

Prestatieafspraken 2021



1. Aanleiding

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion en de Huurdersorganisaties IJsseldal en De Berkelstreek (hierna te noemen “partijen”) leveren ieder vanuit hun eigen positie een bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Lochem. De gemeente zorgt voor een integraal woonbeleid (de woonvisie) en beschikt over instrumenten om het lokale woonbeleid uit te voeren. Woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion richten zich op het verhuren, beheren en bouwen van betaalbare huurwoningen. De betrokken Huurdersorganisaties IJsseldal en De Berkelstreek komen op voor de belangen van de huurders van deze corporaties.

Dit document bevat de prestatieafspraken die door de partijen overeengekomen zijn voor het jaar 2021. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie (2018-2025) van de gemeente Lochem en het bod van Viverion en van IJsseldal Wonen. Het bod betreft een voorstel van de afzonderlijke woningcorporaties met de bijdrage die zij voor het komende jaar willen leveren aan het realiseren van de woonvisie van de gemeente. Viverion en IJsseldal Wonen hebben beiden tijdig (voor 1 juli) een bod aangeboden aan de gemeente. IJsseldal Wonen heeft het bod samen opgesteld met de huurdersorganisatie. Viverion en Huurdersvereniging de Berkelstreek hebben samen in goed overleg besloten om het bod van Viverion niet voor te bespreken. Het huidige bestuur is door Viverion alsnog bijgepraat.

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen:

In het eerste deel staan de **prestatieafspraken die voor één of meerdere jaren gelden**. Hierin zijn de afspraken zo veel mogelijk concreet gemaakt in werkafspraken. De prestatieafspraken worden in het bestuurlijk overleg vastgesteld en door de partijen ondertekend. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord en elk jaar aan het einde van het jaar geëvalueerd in het bestuurlijk overleg. **Partijen hebben afgesproken dat de bestaande monitor wordt herijkt en aangepast aan deze prestatieafspraken.**

In het tweede deel staan de **beleidsvisies** van partijen en de **procesafspraken** die gelden als kapstok voor de prestatieafspraken. Deze procesafspraken gaan over informatie-uitwisseling, overlegvormen en begrippen. Deze procesafspraken wijzigen niet jaarlijks.

2. Jaarafspraken 2021

1.	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	Duur	Verantwoording
	<i>Ijsseldal Wonen</i>		
1.1	Ijsseldal Wonen houdt zich aan de regioafspraken van het samenwerkingsverband Woonkeus Stedendriehoek om 60% van haar aanbod onder de 1 ^e aftoppingsgrens te houden. Er wordt gemonitord aan de hand van de norm 60% tot 1 ^e aftoppingsgrens, 20% tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens, en 20% tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.	Meerjaren afspraak	Jaarverslag Woonkeus: resultaten worden ambtelijk en bestuurlijk besproken.
1.2	Ijsseldal Wonen heeft een betaalbaarheidsfonds ingesteld om huurders te helpen die onvoorzien in betalingsproblemen (dreigen te) komen. Het betreft een experiment met een looptijd van 2 jaar. Eind 2021 wordt de toepassing van het betaalbaarheidsfonds geëvalueerd met de HBV. Daarna wordt in 2022 een besluit genomen over het al dan niet voortzetten van het fonds.	2021-2022	Monitor: aantallen met toelichting
1.3	Ijsseldal Wonen stuurt op een maximale zoekduur van 12 maanden voor actief woningzoekenden uit de gemeente Lochem. Als de zoekduur over een periode van 24 maanden een structureel afwijkend beeld vertoont (zoekduur >12 maanden of < 6 maanden), vraagt dit om verdere analyse, overleg en eventueel ingrijpen.	Meerjaren afspraak	Jaarverslag Woonkeus Monitor
	<i>Ijsseldal Wonen en Viverion</i>		
1.4	In 2021 zullen de corporaties een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging toepassen op basis van de huursombenadering. Met als gevolg dat de totale huursom van de jaarlijkse huurverhoging niet meer stijgt dan met inflatie. Ijsseldal Wonen en Viverion houden hierbij rekening met de afspraken uit het sociaal huurakkoord tussen AEDES en de Woonbond. De huurdersorganisatie wordt door de betreffende corporatie in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging 2021.	2021	Monitor: huurverhogingspercentage
	<i>Viverion</i>		
1.5	Viverion herijkt haar huurbeleid waarmee een evenwichtig aanbod over alle huurklassen wordt bereikt in 2035, in overleg met haar huurdersorganisaties.	2021	Jaarverslag Viverion: resultaten worden ambtelijk en bestuurlijk besproken.

1.6	Viverion stuurt op een maximale zoekduur van 12 maanden voor actief woningzoekenden. Als de zoekduur over een periode van 24 maanden een structureel afwijkend beeld vertoont (zoekduur >12 maanden of < 6 maanden), vraagt dit om verdere analyse, overleg en eventueel ingrijpen.	Meerjaren afspraak	Jaarverslag Viverion Monitor
<i>Alle partijen</i>			
1.7	IJsseldal Wonen en Viverion richten zich primair op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020), maar bedienen binnen de wettelijke kaders ook huishoudens met een inkomen tot € 43.574,- . IJsseldal Wonen en Viverion houden zich aan de 80-10-10 regeling, waarbij maximaal 10% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan inkomens tussen € 39.055,- en € 43.574 en maximaal 10% vrij wordt toegewezen (alleen bij urgente of bewezen onoplosbare maar noodzakelijke woonvragen). De verwachting is dat de regelgeving voor passend toewijzen in 2021 wijzigt. Het gevolg is dat de inkomensgrenzen wijzigen en de 80-10-10 regeling komt te vervallen. Corporaties krijgen dan 7,5% ruimte om af te wijken van de wettelijke inkomensgroepen. In de prestatieafspraken kan de afspraak worden gemaakt dit percentage te verhogen naar 15%. IJsseldal Wonen spreekt af de maximale ruimte van 15% op te nemen in deze prestatieafspraken. ¹	2021	Jaarverslag Woonkeus Jaarverslag Viverion
1.8	IJsseldal Wonen en Viverion wijzen in de kernen (Lochem uitgezonderd) maximaal 50% van de woningen die jaarlijks vrijkomen met voorrang toe aan woningzoekenden uit de eigen kern die voldoen aan de toewijzingscriteria.	Meerjaren afspraak	Beleid Monitor
1.9	Viverion en IJsseldal Wonen hanteren voor bepaalde doelgroepen gekoppeld aan specifieke woonruimten een voorrangslabe, bijv een jongeren- of seniorenlabel.	Meerjaren afspraak	Beleid

¹ Zodra er wetgeving is, bepaalt Viverion, op basis van de effecten wat nodig is

	<i>Alle partijen</i>		
1.10	De gemeente stelt in 2021 per kern een visie op wonen op. Daartoe gaat de gemeente met de dorpen in gesprek over de behoefte aan woningen, en in het bijzonder betaalbare woningen voor ouderen, starters en kleine huishoudens, om een beter beeld te krijgen van de opgave. Het gaat daarbij ook om het bepalen van locaties voor nieuwbouw. De corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken in dit traject. Partijen maken daarbij per kern afspraken over de kernvoorraad van sociale huurwoningen.	2021	Gemeente verstrekt planning gemeentelijke kernvisies, nodigt partijen uit, en werkt samen met partijen tbv de paragraaf sociale huisvesting.
1.11	De gemeente gaat onderzoek doen naar de positie van middeninkomens op de huurwoningmarkt. Partijen bespreken de positie van de middeninkomens op de huurwoningenmarkt in Lochem om te bezien of er maatregelen nodig zijn ten aanzien van het aanbod ten opzichte van de behoefte.	2021	Onderzoek opstarten Agenda ambtelijk overleg
1.12	Partijen gaan met elkaar in gesprek over de gemeentelijke heffingen die huurders treffen. Naast gemeentelijke heffingen draagt het armoedebeleid van de gemeente ook bij aan het verlagen van de woonlasten. Het overleg betreft het verkrijgen van een compleet beeld over welke regelingen er zijn en hoe we mensen daar beter over kunnen informeren (bijv. de voorzieningwijzer). Daarnaast wordt besproken welke mogelijkheden er zijn om in het kader van betaalbaarheid extra maatregelen te nemen.	2021	Agenda ambtelijk overleg samen met HO's
2.	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	Duur	Verantwoording
	<i>Gemeente</i>		
2.1	De gemeente Lochem heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn. De gemeente start eind 2020 met de ontwikkeling van een warmtetransitievisie waarin duidelijk wordt op welke wijze en op welke termijn de woningvoorraad aardgasvrij wordt gemaakt. Het warmteplan moet uiterlijk in 2021 gereed zijn. Viverion, IJsseldal Wonen en de huurdersorganisaties worden betrokken bij de ontwikkeling van het warmteplan.	2021	Gemeente verstrekt procesplan, planning, informatie en nodigt corporaties uit. Bespreking in ambtelijk overleg
2.2	De gemeente Lochem ontwikkelt in 2020 en 2021 een klimaatadaptatieplan. Dit plan wordt ontwikkeld op basis van de uitkomsten van de stresstest klimaatadaptatie en de acceptatiedialogen met onder andere IJsseldal Wonen, Viverion en Huurdersorganisaties.	2021	Gemeente verstrekt procesplan, planning, informatie en nodigt corporaties uit. Bespreking in ambtelijk overleg

	<i>IJsseldal Wonen</i>		
2.3	IJsseldal Wonen gaat met ingang van 2021 starten met een nieuwe duurzaamheidsvisie waarin de ambities voor de komende 5 jaar in beeld zijn gebracht. De visie wordt vertaald in jaarlijks activiteitenplannen om bij te dragen aan de reductie van de CO ₂ uitstoot. IJsseldal Wonen gaat ten minste drie projecten in 2021 uitvoeren. Het gaat over 23 woningen met een investering van € 2.000.000. Eén project betreft een experiment met een vernieuwend duurzaamheidsconcept en de andere projecten betreffen levensduurverlenging van de woningen in combinatie met verduurzaming.	2021 t/m 2025	Monitor: resultaten
	<i>Viverion</i>		
2.4	Viverion streeft eind 2021 naar een gemiddelde energie-index bij ongewijzigd beleid van 1,37.	2021	Monitor: resultaat
2.5	Viverion heeft in Lochem vijf onderhouds- en verduurzamingsprojecten gepland en in Laren twee. De projecten omvatten totaal 134 eengezinswoningen en 18 appartementen. De investering in verduurzaming bedraagt circa € 1,3 miljoen. De Berkelstreek wordt hierbij betrokken op basis van de samenwerkingsovereenkomst.	2021	Monitor: voortgang en realisatie
	<i>Alle partijen</i>		
2.6	Partijen gaan samen verkennen wat er gedaan kan worden in/aan woningen, tuinen en woonomgeving op het gebied van klimaatadaptie en hittestress. Partijen onderzoeken samen welke regelingen er zijn om dat te stimuleren.	2021	Ambtelijk overleg
2.7	Partijen zetten o.a. bij verduurzamingsprojecten energicoaches in om bewoners meer bewust van hun gedrag te maken en van de mogelijkheden om daadwerkelijk energie en daarmee geld te besparen en CO ₂ uitstoot te verminderen.	Meerjaren afspraak	Ambtelijk overleg: inzet bespreken
3.	Huisvesting van specifieke doelgroepen	Duur	Verantwoording
	<i>Gemeente, Viverion en IJsseldal Wonen</i>		
3.1	De gemeente Lochem, Viverion en IJsseldal Wonen zorgen voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling. Woningen worden via directe bemiddeling toegewezen. De verdeling is in principe 2/3 Viverion 1/3 IJsseldal Wonen. IJsseldal Wonen en Viverion gaan in overleg met de gemeente indien meer dan 10% van het woningaanbod aan statushouders wordt verhuurd. Dat zijn op jaarbasis circa 5 woningen bij IJsseldal Wonen en circa 11-12 woningen bij Viverion.	2021	Monitor met taakstelling en resultaten

3.2	In de gemeente Lochem zijn afspraken gemaakt tussen verschillende zorgpartijen, de gemeente en beide woningcorporaties over de uitstroom van cliënten uit een beschermde woonvorm. Het “protocol opstapwoningen” is bedoeld om deze uitstroom zo goed mogelijk te laten verlopen, om cliënten tijdig van een zelfstandige woning te voorzien, en passende begeleiding te garanderen. Afgesproken is dat Viverion jaarlijks vier woningen beschikbaar stelt, en IJsseldal Wonen jaarlijks twee. Bij een verwachte overschrijding treden partijen in overleg.	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen woningen met opstapcontracten
3.3	De gemeente Lochem en de corporaties stellen gezamenlijk de rollen, de (financiële) verantwoordelijkheden voor woningaanpassingen vast. Daarbij wordt een overzicht gemaakt welke aanpassingen voor de huurder, de verhuurder en de WMO zijn. Hierbij is ook aandacht voor de algemene ruimten (binnen de kaders van de wetgeving). Het doel van partijen is het bevorderen van langer zelfstandig wonen van huurders.	2021	Ambtelijk overleg
<i>Viverion</i>			
3.4	Om huurders langer zelfstandig te kunnen laten wonen, gaat Viverion in de periode 2020-2035 maximaal 2% van haar woningbezit geschikt maken (op verzoek van huurder).	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen gerealiseerde woningen
4.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Duur	Verantwoording
<i>IJsseldal Wonen</i>			
4.1	IJsseldal Wonen investeert in de volgende activiteiten: <ul style="list-style-type: none"> • Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie; • Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders, zoals buurtbemiddeling gemeente Lochem; • Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek; • Achterpadherstel en verlichting (energiekosten); • Groenonderhoud op eigen grond(incidenteel); • Gladheidsbestrijding op eigen grond (incidenteel); • Bijdrage aan bewonerscommissies en bijeenkomsten met bewonerscommissies; • Niet verhaalbare kosten van het opruimen van directe woonomgevingen, woningen en tuinen van ontruimde en vertrokken huurders; 	2021	1x per jaar ambtelijk overleg met woonconsulent over voortgang prestatieafspraken leefbaarheid

	<ul style="list-style-type: none"> • Het om niet beschikbaar stellen van de steunpunten in Almen, Epse en Harfsen voor bewoners- en buurtactiviteiten; • Projecten integraal sociaal beheer; • Activiteiten in het belang van woonmaatschappelijke doelen; • Organiseren bewonersbijeenkomsten ten behoeve van vastgoedprojecten (nieuwbouw, verduurzaming, herstructurering). 		
<i>Viverion</i>			
4.2	<p>Viverion investeert in de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie; • Buurtbemiddeling gemeente Lochem; • Achterpadverlichting Lochem; • Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek; • Onderhoud groen; • Buurtimpuls; • Strooiwerkzaamheden op eigen gronden; • Wijkshow; • Wijkbeheer. <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid zijn voorzien op € 85,- per verhuureenheid.</p>	2021	1x per jaar ambtelijk overleg met woonconsulent over voortgang prestatieafspraken leefbaarheid
Viverion en IJsseldal Wonen			
4.3	<p>Viverion en IJsseldal Wonen werken met gedragsaanwijzingen en tijdelijke huurcontracten. Deze zetten we in om mensen te begeleiden naar zelfstandig wonen of mensen die problemen hebben veroorzaakt een onder specifieke voorwaarden een laatste kans te geven. Hiermee helpen we de betreffende huurder, maar borgen we ook dat de buurt leefbaar blijft en we kunnen bijsturen wanneer dit nodig is. We werken hierin nauw samen met het maatschappelijk netwerk en andere partners.</p>		

	<i>Alle partijen</i>		
4.4	De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen gemeente, zorg- en welzijnspartijen en corporaties. De gemeente Lochem stelt hiervoor een sluitende aanpak op. Daarbij maakt de gemeente afspraken met corporaties en andere betrokken organisaties over rollen en verantwoordelijkheden met als doel dat mensen goed landen en wonen in de wijk.	Meerjaren afspraak	
4.5	Viverion en IJsseldal Wonen kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om maximaal 10% van de woningen die jaarlijks vrijkomen afwijkend aan te bieden. Het gaat daarbij om bepaalde wijken en/of woonclusters, waar bijv. de leefbaarheid onder druk staat. De toe te passen voorwaarden voor toewijzing van woningen wordt met de gemeente besproken en afgestemd. De gemeente neemt het initiatief om samen met de betrokken partijen te onderzoeken of en zo ja hoe gekomen kan worden tot een betere spreiding van bewoners die door hun gedrag anderen tot last zijn.		
5.	Liberalisatie en verkoop	Duur	Verantwoording
	<i>Gemeente</i>		
5.1	De gemeente biedt starters de mogelijkheid om bij aankoop van een koopwoning gebruik te maken van de SVn starterslening.	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen
	<i>IJsseldal Wonen</i>		
5.2	IJsseldal Wonen hevelt in 2021 geen woningen over naar de vrije sector (liberalisatie). Huurprijzen van sociale huurwoningen worden bij mutatie en bij huurverhoging afgetoet op de liberalisatiegrens.	2021	Monitor: overzicht aantallen woningen per huurprijscategorie
5.3	IJsseldal Wonen verkoopt jaarlijks gemiddeld 3 tot 5 woningen in de gemeente Lochem. Sociale huurwoningen worden bij voorrang verkocht aan starters uit de eigen kern.	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen + kern
	<i>Viverion</i>		
5.4	Viverion heeft een verkoopdoelstelling van 1 woning (zie bijlage I).	2021	Monitor: aantallen + kern
5.5	Viverion is niet voornemens woningen te liberaliseren.	2021	Monitor: overzicht aantallen woningen per huurprijscategorie

6.	Nieuwbouw en aankoop van woningen	Duur	Verantwoording
	<i>Gemeente</i>		
6.1	De gemeente Lochem voegt naar behoefte woningen toe op basis van het afsprakenkader van de Cleantech Regio. De kernvisies die komend jaar worden opgesteld (afpraak 1.10) moeten inzicht geven in de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen per kern.	2021-2022	Gemeente informeert partijen over uitgangspunten woningbouw
6.2	De gemeente Lochem streeft er naar dat minimaal 30% van de nieuwbouwproductie bestemd is voor het betaalbare segment van zowel huur als koop. Voor het huursegment betreft het woningen tot aan de liberalisatiegrens.	Meerjaren afspraak	Informatie over % per bouwplan
6.3	De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs van € 15.000 excl. BTW.	Meerjaren afspraak	Beleid om bij te dragen aan betaalbare nieuwbouw
	<i>IJsseldal Wonen</i>		
6.4	IJsseldal Wonen start nieuwbouw in 2021 op het voormalige kazerneterrein in Eefde. In totaal gaat het om 20 sociale huurwoningen. Voor de planning is IJsseldal Wonen afhankelijk van de projectontwikkelaar en de gemeente Lochem.	2021-2022	Monitor: nieuwbouwrealisatie
6.5	IJsseldal Wonen gaat samen met de gemeente actief op zoek naar locaties in Gorssel voor uit- en of inbreiding.	2021	Overleg inplannen
6.6	IJsseldal Wonen sloopt geen woningen in 2021.	2021	Monitor: aantallen sloop
6.7	IJsseldal Wonen koopt alleen Koopgarant-woningen aan op basis van een terugkoopverplichting. Ook kunnen incidenteel woningen worden teruggekocht om weer een compleet rijtje huurwoningen te krijgen in het belang van verduurzaming.	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen terugkoop/aankoop
	<i>Viverion</i>		
6.8	Viverion en de gemeente verkennen gezamenlijk de mogelijkheden voor nieuwbouw in Lochem (zie bijlage I).	2021	Overleg inplannen
6.9	Viverion koopt in 2021 geen woningen aan in de gemeente Lochem (zie bijlage I).	2021 monitor	Monitor: aantallen terugkoop/aankoop
6.10	Viverion sloopt geen woningen in 2021 (zie bijlage I).	2021	Monitor: aantallen sloop

3. Visies

Partijen vinden het belangrijk om samen te werken op het gebied van wonen. Dit met als doel om vitale wijken en dorpen te bevorderen, waar bewoners tevreden zijn over hun woonomgeving en de woningen, woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben, en er kansen zijn voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt en in de maatschappij.

IJsseldal Wonen en Viverion komen jaarlijks voor 1 juli met een activiteitenplan (bod) waarin de bijdrage aan het lokale woonbeleid wordt voorgelegd aan de gemeente. Het plan wordt samen voorbereid met de huurdersorganisatie. Het vormt de basis om tot prestatieafspraken te komen.

Kapstok voor de prestatieafspraken zijn:

- De Woonvisie Lochem 2018-2025;
- Het jaarlijkse bod van IJsseldal Wonen en Viverion, gebaseerd op het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en de meerjarenbegroting van beide woningcorporaties;
- De speerpunten van de Huurdersvereniging De Berkelstreek en de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal.

Gemeente: Woonvisie Lochem 2018-2025

De gemeente werkt met de Woonvisie Lochem 2018-2025. De Woonvisie gaat uit van vier hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid:

Leefbaarheid kernen	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van woningen;• Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen;• Leefbare kernen.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	<ul style="list-style-type: none">• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen;• Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen;• Voldoende aanbod van sociale huurwoningen;• Huisvesting van specifieke doelgroepen.
Woningverbetering en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none">• Energietransitie;• Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector;• Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector;• Faciliteren van lokale initiatieven.

Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Geschikt woningaanbod voor ouderen; • Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen; • Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit; • Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven; • Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.
-----------------------	---

IJsseldal Wonen: Ondernemingsplan “Duurzaam en dichtbij”

IJsseldal Wonen werkt voor de periode 2018-2021 met het ondernemingsplan “Duurzaam en dichtbij”. De missie van IJsseldal Wonen is: “Samen werken aan passend wonen, in een prettige landelijke omgeving.” IJsseldal Wonen wil een bijdrage leveren aan een duurzame gemeenschap waar in de kernen mensen prettig wonen. IJsseldal Wonen levert een woningaanbod waar ook mensen met een smalle beurs goed kunnen wonen in een veilige omgeving. Het woningaanbod moet betaalbaar, energiezuinig en comfortabel zijn. Om daar te komen zijn drie bestemmingen geformuleerd:

De duurzame relatie	Gericht op waardering van onze huurders voor onze dienstverlening, afgestemd op hun behoeften, waardering van stakeholders voor onze inzet, en tevreden toezichthouders.
De duurzame woning	Een duurzame woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de klant. In 2050 wil IJsseldal Wonen een CO2-neutrale woningvoorraad.
De duurzame buurt	Het ondersteunen van bewoners zodat zij zich veilig en thuis voelen en hun woonomgeving waarderen.

Viverion: Ondernemingsplan 2019 - 2021

Viverion biedt perspectief aan mensen met minder kansen op de woningmarkt. Wonen en perspectief bieden zijn voor ons meer dan alleen woonruimte leveren: we zetten ons ook actief in voor de woonomgeving en leefbaarheid in ons werkgebied. We werken daarvoor intensief samen met de gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en andere organisaties.

Viverion richt zich op mensen die, vooral vanwege hun inkomen, minder kansen hebben op de woningmarkt. Binnen de grenzen van de wet- en regelgeving zijn we ervoor iedereen.

Speerpunten uit ons ondernemingsplan, die direct van invloed zijn op de prestatieafspraken, zijn:

- **Het huisvesten van mensen die behoren tot de doelgroep**
- **Het huisvesten van mensen die meer zorg en aandacht nodig hebben.**
- **Kwaliteit van woningen.**
- **Kwaliteit van woonomgeving en leefbaarheid.**

Huurdersorganisaties

De volgende speerpunten zijn voor de huurdersorganisaties leidend:

- Betaalbaarheid: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen;
- Beschikbaarheid: goede en gelijke slaagkansen voor de doelgroep;
- Duurzaamheid: spaarzaam omgaan met fossiele grondstoffen, dat bijdraagt aan het verlagen van de woonquote².

² Woonquote: het percentage van het netto inkomen dat aan woonlasten wordt besteed.

4. Procesafspraken

Samenwerken en overlegstructuur

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion, Huurdersbelangenvereniging IJsseldal en Huurdersvereniging De Berkelstreek werken samen op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Heldere afspraken maken over te leveren prestaties;
- Elkaar tijdig informeren over relevante zaken op het gebied van wonen;
- Elkaar betrekken bij de aanpassing van beleid en de totstandkoming van nieuw beleid;
- Regelmatig met elkaar overleggen en elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen;
- Waar mogelijk werkzaamheden met elkaar afstemmen;
- Samen monitoren van woningmarkt- en leefbaarheidsontwikkelingen;
- Gezamenlijk communiceren over behaalde afspraken en resultaten.

Jaarlijkse prestatieafspraken

1. Jaarlijks voor 15 december worden jaarafspraken opgesteld en door partijen ondertekend.
2. De jaarafspraken worden voorbereid in het ambtelijk overleg waarin de vijf partijen zijn vertegenwoordigd.
3. De onderwerpen waar in ieder geval afspraken over worden gemaakt, hebben betrekking op:
 - Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
 - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
 - Huisvesting van specifieke doelgroepen;
 - Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed;
 - Liberalisatie en verkoop;
 - Nieuwbouw en aankoop van woningen.
4. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over één of meerdere prestaties zal het geschil worden voorgelegd aan de Minister van BZK.
5. Partijen vullen een monitor in om de voortgang van prestaties te kunnen volgen. De monitor wordt jaarlijks in het bestuurlijk overleg besproken.

Overlegstructuren

Voor het overleg over het woonbeleid en de uitvoering van de Woonvisie, het bod en de prestatieafspraken zijn de onderstaande overlegstructuren ingesteld.

Overleg	Doel	Wie?	Frequentie
Ambtelijk overleg	<ul style="list-style-type: none">• Afstemmen woonbeleid• Ontwikkelingen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling• Duurzaamheid• Projecten• Wonen-welzijn-zorg• Bod• Prestatieafspraken• Monitoring	<ul style="list-style-type: none">• Beleidsmedewerker wonen gemeente Lochem• Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen (Manager Wonen van Viverion op afroep)• Afvaardiging huurdersorganisaties (afhankelijk van agendapunten)	6 x per jaar
Bestuurlijk overleg	<ul style="list-style-type: none">• Woonbeleid• Financiële situatie en risico's• Actuele dossiers• Bod• Prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none">• Wethouders Wonen en Welzijn en Zorg• Directeur-bestuurders Viverion en IJsseldal Wonen• Beleidsmedewerker wonen gemeente Lochem• Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen• Afvaardiging huurdersorganisaties	4 x per jaar

Informatie

Partijen informeren elkaar tijdig over zaken die van belang zijn voor de samenwerking en (de voortgang van) de prestatieafspraken. De vaste informatiebronnen zijn hieronder opgenomen.

Partij	Informatiebron
Gemeente	<ul style="list-style-type: none">• Ruimtelijke structuurvisie Lochem• Woonvisie Lochem 2018-2025• Woningbouwprogrammering• Duurzaamheidsbeleid• Verordening starterslening• Verordening blijverslening
IJsseldal Wonen / Viverion	<ul style="list-style-type: none">• Ondernemingsplan• Bod• Jaarverslag en jaarrekening• Financiële indicatoren• Investeringsruimte• Strategisch voorraadbeleid• Huurbeleid
Huurdersorganisaties	<ul style="list-style-type: none">• Jaarverslag• Speerpunten• Bijzondere activiteiten

Planning bod en prestatieafspraken

Voor de jaarlijkse cyclus voor het tot stand komen van het bod en de prestatieafspraken is onderstaand schema vastgesteld.

Activiteit	Actie van wie	Wanneer
Afstemming over onderwerpen bod met huurderorganisatie	Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Februari / maart
Opstellen concept bod	Viverion / IJsseldal Wonen	Maart
Concept-bod bespreken met huurdersorganisatie	Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Maart
Concept-bod bespreken in ambtelijk overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	April
Concept-bod bespreken in bestuurlijk overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	April/mei
Definitieve bod uitbrengen	Viverion / IJsseldal Wonen	Vóór 1 juli
Het voorbereiden van prestatieafspraken op ambtelijk niveau	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Ambtelijk overleg in augustus/september
Bespreken prestatieafspraken in het bestuurlijke overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	Bestuurlijk overleg in oktober
Besluitvorming prestatieafspraken	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	November
Vaststellen en ondertekenen prestatieafspraken in bestuurlijk overleg	Gemeente / Viverion / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	November / vóór 15 december

Begrippenlijst

Woningwet / BTIV	De rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is een uitwerkingsregeling van de Woningwet.	
Kernvoorraad	De minimale voorraad sociale huurwoningen die wenselijk is in de gemeente Lochem.	
Sociale huurwoning	Een huurwoning met een maximale huur van € 737,14 (2020). Het gaat hierom kale huur. Dat wil zeggen: zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.	
Liberalisatie	Het verhogen van de huur tot boven de sociale huurprijsgrens.	
Kwaliteitskortingsgrens	De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet kwaliteitskorting omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet "basishuur". Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval.	
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag "afgetopt", ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet basishuur. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stuk (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stuk (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de Rijksoverheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen.	
Huurprijsgrenzen (2020)	Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,52
	Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens	€ 619,01
	Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	€ 663,40
	Liberalisatiegrens	€ 737,14
Primaire doelgroep	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 39.005.	
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 39.005 en € 43.574 (prijsspeil 2020).	
Passend toewijzen	95% van de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag moeten bij het aangaan van een huurovereenkomst passend worden gehuisvest in een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen.	
Opstapwoning	Een huurwoning voor mensen met een psychische of sociale kwetsbaarheid die voldoende zijn hersteld om weer zelfstandig te gaan wonen. Zij krijgen eerst een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Daar hoort bij dat de	

	huurder een aantal uren per week begeleiding krijgt. Mocht er sprake zijn van een terugval, overlast of een huurschuld of het niet nakomen van de bijzondere afspraken, dan wordt in overleg met betrokken partijen ingegrepen met als uiterste het beëindigen van de huurovereenkomst.
CO2-neutrale woningvoorraad	Een woningvoorraad waarvan de energiebehoefte wordt gedekt door middel van CO2-neutrale energieopwekking. Voor een CO2-neutrale woningvoorraad is het niet noodzakelijk dat iedere woning op zich CO2-neutraal is. Indien een woning nog een externe energievraag heeft, dient deze elders CO2-neutraal te worden opgewekt.
Zoekduur	De zoekduur is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het moment waarop de woningzoekende een woning krijgt toegewezen.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op ... december 2020

Gemeente Lochem, de heer B. Groot Wesseldijk, wethouder

Viverion, mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

IJsseldal Wonen, mevrouw Y. Winkelhorst, directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal,

Huurdersvereniging De Berkelstreek