

Samenwerkingsovereenkomst 2015 – 2018

IJsseldal Wonen – Viverion – gemeente Lochem



Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	3
2.	Algemeen	4
2.1	Doel	4
2.2	Leeswijzer	4
2.3	Bindingsduur en werking	4
3.	Kaders	5
3.1	Landelijk kader: Herzieningswet toegelaten instellingen	5
3.2	Regionale woonagenda	6
3.3	Woonvisie gemeente Lochem 2012 - 2020	7
3.4	Ijsseldal Wonen	7
3.5	Viverion	7
4.	Partnerschap	9
5.	Prestatieafspraken	10
5.1	Het passend huisvesten van de doelgroep	10
5.2	Terugdringen schuldenproblematiek en voorkomen van huisuitzettingen	12
5.3	Opgave wonen, welzijn en zorg	12
5.4	De kwalitatieve en kwantitatieve omvang van de woningvoorraad	14
5.5	Leefbaarheid	15
5.6	Duurzaamheid	16
5.7	Bewonersparticipatie	17
5.8	Procesafspraken	17
6.	Begrippenlijst	19
Bijlage 1	Overzicht van lopende convenanten en andere afspraken	20
Bijlage 2	Jaarafspraken 2015	21
	Ondertekening	25

1. Voorwoord

De gemeente Lochem en de woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen werken met elkaar samen op het gebied van wonen. Viverion en IJsseldal Wonen richten zich vooral op het huisvesten van de mensen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijk een passende woonruimte kunnen vinden. Hierdoor onderscheiden de corporaties zich van andere woonaanbieders.

Als sociale verhuurder hebben woningcorporaties een maatschappelijke functie die verder reikt dan enkel het bouwen en beheren van woningen. Ook het woonbeleid van de gemeente Lochem reikt verder dan alleen het doen bouwen van woningen. IJsseldal Wonen, Viverion en de gemeente Lochem vinden het belangrijk om samen te werken op volkshuisvestelijk gebied. Dit met als doel om vitale wijken en dorpen te bevorderen, waar bewoners tevreden zijn over hun wijk/dorp en woningen, woningzoekenden tevreden zijn over het woningaanbod, en er kansen zijn voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt en in de maatschappij.

Door het maken van prestatieafspraken voor de periode 2015 tot en met 2018 willen partijen hier vorm aan geven. Kapstok voor de prestatieafspraken zijn:

- De Woonvisie Lochem 2012-2020;
- De regionale woonagenda van de regio Stedendriehoek;
- Het ondernemingsplan en het strategisch voorraad beleid van Viverion;
- Het ondernemingsplan en het strategisch voorraad beleid van IJsseldal Wonen.

De afspraken zijn tot stand gekomen met de erkenning dat:

- Belangen en verantwoordelijkheden op onderdelen uiteen kunnen lopen;
- Huurders en woningzoekenden met een belastbaar inkomen tot € 34.911,- (peildatum 1 januari 2015) voor de corporaties de primaire doelgroep vormen;
- De corporaties verplicht zijn jaarlijks minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,- toe te wijzen;
- Het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) een wettelijk kader is waar corporaties zich aan moeten houden.
- Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet dit het wettelijk kader wordt en het BBSH vervalt. De Minister streeft er naar de Herzieningswet per 1 juli 2015 in werking te laten treden.

Zowel voor de gemeente als de corporaties is het een lastige tijd. Gemeenten hebben blijvend te maken met teruglopende inkomsten waardoor bezuinigen nodig zijn. Ook voor de corporaties zijn het moeilijke tijden: vennootschapsbelasting, strengere regelgeving door Europa en Den Haag, het meebetalen aan de verhuurdersheffing en een stagnerende afzet van koopwoningen. De uitdaging is om meer te halen uit minder middelen. Samenwerking is daarvoor hard nodig.

Samenwerking tussen de gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion is niets nieuws. Partijen werken al jaren in verschillende vormen samen. Een overzicht van lopende afspraken is opgenomen in de bijlage.

2. Algemeen

Deze samenwerkingsovereenkomst vervangt de met de corporaties in 2013 gesloten prestatieovereenkomst, die een looptijd tot en met 2014 heeft. Er is gekozen voor een andere opzet waarbij voor 4 jaar (2015 tot en met 2018) een samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan en per jaar concrete afspraken worden gemaakt.

2.1 Doel

Het doel van deze samenwerkingsovereenkomst is om vast te leggen op welke onderwerpen wordt samengewerkt en op welke wijze.

2.2 Leeswijzer

De samenwerkingsovereenkomst bestaat uit twee delen:

1. In het eerste deel staan de samenwerkingsafspraken voor de periode 2015 tot en met 2018 uitgeschreven. Deze afspraken zijn veelal procesmatig of meerjarig van aard. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van lopende afspraken waarnaar wordt verwezen in de tekst van de samenwerkingsafspraken.
2. Het tweede deel bestaat uit de jaarafspraken. Hierin zijn de afspraken uit het eerste deel concreter gemaakt in werkafspraken per jaar. Deze jaarafspraken worden elkaar jaar opnieuw gemaakt. Daarbij is een keuze gemaakt in de op te pakken onderwerpen. De voortgang van de afspraken wordt in het bestuurlijk overleg besproken.

2.3 Bindingsduur en werking

Deze samenwerkingsovereenkomst treedt direct na ondertekening in werking en geldt tot 31 december 2018. Als één van de partijen voor 31 december 2018 de uitgangspunten of afspraken niet kan nakomen, dan wordt dit in een bestuurlijk overleg tussen partijen besproken en wordt geprobeerd gezamenlijk een oplossing te vinden.

Elk jaar worden jaarafspraken gemaakt, waarin de afspraken voor het volgende jaar worden beschreven. Deze jaarafspraken, die voor IJsseldal Wonen en Viverion afzonderlijk worden gemaakt, maken integraal onderdeel uit van deze samenwerkingsovereenkomst. De jaarafspraken worden elk jaar aan het einde van het jaar geëvalueerd in het bestuurlijk overleg.

3. Kaders

3.1 Landelijk kader: Herzieningswet toegelaten instellingen

Op 11 december 2014 heeft de Tweede Kamer unaniem ingestemd met de novelle op de herziene Woningwet. Deze wet en novelle regelen onder andere de taken van woningcorporaties, en het toezicht op hun bedrijfsvoering en beleid. De wet vervangt het Besluit beheer sociale huursector en het Besluit centraal fonds voor de volkshuisvesting. Bij de behandeling in de Tweede Kamer zijn nog een aantal wijzigingen aangebracht. Veel amendementen en moties van de Tweede Kamer zijn het gevolg van aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties. De Minister streeft er naar om de wet in werking te laten treden per 1 juli 2015.

Voor woningcorporaties heeft de wet grote consequenties. Regels over intern en extern toezicht veranderen. Op een aantal punten worden zij beperkt in hun takenpakket. Zo moeten corporaties bijvoorbeeld minimaal 90% van hun vrijkomende woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 34.911,-. Deze eis is overigens al opgenomen in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De Herzieningswet gaat in op de volgende, voor de relatie tussen corporatie en gemeente van belang zijnde onderwerpen (bron: samenvatting Novelle, VNG):

De versterking van de rol van de gemeente:

Het kabinet wil de positie van gemeenten versterken waar het gaat om de bijdrage die corporaties moeten leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. In de Novelle is opgenomen dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Uitgangspunt is dat de gemeente beschikt over een actueel vastgesteld volkshuisvestingsbeleid. De gemeente kan in haar beleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren.

In de herzieningswet is al opgenomen dat huurdersorganisatie betrokken worden bij het overleg om te komen tot prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente. Dit overleg wordt dus drieledig.

De werkzaamheden van de corporatie:

In de Novelle wordt voorgesteld de corporatie op te splitsen in twee van elkaar gescheiden bedrijfsonderdelen, zijnde de Daeb-tak (Diensten van algemeen economisch belang) die de kerntaken van de corporatie uitvoert, en de niet-Daeb tak die belast is met alle overige werkzaamheden. Het gaat om een verplichte scheiding. De scheiding zorgt ervoor dat werkzaamheden in de niet-Daeb tak worden gefinancierd tegen marktconforme condities (dus zonder borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) waarmee er onder gelijke condities met marktpartijen wordt geopereerd.

Verplicht naar de niet-Daeb tak over te brengen werkzaamheden betreffen in ieder geval huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract op het moment van splitsing, commerciële onroerende zaken (winkels, kantoren, overige bedrijfspanden), grondposities ten behoeve van de bouw van niet-DAEB onroerende zaken, en de (belangen in) huidige BV's en NV's van corporaties. Facultatief over te hevelen werkzaamheden betreffen niet-geliberaliseerde huurwoningen die wel in aanmerking kunnen komen voor liberalisatie. Dit dient in overleg tussen corporatie, de huurdersorganisaties en de gemeente te worden gezien.

De juridische splitsing:

De corporatie die juridisch wil splitsen dient vroegtijdig over de voorgenomen afsplitsing overleg te voeren met de gemeente waarin zij feitelijk werkzaam is, en met haar huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het splitsingsverzoek dient vervolgens, voorzien van zienswijzen van gemeente, huurdersorganisaties en bewonersorganisaties, ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de minister.

Beperking van de Daeb-taken van corporaties:

Ten aanzien de diensten van algemeen economisch belang (Daeb) wil het kabinet dat de werkzaamheden op het terrein van leefbaarheid nader worden gedefinieerd ten opzichte van de huidige praktijk. Er moet gaan gelden dat het om werkzaamheden gaat die samenhangen met het sociale bezit en het daaraan dienstbare maatschappelijke vastgoed. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden een op de wijk, buurt of het buurtschap gerichte functie hebben in gebieden waar de corporatie bezit heeft.

Wat betreft niet-Daeb werkzaamheden dient de gemeente in een woonvisie of vastgelegd volkshuisvestingsbeleid aan te geven welke niet-Daeb investeringen zij noodzakelijk acht. Over de opgave aan niet-Daeb investeringen voert de gemeente overleg met omliggende gemeenten zodat voorgenomen investeringen worden afgestemd op de regionale omstandigheden en vraag. Voorgenomen niet-Daeb investeringen dient de gemeente te publiceren zodat marktpartijen hun belangstelling kenbaar maken. De gemeente bepaalt vervolgens of de marktpartij in staat is om de niet-Daeb werkzaamheden uit te voeren. Zo niet, dan kan de gemeente in zee gaan met de corporatie. De minister dient in te stemmen met het verrichten van niet-Daeb werkzaamheden door een corporatie.

3.2 Regionale woonagenda

De gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen werken al jaren samen in de regio Stedendriehoek. Zij werken aan een sterke, comfortabele regio Stedendriehoek om te wonen, werken, recreëren en te ondernemen. Samen bereiken de gemeenten meer en realiseren ze krachtige steden en een vitaal platteland. Het versterken van het vestigingsklimaat is het leidende thema, zoals benoemd in de Agenda Stedendriehoek.

Ook het wonen in de regio is een belangrijk agendapunt. Afstemming tussen gemeenten biedt kansen om bestaand en nieuw woonaanbod beter aan te laten sluiten bij de vraag en de lange termijn ambities van de regio. Door middel van adaptieve woningprogrammering zoekt de regio afstemming tussen vraag en aanbod. Samenwerking met partners is een belangrijke pijler onder deze werkwijze.

In de (concept) regionale woonagenda zijn de volgende agendapunten benoemd:

1. Agendapunt **woonkwaliteit**: woonkwaliteit en kwaliteit van bestaande woonmilieus zijn belangrijke vestigingsfactoren voor de Stedendriehoek. Dit vraagt meer inzet op het behouden, versterken en profileren van de vele (diverse) eigen kwaliteiten in de regio.
2. Agendapunt **voorraadstrategie**: de woonkwaliteit komt terug in de wijze waarop ingegrepen wordt in de woningvoorraad door aanpassing van bestaande gebouwen en door nieuwbouw. Adaptief programmeren waarbij vraag en aanbod op de juiste wijze bij elkaar gebracht worden, vergt aandacht van de regio.
3. Agendapunt **wonen met zorg**: met de vergrijzing en extramuralisering komen nieuwe woonvragen op de gemeenten af. Daarbij komt dat zij door de decentralisatie in het sociale domein een grotere verantwoordelijkheid krijgen rond het inlossen van de woon-, welzijn- en zorgvragen. De woonagenda kan dan ook niet aan het onderwerp 'wonen met zorg' voorbij gaan.
4. Agendapunt **de sociale huursector**: de sociale huursector is vooral lokaal van karakter. Dit neemt niet weg dat veel vraagstukken en nieuwe regels in deze sector in verschillende delen van de regio spelen. Door middel van kennisontwikkeling en informatie-uitwisseling kan hier adequaat op worden gereageerd.
5. Agendapunt **samenwerking**: als rode draad door alle inhoudelijke punten speelt steeds weer de samenwerking tussen en binnen het publieke en private domein. De samenwerking is gestart en krijgt nu verder vorm en inhoud. De samenwerking wordt praktisch vorm gegeven op basis van gezamenlijke kennis en monitoring.

3.3 Woonvisie gemeente Lochem 2012-2020

De gemeente Lochem heeft in 2013 de Woonvisie Lochem 2012-2020 vastgesteld. De visie, die tot stand is gekomen in overleg met de corporaties, geeft inzicht in het kwalitatieve en kwantitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- Voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Lochem, waarbij er ruimte is voor mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- Woningbouw in alle kernen ten behoeve van de instandhouding van de bevolking en het voorzieningenniveau.
- Meer aandacht voor herstructurering en stedelijke vernieuwing.
- Lef in wonen: ruimte voor vernieuwende woonconcepten, in het bijzonder voor jongeren en senioren.
- Aandacht voor huisvesting van starters en huishoudens met een laag inkomen.
- Aandacht voor senioren en de gevolgen van de scheiding van wonen en zorg.
- Samenwerking: met corporaties, regiogemeenten en marktpartijen.

3.4 IJsseldal Wonen

Ondernemingsplan "Dichter bij de kern" 2014-2017

IJsseldal Wonen werkt samen aan passend wonen in een prettige, landelijke omgeving, voor diegenen die daar niet zelf in kunnen voorzien. IJsseldal Wonen richt zich met name op het wonen en werkt samen met netwerkpartners. De corporatie heeft woningbezit in de gemeenten Lochem en Voorst. In 5 kernen in de gemeente Lochem verhuurt IJsseldal zo'n 900 huurwoningen. De titel van het ondernemingsplan 'Dichter bij de kern' geeft de ontwikkeling van IJsseldal Wonen weer. Deze ontwikkeling richt zich op drie aspecten. Allereerst wordt het takenpakket meer gericht op de oorspronkelijke kerntaak: het huisvesten van mensen die vanwege inkomen of bijzondere omstandigheden daarin niet zelfstandig kunnen voorzien. IJsseldal Wonen maakt zich dan ook sterk voor betaalbare sociale huurwoningen. Dat gaat niet meer uitsluitend vanuit het vastgoedperspectief, maar juist vanuit het perspectief van de klant. IJsseldal Wonen wil dan ook ten tweede dicht bij mensen werken, dus vanuit wijken en kernen. En ten derde wil IJsseldal Wonen als organisatie meer gebruik maken van de kernkwaliteiten van de medewerkers van waaruit de klant bediend wordt.

De volgende speerpunten zijn in het ondernemingsplan leidend:

- Goede en gelijke slaagkansen voor de doelgroep met acceptabele wachttijden voor woningzoekenden.
- Betaalbaar wonen vanuit een woonlastenbenadering waarbij huurprijsbeleid en duurzaamheid middelen zijn om aan betaalbaarheid te werken.
- Het streven naar zelfredzame buurten en wijken waarin iedereen meedoet (participatie en noaberschap).
- Passende dienstverlening van hoog niveau met ruime kennis van de klant.
- Een professionele organisatie waarbij de medewerkers klantgericht zijn en integer en transparant handelen.
- IJsseldal moet financieel gezond zijn om de maatschappelijke opgave te kunnen blijven vervullen.

3.5 Viverion

Ondernemingsplan "Viverion geeft thuis" 2015-2018

Viverion biedt huisvesting voor mensen met een inkomen tot € 34.911,- (prijspeil 2015) en mensen die vanwege fysieke of sociale omstandigheden niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Viverion biedt kwalitatief goede en betaalbare woningen die voldoen aan de behoefte van de huurders, nu en in de toekomst. Samen met de huurders en partners in het maatschappelijk veld werkt Viverion aan wijken waar het prettig wonen is. We maken ons sterk voor de volkshuisvesting in Lochem, Laren, Barchem, Diepenheim, Markelo, Rijssen, Holten en Goor.

De komende jaren wil Viverion twee maatschappelijke effecten realiseren: betaalbaar wonen en woongenot. Binnen de financiële mogelijkheden zet Viverion alles op alles om haar woningen betaalbaar te houden voor haar doelgroep. Viverion voelt zich medeverantwoordelijk voor de betaalbaarheid van het wonen, zowel voor de huur- als de energielasten. Viverion komt tegemoet aan de diverse behoeften van haar (toekomstige) huurders, door te investeren in de uitstraling en kwaliteit

van onze woningen. Ook besteedt Viverion aandacht aan het aanpassen van haar woningen aan de behoeften van onze seniorhuurders. Viverion vindt dat bewoners gezamenlijk primair verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in de wijk. In de dienstverlening van Viverion zijn de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van haar huurders het uitgangspunt. Viverion levert maatwerk in haar dienstverlening, waarbij extra ondersteuning wordt geboden aan mensen die dat nodig hebben. Door haar ambities voor betaalbaar wonen en woongenot staat Viverion als organisatie voor grote uitdagingen en wil ze met haar bedrijfsvoering scherper aan de wind zeilen, transparanter zijn en in kunnen spelen op veranderingen.

4. Partnerschap

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion beschouwen elkaar als belangrijke partners voor de lokale sociale volkshuisvesting en het realiseren van leefbare wijken: Partijen streven naar een langdurig partnerschap hierin.

Het is belangrijk dat partijen elkaars belangen en posities respecteren. In een aantal gevallen zullen de belangen verschillend zijn. Openheid en bereidheid om met elkaar in gesprek te gaan over verschillen is van groot belang. Dit werkt alleen als er vertrouwen in elkaar is. Het is wezenlijk dat meningen en ideeën op tafel liggen en besproken kunnen worden. Goede communicatie is hierbij essentieel. Eventuele meningsverschillen worden tijdig bespreekbaar gemaakt op bestuurlijk niveau.

De ervaring leert dat prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties een goed instrument zijn om te werken aan een gezond sociaal woonklimaat. De gemeente en corporaties beschouwen deze samenwerkingsafspraken niet als een afvinklijstje, waar elke partij de andere partij kan aanspreken op zijn verantwoordelijkheid, maar als een leidraad om met elkaar samen te werken voor meerdere jaren. Deze samenwerkingsovereenkomst bevat vooral procesafspraken. Dat zijn afspraken om te ordenen en te regelen. Ze structureren de manier van samenwerken op zowel bestuurlijk niveau als op het niveau van uitvoering. De voortgang van deze samenwerkingsovereenkomst wordt jaarlijks besproken op bestuurlijk niveau tussen partijen. Daarbij wordt niet alleen stil gestaan bij de voortgang van de inhoudelijke afspraken, maar ook bij de wijze van samenwerking.

De wereld om ons heen is voortdurend in beweging. Dit kan grote gevolgen hebben voor zowel de corporaties, als de gemeente. Partijen informeren elkaar hierover direct. Dit geldt niet alleen in het kader van de gemaakte afspraken, maar ook in de algemene samenwerking tussen gemeente en corporaties.

IJsseldal Wonen, Viverion en de gemeente Lochem hebben elkaar gesproken over speerpunten van het (woon)beleid. De volgende speerpunten zijn daarbij benoemd door de IJsseldal Wonen en Viverion:

- Betaalbaarheid / woonlastenbeleid;
- Gelijke kansen;
- Woongenot;
- Zelfredzame buurten;
- Passende organisatie.

De gemeente Lochem heeft de volgende speerpunten benoemd:

- Voldoende aanbod van betaalbare woningen;
- Toekomstbestendige woningvoorraad (ouderen, duurzaamheid);
- Zelfredzaamheid en participatie van inwoners;
- Samenwerking.

De speerpunten vormen handvatten voor de ontwikkeling van de prestatieafspraken en jaarafspraken.

5. Prestatieafspraken

5.1 Het passend huisvesten van de doelgroep

5.1.1 90% sociale huurwoningen voor primaire doelgroep

De corporaties richten zich op de huishoudens die vanwege de inkomenssituatie of vanwege bijzondere omstandigheden aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Een koopwoning of een vrije sector huurwoning is voor deze groep in zijn algemeenheid niet bereikbaar.

Nederland moet van de Europese Commissie (EC) de activiteiten benoemen die corporaties met staatssteun mogen uitvoeren. Dit om oneerlijke concurrentie op de woningmarkt tegen te gaan. Als staatssteun aan woningcorporaties beschouwt de EC onder meer:

- de (wettelijke regeling van) saneringssteun en projectsteun;
- de achtervangpositie van de overheid bij de borging van leningen aan corporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- mogelijk lagere grondkosten bij aankoop van grond van een gemeente.

Volgens de voorwaarden van de Europese Commissie (EC) is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van € 710,68 (prijsspeil 2015). Dat is de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is. Ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911,- (prijsspeil 2014).

De verwachting is dat de liberalisatiegrens voor huurwoningen vanaf 1 januari 2016 voor 3 jaar wordt bevroren. Omdat de huren in die periode waarschijnlijk wel blijven stijgen, is het van belang om te monitoren of huurwoningen hierdoor uit de sociale voorraad verdwijnen.

Middeninkomens kunnen door de inkomensnormen niet meer in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Zij zijn aangewezen op de koopmarkt of de vrije huursector.

5.1.2 Betaalbaarheid wonen

De betaalbaarheid van wonen is een verantwoordelijkheid van de corporaties en de overheid gezamenlijk. Huurprijsbeleid, kwaliteit en duurzaamheid, huurtoeslag en startersleningen ondersteunen de doelgroep om betaalbaar te kunnen wonen. De huren staan onder druk door de extra lasten in de vorm van heffingen waarmee de corporaties worden geconfronteerd. Ook krijgt de burger te maken met stijgende energiekosten en lastenverzwaringen vanwege bezuinigingen. Partijen delen de mening dat de woonlasten voor de primaire doelgroep niet uit de pas mogen gaan lopen.

5.1.3 Starters

Partijen willen stimuleren dat starters gemakkelijker toegang krijgen tot de woningmarkt. Om dit te bereiken kunnen starters onder voorwaarden een starterslening aanvragen. De gemeente heeft het startersfonds ondergebracht bij het SVn. Viverion heeft een eenmalige storting gedaan in het fonds. IJsseldal Wonen stort een bedrag in het fonds voor elke lening van een koper van een sociale huurwoning.

5.1.4 Woonruimteverdeling

Viverion en IJsseldal Wonen werken ieder met een eigen woonruimteverdeelsysteem. Viverion hanteert een eigen systeem van toewijzing voor haar woningbezit. IJsseldal Wonen is aangesloten bij de regionale woonruimteverdeling in de Stedendriehoek, die uitgevoerd wordt door Woonkeus. De inschrijving via Woonkeus kan worden ingezet voor al het gepubliceerde regionale aanbod in de Stedendriehoek.

De herziene Huisvestingswet zal op termijn in werking treden. Gemeenten kunnen bij aantoonbare schaarste een Huisvestingsverordening vaststellen.

De corporaties bieden woonruimte aan voor de opvang van statushouders conform de jaarlijkse taakstelling. Hierbij verzorgt IJsseldal Wonen 1/3 en Viverion 2/3 van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente Lochem. De maximale leegstand die door beide partijen acceptabel wordt gevonden is een

half jaar. De kosten van de huurderving door leegstand worden door de gemeente aan de corporatie vergoed. Partijen werken samen met Stichting Vluchtelingen en Nieuwkomers Lochem

Aan ex-psychiatrische patiënten, dak- en thuislozen wordt woonruimte beschikbaar gesteld voor zover er een koppeling is met een begeleidingsovereenkomst met een zorginstelling. De corporaties stellen indien nodig jaarlijks twee urgentiewoningen beschikbaar voor cliënten van de regionale vrouwenopvang.

5.1.5 Financiële aspecten

De gemeente Lochem heeft in de nota Grondprijsbeleid 2010 gereduceerde kavelprijzen opgenomen voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. De gemeente betreft de corporaties bij een eventuele aanpassing van de kavelprijzen voor sociale huurwoningen.

De gemeente Lochem vindt de beschikbaarheid van voldoende, kwalitatief goede sociale huurwoningen van belang. Om de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen te faciliteren hanteert de gemeente Lochem een legesvrijstelling voor de (vervangende) nieuwbouw van sociale huurwoningen door IJsseldal Wonen en Viverion.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
1.	De corporaties garanderen dat tenminste 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.	IJsseldal Wonen en Viverion
2.	Corporaties maken jaarlijks afspraken met de gemeente over het beleid en uitvoering ten aanzien het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Partijen gebruiken hiervoor een gezamenlijke monitor van de ontwikkeling van de woningvoorraad.	IJsseldal Wonen en Viverion
3.	De corporaties bespreken jaarlijks met de gemeente de behaalde resultaten van de woonruimteverdeling. Daarbij worden ook de slaagkansen van doelgroepen besproken. Geconstateerde knelpunten worden inzichtelijk gemaakt en zo nodig in de jaarafspraken voorzien van actiepunten besproken.	IJsseldal Wonen en Viverion
4.	De gemeente zet startersleningen in om de koopmarkt voor starters bereikbaar te houden. De startersleningen worden verstrekt aan starters die een huur- of koopwoning kopen. Jaarlijks informeert de gemeente de corporaties over de resultaten van de startersleningen in het betreffende jaar. De gemeente overlegt tijdig met de corporaties over de aanpassing van de voorwaarden voor de starterslening.	Gemeente Lochem
5.	Indien de gemeente overweegt een huisvestingsverordening vast te stellen dan betreft zij de corporaties in de afweging.	Gemeente Lochem
6.	Eventuele aanpassing van het woonruimteverdelingsbeleid gebeurt in overleg met de gemeente.	IJsseldal Wonen en Viverion
7.	De corporaties leveren een bijdrage aan het uitvoeren van de aan de gemeente opgelegde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Als blijkt dat de huisvesting van de regulier en urgent woningzoekenden door de verwachte toestroom van statushouders in het geding komt, onderzoeken gemeente en corporaties mogelijke oplossingen, waaronder alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders.	Gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion
8.	De gemeente vergoedt de huurderving die ontstaat bij het beschikbaar houden van woningen voor statushouders.	Gemeente Lochem
9.	De corporaties stellen woonruimte beschikbaar voor cliënten van de regionale vrouwenopvang conform de jaarlijkse taakstelling.	IJsseldal Wonen en Viverion
10.	De gemeente betreft de corporaties bij een eventuele aanpassing van het grondprijsbeleid.	Gemeente Lochem
11.	De gemeente hanteert een legesvrijstelling voor de (vervangende) nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Gemeente Lochem

5.2 Terugdringen schuldenproblematiek en voorkomen van huisuitzettingen

Naast de stagnerende woningmarkt is een ander effect van de crisis de groeiende schuldenproblematiek. Doordat het besteedbaar inkomen onder druk is komen te staan bouwen mensen schulden op. Dit leidt onder andere tot achterstanden in huurbetalingen. Ook de bezuinigingen van de overheid op begeleiding van sociaal kwetsbare mensen in hun dagelijks leven, leidt tot meer huurachterstanden. In het kader van hun sociale taak willen gemeente en corporaties zoveel mogelijk huisuitzettingen voorkomen. Dit vraagt om een gezamenlijke preventieve aanpak. Partijen zijn het er over eens dat de verantwoordelijkheid voor het op tijd betalen van de huur ligt bij de huurder. Partijen beseffen echter ook dat er soms persoonlijke omstandigheden zijn bij de huurder, die om een gezamenlijke aanpak van meerdere maatschappelijke organisaties vraagt.

Convenant vangnet Lochem

In de gemeente Lochem is er een convenant vangnet waarbij ook de corporaties en de gemeente zijn aangesloten. Doel van de ketensamenwerking is de kwaliteit van leven van sociaal kwetsbare mensen én van hun omgeving te verbeteren. Deze doelstelling realiseren de ketenpartners door samenhang te creëren tussen de verschillende ondersteunende activiteiten van de ketenpartners. Het vangnet is gericht op inwoners die in een meervoudige probleemsituatie zitten. De gemeente is regieverantwoordelijke voor de infrastructuur van leefbaarheid en veiligheid. De ketenpartners dragen zorg voor een melding van nieuw gesignaleerde cliënten of problematiek bij de vangnetcoördinator. In overleg met de casemanager dragen zij er zorg voor dat hun hulp- of dienstverleningsaanbod beschikbaar komt voor de cliënt.

Huurachterstanden en woningontruimingen

Onderdeel van het convenant vangnet is een procesbeschrijving huurachterstanden en woningontruimingen. De procesbeschrijving ziet toe op de wijze waarop in gevallen van huurachterstanden en (dreigende) woningontruimingen de maatschappelijke partners in het Vangnet Lochem samenwerking in het voorkomen van woningontruimingen, dan wel in het beperken van de gevolgen van een feitelijke woningontruiming. Het proces kent een incassoproject en een vangnettraject. Deze twee trajecten lopen parallel aan elkaar en beïnvloeden elkaar wederzijds, een huurachterstand of een dreigende ontruiming is echter niet automatisch een zaak voor het vangnet.

Thuisadministratieproject en Maatjesproject

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion faciliteren het thuisadministratieproject, waarbij mensen geholpen worden met het opzetten van een financiële administratie. De kosten van het project zijn verdeeld tussen de gemeente en de corporaties. De coördinatie ligt bij Stichting Welzijn Lochem.

De gemeente en corporaties faciliteren tevens het maatjesproject "Grip op je huishoudknip". Binnen het maatjesproject ondersteunen vrijwilligers hulpvragende inwoners bij het op orde houden van hun thuisadministratie. Stichting Welzijn Lochem coördineert het maatjesproject. De gemeente Lochem faciliteert in financiële zin en door een bijdrage te leveren aan de opleiding van vrijwilligers. IJsseldal Wonen en Viverion leveren eveneens een bijdrage aan de opleiding van vrijwilligers.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
12.	Corporaties en gemeenten handelen naar de (werk)afspraken zoals die zijn gemaakt in het Convenant Vangnet Lochem	IJsseldal Wonen, Viverion en Gemeente Lochem

5.3 Opgave wonen, welzijn en zorg

5.3.1 Convenant Wonen – Welzijn – Zorg netwerk

De gemeente en de corporaties onderschrijven de visie dat mensen met een beperking door leeftijd of handicap zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. De hieruit voortvloeiende consequenties voor wonen, welzijn en zorg zijn aangegeven in het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg. Afspraken over de uitvoering van het masterplan zijn vastgelegd in een convenant die mede is ondertekend door de corporaties en de gemeente. Gemeente en corporaties zijn van mening dat het convenant geëvalueerd dient te worden.

5.3.2 Opgaven bestaande woningvoorraad / Wonen met een plus

De gemeente Lochem is op dit moment al vergrijsd, maar de vergrijzing zal zich de komende jaren (2015-2025) nog verder doorzetten. In de gehele gemeente neemt relatief het aantal huishoudens van 75 jaar flink toe. Deze toename is vooral te verwachten in de koopsector (Woningmarktverkenning Viverion, RIGO, april 2014).

Door de extramuralisering van de zorg vermindert het aantal verzorgingshuizen en wonen ouderen steeds langer zelfstandig. De meeste ouderen geven er de voorkeur aan om in de woning waar ze nu al wonen de nodige aanpassingen aan te brengen zodat ze daar langer kunnen wonen, in plaats van dat ze moeten verhuizen naar een aangepaste woning. We verwachten dat hierdoor op termijn een grote opgave voor ons ligt om onze reguliere woningen aan te passen aan de (zorg)behoefte van onze oudere huurders. Deze opgave is wel van tijdelijke aard: de piek van de vergrijzing ligt naar verwachting rond 2035, waarna de vraag naar aangepaste woningen weer zal afnemen.

De demografische ontwikkelingen en de gevolgen van de extramuralisering van de zorg maken dat er een toename in de vraag naar aangepaste woningen komende jaren wordt verwacht. Door verschillende partijen is hierop ingespeeld door in 2013 te starten met het project "Wonen met een plus". Dit project, waaraan corporaties, zorg- en welzijnspartijen deelnemen met de gemeente in de rol van regisseur, is primair gericht op het versterken van de bewustwording van alle bewoners van de gemeente Lochem vanaf 55 jaar over hun woonsituatie.

5.3.3 Gebiedsgericht werken

De samenleving verandert en de verzorgingsstaat krijgt een ander gezicht. Burgers dienen meer hun eigen kracht en die van hun omgeving aan te spreken. Aanvullend daarop bieden partijen maatwerk in de ondersteuning. Door vragen van inwoners om ondersteuning meer in samenhang op te pakken kan er efficiënter en effectiever gewerkt worden. In Lochem zal dit vanaf 2015 georganiseerd gaan worden in gebiedsteams. In de gebiedsteams gaan professionals van verschillende organisaties samenwerken om inwoners te ondersteunen. De professionals van een gebiedsteam kijken naar de totale levenssituatie van een hulpvrager. Ze beperken zich niet tot de vraag alleen, maar houden de brede, (sociale) context in de gaten. De betrokken professionals weten wat er in de buurt leeft en hebben korte lijnen met bijvoorbeeld de basisscholen, de huisarts, de wijkagent et cetera. Door tijdig samen met de hulpvrager te kijken wat er aan de hand is, proberen de gebiedsteams te voorkomen dat problemen verergeren.

In de gemeente Lochem worden twee gebiedsteams ingericht. Het gebiedsteam is een team met verschillende deskundigheid, afkomstig van verschillende instellingen op het gebied van welzijn, wonen en (jeugd)zorg. De woningcorporaties maken geen deel uit van de gebiedsteams, maar van de schil. De schil van de gebiedsteams bestaan uit functionarissen die veelal gebiedsgericht in de gemeente Lochem werken. Het zijn functionarissen die de lokale situatie goed kennen, bij kwetsbare huishoudens over de vloer komen en veel signalen opvangen. Hun kennis is frequent nodig voor het gebiedsteam om tot een integraal klantbeeld te komen en te weten wat er speelt achter de voordeuren. Binnen de woningcorporaties gaat het daarbij om de woonconsulenten.

5.3.4 Gevolgen scheiden van wonen en zorg

Door decentralisatie van bevoegdheden in het sociale domein van rijksoverheid naar gemeente vanaf 1 januari 2015, krijgt de gemeente de kans om meer maatwerk en samenhang in beleid en uitvoering te organiseren. Met de WMO zijn gemeenten verantwoordelijk voor maatschappelijke ondersteuning, die erop gericht is om zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving te kunnen blijven. Hierbij is de burger verantwoordelijk voor zijn eigen leven en voert hierover zelf de regie en is eigenaar van probleem en oplossing. Er is echter een groep die niet kan meekomen in al deze ontwikkelingen. Zij beschikken niet over de financiële middelen, sociale contacten of vermogen tot zelfregie, om hun problemen het hoofd te kunnen bieden.

Mensen met een lichte zorgvraag komen sinds 2013 niet meer in aanmerking voor een verblijf in een zorginstelling. De komende jaren moeten ook mensen met een zwaardere zorgvraag thuis blijven wonen. Een mogelijk gevolg is een toename van het aantal kwetsbare mensen in de wijken.

Corporaties en gemeente vinden het van belang om een goed beeld te hebben van de gevolgen van de scheiding van wonen en zorg, zowel op het gebied van zorgvastgoed als op het gebied van welzijn en zorg.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
13.	Partijen maken zich sterk voor een evaluatie van het convenant Wonen-Welzijn-Zorg	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
14.	Partijen blijven gedurende de looptijd van het project Wonen met een plus (tot 1 oktober 2016) daarbij aangesloten en dragen actief bij aan het project.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
15.	De gemeente neemt de regie bij het in beeld brengen van de gevolgen van de scheiding van wonen en zorg, zowel op het gebied van vastgoed als op het gebied van welzijn en zorg. Waar nodig leveren de corporaties een faciliterende bijdrage.	Gemeente Lochem

5.4 De kwalitatieve en kwantitatieve omvang van de woningvoorraad

Na decennia van groei van de bevolking, zien we in de gemeente Lochem een verschuiving in de richting van stabilisatie van de bevolking. Een duidelijke krimp van de bevolking wordt voornamelijk niet verwacht. Daarnaast veranderen huishoudens in leeftijd en samenstelling. Huishoudensverdunding en vergrijzing zijn naast de stabilisatie van de bevolkingsomvang de twee belangrijkste trends. Deze ontwikkelingen leggen een kwalitatieve druk op de woningmarkt. De mogelijkheden om door middel van nieuwbouw in te spelen op de ontwikkelingen is relatief beperkt. Het accent zal de komende jaren dan ook steeds meer op de aanpak van de bestaande woningvoorraad komen te liggen.

In 2015 treden provincie en regio Stedendriehoek met elkaar in overleg om te komen tot een nieuw regionaal woningbouwprogramma voor de periode 2015 tot en met 2024. Om gezamenlijk in te kunnen spelen op verwachte tekorten en overschotten op de woningmarkt in de gemeente Lochem is monitoren heel belangrijk. Dit wordt in de Woonvisie Lochem 2012-2020 en de Regionale woonagenda onderkend.

Viverion en IJsseldal Wonen werken momenteel aan het actualiseren van het strategisch voorraadbeleid (SVB) van hun woningbezit. De uitdaging is om de woningvoorraad "toekomstproof" te maken: het woningbezit kwantitatief én kwalitatief af te stemmen op de klanten van vandaag en morgen. Viverion en IJsseldal Wonen zetten daarbij ondermeer het verkopen van woningen in als instrument om de omvang en samenstelling van het bezit aan te passen aan de toekomstige woningbehoefte, en om extra middelen te genereren om te kunnen investeren in de sociale woningvoorraad.

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille. Het is daarbij van belang om de vastgestelde verkoopvijver regelmatig te herijken en binnen de vastgestelde verkoopvijver speelruimte te hebben om de actuele verkoopportefeuille zo goed mogelijk op de behoefte van de markt te laten aansluiten. De afgelopen jaren is gebleken dat de markt zich grillig kan ontwikkelen. Dit maakt dat woningmarkt technisch een flexibele verkoopdoelstelling wenselijk is, waarin met bandbreedtes in plaats van vaste aantallen wordt gewerkt, en waarmee ingespeeld kan worden op de (korte termijn) ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast is een dynamisch verkoopbeleid gewenst, vanwege de frictie tussen de vraag naar huurwoningen en de dynamiek op de koopmarkt op de korte termijn en de verkoopdoelstelling op de lange termijn.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
16.	IJsseldal Wonen en Viverion realiseren voor elke buurt/dorp in de gemeente Lochem waar zij woningen bezitten een kernvisie met betrekking tot hun vastgoed. Waar gemeente en corporatie meerwaarde zien, trekken zij samen op bij de ontwikkeling van een kernvisie.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
17.	IJsseldal Wonen en Viverion bespreken hun kernvisies met de gemeente. Naar aanleiding hiervan maken Viverion, IJsseldal Wonen en de gemeente afspraken over het vervolg op de kernvisies en de rolverdeling bij de ontwikkeling van het vervolg op de kernvisies.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem

18.	Op basis van de kernvisies maken Viverion en IJsseldal Wonen complex-/beheerplannen voor hun woningvoorraad. Deze corporaties informeren de gemeente hierover.	IJsseldal Wonen en Viverion
19.	IJsseldal Wonen, Viverion en de gemeente Lochem maken jaarlijks afspraken over het nieuwbouwprogramma in de gemeente.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
20.	IJsseldal Wonen en Viverion sturen het meest recente overzicht van de te verkopen woningen aan de gemeente. De gemeente wordt bij aanpassingen van dit overzicht door de corporaties geïnformeerd.	IJsseldal Wonen en Viverion
21.	De gemeente Lochem stelt jaarlijks een actueel woningbouwprogramma op en informeert de corporaties hierover.	Gemeente Lochem
22.	De gemeente Lochem houdt de ontwikkeling van de woningvoorraad bij en geeft jaarlijks een overzicht. Daarin worden de ontwikkelingen in het woningbestand van de corporaties betrokken.	Gemeente Lochem
23.	Gemeente en corporaties delen informatie met betrekking tot de woningmarkt met elkaar. Partijen betrekken elkaar bij het verrichten van woningmarktonderzoek en stemmen eventuele onderzoeken met elkaar af. Waar mogelijk en wenselijk wordt zowel inhoudelijk als financieel samen opgetrokken.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
24.	Bij aanpassing van het strategisch voorraadbeleid worden relevante wijzigingen hierin afgestemd met de gemeente.	IJsseldal Wonen en Viverion

5.5 Leefbaarheid

5.5.1 Leegstand

Ook in de gemeente Lochem is er sprake van leegstand. Het gaat daarbij om winkelruimten, maar in toenemende mate ook om kantoren en maatschappelijk vastgoed. Vooral maatschappelijk vastgoed is ook in eigendom bij de woningcorporatie en de gemeente. Het is dan ook van belang om afstemming te zoeken als het gaat om het voorkomen en aanpakken van leegstand.

5.5.2 Aanpak hennepsteelt

Illegale hennepsteelt is aanhoudend een omvangrijke problematiek waarin veel crimineel geld omgaat. Vanuit het programma Afpakken is daarom door het Openbaar Ministerie en Politie Oost-Nederland de wens geuit voor een verbeterde, integrale hennepaanpak. In augustus 2014 is hiertoe het Hennepconvenant Oost-Nederland ondertekend. Het uiteindelijke doel van het convenant is om door een integrale aanpak onveilige situaties, criminaliteit en onnodige maatschappelijke kosten te beperken. Met het convenant verplichten de gemeenten, de Veiligheidsregio's en de woningcorporaties binnen de provincies Overijssel en Gelderland en daarnaast alle netbeheerders, de politie, het UWV en het Openbaar Ministerie zich tot een intensieve en integrale aanpak van hennepsteelt.

De partners informeren elkaar bij vermoedens van hennepsteelt, zodat de politie een onderzoek kan instellen. Bij aantreffen van een hennepkwekerij treffen alle partners de nodige maatregelen. In eerste instantie om de gevaarlijke situatie rond de hennepkwekerij te beëindigen en vervolgens om op te treden tegen de hennepkweker. Elke partner heeft op dat gebied zijn eigen mogelijkheden. Indien een hennepkwekerij wordt aangetroffen wordt standaard over gegaan tot opzegging van de huur en woningontuiming.

5.5.3 Overlast en buurtmiddeling

Om de sociale samenhang te bevorderen investeren de corporaties in wijken en buurten. De huurders zijn hierin verantwoordelijk voor de aanpak en vorm, de corporatie faciliteert. De corporatie houdt toezicht op de woonomgeving, signaleert en onderneemt actie. Deze actie kan zowel fysiek (aanpassing van de woonomgeving) van aard zijn als gericht op ongewenst gedrag. Veelal wordt de samenwerking met huurder, gemeente en andere organisaties gezocht.

Buurtbemiddeling is een laagdrempelige hulpverlening om problemen tussen burens op te lossen. Gemeente en corporaties hebben een project buurtbemiddeling opgezet voor de gehele gemeente Lochem. De uitvoering daarvan ligt bij Stichting Welzijn Lochem. De kosten worden verdeeld tussen de corporaties en de gemeente. Afspraken hiervoor zijn gemaakt tot en met 2016. Voor afloop van de huidige afspraken zal de nut en noodzaak van de buurtbemiddeling worden geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt bezien of buurtbemiddeling na 2016 wordt voortgezet.

5.5.4 Groen

Berkel Milieu onderhoudt in opdracht van de gemeente Lochem het openbare groen. Er wordt naar gestreefd om dit steeds vaker in samenwerking met de omwonende burgers te doen. De corporaties onderhouden hun eigen algemeen toegankelijke groenstroken.

Wanneer de gemeente het groenonderhoud in een buurt/wijk met relatief veel huurwoningen wil vormgeven via burgerparticipatie betreft zij de corporaties hierbij. Zo kunnen toekomstbestendige afspraken worden gemaakt, die bij nieuwe huurders kunnen worden voortgezet.

5.5.5 Huisvuilinzameling

Bij de realisatie van appartementen is er vaak sprake van ondergrondse vuilcontainers in plaats van individuele afvalbakken. De realisatie van ondergrondse vuilcontainers gebeurt in overleg tussen de gemeente en de corporaties.

5.5.6 Convenant leerling-bouwplaatsen

Om nieuwbouw en onderhoudswerkzaamheden ook in de toekomst uit te kunnen blijven voeren, onderschrijven de corporaties en de gemeente het belang van nieuwe werknemers in de bouw en de techniek. Voor de opleiding van nieuwe werknemers zijn leerling-bouwplaatsen van belang. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het regionale convenant Leerling-bouwplaatsen.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
25.	De gemeente en de corporaties zoeken afstemming bij het voorkomen en aanpakken van leegstand in hun vastgoed.	Gemeente Lochem
26.	De gemeente betreft de corporaties bij het vormgeven van het groenonderhoud via burgerparticipatie in buurten/wijken met relatief veel huurwoningen.	Gemeente Lochem
27.	Er vindt overleg plaats tussen gemeente en corporaties bij de ontwikkeling van ondergrondse vuilcontainers bij de realisatie van appartementengebouwen.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
28.	Gemeente en corporaties erkennen het belang van nieuwe werknemers in de bouw en de techniek en daarmee het belang van leerling bouwplaatsen. Corporaties dragen bij aan het aanbod van leerling bouwplaatsen.	IJsseldal Wonen en Viverion

5.6 Duurzaamheid

Voor alle partijen is duurzaamheid een belangrijk thema. Dit doen we om een bijdrage te leveren aan het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Daarnaast is investeren in duurzaamheid ook een middel om de woonlasten van huurders te verlagen. Voorwaarde is wel dat de besparing groter is dan de huurverhoging in verband met de investering.

De gemeente heeft als ambitie uitgesproken om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De rijksoverheid, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Het Lochemse deel van het woningbestand van IJsseldal Wonen zit inmiddels op energielabel B. Viverion wil haar woningbestand in 2025 gemiddeld op energielabel B hebben.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
29.	De gemeenteraad van Lochem heeft via een motie de doelstelling uitgesproken om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Energiebesparing in de bestaande bouw is hierbij een belangrijk thema. De gemeente kan de corporaties ten dienste zijn bij de uitvoering van hun renovatieplannen. Zo is de gemeente bij eerdere plannen opgetreden als penvoerder voor subsidieverwerving en wordt in alle situaties nadrukkelijk naar de samenhang met de openbare ruimte gezocht. Ook in de voorlichting naar bewoners over de gedragscomponent van energieverbruik ziet de gemeente een rol voor zichzelf weggelegd.	Gemeente Lochem
30.	Viverion wil door investeringen in duurzaamheid het woningbezit in 2025 gemiddeld op energielabel B hebben. IJsseldal Wonen zal de gemeente jaarlijks informeren over het beleid op het gebied van duurzaamheid en de opgave voor het desbetreffende jaar.	Viverion IJsseldal Wonen
31.	Bij de ontwikkeling van een visie op duurzaamheid/energiebeleid stemmen partijen raakvlakken en mogelijke samenwerking hierin met elkaar af. Tevens verstrekken partijen elkaar informatie over de jaarlijkse investeringen en projecten in duurzaamheid.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem

5.7 Bewonersparticipatie

Gemeente, IJsseldal Wonen en Viverion erkennen gezamenlijk dat het belangrijk is om bewoners/burgers te laten participeren in hun beleids- en planontwikkeling.

- De kwaliteit van de plannen wordt vergroot wanneer wordt uitgegaan van de specifieke kennis, wensen, behoeften en problemen van de bewoners. Het zijn immers de bewoners die het beste weten wat er in hun wijk gaande is.
- De betrokkenheid van de bewoners bij hun wijk of buurt wordt vergroot c.q. gehonoreerd.
- Het draagvlak onder de bewoners wordt vergroot, wat ten goede komt aan het verdere verloop van het proces. Daarnaast willen beide partijen dat burgers van de gemeente Lochem meer verantwoordelijkheid gaan nemen met betrekking tot leefbaarheid door het stimuleren van actief burgerschap.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
32.	Corporaties en gemeente betrekken de huurdersverenigingen Inbij het overleg om te komen tot prestatieafspraken en jaarafspraken.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
33.	Jaarlijks worden de huurdersverenigingen aan het einde van het jaar over de uitvoering van de prestatieafspraken en de jaarafspraken geïnformeerd.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem

5.8 Procesafspraken

In deze paragraaf zijn enkele procesafspraken opgenomen. Het betreft langlopende afspraken die betrekking hebben op de onderlinge samenwerking in het algemeen en het bewaken van de voortgang van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

	AFSPRAKEN	VERANTWOORDELIJKE
34.	Partijen informeren elkaar vroegtijdig over relevante ontwikkelingen, wijzigingen in beleidsvisies, het strategisch voorraad beleid, nieuwbouwplannen, de aanpak van de bestaande woningvoorraad en sociaal beleid in wijken en naar burgers toe.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem

35.	Partijen overleggen minimaal 4 x per jaar op bestuurlijk niveau over zowel de fysieke als sociale opgave. 2 van de overleggen worden (mede) gebruikt voor een inhoudelijke verdieping.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
36.	Jaarlijks bespreken de partijen de prestatieafspraken in het laatste bestuurlijke overleg van dat jaar. Het gaat daarbij zowel over de voortgang van de afspraken, als over de wijze van samenwerking tussen partijen hierin. Het ambtelijke overleg bereidt de bespreking voor.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
37.	Partijen informeren elkaar jaarlijks over de financiële positie van hun organisatie en de mogelijke consequenties voor gezamenlijke beleidsterreinen.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem
38.	De corporaties verantwoorden jaarlijks het gevoerde beleid middels een jaarrekening en jaarverslag, een verslag van de volkshuisvestingsprestaties in de gemeente, een cijfermatige weergave van kerngegevens en prognoses over de kerngegevens in de gemeente. Daarbij geldt als criterium voor de verantwoording dat de activiteiten aantoonbaar in het belang van de volkshuisvesting zijn in de gemeenten waar de corporaties actief zijn.	IJsseldal Wonen en Viverion
39.	De gemeente verleent op een voortvarende wijze medewerking aan te doorlopen procedures die voor het slagen van de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst nodig zijn. De gemeente denkt proactief mee in de planning van procedures van projecten, en stemt intern af tussen de afdelingen met als doel dat afspraken nagekomen worden.	IJsseldal Wonen en Viverion
40.	In geval van overheveling naar de niet-Daeb tak van niet-geliberaliseerde huurwoningen die wel in aanmerking kunnen komen voor liberalisatie, betrekken corporaties de huurdersorganisaties en de gemeente in de overweging.	IJsseldal Wonen en Viverion
41.	De corporaties overleggen vroegtijdig over de voorgenomen splitsing van de corporatie met de huurdersorganisaties en gemeente. De gemeente voorziet het splitsingsverzoek van een zienswijze.	IJsseldal Wonen en Viverion
42.	De corporaties en gemeente maken jaarlijks werkafspraken over in het daarop volgende jaar op te pakken onderwerpen.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem

6. Begrippenlijst

BBSH	De rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet. De uitwerking van deze regels staat in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).	
Doorstromer	Woningzoekende die over zelfstandige woonruimte beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur.	
EU-doelgroep	Huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- per jaar (prijspeil 1/1/2015).	
Goedkope koopwoning	Koopwoningen met een prijs tot € 170.000,-	
Huurprijsgrenzen (2015)	Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06
	Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	€ 403,06
	Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	€ 576,87
	Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	€ 618,24
	Huurliberalisatiegrens / maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68
Primaire doelgroep (2014)	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 34.911,- per jaar (2015).	
Regio	De regio Stedendriehoek, bestaande uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen.	
Sociale huurwoning	<p>Een huurwoning met een maximale huur van € 710,68 (2014). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.</p> <p>Een sociale huurwoning is vooral bedoeld voor mensen met een inkomen tot € 34.911 in 2014. Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale woningen aan deze groep toe te wijzen. Zij mogen 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens die meer verdienen.</p>	
Starter	Een woningzoekende die zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft en niet beschikt over een zelfstandige woonruimte.	
Starterslening	De starterslening is een lening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 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.	

Bijlage 1: Overzicht van lopende convenanten en andere afspraken

- Convenant uitvoering masterplan Wonen-Welzijn-Zorg Lochem
- Convenant Vangnet Lochem
- Hennep Convenant Oost-Nederland
- Convenant leerling bouwplaatsen Achterhoek

Bijlage 2: Jaarafspraken 2015

Aanleiding

De prestatieafspraken beschreven in de Samenwerkingsovereenkomst 2015 – 2018 gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion beslaan een periode van 4 jaar. Om er voor te zorgen dat er ook gevolg wordt gegeven aan de afspraken, worden per jaar onderwerpen benoemd die behandeld/besproken worden conform de afspraken uit de prestatieafspraken.

De jaarafspraken zijn gebaseerd op de prestatieafspraken genoemd in hoofdstuk 5 van de samenwerkingsovereenkomst:

1. Het passend huisvesten van de doelgroep;
2. Terugdringen schuldenproblematiek en het voorkomen van huisuitzettingen;
3. Opgave wonen, welzijn en zorg;
4. De kwalitatieve en kwantitatieve omvang van de woningvoorraad;
5. Leefbaarheid;
6. Duurzaamheid.

Gestreefd is naar een beperkt aantal jaarafspraken om er zeker van te zijn dat de realisatie ook haalbaar is. Alle afspraken zoals beschreven worden in 2015 opgestart en uiterlijk in de eerste helft van 2016 afgerond.

HET PASSEND HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP			
A.	Gemeente, Viverion en IJsseldal Wonen maken een gezamenlijke monitor waarin aandacht is voor de volgende onderwerpen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voldoende kernvoorraad sociale huurwoningen (goedkoop: < € 403,06, betaalbaar: € 403,06 - € 618,24, duur: € 618,24 - € 710,68); ➤ Toewijzing van woningen naar leeftijdscategorie (< 23, 23-54, 55-64, 65-74, > 74 jaar; ➤ Wachttijden; ➤ Verkoop huurwoningen; ➤ Huurverhogingen en gevolgen voor kernvoorraad. 	Doel:	kernvoorraad op peil houden, inzicht in vraag en aanbod om (kern)voorraad aan te kunnen passen.
		Start:	januari 2015
		BO:	mei 2015 eerste resultaten bespreken, november 2015 monitor afronden.
		Wie:	beleidsadviseurs van partijen.
B.	De financiële bijdrage van de corporaties aan het startersfonds wordt in 2015 geëvalueerd.	Doel:	Nut en noodzaak bijdrage corporaties in beeld.
		Start:	januari 2015
		BO:	mei 2015 bespreken en afspraken maken.
		Wie:	beleidsadviseurs van partijen
C.	De gemeente hanteert voor de sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen (maximaal € 170.000,-) de volgende kavelprijzen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sociale huurwoning: € 15.000,- exclusief BTW; ➤ Goedkope koopwoning: € 25.000,- exclusief BTW. 	Doel:	Bevordering realisatie betaalbare huur- en koopwoning.
			Doorlopend
		Start:	
		Wie:	Medewerker grondzaken gemeente Lochem

TERUGDRINGEN SCHULDENPROBLEMATIEK EN VOORKOMEN VAN HUISUITZETTINGEN

D.	IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente Lochem monitoren gezamenlijk het terugdringen van de schuldenproblematiek en het aantal huisuitzettingen. Daartoe worden de uitvoering van de afspraken uit het convenant, het aantal huisuitzettingen en de bereikte resultaten gevolgd.	Doel: Start: BO: Wie:	Het terugdringen van de schuldenproblematiek en het aantal huisuitzettingen. Januari 2015 November 2015 Convenant partners
----	---	--	---

OPGAVE WONEN, WELZIJN EN ZORG

E.	Corporaties en gemeente zetten zich in voor een evaluatie van het convenant Wonen – Welzijn – Zorg.	Doel: Start: BO: Wie:	Een uitgebreide evaluatie van het convenant met daarop volgend de ontwikkeling van een nieuw convenant met huidige partijen in het WWZ-netwerk. Januari 2015 Evaluatie bespreken in mei 2015 Beleidsmedewerkers van partijen (bereiden voor) in samenspraak met WWZ-netwerk
F.	Gemeente brengt gevolgen scheiding van wonen en zorg in beeld.	Doel: Start: BO: Wie:	De gevolgen van de scheiding van wonen en zorg in beeld, in eerste instantie op het gebied van vastgoed Januari 2015 Eerste resultaten bespreken in mei 2015, afronding in september 2015. Beleidsmedewerker gemeente. Corporaties leveren waar nodig informatie.

DE KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE OMVANG VAN DE WONINGVOORRAAD

G.	De corporaties bespreken de door hen gemaakte kernvisies met de gemeente. Naar aanleiding daarvan worden samenwerkingsafspraken gemaakt over het vervolg op de kernvisies en de rolverdeling bij de ontwikkeling van het vervolg op de kernvisies. Bij de uitwerking van de diverse kernvisies worden huurdersverenigingen en dorpsraden betrokken.	Doel:	Gezamenlijke focus per kern / wijk. Afstemmen van plannen en activiteiten
		Planning:	Heel 2015 en verder
		Wie:	Initiatief ligt bij corporaties
H.	Corporaties en gemeente maken jaarlijks afspraken over het nieuwbouwprogramma van de corporaties.	Doel:	Inzicht in toevoegingen door corporaties
		Planning:	Voor 1 juli 2015
		Wie:	Corporaties

LEEFBAARHEID

I.	Gemeente en corporaties evalueren voor afloop van de huidige afspraken de nut en noodzaak van de buurtbemiddeling en de daarmee gemoeid zijnde kosten.	Doel:	Weloverwogen besluit over het al dan niet voortzetten van buurtbemiddeling na 2016.
		Planning:	2015, eerste helft 2016
		Wie:	Beleidsmedewerkers gemeente en corporaties
J.	Viverion en gemeente Lochem onderzoeken of samen opgetrokken kan worden in het groot onderhoud van de woningen en het onderhoud van de openbare ruimte in de Zuiderenk.	Doel:	Een gezamenlijk beeld van de aanpak van de Zuiderenk.
		Planning:	2015
		Wie:	Beleidsmedewerkers Viverion en gemeente Lochem

DUURZAAMHEID			
K.	IJsseldal Wonen stimuleert de plaatsing van zonnepanelen op hun woningen in samenwerking met Lochem Energie. Viverion start in 2015 een pilot met de plaatsing van de zonnepanelen op 20 woningen in de kern Lochem in samenwerking met Lochem Energie	Doel: Planning: Wie:	Bevordering energiebesparing en verlaging energielasten huurders. Heel 2015 IJsseldal Wonen en Viverion in samenwerking met Lochem Energie.
L.	IJsseldal Wonen gaat experimenteren met woonlastengaranties bij investeringen in energiebesparende maatregelen.	Doel: Planning: Wie:	Bevordering energiebesparende maatregelen Heel 2015 IJsseldal Wonen
M.	Viverion verduurzaamt twee complexen in Lochem. 27 woningen aan de Woerdstraat worden volgend jaar naar de energielabel B gebracht. In de Noorderbleek worden 90 woningen naar energielabel A gebracht.	Doel: Planning: Wie:	Groot onderhoud en verduurzaming woningen. Heel 2015 Viverion

PROCESAFSPRAKEN			
N.	De consequenties van de Herzieningswet worden in beeld gebracht en besproken	Doel: Planning: Wie:	Concreet beeld van de consequenties van de Herzieningswet en waar nodig concrete procesafspraken. Heel 2015 Gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 10 september 2015

Gemeente Lochem, de heer B. Groot Wesseldijk, wethouder

Viverion, de heer J.W. Allersma, directeur-bestuurder

IJsseldal Wonen, mevrouw Y. Winkelhorst, directeur-bestuurder

Medeondertekening door huurdersbelangenverenigingen

De huurdersvereniging Lochem en de huurdersbelangenvereniging IJsseldal zijn op 26 januari 2015 geïnformeerd over de concept-afspraken die IJsseldal Wonen, Viverion en de gemeente Lochem willen opnemen in een samenwerkingsovereenkomst. Vervolgens zijn de huurdersbelangenverenigingen in de gelegenheid gesteld op de concept samenwerkingsovereenkomst te reageren en hebben beide verenigingen een positief advies gegeven.

De huurdersvereniging Lochem en de huurdersbelangenvereniging IJsseldal ondersteunen de Samenwerkingsovereenkomst 2015-2018 door medeondertekening op 10 september 2015 te Lochem.

Huurdersvereniging Lochem, de heer J.P.M. Simons

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal, de heer G. Denekamp