

Evaluatie Prestatieafspraken 2020

Juni 2021

Op basis van de gemeentelijke Woonvisie en het Bod van de woningcorporatie, maken Vivare, de Huurdersvereniging Rheden en de gemeente Rheden ieder jaar prestatieafspraken met elkaar. In de prestatieafspraken van 2020 staan afspraken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. We maken hierin onderscheid in prestatieafspraken over lopend beleid en nieuwe actiepunten, die we op gaan pakken. Deze actiepunten monitoren we gedurende het jaar. Met deze evaluatie kijken we terug naar het uitvoeren van de actiepunten van 2020 (waar zijn we trots op) en kijken we ook vooruit (wat kunnen we samen nog verbeteren).

Wat ging er goed?

Algemeen

Alle partijen geven aan dat de onderlinge samenwerking steeds beter gaat. We weten elkaar goed te vinden, de lijnen zijn kort. Een mooi voorbeeld is het onderzoek naar differentiatie door CircusVis. Dit is door Vivare en de gemeente gezamenlijk opgepakt, waarbij ook de HVR betrokken is. De huurders weten de huurdersvereniging steeds beter te vinden, wat ook belangrijk is, zo weten we wat er onder de huurders leeft.

Beschikbaarheid

Bij de verhuringen in 2020 was de gemiddelde actieve zoektijd 1,29 jaar. Dit is in vergelijking met 2019 nagenoeg gelijk gebleven (was 1,25 jaar). Starters hebben gemiddeld genomen iets meer zoektijd dan doorstromers.

In 2020 zijn de werkafspraken die Vivare en gemeente hebben gemaakt om de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen beter te stroomlijnen, uitgerold. De samenwerking verloopt goed, in 2020 hebben we 4 woningen toegewezen aan uitstroom inwoners van begeleid wonen naar zelfstandig wonen met ambulante zorg. Hiervan waren er 3 inwoners van de Siza en 1 inwoner van Stichting de Boei.

De taakstelling huisvesten statushouders was in 2020: 30 personen. Met het huisvesten van 29 statushouders in 7 woningen is de taakstelling nagenoeg behaald. We zien een stijging van het aantal grote gezinnen onder statushouders. Een geschikte woning wordt hiermee steeds lastiger te vinden, omdat Vivare een beperkt aantal grote woningen (meer dan 4 slaapkamers) in bezit heeft. Voor 2021 voorziet Vivare hier een knelpunt.

Om te achterhalen wat de belemmeringen zijn voor ouderen om door te stromen naar een passende woning heeft de gemeente een enquête uitgezet onder ouderen met een WMO verhuisindicatie. Dit heeft ons meer inzicht gegeven in de drempels waar ouderen tegenaan lopen. In 2021 werken we gezamenlijk aan een voorstel hoe we de doorstroming van ouderen kunnen stimuleren.

In 2020 hebben we Companen opdracht gegeven om vraag en aanbod van woonwagendplaatsen in beeld te brengen. In 2021 verwachten we de uitkomsten van dit onderzoek.

Betaalbaarheid

Inmiddels is het een wettelijke taak van de gemeente om alle signalen op het gebied van schuldverlening op te pakken. Het convenant 'Vroegsignalering' ondersteunt hierbij goed en er is veelvuldig overleg tussen gemeente en Vivare. Wanneer huurders met achterstanden in het vizier zijn, lopen schulden niet verder op.

Vivare heeft dit jaar de huurverhoging per 1 september doorgevoerd in plaats van de gebruikelijke 1 juli. Dit in verband met de uitzonderlijke situatie vanwege Covid -19. De huren zijn gemiddeld niet meer gestegen dan 2,6%, het inflatiepercentage. Tevens zijn er maatwerkoplossingen geboden voor huurders die in de problemen zijn gekomen met het betalen van de huur door de Coronacrisis.

Kwaliteit en duurzaamheid

In 2020 is aan 307 woningen onderhoud uitgevoerd waarvan 254 woningen ook verduurzaamd zijn (o.a. Domeinlaan, Buurtweg/Oranjeweg en Enthofflat). Daarnaast zijn 53 woningen planmatig aangepakt. De EI index is afgenomen van 1,67 naar 1,61¹. Daarnaast zijn door Vivare dit jaar 1800 badkamers, keukens en/of toiletten (Vivare breed) vervangen.

Vivare heeft een dataonderzoek afgerond naar levensloopgeschikte woningen in Rheden. Door de corona-maatregelen is het niet gelukt om de complexen en woningen fysiek te bezoeken. Uit dit dataonderzoek is gebleken dat 2% van de woningen in Rheden levensloopgeschikt is en 67% mogelijk levensloopgeschikt te maken is. De overige woningen zijn ongeschikt of er is niet voldoende data voorhanden. Hiermee kunnen we verder om met elkaar het gesprek te voeren om hier doelstellingen aan te koppelen en afspraken te maken.

Door klimaatverandering hebben partijen de gezamenlijke opgave om Rheden klimaatbestendiger te maken. Denk hierbij aan bv. hittestress voorkomen door meer groen aan te brengen en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren. In Velp-Zuid wordt hier bij de nieuwbouw aandacht aan besteed en ook bij groot onderhoud wordt dit meegenomen, waar mogelijk.

Vivare is gestart met het project zonnepanelen, waarbij 2000 zonnepanelen Vivare-breed aan huurders worden aangeboden (niet alleen vanuit de doelstelling duurzaamheid, maar vooral ook vanuit betaalbaarheid). Concrete afspraken over aantallen per gebied zijn nog niet gemaakt. De verwachting is dat het gelijkmatig verdeeld wordt over de drie werkgebieden van Vivare. Criteria hierbij zijn dat het woningen betreft waar Vivare niet op korte termijn zal starten met het verduurzamen van de woningen (veelal energielabel C en D). De voorbereiding is in volle gang en na de zomer wordt een concrete lijst met geselecteerde complexen verwacht.

Leefbaarheid

In de gemeente Rheden is in 2020 een start gemaakt met een tuinenproject (samen met de Magneet). Vanwege alle beperkingen is de start wat moeizaam verlopen en is er enige vertraging opgetreden. Eind 2020 is er nieuw elan gekomen. De insteek is om kansarme inwoners uit de gemeente een steuntje in de rug te geven door hen aan het werk te krijgen. Deze werkzaamheden richten zich vooral op het onderhouden van tuinen bij bewoners die dit zelf niet goed meer kunnen. Ook wanneer een bewoner niet in staat is om te klussen, worden ze wel gemotiveerd om op een andere wijze een bijdrage te leveren, bijvoorbeeld door ergens een kopje koffie te drinken, onder regie. Doel is om kandidaten met een uitkering te activeren om vanuit de uitkeringspositie te groeien naar een actieve vrijwilliger. Een mooi project wat in 2021 verder uitgerold gaat worden en er dan ook actief bewoners bij betrokken worden.

¹ Dit betreft nog een voorlopige handmatige schatting volgens de 'oude' EPA rekenmethodiek. Van nog niet alle woningen die verduurzaamd zijn in 2020 is het nieuwe energielabel afgemeld.

Om buurtinitiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen zijn er in 2020 2x Ik buurt mee waardecheques uitgedeeld door de gemeente aan de inwoners van Rheden. Deze konden zij doneren aan een buurtinitiatief wat ze wilden steunen. Er zijn 95 initiatieven goedgekeurd, waarvan er al 65 voldoende geld hebben opgehaald om te worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn het opknappen van een plein bij een dorpshuis, het aanleggen van een natuurlijke speeltuin en initiatieven voor meer veiligheid en ontmoeting in de buurt. Ook dit project zal in 2021 worden voortgezet.

Op het gebied van de integrale wijkaanpak Dieren Stenfert is de samenwerking verstevigd. En er heeft een herstart plaatsgevonden van het Gebiedsontwikkeloverleg met partners als Inclusio en politie.

Waar moet nog aan gewerkt worden?

Algemeen

Met de prestatieafspraken worden veelal inhoudelijke afspraken gemaakt. Er is nadrukkelijk ook behoefte om afspraken te maken over het proces. De afspraken die gemaakt worden, zijn vaak meerjarig en lopen langere tijd door. De suggestie wordt gedaan om meerjarige prestatieafspraken te maken. Partijen zullen de mogelijkheden hiervoor onderzoeken. Daarnaast zijn partijen van mening dat een aantal afspraken concreter geformuleerd kunnen worden.

Belangrijk is dat alle partijen elkaar blijven vinden en de lijnen kort blijven.

Beschikbaarheid

In 2019 zijn diverse nieuwbouwlocaties genoemd (o.a. ziekenhuisterrein, Imboslaan, Beverode, AH locatie), om hier in 2020 verder over te praten. Concreet is alleen het ziekenhuisterrein in Velp besproken. Voldoende nieuwbouwlocaties blijft een aandachtspunt, zeker in relatie tot het differentiatieonderzoek van CircusVis. Dit onderzoek volgt uit de gezamenlijke wens om te differentiëren, met behoud van het aantal sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid

De energiekosten stijgen en daardoor komt de betaalbaarheid van het wonen nog meer onder druk te staan. Als drie partijen zouden wij onderzoeken hoe wij met hulp van de Energiebank, bewoners kunnen bijstaan om hun energieverbruik terug te dringen. In 2020 zijn er gesprekken geweest, maar dit heeft nog niet geleid tot een concreet project. In 2021 zal de gemeente een eerste aanzet maken voor een projectopdracht passend binnen het beleid en afspraken.

Wel heeft de gemeente in 2020 een subsidieaanvraag ingediend voor een RREW subsidie (Reductie Energieverbruik Woningen). Deze regeling is gericht op kleine energiebesparende maatregelen waardoor het CO2 verbruik en de woonlasten omlaag gaan. Inmiddels is er een beschikking voor 5800 huishoudens, waarvan min. 50% gericht is op huurwoningen. Bewoners krijgen een waardebon en/of een energiebox waardoor zij bijvoorbeeld tochtstrips, led lampen en folie achter de verwarming aan kunnen brengen.

De HVR maakt zich nog steeds zorgen om de huurachterstanden en wil graag meer inzicht in de problematiek. Dit wordt in 2021 verder vorm gegeven, hoe de HVR hier meer in meegenomen kan worden. En de gemeente wil graag meegenomen worden in de totstandkoming van het huurbeleid.

Kwaliteit en duurzaamheid

De gemeente heeft in 2020 gewerkt aan de Warmtevisie. Hierbij zijn Vivare, inwoners en andere stakeholders betrokken. Uit het onderzoek naar kansrijke wijken komt naar voren dat hoe meer corporatiewoningen er zijn in de wijk, hoe kansrijker de wijk zou kunnen zijn om eerder van het aardgas af te gaan. De Warmtevisie wordt in april 2021 door de Raad vastgesteld en vervolgens gaan we aan de slag met wijkuitvoeringsplannen waarbij nog intensiever contact wordt gezocht met inwoners en stakeholders.

Vivare is nog volop bezig met het verduurzamen van haar woningen. Tevens zijn in 2020 veel woningen voorzien van een nieuw energielabel, veel labels waren verouderd en verlopen. Dit wordt in 2021 gecontinueerd, waardoor beter inzicht komt in de gemiddelde EI.

Informatie over aankomende projecten waarbij woningen verbeterd en verduurzaamd worden, kan nog beter. De HVR en de gemeente verzoekt Vivare om ze in een nog eerder stadium te betrekken.

Leefbaarheid

Omdat er steeds meer huurders zijn met complexe problematiek, is het van groot belang dat partijen elkaar ook op het sociaal vlak goed kunnen vinden. In 2020 is er een eerste gesprek geweest, maar vanwege de vele personele wisselingen is een vervolg in 2021 zeer wenselijk. In deze gesprekken moet ook de zachte landing van kwetsbare huurders in de buurt aan bod komen. Het is belangrijk om de handen in één te slaan en kwetsbare huurders zoveel mogelijk te spreiden. Daarnaast is de ervaring dat er een probleem achter een ander probleem kan schuilen. De kunst is om dit te herkennen. Hiervoor wordt de doorbraakmethode gebruikt. Gemeente is verantwoordelijk en zal vanuit het Sociaal Domein nadrukkelijk de lead pakken. Daarnaast proberen we qua leefbaarheid aan te haken op elkaars initiatieven.

Zowel de Gemeente als Vivare wil in de wijk Stenfert (Dieren) aan de slag. Gezamenlijk wordt hier gevolg aan gegeven door het opstellen van een wijkvisie. Hierbij worden alle stakeholders betrokken en de bewoners. De HVR wil graag haar steentje bijdragen.

De leefbaarheid in diverse wijken komt steeds meer onder druk te staan. Dit blijkt ook uit het onderzoek van CircusVis. De HVR vraagt nadrukkelijk aandacht hiervoor. Alle partijen onderkennen dat differentiatie erg belangrijk is om de leefbaarheid te kunnen blijven waarborgen, nu en in de toekomst.

BIJLAGE 1 – overzicht aantal woningen met huurklasse per kern 2020

Netto huur:

Kern	1a		1b1		1b2		1c		2		VS		Totaal	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
DE STEEG			66	1,10%	3	0,10%	7	0,10%	26	0,40%	2	0%	104	1,80%
DIEREN	261	4,50%	1278	21,80%	155	2,60%	221	3,80%	199	3,40%	29	0,50%	2143	36,50%
ELLECOM	2	0%	15	0,30%			3	0,10%	2	0%	4	0,10%	26	0,40%
RHEDEN	147	2,50%	677	11,50%	69	1,20%	89	1,50%	87	1,50%	37	0,60%	1106	18,90%
SPANKEREN	9	0,20%	30	0,50%	7	0,10%	38	0,60%	32	0,50%	5	0,10%	121	2,10%
VELP	236	4%	1467	25%	107	1,80%	273	4,70%	245	4,20%	36	0,60%	2364	40,30%
Totaal	655	11,20%	3533	60,20%	341	5,80%	631	10,80%	591	10,10%	113	1,90%	5864	100%

Streefhuur (na mutatie):

Kern	1a		1b1		1b2		1c		2		VS		Totaal	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
DE STEEG	3	0,10%	22	0,40%	15	0,30%	4	0,10%	60	1%			104	1,80%
DIEREN	291	5%	704	12%	701	12%	128	2,20%	268	4,60%	51	0,90%	2143	36,50%
ELLECOM			13	0,20%	5	0,10%	2	0%			6	0,10%	26	0,40%
RHEDEN	165	2,80%	411	7%	350	6%	69	1,20%	70	1,20%	41	0,70%	1106	18,90%
SPANKEREN	9	0,20%	13	0,20%	16	0,30%	48	0,80%	34	0,60%	1	0%	121	2,10%
VELP	277	4,70%	774	13,20%	718	12,20%	233	4%	297	5,10%	65	1,10%	2364	40,30%
Totaal	745	12,70%	1937	33%	1805	30,80%	484	8,30%	729	12,40%	164	2,80%	5864	100%

BIJLAGE 2 – Verhuurresultaten 2020

Rheden 2020		
Aantal geadverteerde woningen	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	43
	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	176
	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	24
	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	28
	5. boven huurtoeslaggrens	2
Aantal verhuurde woningen	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	55
	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	206
	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	24
	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	28
	5. boven huurtoeslaggrens	5
	onbekend	-
Verhuringen naar klantsoort	1. Doorstromer	168
	2. Starter	66
	3. Herstarter	31
	4. Mantelzorgurgentie	1
	4. Soc/med urgentie	35
	5. Levensloopgeslacht	16
Verhuringen naar leeftijd	1. t/m 22 jaar	7
	2. 23 t/m 27 jaar	26
	3. 28 t/m 54 jaar	190
	4. 55 t/m 74 jaar	77
	5. 75 jaar en ouder	17
Meettijd naar klantsoort	1. Doorstromer	20
	2. Starter	10
	3. Herstarter	17
	4. Mantelzorgurgentie	-
	4. Soc/med urgentie	-
	4. SV-urgentie	-
	5. Levensloopgeslacht	20
Zoektijd naar klantsoort	1. Doorstromer	1,17
	2. Starter	1,40
	3. Herstarter	0,53
	4. Soc/med. urgentie	1,36
	5. Levensloopgeslacht	1,75
Gemiddelde positie	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	5,23
	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	4,51
	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	5,81
	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	8,45
	5. boven huurtoeslaggrens	1,00
	Onbekend	

	Rheden
Zoektijd	1,29 jaar
Meettijd	18,24 jaar
Actief woningzoekenden in Rheden	1.734
Verhuringen	327
Verhuisd binnen de gemeente	141
Verhuisd uit Arnhem naar de gemeente	84
Verhuisd naar Arnhem	152
Verkochte woningen	1