

**Prestatieafspraken 2019, onderlegger voor de thema's Woonvisie gemeente Houten**

In het groen staan de beoogde resultaten en acties die prioriteit hebben

<b>Thema 1 Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens van bewoners faciliteren</b>				
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>acties in 2019</b>	<b>aanjager en geraamde investering 2019</b>	<b>TOELICHTING (stand van zaken najaar 2019)</b>
1a	De gemeente is in 2040 energie-neutraal	In 2019 rondt de gemeente het klimaatplan af in overleg met inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners waaronder Viveste en de HAR.	Gemeente	Speerpunt is het Energieplan (onderdeel van het Klimaatplan) waarover raadsbesluit volgt in december 2019. Bevat concrete uitvoeringsmaatregelen tot 2023.
1b	De mogelijkheden voor de toepassing van zonne-energie worden optimaal benut.	In 2018 is Viveste in Houten begonnen met de uitrol van de Postcoderoos en Wocozon. Het project wordt per wijk uitgerold, de eerste wijk in het eerste kwartaal van 2019. Eind 2019 zijn alle huurders geïnformeerd over de mogelijkheden van zonnepanelen.	Viveste	Drie van de vier kwadranten van Houten zijn geïnformeerd over Wocozon en alle huurders zonder eigen dak zijn geïnformeerd over Postcoderoos en hebben zich kunnen opgeven. Eind oktober zijn 300 systemen geïnstalleerd. Uitnodiging Houten Noord-Oost volgt in 2020. Daar komen nog 67 aspirantleden bij van een project dat recent is gestart. Uitnodiging voor Houten-NO volgt in 2020.
1c	Het woningbezit van Viveste is verduurzaamd.	Tweede helft 2019 heeft Viveste een plan van aanpak voor het verduurzamen van het bestaande woningbezit. Viveste betreft de HAR en de gemeente bij de ontwikkeling van het plan van aanpak.	Viveste	Viveste heeft meer tijd nodig vanwege complexiteit en voor aansluiting op het portefeuilleplan van Viveste ondanks dat dit in 2018 al een prestatieafpraak was.
1d		In 2018 is Viveste begonnen met het opnieuw vaststellen van de energielabels van alle woningen. Voor de zomer van 2019 hebben alle woningen een nieuw, vastgesteld energielabel. Daarna wordt onderzocht hoe de lage labels verhoogd kunnen	Viveste	De herlabeling wordt gedaan door een onafhankelijke partij, maar heeft vertraging opgelopen. Eind 2019 wordt dit afgerond. Ook dit is in 2017 al opgenomen als prestatieafpraak.
1e		De relatie tussen energielabel en huidige huur/streefhuur wordt onderzocht.	Viveste	Dit wordt pas onderzocht als de herlabeling voltooid is. Dan zal ook de HAR geïnformeerd worden over het verband van de streefhuur en nieuw energielabel.
1f		Op basis van de onderhoudsplanning selecteert Viveste in 2019 één bestaand complex dat op termijn energieneutraal gemaakt kan worden. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente.	Viveste	De interne besluitvorming is voorlopig gestrand. Op dit moment heeft Viveste geen concreet complex in beeld. De HAR vindt dat er behalve t.a.v. zonnepanelen weinig stappen zijn gemaakt op het vlak van duurzaamheid.
1g	Woningzoekenden en huurders zijn bewust bezig met hun energieverbruik en passen de woning en/of hun gedrag aan.	Viveste stelt voor de zomer van 2019 een projectplan op voor een voorlichtingscampagne. De HAR en de gemeente worden hierbij betrokken. De HAR betreft Energierijk i.o. hierbij.	Viveste	Dit is niet opgepakt door gebrek van tijd/prioriteit.
1h		In 2019 wordt onderzocht welke bestaande methode van energiecoaches (Utrecht, Heuvelrug Wonen, etc.) in Houten gebruikt kan worden. Viveste stelt uren beschikbaar voor een coördinator.	Viveste	Dit is niet opgepakt door gebrek van tijd/prioriteit.
1i		De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een financiële bijdrage te leveren aan de eventuele (opleiding van) energiecoaches en het beschikbaarstellen van materialen (energieboxen).	Gemeente	Afhankelijk van succes van uitvoering van een project van HAR en Viveste (werving gemotiveerde huurders als energiecoaches) zou gemeente zo nodig budget zoeken. Op zich is U-thuis-budget beschikbaar.

1j		De energiebus van de Woonbond wordt 2 keer ingezet om de voorlichtingscampagne te ondersteunen.	HAR	De HAR heeft de Energiebus ingezet in de Kaashoeve. In 5 woningen vond een energieonderzoek plaats. Het rapport is ter plaatse besproken met Viveste. Viveste heeft maatregelen genomen. HAR en Viveste evalueren de gang van zaken op het moment dat er een nieuwe Energiebus voorrijdt.
1k		Slim Thuis Woning (STW) wordt verder ontwikkeld en sluit aan bij andere projecten in Houten die gericht zijn op behoud van eigen regie en duurzaamheid.	Gemeente	De STW is niet verder ontwikkeld en heeft geen aansluiting gekregen op duurzame projecten en beperkte zich daarom tot domotica. In gezamenlijk overleg met de samenwerkende partners is besloten de STW als woning te sluiten per uiterlijk 1 oktober 2019 vanwege onvoldoende bezoekersaantallen. Afspraak is dat in gezamenlijk overleg uitgewerkt gaat worden hoe verder invulling te geven aan het thema langer zelfstandig wonen.
1l	Duurzaamheid en bijdragen aan de lokale economie is verankerd in de organisatie	Eind 2019 laat Viveste zien wat zij gedaan heeft om processen te verduurzamen en een bijdrage te leveren aan de lokale/circulaire economie.	Viveste	De intentie van Viveste om processen te verduurzamen en het bijdragen aan de lokale economie te verankeren is zowel te abstract als te veelomvattend gebleken.
1m	Het woningbezit van Viveste is veilig voor de volksgezondheid	Viveste heeft vrijwel alle asbesthoudende daken verwijderd. Daarmee wordt voldaan aan het (beoogd) verbod van het Rijk dat vermoedelijk gaat gelden vanaf 2024. Andere onderdelen, die mogelijk asbesthoudend zijn, zullen niet vallen onder dat verbod. Viveste verwijdert dergelijke onderdelen, waarvoor geen gezondheidsrisico's zijn, te zijner tijd bij sloop/nieuwbouw.	Viveste	Alle asbesthoudende daken zijn verwijderd in het Houtens bezit.
1n	Stedenbouwkundige visie is opgesteld	De gemeente stelt in 2019 een stedenbouwkundige visie op en zal de HAR en Viveste bij dit proces betrekken.	Gemeente	De Stedenbouwkundige visie is de Ruimtelijke Koers. Raadsbesluit is gepland medio 2020. De HAR is op eigen initiatief betrokken bij de Ruimtelijke Koers.
1o	Differentiatie in de wijken waarborgen	Huur en koop mengen (over het algemeen gangbaar). Dit levert vitale wijken.	Gemeente	Dit is algemeen ontwikkelingsprincipe. In 2019 relevant tav De Kiem, Eikenhout, Wegwijzer. Differentiatie wordt een belangrijk uitgangspunt in de Ruimtelijke Koers.
1p		De gemeente doet jaarlijks onderzoek via de monitor Sociale Kracht. Hierin wordt ook de leefbaarheidsbeleving meegenomen.	Gemeente	Uitvoering najaar 2019. De resultaten worden gedeeld met Viveste en de HAR.
1q	Leefbaarheid in wijken wordt bewaakt en indien nodig verbeterd	Viveste heeft in 2019 in Houten € 133,- per woning gereserveerd voor leefbaarheid. Dit is meer dan de door de overheid toegestane € 128,- per jaar per verhuureenheid. De Autoriteit Wonen heeft bepaald welke kosten toegerekend moeten worden aan leefbaarheid: - personeelskosten voor overlast, bewonersgedrag en toezicht (€ 279.000) - overige kosten: indirecte kosten wegens afschrijving en overige bedrijfslasten (€ 141.00) - specifieke leefbaarheidsactiviteiten (€ 195.000). Voor 2019 hebben deze kosten betrekking op samenwerking met partners voor o.a. buurtbemiddeling en achter de deurbeleid (€ 72.000), groen en tuinen (€ 10.000, bijv. verwijderen overlast gevende bomen en aanpassen paden), bijdragen aan bewonerscommissies en de HuurdersAdviesRaad Houten (€ 17.000), esthetisch onderhoud (€ 25.000, bijvoorbeeld gevel reinigen) en een algemene reservering t.b.v. ondersteuning van projecten die in 2019 door bewoners geïnitieerd worden zoals de aanleg van een jeu de boulesbaan in de wijk in 2018 (€ 71.000).	Viveste	De begrote bedragen zijn ingezet voor leefbaarheid.

1r		Het leefbaarheidsbudget wordt daadwerkelijk ingezet voor leefbaarheid (sociale cohesie, veiligheid en netheid). Viveste informeert de gemeente en HAR over de toedeling van het leefbaarheidsbudget. Bewonersinitiatieven worden actief gestimuleerd.	Viveste	Het leefbaarheidsbudget is daadwerkelijk ingezet voor leefbaarheid (sociale cohesie, veiligheid en netheid). Soms in samenwerking met andere partijen (bijv. Van HoutenenCo). Bewonersinitiatieven worden actief gefaciliteerd.
1s		Projecten als Operatie Steenbreek of van Grijs naar Groen zijn projecten waaraan burgers actief deelnemen. Projecten over biodiversiteit onder de aandacht van Viveste en huurders brengen.	Gemeente	De gemeente zal najaar 2019 dit onder de aandacht brengen van Viveste.
1t	Betaalbare, kleine zelfstandige jongerenhuisvesting	Realiseren van kleinere woningen/studio's voor jongeren. Ook bij dit onderdeel kansen benutten om op één woningbouwlocatie om het toevoegen van grotere aantallen te realiseren.	Viveste	Dit jaar realiseert Viveste geen nieuwbouw, behalve voor Reinaerde, begin 2020 (voor jongeren met een verstandelijke beperking). Vanaf 2017 zijn deze woningtypen opgeleverd, Spoorhaag/Achterom, Molen 43-47, Molen 20.
1u	HAR geeft advies op onderhoudsbeleid van Viveste	Verwerken van uitkomsten huurdersraadpleging onderhoud en energie, delen met achterban en omzetten in activiteiten.	HAR	De HAR heeft de uitkomsten van haar huurdersraadpleging verwerkt, en gedeeld met de achterban via mail, website en post en gepresenteerd aan Viveste. Viveste heeft haar onderhoudsbeleid toegelicht aan de HAR. Vervolgstappen worden genomen.
<b>Thema 2</b>				
<b>Focus op doelgroepen: gezinnen en</b>				
<b>Beoogd resultaat</b>		<b>acties in 2019</b>	<b>aanjager</b>	
2a	Toevoegen van seniorgeschikte woningen	Viveste maakt een begin met de transformatie c.q. sloop-nieuwbouw van het kantoor van Viveste aan de Dorpsstraat tot appartementen voor senioren.	Viveste, € 5 mln	De projectontwikkeling is in afwachting van de besluitvorming van de Ruimtelijke Koers.
2b	Huurders wonen zoveel mogelijk passend qua huur-inkomen en woninggrootte-huishoudensgrootte	De Senioren Voorrangregeling wordt ook ingezet om mensen die niet passend wonen qua inkomen (te duur of te goedkoop) te begeleiden naar passende woonruimte.	Viveste	Gerealiseerd. Per 1 juli is de Senioren Voorrangregeling overgegaan naar een regionale voorrangafspraken via WoningNet: Van Groot naar Beter. Eind 2019 Senioren Voorrangregeling: 10. Van Groot naar Beter: 8.
2c	Binden van jongeren aan de gemeente. Huisvestingsmogelijkheden creëren voor mensen die tussen wal en schip vallen.	Eind 2019 laat Viveste zien wat zij gedaan heeft om meer huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en spoedzoekers te realiseren.	Viveste	Viveste heeft 5 woningen verloot en wil het lotingbeleid aanscherpen. Loting is lastig door beperkte aantal mutaties.
<b>Thema 3</b>				
<b>Voldoende omvang en betaalbaarheid van</b>				
<b>Beoogd resultaat</b>		<b>acties in 2019</b>	<b>aanjager</b>	
3a	Voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen, terugdringen van de wachttijden	Volgens de huidige planning worden in de periode 2019-2021 310 verhuureenheden toegevoegd. Dit is deels nieuwbouw en deels transformatie.	Viveste, € 52 mln	In periode 2019 - 2021 Het Spoor 37, 2021 Eikenhout 24, 2021 Hofstad 3 92: totaal dus 153. Daarbij nog het toevoegen koopgarant van circa 20-30 per jaar > periode 2019 -2021: 60-75 (totaal ongeveer 210-230). Viveste levert in 2019 geen nieuwe woningen op.
3b		De gemeente werkt actief mee bij het transformeren van kantoren (kantorenvisie/planologische medewerking bij transformatie/ontwikkeling van stedenbouwkundige visie) en het vinden van woningbouwlocaties voor sociale huur.	Gemeente	Maakt onderdeel uit van Ruimtelijke Koers. De Ruimtelijke Koers wordt in Q2 in 2020 vastgesteld in de Raad.

3c		Aan de Pelmolen ontwikkelt Viveste haar nieuwe kantoor, appartementen en een gemeenschappelijke ruimte die tevens beschikbaar gesteld kan worden aan het netwerk en de wijk, in combinatie met een experiment uit te voeren met de afdeling mobiliteit van de gemeente met als intentie vergroening van het nabije parkeerterrein, waarbij de vraag aan de orde komt of een verlaging van de parkeernorm mogelijk is.	Viveste	Het plan met 8 woningen en kantoor Viveste is niet rendabel geacht en is komen te vervallen. Viveste onderzoekt wel wat dan wel mogelijk is. Verdere planvorming is stilgelegd op evrzoek van de gemeente in afwachting van de Ruimtelijke Koers.
3d		Koopgarantwoningen die terug verkocht worden aan Viveste worden in de verhuur genomen.	Viveste	Eind 2019 zijn er 22 koopgarantwoningen teruggekocht en in de verhuur gegaan.
3e	Viveste heeft financiële middelen nodig om stijgende belastingen te kunnen betalen, nieuwbouw te realiseren, duurzaamheidsinvesteringen te kunnen doen. Daarnaast wil Viveste haar woningbezit transformeren; duur en groot bezit afstoten en kleinere woningen toevoegen	Per jaar worden 50 huurwoningen verkocht t.b.v. de realisatie van goedkope huurwoningen. Dit zijn woningen die eigenlijk te groot en te duur zijn voor de sociale huur, woningen waar bij mutatie veel in geïnvesteerd moet worden om ze weer te kunnen verhuren of woningen die tussen reeds verkochte woningen staan.	Viveste	Eind 2019 zijn er 26 woningen verkocht en geleverd in 2019. Dit zijn woningen die niet passend zijn voor de primaire doelgroep. De HAR vindt het belangrijk dat er alleen wordt verkocht als er tegelijkertijd wordt gebouwd. De gemeente begrijpt vanwege de veranderopgave van Viveste en de taak om goedkope sociale huurwoningen te gaan bouwen dat beperkte verkoop van bestaande huurwoningen onontkoombaar is.
3f		Als onderdeel van de portefeuillestrategie zal Viveste in 2019 onder andere onderzoeken hoe om te gaan met niet passende woningen binnen de voorraad. In 2019 wordt een plan van aanpak hieromtrent opgesteld over hoe met deze woningen omgegaan zal worden (inclusief een bijbehorende planning).	Viveste	Vanwege de wenselijke afstemming tussen de portefeuillestrategie van Viveste en de gemeentelijke besluitvorming over de Ruimtelijke Koers rondt Viveste het portefeuilleplan af in 2020.
3g	Viveste levert in urgente situaties maatwerk.	Bij mutatie is Viveste bereid om in urgente situaties de huur van 4-kamerwoningen (meergezins en eengezins) af te toppen tot onder de aftoppingsgrens voor 3-persoonshuishoudens.	Viveste	Er is drie keer maatwerk toegepast door een woning af te toppen vanwege toewijzen MIVA woning en bij statushoudersgezin.
3h	Voldoende betaalbare woningvoorraad voor de primaire doelgroep	Viveste past de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging toe om scheefwonen te beperken. Deze middelen worden ingezet ten behoeve van investeringen voor de primaire doelgroep. Huurders die het hoogste huurverhogingspercentage krijgen wordt in een brief uitgelegd wat het percentage betekent.	Viveste	Dit is toegepast bij de huurverhoging in 2019. Huurders met een inkomen boven € 42.436 kregen de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6%.
3i		De laagste inkomens (tot € 36.798,-, prijspeil 2018) worden ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging. De HAR heeft adviesrecht op het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing.	Viveste	Dit is toegepast bij de huurverhoging in 2019, de laagste inkomens kregen alleen het inflatiepercentage van 1,6%. De HAR adviseerde 0% voor de laagste inkomens vanwege de hoge huren, achterblijvende inkomensstijging van de doelgroep en achterstallig onderhoud van woningen. Viveste heeft dit advies niet overgenomen om verschillende financiële redenen (o.a. sterk gestegen onderhoudskosten en een stijgende verhuurdersheffing).
3j		De HAR doet, samen met de gemeente en Viveste, onderzoek naar de mogelijkheden om de laagste inkomens nog verder te ontzien voor de huurverhoging. Viveste wil de allerlaagste inkomens nog verder ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de wet deze mogelijkheid biedt</li> <li>- dit voor alle huurders op een gelijkwaardige manier mogelijk is</li> <li>- dit past binnen de AVG</li> <li>- dit financieel haalbaar is</li> </ul>	HAR	Deze afspraak bestaat uit twee delen: onderzoek en advies op de huurverhoging. De HAR heeft advies uitgebracht over de huurverhoging geïnspireerd, door het convenant van de Woonbond & Aedes. Viveste heeft dit advies niet overgenomen. Naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord hebben 39 huurders om huurverlaging gevraagd, dit is niet toegekend door Viveste. Naar aanleiding van de jaarlijkse huurverhoging zijn 167 verzoeken voor huurkorting bij Viveste binnengekomen, daarvan zijn er 65 gehonoreerd.

3k		De HAR organiseert een informatiebijeenkomst over de huurverhoging en de mogelijkheden om bezwaar te maken.	HAR	De HAR heeft de intentie gehad om in een bijeenkomst voor maatschappelijke organisaties uitleg te geven over de jaarlijkse huurverhogingprocedure en passend toewijzen. De HAR had graag de organisaties actief willen informeren over de meest recente wijzigingen rond huurtoeslg, maar is tot de conclusie gekomen dat dit een taak is voor Viveste. Richting huurders heeft de HAR geen bijeenkomst georganiseerd.
3l	Betaalbaarheid bevorderen (armoede beleid)	Onderzoeken welke doelgroep mogelijk te duur scheefwoont en welke alternatieven er zijn (uitzonderlijke combinaties huurverhoging/huur).	Viveste	Viveste heeft bij de jaarlijkse huurverhoging voor huurders met een inkomen tot € 42.436 voorkomen dat de huur over de liberalisatiegrens (2019: 720,-) heen zou gaan en daarom de huurverhoging beperkt. Dure scheefwoners met een huur ruim boven de liberalisatiegrens konden zich melden voor huurkorting.
3m	Maatwerk leveren bij huurachterstanden	Door samenwerking in het project Vroeg Eropaf door Viveste, gemeente, Sociaal Team en WIL worden mensen met schuldenproblematiek in een vroeg stadium gesignaleerd en kan een maatwerkoplossing geboden worden. Viveste rapporteert hoeveel vroeg-er-op-af gesprekken er zijn geweest en wat die opgeleverd hebben (ook aangeven wat weigeringsgronden zijn).	Viveste	Dit project loopt goed, op uitvoeringsniveau heeft het Sociaal Team Houten nu geen rol tijdens de huisbezoeken bij bewoners met huurachterstanden. Het resultaat van Vroegeropafgesprekken is een zeer laag percentage huurachterstanden van 0,4%. Gemiddeld zijn er 8 tot 10 huisbezoeken per maand.
3n		Viveste informeert mensen met een huurachterstand actief over de adviesmogelijkheid van het Infosprekkuur, Schuldhulpverlening, Schuldhulpmaatjes, Sociaal Team.	Viveste	Tijdens huisbezoeken en in aanmaningbrieven worden huurders informeert Viveste over adviesmogelijkheden.
3o	Meer woningen in de middenhuur zodat doorstroming uit sociale huur plaats vindt	Viveste gaat, in een pilot, vrije sector huurwoningen met voorrang verhuren aan eigen huurders uit de sociale huur sector. De verhuisketen wordt in kaart gebracht.	Viveste	De regeling is in werking, maar in 2019 niet uitgevoerd omdat geen vrije sector huurwoning is vrijgekomen.
3p	Doorstroming bevorderen	Op dit moment sluit Viveste woningen voor senioren, jongerenwoningen en eengezinswoningen uit voor loting. In het voorjaar van 2019 stelt Viveste, in overleg met de gemeente en de HAR, vast welke woningen verloot worden en welk percentage.	Viveste	Viveste voert een pilot uit met verschillende woningen uit verschillende huurprijsklassen. Conclusie is tot nu toe dat er te weinig huurwoningen zijn om te verloten.
3q		Viveste onderzoekt op welke wijze bestaande communities (woongroepen) vitaal gehouden kunnen worden en betreft daarbij de toewijzingssystematiek.	Viveste	Viveste is de dialoog aangegaan met de woongroepen t.a.v. de leefbaarheid van deze communities en de toewijzingssystematiek. Voor de toewijzing van De Molen 20 is motivatie van woningzoekenden een belangrijk criterium. Daar zijn verschillende bijeenkomsten gehouden ten behoeve van versterking van de community.
3r		Bij realisatie van nieuwbouw voor senioren voorrang voor senioren uit de omliggende wijken.	Gemeente	Uitgewerkt bij de projecten Wegwijzer/Den Oord en Eikenhout.
3s		De HAR brengt de mogelijkheden voor doorstroming actief onder de aandacht bij stakeholders en huurders.	HAR	Wanneer dit voorkomt, is de HAR bereid om een bericht van Viveste te delen via haar Facebookpagina.
3t		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.	Viveste	Door de verandering in het WoningNetsysteem (medio 2019) is de slaagkans over 2019 pas in 2020 bekend. De oude gegevens van voorjaar 2019 zijn niet meegenomen.
3u	Viveste voldoet aan regelgeving t.a.v. passend toewijzen. In uitzonderingsgevallen wordt niet passend toegewezen	Evaluatie Passend Toewijzen en uitwerking op de situatie in Houten. Onderzoek op voorziene en onvoorziene gevolgen voor zowel de huurders als wel de organisatie en maatschappij. Concreet zicht op die gevallen dat er niet passend wordt toegewezen: verslag met aantallen en uitleg. Ook zicht op die woningen waarbij wordt afgetopt met aantallen en uitleg.	Viveste	Viveste kijkt weinig af van de 5% en 10% regeling, ook vanwege de strenge grenzen. Uitzonderingen zijn: urgenten, woongroepen, mensen met CIZ indicatie, vrijwilligers van Timon (Hollandsspoor). De HAR en de gemeente vragen om een evaluatie van de uitvoering van passend toewijzen zodat de ruimte voor maatwerk inzichtelijk wordt gemaakt.

3v	Ontwikkeling woningbezit Viveste in 2019 naar huurprijsklasse		Rood	De afspraak van de afgelopen jaren is dat Viveste gemiddeld per jaar minimaal 100 woningen toevoegt bij een verkoop per jaar van maximaal 50 woningen. Viveste heeft de intentie meer te bouwen. In afwachting van besluitvorming over de Ruimtelijke Koers over bouwlocaties is de constatering dat de sociale huurwoningvoorraad de afgelopen jaren is afgenomen in plaats van toegenomen.
<b>Viveste</b>				
<b>Huidige huur in huurklassen (aantal woningen)</b> (Bron: Jaarverslag 2018 en prognose 2019 Viveste)				
	31-12-2018	Perc.	Stand 31-08-2019	Perc.
<b>Woningen</b>				
Goedkoop	340	5%	315	5%
1e aftoppingsgrens	3.161	46%	3.154	46%
2e aftoppingsgrens	965	14%	972	14%
Duur tot HTSL grens	1.429	21%	1.401	20%
Duur boven HTSL grens	977	14%	1.023	15%
<b>Subtotaal woningen</b>	<b>6.872</b>	<b>100%</b>	<b>6.865</b>	<b>100%</b>
<b>Niet woningen</b>				
Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	9		9	
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)	19		19	
ZorgIntramutaal	14		14	
Overig (garages en parkeerplaatsen)	84		84	
<b>Subtotaal niet-woningen</b>	<b>126</b>		<b>126</b>	
<b>Totaal</b>	<b>6.998</b>		<b>6.991</b>	
<b>Huidige huur in huurklassen (aantal woningen)</b> (Bron: Jaarverslag 2018 en prognose 2019 Viveste)				
	31-12-2018		Stand 31-08-2019	
Gemiddelde kale huur	€ 602		€ 615	
Gemiddelde maximale huur	€ 830		€ 843	
Percentage van maximale huur	73%		73%	
<b>Thema 4</b> <b>Wonen en zorg in samenhang bezien</b>				
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>acties in 2019</b>	<b>aanjager</b>	
4a	De vraagontwikkeling en woningbehoefte van mensen met mobiliteitsbeperking en zorgdoelgroepen is actueel	Actualiseren (1 x per jaar) notitie woonzorgplanner (Atrivé) en aangeven welke mogelijkheden er in bestaande bouw en nieuwbouw zijn.	Gemeente	Onnodig ambitieus; behoefteaming maakt ook onderdeel uit van Ruimtelijke Koers. Het is van belang om de grote beweging in de gaten te houden en vinger aan de pols te houden bij het aanbod en realiseren van wonen en zorg. Ieder jaar actualiseren is hiervoor niet nodig.
4b		Afstemming met zorgpartijen en Viveste over de behoefte aan intramurale zorg, geclusterde extramurale zorg en gemengd wonen.	Gemeente	Periodiek overleg met Zorgspectrum, de gemeente en Viveste.

4c	Mensen met mobiliteitsbeperkingen (m.n. ouderen) kunnen langer zelfstandig wonen	De gemeente onderzoekt, samen met Viveste, alternatieven voor stallingsruimten voor scootmobiel en onderzoekt hoe te realiseren.	Gemeente	Bestaande oudere wooncomplexen (het Rond, Randhoeve) zijn niet berekend op scootmobiel (fenomeen scootmobiel nog niet uitgevonden in jaren '80). Ruimtegebrek zorgt voor een impasse. Voor nieuwbouw van ouderengeschikte woningbouw is een eisenpakket "WMO-proof" ontwikkeld. In bestaande complexen is meer vraag naar stallingen voor scootmobiel. Er wordt sinds 2018 gezocht naar maatwerk oplossingen tussen gemeente, Viveste en ST. Oplossingen in bestaande woningvoorraad zijn niet altijd mogelijk.
4d		Viveste overlegt met ZorgSpectrum en de gemeente over de invulling van 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.	Viveste	Viveste voert gesprekken met Zorgspectrum. Uitvraag staat nog bij Zorgspectrum hoe zij de toekomst zien.
4e		Gemeente en Viveste werken een voorstel uit op welke wijze de verhuisgeneidheid onder senioren (naast al bestaande initiatieven als Slim Thuis Woning en de Senioren Voorrang Regeling) verder gestimuleerd en versterkt kan worden. De gemeente onderzoekt of zij een (financiële) bijdrage kan leveren voor een verhuiskostenvergoeding. De HAR communiceert met de doelgroep over deze regelingen.	Gemeente	Regeling van Groot naar Beter bij woningtoewijzing werkt sinds medio 2019 voor doorstromers in de hele U16. Onderdeel hiervan is een gematigde huursprong. Op regionaal corporatieniveau is overeenstemming bereikt over onderlinge verrekening daarvan. Door de gematigde huursprong heeft Viveste de verhuiskostenvergoeding van € 500,- afgeschaft. De gemeente levert geen bijdrage aan een verhuiskostenvergoeding.
4f	Vorbereiding van de decentralisatie Beschermd Wonen verloopt goed	Gemeente-Viveste-Lister trekken gezamenlijk op richting de beweging van beschermd wonen naar een beschermd thuis per 2021: uitwerken van de gezamenlijke opgave (net als alle regiogemeenten). Mede op grond van onderzoek naar de toekomstige vraag een gezamenlijk beeld ontwikkelen over de opgaven die hieruit lokaal en voor de regio voortvloeien en tot afspraken te komen over volumes, randvoorwaarden en proces.	Gemeente i.s.m. Lekstroom en U16	In voorbereiding op 2022 wordt een implementatieplan opgesteld in een werkgroep met betrokken organisaties.
4g	De uitstroom van jongeren uit jeugdhulp met verblijf al gevolg van afbouw residentiele jeugdzorg met verblijf regelen	De afbouw van residentiele jeugdhulp met verblijf (2018-2022: gem. 10 per jaar) komt gedeeltelijk terug in gezinsachtige settings, kamerbegeleiding, deels geheel zonder verblijf, gemengd wonen e.d. Afhankelijk van de vraag naar mate van begeleiding van jongeren streven we er in de praktijk naar het toevoegen van grotere aantallen per woningbouwlocatie (o.a. gemengd wonen-projecten) omdat deze kansen zich niet jaarlijks voordoen. Aan de vraagkant moet duidelijk worden wat nodig is qua woningtype, begeleiding en zorg.	Gemeente	T.a.v. pleeggezinnen en gezinsvervangende tehuizen in wording vindt onder regionale regie overleg plaats (najaar 2019). In 2019 is er nog geen plaatsing geweest.

4h	Woonzorgzone realiseren	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).	Gemeente	Geen capaciteit/tijd. In proces Ruimtelijke Koers is dit wel een ontwerp-principe (gelijkvloerse woningen met voorzieningen).
4i	Er wordt voldaan aan de door het Rijk opgelegde opgave ten aanzien van het huisvesten van statushouders.	Viveste levert passende woningen om aan de taakstelling te voldoen en zal hierbij zoveel mogelijk spreiden om integratie te bevorderen.	Viveste	COA plaatsingen worden intern besproken met de woonconsulenten en Van Houten&Co. Naar verwachting is eind 2019 de rijkstaakstelling volledig uitgevoerd.
4j		De gemeente organiseert de begeleiding en het integratietraject.	Gemeente	De gemeente organiseert en VanHouten&Co voert dit uit.
4k	We weten wat onze rol is bij het herkennen van kwetsbare huurders, het ondersteunen van kwetsbare huurders en het doorgeven van signalen	Viveste definieert haar rol in de aandacht en zorg voor kwetsbare bewoners (bijv. verward gedrag, dementie, schulden, laaggeletterdheid, eenzaamheid). Medewerkers worden geschoold op het gebied van signaalfunctie, doorverwijfsfunctie en ondersteuning t.a.v. vraagstukken bij de klant.	Viveste	Medewerkers van Viveste weten wat ze moeten doen bij signalering van kwetsbare huurders, en bij welke professionele organisaties ze moeten.
4l		Voor huurders is duidelijk bij wie zij terecht kunnen indien er sprake is van overlastgevende/verwarde personen. De gemeente maakt een duidelijk overzicht wie waarvoor verantwoordelijk is.	Gemeente	Voor huurders is het nog steeds onduidelijk hoe men professionals kan benaderen bij bewoners met verward gedrag. Een overzicht is niet gemaakt. In 2020 komt een landelijk nummer voor bewoners om verward gedrag in de buurt te kunnen melden.
<b>Thema 5 Overig</b>				
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>acties in 2019</b>	<b>aanjager</b>	
5a	Lange termijn visie en afspraken tussen gemeente, Viveste en huurdersbelangenvertegenwoordiging	Voor de zomer van 2019 is de lange termijn visie gereed. Met de jaarlijkse prestatieafspraken wordt de visie geactualiseerd.	Viveste	Door de Ruimtelijke Koers en portefeuilleplan Viveste is dit vertrapd.
5b	Alle partijen zijn op de hoogte van de voortgang van de prestatieafspraken	Er vindt periodiek bestuurlijk overleg plaats. De HAR schuift aan bij het agendapunt stand van zaken uitvoering prestatieafspraken.	Gemeente	Dit is uitgevoerd.
5c	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.	Gemeente	Nog geen tijd/capaciteit. I.k.v. Ruimtelijke Koers is dit aandachtspunt.



5d	Viveste innoveert	Viveste neemt deel aan één van de werkgroepen van AEDES van de VERNIEUWINGSAGENDA. Innovaties worden binnen Viveste opgenomen in de werkprocessen.	Viveste	Nog geen tijd/capaciteit.
5e	Viveste zet innovatie in om laagdrempeliger te zijn voor haar klanten	Viveste ontwikkelt digitale dienstverlening.	Viveste	Dit wordt onderzocht, en er vindt eerst een pilot in Wijk bij Duurstede plaats.
5f		Viveste neemt een digitale nieuwsbrief in overweging.	Viveste	Dit wordt nog onderzocht. Viveste maakt wel gebruik van website en Facebook. De HAR is van mening dat ook een papieren nieuwsbrief nodig is.



















