

# Prestatieovereenkomst Gemeente Houten en Viveste

2011-2015

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Rol van partijen.....	4
1.2 Hoe 'hard' zijn de afspraken?.....	4
1.3 Begripsbepalingen.....	4
1.4 Hoe gaan we met de prestatieafspraken om? .....	6
2 Voorraad huurwoningen .....	6
2.1 Primaire doelgroep en kernvoorraad.....	6
2.2 Nieuwbouw.....	6
2.3 Verkoop .....	7
2.4 Huisvesting van doelgroepen.....	7
2.5 Bijzondere doelgroepen.....	7
3 Woonruimteverdeling.....	8
4 Kwaliteit van woningvoorraad.....	8
5 Betrekken van bewoners bij beleid.....	9
6 De leefbaarheid.....	9
7 Afstemming van wonen, welzijn en zorg.....	10
8 Financiële aspecten.....	10
9 Monitoring en gegevensuitwisseling.....	10
10 Overleg, coördinatie, binding en werkingsduur .....	10
11 Ondertekening .....	11
12 Bijlagen.....	11

## Voorwoord

Een nieuwe prestatieovereenkomst tussen de gemeente Houten en Viveste voor de jaren 2011 – 2015. Waarom? Wij, de gemeente Houten en Viveste, hechten eraan om de verwachtingen die we over en weer van elkaar hebben, vast te leggen in een overeenkomst. Op deze manier zijn de rollen die alle partijen spelen op het gebied van wonen concreet bepaald en de activiteiten voor de komende jaren zijn duidelijk geformuleerd en vastgelegd.

Als uitgangspunt voor deze overeenkomst zijn de zes prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) gehanteerd. Per prestatieveld is beschreven wat wij willen realiseren en zijn de rollen en taken verdeeld. De zes prestatievelden zijn:

1. kwaliteit van nieuwbouw en bestaande woningvoorraad;
2. verhuur van woningen, in het bijzonder het passend huisvesten van de (primaire) doelgroep;
3. betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid;
4. leefbaarheid in wijken en buurten;
5. wonen en zorg;
6. financiële continuïteit.

Wij zijn er beiden van overtuigd dat het belang van wonen in de gemeente Houten is gediend bij een goede samenwerking tussen de gemeente en Viveste. Daarom willen wij door middel van deze prestatieovereenkomst een samenhangend geheel van afspraken maken over de uitvoering van het woonbeleid met inachtneming van ieders eigen verantwoordelijkheid. En tenslotte spreken wij hierbij uit dat wij coöperatief en transparant handelen in het scheppen van de voorwaarden om de doelen van het sociale woonbeleid te realiseren.

Wij hebben met het opstellen van deze prestatieovereenkomst weer een goede stap gezet naar nog betere onderlinge samenwerking voor een goede huisvesting in Houten.

Viveste  
W.A. van Ginkel, directeur

gemeente Houten  
M. van Liere, wethouder volks-  
huisvesting

# 1 Inleiding

## 1.1 Rol van partijen

- a. De gemeente is zich bewust van de belangrijke functie die Viveste voor de huisvesting van de inwoners van Houten vervult vanwege de inbedding in de Houtense samenleving (o.a. op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid).
- b. De gemeente zal zich ervoor inspannen dat Viveste deze functie ook in de toekomst kan blijven vervullen, met name wat betreft nieuwbouw van sociale huur en sociale koopwoningen (I). De gemeente betreft Viveste in een zo vroeg mogelijk stadium bij beleid en projecten op het gebied van wonen. (P)
- c. De gemeente zal bij projecten die aan Viveste worden aangeboden, de randvoorwaarden van realisatie schriftelijk vastleggen. Als Viveste niet aan de randvoorwaarden kan of wil voldoen, kan Viveste in eerste instantie zelf een partner voordragen die het project wel kan realiseren onder vergelijkbare randvoorwaarden. Gezien de inspanningen op het gebied van leefbaarheid, wonen, zorg, welzijn en deelname aan lokale netwerken, wordt het beheer van dergelijke projecten waar mogelijk ondergebracht bij Viveste. Wanneer Viveste het project niet kan realiseren en geen partner voordraagt, kan de gemeente hierna op zoek gaan naar een andere realisator om het project te realiseren. Bij een overeenkomst met een andere partij voor sociale woningbouw worden afspraken gemaakt over de bijdrage aan leefbaarheid en deelname aan lokale netwerken als er sprake zal zijn van een substantiële en blijvende positie. (I) Viveste wordt over de inhoud hiervan op de hoogte gesteld.

## 1.2 Hoe 'hard' zijn de afspraken?

Er worden zes soorten afspraken onderscheiden, met de bijbehorende aanduiding van de eerste letter:

- **Algemene uitspraken** in de vorm van analyses, uitgangspunten, stellingen en dergelijke. Als voorbeeld: 'de gemeente, Viveste vinden gezamenlijk dat .....'. (A).
- **Procesafspraken**, die aangeven hoe partijen met elkaar en met inhoudelijke zaken wensen om te gaan. Bijvoorbeeld: 'de prestatieafspraken zullen eens per vier jaar worden herzien en jaarlijks worden geëvalueerd'. (P).
- **Intentieafspraken**, die een streven aangeven. Bijvoorbeeld: 'partijen zullen zich gezamenlijk inspannen om.....'. (I).
- **Handelingsafspraken**, die aangeven wat partijen van plan zijn te gaan doen. Bijvoorbeeld: 'in de periode 2010 t/m 2012 gaat de woningcorporatie een bepaald aantal woningen bouwen'. (H).
- **Transactieafspraken**, die betrekking hebben op financiële handelingen. Bijvoorbeeld: de door de gemeente in rekening te brengen grondprijzen voor woningbouw. (T).
- **Garantieafspraken**, waarbij partijen harde toezeggingen doen. Bijvoorbeeld: 'minimale omvang sociale voorraad'. (G).

In dit overzicht is sprake van een opklimmende mate van 'hardheid'. Naarmate de afspraken harder zijn wordt duidelijker voor alle partijen wat er van hen wordt verwacht en waarop ze kunnen worden aangesproken.

In de voorliggende prestatieovereenkomst is er naar gestreefd zo concreet mogelijke afspraken te maken. Op een aantal onderdelen is het echter slechts mogelijk proces- of intentieafspraken te maken. De oorzaken hiervoor liggen in een nog onvoldoende uitgewerkt beleid van rijksoverheid, gemeente of woningcorporatie. Er dient dan ook sprake te zijn van een continu proces, waarbij globale en minder harde afspraken moeten worden omgezet in meer concrete afspraken.

## 1.3 Begripsbepalingen

BBSH

Basiskwaliteit

Besluit Beheer Sociale Huursector

Onder basiskwaliteit verstaat Viveste een woning met HR CV, dubbelglas in gehele woning, dak en vloerisolatie, wasmachineaansluiting, douchegedeelte tot plafond betegeld, stroeve tegels op badkamervloer, oppervlakte badkamer minimaal 3 m<sup>2</sup>, inbraakpreventie, brandmelder, aardlekschakelaar en

	voldoende groepen, nette oplevering, kabelaanluiting.
Sociale huurwoning	Zelfstandige huurwoningen onder de maximale huurprijsgrens
Huurprijsgrens of liberalisatiegrens	€ 652,52 (prijsspeil 1 januari 2011). Boven deze huurprijs wordt geen huurtoeslag verstrekt.
Goedkope huurwoningen	Woningen tot kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag met een rekenhuur lager dan € 361,66 (prijsspeil 1 januari 2011).
Betaalbare huurwoningen	Woningen met een rekenhuur tussen de kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en de aftoppingsgrens 3 persoonshuishoudens. Een rekenhuur tussen € 361,66 en € 554,76 (prijsspeil 1 januari 2011)
Duurdere huurwoningen	Woningen met een rekenhuur boven de aftoppingsgrens 3 persoonshuishoudens van huurtoeslag. Rekenhuur boven € 554,76 (prijsspeil 1 januari 2011).
Kernvoorraad	Woningvoorraad tot en met aftoppingsgrens 3 persoonshuishoudens huurtoeslag. Dit is volgens prijsspeil 1 januari 2011 tot € 554,76.
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar inkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Vanaf 1 januari 2011 zijn de volgende inkomensgrenzen van kracht: Eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar: € 21.625 Eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar: € 20.325 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar: € 29.350. Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar: € 27.750
Richtlijn Europese Commissie t.a.v. Woonruimteverdeling	Deze richtlijn bepaalt dat vanaf 1-1-2011 woningstichtingen de vrijkomende sociale huurwoningen tot aan de huurprijsgrens in principe alleen mogen toewijzen aan huishoudens met lagere inkomens. Per 1-1-2011 is de inkomensgrens daarvan bepaald op € 33.614 (bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). Maximaal 10% van deze woningen kunnen worden toegewezen aan huishoudens met hogere inkomens.
Koopgarantwoningen	Woningen die met een kortingspercentage op de marktwaarde en een terugkoopgarantie wordt verkocht. Het kortingspercentage bepaalt de winst- of verliesdeling achteraf.
Rekenhuur/Subsidiabele huur	Dit is de kale huur plus de subsidiabele servicekosten (gemeenschappelijke verlichting e.d., kosten en diensten voor een huismeester; kapitaal- en onderhoudskosten van dienruimten en gemeenschappelijke ruimten. Voor elke categorie geldt een maximum van € 12,- per maand). De subsidiabele huur wordt gebruikt als huurprijs om huurtoeslag aan te vragen. Rekenhuur en subsidiabele huur zijn inwisselbare begrippen.
Starter	Woningzoekende die geen huurwoning achterlaat.
Koopstarter	Woningzoekende die geen koopwoning achterlaat
Levensloopgeschikt	Woning waarbij minimaal de woonkamer, keuken, badkamer en één slaapkamer op één verdieping ligt die traploos bereikbaar is.
Zelfstandige woning	Een woning met minimaal een eigen kookgelegenheid( keuken), toilet en een eigen toegang.

#### 1.4 Hoe gaan we met de prestatieafspraken om?

De prestatieovereenkomst wordt voor alle partijen als bindend gezien. De prestatieafspraken zoals geformuleerd in de overeenkomst gelden vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst tot 31 december 2015.

## 2 Voorraad huurwoningen

### 2.1 Primaire doelgroep en kernvoorraad

- De gemeente en de woningcorporatie zijn verantwoordelijk voor een adequate huisvesting van de primaire doelgroep. (A)
- Viveste spant zich in minimaal 70 % van haar huurwoningen onder de kernvoorraad te houden. In **bijlage 1** zijn de cijfers te vinden over de kernvoorraad. (I)
- De gemeente en Viveste vinden het belangrijk dat er sprake is van een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de verschillende buurten van Houten. Zowel bij onttrekkingen door Viveste (bijvoorbeeld door verkoop of sloop) als ook door toevoegingen (nieuwbouw, aankoop) zal zij rekening houden met een gewenste evenwichtige verdeling in huur en koop in buurten. (I)

### 2.2 Nieuwbouw

- Gemeente streeft naar een woningvoorraad met 30 % sociale woningbouw, wat betekent dat bij elk nieuwbouwproject gestreefd wordt om 30 % sociale woningbouw toe te voegen. Op projectniveau kan daar gemotiveerd van worden afgeweken.
- Viveste en gemeente zijn bezig met de realisatie van de volgende huurprojecten:
  - Castellum West (in samenwerking met Volksbelang Vianen): 122 woningen
  - Castellum Oost (in samenwerking met Volksbelang Vianen): 68 woningen
  - Stationserf 33 woningen
- Viveste is betrokken bij de voorbereiding van:
  - De Groes 10 woningen
  - Tull en 't Waal ca 12 woningen
- De gemeente heeft de volgende projecten met sociale woningbouw nog op de rol staan:

Locatie
Hofstad IVb
De Slinger (Habion)
Beekmos (tienermoeders) (Habion)
De Koppeling (woonzorgcentrum) (Habion)
Hofstad III

De gemeente ziet Viveste hiervoor als belangrijke partner voor de realisatie van sociale woningbouw. Viveste heeft de intentie om volledig te participeren in deze projecten. Als Viveste aangeeft in een project niet te kunnen participeren, zal de gemeente, op basis van het Collegeprogramma 2010-2014, na afstemming met Viveste, zo nodig op zoek gaan naar andere draagkrachtige partners om sociale woningbouw te realiseren. Viveste kan een partner voordragen.

- Viveste ontwikkelt een afwegingskader in 2012 voor de wijze waarop omgegaan wordt met maatschappelijk vastgoed. Dit afwegingskader wordt met de gemeente besproken. (H)
- De resultaten van het Woningbehoefteonderzoek kleine kernen 2010 worden betrokken bij de woningbouwplannen in de kleine kernen (P).
- Voor een overzicht van de nieuwbouw zie **bijlage 2**.

### 2.3 Verkoop

- a. De voorraad huurwoningen waarover een verkoopbesluit is genomen, wordt bij mutatie verkocht. Er is een onderscheid tussen woningen die in de vrije verkoop worden aangeboden en woningen die onder Koopgarant worden verkocht.
- b. Gelet op de druk op de sociale woningmarkt worden in principe geen woningen verkocht, aanvullend op het huidige verkoopbeleid. Het is mogelijk dat vanwege financiële redenen en/of wijziging in wet- en regelgeving een aanpassing van het verkoopbeleid plaatsvindt.(I) Het totaal aantal te verkopen woningen bedraagt sinds medio oktober 2010 443 woningen. Deze zijn als volgt opgebouwd:

Vrije verkoop	177 woningen
Koopgarant bestaande woningen (66), De Suite (56) en De Bouw (39)	157 woningen
Koopgarant nieuwbouw (Castellum West (45) en –Oost (64), oplevering 2011	109 woningen

Met het aanbod van 66 Koopgarantwoningen in de bestaande voorraad en 16 jongerenwoningen bij Stationserf wordt grotendeels tegemoetgekomen aan de wens uit het Coalitieakkoord om 100 extra starterswoningen toe te voegen.

- c. Eventuele aanpassing van het verkoopprogramma bestaande woningen en/of koopgarantwoningen wordt besproken in Volkshuisvestingsoverleg. (P)
- d. In het kader van de Lege Plekken Studie Houten-Vinex heeft Viveste 136 woningen met Koopgarant gerealiseerd. De afspraak uit de op 20-2-2007 ondertekende Overeenkomst Lege Plekken (artikel 3.5) is dat na een periode van 15 jaar (te rekenen vanaf ondertekening van deze overeenkomst) of na drie mutaties op hetzelfde adres door Viveste opnieuw wordt bezien voor welke doelgroep deze woningen worden aangewend dan wel dat de woningen worden verkocht. Dit geldt ook indien een woning drie maanden als Koopgarantwoning is aangeboden en er geen gegadigden zijn. Deze afspraak geldt voor de eerste 136 Koopgarantwoningen (De Suite, Loerik, Castellum West) en geldt niet voor de 64 woningen in Castellum Oost en voor de toevoeging van de 66 Koopgarantwoningen in de bestaande voorraad.

### 2.4 Huisvesting van doelgroepen

- a. Viveste streeft er naar om de woningmarkt in beweging te krijgen. Daarom wil Viveste weten wat de behoeften van huurders en woningzoekenden zijn. Daartoe wil Viveste de mogelijkheden bespreken om een gezamenlijk woonwensenonderzoek uit te voeren in 2011. Gedacht kan worden aan inzet van het Burgerpanel. (H)
- b. Met de kennis uit het woningbehoefteonderzoek verleidt Viveste alle huurders die niet passend wonen in een schaarse eengezinswoning van Viveste tot verhuizing naar een passende woning (I).
- c. Partijen voelen zich verantwoordelijk om huishoudens met inkomens direct boven de grens die de Richtlijn Europese Commissie t.a.v. woonruimteverdeling stelt te ondersteunen. Daarom spreken zij uit om de 10%-beleidsruimte met name te willen benutten voor woningtoewijzing aan deze huishoudens. Actie vanaf 2011.
- d. In het Strategisch Voorraadbeleid van Viveste dat in 2011 wordt geactualiseerd, worden concrete afspraken gemaakt over het aandeel woningen van Viveste dat met een subsidiabele huur onder de kwaliteitgrens voor jongeren blijft, het aandeel dat tussen de kwaliteitkortinggrens en de tweede aftoppingsgrens blijft, tussen de tweede en de huurprijsgrens blijft en het aandeel woningen dat een huur heeft boven de huurprijsgrens komt (I). Hierbij wordt de Richtlijn Europese Commissie t.a.v. woonruimteverdeling in acht genomen.
- e. De gemeente neemt het initiatief om de behoefte tot 2030 aan diverse categorieën van woningen met zorgzwaarte in relatie tot de demografische ontwikkelingen in kaart te brengen, in overleg met o.a. Viveste, zorgaanbieders en het CIZ Actie: 2011. Hierbij worden o.a. de gegevens gebruikt van **bijlage 3**.

### 2.5 Bijzondere doelgroepen

- a. Periodiek wordt door gemeente en/of regio een onderzoek gedaan of de behoefte aan huisvesting van bijzondere doelgroepen voldoet aan het aanbod. Dit onderzoek heeft voor de laatste keer plaatsgevonden in 2009. (P)

- b. Geconstateerd wordt dat bijzondere doelgroepen adequaat voorzien zijn. Dit vermindert de druk om nieuwe voorzieningen te realiseren. De gemeente heeft geen ambitie om voor dergelijke voorzieningen een centrumfunctie te vervullen.
- c. Verzoeken van organisaties of burgers om een huisvestingsproject voor een bijzondere doelgroep te realiseren worden besproken in het volkshuisvestingsoverleg. (P)
- d. Partijen verstrekken een jaarlijkse bijdrage voor de voorziening tijdelijke noodopvang aan Stichting Timon. In 2011 wordt dit geëvalueerd. Als gevolg van a.s. gemeentelijke bezuinigingen zal de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage voor deze voorziening waarschijnlijk komen te vervallen.

### **3 Woonruimteverdeling**

- a. Alle woningen tot de liberalisatiegrens van Viveste worden aangeboden via het regionale toewijzingssysteem, dat wordt uitgevoerd door WoningNet. (I)
- b. De gemeente en Viveste vinden het belangrijk dat bij toewijzing van huurwoningen gebruik gemaakt wordt van een toewijzingssysteem dat transparant is voor de woningzoekenden. Momenteel wordt het aanbodsysteem gebruikt. Het eventueel overschakelen naar een ander toewijzingssysteem vergt instemming van de gemeente. (P)
- c. Als regionaal een classificatiesysteem voor ouderenwoningen wordt ontwikkeld, streeft Viveste er naar om daarbij aan te sluiten.
- d. De gemeente neemt het initiatief om de toewijzing van zorggeïndiceerde woningen transparanter te maken. Gestreefd wordt om samen met Viveste en andere partijen (waaronder CIZ, Zorgspectrum, Warande, VIA Houten) betere informatie en voorlichting t.a.v. ouderenhuisvesting te verstrekken Actie: 2011..
- e. Viveste voert op een constructieve manier de rijkstaakstelling uit die de gemeente heeft ten aanzien van het huisvesten van asielzoekers en spant zich in (grote) achterstanden te voorkomen (I).
- f. De gemeente begeleidt samen met de door haar gesubsidieerde Stichting Participatie en Integratie Nieuwkomers Houten (SPIN) de nieuwkomers bij inburgering. (G)
- g. Partijen onderstrepen de noodzaak van instandhouding van een lokale urgentiecommissie vanwege de specifiek lokale problematiek en de wens om een instrument te hebben om noodsituaties op te lossen. (I) Partijen spreken hun tevredenheid uit over de wijze van uitvoering en verantwoording door de lokale urgentiecommissie en wensen de voortzetting daarvan. (I)
- h. Invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid om lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling toe te passen. Het beleid voor lokaal maatwerk wordt afgestemd tussen gemeente en Viveste in 2011. (I) Partijen spreken uit dat de woningtoewijzing via kernbinding in de kleine kernen wordt voortgezet. Gemeente en Viveste spannen zich in om "scheefwoners" te verleiden tot verhuizing naar passender woonruimte. Voor Viveste is het een speerpunt om uiterlijk in 2012 een plan van aanpak hiervoor op te stellen. (I)
- i. Partijen maken vanaf 2011 actief gebruik van de 5% regel met betrekking tot uitsluiting van urgenten, conform de Regionale huisvestingsverordening, met name bij zeer gewilde woningen (I).

### **4 Kwaliteit van woningvoorraad/duurzaamheid**

- a. Viveste gaat voor 2015 in gesprek met de huurders over hun eigen verantwoordelijkheid tot energiebesparende en/of opwekkende maatregelen. (H)
- b. Viveste spant zich in om de energiezuinigheid (en het binnenklimaat) van haar woningen steeds verder te verbeteren.
- c. Viveste spant zich in om voor 2015 50 % minder woningen met energielabel D of lager te hebben. (I) Concreet gaat het om 300 van de 600 woningen.
- d. Viveste onderzoekt samen met gemeente en partners vanaf 2011 in de Houtense Duurzame Energie Coöperatie de mogelijkheden van eigen energieopwekking in de woningen. (I)
- e. Het Programma van eisen van de door Viveste te ontwikkelen nieuwbouw voldoet aan de duurzaamheidscriteria voor groenfinanciering. Voor de onderhoudswerkzaamheden aan de bestaande voorraad wordt een lijst opgesteld als toetsingskader voor de duurzame materialen die gebruikt worden (FSC hout etc.).
- f. Viveste streeft er naar dat alle woningen binnen tien jaar "basiskwaliteit" hebben, tenzij dat technisch c.q. financieel gezien niet haalbaar blijkt. Basiskwaliteit wordt zo veel mogelijk

aangebracht bij mutatie, anders planmatig binnen een termijn van 10 jaar vanaf vaststelling van het SVB (2009) (I).

## 5 Betrekken van bewoners bij beleid

- a. Viveste zet zich in samen met de bestaande Huurdersraad Viveste om in iedere wijk en op corporatiebreed niveau in 2015 een aansprekende en passende vorm van bewonersparticipatie te hebben. (H)
- b. De gemeente zet zich in om de bewonersbetrokkenheid te verhogen, waar het gaat over de beheer van de Openbare Ruimte. (I)
- c. De huurdersraad Viveste heeft adviesrecht op het afsluiten van deze prestatieovereenkomst met de gemeente.

## 6 De leefbaarheid

- a. De gemeente is de primair verantwoordelijke voor de openbare orde en veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijk welzijn, voor zover haar bevoegdheden en mogelijkheden dit toelaten (dit gelet op de bevoegdheden en prioriteitstelling van politie en justitie, zorg en hulpverleningsinstanties). (A)
- b. Viveste is de primair verantwoordelijke wat betreft kwaliteit, beheer en gebruik van haar woningbezit. Viveste richt zich primair op haar bezit en niet op de openbare ruimte. (I)

### Overlegvormen:

- c. Met inachtneming van de hierboven geformuleerde primaire verantwoordelijkheden achten partijen de leefbaarheid van wijken en buurten een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Partijen stemmen inspanningen, initiatieven en investeringen inzake de leefbaarheid van wijken en buurten onderling af. De gemeente erkent de regiefunctie die zij heeft hierin. (P) Voor een goede onderlinge afstemming van leefbaarheidsthema's is het samenwerkingsverband "De wijk voor elkaar!" opgericht. Een belangrijke ambitie daarbij is om bewoners hier bij te betrekken.
- d. In de loop van 2011 zal een nieuw convenant t.a.v. het samenwerkingsverband "De wijk voor elkaar!" opgesteld worden.
- e. De gezamenlijke aanpak van overlasterisituaties in de "Werkgroep sociale problemen" (werkgroep WESP) wordt voortgezet (P).
- f. De "Werkgroep integrale samenwerking bij financiële problematiek" wordt voortgezet. De gemeente heeft hierin de regiefunctie. De intentie is om de formele status te regelen via een overeenkomst in 2011 (I).
- g. Er komt periodiek overleg tussen Viveste en de afdeling Openbare Werken over de wederzijdse planning van planmatig onderhoud om, zo mogelijk, hierin afstemming te bereiken.

### Concrete acties:

- h. Viveste zet financiële middelen in voor leefbaarheid. Het Vivestefonds levert elk jaar een bijdrage van maximaal € 10.000 aan verschillende Houtense initiatieven. (I) Daarnaast is er een gezamenlijk fonds Buurtactiviteiten.
- i. Viveste en gemeente werken samen om overlast te beperken. Concrete voorbeelden daarvan zijn graffitiwrijving en eventuele fysieke maatregelen nemen om overlast tegen te gaan. (P)
- j. Viveste zet zich samen met de gemeente in om onrechtmatige bewoning tegen te gaan. Om onrechtmatige bewoning tegen te gaan wisselen partijen gegevens aan elkaar uit. (P)
- k. Partijen spannen zich samen in met de politie, maatschappelijk werk, en de verschillende zorgorganisaties (SBWU, Reinaerde, etc.) in om gedwongen huisuitzetting te voorkomen. Het is de bedoeling om mensen indien mogelijk in hun eigen omgeving te laten blijven wonen, waarbij in een vroegtijdig stadium hulp en/of begeleiding wordt aangeboden. In geval van huurwoningen wordt in het aanhangsel bij de huurovereenkomst deze hulp overeenkomstig het Laatste Kans Beleid vastgelegd. (I)
- l. Viveste treedt streng op tegen bedrijfsmatige hennepkwekerijen in huurwoningen. Met gemeente en politie wordt informatie uitgewisseld. De intentie is om een hennepconvenant tussen partijen af te spreken in 2011, op basis van een reeds afgesloten regionaal convenant.

## 7 Afstemming van wonen, welzijn en zorg

- a. In de “Werkgroep zorgvriendelijke wijken” worden periodiek onderwerpen ten aanzien van wonen, welzijn, zorg uitgewerkt. De gemeente neemt hierin de regierol op zich.
- b. Gemeente brengt Viveste op de hoogte van prestatieafspraken met zorg en welzijnsinstellingen, voor zover het wonen-gerelateerd is. (P)
- c. Voor de financiering van het WMO loket VIA Houten is een convenant tussen MEE (Utrecht, Gooi en Vecht), Viveste en de gemeente Houten gesloten. In het convenant, dat loopt van 2009 tot en met 2012, is vastgelegd dat Viveste maximaal € 35.000 per jaar plus jaarlijkse index bijdraagt aan het loket en gemeente Houten € 112.000. (T). Daarna vindt een evaluatie plaats. (P)
- d. De gemeente financiert individuele woningaanpassingen conform de afspraken in de WMO. Daartoe wordt periodiek overleg opgestart. Partijen gaan in 2011 overleg aan over de restwaarde van aangebrachte WMO-voorzieningen als de cliënt de woning verlaat. De gemeente neemt hierin het initiatief.
- e. Toewijzing van MIVA-woningen gebeurt op voordracht van de gemeente. De leegstandskosten voor het niet tijdig aanleveren van kandidaten door de gemeente worden betaald door de gemeente. De gemeente neemt het initiatief om werkafspraken te maken in 2011.
- f. De gemeente vervolgt in 2011 een strategisch overleg WMObreed, waaraan Viveste ook deelneemt als participant. De gemeente pakt de regierol ten aanzien van wonen, welzijn, zorg. (P)

## 8 Financiële aspecten

- a. Speerpunt voor Viveste is een solide financiële basis. Viveste spant zich in om de A status bij het Centraal Fonds te kunnen behouden. (I)
- b. De gemeente heeft een achtervangpositie ingenomen ter borging van toekomstige leningen van Viveste (als derde achtervang na Viveste en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Daardoor kan Viveste onder gunstigere voorwaarden opereren op de kapitaalmarkt. Viveste geeft het WSW toestemming om de relevante informatie over de financiële positie van de corporatie te vertrekken aan de gemeente. (P)
- c. De financiële ondersteuning door de gemeente bij nieuwbouw door Viveste van sociale huurwoningen in Houten Zuid is voltooid. Conform de overeenkomst van 14-4-2003 tussen de rechtsvoorgangers van Viveste en de gemeente is afgesproken dat de constructie met Stichting Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN) wordt beëindigd direct na 31-12-2012. (P)
- d. De intentie van de gemeente is om het grondprijnsbeleid voor sociale kavels te continueren. Jaarlijks wordt het gemeentelijk Grondprijzenbesluit geëvalueerd.
- e. Voor de gemeente zijn er geen kosten meer aan de woonruimteverdeling verbonden. De gemeente zal zich inspannen om in de advisering aan het BRU t.a.v. de regelgeving in de Regionale huisvestingsverordening in voorkomende gevallen daarbij te betrekken het kostenaspect van aanpassing van het geautomatiseerde systeem van WoningNet.

## 9 Monitoring en gegevensuitwisseling

- a. De gemeente ontvangt jaarlijks van Viveste het jaarverslag.(P)
- b. Partijen spannen zich in om de Leefbaarheidsmonitor van de gemeente en de USP bewonersscan van Viveste op elkaar af te stemmen. Actie: eens in de twee jaar.
- c. Partijen bespreken de mogelijkheden van uitwisseling van geografische gegevens.
- d. Aandachtspunt bij gegevensuitwisseling is de privacywetgeving.

## 10 Overleg, coördinatie, binding en werkingsduur

- a. Het Volkshuisvestingsoverleg vindt in principe eenmaal per kwartaal plaats over actuele ontwikkelingen op het terrein van het wonen. (P)
- b. In het volkshuisvestingsoverleg wordt de jaarlijkse uitvoering, evaluatie en eventuele bijstelling van de prestatieafspraken besproken. Actie: voor het eerst voor 1 december 2011. (P) In **bijlage 4** is een afsprakenlijst opgenomen. De evaluatie gebeurt voor het eerst voor 31 december 2011 tijdens het volkshuisvestingsoverleg.(P)

- c. De gemeentelijke beleidsmedewerker volkshuisvesting fungeert voor Viveste als eerste aanspreekpunt op het gebied van volkshuisvesting. Hij/zij zorgt voor de coördinatie binnen de gemeente. (P)
- d. De prestatieafspraken treden direct na ondertekening in werking en gelden tot en met 31 december 2015. (G)
- e. Als een van de partijen, voor 31 december 2015 de uitgangspunten of afspraken niet kan nakomen, dan wordt dit in een bestuurlijk overleg tussen beide partijen besproken en wordt getracht gezamenlijk een oplossing te vinden. (P)

## 11 Ondertekening

De ondertekenden

De gemeente Houten, vertegenwoordigd door de heer M. van Liere, wethouder volkshuisvesting,

.....

en

Viveste, statutair gevestigd in Houten en vertegenwoordigd door de heer W.A. van Ginkel, directeur,

.....

verklaren zich akkoord met de Prestatieovereenkomst tussen Viveste en Gemeente Houten 2011-2015.

Ondertekend te Houten op .....(datum)

## 12 Bijlagen

- bijlage 1: ontwikkeling woningvoorraad en kernvoorraad van Viveste in Houten
- bijlage 2: nieuwbouw van huurwoningen naar huurprijsklasse
- bijlage 3: nieuwbouw van seniorgeschikte huurwoningen
- bijlage 4: afsprakenlijst

## Bijlage 1. Ontwikkeling woningvoorraad en kernvoorraad van Viveste in Houten

	1-7-1999		1-7-2001		1-7-2005		1-1-2010	
	AWH	Schaepman	AWH	Schaepman	AWH	Schaepman	Viveste	
woningen beneden kwaliteitskortingsgrens	316	55	316	34	295	99	391	
tot aftoppingsgrens 1 en 2 pers.	844	1.171	1.127	1.302	1.331	1.359	2.697	
tot aftoppingsgrens 3 en meer pers.	409	282	275	259	247	306	685	
tot huurprijsgrens	434	506	360	478	364	516	997	
> huurprijsgrens	116	68	73	50	67	60	135	
huurwoningvoorraad corporaties, totaal	2.119	2.082	2.151	2.123	2.304	2.340	4.905	
<b>Ontwikkeling kernvoorraad*</b>	1-7-1999	1-7-2001	1-7-2005	1-1-2010				
kernvoorraad	3.077	3.313	3.637	3.743				
<b>De sociale huurwoningvoorraad naar prijsklasse**</b>	1-7-1999		1-7-2001		1-7-2005		1-1-2010	
goedkoop (= huur beneden kwaliteitskortingsgrens)	371	9%	350	8%	394	8%	394	8%
betaalbaar (= huur tussen kwal. kort. gr. en aftop.gr 3 ps hh.)	2.706	64%	2.963	71%	3.243	70%	3.349	68%
duur (= huur boven aftopgrens 3 ps hh.)	1.124	27%	961	23%	1.007	22%	1.162	24%
	4.201		4.274		4.644		4.905	
<b>kernvoorraad t.o.v. totale woningvoorraad</b>	1-7-1999	%	1-7-2005	%	1-1-2010	%		
kernvoorraad-woningen	3.077	26%	3.637	23%	3.773	21%		
overige sociale huurwoningen	1.124	9%	1.007	6%	1.132	6%		
particuliere huur- en koopwoningen	7.767	65%	11.497	71%	13.509	73%		
totaal	11.968		16.141		18.414			
<b>Koopgarantwoningen</b>	De Suite	56						
2009	Loerik	35						
2011	C-West	45						
2011	C-Oost	57						
2011?	C-Oost	7						
		200						
<b>Definities</b> (grenzen cf. Wet op de huurtoeslag):	2005-2006	2009-2010						
kwaliteitskortingsgrens	331,78	357,37						
aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshh:	474,88	511,50						
aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshh:	508,92	548,18						
huurprijsgrens (max. huurgrens huursubsidie)	604,72	647,53						



### Bijlage 3. Nieuwbouw van seniorgeschikte huurwoningen

	per 1-1-2000	t/m 1-1-2002	t/m 1-1-2005	2005-2010
Loerik I (opgeleverd 1998)	7			
Overdam I (oplevering in 2000)	42		18	
Hofstad (oplevering in 2001)	20			
Schonauwen I		12		
Schonauwen II (2005), 50% seniorgeschikt (van 40)			6	20
Loerik III	44			
Leebrug I (gem. f 760), incl. 4 dure penthouses)	36			
Hofstad IV (begane grond woningen)		6		
Hofstad II (Hofstede)			34	
De Hoon III 2006 is niet seniorgeschikt				0
Draagmuur 2006 geheel seniorgeschikt (19 gehuurd Philadelphia)				27
De hoon III 2007 is niet seniorgeschikt				0
De hoon IV 2008 is niet seniorgeschikt				0
Het Rond 2008 is geheel seniorgeschikt				165
Tull 2009 benedenwoningen zijn seniorgeschikt (2 woningen)				2
Loerik 2009 is geheel seniorgeschikt				51
Leebrug 2010 is geheel seniorgeschikt				39
in ontw. C West 2011 is geheel seniorgeschikt				122
in ontw. C Oost 2011 is geheel seniorgeschikt				68
in ontw. Stationserf 2011 geheel seniorgesc. (verhuurd jongeren/ Philadelphia)				33
<b>totaal</b>	<b>149</b>	<b>18</b>	<b>58</b>	<b>527</b>

## Bijlage 4. Afsprakenlijst

Afspraak / activiteit	Trekker	Planning
<b>2 3 Voorraad huurwoningen</b>		
Viveste ontwikkelt een afwegingskader voor maatschappelijk vastgoed (2.2.e)	Viveste	2012
Viveste en gemeente ontwikkelen woonwensenonderzoek (2.4.a)	Viveste	2011
Maximaal benutten van 10% regel Europese richtlijn (2.4.c)	Viveste	Vanaf 2011
In SVB worden concrete afspraken gemaakt over aandeel woningen van Viveste binnen bepaalde huurprijsklassen (2.4.d)	Viveste	2011
Doorkijk 2030 t.a.v. woningen met zorgzwaarte i.r.t. demografische ontwikkelingen (2.4.e)	Gemeente	2011
Onderzoek door gemeente en/of regio naar behoefte huisvesting bijzondere doelgroepen. (2.5.a)	Gemeente (en/of regio)	Periodiek (voor het laatst in 2009)
Evaluatie bijdragen aan noodhuisvesting Timon (2.5.d)	Gemeente	2011
<b>Woonruimteverdeling</b>		
Viveste onderzoekt aansluiting regionaal classificatiesysteem senioren (3.c)	Viveste	Na besluit regio
Betere informatie geven ten aanzien van ouderenhuisvesting (3.d)	Gemeente	2011
Invulling geven aan lokaal maatwerk (3.h)	Gemeente in overleg met Viveste	2011
Gebruik maken van 5% regel m.b.t. uitsluiting van urgenten (3.i)	Viveste in overleg met gemeente	Vanaf 2011
<b>4 Kwaliteit van de woningvoorraad</b>		
In gesprek met huurders over eigen verantwoordelijkheid tot energiebesparende en/of –opwekkende maatregelen (4.a)	Viveste	Voor 2015
Viveste spant zich in voor 50% minder woningen met energielabel D of lager (4.c)	Viveste	Voor 2015
Onderzoeken van energieopwekking via HDEC (4.d)	Gemeente in overleg met Viveste	Vanaf 2011
Gebruik van FSC hout bij projecten van Viveste (4.e)	Viveste	Vanaf 2011
Streven naar basiskwaliteit van de woningen van Viveste (4.f)	Viveste	Binnen 10 jaar (2019)
<b>5 Betrekken van bewoners bij beleid</b>		
In iedere wijk en op corporatiebreed niveau is een aansprekende en passende vorm van bewonersparticipatie (5.a)	Viveste	2015
<b>6 Leefbaarheid</b>		
Evaluatie samenwerkingsverband 'De Wijk voor elkaar!' (6.d)	Gemeente	2012
Regelen formele status 'werkgroep integrale samenwerking bij financiële problematiek' (6.f)	Gemeente	2011
Afstemming wederzijdse planning werkzaamheden groot onderhoud; vandaar opzetten periodiek overleg (6.g)	Gemeente	Jaarlijks vanaf 2011
Opstellen van hennepconvenant op basis van regionaal convenant (6.l)	Gemeente	2011
<b>7 Afstemming van wonen, welzijn en zorg</b>		
Onderwerpen ten aanzien van wonen, welzijn en zorg worden uitgewerkt in 'werkgroep zorgvriendelijke wijken' (7.a)	Gemeente	Periodiek
Bezien in welke mate Viveste het WMO loket VIA Houten in toekomst financieel blijft ondersteunen (7.c)	Viveste	2012

Opstarten periodiek overleg over financiering individuele woningaanpassingen en restwaarde (7.d)	Gemeente	2011
Maken van werkafspraken inzake toewijzing MIVA woningen (7.e)	Gemeente	2011
Opstarten strategisch overleg WMO breed (7.f)	Gemeente	2011
<b>8 Financiële aspecten</b>		
Behouden financiële A-status bij Centraal Fonds (8.a)	Viveste	Jaarlijks
Evaluatie gemeentelijk Grondprijzenbesluit (8.d)	Gemeente	Jaarlijks
<b>9 Monitoring en gegevensuitwisseling</b>		
Afstemming van Leerbaarheidsmonitor (gemeente) en USP bewonersscan (Viveste) (9.b)	Gemeente in overleg met Viveste	Eens in 2 jaar
<b>10 Overleg, coördinatie, binding en werkingsduur</b>		
Volkshuisvestingsoverleg (10.a)	Gemeente	4 x per jaar
Evaluatie en eventuele bijstelling prestatieovereenkomst (10.b)	Gemeente en Viveste	Jaarlijks, voor 1 december '11