

Prestatieafspraken 2020



gemeente Houten



Houten, 4 december 2019

Inleiding

De gemeente Houten, woningcorporatie Viveste en huurdersorganisatie HuurdersAdviesRaad Houten (HAR) staan samen voor verschillende opgaven: te kort aan betaalbare woningen, de energietransitie, vergrijzing en de toename van kwetsbare inwoners. Met de prestatieafspraken 2020 willen wij de opgaven in het volkshuisvestingsbeleid lokaal verankeren.

In juni 2019 heeft Viveste haar Bod uitgebracht op de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Houten. Het Bod is in overleg met de HAR tot stand gekomen en vormt de aanzet voor de prestatieafspraken in Houten. Vervolgens zijn wij gedurende vijf intensieve sessies in oktober en november 2019 tot de volgende afspraken gekomen.

Thema's prestatieafspraken 2020:

In de prestatieafspraken 2020 staan drie thema's centraal:

- 1) Inclusieve samenleving
- 2) Voldoende betaalbare woningen
- 3) Duurzaamheid

De 'inclusieve samenleving' heeft betrekking op onder andere de uitstroom van de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, het langer thuis wonen van ouderen en de leefbaarheid in de buurten. 'Voldoende betaalbare woningen' gaat onder andere over de betaalbaarheid van het huren, het toepassen van maatwerk, de nieuwbouwpoging van sociale huurwoningen in Houten (o.a. Ruimtelijke Koers) en het verkoopbeleid van Viveste. Het thema 'duurzaamheid' heeft betrekking op de verduurzaming van de woningvoorraad, de energietransitie, zonnepanelen en voorlichting over energiebesparing.

Per thema is aangegeven welke acties in 2020 uitgevoerd zullen worden om een zeker beoogd resultaat te behalen. Tevens is aangegeven welke partij de trekker van de actie is.

Thema's van het Rijk:

Het Rijk heeft onderwerpen vastgesteld die in de prestatieafspraken terug moeten komen. De getallen achter de onderwerpen verwijzen naar de hiervoor genoemde thema's:

- Omvang en beschikbaarheid van de sociale voorraad (2)
- Betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen (2)
- Liberalisatie van huurwoningen en voornemens tot verkoop van sociale huurwoningen (2)
- Plannen voor realisatie nieuwbouw (2)
- Investeringsplannen voor duurzaamheid en kwaliteit van huurwoningen (3)
- Huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, studenten, zorgvragers, statushouders en andere urgenten (1 en 2)
- Inzet op leefbaarheid (1)

De prestatieafspraken zijn een gezamenlijk eindproduct van de hiervoor genoemde drie partijen. Alle partijen zetten zich uiteraard graag in voor huurders al delen we niet altijd dezelfde visie over de weg daar naar toe. Dat betekent dat wij op sommige punten compromissen hebben moeten sluiten. Dat is niet gelukt ten aanzien van het verkoopbeleid van Viveste (punt 9a.) dat niet wordt gesteund door de HAR. Viveste, de gemeente Houten en HAR Houten zullen begin volgend jaar het proces van de prestatieafspraken zoals deze nu plaatsvindt uitgebreid evalueren.

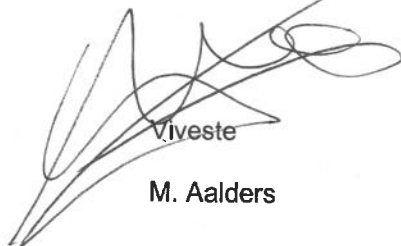
Na afloop van de prestatieafspraken van vorig jaar leefde de wens om toe te werken naar prestatieafspraken met een meerjarenperspectief. Door de Ruimtelijke Koers van de gemeente en het binnenkort vernieuwde portefeuilleplan van Viveste is afgesproken om een jaar te wachten totdat deze plannen zijn vastgesteld. In 2020 gaan de gemeente, Viveste en de HAR samenwerken aan een lange termijnvisie met prestatieafspraken. De evaluatie van het proces zal daarbij de basis vormen voor nieuwe procesafspraken.

MW



Voor 15 december worden deze prestatieafspraken aan de minister gezonden door Viveste. In 2020 zal, net als in 2019, gemonitord worden in hoeverre de gemaakte afspraken gerealiseerd worden. Uiteindelijk is dat waar het in de prestatieafspraken om gaat: om een mooi resultaat voor de huurders van de gemeente Houten. En daar mag u ons aan houden.


Ondertekening



Viveste
M. Aalders



Gemeente Houten
H. de Groot



HuurdersAdviesRaad Houten
M. van Leeuwen

Beoogd resultaat & actie:		Aanjager:
Inclusieve samenleving		
<i>Maatschappelijke uitstroom:</i>		
1a.	Voor de taakstelling MO/BW Lekstroom met coordinatie van BeterWonen worden jaarlijks 20 huishoudens gehuisvest (15 i.v.m. reguliere uitstroom; 3 i.v.m. ambulantisering en 2 i.v.m. wachtlijstvermindering) via tussenkomst van de urgentiecommissie Houten. De HAR wordt hiervan op de hoogte gebracht.	Gemeente/Viveste
1b.	De gemeente stelt een kleine kerngroep op voor het Uitvoeringsplan Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis i.v.m. decentralisatie van het budgethouderschap per 1-1-2022. Voorstel daarvoor: Viveste, Lister, (Sociaal Team), gemeente en een ervaringsdeskundige.	Gemeente
1c.	Het routeschema van uitstromers met maatschappelijke indicatie (van aanvraag tot huisvesting) wordt uitgewerkt door de gemeente, Viveste, en ST, in Q1 2020.	Gemeente
<i>Maatschappelijke uitstroom (jeugd):</i>		
2a.	De gemeente denkt samen met Viveste over mogelijkheden voor de afbouw jeugdhulp met verblijf. Viveste sluit aan bij de pilot Kamers met Aandacht (Opdracht Afbouw jeugdhulp verblijf- Lekstroom) van de gemeente Houten, waar Viveste de mogelijkheden onderzoekt voor kamerverhuur en/of Friendscontracten voor eind Q2 (2020). De HAR wordt op de hoogte gehouden over de gesprekken en afspraken tussen Viveste en de gemeente.	Gemeente/Viveste
2b.	Viveste en de gemeente onderzoeken mogelijkheden voor uitstroom van jongeren uit Jeugdhulp-met-Verblijf naar een zelfstandige sociale huurwoning, met de intentie om 5 eenpersoonshuishoudens te huisvesten (met ambulante begeleiding). Gereed in Q3 (2020).	Viveste/gemeente
<i>Leefbaarheid in de buurten:</i>		
3a.	Leefbaarheid wordt in de buurten bewaakt en waar mogelijk verbeterd in samenwerking met partners als politie en Van Houten&Co. Het budget voor leefbaarheid wordt daadwerkelijk ingezet voor leefbaarheid (sociale cohesie, veiligheid, en netheid). Bewonersinitiatieven worden actief gestimuleerd.	Viveste
3b.	Viveste monitort het percentage van de ingebrachte plannen van bewonersinitiatieven die wordt goedgekeurd, en onderzoekt de reden van afkeuring. Viveste overlegt met de gemeente en HAR Houten op welke wijze zij samen bewonersinitiatieven kunnen stimuleren en laten slagen.	Viveste
3c.	Viveste heeft in 2020 €153 per VHE gereserveerd. De Autoriteit Wonen heeft bepaald welke kosten toegerekend moeten worden aan leefbaarheid: directe leefbaarheidskosten, personeelskosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingen. Leefbaarheidskosten van Vivest algemeen zijn uitgesplitst in: directe leefbaarheidskosten (€406.000 euro), personeelskosten (€424.000 euro), overige bedrijfskosten (€215.000 euro) en afschrijvingen (€21.000 euro). Directe leefbaarheidskosten van Houten zijn uitgesplitst: bewonerscommissies/huurdersplatform (€15.000 euro), Samenwerkende partners (€50.000 euro), tuin/esthetisch onderhoud (€47.500 euro), leefbaarheidsprojecten (€35.000 euro) en community building voor Viveste algemeen (€200.000 euro).	Viveste
<i>Langer thuis wonen:</i>		
4a.	Viveste maakt een analyse met voorstel van aanpak van welk deel van de woningvoorraad met relatief beperkte middelen toegankelijk kan worden gemaakt (bedoeld wordt hoe gelijkvloerse woningen geschikt gemaakt kunnen worden naar rollatorgeschiktheid). Viveste deelt deze analyse met de gemeente en gaat hierover in gesprek in Q3.	Viveste
4b.	Sommige complexen zijn niet berekend op scootmobielen en de stalling hiervan. Viveste, gemeente en ST onderzoeken samen de alternatieven, en maken gezamenlijk werkafspraken over de oplossingen. Gereed in Q3 (2020).	Viveste
5a.	Gemeente en Viveste onderzoeken voor Q3 (2020) hoe de doorstroming van ouderen uit grote woningen gestimuleerd kan worden en maken een plan. Bijvoorbeeld door een verhuisadviseur op Lekstroomniveau (bij huurders en kopers).	Gemeente/Viveste
5b.	In 2020 zoeken Viveste en de gemeente naar een alternatief voor de Slim Thuis Woningen voor ouderen in kleinere woningen, zodat duidelijk wordt hoe ouderen slim (domotica) en comfortabel kunnen wonen.	Gemeente/Viveste
<i>Overig:</i>		
6.	De uitvoering van de bestaande voorziening van noodhuisvesting behoeft verduidelijking en wordt daarom geformaliseerd in een overeenkomst tussen Viveste, Timon en de gemeente Houten. Uiterlijk Q2 2020 is deze voltooid.	Gemeente
Beschikbaarheid & betaalbaarheid		
<i>Portefeuille Viveste:</i>		
7a.	In het nieuwe portefeuilleplan van Viveste wordt de wensportefeuille van Viveste tot 2030 en 2040 aangegeven. In het plan geeft Viveste ook aan hoe om te gaan met de veranderopgave. Dit plan wordt afgestemd met de gemeente en de plannen van de Ruimtelijke Koers, en met de HAR vanwege haar adviesrecht.	Viveste
7b.	Viveste formuleert in het portefeuilleplan een visie over haar rol op middenhuur en betreft de gemeente bij dit proces.	Viveste
7c.	Viveste formuleert in 2020 een visie over haar rol voor wat betreft sociale huurwoningen in de kleine kernen en betreft de gemeente en de HAR bij dit proces.	Viveste
<i>Nieuwbouw:</i>		
8a.	De huidige nieuwbouwplanning van Viveste t/m 2022 is: Loerik IV (37 - Q1 2020), Eikenhout (24 - Q2 2021), Hofstad 3 (92 - Q3 2021), Wegwijzer/Den Oord (26 - Q4 2022), Hofstad 4b, (83 - 2023). Oplevering en aantallen zijn indicatief, afhankelijk van de planontwikkeling met derden. De gemeente en HAR worden ieder kwartaal op de hoogte gesteld van de huidige nieuwbouwontwikkelingen in Houten.	Viveste
8b.	Voor ouderenhuisvesting onderzoekt Viveste in 2020 een project voor geclusterd wonen.	Viveste
<i>Verkoop:</i>		
9a.	De ambitie is om per jaar gemiddeld 50 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad (saldo nieuwbouw minus verkoop). Viveste verkoopt woningen die te groot en te duur zijn voor de sociale huur of waar bij mutatie veel in geïnvesteerd moet worden om ze weer te kunnen verhuren of woningen die tussen reeds verkochte woningen staan. In 2020 worden indicatief 33 Koopgarantwoningen teruggekocht.	Viveste
9b.	Op dringend verzoek van de HAR onderzoekt Viveste de mogelijkheid om het aantal te verkopen woningen in de loop van Q2 2020 naar beneden bij te stellen (wens HAR: maximaal 25 woningen). De HAR Houten en HBV Krommerijn hebben dit ook verwoord in het gekwalificeerd advies op Vivestes conceptbegroting 2020 d.d. 21.11.19.	Viveste
9c.	Viveste heeft in Q1 2020 de mogelijkheid om bedrijfs onroerend goed (BOG) uit te ruilen voor verhuurbare woningen onderzocht en verkend.	Viveste
<i>Doorstroming:</i>		

10a.	Viveste onderzoekt in Q1 de mogelijkheid om het Friendscontract uit te breiden, met de intentie meer Friendcontracten af te sluiten.	Viveste
10b.	Viveste onderzoekt in Q2 of huurders 'koopvoorrang' kunnen krijgen bij huurwoningen die verkocht worden, naar het voorbeeld van Mitrosverkoopt.nl	Viveste
11.	Goedkoop scheefwonen aanpakken door het uitvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze extra middelen worden ingezet ten behoeve van investeringen voor de primaire doelgroep.	Viveste
12.	Viveste onderzoekt voor Q4 2020 een project rond Flexwonen, voor spoedzoekers (dit is een verzamelnaam voor jongeren die hun wooncarrière starten en/of arbeidsmigranten en/of woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben voor een bepaalde kortdurende periode, bijvoorbeeld gescheiden mannen) in combinatie met shortstay.	Viveste
	<i>Betaalbaarheid:</i>	
13a.	Viveste wil inzicht krijgen in de huurders met een laag inkomen en hogere huur, om maatwerk te leveren in structurele kostenbesparende maatregelen, bijvoorbeeld de Voorzieningenwijzer. Gereed in Q2 (2020), bij voorkeur voorafgaand aan de huurverhoging.	Viveste
13b.	HAR initieert in Q1 een woonlastenonderzoek voor de huurders in Houten, in samenwerking met Viveste en de gemeente. Energielasten worden hierin ook meegenomen. HAR en Viveste delen de kosten van het onderzoek gelijkmatig. De drie partijen werken samen bij en zorgen voor draagvlak voor dit onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek kunnen worden gebruikt om specifiek beleid te ontwikkelen en/of effectiever te maken. De resultaten worden in de volgende prestatieafspraken meegenomen.	HAR/Viveste
	<i>Overigen:</i>	
14.	Viveste vernieuwt haar lotingbeleid eind Q2 in 2020. Hierbij is bepalend wat de verhouding is van de vrijkomende woningen, en hiervan de prijs en type woningen, om de juiste woningen te verloten. Maximaal worden 20% woningen verloot.	Viveste
	Duurzaamheid	
	<i>Duurzaamheidsplan Viveste:</i>	
15a.	Viveste geeft haar koers aan in een beleidsplan voor de verduurzaming van de woningvoorraad van Viveste tot 2050. Viveste stemt dit plan af met de gemeente en de HAR. Deadline: mei 2020. In het beleidsplan benoemt Viveste plannen die op korte termijn uitgevoerd kunnen worden en een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities van Viveste en de gemeente.	Viveste
15b.	Viveste stelt in Q2 beleid vast voor alle woningen met een energielabel D t/m G. Indien sprake is van aanpassingen, worden de wensen van de bewoners daarin meegenomen.	Viveste
	<i>Energieplan & Transitievisie warmte Gemeente:</i>	
16a.	De gemeente maakt de transitievisie warmte in 2020-2021. Daarin wordt vastgelegd hoe Houten van het aardgas af gaat. Viveste en de HAR zijn belangrijke stakeholders en worden bij de totstandkoming betrokken. Het plan moet 31 december 2021 af zijn. Viveste en gemeente zullen hun plannen dan ook goed afstemmen. De duurzaamheidsplannen van Viveste lopen voor op de TVW en zijn daarmee input voor de TVW. De TVW kan weer aanleiding zijn voor aanpassingen in de plannen van Viveste.	Gemeente
16b.	Vanaf 2020 heeft de gemeente nieuw beleid voor de energietransitie: het Energieplan 2020-2025. Het Energieplan bundelt de activiteiten van Houtense partijen op het gebied van de energietransitie, ook die van Viveste en de HAR, en richt zich op het versterken en verbinden van al deze partijen en hun activiteiten. De gemeente, Viveste en de HAR committeren zich aan de samenwerking vanuit het energieplan door aan te schuiven aan (wat nu heet) de Energietafel en actief bij te dragen aan gezamenlijke activiteiten die daar ontstaan. Dit wordt in Q4 2019 vastgesteld.	Gemeente
	<i>Zonnepanelen:</i>	
17a.	Huurders van Viveste krijgen de gelegenheid om zonnepanelen te nemen, hetzij op het eigen dak (Wocozon), hetzij op een gezamenlijk dak van Viveste (cooperatie). Het streven is om 350 extra systemen te plaatsen, dus eind 2020 heeft Viveste 750 systemen in Houten geïnstalleerd. De HAR helpt met promoten.	Viveste
17b.	Bij mutatie van eengezinswoningen worden standaard zonnepanelen gelegd, als het dak geschikt is. De gemeente onderzoekt desgevraagd binnen haar mogelijkheden hoe zij Viveste kan ondersteunen bij de zonnepanelenprojecten van Viveste in Houten.	Viveste/gemeente
	<i>Nieuwbouw & duurzaamheid:</i>	
18a.	Nieuwbouwprojecten zijn in de regel energieneutraal (i.e. jaarrond wordt er voor woningen evenveel energie duurzaam opgewekt als gebruikt, dit hoeft niet op hetzelfde perceel te zijn).	Viveste
18b.	Viveste overlegt de duurzaamheidsambities (energie, klimaat, natuur & materiaalgebruik) voor nieuwbouwprojecten met de programmamanager duurzaamheid van de gemeente.	Gemeente
	<i>Voorlichting energiegebruik:</i>	
19a.	De gemeente stelt een voorlichtingscampagne op voor de bewoners van Houten over duurzaam wonen. Viveste en de HAR sluiten hier op aan met een specifiek gedeelte met informatie voor huurders.	Gemeente/Viveste/HAR
19b.	De gemeente stimuleert bewoners om hun tuin groen en klimaatadaptief in te richten. De gemeente, Viveste en de HAR verkennen de mogelijkheden om een gezamenlijk project te starten om tuinen groener te krijgen. Overleg start in Q1 2020.	Gemeente/Viveste/HAR
19c.	Nieuwe huurders krijgen in het huurmapje energiebesparende tips en uitleg over de werking van apparatuur zoals ventilatie, CV-ketel en WTW systemen. Viveste gaat onderzoeken hoe zij bestaande bewoners het beste kan informeren over energiebesparende maatregelen en werking apparatuur o.a. op de website van Viveste.	Viveste
20.	De HAR zet de Energiebus opnieuw in bij een complex van Viveste. Viveste bespreekt de conclusies met de huurders van het complex.	HAR
	<i>Overig:</i>	
21.	De gemeente overweegt een soortmanagementplan te maken voor gebouw bewonende diersoorten. Viveste en de HAR zijn belangrijke stakeholders en worden bij de totstandkoming betrokken.	Gemeente
22.	Eind Q3 heeft Viveste een plan gemaakt om binnen twee jaar zoveel mogelijk verwarmingssystemen waarvoor dit van toepassing zou kunnen zijn waterzijdig in te regelen (dwz de radiatoren instellen van het verwarmingssysteem).	Viveste

	Varia	
23.	Viveste besluit begin 2020 of zij al dan niet een nieuwsbrief voor alle huurders uit wil brengen. Viveste onderzoekt daarbij in hoeverre huurders behoefte hebben aan een digitale dan wel analoge nieuwsbrief. Bij positief besluit wordt deze in Q1 2020 gerealiseerd.	Viveste