

## Prestatieafspraken Vivare-Gemeente Renkum-RHV 2023-2024, actualisatie 2023

### Inleiding

Op basis van het gemeentelijke woonbeleid (Nota Wonen 2019) en de strategische doelstellingen van Vivare hebben de gemeente Renkum, Vivare en de Renkumse Huurders Vereniging (RHV) prestatieafspraken gemaakt voor 2023 en 2024. Partijen hebben bewust gekozen voor meerjarige afspraken om zodoende de looptijd van deze afspraken te focussen op de uitvoering.

Afgesproken is dat eind 2023 afstemming plaatsvindt over de noodzaak om de bestaande set afspraken te herijken. Deze noodzaak is er, vanwege een aantal ontwikkelingen. Begin 2023 is de Woondeal 2.0 ondertekend en is het regionale woonbehoefteonderzoek opgeleverd. Gemeente Renkum heeft onlangs het Programma Wonen 2024-2028 vastgesteld, waarin het ambities voor de komende 5 jaar heeft geschetst. Tot slot treedt per 1 januari 2024 een vernieuwde Huisvestingsverordening in werking waarmee de spelregels voor het toewijzen van sociale huurwoningen op een aantal elementen verandert. Bovenstaande geeft voldoende aanleiding om een aantal afspraken te vernieuwen of te verrijken.

### Aanbrengen van focus op een aantal onderwerpen

Met de ondertekening van de Woondeal 2.0 en het Programma Wonen wordt eens te meer helder waar de grote uitdaging ligt, het opgang brengen van de nieuwbouw realisatie en in het bijzonder het toevoegen van sociale huurwoningen. Vooralsnog zijn er onvoldoende harde plannen om te voorzien in de behoefte. Gemeenten en Vivare geven in 2024 prioriteit aan het concretiseren van (zachte)bouwplannen. Hierbij kijken partijen naar locaties op gemeentegrond, in eigendom ontwikkelaars en naar gronden van Vivare.

Op het thema Wonen & Zorg zien partijen noodzaak om intensiever met elkaar en met zorgaanbieders op te trekken en te werken vanuit een gezamenlijke agenda. De gemeente neemt hierin de regie om dit voor elkaar te krijgen.

In 2024 werkt Vivare door aan het uitfaseren van woningen met een EFG-label. Dit door het isoleren van woningen. Met het oog op de energietransitie en daarmee investeringen in woningen is meer duidelijkheid gewenst over de vraag hoe woningen in Renkum in de toekomst verwarmd kunnen worden. De gemeente werkt dit in 2024 in afstemming met Vivare verder uit in de wijk-uitvoeringsplannen.

### Leeswijzer

In de prestatieafspraken wordt de gezamenlijke ambitie integraal uitgewerkt in drie thema's:

- 1. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid**
- 2. Kwaliteit en Duurzaamheid**
- 3. Leefbaarheid & Wonen-Zorg**

In deze notitie wordt per thema aangegeven op welke afspraken actualisatie nodig is en/of aanvullende afspraken gemaakt worden.

## 1. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

### Actualisatie bestaande afspraken:

#### 2. Realisatie vastgoedprojecten en sociale huurwoningen

Uit het woonbehoefteonderzoek komt een behoefte naar voren van 200 tot 250 extra woningen in de sociale huur. Dit is lager dan de ambitie van 300 woningen in de periode tot 2030 zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Dit verschil is o.a. te verklaren door een grotere vraag naar betaalbare koop. Gezien de moeilijkheid om betaalbare koop te realiseren, houden partijen vast aan de ambitie om 300 sociale huurwoningen toe te voegen. Aanvullend op a en b, spreken partijen af:

- c. Gemeente brengt Vivare maximaal in positie om hun opgave te realiseren en borgen optimaal dat sociale huurwoningen gerealiseerd worden door Vivare (of een andere een toegelaten instelling). We hanteren bij verkoop van gronden waar bouw van sociale huurwoningen op geprogrammeerd is een selectieleidraad, op basis waarvan de kopende partij wordt verplicht om een bepaald aantal woningen te realiseren met eerste recht voor afname door de toegelaten instelling.
- d. Op gronden van derden is het uitgangspunt dat Vivare preferred supplier is voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit doen gemeente anterieure overeenkomsten en het bestemmings-/omgevingsplan (binnen de juridische mogelijkheden) en wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen Vivare en de ontwikkelaar.

#### 5. Beschikbaarheid voor jongeren (tot 27 jaar).

De vernieuwde huisvestingsverordening biedt ruimte voor meer toewijzingen via loting, namelijk tot 30% van de vrijkomende woningen in plaats van 15%. Dit om de slaagkansen van starters te bevorderen. Gemeente en Vivare spreken af dat Vivare afziet van een verhoging van het aantal toewijzingen via loting. Partijen geven de prioriteit aan het bevorderen van de doorstroming binnen gemeente Renkum en het daarmee vergroten van het woningaanbod. Meer loting heeft een negatief effect op de lokale doorstroming.

### Aanvullende afspraken 2024:

6. **Verkoop sociale huurwoningen.** Binnen de doelstelling om 300 sociale huurwoningen toe te voegen tot 2030 is er beperkt ruimte voor verkoop van sociale huurwoningen. Dit om de woningvoorraad beter aan te sluiten op de woonbehoefte en versnipperd bezit tegen te gaan. Verkoop is onder de volgende voorwaarden mogelijk: tegengaan versnipperd bezit, verkoop draagt bij aan gemengde wijken en opbrengsten worden ingezet voor woningverbetering en vernieuwing van de Vivare woningvoorraad binnen gemeente Renkum.
7. **Sociale grondprijs.** Gemeente Renkum hanteert voor sociale huurwoningen een sociale grondprijs. Partijen spreken af dat gemeente onderscheid maakt in de grondprijzen (voor sociale huurwoningen) tussen grondgebonden woningen en appartementen. Dit sluit aan op de systematiek van omliggende gemeenten. De gemeente voert de regie om ervoor te zorgen dat bij ontwikkeling van sociale huur op grond van derden de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs



beschikbaar wordt gesteld. De gemeente stelt in het eerste kwartaal 2024 een grondprijzenbrief vast. Daarin worden tevens de sociale grondprijzen opgenomen.

- 8. Kansen voor verdichting.** Vivare organiseert structureel overleg met de gemeente om te kijken naar kansrijke locaties en de ruimtelijke voorwaarden om over te gaan tot verdichting (bijvoorbeeld stedenbouwkundig, parkeernormen). Hierbij kijken partijen specifiek naar de kansen voor het betrekken van aangrenzende gemeentegronden en vastgoed.
- 9. Hoekwoning aanpak.** Vivare ontwikkelt in 2024 een aanpak om hoekwoningen om te bouwen naar meerdere woningen. Hiervoor start in 2024 in gemeente Rheden een pilot. De ervaring vanuit deze pilot benutten partijen om in de loop van 2024 in de gemeente Renkum de hoekwoningaanpak mogelijk te maken.
- 10. Borging voortgang nieuwbouwprojecten.** Vivare en gemeente zetten de goede afstemming woningbouwprojecten voort om mogelijke vertraging te voorkomen (locaties beoordelen op stikstof risico's; netcongestie etc.). Hiervoor wordt het zes-wekelijks projectleidersoverleg benut.
- 11. Inzet lokaal maatwerk bij nieuwbouw.** De nieuwe Huisvestingsverordening per 1-1-2024 biedt ruimte om bij nieuwbouw 50% van de woningen toe te wijzen aan eigen inwoners door de inzet van lokaal maatwerk. Gemeente en Vivare spreken af dat Vivare per 1-1-2024 bij nieuwbouw 50% van de woningen met voorrang aanbiedt aan inwoners van gemeente Renkum.

## 2. Kwaliteit en Duurzaamheid

### Actualisatie bestaande afspraken:

### Aanvullende afspraken 2024:

- 11. Opzetten Klussendienst.** De gemeente is eind 2023 gestart met het opzetten van een klussendienst. De bedoeling is dat deze klussendienst de middelgrote energiebesparende klussen gaan uitvoeren bij de bewoners (zoals het waterzijdig inregelen van de cv-ketel en het dichtmaken van gaten en kieren d.m.v. pur en kit). De gemeente en Vivare maken uiterlijk in Q1 in de werkgroep 'wonen en duurzaamheid' concrete afspraken over een passende werkwijze. Deze aanpak loopt parallel aan de aanpak van de energicoaches van de Energiebank.

## 3. Leefbaarheid & Wonen-Zorg

### Actualisatie bestaande afspraken:

- 12. Woonzorgvisie.** Vanaf 1 januari 2024 geldt de nieuwe woonzorgvisie van de gemeente Renkum; deze visie maakt onderdeel uit van het Programma Wonen. Als aanvulling op de bestaande afspraken spreken partijen het volgende af:

- d. De gemeente richt een 'Samenwerkingstafel Wonen en Zorg' op. Bij Wonen-Zorg is een integrale en gebiedsgerichte werkwijze noodzakelijk evenals het gezamenlijk optrekken van het Ruimtelijk en Sociaal Domein. Met de 'Samenwerkingstafel Wonen en Zorg' werkt gemeente de analyses uit het programma Wonen samen met haar belangrijkste partners verder uit. Vivare neemt deel aan deze tafel.
- e. Op basis van dit Programma Wonen werken gemeente en Vivare een gezamenlijke agenda op het gebied van wonen, welzijn en zorg uit zodat we in de gemeente voldoende passende woonplekken hebben voor bewoners met een zorgvraag en zodat we de juiste (sociale)infrastructuur en begeleiding bieden aan deze bewoners.
- f. Vivare en gemeente maken nadere afspraken over het ter beschikking stellen van voldoende sociale huurwoningen voor de verschillende te huisvesten aandachtsgroepen (waaronder statushouders). We monitoren actief de stand van zaken van de huisvesting van statushouders, en stellen bij indien nodig.
- g. Vanuit het Programma Wonen en het woonbehoefteonderzoek zien partijen een opgave in het voorzien van levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat in ieder geval alle appartementen levensloopgeschikte nultreden woningen zijn, tenzij dit anders door partijen onderling wordt afgesproken. Eengezinswoningen in de nieuwbouw kunnen met het huidige bouwbesluit altijd levensloopgeschikt worden gemaakt. Dit vraagt nog wel een investering (denk aan de aanschaf van een traplift).
- h. Gemeente neemt het initiatief voor een scan naar geschikte locatie, zowel binnen bestaande voorraad als nieuwbouw, voor de realisatie van een geclusterde woonvorm.
- i. Gemeente en Vivare maken in Q3 2024 afspraken over het aanpassen van de bestaande woningen naar levensloopgeschikte woningen en woningen voor kleine huishoudens (zie h). Hierbij bespreken partijen ook de mogelijkheden voor het efficiënter inzetten van woningen door bijvoorbeeld woningdelen.

**16. Wmo-convenant.** De gemeente Renkum en Vivare maken gezamenlijk afspraken over de uitvoering van woningaanpassingen en het effectief matchen van nieuwe bewoners bij reeds aangepaste woningen in een convenant. Vivare en gemeente zorgen, waar nodig en mogelijk, voor toegankelijke bergruimtes voor stalling van fiets, scootmobiel, driewiel fietsen. De samenwerkingsafspraken worden uiterlijk in Q1 2024 geformaliseerd tussen de gemeente en Vivare.


**17. Huisvesting statushouders.** Aanvullend spreken partijen af dat de taakstelling huisvesting een gemeente verantwoordelijkheid is; waarbij Vivare zorgt draagt voor passende huisvesting en de gemeente randvoorwaarden schept om dit mogelijk te maken en zorg draagt voor een passende begeleiding van statushouders. Partijen werken in Q1 van 2024 een plan van aanpak voor de huisvesting statushouders(waarin specifiek aandacht is voor huisvesting statushouders uit de tussenvoorziening (grote gezinnen), huisvesting van AMV-ers en alleengaanden); in relatie tot kansen voor overige aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden.

#### **Aanvullende afspraken:**

**19. Bewegvriendelijke leefomgeving.** De gemeente zorgt voor een bewegvriendelijke leefomgeving, waar lopen en fietsen de makkelijkste eerste keuze moet zijn om van A naar B te komen. Een omgeving die: faciliteert, uitdaagt en uitnodigt om te bewegen, te sporten en te spelen; voldoende ontmoetingsplekken heeft in de openbare ruimte.

**PRESTATIEAFSPRAKEN VIVARE-GEMEENTE RENKUM-RHV 2023-2024,  
actualisatie 2023**

Renkum, 14 december 2023



Dhr. A. van den Bosch  
Bestuurder Vivare



Mevr. D. van Bentem  
Wethouder gemeente Renkum



Dhr. A. van Hees  
Voorzitter RHV