

## **Prestatie afspraken Viveste en gemeente Wijk bij Duurstede**

### *Inleiding*

Jaarlijks maken woningcorporatie Viveste en de gemeente Wijk bij Duurstede prestatieafspraken over de inzet van partijen op het gebied van het wonen in Wijk bij Duurstede. Ook de Huurdersbelangenvereniging Kromme Rijn (HBV) is hierbij een belangrijke partner. Aan het maken van prestatieafspraken liggen meerdere documenten ten grondslag. Het betreft:

- het “bod” dat Viveste, in samenwerking met de HBV, voor de zomer van 2021 aan de gemeente heeft gestuurd
- de Woonvisie zoals die door de gemeente is opgesteld
- de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals die door het rijk zijn vastgesteld.
- De Preventie-agenda ‘Wonen’ vanuit de Maatschappelijke agenda.

Bij het maken van de afspraken voor het jaar 2022 was het de wens van partijen om te komen tot meerjarige afspraken voor een periode van 4 jaar waarbij de ambities, doelen en prestaties van de partijen voor die periode worden beschreven. Op basis van die meerjarenafspraken wordt er voor elk jaar een plan gemaakt van die zaken die in dat jaar concreet door partijen worden opgepakt met een beschrijving van de inzet en het te verwachten resultaat. Door verschillende omstandigheden is het helaas niet gelukt om in 2021 invulling te geven aan deze wens. Hiervoor zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. De belangrijkste daarvan is dat het opstellen van de Woonvisie is vertraagd. Het was de bedoeling de Woonvisie voor de zomer van 2021 door de gemeenteraad te laten vaststellen. Uiteindelijk is gebleken dat dit niet haalbaar was. De Woonvisie 2021-2030 “Wonen in Wijk” wordt in december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betekent dat er geen actuele Woonvisie beschikbaar is voor het opstellen van de gewenste meerjarige afspraken. Daar komt nog bij dat er in het voorjaar van 2022 gemeenteraadsverkiezingen worden gehouden waarna er een nieuw college wordt gevormd. In het coalitieakkoord dat de collegepartijen zullen opstellen, worden mogelijk nieuwe speerpunten benoemd die aanpassing van de afspraken wellicht noodzakelijk maakt. Rekening houdend met deze twee aspecten, geen actuele Woonvisie en een nieuw college in 2022, alsmede het feit dat ook Viveste nog meerdere zaken nader wil uitwerken, hebben partijen afgesproken om voor het jaar 2022 jaarafspraken te maken en in het eerste kwartaal van 2022 met elkaar in gesprek te gaan over meerjarige prestatieafspraken met jaarlijks uit te werken concrete doelen in een jaarplan.

In deze nota wordt ingegaan op de te maken prestatieafspraken voor het jaar 2022. Daartoe wordt eerst ingegaan op de afspraken die voor het jaar 2021 zijn gemaakt. Nagegaan wordt in hoeverre deze afspraken zijn gerealiseerd. Daarna wordt ingegaan op de afspraken welke ook voor het jaar 2022 gelden en die dus worden gehandhaafd. Vervolgens gaan we in op afspraken die kunnen komen te vervallen. De nota wordt afgerond met een overzicht van de afspraken die de partijen voor het jaar 2022 willen maken met als uitgangspunt dat het realistische en haalbare doelen dienen te zijn. Daarnaast worden enkele procesafspraken gemaakt met als doel om vanaf het voorjaar van 2022 samen te werken aan meerjarige afspraken. Op die afspraken kan dan het bod worden opgesteld door Viveste, dat samen met de meerjarige afspraken en de evaluatie van de afspraken voor 2022, de basis is voor de afspraken voor het jaar 2023.

### *Afspraken 2021*

Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor het jaar 2021 is een uitgebreid overzicht opgesteld van de gemaakte afspraken, gegroepeerd rondom een zestal thema's, te weten:

1. Liberalisatie en verkoop
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting specifieke doelgroepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In de bijlage bij deze nota is het overzicht van de afspraken opgenomen. In dat overzicht wordt ingegaan op het beoogde resultaat, de daarvoor gemaakte afspraak, de inzet van partijen met betrekking tot de gemaakte afspraak, de planning, de kosten die er voor elke partij mee gemoeid zijn. Dit resulteerde in een uitgebreid overzicht met in totaal 35 afspraken op de zes genoemde thema's.

#### *Realisatie van de gemaakte afspraken*

Ter voorbereiding op de te maken afspraken voor 2022 zijn partijen met elkaar nagegaan welke afspraken die voor 2021 zijn gemaakt, zijn gerealiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat een flink aantal van de afspraken betrekking hebben op meerdere jaren, sommige gelden zelfs voor ieder jaar, en dus niet volledig in het jaar 2021 zijn gerealiseerd. Deze zullen dan ook voor 2022 en wellicht ook daarna nog van toepassing zijn. Uitgaande van het overzicht zoals opgenomen in de bijlage zijn de volgende afspraken in 2021 gerealiseerd:

- 2.3 er zijn meerdere locaties in beeld waar nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk is
- 3.1 de Woonvisie wordt in december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld
- 3.2.a Voor elke wijk heeft Viveste een wijkvisie opgesteld. Op basis daarvan wordt voor elk complex binnen een wijk complexplan opgesteld; dit loopt door in 2022
- 3.2.d de huurprijs van 90% van de woningen in eigendom van Viveste heeft een streefhuur tot de huurtoeslaggrens. 70% heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)
- 3.3 de huurwoningen worden passend toegewezen op basis van de geldende regelgeving; hierdoor wordt Wonen op Maat gerealiseerd maar kan ook, in bijzondere omstandigheden, worden afgeweken van de wettelijke bepalingen op basis van de ruimte die de wet biedt
- 4.2 bij de nieuwbouw op de Wijkhuislocatie komt woonruimte beschikbaar voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijk opvang/beschermd wonen. Daarmee wordt aan de taakstelling voldaan
- 4.3.c er is een toetsingskader opgesteld voor de woonzorginitiatieven in de gemeente
- 4.3.e het voorkomen van huisuitzettingen is onderdeel van het reguliere beleid van Viveste. Hierover behoeft geen extra afspraak te worden gemaakt
- 4.3.d/f met de realisering van het project GGZ in de wijk zijn beide afspraken gerealiseerd
- 5.6 de woningen en portieken aan de Agricolastraat en Dirk Fockstraat voldoen aan de brandveiligheidseisen en zijn duurzamer geworden
- 5.8 de transitievisie warmte is door de gemeente vastgesteld
- 6.1 met het starten van het WADDO-project wordt gewerkt aan het bevorderen van de zelf- en samenredzaamheid van de bewoners in de diverse wijken
- 6.3 het huis in de wijk is gerealiseerd in de Romeinenbaanflat.

#### *Handhaven van afspraken*

Zoals in de inleiding reeds vermeld zijn er afspraken die voor meerdere jaren gelden of afspraken die ook in 2022 van toepassing zullen zijn. Het betreft in ieder geval de volgende afspraken waarbij de nummering verwijst naar de nummering in de bijlage.

- 1.1 verkoop van gemiddeld 10 dure, grote woningen per jaar door Viveste
- 2.1 in 2022 wordt een begin gemaakt met de realisering van woningbouw op de Wijkhuislocatie
- 2.2 in de zomer van 2022 start Viveste met de sloop van de kantoor en bibliotheeklocatie aan de Karel de Grotestraat. De verwachting is dat begin 2023 wordt begonnen met de nieuwbouw op deze locatie. In 2022 wordt het bestemmingsplan hiervoor door de gemeente vastgesteld
- 3.2.b realisatie van woningen met een middenhuur (tot € 1.050,--) om de slaagkans van huishoudens met een inkomen boven de grens voor sociale huur te vergroten
- 3.2.c bevorderen van doorstroming in wijken door het toevoegen van meergezinswoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens onder meer door de inzet van wooncoaches
- 3.4 het gebruik maken van inkomensafhankelijke huurverhoging was in 2021 niet mogelijk omdat bij wet werd bepaald dat er geen jaarlijkse huurverhoging mocht worden toegepast. Als dit in

- 2022 wel weer mogelijk is, wordt die optie toegepast om het goedkoop scheefwonen te verminderen
- 4.1 door een tussentijdse verhoging van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders is de taakstelling in 2021 niet gehaald. Uitgangspunt is dat dit voor de komende jaren wel het geval zal zijn
  - 4.3.a in de Woonvisie wordt ingegaan op het thema Wonen en Zorg. Op basis daarvan zal in 2022 een actieplan hiervoor worden opgesteld
  - 4.3.b Eind 2022 is de aanpasbaarheid van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking opgenomen in de complexbeheerplannen; er zijn afspraken gemaakt over welke woningen geschikt zijn voor de uitstroom MO/BW
  - 5.1 in de loop van 2022 is er gezamenlijk een methodiek vastgesteld voor het vaststellen van de effecten van duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij komen de onderwerpen renovatie en nieuwbouw separaat aan de orde. Doel is om in 2050 CO2 neutraal te zijn. Na 2030 zal er sprake zijn van een versnelling, daarom is een jaarlijks vast te stellen percentage niet direct zinvol. Bij onderhoudswerkzaamheden worden “no regret” maatregelen toegepast
  - 5.2 dit is een afspraak die feitelijk voor elk jaar geldt. Het betreft de bewustwording bevorderen rondom duurzaamheid en energielasten, onder meer door het inzetten van energiecoaches
  - 5.3 doorgaan met het realiseren van zonnepanelen; in 2022 zijn 500 woningen voorzien van zonnepanelen
  - 5.5 deze afspraak geldt niet specifiek voor één jaar maar voor elke grootschalige nieuwbouw en is dus ook na 2022 van toepassing
  - 5.7 In de wijkuitvoerings-plannen – die in 2022 worden opgesteld - wordt de overstap naar aardgas-vrij wonen concreet gemaakt. Per complex in de wijk maakt Viveste op basis van de gemeentelijke keuze voor aardgasvrije warmteoptie en het wijkuitvoeringsplan voor Noorderwaard-Noord, de complexstrategie van Viveste en de huidige energetische en bouwkundige staat van de woningen, een keuze wanneer de sociale huurwoningen aardgasvrij-ready worden
  - 5.9 ook hiervoor geldt dat dit een afspraak is die voor meerdere jaren geldt en langjarig van toepassing is
  - 6.2 in de wijk De Engk het werken aan een inclusieve wijk voortzetten mede door het ontwikkelen en verdiepen van digitale instrumenten
  - 6.3 voor het bevorderen en handhaven van de bewonerstevredenheid in de Romeinenbaanflats wordt de ingezette koers voortgezet
  - 6.4 in 2022 wordt een stagiair gevraagd voor een onderzoek naar de mogelijkheden van kleinschalige ontmoetingsruimten die als wijksteunpunt kunnen worden ingezet
  - 6.5 onderzoeken hoe het bestrijden van woonfraude het best kan worden aangepakt. Daarbij tevens nagaan welke partijen er bij betrokken zijn, welke middelen kunnen worden ingezet en wat dat betekent voor de organisaties. Op basis van het onderzoek besluiten of we dit thema actief gaan oppakken.

#### *Afspraken die komen te vervallen*

Bij de evaluatie van de prestatieafspraken die voor het jaar 2021 zijn gemaakt is geconstateerd dat enkele van de gemaakte afspraken kunnen komen te vervallen. Het betreft:

- 4.3.e het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand is een reguliere taak voor de woningcorporatie. Hierover hoeven geen aparte afspraken te worden gemaakt. Daarnaast is op dit onderwerp in de afgelopen jaren een goede samenwerking tussen stichting Binding en Viveste ontstaan waarover partijen tevreden zijn
- 5.10 het in kaart brengen van diffuus lood in de binnenstad is geen onderwerp voor een aparte prestatieafspraken tussen partijen maar regulier werk
- 6.6 het apart inzetten van een leefbaarheidsmonitor is niet noodzakelijk gelet op de afspraken die op dit thema meer specifiek worden gemaakt

6.7 huurdersparticipatie is wettelijk vastgelegd en behoeft dus niet in een aparte prestatieafspraken te worden opgenomen.

#### *Afspraken voor het jaar 2022*

Zoals uit het voorafgaande blijkt, is er een flink aantal afspraken gemaakt voor 2021 ook in 2022 nog actueel. Daarnaast is de Woonvisie nog niet door de gemeenteraad vastgesteld en kan dus nog niet worden ingespeeld op de voornemens die daarin zijn opgenomen. Bij de voorbereiding van deze notitie met de te maken afspraken is nog een drietal aanvullende inhoudelijke afspraken aan de orde geweest. Dit zijn:

1. de gemeente zal Viveste in een vroegtijdig stadium betrekken bij de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de woningbouw op de uitbreidingslocaties
2. in het kader van de gestegen kosten voor energie zal in de voorlichting rondom energiebesparing nadrukkelijk de aandacht worden gevestigd op de mogelijkheden van natuurlijke bronnen voor de opwekking van energie.
3. Tijdig mogelijkheden signaleren op ontwikkelen van wonen-met-zorg-concepten en hier actief op inspelen.

De tweede afspraak sluit goed aan op de andere afspraken die rondom het thema duurzaamheid worden gemaakt.

Naast de inhoudelijke afspraken die voor 2022 worden gemaakt is de gedachte om ook een procesafspraken met elkaar te maken over het traject vanaf 2022, gebaseerd op de vastgestelde Woonvisie en de al eerder gemaakte afspraak om te gaan werken met meerjarige prestatieafspraken. Gezien het aantal afspraken dat uit 2021 ook doorloopt naar 2022 is dit een belangrijke stap in het verder optimaliseren van de prestatieafspraken tussen de gemeente, Viveste en de HBV. Dit zal in het eerste kwartaal van 2022 in overleg met Viveste worden opgepakt.

Wijk bij Duurstede, 11 november 2021