

# Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2024

**Gemeente Houten, woningcorporatie Viveste en  
de huurdersvertegenwoordiging (bewonerscommissies Houten)**



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk:</b>		<b>Pagina:</b>
<b>1. Inleiding</b>		3
<b>2. Voldoende betaalbare woningen</b>		5
2.1 Lokale en regionale opgave: Ruimtelijke Koers en Portefeuillestrategie Viveste	5	
2.2 Veranderopgave: transformatie sociale woningvoorraad Houten		8
2.3 Toewijzing sociale huur		8
2.4 Doorstroming senioren : verhuisketen op gang brengen		9
2.5 Betaalbaarheid: woonlasten huurders		10
<b>3. Inclusieve samenleving</b>		11
3.1 Leefbaarheid		11
3.2 Wonen met zorg		13
3.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen		14
3.4 Community building		16
<b>4. Duurzaamheid</b>		17
4.1 Duurzaamheidsambities		17
4.2 Energiebesparing door huurders		19
4.3 Duurzaamheid en nieuwbouw		20
<b>5. Ondertekening</b>		21

## 1. Inleiding

Viveste, de gemeente Houten en huurdersvertegenwoordiging (bewonerscommissies) hebben samengewerkt aan de prestatieafspraken voor Houten. De Woningwet schrijft voor dat de corporatie een 'bod' doet op uitvoering van de woonvisie van de gemeente voor 1 juli. Dit is gebeurd. Dit is vervolgens het startpunt voor het maken van prestatieafspraken met de drie partijen. Tegelijkertijd loopt het besluitvormingstraject over de Ruimtelijke Koers van de gemeente Houten.

### **Meerjarige prestatieafspraken en nieuwe woonvisie gemeente**

Dit is de eerste keer dat Houten meerjarige prestatieafspraken opstelt, over de periode 2021 tot en met 2024. Voorgaande jaren bleek dat de prestatieafspraken vaak te ambitieus waren om in één jaar te behalen. Met gevolg dat prestatieafspraken vaak herhaald werden in het daarop volgende jaar, zoals de nieuwbouwprogramma's en huisvesten van bijzondere doelgroepen. Deze meerjarige prestatieafspraken geven de ambities op de langere termijn weer, maar worden wel ieder jaar geactualiseerd. Daarnaast maakt de gemeente in 2021 een nieuwe woonvisie. De inhoud daarvan zal gevolgen hebben voor toekomstige prestatieafspraken. In welke mate dat zal zijn is nu nog niet bekend. Ieder najaar wegen Viveste, de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging af welke afspraken gecontinueerd kunnen worden, dan wel aangepast moeten worden. Ieder jaar worden de prestatieafspraken opnieuw ondertekend voor één jaar. Voor 2021 tekent een vertegenwoordiging van bewonerscommissies, namens huurders, deze prestatieafspraken voor één jaar.

### **Proces prestatieafspraken**

Bij afwezigheid van de Huurders Advies Raad (HAR) heeft Viveste bewonerscommissies benaderd met het verzoek namens de huurders te participeren in de totstandkoming van de prestatieafspraken. Van de 12 bewonerscommissies en 4 bewonersverenigingen hebben drie bewonerscommissies zich bereid gevonden hun medewerking te verlenen. Onder begeleiding van dhr. E. Kooger van de Woonbond hebben de afgevaardigden van de bewonerscommissies zich ingespannen om een zinvolle bijdrage te leveren. Het resultaat is op 11 februari 2021 met de beleidsmedewerker wonen dhr. C. Strooper van de gemeente Houten, beleidsadviseur van Viveste, mevr. L. Bastiaanssen, dhr. E. Kooger en de vertegenwoordigers van de bewonerscommissies besproken.

### **Op weg naar een hernieuwde relatie met de huurders(vertegenwoordiging)**

Vanuit één van de bewonerscommissies is een notitie geschreven over een Huurders Adviesraad 2.0. Hierin schetsen zij een nieuwe structuur voor een huurdersvertegenwoordiging. Dit zal een democratisch gestuurde huurdersorganisatie zijn in de vorm van een vereniging. Uitgangspunt is dat dit een netwerkorganisatie is, waarin de afzonderlijke bewonerscommissies en bewonersverenigingen een plek zullen krijgen. De bewonerscommissies geven aan dat dit een boeiende en constructieve vorm is van een huurdersnetwerk. Zij dringen aan op de vorming van zo'n nieuw orgaan en verzoeken Viveste dit te faciliteren. Vervolgens strekt het tot aanbeveling, dat de gemeente Houten vanuit haar belang bij een solide en betrokken huurdersvertegenwoordiging de hernieuwing van huurdersparticipatie in Houten mede ondersteunt. De Woonbond kan hierin een procesmatig advies verstrekken, maar dit is een traject dat na de vaststelling van de prestatieafspraken zal plaatsvinden.

### **Thema's: voldoende betaalbare woningen, inclusieve samenleving en duurzaamheid**

De prestatieafspraken bestaan uit drie thema's: voldoende betaalbare woningen, inclusieve samenleving en duurzaamheid. Gezamenlijk zien de drie partijen een grote volkshuisvestelijke opgave in onze regio. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden steeds langer, huishoudens worden kleiner en ouderen wonen steeds langer thuis. Er zijn meer betaalbare woningen nodig voor de woningzoekenden. Vanuit maatschappelijk oogpunten staan de partijen voor leefbaarheid en inclusie in de wijk. Een schone en veilige woonomgeving voor bewoners, waar iedere bewoner met of zonder beperking of kwetsbaarheid telt. Ten slotte staan de partijen gezamenlijk voor de grote duurzaamheidsopgave. Samenwerking, betrekken van de stakeholders en kennisuitwisseling zijn essentieel om de ambities op het thema duurzaamheid te kunnen halen.

Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op verschillende koersdocumenten: De Ruimtelijke Koers (gemeente), de Sociale Koers (gemeente), Portefeuillestrategie (Viveste), Sociale strategie (Viveste), Duurzaamheidsstrategie (Viveste), en op interne stukken van Viveste: inspiratiedocument en jaarplan 2021.

De belangrijkste thema's van de huurdersvertegenwoordiging, de bewonerscommissies zijn: het toetsen en monitoren van de prestatiedoelen in periodiek overleg Huurdersvertegenwoordiging 2.0, betaalbaarheid bevorderen (huurbevrozing of huurverlaging), beschikbaarheid bevorderen door goede doorstroming(instrumenten), meerjaren onderhoudsprogramma periodiek bespreken, duurzaamheidsstrategie bespreken, criteria woningkwaliteit vernieuwen, en de huurdersvertegenwoordiging 2.0 mogelijk maken en faciliteren.

### **Monitoring resultaten**

Viveste, gemeente en huurdersorganisatie/ -vertegenwoordiging overleggen elke drie maanden over de voortgang van de prestatieafspraken.

- 1) Deze prestatieafspraken worden na ondertekening omgezet in een activiteitenplanner (wanneer doet wie wat).
- 2) Daarmee ontstaat de agenda voor het volgend overleg of input daarop: is het volgens plan gebeurd?
- 3) Viveste, gemeente en huurdersvertegenwoordiging stemmen periodiek de agenda af (mei, september, december).
- 4) Viveste, gemeente en huurdersvertegenwoordiging komen op basis van deze agenda in dezelfde maand ambtelijk samen om met elkaar de voortgang en eventuele wijzigingen in planning en doelen af te spreken.

### **Leeswijzer**

Ieder hoofdstuk is uiteengezet naar verdiepende thema's, die verder zijn geconcretiseerd in prestatieafspraken. Bij iedere prestatieafpraak is opgenomen wat het beoogde resultaat is eind 2021, en wat dit is tot 2024. Sommige prestatieafspraken zijn doorlopend en ieder jaar hetzelfde. Met andere prestatieafspraken werken de partijen stap voor stap toe naar een eindresultaat in 2024.

## 2. Voldoende betaalbare woningen

### 2.1 Lokale en regionale opgave: Ruimtelijke Koers en Portefeuillestrategie Viveste

De regio Utrecht staat voor een grote woonopgave. Dit geldt ook voor de sociale huurwoningen. Wachtlijden worden steeds langer en het tekort aan passende woonruimte neemt toe. Tegelijkertijd worden huishoudens steeds kleiner en wonen ouderen langer thuis. Deze trends doen zich ook voor in Houten. Viveste en de gemeente willen beiden een bijdrage leveren aan de grote woonopgave voor de regio Utrecht. De gemeente Houten zet in op de Ruimtelijke Koers, om circa 5.000 woningen bij te bouwen waaronder 1.500 sociale huurwoningen (tot 2040). De Ruimtelijke Koers biedt kansen voor de portefeuillestrategie van Viveste om meer sociale huurwoningen te bouwen, en de kans om de sociale woningvoorraad te transformeren in meer passende woningen voor de primaire doelgroep.

De gemeente Houten en Viveste willen samenwerken aan de realisatie van de toevoeging van sociale huurwoningen om toekomstige woningzoekenden een kans te geven om betaalbaar te kunnen wonen in Houten. Viveste zet in op flexibel inzetbare meergezinswoningen (twee- en driekamerwoningen) die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, in gemengde buurten. De ontwikkeling van de woningvoorraad kan per kalenderjaar enigszins fluctueren door het gelijktijdig realiseren van nieuwbouw en het verkopen van woningen. Anno 2020 gaat Viveste er van uit deze taak te kunnen uitvoeren. Als dat gaandeweg de uitvoering van de Ruimtelijke Koers niet mogelijk blijkt te zijn, dan volgt overleg tussen Viveste en de gemeente. Voor de lange termijnvisie betekent dit dat de gemeente en Viveste nauw zullen samenwerken in de planvorming voor de invulling van de gebiedspaspoorten. In de onderstaande prestatieafspraken wordt dit meer geconcretiseerd.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwbouw*	Loerik IV 37	Eikenhout 24	Wegwijzer 26 De Kiem 92	Hofstad 4b 60	Beverakker 19 (jaartal niet zeker) ca. 18.
Verkoop	-23	-40	-40	-40	-40
Terugkoopgarant	16	16	14	12	10
Saldo	30	0	+92	+32	-12
Cumulatief	+30	+30	+122	+154	+142
Cumulatief gemiddeld	+30	+15	+41	+39	+28

\*Ruimtelijke Koerslocaties zijn nog niet meegenomen in de nieuwbouwtabel.

De Woningwet stelt dat verkoop van sociale huurwoningen benoemd moet worden in de prestatieafspraken. Viveste heeft in haar meerjarenbegroting opgenomen om 40 woningen per jaar te verkopen in Houten, om aan te kunnen tonen hoe Viveste de sociale nieuwbouwoopgave van de Ruimtelijke Koers kan financieren. De toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties en WSW) toetsen de financiële ratio's van Viveste. De verkoopaantallen in de meerjarenbegroting van Viveste kunnen niet afwijken van in de prestatieafspraken.

Toelichting op de tabel, in relatie tot de Woonvisie Houten 2016-2025: Volgens de Woonvisie is de ambitie om in deze periode tot 2025 1.800 woningen op te leveren, waarvan 600 sociale huurwoningen. Halverwege deze periode (eind 2020) zijn 1.275 woningen opgeleverd. Daarvan waren 250 sociale

huurwoningen. Daarnaast heeft Viveste 116 woningen aangekocht. Dit waren voormalige Koopgarantwoningen, die Viveste verder zal exploiteren als sociale huurwoningen. Dit betekent dat Viveste 366 sociale huurwoningen heeft toegevoegd. Qua nieuwbouw worden de komende periode 220 woningen ontwikkeld (in Eikenhout, Wegwijzer/Den Oord, Hofstad IVB, De Kiem en Beverakker) en is de prognose dat 52 woningen worden aangekocht (16+14+12+10). In totaal komt de sociale huurwoningproductie dan uit op 638 woningen (want 366+220+52) voor de periode 2016-2025. Bestuurders spreken af om te kijken in hoeverre vertraging van voorgenomen verkopen of omzetting naar andere vormen van huur, kan bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende passende woningen op de korte en langere termijn. Dit wordt nader uitgewerkt in de woonvisie en prestatie afspraken.

2.1	PA 2021-2024	Beoogd resultaat:
a.	<p>Saldo sociale huur: Het doel van Viveste en de gemeente is om de sociale woningvoorraad uit te breiden om een bijdrage te leveren aan de grote vraag naar sociale huurwoningen in de regio Utrecht. Het doel van Viveste en de gemeente is om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden met gemiddeld 50 woningen per jaar, maar dit is afhankelijk van de Ruimtelijke Koers. Als de locaties van de Ruimtelijke Koers op stoom komen, zal dit aantal aanzienlijk hoger worden. Zonder de locaties van de Ruimtelijke Koers ligt de uitbreiding gemiddeld 30 á 40 woningen per jaar.</p>	<p>Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Periodiek overleg Viveste en gemeente om te toetsen/monitoren hoe de huidige nieuwbouwplanning verloopt, en waar nieuwe kansen liggen voor nieuwbouwlocaties.</p>
b.	<p>Ruimtelijke Koers deelgebieden: De gemeente en Viveste trekken gezamenlijk op in de gebiedsontwikkeling in de Molenzoom (eerste deelgebied Ruimtelijke Koers) om met name sociale huurwoningen te realiseren maar ook het aanbod voor de lage middeninkomens te vergroten (zie ook onderwerp Middenhuur). Een te hoge concentratie van met name kwetsbare groepen kan zijn weerslag hebben op de woonomgeving en sociale cohesie van een wijk of buurt.  De gemeente en Viveste werken samen in de projectontwikkeling gebiedspaspoort Molenzoom (eerste deelgebied Ruimtelijke Koers) om sociale huurwoningen te realiseren.</p>	<p>Eind 2021: Conceptversie planontwikkeling Molenzoom loopt in samenwerking met de gemeente en Viveste.  Eind 2024: De projectontwikkeling Molenzoom is in een uitvoerend stadium. Samenwerking gemeente en Viveste planontwikkeling volgende gebiedspaspoorten.</p>
c.	<p>Vaste grondprijzen: De gemeente en Viveste onderzoeken de mogelijkheid om vaste grondprijzen te hanteren voor nieuwbouw (inclusief middenhuur), om de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten te vergroten.</p>	<p>Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Gemeente stelt een nieuw grondprijzenbeleid vast met onder andere vaste grondprijzen nieuwbouw sociale huur.</p>
d.	<p>Parkeernorm: De gemeente is voornemens om lagere parkeernormen te hanteren voor de ontwikkellocaties in de Ruimtelijke Koers. Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt het parkeren meer situationeel beoordeeld. Betreffende bewonerscommissies en Viveste worden hierbij betrokken.</p>	<p>Eind 2021 (en doorlopend tot eind 2024): In de Ruimtelijke Koers staat een keuze voor lagere autoparkeernormen voor de ontwikkellocaties van de Ruimtelijke Koers in combinatie met maatregelen ter stimulering van duurzaam vervoer, zoals extra fietsparkeerplekken en het aanbieden van deelautomogelijkheden. Exacte normen en voorwaarden hiervoor moeten nog worden uitgewerkt in nieuw parkeerbeleid, naar verwachting</p>

		in 2021 gereed (bij de berekening van parkeernormen wordt rekening gehouden met verschillende woningtypen en verwachte autobezit daarbij).
e.	<p>Huidige nieuwbouwplanning:  Viveste faseert ontwikkellocaties in de planning (van fase 0 acquisitie tot fase 5 nazorg).  Huidige nieuwbouwplanning met indicatieve aantallen en indicatie van oplevering (zie de planning intro) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofstad 3 (De Kiem) (92 MGW) dec 2022</li> <li>- Eikenhout (24 MGW) dec 2021</li> <li>- Wegwijzer (26 MGW) okt 2022</li> <li>- Hofstad 4b (ca. 60 MGW) dec 2023</li> </ul> <p>Verkenningfase: Kantoor Houten (Dorpsstraat), Spoorhaag, Draagmuur, en uiteraard zijn de locaties van de Ruimtelijke Koers in beeld voor projectontwikkeling. Aantallen zijn nog niet bekend.</p>	<p>Eind 2021 (en doorlopend tot eind 2024):  Viveste bespreekt haar nieuwbouwplanning en -fasering periodiek met gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Aantallen die later wel bekend worden, worden meegenomen in de evaluaties.</p>
f.	<p>De gemeente en Viveste hebben een gemeenschappelijk belang om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Het is ongewenst dat bij nieuwbouwprojecten op kleine bouwlocaties een klein gedeelte aan sociale huur wordt gerealiseerd. Dit is ongewenst, omdat dan liften moeten worden gefinancierd bij een gering aantal woningen. Ook is het om beheersredenen ongewenst (zoals verplichte deelname aan VVE-beheer).</p>	<p>Eind 2021 (en doorlopend tot eind 2024):  Gemeente en Viveste stemmen voortdurend af wat geschikte locaties zijn voor nieuwbouw sociale huur.</p>
g.	<p>Middenhuur:  De gemeente ziet graag meer middenhuur in het lage segment in Houten (d.w.z. met een huur tussen de liberalisatiegrens evenredig gespreid tot aan EUR 1.000 maandhuur) voor huishoudens met een net te hoog inkomen voor sociale huurwoningen, dus indicatief tot aan 50.000 euro jaarinkomen. Deze huishoudens hebben het moeilijk op de woningmarkt. Ze kunnen niet terecht in de sociale huur, maar verdienen ook te weinig voor de vrije sector huur of de koop. Samen met Viveste zet de gemeente zich in om het aanbod in het middenhuursegment te vergroten. Viveste beziet de mogelijkheid van realisering van middenhuur in de niet-DAEB tak.</p>	<p>Eind 2021:  De gemeente en Viveste maken een plan wat de beste manier is om meer middenhuur in Houten te kunnen realiseren, zoals het vormen van een 'mandje' van sociale huurwoningen die anders op nominatie staan te worden verkocht. Daar zullen concrete aantallen in worden opgenomen.</p> <p>Eind 2024:  Uitvoering plan middenhuur van Viveste en gemeente.</p>
h.	<p>Over realisatie van éénkamerappartementen (studio's) gaan gemeente en Viveste in 2021 de mogelijkheden onderzoeken. Hierbij wordt ook gekeken naar de doorstroming van éénkamerappartementen, en voor welke doelgroep dit geschikt is.</p>	<p>Eind 2021 (doorlopend tot 2024):  Bij iedere ontwikkellocatie wordt onderzocht of er éénkamerappartementen gerealiseerd kunnen worden. Het streven is realisatie van 50 woningen.</p>

## 2.2 Veranderopgave: transformatie sociale woningvoorraad Houten

Viveste zet met de portefeuillestrategie in op levensloopbestendige meergezinswoningen. Met de aanstaande vergrijzingsgolf en huishoudensverduunning zal de vraag naar gelijkvloerse appartementen nog groter worden. Ruime, grondgebonden eengezinswoningen met een kwaliteit en huurprijs die niet meer passen bij de vraag, zullen op termijn geleidelijk worden verkocht en of wellicht in het middenhuursegment worden gebracht. De kasstromen die ontstaan uit de verkoop worden ingezet voor de financiering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de Ruimtelijke Koers. In de huidige financiële kaders van Viveste gaat het om maximaal 40 woningen verkoop per jaar in Houten, zowel DAEB als Niet-DAEB (deze laatste categorie is in feite al geen sociale huur meer). Hoeveel Viveste verkoopt is afhankelijk van huuropzeggingen en de realisatie van het nieuwbouwprogramma. Viveste weegt kritisch af of een woning die in de potentiële verkoopvijver zit wel of niet verkocht gaat worden. Als een dergelijke woning vrij komt en opnieuw verhuurd wordt (dus niet verkocht wordt), dan leert de ervaring dat dergelijke woning voor lange tijd niet meer vrij komt. Het verkopen van woningen is een instrument om passende woningen toe te voegen in lijn met de Ruimtelijke Koers en de portefeuillestrategie te realiseren. Hiermee kan Viveste de woningportefeuille transformeren om aan de (toekomstige) marktvrage te voldoen binnen het passendheidsbeleid van de Rijksoverheid. Als bepaalde nieuwbouwprogramma's niet gerealiseerd kunnen worden, is het een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en Viveste om geschikte bouwlocaties te vinden.

2.2	PA 2021-2024	Beoogd resultaat:
a.	Viveste verkoopt circa 40 woningen per jaar in Houten. Dit gaat om sociale huur- en vrijesectorwoningen, afhankelijk van de mutatiegraad. De verkoopopbrengst draagt bij aan de financiering van nieuwbouw, betaalbaarheid en duurzaamheid in Houten. In overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken.	Eind 2021 (en doorlopend tot eind 2024): Viveste bespreekt periodiek de stand van zaken over de verkoop met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging.

## 2.3 Toewijzen sociale huur

Volgens de wettelijke kaders 'passend toewijzen (95% correct toewijzen)' en de 'inkomenstoets' van de Rijksoverheid wijst Viveste de sociale huurwoningen toe aan huurders. De kaders van de inkomenstoets veranderen waarschijnlijk per 1 januari 2022; van 80% (primaire doelgroep)-10%(middeninkomens)-10%(hoge inkomens) naar 90% (primaire doelgroep)-10%(vanaf middeninkomens). De wet is in behandeling dat corporaties kunnen gebruik maken van een extra verruiming: 85%-7,5%-7,5%, als dit is opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast maken Viveste en gemeente lokale toewijzingsafspraken bij nieuwbouwprojecten van sociale huur.

2.3	PA 2021-2024	Beoogd resultaat:
a.	Viveste maakt gebruik van de extra ruimte percentage inkomenstoets 85%-7,5%-7,5% als dit wettelijk gaat veranderen (waarschijnlijk per 1 januari 2022). De extra ruimte wordt gebruikt voor toewijzingen aan hogere inkomens door medische urgenten, woongroepen, vrijwilligers bij Timon, en uitzonderingen.	Eind 2021 (doorlopen tot 2024): Als bovengenoemde wet is aangenomen per 1 januari 2022 dan overweegt Viveste om gebruik te maken van deze extra ruimte.
b.	De gemeente en Viveste stellen gezamenlijk toewijzingsafspraken op voor nieuwbouw sociale huur voor de eerste verhuur. De afweging van woningbehoefte, slaagkansen, lokale doorstroming en indicatie van huurprijzen wordt meegenomen in de toewijzingsafspraken.	Eind 2021: Toewijzingsafspraken van Hofstad 3 (De Kiem) worden vastgesteld. Eind 2024: Doorlopend bij ontwikkellocaties worden toewijzingsafspraken gezamenlijk vastgesteld.



c.	Viveste onderzoekt de mogelijkheid om labels (bijvoorbeeld seniorenlabel) te flexibiliseren in complexen. Met het doel om jong en oud meer te mixen.	Eind 2021: Viveste voert 3 experimenten uit om het label te flexibiliseren en jong en oud te mixen.
----	--	--

## 2.4 Doorstroming: verhuisketen op gang brengen

De vergrijzing in de gemeente Houten zal de komende jaren (vanaf 2025-2040) fors toenemen. Viveste ziet dat vele ouderen (65plussers) nog in de grote eengezinswoningen wonen, en nog niet doorstromen naar een kleine gelijkvloerse woning. Deze doorstroming is lastig, omdat ouderen het liefst in hun directe woonomgeving blijven wonen en verhuizen vaak niet zien zitten. Dit heeft ook invloed op de doorstroming van de gehele verhuisketen.

Viveste, de gemeente en huurdersorganisatie willen samen de doorstroomketen op gang gaan brengen binnen de sociale huur, zodat doelgroepen meer kans hebben op passende huisvesting. Deze verhuisketen begint bij de senioren, die gestimuleerd worden om te verhuizen. Gezinnen kunnen vervolgens doorstromen naar de woningen met grotere kamers. Nieuwe (her)intreders maken zo meer kans op de vrijgekomen starterswoningen.

Viveste ontwikkelt samen met de gemeente en huurdersorganisatie meer mogelijkheden om doorstroming te vergroten bij senioren maar ook bij scheefhuurders en starters. De huurdersvertegenwoordiging benadrukt het belang van doorstroming van scheefhuurders. Het thema doorstroming wordt ook meegenomen in de actualisering van de woonvisie van de gemeente Houten.

2.4	PA 2021-2024	Beoogd resultaat:
a.	Viveste start pilot met beperkt aantal bemiddelingen voor senioren, die graag willen verhuizen binnen Houten maar waar dit vooralsnog niet lukt. Dit is aanvullend op de regionale afspraak Van Groot naar Beter regeling. Voorwaarde is dat dit past binnen de Huisvestingsverordening (lokaal maatwerk). Het plan wordt afgestemd met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging.	Eind 2021: Pilot is van start. Viveste helpt (5) senioren om te verhuizen binnen Houten. Resultaat wordt geëvalueerd voor voortzetting.  Eind 2024: Doorstroming van senioren in Houten is toegenomen. We monitoren dit via UC jaarverslag, en jaarverslag Viveste en data WoningNet.
b.	De gemeente zet komend jaar, in samenwerking met o.a. Viveste, extra communicatie (bij voorkeur via bestaande communicatiekanalen) in over de bewustwording bij senioren om te verhuizen naar geschikte woning.	Eind 2021 (eventueel doorlopend naar 2024): de extra communicatie is gestart. Ouderen worden hopelijk meer bewust om te verhuizen. En draagt bij aan pilot Viveste.
c.	Viveste en gemeente starten gezamenlijk een pilot waar vrijwilligers bij 75-plussers langs gaan om hun woning 'APK te checken' op levensloopbestendigheid. Daarnaast krijgen de bewoners ook informatie over mogelijkheden in verhuizing. Deze pilot vloeit voort uit de Slim Thuis Woning, Viveste is de trekker in het project. Daarnaast onderzoeken de gemeente en Viveste of deze vrijwilligers meer kunnen betekenen voor senioren, bijvoorbeeld via het Infospreekuur.	Eind 2021 (eventueel doorlopend naar 2024): Pilot is in uitvoering, en resultaten worden geëvalueerd voor eventueel vervolg. De inzet van vrijwilligers voor senioren wordt eventueel uitgebreid, bij positieve bereidwilligheid.

d.	Huurders van Viveste krijgen voorrang op vrijesectorwoningen van Viveste. Deze woningen worden geadverteerd via WoningNet Rooftrack (inschrijving is gratis).	Eind 2021: Viveste voert dit uit, en overlegt de resultaten met de huurdersvertegenwoordiging en gemeente. Viveste is afhankelijk van mutaties vrijesector.
----	---	---

## 2.5 Betaalbaarheid: woonlasten huurders

Betaalbaar wonen is belangrijk voor onze huurders. Viveste biedt maatwerk aan huurders met een smallere beurs. In samenwerking met de gemeente en maatschappelijke partners zet Viveste de budgetcoaching voort. Dit initiatief zou in het voorjaar van 2020 gestart worden, maar is door de coronacrisis uitgesteld. In 2021 pakken we dit in aangepaste vorm weer op. Viveste helpt huurders om oplopende huurachterstanden en eventuele huisuitzettingen te voorkomen samen met Werk Inkomen Lekstroom (WIL). Daarnaast wil Viveste huurders helpen om de energielasten te verlagen met energiecoaches, hier wordt verder ingegaan in het hoofdstuk duurzaamheid.

2.5	PA 2021-2024	Beoogd resultaat:
a.	Viveste zet zich samen met de maatschappelijke partijen van Houten (gemeente, IDO Houten, WIL, Infospreekuur, Voedselbank, Van Houten&Co, St. Budgethulp en Schuldhulpmaatjes Houten) om bewoners met een krappe beurs te helpen. De oorspronkelijke vorm (bijeenkomst en adviesgesprekken) is niet coronaproof.	Eind 2021 (doorlopend tot 2024): Een coronaproof vorm van budgetcoaching is gestart voor minimaal 20 huishoudens.
b.	Viveste werkt samen met WIL met 'Vroeg erop af!' om huurders met huurachterstanden te helpen en huisuitzettingen te voorkomen.	Eind 2021 (doorlopend 2024): Viveste en WIL voeren dit uit bij iedere huurder met minimaal 1 maand huurachterstand. Viveste overlegt periodiek met gemeente en huurdersvertegenwoordiging.
c.	Viveste hanteert al geruime tijd een inflatievolgend huurbeleid binnen de wettelijke kaders van het Rijksoverheid, en waar mogelijk inkomensafhankelijke huurverhoging en communiceert proactief over wettelijke uitzonderingen.  De extra inkomsten door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden aangewend voor extra investeringen ten aanzien van beschikbaarheid en duurzaamheid.	Eind 2021 (doorlopend 2024): Dit is bestaand beleid bij Viveste. De Rijksoverheid heeft besloten dat er per 1 juli 2021 geen huren voor sociale huurwoningen verhoogd kunnen worden tot 30 juni 2022. Daarnaast past Viveste de wet Eenmalige huurverlaging toe, om duur scheefwonen (laag inkomen bij hoge huur) te voorkomen.
d.	Viveste onderzoekt de mogelijkheid om meer grote sociale huurwoningen (vanaf 4 kamers) tot de tweede aftoppingsgrens te verhuren. Dit kan bijvoorbeeld door de huur te verlagen tot de tweede aftoppingsgrens (€678, prijspeil 2021).	Eind 2021: Onderzoek uitgevoerd, en resultaten overleggen met gemeente en huurdersvertegenwoordiging.
e.	Viveste spant zich in samen met de HAR en Woonbond om een gezamenlijk gedragen woonlastenonderzoek definitief af te ronden.	Eind 2021: Als het woonlastenonderzoek definitief is gemaakt en door beide partijen wordt gedragen, dan wordt het woonlastenonderzoek gepubliceerd.

### 3. Inclusieve samenleving

Samen staan de gemeente Houten, Viveste, en huurdersvertegenwoordiging voor een inclusieve samenleving, waar iedereen meetelt en zich thuis voelt in Houten. Wonen in een fijne omgeving die prettig en veilig voelt, is een belangrijke voorwaarde voor het dagelijks welzijn. In Houten zien we de score voor de beleving van de leefbaarheid in de buurt (7,8) geleidelijk toenemen. Met de juiste woningen, beschikbare voorzieningen, een goede bereikbaarheid, een gevoel van veiligheid en gezondheid en een aangename sociale omgeving proberen we het dagelijks welzijn op een zo hoog mogelijk peil te brengen en te houden. Voor al onze inwoners is het belangrijk om je thuis te kunnen voelen in je huis en in je wijk en zoveel mogelijk zelfstandig te zijn. Ook dus voor inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Voor kinderen en jeugdigen is een stabiel opvoedklimaat van belang om veilig op te kunnen groeien. Voor ouderen is, in het licht van langer thuis wonen, een passende woning en woonomgeving belangrijk. Ook kwetsbare inwoners willen we een prettige en veilige woonplek bieden. Het gaat de komende periode om wonen en zorg meer te verbinden. Daarom is een integrale aanpak en samenwerking tussen het sociaal en ruimtelijk domein en de omgevingsvisie uitgangspunt voor de gemeente. De samenwerking tussen Viveste en gemeente is hierin essentieel. In 2021 vernieuwt de gemeente de Woonvisie en hierin wordt 'wonen en zorg' geïntegreerd. Inclusieve samenleving is verdeeld in vier thema's: leefbaarheid, wonen en zorg (met name voor de senioren doelgroep), huisvesten bijzondere doelgroepen en community building. In de prestatieafspraken worden deze thema's geconcretiseerd.

#### 3.1 Leefbaarheid

Gemeente, Viveste, en ook de bewonerscommissies werken samen aan de leefbaarheid in de buurten, waar bewoners schoon, veilig en heel kunnen leven. Belangrijke bestaande samenwerkingen tussen Gemeente en Viveste (en ook samen met andere maatschappelijke partijen) zijn: PGA, KVO (bij Het Rond en Castellum) en EropAf!

PGA: Viveste neemt zo nodig deel aan overleg Persoonsgerichte Aanpak (PGA) wanneer het een huurder van Viveste betreft. Dit overleg wordt gevoerd met alle betrokken ketenpartners. In deze aanpak wordt ingezet op preventie, zorg en hulpverlening en de inzet van bestuursrechtelijke instrumenten.

Eropaf!: In situaties waarin er zorgen of signalen over een huurder zijn kan Viveste ondersteuning van het EropAf!team Houten inroepen (sociaal psychiatrisch verpleegkundigen die contact gaan leggen met de huurder en de ernst van de situatie beoordelen en hulpverlening kunnen inzetten).

KVO: In het project Keurmerk Veilig Ondernemen (Het Rond en Castellum) werken gemeente, politie, maatschappelijke organisaties, eigenaren, ondernemers en Viveste samen aan een aantrekkelijk en veilig winkelgebied. Daarnaast zijn er ook nieuwe initiatieven van Viveste en gemeente, benoemd in de volgende prestatieafspraken:

<b>3.1</b>	<b>PA 2021-2024</b>	<b>Beoogd doel (in 2024 of eerder)</b>
a.	Viveste en de gemeente starten de pilot 'Wijkschouw' voor leefbare buurten in Houten. Eén keer per half jaar organiseren de gemeente, Viveste en andere maatschappelijke partijen (welzijn, politie) een Wijkschouw om gezamenlijk te zien wat er speelt in de buurt, en dit op te pakken. Bewoners worden hier bij betrokken. Viveste is de trekker van de Wijkschouw.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024) : Start pilot Wijkschouw, bij succes vervolg voor meerdere jaren (2x per jaar).
b.	Gemeente en Viveste hebben de intentie uitgesproken om nauw samen te werken als het gaat om afvaldumping. Op kosten van de gemeente wordt een afvalcoach ingezet die bij huurders van een appartement uitleg zal geven over het juist aanbieden van (grof) afval.	Eind 2021: Gemeente plaatst bij 8 appartementencomplexen ondergrondse containers, in overleg met Viveste. Het gaat om appartementen

	Daar waar het onduidelijk is wie eindverantwoordelijk is zullen gemeente en Viveste in overleg treden en gezamenlijk een oplossing proberen te vinden. Nieuwe huurders van een woning van Viveste moeten bijtijds worden geïnformeerd over de afvalinzameling. Een informatiefolder kan hierbij helpen. De tekst zal in samenwerking met de gemeente opgesteld worden. Als een huurder een woning verlaat zal duidelijk gemaakt moeten worden wat de mogelijkheden zijn op het gebied van afvoeren van afval. Ook hier kan een folder een bijdrage aan leveren.	waar veel overlast van klike's is omdat bewoners die door ruimtegebrek in de openbare ruimte laten staan. Een informatiefolder van de gemeente is beschikbaar voor alle huurders.
c.	Viveste initieert samen met bewoners het Social Art project om algemene ruimten een meer welkom gevoel te geven. Social Art is een project met zowel creatieve als sociale doelstellingen, door positieve spreuken over leefbaarheid op een artistieke manier in de algemene ruimte aan te brengen. Daarnaast wordt de verantwoordelijkheid vergroot voor een hele, veilige en schone omgeving. Bewoners worden nauw betrokken bij het project Social Art. De complexen voor Social Art worden geselecteerd door Viveste, op basis van leefbaarheidsproblematiek in de algemene ruimten.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Viveste evalueert Social Art project met huurders. Bij positieve evaluaties worden meer complexen aangewezen voor Social Art project.
d.	Viveste maakt gebruik van max. 3 woningen per jaar om eventueel als directe bemiddeling in te zetten voor veiligheid- en leefbaarheidsproblematiek in complexen en woongenot van andere bewoners (maatwerk voor conflictoplossing). Viveste verantwoordt de bemiddeling naar de gemeente.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Viveste verantwoordt haar keuzes naar de gemeente. De gemeente neemt dit op in het onderdeel woonruimteverdeling in het UC-jaarverslag.
e.	De WoningWet schrijft voor om de leefbaarheidsbudgetten uiteen te zetten. Viveste heeft voor Houten €279.000 gereserveerd voor leefbaarheid in 2021. Dit is exclusief de organisatie- en personeelskosten die aan leefbaarheid toegerekend moeten worden. Hiermee zal de door de overheid toegestane € 131,37 per jaar per verhuureenheid overschreden worden. In de kosten voor leefbaarheid zijn opgenomen: - Bewonerscommissies: € 20.000 - Samenwerkende partners: € 12.000 - Huurdersvertegenwoordiging: € 30.000 - Esthetisch onderhoud: € 25.000 - Leefbaarheidsprojecten: € 89.000 - Community building: € 8.000 - Beheer door derden: € 20.000 - Inhuur derden: € 75.000	Eind 2021: Leefbaarheidsbudgetten zijn uitgegeven voor leefbaarheid. De leefbaarheidsbudgetten worden periodiek besproken met huurdersvertegenwoordiging, met name de budgetten over community building en wat dit project voor de Houtense huurders gaat betekenen. Voor de PA 2022 gaan Viveste en de huurdersvertegenwoordiging hierover opnieuw in gesprek (voor september 2021, om dit goed op te nemen in de begroting van Viveste).  Eind 2024: Ieder jaar opnieuw aanpassen.
f.	De gemeente overweegt een soortmanagementplan te maken voor gebouw bewonende diersoorten. Viveste is een belangrijke stakeholder en wordt bij de totstandkoming betrokken. Per complex kijken wat er leeft.	Eind 2021 (doorlopend tot 2024): Keuze voor het maken van een soortmanagementplan en start onderzoek vanaf tweede kwartaal 2021. Viveste en huurdersvertegenwoordiging worden hier dan bij betrokken.
g.	De gemeente stimuleert bewoners om hun tuin groen en klimaatadaptief in te richten met actie 'Steenbreek'. De gemeente, Viveste en de huurdersvertegenwoordiging verkennen de mogelijkheden om een gezamenlijk project te starten om tuinen groener te krijgen.	Eind 2021 (doorlopend tot 2024): Gemeente is project gestart, waar Viveste en huurdersvertegenwoordiging meedenken in het project, specifiek voor huurders.

	Daarnaast communiceert de gemeente over keuzes groen in openbare ruimte op haar website.	
h.	De gemeente zet in met 'Op Koers', voor inwoners met multiproblematiek die hulp nodig hebben. Het is een andere benadering, waar de klant samen met de professionals om tafel zit om maatwerkoplossingen te bedenken. Viveste is hierbij betrokken in casuïstiek, en beleidsproces omdat 'wonen' bijna altijd een thema is.	Eind 2021 (doorlopend tot 2024): Project Op Koers wordt geëvalueerd, en bij positieve evaluatie een vervolg.

### 3.2 Wonen met zorg (senioren doelgroep)

In deze paragraaf gaan de prestatieafspraken met name over wonen met zorg voor senioren. De vergrijzing in Houten gaat toenemen. Vooral de toename van het aantal zelfstandig wonende tachtigplussers vraagt om aanpassing van woning en leefomgeving. Bij hen is sprake van grotere fysieke en sociale kwetsbaarheid. Het aantal tachtigplussers en mensen met dementie zal de komende 10 jaar verdubbelen. De overgrote meerderheid van de 75-plussers woont zelfstandig (92%). Dit aandeel neemt af met de leeftijd. Ouderen zijn in het algemeen minder bereid en minder in staat om te verhuizen. Daarom bestaat de opgave voor een groot deel uit het geschikt maken van de huidige woningen voor oudere bewoners. Mogelijke nieuwbouw voor ouderen is met name kansrijk in bestaande buurten, omdat ze dan in hun eigen sociale omgeving kunnen blijven. Wanneer dit in de praktijk niet mogelijk blijkt, proberen we obstakels weg te nemen waardoor ouderen wel bereid zijn om te verhuizen. Stimuleren van verhuizing en doorstroming van senioren uit grote woningen staat beschreven in paragraaf 2.4.

<b>3.2</b>	<b>PA 2021-2024</b>	<b>Beoogd resultaat (in 2024 of eerder)</b>
a.	Visie Wonen en Zorg wordt toegevoegd in de vernieuwde Woonvisie van de gemeente Houten. Visie Wonen en Zorg gaat niet alleen om ouderenzorg, maar ook voor de bijzondere doelgroepen. Visie wordt afgestemd met Viveste. Viveste denkt mee in zorgconcepten, mogelijkheden in bezit (toegankelijkheid, woningen).	Eind 2021 (eenmalig): Vernieuwde woonvisie van gemeente is vastgesteld.
b.	De gemeente, Viveste en Zorgspectrum werken samen aan 'sociale activering' om eenzaamheid van ouderen tegen te gaan. Dit is in vorm van sociale ondersteuning, zoals belgroepen voor gelijkgestemden en huiskamerbingo.	Eind 2021 (doorlopend tot 2024): Vormen van sociale ondersteuning worden georganiseerd, en worden geëvalueerd door gemeente, Viveste en Zorgspectrum, met in achtneming van coronamaatregelen.
c.	Viveste constateert dat scootmobielen onder ouderen toenemen en bij steeds meer complexen is er geen ruimte meer om ze te plaatsen. Daarbij constateert Viveste dat bij sommige scootmobielstallingen de brandveiligheid in het gedrang komt. Viveste en de gemeente maken gezamenlijk een plan voor alternatieve mogelijkheid van scootmobielstallingen voor complexen van Viveste, bij het Rond, Randhoeve en Dorpsstraat. Het Sociaal Team (als verstrekker van de WMO voorziening) en de huurdersvertegenwoordiging worden hierbij betrokken. Viveste onderzoekt om een norm voor scootmobielstallingen op te stellen.	Eind 2021: Er is een concreet plan van Viveste en de gemeente met alternatieve mogelijkheden voor scootmobielstallingen. Viveste heeft een norm opgesteld voor stalling scootmobielen. Eind 2024: Er zijn nieuwe vormen van scootmobielstallingen die ook brandveilig zijn voor de bewoners.
d.	Viveste kan het seniorenlabel (65plussers) toekennen aan nultredenwoningen. Het seniorenlabel is leidend bij de toewijzing van een woning (met seniorenlabel). Dit draagt bij	Eind 2021 (doorlopend tot 2024): Viveste geeft 65plussers voorrang op nultredenwoningen. Viveste

	aan de doorstroming van senioren. Tegelijkertijd kan een diversere samenstelling meerwaarde hebben in een complex.	en huurdersvertegenwoordiging onderzoeken op complexniveau meer diversiteit van samenstelling huurders (als die behoefte er is).
e.	Gemeente en Viveste vernieuwen de procesafspraken over woonaanpassingen in kader van WMO (WMO convenant). Viveste communiceert naar huurders over WMO voorzieningen in combinatie met de huurwoning en/of in een complex.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): WMO convenant is vastgesteld, en is werking. Viveste zet informatie over WMO voorzieningen op de website. Viveste maakt een flyer voor minder digitale huurders.

### 3.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Naast de vergrijzing en langer thuis wonen heeft de gemeente een opgave voor inwoners die nu in de maatschappelijke opvang of voorziening van beschermd wonen verblijven en voor jeugdigen die in een instelling verblijven. Het streven is om buiten de muren van een instelling gelijkwaardige ambulante zorg te bieden, bijvoorbeeld intensieve ambulante begeleiding in de eigen woning of in een gezinsachtige setting, zoals een pleeggezin of gezinshuis. Het actieplan Weer Thuis Lekstroom (over uitstroom MO/BW) is nog niet vastgesteld op bestuurlijk niveau, aantallen van het contingent kunnen nog wijzigen. Naast de uitstroom MO/BW is Living Lab Eerst een Thuis een U16-project om dak- en thuislozen te huisvesten. De ambitie is om voor eind 2022 200 zelfstandige woonplekken te realiseren in U16, waarvan 29 in de Lekstroomgemeente. Living Lab kan betrokken worden in het bestaande contingent. Statushouders vallen ook onder de bijzondere doelgroepen, en in 2021 wordt een verdubbeling verwacht. Gezien de toename van huisvesten bijzondere doelgroepen willen de partijen de verhoudingen monitoren, zodat reguliere woningzoekenden kans blijven houden op sociale huurwoningen. Gemeente en Viveste blijven nauw in gesprek over afspraken van de bijzondere doelgroepen.

<b>3.3</b>	<b>PA 2021-2024</b>	<b>Beoogd resultaat (in 2024 of eerder)</b>
a.	Viveste verhuurt indicatief maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen, zodat reguliere woningzoekenden ook kans blijven houden op een sociale huurwoningen.	Eind 2021 (doorlopend tot eind 2024): Viveste maakt overzicht verhuringen, en deelt deze met de gemeente. Dit wordt opgenomen in het betreffende Jaarverslag van de Urgentiecommissie bij het onderdeel woningtoewijzing. Viveste en gemeente bespreken dit periodiek op bestuurlijk niveau.
b.	Voor het contingent uitstroom MO/BW met coördinatie van BeterWonen worden jaarlijks 17 huishoudens gehuisvest door Viveste in de gemeente Houten, via het nieuwe proces 'omgekeerd aanbieden'. Het contingent voor 2021 is vastgesteld op 17. Bestuurlijk overleg is nog gaande voor eventuele ophoging per Lekstroomgemeente.  Aanvullende afspraken over uitstroom MO/BW: - Uitstromende cliënten krijgen een combicontract van standaard 2 jaar, bij positieve evaluaties kan het combicontract eerder gestopt worden.	Eind 2021 (doorlopend tot eind 2024): Viveste huisvest de cliënten vanuit uitstroom MO/BW, met een combicontract. Ieder kwartaal overlegt Viveste de stand van zaken met de gemeente.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het komt nog wel eens voor dat de uitstromer nog niet in Houten woont, en pas bij tekenen van huurovereenkomst en combicontract ingeschreven kan worden in Houten. In dergelijk geval geeft het Sociaal Team vooraf via e-mail bevestiging dat de beschikking afgegeven gaat worden, maar als cliënt in gemeente daadwerkelijk staat ingeschreven.</li> <li>- Omklapconstructies van Beschermd Wonen naar Beschermd Verblijf tellen ook mee in het contingent, zoals de satellietwoningen (tussen woonvorm van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis) van Lister.</li> </ul>	
c.	De gemeente heeft in Q1, in samenspraak met Viveste, helder wat de opgave is voor Houten en ieders inbreng en ambitie hierin, als het gaat om de mogelijkheden met Living Lab Eerst een thuis (woonplekken met begeleiding via versnelde aanpak dak- en thuisloosheid U16) voor Houten.	Eind 2021: Voor Houten willen Viveste en gemeente inzetten op 1 a 2 woonplekken voor Living Lab in 2021. Dit valt onder het reguliere jaarlijkse contingent van 17 personen. Het streven is dat de uitvoering gaat volgens de reguliere systematiek (via Beter Wonen/Vierde Huis).
d.	Viveste huisvest de taakstelling statushouders van de gemeente Houten. Viveste ontvangt daarom tijdig de informatie om de taakstelling te kunnen realiseren. Van Houten&Co begeleidt statushouders die komen wonen en introduceert hen bij nabije bewoners.	Eind 2021 (en doorlopend 2024): Viveste huisvest de taakstelling statushouders van de gemeente. Viveste overlegt 1x per maand met de gemeente en Van Houten&Co over de stand van zaken.
e.	Viveste start pilot Kamers met Aandacht (inwoning van uitstroom van Jeugdhulp in sociale huurwoningen en stemt af met stichting Kamers met Aandacht), en overlegt periodiek met de gemeente over verloop.	Eind 2021: Viveste zet in op 3 kamers voor Kamers met Aandacht. Viveste evalueert met Kamers met Aandacht om het project door te zetten voor meerdere jaren.
f.	Viveste onderzoekt nieuwe, innovatieve vormen voor kwetsbare doelgroepen, bijvoorbeeld gemengd wonen (dit is een combinatie van vragers en dragers). Dit is het meest eenvoudig bij de eerste bewoning, omdat bewoners zich dan aan de 'spelregels' moeten committeren. Als bewoners uit een bestaand complex zelf een idee hebben, helpt Viveste om samen te kijken om het te realiseren. Viveste overlegt haar ideeën met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging.	Eind 2021: Conclusie is getrokken, en eventueel wordt planvorming opgepakt voor toekomstige realisatie in samenwerking met zorgaanbieders of maatschappelijke partijen.

### 3.4 Community building

Community building staat voor het bouwen van een gemeenschap. Viveste wil haar woongroepen (inclusief de Molen 20) versterken waar dat nodig is voor de leefbaarheid in de groepen, door initiatieven te stimuleren en kandidatenlijsten vergroten. Daarnaast wil Viveste de huurdersparticipatie vergroten door in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een huurderspanel te starten.

<b>3.4</b>	<b>PA 2021-2024</b>	<b>Beoogd resultaat (in 2024 of eerder)</b>
------------	---------------------	---

a.	<p>Viveste wil haar (ouderen) woongroepen en bewonerscommissies verstevigen, door onder andere wachtlijsten voor sociale huurwoningen van deze woongroepen te laten groeien. Deze woongroepen kunnen namelijk buiten het WoningNetsysteem om kandidaten voordragen. Viveste helpt bewonerscommissies om de sociale cohesie binnen complexen te vergroten. De bewonerscommissies en woongroepen denken mee met de promotie en naamsbekendheid. Gemeente helpt ook bij promotie van woongroepen.</p>	<p>Eind 2021 (en doorlopend tot eind 2024): Kandidatenlijsten voor woongroepen zijn groter geworden, en meer naamsbekendheid voor woongroepen en bewonerscommissies. Viveste informeert op de website over alle bewonerscommissies en woongroepen (binnen de richtlijnen van AVG).</p>
b.	<p>Viveste, gemeente, de bewonersvereniging van de Molen 20 en betrokken zorgpartijen evalueren het gemengd wonen project 'Molen 20', omdat sinds 2018 een nieuw project met vragers en dragers is gestart en toewijzing van huurders buiten WoningNet om gaat. De evaluatie wordt gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging.</p>	<p>Eind 2021: Evaluatie Molen 20 is afgerond, afhankelijk van de uitkomsten wordt de toekomst bepaald voor Molen 20.</p>
c.	<p>Viveste en de huurdersvertegenwoordiging starten een huurderspanel. Dit is een coproductie, waarvan we onderzoeken of dit mogelijk onder de paraplu van de Huurdersorganisatie 2.0 kan plaatsvinden. Huurders vanuit het panel krijgen de mogelijkheid om eigen ervaringen te delen, en advies te geven over beleidskeuzes en dienstverlening van Viveste. Viveste en de huurdersvertegenwoordiging maken werkafspraken over facilitering (bijv. kosten) en gebruik van het huurderspanel.</p>	<p>Eind 2021: Start huurderspanel met eerste resultaten</p> <p>Eind 2024: Ontwikkeld huurderspanel met minimaal 100 huurders en het organiseren van focusgroepen.</p>
d.	<p>Viveste wil een goede relatie met haar huurders en heeft behoefte aan een sterke huurdersvertegenwoordiging in Houten die in staat is om al de Houtense huurders te vertegenwoordigen. Viveste toont zich bereid om de Houtense huurdersorganisatie 2.0 te faciliteren in de oprichting en instandhouding, advies, opleiding, werving, onderzoek en activiteiten ten behoeven van huurdersbetrokkenheid. De huurdersorganisatie zoekt daarvoor actief de samenwerking met Viveste en met de gemeente. Viveste en de huurdersorganisatie 2.0 streven ernaar om een samenwerkingsovereenkomst te tekenen.</p>	<p>Eind 2021: De Houtense huurdersorganisatie 2.0 heeft een samenwerkingsovereenkomst getekend met Viveste. Deze nieuwe huurdersorganisatie wordt uitgenodigd voor periodieke bestuurlijke volkshuisvestelijke overleggen met de gemeente en Viveste.</p> <p>Eind 2024: uit een (jaarlijks) panel-onderzoek blijkt dat 80 procent van de huurders bekend is met haar huurdersorganisatie.</p>
e.	<p>Viveste streeft naar een koepelorganisatie van de huurdersvertegenwoordigingen om het centrale corporatiebeleid gemakkelijker af te stemmen met al huurders. De Houtense huurdersorganisatie 2.0 spant zich in door een vertegenwoordiging aan te wijzen uit haar gelederen die plaatsneemt in de koepel. Geïnteresseerde huurders voor huurdersparticipatie op beleidsniveau en anderszins betrokken huurders worden standaard gewezen op de huurdersorganisatie.</p>	<p>Eind 2021: De Houtense huurdersorganisatie 2.0 wijst een vertegenwoordiger aan uit haar eigen gelederen, die plaatsneemt in de koepelorganisatie. Viveste faciliteert de totstandkoming van de koepelorganisatie van huurdersvertegenwoordiging.</p> <p>Eind 2024: uit een (jaarlijks) panel-onderzoek van de huurdersorganisatie blijkt dan 40 procent van de huurders bekend is met de Houtense vertegenwoordiging in de koepelorganisatie.</p>



#### 4. Duurzaamheid

De duurzaamheidsuitdaging is actueler dan ooit. We ervaren steeds meer dat de wijze waarop we onze samenleving hebben ingericht niet langer houdbaar is. Duurzaam leven is mogelijk de grootste uitdaging van de mens. Vanuit deze context is er al veel aan beleid en plannen (in ontwikkeling) om de maatschappij te verduurzamen, zowel op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau, ook bij de gemeente Houten en Viveste. In de onderstaande prestatieafspraken staan de duurzaamheidsstrategieën en hoe we gezamenlijk kunnen optrekken om de ambities te halen. Daarnaast is het van belang dat huurders betrokken worden bij de duurzaamheidsambities door bewustwording. Een belang van huurders is ook dat zij kunnen profiteren van verlaging van energielasten. De duurzaamheidsopgave is een gezamenlijke opgave. Met samenwerking en kennisuitwisseling kennisuitwisseling tussen gemeente, Viveste en huurders kunnen we de ambities gaan behalen.

##### 4.1 Duurzaamheidsambities

Het Rijk heeft verschillende doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste betreft de CO<sub>2</sub>-reductie doelstellingen in het Klimaatakkoord, met als doel om in 2050 de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland met 95% te reduceren ten opzichte van het ijkjaar 1990. Zowel de gemeente als Viveste hebben duurzaamheidsstrategieën opgesteld. De gemeente Houten wil in 2040 energieneutraal zijn. Viveste heeft de doelstelling dat in 2040 70% van de gehele portefeuille (inclusief nieuwbouw) CO<sub>2</sub> neutraal zal zijn. Bij energieneutraal is er per saldo geen energieverbruik: (op jaarbasis) wordt evenveel duurzame energie opgewekt als dat er totaal verbruikt wordt. Voor een energieneutraal woongebouw betekent dat dat zowel de gebouw gebonden energie (verwarming, ventilatie en koeling) als de gebruikersenergie (verlichting en apparaten) ter plekke duurzaam worden opgewekt. Bij CO<sub>2</sub>-neutraal is er per saldo geen uitstoot van broeikasgassen (uitgedrukt in CO<sub>2</sub>-equivalenten) is: de CO<sub>2</sub>-uitstoot is even groot als de hoeveelheid CO<sub>2</sub> die (actief) uit de atmosfeer wordt gehaald. Dit is dus veel breder dan alleen energie.

In 2021 worden deze verschillende ambities van Viveste en gemeente Houten en onderlinge vergelijkbaarheid afgestemd en in kaart gebracht. De bedoeling van deze vergelijking is om tot versterking van elkaars plannen te komen, en meer met elkaar kunnen samenwerken. Een gezamenlijke tussenambitie is om de gewenste CO<sub>2</sub> reductie in 2030 te concretiseren. Dit gaan we doen door de stappen te benoemen die de gemeente en Viveste gaan nemen om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. IJkpunt voor Viveste is dat over het gehele bezit einde 2020 gemiddeld label B heeft. Bewonerscommissies zien graag ook duurzaamheidsambities op het gebied van waterbeheer, namelijk wateropslag bij droogte. Viveste en gemeente onderzoeken dit voor de duurzaamheidsplannen.

4.1	PA 2021-2024	Beoogd resultaat (in 2024 of eerder)
a.	De gemeente stelt in 2021 de Transitievisie Warmte (TVW) vast. Daarin wordt vastgelegd hoe Houten van het aardgas af gaat: welke wijk(en) eerst en op welke alternatieve warmtebron(nen) wordt overgeschakeld? Viveste is een belangrijke partner in de realisatie van deze transitie en is dan ook betrokken bij het opstellen van de TVW. In 2021 start de gemeente met het opstellen van wijkuitvoeringsplannen voor de eerste wijk(en). Ook bij het opstellen en uitvoeren daarvan is Viveste	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Op 31 december 2021 is de Transitievisie Warmte vastgesteld en is de gemeente gestart met het opstellen van de eerste wijkuitvoeringsplannen (WUP). Viveste levert een actieve bijdrage aan het opstellen en uitvoeren van deze plannen.

	betrokken. De wijkuitvoeringsplannen kunnen meeliften op grootschalig onderhoudsprogramma van Viveste.	
b.	Viveste bespreekt haar concept duurzaamheidsstrategie met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Gemeente en Viveste constateren dat de energie-ambities (met name het tempo) van de gemeente en Viveste verschillen. De experts vanuit beide organisaties maken een verdiepingsslag om de overeenkomsten en verschillen te duiden en een nadere afspraak te maken over hoe hier in de samenwerking mee om wordt gegaan.	Eind 2021: Viveste en gemeente hebben vastgelegd hoe de energie-ambities van beide organisaties zich tot elkaar verhouden en welke stappen er gezamenlijk worden gezet tot 2030. In de concept duurzaamheidsstrategie kan de huurdersvertegenwoordiging een reactie geven. Alle reacties van stakeholders worden verzameld en beoordeeld, voor de vervolgversie van Viveste's duurzaamheidsstrategie.
c.	De duurzaamheidsstrategie van Viveste beweegt mee met de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). Bij planmatig onderhoudsprojecten worden extra 'no regret' duurzaamheidsmaatregelen meegenomen, waar dit mogelijk is. Viveste streeft er naar om groot onderhoudsprojecten te starten vanaf 2022 waar op een efficiënte en integrale manier grote duurzaamheidsmaatregelen worden meegenomen (zoals dak, CV, badkamer, toilet, keuken, kozijnen). Bewoners worden altijd tijdig geïnformeerd over grootschalig onderhoud.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Om de energieprestaties van Viveste te meten worden ieder jaar de energielabels (m.b.t. technische kwaliteit van de woning) van Viveste overlegd met gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Daarnaast worden ook de resultaten uit de Aedes Benchmark overlegd, waarin het werkelijke energieverbruik (uitstoot CO2) per corporatie wordt weergegeven. Viveste betreft de huurders bij aspect verduurzaming bij groot onderhoud.
d.	Viveste onderzoekt betaalbare mogelijkheden om meer circulair te bouwen in de toekomst. Uitkomsten worden verankerd in Programma van Eisen (bij nieuwbouw), en in het onderhoudsbeleid (planmatig onderhoud).	Eind 2021: Afhankelijk van de uitkomsten worden de mogelijkheden om circulair te bouwen in het Programma van Eisen of onderhoudsbeleid opgenomen. Viveste deelt de uitkomsten met de gemeente voor kennisuitwisseling en samenwerking. Eind 2024: Onderhoudsbeleid / Programma van Eisen met circulair bouwen is in werking.
e.	De gemeente stelt een actieplan circulaire economie (in samenwerking met bedrijven) op. Voor concrete projecten op gebied van circulariteit (materiaalgebruik, nieuwbouw en onderhoud) betreft de gemeente Viveste bij het actieplan.	Eind 2021: Gemeente heeft haar actieplan circulaire economie af. Viveste en gemeente delen hun kennis over circulaire bouw.  Eind 2024: Viveste past circulariteit toe in concrete projecten.
f.	De basiskwaliteit van de woning wordt opnieuw beoordeeld en geactualiseerd door Viveste in overleg met de huurdersvertegenwoordiging.	Eind 2021: Viveste heeft een nieuwe basiskwaliteit woning. Deze wordt overlegd met de huurdersvertegenwoordiging.
g.	Viveste maakt een grootschalig onderhoudsprogramma voor 2022-2024. De huurvertegenwoordiging wordt geïnformeerd en periodiek bijgepraat, ook voor de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken. Het jaarlijkse onderhoudsprogramma wordt op de website gepubliceerd voor huurders.	Eind 2021: Viveste heeft een grootschalig onderhoudsprogramma voor 2022-2024. Dit is besproken met de huurdersvertegenwoordiging.  Eind 2024: Het grootschalig onderhoudsprogramma wordt periodiek besproken met de huurdersvertegenwoordiging. Het jaarlijkse onderhoudsprogramma voor het aankomende jaar gepubliceerd op de website.

#### 4.2 Energiebesparing door huurders

Gemeente, Viveste en andere partners staan voor de duurzaamheidsopgave, maar we kunnen het niet alleen. De inwoners van Houten, en dus ook onze huurders kunnen een steentje bijdragen. Om huurders meer bewust te maken van energiebesparing en bijbehorende mogelijkheden, willen de gemeente, Viveste en andere organisaties (zoals EnergieRijk Houten) huurders hierbij helpen. Wij zetten gezamenlijk in op zonnepanelen (via Wocozon, of de Postcoderoosprojecten), energiecoaches en subsidieregelingen Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW). Huurders profiteren van verlaging energielasten en huurders worden geholpen bij bewustwording van energiegebruik.

4.2	PA 2021-2024	Beoogd resultaat (in 2024 of eerder)
a.	Viveste zet in om 600 zonnepaneelsystemen in Houten te installeren, waarmee het totaal komt op 950 systemen te realiseren via Wocozon. Viveste zet in op 2 Postcoderoosprojecten (betreft zonnepaneelsystemen op een gezamenlijke daken) in Houten, dat zijn 30 huishoudens per Postcoderoos.	Eind 2021: In totaal 950 werkende zonnepaneelsystemen in Houten. En 2 Postcoderoosprojecten in Houten.  Eind 2024: Ieder jaar wordt dit geëvalueerd en waar groeimogelijkheden liggen met zonnepanelen, afhankelijk van locatie Postcoderoos en maximum aantal daken eengezinswoningen.
b.	Viveste is agendalid van de Energietafel Houten. In 2021 ontwikkelt het Energieteam, dat de Energietafel ondersteunt, een gezamenlijke communicatiestrategie over de energietransitie in Houten. Viveste en huurdersvertegenwoordiging sluiten hier op aan voor de doelgroep huurders.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): De gezamenlijke communicatiestrategie over de energietransitie wordt uitgevoerd.
c.	De gemeente heeft eind 2020, in afstemming met Viveste en EnergieRijk Houten, subsidie aangevraagd vanuit de landelijke Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) voor een aantal projecten voor energiebesparingsmaatregelen door huurders. Bij toekenning van deze subsidie geven Viveste, EnergieRijk Houten en gemeente samen uitvoering aan de projecten.	Eind 2021: De aangevraagde RREW-projecten zijn uitgevoerd (onder voorbehoud van toekenning van de subsidie). Het doel is om 285 huurders (huishoudens) te bereiken.  Eind 2024: Viveste en gemeente werken samen bij eventuele nieuwe subsidieregelingen ten gunste van huurders.
d.	Viveste wil huurdersgedrag onderzoeken door onderzoeksbureau Duwtje, en wil met deze uitkomst meer inzichtelijk krijgen hoe huurders geholpen kunnen worden met kennis en bewustwording over energieverbruik in hun woning.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Viveste maakt een vervolgplan naar aanleiding van het onderzoek van Duwtje, hoe huurders het beste te helpen. Uitkomsten van het onderzoek worden gedeeld.
e.	EnergieRijk Houten en HAR Houten hebben de prijs van het Duurzaamheidsfonds gewonnen. Viveste werkt mee met EnergieRijk Houten om energieambassadeurs te werven voor Houtense huurders. In 2021 starten de opleidingen voor de energieambassadeurs.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): 15 energieambassadeurs zijn opgeleid, en het initiatief is zoveel mogelijk bekend onder huurders. Eind 2021 zijn 30 huurders (huishoudens) geholpen. Viveste overlegt periodiek met EnergieRijk Houten.

	De ambitie is om vanaf 2022 meer huurders te kunnen bereiken. Dit kan hopelijk in combinatie met de RREW-subsidie van de gemeente.
--	--

#### 4.3 Duurzaamheid en nieuwbouw

Duurzame nieuwbouw draagt bij aan de doelstellingen om Houten energieneutraal te krijgen. Viveste streeft naar gebruikers- plus gebouwgebonden energieneutraliteit, waar het mogelijk is binnen de financiële kaders. Deze maatregelen kunnen gevolgen hebben voor de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen. Het risico bestaat dat de huren boven de aftoppingsgrenzen van passend toewijzen gaan komen en niet meer voor de laagste inkomens beschikbaar zijn.

4.3	PA 2021-2024	Beoogd resultaat (in 2024 of eerder)
a.	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).	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Viveste overlegt de energieneutraliteit van nieuwbouwprojecten met de gemeente. Dit wordt gecombineerd met andere duurzaamheidsambities (zie prestatieafspraken 4.3b).
b.	Viveste overlegt de duurzaamheidsambities (energie, klimaat, natuur & materiaalgebruik) voor nieuwbouwprojecten met de programmamanager duurzaamheid van de gemeente.	Eind 2021 (en doorlopend tot 2024): Duurzaamheidsambities per ontwikkellocatie worden besproken.