

Evaluatie Prestatieafspraken 2017 HVR - Vivare - Gemeente Rheden

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. Hierin staan afspraken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. We maken onderscheid in bestaand beleid en actiepunten voor het volgende jaar. Deze actiepunten monitoren we gedurende het jaar. Met deze evaluatie kijken we terug naar het uitvoeren van de actiepunten van 2017.

Wat ging er goed?

Beschikbaarheid

Om de sociale huurvoorraad op peil te houden zijn er 49 woningen van Vivare-Select (vrije sector huur) na mutatie verhuurd in een sociale huurklasse. En er zijn kansen voor nieuwbouw van ca 60 sociale huurwoningen. Door de herstructurering in Velp-Zuid, in 2017 sloopt Beltjeshof, ligt de totale voorraad eind 2017 iets lager dan het streven.

De taakstelling huisvesten statushouders is door het huisvesten van 97 statushouders in 15 woningen ruim behaald.

De beschikbaarheid van aantal zelfstandige woningen verdeeld in huurklassen ziet er Q1 2018 als volgt uit:

TOTAAL GEM RHEDEN		
Netto huur 2018-klassen	Aantal vhe	% v totaal
1a, €0,01 tot en met 417,34	725	13%
1b, €417,35 tot en met €597,30	3501	61%
1c, €597,31 tot en met €640,14	807	14%
2, €640,15 tot en met €710,68	495	9%
VS vanaf €710,69	184	3%
Totaal	5712	
exclusief 77 onzelfstandige wooneenheden en 17 woonwagens		

1

Deze verdeling per kern binnen de gemeente Rheden is opgenomen in bijlage 1.

Tevens is in de bijlage 2 een overzicht gegeven van de belangrijkste verhuurresultaten in 2017 en in bijlage 3 overzicht van verkochte woningen.

Betaalbaarheid

Het aantal woningen met een geliberaliseerde huur is in 2017 gedaald van 235 naar 186. Hierdoor meer woningen in de sociale huur. Bij huurachterstanden is er veel aandacht voor persoonlijke benadering, door goede samenwerking Vivare en Gemeente is het aantal woningontnuimingen als gevolg van huurschuld gedaald van 21 (2016) naar 11 (2017).

Ook is er een convenant vroegsignalering met de gemeente Renkum en Rheden in de maak, waardoor schuldenproblematiek in een eerder stadium kan worden aangepakt.

Er is een beperkte huurverhoging doorgevoerd door Vivare en de gemeente heeft verschillende regelingen voor minima.

Kwaliteit

In 2017 heeft Vivare in Velp Zuid het complex Beltjeshof gesloopt en is gestart met de nieuwbouw van 50 eengezinswoningen. Daarnaast is er in 2017 bij circa 115 woningen groot onderhoud (waaronder Kuiperstraat) uitgevoerd en bij 1220 woningen meerjaren onderhoud gepleegd.

De energie-index is ligt gedaald van 1,69 naar 1,66.

Ook heeft Vivare in 2017 van haar woningbezit, ouder dan 10 jaar, de binnenzijde van de woning opgenomen ten behoeve van haar vastgoedbeheerplanning.

Er zijn 5 complexen (68 appartementen) in Dieren toegankelijk gemaakt in het kader van levensloopgeschiktheid.

Waar moet nog aan gewerkt worden?

Beschikbaarheid

Om voldoende passende woningen te kunnen bieden aan verschillende zorgdoelgroepen wordt er door Vivare en gemeente gewerkt aan het beter inzichtelijk maken van de doelgroepen en het stroomlijnen van het proces.

Tevens werken partijen in 2018 door middel van workshops aan het creëren van gedeelde speerpunten per wijk binnen de gemeente Rheden. Vivare heeft haar proces vastgoed- en leefbaarheidsturing op CBS wijkniveau ingericht. Ook gemeente vertaalt haar processen steeds meer naar wijkgericht. De workshops ondersteunen om deze processen samen met de inbreng vanuit HVR en andere stakeholders integraal in te vullen.

Betaalbaarheid

Het effect van passend toewijzen en slaagkansen voor starters of de laagste inkomens worden door de cijfers uit de monitor nog onvoldoende duidelijk om aandachtsvelden scherp te krijgen. We zullen als drie partijen de vragen, die we hebben, duidelijker moeten formuleren. Enserve kan dan de juiste cijfers leveren, waardoor wij antwoorden krijgen op onze vragen en eventuele knelpunten concreet kunnen verwerken in plannen. Uit de monitor in 2017 blijkt dat er nog relatief veel huishoudens zijn met huurachterstanden. In 2018 gaan we dit verder uitsplitsen naar duur en oorzaak van achterstand. Huurachterstand is niet 1 op 1 te vertalen als 'betalingsproblemen'.

Kwaliteit

In 2017 stagneerde de plannen voor herstructurering van Velp-Zuid. Het onderzoek naar de kwaliteiten en aandachtspunten van de wijk Stenfert Dieren heeft stilgelegen. Dit wordt in 2018 weer stevig opgepakt.

Ook het verduurzamen van de woningvoorraad binnen de gemeente Rheden ligt nog niet op schema. Maar de plannen voor 2018 zijn ambitieus: 847 woningen krijgen groot onderhoud en maken allemaal een forse labelsprong.

Daarnaast zal Vivare in 2018 het proces van aanvraag zonnepanelen als Zelf Aangebrachte Voorziening actualiseren. En onder meer de Energiebank wordt ingezet om huurders te coachen om op hun energiegebruik te besparen. Ook HVR zoekt mogelijkheden om de bewustwording bij de huurders te vergroten.

Met betrekking tot het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen binnen de gemeente, wordt ook in 2018 een aantal appartementencomplexen aangepakt.

BIJLAGE 1 – overzicht aantal woningen met huurklasse per kern

RHEDEN			De STEEG		
Netto huur 2018-klassen	Aantal	% v totaal	Netto huur 2018-klassen	Aantal	% v totaal
1a, €0,01 tot en met 417,34	162	15%	1a, €0,01 tot en met 417,34	2	2%
1b, €417,35 tot en met €597,30	621	57%	1b, €417,35 tot en met €597,30	68	65%
1c, €597,31 tot en met €640,14	156	14%	1c, €597,31 tot en met €640,14	7	7%
2, €640,15 tot en met €710,68	86	8%	2, €640,15 tot en met €710,68	24	23%
VS vanaf €710,69	65	6%	VS vanaf €710,69	3	3%
Totaal	1090		Totaal	104	
SPANKEREN			DIEREN		
Netto huur 2018-klassen	Aantal	% v totaal	Netto huur 2018-klassen	Aantal	% v totaal
1a, €0,01 tot en met 417,34		0%	1a, €0,01 tot en met 417,34	284	14%
1b, €417,35 tot en met €597,30	57	51%	1b, €417,35 tot en met €597,30	1237	60%
1c, €597,31 tot en met €640,14	29	26%	1c, €597,31 tot en met €640,14	316	15%
2, €640,15 tot en met €710,68	20	18%	2, €640,15 tot en met €710,68	185	9%
VS vanaf €710,69	6	5%	VS vanaf €710,69	42	2%
Totaal	112		Totaal	2064	
VELP			ELLECOM		
Netto huur 2018-klassen	Aantal	% v totaal	Netto huur 2018-klassen	Aantal	% v totaal
1a, €0,01 tot en met 417,34	274	12%	1a, €0,01 tot en met 417,34	3	12%
1b, €417,35 tot en met €597,30	1503	65%	1b, €417,35 tot en met €597,30	15	58%
1c, €597,31 tot en met €640,14	296	13%	1c, €597,31 tot en met €640,14	3	12%
2, €640,15 tot en met €710,68	178	8%	2, €640,15 tot en met €710,68	2	8%
VS vanaf €710,69	65	3%	VS vanaf €710,69	3	12%
Totaal	2316		Totaal	26	
			exclusief 77 onzelfstandige wooneenheden		

BIJLAGE 2 – verhuurresultaten 2017

aantal geadverteerde woningen	2017
t/m kwaliteitskortingsgrens	42
tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	258
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	21
tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	28
boven huurtoeslaggrens	1
aantal verhuurde woningen	2017
t/m kwaliteitskortingsgrens	50
tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	277
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	24
tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	22
boven huurtoeslaggrens	11

verhuringen naar klantsoort	2017
Doorstromer	190
Starter	93
Herstarter	48
Mantelzorgurgentie	1
Soc/med urgentie	27
SV-urgentie	8
Levensloopgeschikt	17
Rolstoelgeschikt	0
Verzorgd wonen	0

verhuringen naar leeftijd	2017
t/m 22 jaar	14
23 t/m 27 jaar	42
28 t/m 54 jaar	237
55 t/m 74 jaar	76
75 jaar en ouder	15
verhuringen naar verdeler	2017
Bemiddelingsmodel	36
Hoofdmodel	254
Indicatiewoning	33
Lotingmodel	49
Makelaarsmodel: met publicatie	0
Makelaarsmodel: zonder publicatie	12
Studentenwoning Arnhem	0

gemiddelde positie	2017
t/m kwaliteitskortingsgrens	8,74
tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	10,5
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	10

Lokaal Maatwerk 2017	
	aant. Won
Stichting De Boei	1
Stichting Mensgoed	2
RIBW	1
SIZA	6
WMO	2

verhuur gelabelde woningen	
senioren	
totaal verhuurd T3	384
aan 55+	91
waarvan	
gelabeld 55+	24
met indicatie	16
bemiddeling	6
hoofdmodel	51

Rheden		
klantsoort	zoektijd	meettijd
1. Doorstromer	0,88	15,65
2. Starter	1,25	4,91
3. Herstarter	0,51	13,16
4. Mantelzorgurgentie		
4. Soc/med urgentie	0,25	2,00
4. SV-urgentie	0,32	13,00
5. Levensloopgeschikt	0,54	20,79
5. Rolstoelgeschikt	0,93	18,00
5. Verzorgd wonen	0,49	2,00
6. Onbekend		
Eindtotaal	0,96	12,07

BIJLAGE 3 – Verkocht in 2017

VERKOOP VIVARE 2017						
complexgewijze verkoop uitponden	75	3				
		type woning	soort verkoop	netto huur	streefhuur	
Dr. van Voorthuijsenstraat	46	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	48	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	50	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	52	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	54	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	56	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	58	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	60	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	62	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	64	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	66	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	68	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	70	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	72	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	74	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	76	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	78	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	80	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	82	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	84	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	86	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	88	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	90	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	92	VELP GLD	EGW (2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	94	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	96	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	98	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	100	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	102	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	104	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	106	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	108	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	110	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	112	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	114	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Dr. van Voorthuijsenstraat	116	VELP GLD	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Boterbloemstraat	1	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Speenkruidstraat	7	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	II	II
Speenkruidstraat	15	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Speenkruidstraat	19	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Speenkruidstraat	23	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Haverweg	83	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Broekveldseweg	13	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Broekveldseweg	17	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Broekveldseweg	25	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Broekveldseweg	31	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Vorsterstraat	34	RHEDEN	EGW (>= 4 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Iepenhof	1	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Iepenhof	3	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Iepenhof	5	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Iepenhof	7	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Iepenhof	9	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Iepenhof	11	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1c	1b
Iepenhof	13	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Iepenhof	15	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	61	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1c	1b
Meidoornlaan	67	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	69	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	73	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	82	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	87	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	88	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	89	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1c	1b
Meidoornlaan	90	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	91	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	93	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	94	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	95	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1a	1a
Meidoornlaan	96	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1c	1b
Meidoornlaan	98	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	100	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	102	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	104	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Meidoornlaan	110	DIEREN	APP klein (1 of 2 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1a
Meidoornlaan	112	DIEREN	APP zonder lift (>= 3 kamers)	Complexgewijze verkoop	1b	1b
Dorpsweg	66	SPANKEREN	EGW (>= 4 kamers)	Verkoop	onbekend	onbekend
Prinses Maximastraat	38	VELP GLD	APP met lift (>= 3 kamers)	Verkoop	VS	VS
Prinses Maximastraat	64	VELP GLD	APP met lift (>= 3 kamers)	Verkoop	onbekend	onbekend