

# Prestatieafspraken 2019



HUURDERSBEGRIJPENVERENIGING



huurdersvereniging

**Lochem**



Gemeente  
**Lochem**

---

## 1. Aanleiding

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion, Huurderbelangenvereniging IJsseldal en Huurdersvereniging Lochem (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 Huurderbelangenvereniging IJsseldal en de Huurdersvereniging Lochem komen op voor de belangen van de huurders van IJsseldal Wonen en Viverion.

Dit document bevat de prestatieafspraken die door de 5 partijen overeengekomen zijn voor het jaar 2019. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente Lochem en het bod van Viverion en IJsseldal Wonen. Het bod betreft een voorstel van de afzonderlijke woningcorporaties aangaande de bijdrage die zij voor het komende jaar wil leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Viverion en IJsseldal Wonen hebben beiden tijdig (voor 1 juli) een bod aangeboden aan de gemeente. Beiden hebben het bod voorbesproken met hun huurdersorganisatie en vervolgens toegelicht aan de gemeente.

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen:

In het eerste deel staan de **jaarafspraken**. Hierin zijn de afspraken zo veel mogelijk concreet gemaakt in werkafspraken per jaar. Deze jaarafspraken worden elk jaar opnieuw gemaakt. Daarbij is een keuze gemaakt in de op te pakken onderwerpen aan de hand van de prioriteiten die corporaties moeten betrekken in hun bod. De prestatieafspraken worden in het bestuurlijk overleg vastgesteld en door de 5 partijen ondertekend. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord en elk jaar aan het einde van het jaar geëvalueerd in het bestuurlijk overleg.

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

## 2. Jaarafspraken 2019

<b>1.</b>	<b>Liberalisatie en verkoop</b>
	<i>Gemeente</i>
1.1	De gemeente biedt starters de mogelijkheid om bij aankoop van een koopwoning gebruik te maken van de SVn starterslening. Er zijn geen grenzen gesteld aan het budget.
	<i>Ijsseldal Wonen</i>
1.2	Ijsseldal Wonen hevelt in 2019 geen sociale huurwoningen over naar de vrije sector (liberalisatie). Huurprijzen worden bij mutatie en bij huurverhoging afgetopt op de liberalisatiegrens indien de grens is bereikt.
1.3	Ijsseldal Wonen verkoopt jaarlijks 2 tot 5 woningen in de gemeente Lochem. Daarbij geldende de volgende randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen verkoop van appartementen;</li> <li>- Geen verkoop van seniorenwoningen tenzij minder geschikt voor senioren vanwege ligging of kwaliteit;</li> <li>- Verkoop bij voorrang in complexen waar al is verkocht;</li> <li>- Goede spreiding over de verschillende kernen.</li> </ul>
1.4	Omdat de exploitatie van commercieel vastgoed niet tot de primaire taken van een woningcorporatie behoort, heeft Ijsseldal Wonen het voornemen om op termijn Den Oldenhof in Gorssel af te stoten.
	<i>Viverion</i>
1.5	Viverion heeft voor 2019 een verkoopdoelstelling van 6 woningen op basis van de vastgestelde verkoopvijver.
1.6	Viverion is niet voornemens om in 2019 in de gemeente Lochem woningen te liberaliseren.
<b>2.</b>	<b>Nieuwbouw en aankoop van woningen</b>
	<i>Gemeente</i>
2.1	De gemeente Lochem voegt woningen toe conform het afsprakenkader van de Cleantech Regio. Op basis van het huidige afsprakenkader voegt de gemeente netto maximaal 875 woningen toe in de periode 2018 tot en met 2027.
2.2	De gemeente Lochem streeft er naar dat minimaal 30% van de nieuwbouwproductie in het betaalbare segment plaatsvindt (huur tot liberalisatiegrens en koop tot € 190.000 vrij op naam).
2.3	De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs van € 15.000 excl. BTW.
	<i>Ijsseldal Wonen</i>
2.4	Ijsseldal Wonen richt zich in 2019 op de ontwikkeling van 20 sociale huurwoningen op het voormalige kazerneterrein in Eefde. Ijsseldal Wonen is hierover in overleg met de ontwikkelaar.
2.5	Ijsseldal Wonen sloopt geen woningen in 2019.
	<i>Viverion</i>
2.6	Viverion bouwt in 2019 geen nieuwe woningen in de gemeente Lochem.
2.7	Viverion koopt in 2019 geen woningen aan in de gemeente Lochem.
2.8	Vanaf 2020 vervangt Viverion jaarlijks circa 50 woningen in haar gehele woningvoorraad door 40 nieuwe woningen. In 2019 geeft Viverion aan of hier woningen in Lochem voor in aanmerking komen en zo ja welke.

<b>3.</b>	<b>Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep</b>
	<i>IJsseldal Wonen</i>
3.1	IJsseldal Wonen houdt het aanbod van betaalbare woningen op peil door 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.
3.2	IJsseldal Wonen en de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal hebben voor 2019 de ambitie uitgesproken om geen huurverhoging bij de huurders in rekening te brengen, mede in verband met het 100 jarig bestaan van IJsseldal Wonen in 2019.
3.3	IJsseldal Wonen zet in op betaalbare woonlasten. Dat doet ze in eerste instantie door te investeren in duurzaamheid. Eerst wordt goed in kaart gebracht wat de impact is van de verduurzamingsopgave nu woningen van het aardgas af moeten en de opgave is om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. De meerjarenbegroting geeft zicht op de (on)mogelijkheden van de jaarlijkse huurverhoging. De normen van WSW en de Autoriteit zijn daarbij leidend. Huurdersbelangenvereniging IJsseldal heeft hierbij nadrukkelijk aandacht voor de woonquote van huurders.
3.4	IJsseldal Wonen vervangt all-in huren door kale huurprijzen met verrekenbare servicekosten.
3.5	IJsseldal Wonen streeft naar gemêleerde wijken waar diverse inkomensgroepen wonen. Door het passend toewijzen wordt het aandeel goedkope scheefwoningers geleidelijk aan kleiner. IJsseldal Wonen voert geen beleid om door inkomensafhankelijke huurverhogingen goedkope scheefwoningers te stimuleren te vertrekken uit hun huurwoning.
3.6	IJsseldal Wonen wijst maximaal 50% van de woningen die jaarlijks vrijkomen met voorrang toe aan woningzoekenden uit de eigen kern die voldoen aan de toewijzingscriteria. Jaarlijks zal IJsseldal Wonen de resultaten verantwoorden in de monitor.
	<i>Viverion</i>
3.7	Viverion richt zich op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (prijspeil 2019), vooral voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Viverion neemt zich in haar nieuwe ondernemingsplan voor om tot 2021 9 tot 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen (circa 11 woningen per jaar in de gemeente Lochem) toe te wijzen aan huishoudens met jaarinkomens tussen € 38.035 en € 42.436.
3.8	Viverion geeft jongeren tussen de 18 en 30 jaar voorrang op een jongerenwoning. Jongerenwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 424,44 (prijspeil 2019) per maand in de daarvoor aangemerkte woonclusters.
3.9	Een beperkt aantal woonclusters heeft het seniorenlabel. Kandidaten van minimaal 50 jaar of 65 jaar, afhankelijk van het type woning, hebben voorrang op deze seniorenwoning.
3.10	Viverion wijst in de kernen Barchem en Laren 50% van de woningen die jaarlijks vrijkomen met voorrang toe aan woningzoekenden uit de eigen kern.
	<i>Alle partijen</i>
3.11	Per kern werken we een plan op het gebied van wonen uit. Daartoe gaan we 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. Partijen maken daarbij per kern afspraken over de kernvoorraad van sociale huurwoningen.
3.12	We monitoren de slaagkansen en wachttijden van woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector. Waar nodig maken we aanvullende afspraken om ervoor te zorgen dat de slaagkansen en wachttijden binnen redelijke grenzen liggen. Daarbij maken we ook afspraken over wat we onder redelijke grenzen verstaan.
3.13	Partijen agenderen in 2019 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.

<b>4.</b>	<b>Huisvesting van specifieke doelgroepen</b>
	<i>Gemeente</i>
4.1	De gemeente Lochem investeert in informatievoorziening aan senioren - al dan niet met beginnende dementie – aangaande langer zelfstandig wonen in het kader van Wonen met een plus. Dit gebeurt door middel van een prestatiesubsidie aan Stichting Welzijn Lochem.
4.2	De gemeente biedt mensen die hun woning willen aanpassen om daar langer comfortabel en veilig in te kunnen blijven wonen de mogelijkheid om gebruik te maken van de SVn Blijverslening. Het beschikbare budget bedraagt € 250.000,-.
	<i>Ijsseldal Wonen</i>
4.3	Wonen met een plus maakt onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering. Ouderen die langer zelfstandig in hun woning blijven wonen, kunnen gebruik maken van het aanbod van voorzieningen voor veiligheid, gemak en toegankelijkheid.
4.4	Ijsseldal Wonen hanteert een doorstroomregeling voor 70 plussers. De regeling houdt in dat 70 plussers die een eengezinswoning huren en verhuizen naar een gelijkvloerse woning 50% korting krijgen op het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs. De stimuleringsregeling zorgt ervoor dat er meer eengezinswoningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen.
	<i>Viverion</i>
4.5	Wonen met een plus maakt onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering. Het aanpassen van woningen vindt op afroep plaats, en is maatwerk. Het gaat hierbij om kleine aanpassingen waarbij alleen die aanpassingen worden vergoed waar andere doelgroepen ook baat bij hebben. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen met een zorgindicatie.
	<i>Alle partijen</i>
4.6	De gemeente Lochem, Viverion en Ijsseldal Wonen zorgen voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling. De verdeling is in principe 2/3 Viverion 1/3 Ijsseldal Wonen. Voor 2019 wordt voorspeld uitgaande van de huisvesting van 32 statushouders (taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2019: 16). Bij een verwachte overschrijding voeren partijen overleg over de huisvesting van die "extra" statushouders. Dat geldt voor Ijsseldal Wonen en Viverion indien meer dan 10% van het woningaanbod aan statushouders wordt verhuurd. Dat zijn circa 5 woningen bij Ijsseldal Wonen en circa 11-12 woningen bij Viverion.
4.7	Viverion en Ijsseldal Wonen stellen op aanvraag jaarlijks samen maximaal 2 woningen in de gemeente Lochem ter beschikking voor de uitstroom vanuit de vrouwenopvang Moviera.
4.8	BMC verricht in opdracht van de gemeente Lochem onderzoek naar de woonbehoefte van ouderen. Viverion en Ijsseldal Wonen worden in het onderzoek betrokken. Op basis van de uitkomsten gaan partijen met elkaar gesprek over de (mogelijke) opgaven voor de sociale huursector die voortkomen uit het onderzoek.
4.9	In 2019 inventariseert Viverion de geschiktheid van haar bezit voor de ouder wordende bewoner.
4.10	De gemeente Lochem, Viverion en Ijsseldal Wonen starten in het voorjaar van 2019 met de zogenaamde "Opstapregeling". Dit is een protocol waarin zorgpartijen, gemeenten en corporaties samenwerken. Uitgangspunten van de opstapregeling zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De uitstroom van cliënten vanuit een beschermde woonvoorziening naar een woning in de wijk zo goed mogelijk te laten verlopen, waarbij zelfstandig wonen ook op langere termijn slaagt.</li> <li>- Cliënten die vanuit een beschermde woonvoorziening komen, krijgen in eerste instantie een tijdelijke huurovereenkomst van 2 jaar.</li> <li>- Cliënten die toe zijn aan uitstroom uit een beschermde woonvoorziening kunnen tijdig een zelfstandige woning krijgen.</li> <li>- Om goede voorwaarden en condities te scheppen voor wonen met passende begeleiding stelt Viverion in 2019 vier woningen beschikbaar en Ijsseldal Wonen twee.</li> </ul>

<b>5.</b>	<b>Kwaliteit en duurzaamheid van woningen</b>
	<i>Gemeente</i>
5.1	De gemeente Lochem start in 2019 met de ontwikkeling van een warmteplan 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.
5.2	De gemeente Lochem voert in 2019 een stresstest klimaatadaptatie uit en bespreekt de uitkomsten daarvan met partijen.
	<i>IJsseldal Wonen</i>
5.3	IJsseldal Wonen wil op 3 sporen inzetten op het gebied van duurzaamheid. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Doen</u>: In de periode 2019-2020 wordt ingezet op het verduurzamen van 300 woningen in de bestaande voorraad. Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze gasloos zijn. De planningslijst en de resultaten voor Lochem worden geagendeerd en besproken in het ambtelijk overleg.</li> <li>• <u>Denken</u>: IJsseldal Wonen stelt in 2019 een plan op voor de periode 2020-2025 met concrete maatregelen en woningen waarbij ook een antwoord wordt geformuleerd op de vraag hoe omgegaan wordt met versnipperd bezit. Het uiteindelijke doel is een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050.</li> <li>• <u>Innoveren en evalueren</u>: Door diverse pilots wil IJsseldal Wonen ervaring opdoen met verduurzamen. De gerealiseerde Nul op de Meter nieuwbouwwoningen in Harfsen worden geëvalueerd en de voorbereiding en uitwerking van projecten in de bestaande woningvoorraad worden opgestart.</li> </ul>
5.4	Asbest dat volgens de wetgeving voor 2024 verwijderd moet worden, wordt planmatig gesaneerd. De planningslijst voor Lochem komt in het ambtelijk overleg aan de orde.
	<i>Viverion</i>
5.5	Voor 2026 heeft de woningvoorraad van Viverion een gemiddelde energie-index van $\leq 1.18$ . Hiervoor gaat Viverion gemiddeld 422 woningen per jaar in haar gehele werkgebied verduurzamen. Bij vervangende nieuwbouw worden woningen extra verduurzaamd met als resultaat energieneutraliteit. <sup>1</sup>
5.6	De huurverhoging voor verrekening van duurzaamheidsmaatregelen is bij ongewijzigd woongedrag altijd lager dan de besparing op de energiekosten.
5.7	Viverion heeft in 2019 geen grote onderhoudsprojecten met verduurzaming gepland. De geplande werkzaamheden in 2019 zijn reguliere planmatige werkzaamheden in combinatie met verduurzaming in diverse woningcomplexen. Hierbij worden 6 woningen verduurzaamd.
5.8	Viverion onderzoekt samen met Liander of een pilot gestart kan worden met betrekking tot de productie en toepassing van waterstofgas in een woonwijk, in combinatie met een collectief zonneveld. De gemeente Lochem faciliteert waar mogelijk.
	<i>Alle partijen</i>
5.9	De inzet van energicoaches voor advies aan huurders wordt gestimuleerd door voorlichting en nieuwsberichten.
5.10	De gemeente Lochem heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Partijen blijven met elkaar in gesprek over de aanlegroute naar CO2-neutraal. Belangrijke onderwerpen van gesprek zijn de warmteplannen die de gemeente moet opstellen en de bijdrage die de gemeente aan de CO2-neutraliteit voor het gehele woningbezit in de gemeente gaat leveren.

<sup>1</sup> De Huurdersvereniging Lochem vindt het van belang dat Viverion geen huurders dagvaart voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van de verduurzaming van haar woningbezit in de gemeente Lochem. Daarnaast hecht de huurdersvereniging eraan dat er wordt gezorgd voor een eerlijke en goede communicatie naar de huurders toe.

<b>6.</b>	<b>Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</b>
	<i>Gemeente</i>
6.1	Naar aanleiding van de invoering van de Wet aanpak woonoverlast onderzoekt de gemeente wat nodig is om eventuele woonoverlast te kunnen aanpakken en scheidt daartoe de randvoorwaarden in lokale regelgeving.
	<i>Ijseldal Wonen</i>
6.2	<p>Ijseldal Wonen investeert in de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie;</li> <li>• Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders, zoals buurtbemiddeling gemeente Lochem;</li> <li>• Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek, zoals het project financiële thuisadministratie van Stichting Welzijn Lochem);</li> <li>• Achterpadherstel en verlichting (energiekosten);</li> <li>• Groenonderhoud op eigen grond(incidenteel);</li> <li>• Gladheidsbestrijding op eigen grond (incidenteel);</li> <li>• Bijdrage aan bewonerscommissies en bijeenkomsten met bewonerscommissies;</li> <li>• Niet verhaalbare kosten van het opruimen van directe woonomgevingen, woningen en tuinen van ontruimde en vertrokken huurders;</li> <li>• Het om niet beschikbaar stellen van de steunpunten in Almen, Epse en Harfsen voor bewoners- en buurtactiviteiten;</li> <li>• (Juridisch) advieskosten bij het opleggen van gedragsaanwijzingen;</li> <li>• Project "wij komen naar u toe", waaronder organiseren van wijkspreekuren en portiekgesprekken en communicatie van dit project;</li> <li>• Training "omgaan met kwetsbare (verwarde) huurders" voor medewerkers;</li> <li>• Activiteiten in het belang van woonmaatschappelijke doelen;</li> <li>• Organiseren bewonersbijeenkomsten ten behoeve van vastgoedprojecten (nieuwbouw, verduurzaming, herstructurering).</li> </ul> <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2019 zijn voorzien op € 70,- per verhuureenheid.</p>
	<i>Viverion</i>
6.3	<p>Viverion investeert in de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie;</li> <li>• Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders, zoals buurtbemiddeling gemeente Lochem;</li> <li>• Bijdrage aan het Thuis Informatie Project van Stichting Welzijn Lochem;</li> <li>• Achterpadverlichting Lochem;</li> <li>• Bijdrage aan bewonerscommissies en bijeenkomsten met bewonerscommissies;</li> <li>• Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldenproblematiek, zoals het project financiële thuisadministratie;</li> <li>• Onderhoud tuinen en woonomgeving;</li> <li>• Buurtimpuls;</li> <li>• Strooiwerkzaamheden op eigen gronden.</li> <li>• Activiteiten als gevolg van oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen</li> <li>• Activiteiten in het belang van woonmaatschappelijke doelen.</li> </ul> <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2019 zijn voorzien op € 84,- per verhuureenheid.</p>
6.4	Viverion stoot in 2019 geen maatschappelijk vastgoed af.
6.5	Viverion organiseert spreekuren op kantoor en onderzoekt in 2019 op welke wijze er invulling gegeven kan worden aan meer zichtbaarheid in de kernen.

6.6	Viverion organiseert jaarlijks een wijkschouw in een aantal wijken binnen haar werkgebied. De bevindingen worden besproken in het regulier overleg.
<i>Alle partijen</i>	
6.7	In 2019 gaan partijen actief om met het signaleren van woonfraude op basis van een gesloten convenant woonfraude.
6.8	Samen onderzoeken we hoe we de spreiding van bewoners met een sociale problematiek kunnen organiseren.



### 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 Lochem 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:

<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><li>• Huisvesting van specifieke doelgroepen.</li></ul>
<b>Wonen met zorg</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>Woningverbetering en duurzaamheid</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 heeft voor de periode 2018-2021 een nieuw 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 2020 komt de woningvoorraad op een energie-index van 1.31. 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. Dit doen wij met ongeveer 5.500 goede en betaalbare sociale huurwoningen in de gemeenten Hof van Twente, Rijssen-Holten en Lochem. 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.

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

- **Het huisvesten van mensen die behoren tot de doelgroep**  
*Bij Viverion is iedereen welkom die volgens de wet tot onze doelgroep behoort. Wij kiezen voor een transparante en eerlijke manier van woonruimteverdeling met zo min mogelijk sturing, omdat we geloven in de zelfregie van de woningzoekende. Daar waar de markt of de leefbaarheid er om vraagt, sturen we – zo mogelijk – bij. Alle nieuwe huurders krijgen een welkom op maat.*
- **Het huisvesten van mensen die meer zorg en aandacht nodig hebben.**  
*Bij Viverion is iedereen welkom. Nieuwe huurders die ondersteuning nodig hebben in het leven en bij het 'goed huren', huisvesten we in samenwerking met zorg- en welzijn organisaties.*
- **Kwaliteit van woningen.**  
*We willen dat onze huurders prettig wonen in veilige, kwalitatief goede en duurzame woningen. Met kwalitatief goed bedoelen we een voldoende, veelal cyclisch, onderhouden buitenzijde en een op maat en vraag gestuurd onderhouden of verbeterde binnenzijde*
- **Kwaliteit van woonomgeving en leefbaarheid.**  
*Behalve de woning bepaalt ook de woonomgeving de woonkwaliteit. Veel van onze huurders zijn zeer tevreden over hun woonomgeving. Een groot deel van onze huurders woont al lang in de eigen woonplaats, wijk, buurt of straat en voelt zich ermee verbonden. Daar waar bewoners gezamenlijk initiatieven nemen, ondersteunt Viverion die graag.*

### **Huurdersbelangenvereniging IJsseldal**

De volgende speerpunten zijn voor de huurdersbelangenvereniging IJsseldal 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>.

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

### **Huurdersvereniging Lochem**

De huurdersorganisatie Lochem heeft tijdens het reguliere overleg met Viverion over het bod de volgende voor hen belangrijke punten genoemd:

- Verkoop als gevolg van de afname van het aantal benodigde sociale huurwoningen;
- Armoedebeleid;
- Huisvesting van specifieke doelgroepen;
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

## 4. Procesafspraken

### Samenwerken en overlegstructuur

De gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion, Huurdersbelangenvereniging IJsseldal en Huurdersvereniging Lochem 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:
  - Liberalisatie en verkoop;
  - Nieuwbouw en aankoop van woningen;
  - Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
  - Huisvesting van specifieke doelgroepen;
  - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
  - Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.
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>• Afstemmen 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</li><li>• Afvaardiging huurdersorganisaties</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></ul>	4 x per jaar

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleidsmedewerkers Viverion en IJsseldal Wonen</li> <li>• Afvaardiging huurdersorganisaties</li> </ul>	
--	--	---	--

### 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"> <li>• Ruimtelijke structuurvisie Lochem</li> <li>• Woonvisie Lochem 2018-2025</li> <li>• Woningbouwprogrammering</li> <li>• Duurzaamheidsbeleid</li> <li>• Verordening starterslening</li> <li>• Verordening blijverslening</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 / Viveron / IJsseldal Wonen / huurdersorganisatie	November / december
Prestatieafspraken naar Autoriteit Wonen	Viverion / IJsseldal Wonen	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 € 720,42 (2019). 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 (2019)	Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44
	Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens	€ 607,46
	Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	€ 651,03
	Liberalisatiegrens	€ 720,42
Primaire doelgroep	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 38.035,-.	
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436.	
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.	
Starterslening	De Starterslening is een lening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt verstrekt door de gemeente aan een starter met als doel het verschil tussen de aankoopprijs van de woning en de maximale verkrijgbare hypotheek te overbruggen.	
Blijverslening	De Blijverslening is een lening die via het Stimuleringsfonds	

	Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt verstrekt door de gemeente waarmee woningeigenaren en huurders met een zorgvraag hun woning kunnen aanpassen opdat ze daar langer comfortabel en veilig in kunnen blijven wonen.
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.