

# Prestatieafspraken 2022

Versie 10-11-2021 t.b.v. definitieve besluitvorming



HUURDERSBELANGENVERENIGING



## 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 2022. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie (2018-2025) van de gemeente Lochem en het bod van Viverion en van IJsseldal Wonen voor 2022. 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. De corporaties hebben beiden het bod opgesteld met de huurdersorganisaties.

De minister van BZK heeft op 30 november 2020 de [volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021-2025](#) vastgesteld. Deze prioriteiten zijn verwerkt in de prestatieafspraken (zie hoofdstuk 3, visies).

Deze prestatieafspraken zijn op hoofdlijnen een actualisatie van de afspraken uit 2021. Partijen hebben gezamenlijk als wens om de prestatieafspraken zowel qua proces als inhoud opnieuw vorm te geven en te werken aan meerjarige afspraken. Dit moet bijdragen aan een meer gestructureerde werkwijze en minder ad-hoc activiteiten. Dit proces start in januari 2022.

## 2. Jaarafspraken 2022

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 <sup>e</sup> aftoppingsgrens te houden. Er wordt gemonitord aan de hand van de norm 60% tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens, 20% tussen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens, en 20% tussen 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.	Meerjaren afspraak	Jaarverslag Woonkeus: resultaten worden ambtelijk en bestuurlijk besproken.
1.2	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>		
1.3	In 2022 is het uitgangspunt dat de corporaties een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging toepassen binnen de wettelijke kaders en de sectorafspraken. Met als gevolg dat de totale huursom van de jaarlijkse huurverhoging niet meer stijgt dan met inflatie. De huurdersorganisatie wordt door de betreffende corporatie in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging 2022.	2022	Monitor: huurverhogingspercentage
	<i>Viverion</i>		
1.4	Viverion hanteert een huurbeleid met een gemiddeld streefhuurpercentage van 68% van de maximale huurprijs. De gewenste verdeling over de huurprijsklassen in 2030 is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 15% onder de kwaliteitskortingsgrens</li> <li>- minimaal 60% tussen kwaliteitskortingsgrens en de 1e aftoppingsgrens</li> <li>- minimaal 15% tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens</li> <li>- maximaal 10% tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.</li> </ul>	Meerjaren afspraak	Jaarverslag Viverion: resultaten worden ambtelijk en bestuurlijk besproken.
1.5	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

1.6	Viverion en haar huurdersorganisaties maken afspraken in welke situaties er maatwerkafspraken over tijdelijke huurkorting met een individuele huurder worden gemaakt.	2022	Overleg
	<i>Alle partijen</i>		
1.7	IJsseldal Wonen hanteert de toewijzingsregels zoals die zijn overeengekomen in het samenwerkingsverband Woonkeus Stedendriehoek. De wettelijke passendheidsnormen worden gehanteerd. De wettelijke inkomensgrenzen zijn per 1-1-2022 € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens. IJsseldal Wonen kiest er voor om daarnaast ook de middeninkomens tot € 54.196 (prijspeil 2021; nog niet herijkt) toegang te bieden tot het woningaanbod boven de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens. Deze groep heeft zowel in de koop als in de huur weinig mogelijkheden. 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 maakt gebruik van de ruimte van maximaal 15%. Viverion kiest voor de wettelijke basis van 7,5%.	2022	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 afpraak	Beleid Monitor
1.9	De gemeente bespreekt met de corporaties de wenselijkheid en de mogelijkheden voor het gezamenlijk aanbieden van vrijkomende woningen.	2022	Afronden onderzoek in 2022.

<b>2.</b>	<b>Beschikbaarheid en bijdrage aan de bouwopgave</b>	<b>Duur</b>	<b>Verantwoording</b>
	<i>Gemeente</i>		
2.1	In december 2020 is de Woonagenda van de Cleantech Regio geëvalueerd en herijkt. Voor de gemeente Lochem is een toevoeging van 1.300 woningen afgesproken voor de periode 2021-2030. In de kernvisies wonen wordt per kern de gewenste woningopgave geformuleerd, waaronder de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen per kern. Viverion heeft in haar reactie aangegeven welk deel zij hiervan wel en niet voor haar rekening neemt. De kernvisies hebben in 2021 ter inzage gelegen en worden in 2022 vastgesteld.	2021-2022	Vaststellen kernvisies
2.2	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
2.3	De gemeente biedt starters de mogelijkheid om bij aankoop van een koopwoning gebruik te maken van de SVn starterslening.	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen
	<i>Alle partijen</i>		
2.4	In 2022 wordt het periodieke (3-jaarlijkse) woningmarktonderzoek (vertaling WOON) uitgevoerd door gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion om inzicht te blijven houden in de omvang van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. De positie van de middeninkomens wordt daarin meegenomen. Dit kan leiden tot aanpassing van het portefeuillebeleid (art. 2.6 t/m 2.15).	2022	Onderzoek opstarten Agenda ambtelijk overleg
2.5	Partijen zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming in de bestaande woningvoorraad te bevorderen.	2022	Onderzoek opstarten
	<i>IJsseldal Wonen</i>		
2.6	IJsseldal Wonen realiseert in 2022 20 sociale huurwoningen op het voormalige kazerneterrein in Eefde. Voor de planning is IJsseldal Wonen afhankelijk van de projectontwikkelaar en de gemeente Lochem.	2022	Monitor: nieuwbouwrealisatie
2.7	IJsseldal Wonen gaat samen met de gemeente op basis van de geformuleerde opgave in de kernvisie actief op zoek naar locaties in Gorssel voor uit- en of inbreiding.	2022	Overleg inplannen
2.8	IJsseldal Wonen sloopt geen woningen in 2022.	2022	Monitor: aantallen sloop
2.9	IJsseldal Wonen hevelt in 2022 geen woningen over naar de vrije sector (liberalisatie). Huurprijzen van sociale huurwoningen worden bij mutatie en bij huurverhoging afgetopt op de liberalisatiegrens.	2022	Monitor: overzicht aantallen woningen per huurprijscategorie

2.10	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
2.11	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>		
2.12	Viverion en de gemeente werken samen aan een bouwplan voor de locatie Zuiderbleek 16-18 / Groene Kruisstraatje in Lochem.	2022	
2.13	Viverion streeft naar een toekomstbestendige woningportefeuille in 2035 middels nieuwbouw, verkoop, renovatie en sloop. Op basis van huidig woningmarktonderzoek stuurt Viverion in haar portefeuillestrategie naar een toename van de sociale huurwoningvoorraad in de periode 2020-2035 van circa 30 woningen.	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen + kern
2.14	Viverion is niet voornemens woningen te liberaliseren.	2022	Monitor: overzicht aantallen woningen per huurprijscategorie

<b>3.</b>	<b>Investeren in een duurzame sociale woningvoorraad</b>	<b>Duur</b>	<b>Verantwoording</b>
	<i>Gemeente</i>		
3.1	De gemeente Lochem heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn. De TransitieVisie Warmte is in 2020 (2018?) vastgesteld, de corporaties zijn hierbij betrokken. Op basis van het Uitvoeringsprogramma Klimaat en Energie 2021-2023 worden nadere afspraken gemaakt.	Meerjaren afspraak	Bespreking in ambtelijk overleg
	<i>IJsseldal Wonen</i>		
3.2	IJsseldal Wonen heeft een 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 <sub>2</sub> uitstoot.	Meerjaren afspraak	Monitor: resultaten
	<i>Viverion</i>		
3.3	Viverion streeft eind 2022 naar een gemiddelde energie-index bij ongewijzigd beleid van 1,30.	2022	Monitor: resultaat
3.4	Viverion heeft in Lochem 2 onderhouds- en verduurzamingsprojecten gepland en 1 in Barchem. De projecten omvatten totaal 27 eengezinswoningen en 15 appartementen. De investering in verduurzaming bedraagt circa € 317.000. De Berkelstreek wordt hierbij betrokken op basis van de samenwerkingsovereenkomst.	2022	Monitor: voortgang en realisatie
3.5	Viverion werkt aan verbetering van de brandveiligheid van haar gebouwen en de actualisatie van haar brandveiligheidsbeleid.	2022	
	<i>Alle partijen</i>		
3.6	In 2021 is een klimaatadaptatieplan opgesteld en zijn acceptatiedialogen gevoerd met onder andere IJsseldal Wonen, Viverion en Huurdersorganisaties. Partijen verkennen samen wat er gedaan kan worden in/aan woningen, tuinen en woonomgeving op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress. In 2022 vindt een actie 'Tegels eruit, Groen erin' plaats, waarbij de corporaties en de huurders betrokken worden. Deze start met een pilot in Lochem door Viverion en de gemeente.	2022	Bespreking in ambtelijk overleg
3.7	Partijen zetten o.a. bij verduurzamingsprojecten energiecoaches in om bewoners meer bewust van hun gedrag te maken en van de mogelijkheden om daadwerkelijk energie en daarmee geld te besparen en CO <sub>2</sub> uitstoot te verminderen. HBV IJsseldal stelt een bedrag beschikbaar voor energiebesparende maatregelen voor huurders van IJsseldal in de gemeente Lochem. De uitvoering verloopt via Lochem Energie.	Meerjaren afspraak	Ambtelijk overleg: inzet bespreken

4.	Huisvesting van specifieke doelgroepen (statushouders, spoedzoekers en wonen en zorg)	Duur	Verantwoording
<i>Gemeente, Viverion en IJsseldal Wonen</i>			
4.1	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. Gemeente zoekt daarnaast naar alternatieve woonoplossingen voor statushouders en andere spoedzoekers.	2022	Monitor met taakstelling en resultaten
4.2	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
4.3	De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van een woonzorgvisie. Viverion en IJsseldal Wonen nemen deel aan de projectgroep.	2022	Ambtelijk overleg.
<i>Viverion</i>			
4.4	Om huurders langer zelfstandig te kunnen laten wonen, gaat Viverion in de periode 2020-2035 maximaal 2% van haar totale woningbezit jaarlijks geschikt maken door kleine aanpassingen (waarin de WMO niet voorziet) op verzoek van huurder (levensloopbestendig wonen).	Meerjaren afspraak	Monitor: aantallen gerealiseerde woningen



5.	Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer	Duur	Verantwoording
	<i>IJsseldal Wonen</i>		
5.1	<p>IJsseldal Wonen werkt met een integraal sociaal beleid om samen met bewoners en betrokken organisaties te investeren in leefbare wijken en buurten. Contacten met bewoners(commissies) vinden we belangrijk om te weten wat er speelt in de omgeving en waar de ambassadeurs zijn.</p> <p>We zoeken de samenwerking met gemeente, HBV en instellingen op het gebied van zorg en welzijn om bij te dragen aan een prettige woonomgeving. Voor een deel is het preventief en waar nodig worden maatregelen genomen. In deze samenwerking ziet IJsseldal Wonen een nadrukkelijke verantwoordelijkheid weggelegd voor de gemeente, de door haar gecontracteerde partijen en andere instelling op gebied van zorg en welzijn.</p> <p>IJsseldal Wonen investeert o.a. in de volgende leefbaarheidsactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Levensloopbestendig wonen;</li> <li>• Buurtbemiddeling;</li> <li>• Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek;</li> <li>• Onderhoud groen;</li> <li>• Buurtimpuls;</li> <li>• Strooiwerkzaamheden op eigen gronden;</li> <li>• Wijkschouw.</li> </ul> <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid zijn voorzien op € 125- per verhuureenheid.</p>	Meerjaren afspraak	1x per jaar ambtelijk overleg met woonconsulent over voortgang prestatieafspraken leefbaarheid
	<i>Viverion</i>		
5.2	<p>Viverion investeert in de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Levensloopbestendig wonen (het jaarlijks geschikt maken van maximaal 2% van het totale bezit);</li> <li>• Buurtbemiddeling gemeente Lochem;</li> <li>• Achterpadverlichting Lochem;</li> <li>• Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek;</li> </ul>	2022	1x per jaar ambtelijk overleg met woonconsulent over voortgang prestatieafspraken leefbaarheid

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoud groen;</li> <li>• Buurtimpuls;</li> <li>• Strooiwerkzaamheden op eigen gronden;</li> <li>• Wijkschouw;</li> <li>• Wijkbeheer.</li> </ul> <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid zijn voorzien op € 84, - per verhuureenheid.</p>		
<b>Viverion en IJsseldal Wonen</b>			
5.3	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 bij kunnen sturen wanneer dit nodig is. We werken hierin nauw samen met het maatschappelijk netwerk en andere partners.		
<i>Alle partijen</i>			
5.4	De gemeente stelt een Lokale Inclusie Agenda op. Hierin ligt vast hoe we ervoor gaan zorgen dat mensen met een beperking volwaardig mee kunnen doen. Sinds juli 2016 geldt in Nederland het VN-verdrag over de rechten van personen met een handicap. Het verdrag helpt mensen met een beperking aan een gelijkwaardige participatie in de maatschappij. Het verdrag gaat over diverse terreinen zoals arbeid, wonen, goederen en diensten, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur en vrijetijdsbesteding.	2022	
5.5	Daar waar de leefbaarheid in een buurt onder druk staat en voorwaarden aan de toewijzing van woningen een bijdrage levert aan verbetering van die omgeving kan jaarlijks maximaal 10% van de woningen afwijkend worden aangeboden. 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 door het aantrekken van een andere doelgroep te komen tot een samenstelling van huishoudens die de leefbaarheid ten goede komt.	Meerjaren afspraak	

### 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.
- De woonagenda 2018 van de Clean Tech Regio en het [addendum](#) uit 2020.
- De [Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025](#) van het ministerie van BZK

#### **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:

<b>Leefbaarheid kernen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van woningen;</li><li>• Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen;</li><li>• Leefbare kernen.</li></ul>
<b>Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen;</li><li>• Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen;</li><li>• Voldoende aanbod van sociale huurwoningen;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvesting van specifieke doelgroepen.</li> </ul>
<b>Woningverbetering en duurzaamheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energietransitie;</li> <li>• Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector;</li> <li>• Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector;</li> <li>• Faciliteren van lokale initiatieven.</li> </ul>
<b>Wonen met zorg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschikt woningaanbod voor ouderen;</li> <li>• Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen;</li> <li>• Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit;</li> <li>• Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven;</li> <li>• Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.</li> </ul>

#### **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:

<b>De duurzame relatie</b>	Gericht op waardering van onze huurders voor onze dienstverlening, afgestemd op hun behoeften, waardering van stakeholders voor onze inzet, en tevreden toezichthouders.
<b>De duurzame woning</b>	Een duurzame woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de klant. In 2050 wil IJsseldal Wonen een CO2-neutrale woningvoorraad.
<b>De duurzame buurt</b>	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 woonquote<sup>2</sup>.
- Leefbaarheid, waaronder veiligheid.

### **Woonagenda 2018 van de Clean Tech Regio en het [addendum uit 2020](#).**

In 2020 is de Woonagenda 2018 geëvalueerd en herijkt. Voor de korte termijn biedt de huidige Woonagenda (na een herijking) voor de komende paar jaar nog voldoende basis voor de regionale samenwerking.

De vraag naar koopwoningen is echter toegenomen en ligt nu ongeveer 40% hoger dan in 2018 verondersteld was. De inzet is gericht op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en nieuwe bouwplannen voorbereiden als antwoord op de krapte op de woningmarkt. Om invulling te kunnen geven aan de extra woningvraag zullen er naast inbreidings- en transformatielocaties nieuwe uitleglocaties nodig zijn.

Voor de lange termijn speelt een discussie over herpositionering Cleantech Regio in relatie tot de landelijke verstedelijkingsopgave tot 2040.

### **Volkshuisvestelijke prioriteiten van het ministerie van BZK (december 2020)**

De thema's die met voorrang aan de orde komen in de periode 2021 tot en met 2025 zijn (de schuingedrukte 'ondertitel' maakt duidelijk waar binnen het thema de prioriteit ligt):

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk

---

<sup>2</sup> Woonquote: het percentage van het netto inkomen dat aan woonlasten wordt besteed.

- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

## 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 de volkshuisvestelijke prioriteiten van het ministerie van BZK.
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"><li>• Afstemt woonbeleid</li><li>• Ontwikkelingen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling</li><li>• Duurzaamheid</li><li>• Projecten</li><li>• Wonen-welzijn-zorg</li><li>• Bod</li><li>• Prestatieafspraken</li><li>• Monitoring</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beleidsmedewerker wonen gemeente Lochem</li><li>• Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen (Manager Wonen van Viverion op afroep)</li><li>• Afvaardiging huurdersorganisaties (afhankelijk van agendapunten)</li></ul>	6 x per jaar
Bestuurlijk overleg	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonbeleid</li><li>• Financiële situatie en risico's</li><li>• Actuele dossiers</li><li>• Bod</li><li>• Prestatieafspraken</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wethouders Wonen en Welzijn en Zorg</li><li>• Directeur-bestuurders Viverion en IJsseldal Wonen</li><li>• Beleidsmedewerker wonen gemeente Lochem</li><li>• Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen</li><li>• Afvaardiging huurdersorganisaties</li></ul>	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.

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



### 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 € 763,47 (prijspeil 2022). 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 2022	Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46
	Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens	€ 633,25
	Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	€ 678,66
	Liberalisatiegrens	€ 763,47
Primaire doelgroep 2022	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (2022). IJsseldal Wonen / regio Woonkeus wijst minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de primaire doelgroep. Viverion wijst minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de primaire doelgroep.	
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen boven de grens van de primaire doelgroep tot € 54.196 (prijspeil 2021, nog niet	

	herijkt). IJsseldal Wonen / regio Woonkeus wijst max 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan middeninkomens. Viverion wijst max 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan mensen die buiten de primaire doelgroep vallen, daarbij is er geen bovengrens.
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 13 december 2021

Gemeente Lochem, de heer R. Bosch, wethouder

Viverion, mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

IJsseldal Wonen, de heer D. van Zalk, directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal, .....

Huurdersvereniging De Berkelstreek .....