlijke woningmarktmonitor volgens de opgestelde format. Knelpunten signaleren en zo nodig actie ondernemen. De resultaten worden teruggekoppeld naar de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast zal in 2020 de monitor worden geëvalueerd en zo nodig voorstellen worden gedaan ter verbetering.	Gemeente en corporaties
10.	<i>Woningbouwprogramma</i> De gemeente monitort jaarlijks het gerealiseerde woningbouwprogramma, binnen de kaders van de vigerende woonvisie.	Gemeente
11.	Viverion en DGW richten zich op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (prijspeil 2019). Voor Viverion vormen de middeninkomens wel een doelgroep (maximaal 10% wijst zij toe aan deze doelgroep). Maximaal 10% wijst zij verder toe aan (oudere) huurders met een inkomen boven € 42.436,- bij calamiteiten of bij huurders met een speciale zorgvraag voor wie op de reguliere markt geen passend aanbod is. Het streefhuurpercentage blijft 62% van de maximaal redelijke huur. DGW heeft de ambitie om minimaal 75% van het woningbezit in de categorie betaalbaar te houden (huurprijs van € 651,03) en er voor te zorgen dat het segment duur boven de maximale sociale huurgrens	Corporaties

	(> € 720,42) niet meer dan 2 procent van het totale woningbezit beslaat.	
12.	Viverion geeft jongeren tussen de 18 en 30 jaar voorrang op een jongerenwoning met een huurprijs tot € 424,44 (prijsspeil 2019) per maand in de daarvoor aangemerkte clusters. Voor DGW geldt de voorrang voor jongeren van 18 t/m 23 jaar voor dit woningtype.	Viverion en DGW
13.	Viverion en DGW hebben een beperkt aantal woonclusters het seniorenlabel gegeven. Kandidaten van minimaal 50, 60 of 65 jaar, afhankelijk van het type woning, hebben voorrang op deze seniorenwoning.	Viverion en DGW
14.	Viverion wijst in de kern Holten 50% van de woningen die jaarlijks vrijkomen met voorrang toe aan woningzoekenden uit de eigen kern.	Viverion

Thema: Huisvesting van specifieke doelgroepen

		Betrokken partijen
15.	<p><i>Maatwerk-wonen: Iedereen onder dak in harmonie met de buurt</i> De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen gemeente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. Partijen stellen gezamenlijk een sluitende aanpak op, waarbij de Gemeente Rijssen-Holten de regie neemt. Daarbij maakt de gemeente afspraken met corporaties en andere betrokken organisaties over rollen en verantwoordelijkheden met als doel dat mensen “goed” landen en wonen in de wijk.</p> <p>Nieuwe huurders die ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen worden gehuisvest in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen. Samen wordt ervoor gezorgd dat er voor iedereen een passende plek is in de wijk of buurt. Waar nodig wordt in MDO's de best passende huisvesting besproken en indien nodig wordt er via urgentie of directe toewijzing een woning geregeld. Waar nodig worden speciale maatwerkcontracten afgesloten waarin hulp op het gebied van betaling, maatschappelijke zorg of ander soortige zorg is geborgd. Maatwerk is het sleutelwoord.</p> <p>Voor zittende huurders geldt dat we door vroegtijdige signalering en interventie bij problematiek (zoals huurachterstand, verwaarlozing, conflicten) overlast en huisuitzettingen proberen te voorkomen. Goede samenwerking met zorginstellingen en gemeenten is ook hier van belang.</p>	Gemeente, corporaties en betrokken instanties (zorg- en welzijnspartijen)
16.	<p><i>Huisvesting statushouders</i> De jaarlijkse taakstelling van het (met voorrang) huisvesten van statushouders wordt ingevuld, mits er voldoende aanbod is. De consequenties hiervan op de sociale huurmarkt worden gemonitord. Spreiding is bij de huisvesting van statushouders een aandachtspunt.</p>	Gemeente, corporaties en marktpartijen
17.	<p><i>Gezamenlijk onderzoek naar de aantallen arbeidsmigranten in Rijssen-Holten en de woonvraag die daarbij hoort.</i> Er lopen diverse onderzoeken op plaatselijk en provinciaal niveau. De resultaten zullen worden beoordeeld en conclusies worden getrokken ten aanzien van de woonvraag.</p>	Gemeente en corporaties
18.	<p><i>Vraag gestuurd eengezinswoningen aanpassen voor langer zelfstandig wonen.</i> Viverion heeft het concept “Wonen met een Plus en Wonen met een Plus voor mensen met dementie” ingebed in haar reguliere bedrijfsvoering. Naast bewustwording (informatievoorziening) zal aanpassen van woningen op afroep plaatsvinden en is 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. In bestaande woningen die niet geschikt zijn om multifunctioneel en levensloopbestendig te maken passen we, daar waar nodig en mogelijk, het voorzieningenniveau aan voor mensen met een zorgvraag.</p> <p>DGW heeft dit voorlopig niet als speerpunt. De afgelopen jaren zijn</p>	Corporaties

	veel appartementen gerealiseerd. Gemonitord wordt of er door doorstroming voldoende ruimte beschikbaar is en blijft voor het langer zelfstandig wonen.	
19.	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 Viverion dat gaan toepassen wordt dit met de gemeente besproken.	Viverion
20.	De Goede Woning en Viverion voelen zich verantwoordelijk voor het huisvesten van cliënten uit een beschermde woonvorm. Rekening houdend met andere te huisvesten doelgroepen, geldt hierbij als uitgangspunt dat beide corporaties gezamenlijk zes sociale huurwoningen beschikbaar stellen. Indien de vraag vanuit het CIMOT groter is, gaan partijen met elkaar in gesprek.	Viverion, DGW, Gemeente

Thema: Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

		Betrokken partijen
21.	<i>Opgave vanuit landelijke Energietransitie</i> Zowel de gemeente als de corporaties krijgen te maken met het landelijk beleid op het terrein van de energietransitie, waaronder het aardgas loos bouwen. In 2030 wordt landelijk beoogd om een CO ₂ -reductie te bereiken van 49% t.o.v.1990, waarbij de doelstelling is om in 2050 geen CO ₂ meer uit te stoten. De definitieve ambitie en de aanpak zullen de komende jaren duidelijk worden. De corporaties en gemeente trekken hierbij gezamenlijk op en voelen hierbij een gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid en zullen hierover in 2020 in gesprek blijven. In 2020 zal de gemeente samen met de corporaties en andere betrokken stakeholders de opgave vanuit de RES (Regionale Energie Strategie) vertalen naar warmteplannen op wijkniveau. Daarnaast is het belangrijk om elkaar in 2020 op de hoogte te houden van elkanders werkzaamheden op dit terrein en waar nodig af te stemmen.	Gemeente, corporaties en andere betrokken stakeholders
22.	<i>Pilot "Wijk van de Toekomst i.s.m. Buurtkracht"</i> Afronding Pilot met als eindresultaat een Wijk Uitvoeringsplan dat in 2021 voor politieke besluitvorming en bij de directies en RvC's van de betrokken stakeholders voor besluitvorming kan worden aangeboden. Uitvoering op grond van opgestelde plan van aanpak en planning.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen en andere betrokken stakeholders
23.	<i>Beheer en planmatig onderhoud van openbare ruimte, sociale huurwoningen en groen</i> Gemeente en corporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringsplannen in de wijk af. Woningcorporaties brengen hun plannen over groot onderhoud en het verduurzamen van het bezit in.	Gemeente en corporaties
24.	<i>Duurzaamheidsambitie op grond van huidige beleid</i> De huidige ambities van de corporaties zijn vastgelegd in het bod voor 2020. In hoofdlijnen komt dit op onderstaande neer: Viverion streeft naar een gemiddelde energie-index voor het gehele werkgebied van ≤ 1,18 voor 2026. DGW streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,14 in 2025 en alle nieuwbouw van DGW wordt uitgevoerd als NOM (Nul op de meter) of BENG (Bijna energie neutraal).	Gemeente en corporaties
25.	In 2020 stippelen we onze strategie naar CO ₂ neutraal in 2050 uit.	Viverion, DGW
26.	In het kader van duurzaamheid onderzoeken en implementeren we circulair bouwen in ons werkgebied.	Viverion
27.	<i>Verbeteren kwaliteit en veiligheid bestaande woningvoorraad</i> Viverion verwijdert voor 2025 in alle woningen waar dat nog aan de orde is asbest in de buitentoepassingen. Bij mutatie en in projecten is veiligheid nadrukkelijk een aandachtspunt (bv. vervangen van zachtboardplafonds, nog aanwezige stoppenkasten en onveilige vlizotrappen).	Viverion
28.	<i>Verduurzamen bestaande voorraad en groot onderhoud</i>	Corporaties

	Viverion heeft in 2020 in Rijssen en Holten een drietal onderhouds- en verduurzamingsprojecten gepland. De projecten omvatten 101 eengezinswoningen. De investering in verduurzaming bedraagt € 707.000,-. DGW doet dit in 2020 voor 30 woningen en investeert circa € 1.700.000,-. Daarnaast investeert DGW circa € 300.000,- in zonnepanelen.	
29.	<i>Langer zelfstandig wonen</i> De gemeente stelt samen met betrokken stakeholders een uitvoeringsprogramma "Langer zelfstandig wonen voor ouderen op". Op dit moment moet hierover nog besluitvorming plaatsvinden.	Corporaties, Gemeente en andere betrokken stakeholders

Thema: Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

30.	<p><i>Investerings in leefbaarheid</i></p> <p>De Goede Woning en Viverion vinden een prettige leefomgeving belangrijk voor huurders en hebben een jaarlijks vastgesteld leefbaarheidsbudget om activiteiten die hieraan bijdragen te ondersteunen of te financieren. Hierbij houden beide corporaties zich aan de eisen uit wet en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Beide corporaties hebben de volgende thema's in 2020 als kernpunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> * een prettige woonomgeving met aandacht voor tuinen, overlast en veiligheid * Bewonerscommissies * schuldenproblematiek, armoede <p>Beide corporaties vertalen dit naar de volgende activiteiten voor 2020:</p> <p>Viverion:</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; - Onderhoud tuinen en woonomgeving en strooiwerkzaamheden op eigen gronden; - Bijdrage aan bewonerscommissies en bijeenkomsten met bewonerscommissies; - Activiteiten in het belang van het voorkomen van woonmaatschappelijke doelen; - Schuldenproblematiek, bijvoorbeeld het project financiële thuisadministratie; - Activiteiten als gevolg van oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen; <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2020 voor ons totale bezit zijn voorzien op € 85,- per verhuureenheid.</p> <p>De Goede Woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activiteiten om bewoners te helpen bij hun budgetbeheer/huishoudboekje (thuisadministratie, budget coaching) - Activiteiten ter voorkoming overlast door bijvoorbeeld inzet wijkbeheerder, informatiebijeenkomsten. - Extra werkzaamheden algemene tuinen, algemene ruimtes en in directe omgeving bezit. - Bijdrage bewonerscommissies (uitgaven en bijeenkomsten van bewonerscommissie voorwaarde is dat zij voldoen aan wet en regelgeving). Dit initiatief wordt vanuit de huurdersorganisatie geregeld en uitgevoerd. - Begaanbaar houden van terrein rond seniorencomplexen bij sneeuw, strooi- en veegwerkzaamheden op eigen terrein. 	Corporaties en huurdersorganisaties
-----	--	-------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> - Activiteiten als gevolg van oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen. - Zorgdragen voor een fijne woonomgeving (toezicht op tuinonderhoud, rommel in alg. ruimtes) <p>DGW stelt € 3.500 euro van het leefbaarheidsbudget ter beschikking aan de Huurdersraad waarmee zij in 2020 buurtinitiatieven kunnen stimuleren (voorwaarde daarbij is dat initiatieven mogelijk moeten zijn volgens de regelgeving van de AW en Btiv).</p> <p>Er zal een bijeenkomst met Via Vie Welzijn worden georganiseerd om over bovenstaande onderdelen af te stemmen c.q. nieuwe initiatieven te ontwikkelen.</p> <p>Bij het project "Wijk van de Toekomst i.s.m. Buurtkracht" (zie afspraak 22) zal als pilot een wijkschouw in het kader van leefbaarheid worden gehouden.</p>	
31.	<p><i>Opstellen convenant Woonfraude</i></p> <p>Het gezamenlijk aanpakken door politie, gemeente en corporaties van woonfraude/onrechtmatige bewoning binnen de gemeente. Onder Woonfraude wordt verstaan: Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar. Het is feitelijk een vorm van bedrog; de werkelijkheid is anders dan wordt voorgesteld op papier of digitaal.</p>	Viverion, DGW, politie, gemeente en corporaties
Thema: Algemeen		
32.	<p><i>Samenwerkingsovereenkomst 2021-2026</i></p> <p>In 2019 is onder begeleiding van bureau Fraey gestart met het opstellen van een nieuwe "samenwerkingsovereenkomst", op grond van het opgestelde plan van aanpak. In 2020 wordt dit afgerond en vindt hierover besluitvorming plaats.</p>	Corporaties, huurdersorganisaties, gemeente
33.	<p><i>Armoedebeleid</i></p> <p>Partijen gaan samen met de Thuisadministratie in gesprek om te kijken op welke wijze doorverwijzing van de woningcorporaties kan plaatsvinden, zodat meer huurders gebruik maken van de Thuisadministratie. De Thuisadministratie kan op die manier ingezet worden als middel tegen armoede.</p>	Gemeente, corporaties en andere betrokken stakeholders

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen op

Gemeente Rijssen-Holten

A.C. Hofland

Christelijke Woningstichting De Goede Woning

E. Mobach-Donderwinkel

Woningstichting Viverion

T. Garritsen

Stichting huurdersraad De Goede Woning

D.M. Gungormek

Stichting huurdersbelangen Diepenheim-Markelo-Rijssen

A. Lammertink