

Prestatieafspraken 2018



gemeente Houten



30-11-2017

Inhoud

Inleiding	3
Ambitie per partner.....	6
Prestatieafspraken	8
Thema 1: Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens van bewoners faciliteren	8
Thema 2: Focus op doelgroepen: gezinnen en ouderen.....	12
Thema 3: Voldoende omvang en betaalbaarheid van sociale woningvoorraad garanderen	14
Thema 4: Wonen en zorg in samenhang bezien	18
Thema 5 Overig	21
Ondertekening.....	22
Bijlage 1: procesafspraken & jaarlijkse voortgang PA	23

Inleiding

In de WoningWet is vastgelegd dat gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties jaarlijks prestatieafspraken moeten maken. Hiermee wordt het volkshuisvestingsbeleid lokaal verankerd, de activiteiten van de corporatie gereguleerd en het toezicht op de corporaties aangescherpt.

Voor 2017 zijn in Houten voor het eerst prestatieafspraken nieuwe stijl gemaakt. Halverwege 2017 is het proces geëvalueerd en is gekeken in hoeverre de prestatieafspraken voor 2017 al gerealiseerd waren. Een conclusie was dat er veel bestaand beleid en wettelijk geregelde activiteiten opgenomen waren in de prestatieafspraken. Daarnaast waren er veel en erg ambitieuze prestatieafspraken gemaakt. Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2018 is getracht meer naar de langere termijn te kijken en focus aan te brengen. Gemaakte afspraken voor 2017 die in 2017 niet uitgevoerd zijn, maar nog steeds wenselijk zijn, zijn doorgeschoven naar 2018.

Woonvisie

De Woonvisie 2016-2025, die op 8 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, dient als basis voor de prestatieafspraken.

Bod van Viveste

Eind juni heeft Viveste een bod uitgebracht op de Woonvisie van de gemeente Houten. Het bod is in overleg met de HuurdersAdviesRaad Houten van Viveste tot stand gekomen. Het bod vormt de aanzet voor de prestatieafspraken.

De fusiepartner van Viveste, Volksbelang heeft een bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente Wijk bij Duurstede. Volksbelang en Viveste hebben samen bij de gemeente Bunnik aangegeven dat zij in 2018 graag met de gemeente Bunnik in gesprek willen en in 2018 een bod willen uitbrengen voor 2019.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn in overleg met de gemeente en de Adviesraad opgesteld. Voor 15 december worden deze, overeengekomen prestatieafspraken met de dPi, aan de minister gezonden door Viveste. In 2018 zal, net als in 2017, het proces geëvalueerd worden en zal gemonitord worden in hoeverre de gemaakte afspraken gerealiseerd worden.

Centrale thema's

Het Rijk heeft voor de periode 2016-2019 vier prioriteiten vastgesteld. Dit zijn betaalbaarheid, energiezuinige sociale huurwoningvoorraad, huisvesten van urgente doelgroepen, realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Deze prioriteiten komen terug in de vier thema's die centraal staan in de gemeentelijke Woonvisie:

- 1) Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens (prioriteit energiezuinige sociale huurwoningvoorraad)
- 2) Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen (huisvesten van urgente doelgroepen)

- 3) Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad (prioriteit betaalbaarheid)
- 4) Wonen en zorg in samenhang bezien (prioriteit realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting)

Het bod dat Viveste op de Woonvisie heeft uitgebracht is ook volgens deze thema's opgebouwd. En ook de prestatieafspraken zijn op deze wijze opgebouwd.

Onderwerpen waarover, volgens het Rijk, in principe afspraken gemaakt moeten worden in de prestatieafspraken zijn:

- Omvang en beschikbaarheid van de sociale voorraad (thema 2)
- Betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen (thema 2 en 3)
- Liberalisatie van huurwoningen en voornemens tot verkoop van sociale huurwoningen (thema 3)
- Plannen voor realisatie nieuwbouw (thema 3)
- Investeringsplannen voor duurzaamheid en kwaliteit van huurwoningen (thema 1)
- Huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, studenten, zorgvragers, statushouders en herstructureringsurgente (thema 2)
- Inzet op leefbaarheid (overig)

Deze onderwerpen komen allen terug in deze prestatieafspraken bij de thema's achter de hierboven genoemde onderwerpen.

Hoofdthema 2018

In 2018 is er bijzondere aandacht voor duurzaamheid. Viveste, de HuurdersAdviesRaad Houten en gemeente Houten willen zich samen inspannen om de sociale huurvoorraad in Houten te verduurzamen. Maar wat betekent dat? Duurzaamheid is een breed onderwerp. Het gaat over alles wat nodig is om klimaatverandering te beperken en de (negatieve) effecten ervan op te vangen. Voor de sociale huurwoningen focussen we daarvoor op energie en materiaalgebruik.

Energie

De ambitie van de drie partijen is om in 2040 energie- en klimaatneutraal te zijn. Dat betekent dat alle energie die binnen de gemeente Houten gebruikt wordt, lokaal duurzaam wordt opgewekt. Daarvoor moeten we:

1. Fors minder energie gaan gebruiken oftewel energie besparen; én
2. Veel duurzame energie gaan opwekken. Het is technisch mogelijk om een individuele woning energieneutraal te maken. Op of bij de woning wordt dan (in een jaar) evenveel energie opgewekt als dat er verbruikt wordt. Dit noemt de gemeente Houten een Nul-op-de-Meter-woning¹. Sinds 2016 hanteert de gemeente Nul-op-de-Meter als standaard voor nieuwbouw. Ook bestaande woningen kunnen getransformeerd worden naar Nul-op-de-Meter. Dat kan met een combinatie van isolatie, technische installaties, gedragsverandering én zonnepanelen. In deze prestatieafspraken staan de gezamenlijke en individuele inspanningen om de sociale woningvoorraad te transformeren naar (uiteindelijk) energieneutraal/Nul-op-de-Meter.

Materiaalgebruik

De (ver)bouw van woningen vraagt nog veel nieuwe materialen en produceert veel afval. Hier liggen grote kansen om zowel het gebruik van nieuwe grondstoffen als de hoeveelheid (sloop)afval te verminderen. In een circulaire bouw staat hergebruik van bestaande materialen in combinatie met natuurlijke (hernieuwbare) materialen centraal. Ook de transformatie van de sociale woningvoorraad in Houten, zowel bij nieuwbouw als renovatie, biedt kansen voor circulaire bouw. Die kansen willen wij benutten en zijn, daar waar mogelijk, benoemd in deze prestatieafspraken.

¹ Let op: de uitleg die de gemeente aan Nul-op-de-Meter geeft, is breder dan de 'Nul-op-de-Meter'-eisen die gelden voor een Energieprestatievergoeding en biedt meer kansen om de Nul-op-de-Meter-ambitie te halen.

Ambitie per partner

Viveste:

Het is onze overtuiging dat ieder mens recht heeft op een plekje van waaruit hij regie over zijn leven kan pakken, in een fysiek en sociaal duurzame omgeving. Onze inspanningen zijn er op gericht om dit in de gemeente Houten mogelijk te maken voor mensen met een lager inkomen en mensen die anderszins kwetsbaar in het leven staan. Daarbij is het voor ons vanzelfsprekend om dit zo duurzaam mogelijk te doen. We bekijken de mogelijkheden om zonnepanelen toe te passen bij bestaande woningen. Om dit mogelijk te maken moet er veel werk verzet worden. Wij hebben daarbij de volgende speerpunten:

- Er is behoefte aan veel meer betaalbare sociale huurwoningen. Enerzijds vanwege de grote vraag, anderzijds als vervanging van een deel van de grote grondgebonden huurwoningen van Viveste. We willen jaarlijks 80 tot 100 betaalbare huurwoningen toevoegen. Wij zijn afhankelijk van de gemeente om grondposities vrij te spelen. Wij transformeren evenveel bestaande bouw als dat we grond krijgen voor nieuwbouw (indicatief 50 transformatie en 50 nieuwbouw). We voegen vooral 2- en 3-kamer appartementen toe.
- Het woningbezit van Viveste voldoet voor een groot deel al aan de 2020-norm (gemiddeld B-label). Op de wat langere termijn gaat onze ambitie echter verder. Wij denken hierbij vooral aan het verbeteren en innoveren van installaties.
- Mensen wonen langer thuis, ook al hebben ze, door leeftijd of rugzakje, meer bescherming, beschutting of hulp nodig. We zetten ons in om hiervoor steunpunten in de wijk op te zetten. Om te beginnen willen we in de wijk Den Oord woonvormen met bescherming, beschutting of plusvoorzieningen realiseren. Daarnaast zijn we op zoek naar meer locaties om dit mogelijk te maken.
- We blijven zoeken naar nieuwe vormen van bouwen en wonen. In Castor willen we nieuwe vormen van wonen en werken ontwikkelen in bestaande bouw.
- We verkopen grote grondgebonden woningen in het tempo dat nodig is om bovenvermelde investeringen te kunnen financieren. Uitgangspunt is dat we meer toevoegen dan we verkopen.

Onze ambities ondersteunen de ontwikkeling van een vitaal en maatschappelijk duurzaam Houten. Hiervoor willen wij in 2018 ongeveer € 20 mln investeren in Houten.

Gemeente Houten:

In de toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 zijn vijf leidende veranderprincipes benoemd voor de verdere ontwikkeling van Houten:

1. We stellen we mens centraal (Proeftuin Zorg voor Elkaar)
2. We waarderen verschillen
3. We zijn zuinig op onze omgeving (Proeftuin Circulaire Stad)
4. We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA (Proeftuin Duurzame Mobiliteit)
5. We zijn actief in de regio

Deze principes zijn in een aantal visies en programma's verder uitgewerkt.

In de Woonvisie 2016-2025 heeft de gemeente de thema's benoemd, die ook in deze prestatieafspraken zijn aangehouden. Wat betreft de sociale huisvesting constateert de gemeente een zeer grote veranderopgave (waaronder het woningaanbod beter laten aansluiten op de vraag van huidige en toekomstige bewoners) bij de huidige sociale huurwoningen van Viveste.

Daarnaast zien we dat de vraag naar sociale huurwoningen toeneemt, terwijl het aanbod de afgelopen jaren ongeveer stabiel gebleven is door verkoop. De vraag is jarenlang bestuurlijk 'onder de radar' gebleven terwijl die er toen ook al was. De vraag neemt toe door extra vraag vanuit huishoudens met lagere inkomens, van woningzoekenden die in het verleden in min of meer intramurale woonvormen gehuisvest waren en nu geacht worden zelfstandig te kunnen wonen en momenteel van erkende vluchtelingen (statushouders). Tenslotte staat Houten aan de vooravond van een grote vergrijzingsgolf. Het is de ambitie om, samenwerkend met alle partners, deze ontwikkelingen zoveel mogelijk in goede banen te leiden en aan de behoefte te voldoen.

De gemeente neemt in bestemmingsplannen op voor welke doelgroep woningen gerealiseerd moeten worden (sociale huur, midden huur, dure huur of koop). Voor de gemeente is Viveste de preferente partij om sociale huurwoningen te realiseren.

In het Programma Duurzaam Houten 2016-2018 heeft de gemeente de ambitie herhaald om in 2040 klimaat- en energieneutraal, schoon en stil te zijn met voldoende groen en gesloten kringlopen. Hiervoor is een transitie naar energieneutrale, aardgasloze woningen en wijken, gebouwd met duurzame materialen nodig. De gemeente ziet Viveste als een belangrijke partner om deze ambities waar te maken.

In het programma Ruimte 2017-2019 heeft de gemeente de duurzaamheidsambities vertaald naar uitgangspunten voor bestaande bebouwing, ruimte voor energieopwekking en eisen aan nieuwbouw. Zo is in de Perspectiefnota 2016 "nul-op-de-meter" (NOM) geïntroduceerd als Houtense standaard voor nieuwbouwwoningen. Dit is voor niet grondgebonden woningen, zoals gestapelde bouw, en transformatie van bestaande bebouwing nu vaak moeilijk te realiseren. Daarom vult de gemeente de NOM-standaard in aan de hand van de Houtense energieladder (p. 45 Programma Ruimte). De uitgangspunten uit het programma Ruimte zijn ook de basis voor deze prestatieafspraken.

HuurdersAdviesRaad:

De Stichting HuurdersAdviesRaad Houten (HAR Houten) is de huurdersorganisatie van Woningstichting Viveste waarmee formeel het gesprek op strategisch niveau wordt aangegaan en die gebruik maakt van de rechten zoals deze in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) en de Woningwet (per 1 juli 2016) zijn vastgelegd.

HAR Houten is een kritische gesprekspartner van de bestuurder van Stichting Viveste. Binnen dat gesprek vertegenwoordigt zij de huurders van Viveste en brengen zij het huurdersperspectief in.

HAR Houten is een adviesorgaan gericht op het verbeteren en aanvullen van beleid, zodat op een behoorlijke manier recht wordt gedaan aan het opkomen voor het belang van de huurders. Zij streeft er dan ook naar om zo vroeg mogelijk bij de beleidsvorming betrokken te zijn.

HAR Houten haalt actief op wat huurders bezig houdt. Zij laat zich door de meningen van Huurders inspireren, legt verantwoording af over haar inzet en betreft, door digitale huurdersraadpleging en het gebruik van social media, huurders bij standpuntbepalingen.

Prestatieafspraken

Thema 1: Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens van bewoners faciliteren

Energielabel	Stand	Stand
(Bron: Epaview database)	31-12-2016	01-11-2017
A, B	37%	41%
C	55%	53%
D	5%	5%
E, F, G	1%	1%
Onbekend	2%	0%
Totaal	100%	100%

Gezamenlijke projecten op het gebied van duurzaamheid

Plan van aanpak duurzaamheid:

In overleg met de gemeente en de HAR Houten stelt Viveste een visie en een plan van aanpak (actieplan) op voor de verduurzaming van het woningbezit. Hiervoor wordt in 2018 de energieprestatie-index van iedere woning vastgesteld (a) en wisselen Viveste en Volksbelang ervaringen over het verduurzamen van het woningbezit uit (b). In de jaren erna wordt het plan van aanpak verder uitgerold. De gemeente en de HAR zijn zowel bij het opstellen als het uitvoeren van het plan van aanpak samenwerkingspartners.

PV-panelen (Photo Voltaic, zonnepanelen):

Viveste stelt in de eerste helft van 2018 een plan van aanpak op voor het plaatsen van PV-panelen op de daken van haar woningen. Daarbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de systematiek van Volksbelang uit Wijk bij Duurstede. De HAR maakt zich hard voor de plaatsing van panelen en peilt de animo van de huurders voor plaatsing van PV-panelen op de woningen. De resultaten van deze peiling worden benut in het plan van aanpak. In 2018 zullen minimaal 50 woningen worden voorzien van PV-panelen. De gemeente biedt vanuit duurzaamheid hiervoor ondersteuning. In de jaren daarna worden andere daken die goed gesitueerd zijn voor PV-panelen ook benut.

Proef energieneutraal:

In 2018 wordt, voor een complex, in samenwerking met bewoners, onderzocht hoe de woningen energie-neutraal gemaakt kunnen worden. Dit is een proef. De HAR en de gemeente ondersteunen deze proef met advies, en kijken en leren mee. Indien nodig en mogelijk biedt de gemeente ook procedurele ruimte en of ondersteuning vanuit haar netwerk om deze proef tot een succes te maken

Energiecoaches:

Viveste, de HAR en de gemeente starten een gezamenlijk project voor het opleiden van energie-/duurzaamheidscoaches t.b.v. sociale huurwoningen die bij bewoners langs gaan om met hen te bespreken hoe zij hun woning energiezuiniger kunnen maken en hoe zij hun gedrag kunnen verbeteren. De partijen stellen gezamenlijk een projectplan op. Viveste en de HAR nemen hiertoe het initiatief. De HAR Houten wil energieambassadeurs of energiecoaches onder huurders werven en opleiden (toewijzing naar Energieambassadeurs). Deze energiecoaches adviseren behalve over energiebesparing ook over hoe om te gaan met ventilatie en het optimaal benutten van duurzaam opgewekte energie en cv optimalisatie.

Slim Thuis Woning:

In 2017 is de Slim Thuis Woning (voorheen Het Duurzaam Domotica Huis Houten) geopend. Hierin zijn onder andere energiebesparende mogelijkheden voor de bewoners te zien. In deze modelwoning wordt voorlichting gegeven. In 2018 wordt deze modelwoning doorontwikkeld. De HAR Houten wil samen met de organisaties die participeren in de Energietafel, de gemeente Houten en Viveste kijken of deze organisaties een concrete bijdrage kunnen leveren aan de Slim Thuis Woning (Duurzaam Domotica Huis Houten). Te denken valt aan de eerder genoemde energiecoaches die een rol kunnen spelen door huurders voor te lichten over o.a. energiebesparing, de verstrekking van energieboxen (zie gemeente Utrecht) of de uitleen van energiemeters of warmtecamera's.

Per partij:

Viveste:

Duurzaamheid vinden wij een belangrijk thema. Viveste gaat hier vanaf 2018 nog meer mee aan de slag. Daarnaast blijft Viveste zoeken naar mogelijkheden om woningen toe te voegen.

	Acties in 2018*	van 2019 tot en met 2022
1a	Om scheefwonen tegen te gaan, wordt geëxperimenteerd met alternatieve contractvormen als dit juridisch is toegestaan.	
1b	Op de locatie van de voormalige school de Wegwijzer/sporthal Den Oord wordt een project voor senioren ontwikkeld. Hierbij streeft Viveste ernaar om senioren uit de wijk voorrang te geven bij de toewijzing en anders de senioren uit Houten. Senioren uit de wijk worden ook nadrukkelijk betrokken bij de planontwikkeling.	
1c	De aanwezigheid van Viveste in de kleine kernen nadrukkelijk de aandacht. In de eerste helft van 2018 ontwikkelt Viveste een plan om haar aanwezigheid in de kleine kernen te versterken.	
1d	Bij nieuw te realiseren woningen en transformatie bouwt Viveste zoveel als mogelijk duurzaam. Per project bepalen Viveste en de gemeente in overleg de duurzaamheidsambitie.	
1e	neemt het hergebruik van bestaande materialen in combinatie met natuurlijke (hernieuwbare) materialen op in de contracten bij (ver)bouw van woningen.	
1f	Heeft een inspanningsverplichting om een beroep te doen op subsidies die mogelijk zijn.	

* Viveste heeft in totaal € 400.000 gereserveerd voor duurzaamheid in 2018

Gemeente:

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
1g	Stelt in 2018 een Houtens Klimaatplan op met de inzet van de Houtense samenleving om de transitie naar een energieneutraal en aardgasloos Houten te versnellen. Zij doet dit in overleg met en bijdragen van de Houtense inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners. Viveste en het Huurdersberaad zijn hierin belangrijke gespreks- en samenwerkingspartners.	
1h	Om diversiteit en keuzevrijheid in de woningvoorraad te verbeteren faciliteert de gemeente dit waar mogelijk binnen de ruimtelijke kaders.	
1i	Investeert in uren en kennis (en zo mogelijk ook financieel) in de onderzoeken om de maximaal haalbare duurzaamheidsambitie te realiseren.	
1j	Spreekt de intentie uit om bij het ontbreken van voldoende voor zon-PV geschikt dakoppervlak, bij nieuwbouw of transformatie, het dak van gemeentelijke gebouwen beschikbaar te stellen om zo toch een energieneutraal project te realiseren.	

HuurdersAdviesRaad Houten:*Gedeelde verantwoordelijkheid voor een leefbare (woon)toekomst*

De gemeente Houten heeft als ambitie om in 2040 volledig energieneutraal te zijn (Woonvisie 2016). De HuurdersAdviesRaad Houten sluit zich van harte aan bij deze ambitie. Van de 95% CO2 uitstoot die we volgens het klimaatverdrag van Parijs hebben afgesproken te verminderen komt 10% voor de rekening van woningen. Wij zouden daarom graag zien dat Viveste een begin maakt met energieneutrale sociale woningbouw.

Nul op de meter is ons streven. Energieopwekking middels zonnepanelen en warmtepompen, isolatie van dak, spouwmuren, vloeren, HR++ glas, ventilatie zijn allemaal technische aanpassingen die daar uiteindelijk naar toe zullen leiden. Het woningbezit van Viveste is al kwalitatief hoogstaand. Zelf zo hoogstaand dat van de 5000 woningen eigenlijk slechts 1000 sociale woningbouw genoemd mag worden als je de streefhuur in ogenschouw zou nemen. Gezien de doelgroep is 80% van de woningen niet passend. De focus ligt op dit moment daarom op transformatie. Een proces dat nog jaren gaat duren. Dat betekent niet dat het proces van verduurzaming op de lange termijn geschoven moet worden. Wij zijn blij dat Viveste het komende jaar serieus werk maakt van een korte en langere termijn duurzaamheidsplanning.

In de toekomst zou bij elk renovatieproject onderzoek gedaan moeten worden naar de haalbaarheid van NOM. Nu woningbouwstichtingen sinds september vorig jaar energieprestatievergoedingen van hun huurders kunnen vragen ziet de business case er wellicht anders uit. Er zijn bovendien veel subsidie- en fiscale regelingen mogelijk.

Wij vinden het belangrijk dat maatregelen die direct voordeel opleveren zoals duurzame opwekking met zonnepanelen met voorrang worden uitgevoerd. Dat is ook in het kader van het armoedebeleid van groot belang. Bovendien zijn er genoeg huurders die hun interesse in zonnepanelen kenbaar hebben gemaakt. Daarom zijn wij blij dat Viveste serieus werk wil maken van het project zonnepanelen op de manier waarop Volksbelang dat heeft aangepakt.

De gezonde en gelukkige bewoner

Niet alle huurders voelen zich betrokken bij de klimaatproblematiek. Wij gaan er als HuurdersAdviesRaad Houten wel vanuit dat alle huurders gezond en gelukkig willen wonen. Daarbij denken we aan comfortabel betaalbaar woongenot. Vanuit het bewonersperspectief is er een verband met de woonbeleving. Zijn er woon-teleurstellingen als bijv. vocht, tocht en kou? Op welke wijze kan het woongenot worden verhoogd? Energiebesparing, kwaliteit van wonen en leefbaarheid zijn thema's die daarbij horen. De gezonde en gelukkige huurders staat centraal in de huurdersraadpleging die binnenkort zal plaatsvinden (eind 2017).

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
1k	De HAR Houten wil samen met Viveste en de gemeente Houten campagne voeren onder huurders gericht op energiebesparend gedrag. De HAR Houten wil haar achterban informeren en stimuleren als het gaat om energiebesparing. Zodoende hoopt de HAR Houten bij te dragen aan het creëren van draagvlak voor energiebesparende maatregelen. Dat doet zij middels het verstrekken van informatie op social media maar ook door:	
1l	De HAR Houten wil dat er bij de ZAV's meer mogelijkheden komen voor energiebesparende maatregelen die huurders willen treffen.	

Thema 2: Focus op doelgroepen: gezinnen en ouderen

Viveste:

Er is behoefte aan veel meer betaalbare sociale huurwoningen. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Voor mensen die zonder aangepaste huurprijzen en/of huurtoeslag niet terecht kunnen op andere plekken op de woningmarkt dan in de sociale huur. Dat zijn bijna altijd mensen met een bescheiden inkomen.

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
2a	Viveste maakt een begin met de transformatie van het kantoor van Viveste aan de Dorpsstraat tot appartementen voor senioren. De geraamde investering bedraagt ongeveer € 5 mln. Welke huurklasse er gehanteerd gaat worden, wordt nog uitgewerkt.	
2b	De Senioren Voorrang Regeling wordt ook ingezet om mensen die niet passend wonen qua inkomen (te duur of te goedkoop) te begeleiden naar passende woonruimte.	In 2019 Senioren Voorrang Regeling evalueren
2c	Spant zich actief in om te komen tot kantoortransformaties.	
2d	Indien Viveste gronden ter beschikking krijgt, kan Viveste woningen toevoegen. Bij Loerik VI en Hofstad III wil Viveste het sociale deel toevoegen.	Toevoegen sociale woningen Loerik VI en Hofstad III
2e	Het getransformeerde kantoorpand aan De Molen 20 met 74 appartementen wordt opgeleverd. Deze appartementen zijn all-electric De investering hiervoor is ongeveer € 11 mln	
2f	Viveste staat open voor het mederealiseren c.q. ondersteunen van particuliere initiatieven voor bijzondere doelgroepen.	

Gemeente:

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
2g	Vooraf Het Rond is erg in trek bij ouderen. Hier zijn winkels, openbaar vervoer (trein), ontmoeting (Huis van Houten) en zorg (Het Haltna Huis en huisartsen op De Molen) relatief dicht bij elkaar te vinden. Voor de leefbaarheid voor zowel de ouderen als de overige inwoners van Houten is het niet wenselijk om alle ouderen op en om Het Rond te concentreren. Wel is het nodig om de aanwezige voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, ontmoetingsmogelijkheden) optimaal te laten benutten door de ouder wordende bevolking. Dat betekent de wenselijkheid om ouderen en andere kwetsbare groepen in een zone in en rondom het centrum te laten wonen. Dit geldt evengoed voor de geconcentreerde voorzieninggebieden Het Oude Dorp en Het Castellum. Dit kan door doorstroming van ouderen te stimuleren naar gelijkvloerse woningtypen. In de te ontwikkelen stedenbouwkundige visie wordt dit thema van het huisvesten van doelgroepen meegenomen.	
2h	De gemeente zet zich in om locaties voor ouderenhuisvesting te realiseren. Hierbij wordt zo goed mogelijk de relatie tussen wonen en zorg gelegd (in relatie tot het rijksbeleid voor langer zelfstandig wonen). Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan de locaties Wegwijzer/Den Oord, Hofstad III en Eikenhout.	

2i	Om locaties verder van de voorzieningen aantrekkelijk te maken voor ouderen wordt gezocht naar een uitbreiding van alternatief gemeenschappelijk vervoer via het Golfkar concept.	
2j	Heeft een door het rijk vastgestelde huisvestingsplicht voor statushouders.	
2k	Heeft nadrukkelijk aandacht voor de huisvesting van gezinnen met een laag inkomen.	
2l	Heeft nadrukkelijk aandacht voor de huisvesting van jongeren in te transformeren leegstaande kantoren/retail	

HuurdersAdviesRaad Houten:

De HAR Houten vindt dat de wooncarrière van Houtenaren zou moeten beginnen bij jongeren. Jongeren worden nu vooral indirect bediend doordat er doorstroming op gang wordt gebracht door het bouwen voor ouderen en gezinnen. Er moeten meer woningen specifiek voor jongeren gerealiseerd worden.

Thema 3: Voldoende omvang en betaalbaarheid van sociale woningvoorraad garanderen

Viveste:

Er is behoefte aan veel meer betaalbare sociale huurwoningen. Enerzijds vanwege de grote vraag, anderzijds als vervanging van een deel van de grote grondgebonden huurwoningen van Viveste. Viveste wil jaarlijks 80 tot 100 betaalbare huurwoningen toevoegen. Globaal verdeeld over 50 in te transformeren bestaande bouw en 50 nieuwbouw. Voor dat laatste is Viveste vooral afhankelijk van de gemeente om grondposities hier voor vrij te spelen.

Huidige huur in huurklassen (aantal woningen) (Bron: Aareon database Viveste)	Stand 10-11-2017	Perc.	Verhuringen 2017	Nieuwbouw 2017	Verkoop 2017
Woningen					
Goedkoop < € 414,02 aftoppingsgrens jongeren	279	6%	24	21	1
Betaalbaar € 414,02 - € 592,55 1e aftoppingsgrens	2.361	48%	131	41	3
Betaalbaar € 592,55 - € 635,05 2e aftoppingsgrens	595	12%	36	4	1
Bereikbaar € 635,05 - € 710,68 liberalisatiegrens	952	19%	39	5	12
Duur > € 710,68	724	15%	9	-	11
Subtotaal woningen	4.911	100%	239	71	28
Niet woningen					
Maatschappelijk Onroerend Goed (MGO)	6				
Bedrijfs Onroerend Goed (BGO)	13				
ZorgIntramuraal	13				
Overig	8				
Subtotaal niet-woningen	40		-	-	-
Totaal	4.951		239	71	28

Huidige huur en maximaal redelijke huur (Bron: Aareon database Viveste)	Stand 10-11-2017	Verhuringen 2017	Nieuwbouw 2017	Verkoop 2017
Gemiddelde kale huur	€ 593	€ 554	€ 512	
Gemiddelde maximale huur	€ 822	€ 738	€ 661	
Percentage van maximale huur	72%	75%	77%	

In bovenstaande tabellen is aangegeven hoe de verdeling naar huurprijsklasse is, in welke huurprijsklasse woningen verhuurd zijn in 2017, in welke categorie is toegevoegd en verkocht. Hieruit blijkt dat er vooral goedkope en betaalbare woningen worden toegevoegd en bereikbare en dure woningen worden verkocht.

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
3a	Viveste past de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging toe om scheefwonen te beperken. Deze middelen worden ingezet ten behoeve van investeringen van de primaire doelgroep.	
3b	In het verleden is gesproken over de kernvoorraad die gedefinieerd werd met woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05). We spreken nu over de slaagkans van de primaire doelgroep. Daarbij spannen wij ons in dat het aandeel woningtoewijzingen aan de primaire doelgroep in Houten minimaal 70% bedraagt.	
3c	Als Viveste ruimte krijgt om te bouwen, dan zal Viveste goedkope woningen (tot € 635,05) toevoegen.	
3d	De laagste inkomens (tot € 36.165,-, prijspeil 2017) worden ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging.	Indien de financiële positie van Viveste en de regelgeving het toelaat zullen de laagste inkomens bij de jaarlijkse huurverhoging worden ontzien.
3e	De slaagkans (het aandeel van de huurtoeslaggroep in het totaal aantal toewijzingen in de sociale huursector) voor de primaire doelgroep bedraagt minimaal 70%, conform regionale afspraken.	
3f	Viveste spant zich in om de rijkstaak t.a.v. de huisvesting van statushouders te realiseren	
3g	Als de rechter toestemming geeft zullen Koopgarantwoningen die terug verkocht worden aan Viveste in de verhuur genomen worden. De geraamde investering is € 3,5 mln.	
3h	Viveste voegt jaarlijks 80/100 woningen aan haar woningvoorraad toe. Dat zal ongeveer 50% door transformatie zijn en ongeveer 50% door in- c.q. uitbreiding. Minimaal 75% van de toegevoegde woningen is toegankelijk voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 30.175 (prijspeil 2017). De invulling is mede afhankelijk van voldoende opties om in te vullen. Wij zijn afhankelijk van de gemeente om grondposities vrij te spelen. Wij transformeren evenveel bestaande bouw als dat we grond krijgen voor nieuwbouw.	80/100 goedkope woningen per jaar toevoegen
3i	50 niet –Daeb woningen per jaar verkopen (bij financiële noodzaak) of zo veel als nodig voor de investeringen die Viveste wil doen.	50 woningen per jaar verkopen

Gemeente:

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
3j	Maakt een stedenbouwkundige visie, met daarin voorstellen voor aanvullende woningbouw om te voldoen aan (een deel van) de (regionale) woningbehoefte.	

3k	Geeft Viveste een grondpositie om in 2018 (indicatief) 45-50 woningen te bouwen en in 2019 (indicatief) 50 woningen te bouwen.	
3l	Wat betreft transformaties van kantoren en retail beoordeelt de gemeente initiatieven aan de hand van de kantorenvisie (https://bis.houten.nl/agendas/bekijk-agendapunt/agendapunt/30-kantorenstrategie-gemeente-houten) en de retailvisie (https://www.houten.nl/uploads/tx_pagefiles/Retailvisie_Houten_2015-2025.pdf). De gemeente faciliteert initiatieven die vallen binnen de in deze visies aangegeven gebieden.	
3m	Wat betreft de te bedienen doelgroepen kan deze nieuwbouw een mengvorm zijn van woningen voor senioren, gezinnen en jongeren. In geval van locaties die bedoeld zijn voor ouderenhuisvesting zullen potentiële nieuwe omwonende afnemers/huurders worden betrokken bij deze locaties. De mogelijkheden worden benut om hen voorrang te geven bij woningtoewijzing via Lokaal Maatwerk.	
3n	Het is de ambitie van de gemeente om (sociale) woningbouw bij centrumlocaties zo vorm te geven dat langer zelfstandig wonen voor ouderen (bij voorkeur uit de nabije omgeving) mogelijk wordt. Hierbij moet ook gekeken worden of er andere voorwaarden dan wonen nodig zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.	
3o	Zet zowel bij realisatie van nieuwbouw als transformatie ook in op de huisvesting van gezinnen met lage inkomens. Pleit er daarom voor om creativiteit aan te wenden om de beschikbaarheid te vergroten van grote woningen (zowel 4-k gezinswoningen als 4-k appartementen) met een huur onder de tweede aftoppingsgrens.	
3p	Werkt in het voorjaar van 2018 het onderdeel grondprijzen uit.	
3q	Wat betreft een eerlijke en rechtvaardige woonruimteverdeling actualiseert de gemeente periodiek de Regionale huisvestingsverordening –gemeente Houten- en actualiseert de gemeente periodiek het Lokaal Maatwerk via de Beleidsnotitie woonruimteverdeling. Wat betreft urgentieaanvragen bemenst en betaalt de gemeente het secretariaat van de urgentiecommissie Houten en regelt het gehele proces van urgentieaanvragen tot en met een eventuele juridische procedure.	
3r	De gemeente spant zich in voor het organiseren van een optimale begeleiding van de te huisvesten statushouders. Het uitgangspunt ten aanzien van plaatsing blijft het streven naar spreiding over de verschillende kernen van Houten en het gezamenlijk (Viveste en gemeente) zorgen voor snelle acceptatie door de omgeving.	

HuurdersAdviesRaad Houten:

Grond om te bouwen

In Houten is behoefte aan ongeveer 5.000 sociale huurwoningen. De raad heeft op 31 maart 2015 besloten een ‘inspanningsverplichting op zich te nemen voor minimaal 30% sociale woningbouw (huur en koop)’ (Woonvisie 2016). Kijk je naar de sociale voorraad huur en koop dan zitten we inderdaad op de 30%. Maar als je bedenkt dat 30% van de huurders van Viveste scheef woont en 80% van de woningen gezien de hoge kwaliteit niet als sociaal kunnen worden beschouwd, zouden we kunnen concluderen dat de sociale huurvoorraad in Houten nog geen 10% van de totale voorraad beslaat (Woonvisie

2016). De behoefte voor de sociale doelgroep is echter wel berekend op 5.000 woningen en dat is dan nog buiten de statushouders gerekend, laat staan dat je de wachtlijsten terugdringt. Van de grote hoeveelheid 'niet sociale' sociale huurwoningen moeten staan er in ieder 2000 op de transformatie nominatie. In Houten lopen de wachttijden op tot 13 jaar voor een eengezinswoning. Wij vinden dat onacceptabel. Er moeten zo veel sociale huurwoningen worden gebouwd in Houten dat niet alleen met name de doelgroep wordt bediend (d.m.v. transformatie) maar ook aan spoedzoekers en wachtlijst reductie. De gemeente Houten zal de komende jaren serieus moeten gaan kijken naar de mogelijkheden binnen haar grondgebied. Met het transformeren van kantoren alleen kan in deze opgave niet worden voorzien.

Thema 4: Wonen en zorg in samenhang bezien

Viveste:

Mensen wonen langer thuis, ook al hebben ze, door leeftijd of rugzakje, meer bescherming beschutting of hulp nodig. Viveste zet zich in om hiervoor steunpunten in de wijk op te zetten. Om te beginnen wil Viveste in de wijk Den Oord woonvormen met bescherming, beschutting of plus-voorzieningen realiseren (zie thema 1). Daarnaast is Viveste op zoek naar meer locaties om dit mogelijk te maken.

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
4a	Het Gouden Buur(t) spaarsysteem van woningstichting Volksbelang uit Wijk bij Duurstede samen uitwerken.	Invoeren huurdersbeloningssysteem
4b	Viveste onderzoekt, samen met "vanHouten&co", of het mogelijk is om aan De Molen 20 een wooncoöperatie op te richten.	
4c	In de Slim Thuis Woning (voorheen het Duurzaam Domotica Huis Houten) kunnen inwoners zien welke thuishetchnologie/aanpassingen hen kunnen ondersteunen bij veilig, comfortabel en duurzaam wonen. In 2018 wordt dit project voortgezet.	
4d	Maakt plannen voor de herbestemming van de 7 winkels aan Het Rond. In samenwerking met de gemeente gaat Viveste na welke maatschappelijke vraag er is en hoe deze panden ingezet kunnen worden om aan deze vraag te voldoen.	
4e	Onderzoekt of één blok aan Het Rond geschikt gemaakt kan worden voor senioren.	
4f	Viveste staat open voor verzoeken van zorginstellingen ten aanzien van wijzigingen in hun vastgoed, mits de gemeente daartoe de ruimte biedt	
4g	Wanneer Viveste ruimte ter beschikking krijgt om woningen toe te voegen, wordt bij de bouw zoveel als mogelijk rekening met de mogelijkheden van domotica.	
4h	Viveste onderzoekt, samen met de gemeente Houten, alternatieven voor stallingsruimten voor scootmobiel.	
4i	Viveste onderzoekt, samen met de gemeente en bewoners, bij drie seniorencomplexen de geschiktheid van de woonomgeving voor deze doelgroep (bereikbaarheid voorzieningen, aanzicht, herkenbaarheid) en stelt een plan van aanpak op.	
4j	Afspraken met Sociaal Team en zorgpartijen t.a.v. crisisopvang herzien.	
4k	Viveste overlegt met ZorgSpectrum en de gemeente over de begane grond van Het Haltna Huis. Het streven is om deze ruimte in te zetten om het langer zelfstandig wonen van ouderen in de omgeving te ondersteunen.	
4l	Er komen steeds meer kwetsbare mensen die tussen wal en schip vallen. Zij hebben een te lichte zorgvraag voor intramurale zorg of er zijn wachtlijsten. Dus blijven ze in de wijk wonen. Dit zorgt steeds vaker voor schrijnende en overlast veroorzakende situaties. Daarom moeten semi-beschermde omgevingen gecreëerd worden. Dit kan in nieuwbouw, maar ook	

	in aanvulling op bestaande zorgclusters. Viveste staat open voor initiatieven van de gemeente (denk daarbij ook aan extramuralisering van voorzieningen voor jeugdhulp 18+).	
--	--	--

Gemeente:

Mede als gevolg van Rijksbeleid blijven mensen langer zelfstandig wonen. Dit geldt voor ouderen en ook voor andere kwetsbare groepen. Binnen de programmalijn passend zelfstandig wonen is aandacht voor wonen, zorg en voorzieningen en woonomgeving.

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
4m	Starten met een pilot voor een woonzorgzone in Houten in samenwerking met en tussen zorgpartijen. Dit kan een combinatie zijn in een gebied van voorzieningen, diensten, passende woningtypen en een passende woonomgeving. De uitgevoerde woonzorgplanner naar de vraagontwikkeling van zorgdoelgroepen kan input geven voor deze pilot. Een woonzorgzone beslaat een gebied van ongeveer 5.000 tot 15.000 inwoners. Naast voldoende aangepaste of levensloopbestendige woningen kenmerkt een woonzorgzone zich door een verhoogd voorzieningenniveau van ondersteunings-, welzijns- en zorgdiensten. Er is een integrale zorg- en dienstverlening opgezet. In de woningen is de mogelijkheid tot domotica aanwezig. Binnen loopafstand van 400 tot 500 meter is een centrum voor dienstverlening aanwezig, met minimaal een dokterspost en een prikpost. Tevens is in een woonzorgzone een dekkend netwerk van 24-uurszorg aanwezig. Hierdoor kunnen mensen er langer zelfstandig en prettig blijven wonen.	
4n	De gemeente ondersteunt de huisvesting van kwetsbare woningzoekenden, zoals in het geval van uitstroom uit maatschappelijke opvangvoorzieningen (volgens het regionale convenant). Desgewenst wordt hierbij de hulp ingeroepen van het Sociaal Team.	
4o	Gemeente en Viveste dragen samen met maatschappelijke partners en commerciële partijen zorg voor de Slim Thuis Woning die op 6 oktober 2017 officieel geopend werd met als speerpunten comfort, veiligheid en duurzaamheid. Mede op grond van de ervaringen in 2018 wordt bekeken op welke wijze de modelwoning verder doorontwikkeld kan worden.	
4p	De gemeente verwerft beter inzicht in de vraag naar nultredenwoningen, rollator toe- en doorgankelijke woningen en rolstoel toe- en doorgankelijke woningen en de vraagontwikkeling van bijzondere doelgroepen en wil dit jaarlijkse periodiek monitoren.	
4q	Gemeente en Viveste werken een voorstel uit op welke wijze de verhuisgeneigdheid onder senioren (naast al bestaande initiatieven als Slim Thuis Woning en de Senioren Voorrang Regeling) verder gestimuleerd en versterkt kunnen worden.	
4r	Gemeente wil innovatieve oplossingen stimuleren en faciliteren om de (schaarse) ruimte in Houten optimaal te benutten om innovatieve vormen wonen-zorgconcepten te realiseren. Viveste levert, vanuit haar rol en expertise, een bijdrage aan deze ontwikkeling. Een urgent vraagstuk is het passend zelfstandig wonen en zorg voor kwetsbare jongvolwassenen vanaf 18 jaar. Het gaat concreet om jeugdigen 18+, die uit de voorzieningen voor jeugdhulp met verblijf komen en waarvoor kamers of kleine woonruimtes beschikbaar moeten komen. De gemeente wil met Viveste concrete afspraken maken over 10 extra kamers/woonruimten in 2018.	

4s	Het gezamenlijk optrekken van gemeente en Viveste richting de beweging van beschermd wonen naar een beschermd thuis. Dit betekent dat we gezamenlijk de opgave (net als alle regiogemeenten) waar de gemeente voorstaat verder gaan uitwerken, voor het deel dat betrekking heeft op wonen.	
----	---	--

HuurdersAdviesRaad Houten:

Door veranderingen in de GGZ zijn meer mensen in Houten aangewezen op sociale huurwoningen. Gezien de ontwikkelingen in de zorg en de samenleving adviseert de HAR Houten Viveste en zorgpartijen de medehuurlers meer te betrekken bij ontwikkelingen zodat huurders op de hoogte zijn bij wie aan te kloppen in het geval van zorg en overlast. Dit geldt ook in het geval van statushouders. De burens moeten worden geïnformeerd over de betrokkenheid van welzijns- en hulpverlenende instellingen.

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
4t	Plaatsen of verwijzen naar de hulpwijzer van de gemeente Houten op haar social mediapagina.	

Thema 5 Overig

Viveste:

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
5a	Vanaf 2018 is Viveste gefuseerd met Volksbelang Wijk bij Duurstede. Het nieuwe Viveste gaat op zoek naar beschikbare grondposities en wil in het Kromme Rijngebied ontwikkelen. Viveste zal jaarlijks een bod uitbrengen en prestatieafspraken maken in de gemeentes waar Viveste actief is.	

Gemeente:

	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
5b	De gemeente borgt de leningen van Viveste bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemeente gaat onderzoeken of het wenselijk is dat de huidige ongelimiteerde tertiaire achtervangpositie die de gemeente inneemt verandert wordt in een gelimiteerde achtervangpositie wat betreft tijdsperiode en/of tot een bepaald bedrag. Een alternatief kan zijn dat de gemeente per lening een afweging maakt.	

HuurdersAdviesRaad Houten:

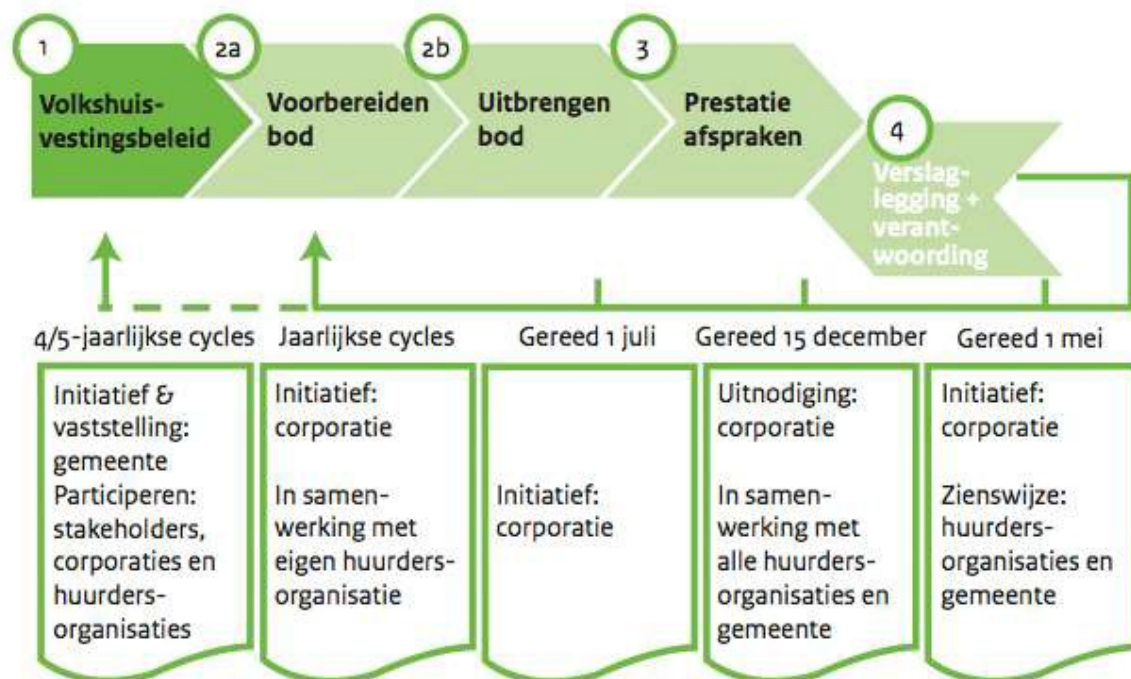
	Acties in 2018	van 2019 tot en met 2022
5c	<ul style="list-style-type: none"> • Verwerken van uitkomsten huurdersraadpleging, delen met achterban en omzetten in activiteiten • Contact met de achterban middels betrokkenheid bij sociale evenementen in Houten • Informatie ophalen onder/over de achterban via social media • Onderzoeken naar mogelijkheid van regelmatig periodiek overleg met huurders(panel) of (vaste)werkgroep • Kennis zoeken, vinden en vergroten in de zin van scholing en (netwerk)bijeenkomsten • Interview met het Groentje (activiteit van 2017) • Meer naamsbekendheid genereren en vervolgens • Uitbreiden met één of twee leden (activiteit van 2017). • Aanhaken bij bestaande maatschappelijke initiatieven en zo bijdragen aan een versterking van de sociale interactie van bewoners (denk aan Energietafel, Krachtfabriek) • Contact versterken met de huurdersbelangenvereniging van Volksbelang, Wijk bij Duurstede en bewonerscommissies 	

Ondertekening

Viveste F.J. Snoeks	Gemeente Houten J. Rensen	HuurdersAdviesRaad Houten Viveste M. van Leeuwen
------------------------	------------------------------	---

Bijlage 1: procesafspraken & jaarlijkse voortgang PA

Onderstaande is gebaseerd op de wettelijke cyclus.



Het realiseren van prestatieafspraken is een cyclisch proces. Jaarlijks worden de resultaten en ontwikkelingen gemonitord. Op basis hiervan zal elk jaar opnieuw bekeken worden of de gemaakte afspraken aanpassingen behoeven, dan wel nader geconcretiseerd kunnen worden. Wat betreft dit proces spreken partijen het volgende af:

- Jaarlijks wordt in de periode januari tot en met juni het jaarverslag opgesteld, de prestatieafspraken gemonitord en financiële informatie (waaronder de verantwoordingsinformatie dVi) verstrekt.
- Voor 1 juli doet Viveste, na afstemming met de Adviesraad en eventueel andere huurdersorganisaties, een geactualiseerd bod op de Woonvisie.
- In de periode tussen 1 juli en 15 december worden prestatieafspraken herzien dan wel nader geconcretiseerd.
- Voor 15 december toesturen van de prestatieafspraken naar de minister en de prognoseinformatie dPi naar partijen.