

# Prestatieafspraken 2020-2023

## 1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Rheden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Hofstede gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Stichting Portaal**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de heer D.J. van der Zeep, hierna te noemen: **'Portaal'**.

Gemeente en Portaal gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'**.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2014-2020, door de gemeenteraad van de gemeente Rheden vastgesteld in voorjaar 2015.

Deze prestatieafspraken 2020-2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2020 na ondertekening door alle partijen en worden één keer per vier jaar herijkt. Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als Portaal worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend door:

Gemeente Rheden: G. Hofstede

Portaal: D.J. van der Zeep

Datum:

Datum:

Plaats: Rheden

Plaats: Arnhem

## 2 Inleiding

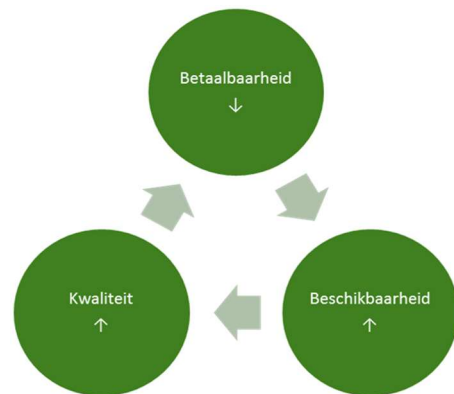
Het maken van prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten heeft sinds de invoering van de Woningwet een verplichtend karakter. Hoewel het bezit van Portaal in de gemeente Rheden gering is, willen beide partijen aan deze verplichting voldoen en een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. De gemeente en Portaal maken op basis van de woonvisie prestatieafspraken voor de duur van 4 jaar.

Het sociale bezit van Portaal in de gemeente Rheden is zeer gering. Bovendien verhuurt Portaal haar bezit in de gemeente vooral aan zorginstellingen. Het Woonzorgcentrum Oosterwolde in Velp verkoopt Portaal aan de huurder Innoforte (63 wooneenheden). Aan het RIBW verhuren zij een complex in Velp aan de Waterstraat (30 wooneenheden). Aan SLAK verhuren zij een complex aan de Oranjestraat in Velp (5 vrije sector woningen). Portaal heeft 19 reguliere sociale huurappartementen aan de Zilverakkerweg in Dieren.

Portaal heeft in haar portefeuillestrategie gekozen zich op termijn te willen terugtrekken uit de gemeente Rheden. Portaal heeft daarom geen plannen voor investeringen in nieuwbouw of renovatie. Uiteraard vindt normaal onderhoud aan de woningen plaats en blijft Portaal aandacht houden voor leefbaarheid.

De opgave vanuit de woonvisie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de dorpen te bieden. Daarbij is er aandacht voor:

- 1) betaalbaarheid
- 2) beschikbaarheid
- 3) kwaliteit, bestaande uit zorg voor aantrekkelijke woonmilieus en toekomstbestendig wonen



## 3 Samenwerking

### Samenwerking

Gemeente en Portaal dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden. De partijen betrekken elkaar bij beleidsvorming op het gebied van wonen. Gemeente en Portaal zijn bereid tot uitwisseling van (markt)informatie.

### Verantwoording en overleg

De partijen monitoren de voortgang van de afspraken. De resultaten hiervan worden ambtelijk afgestemd. Indien nodig worden de prestatieafspraken bijgesteld en wijzigingen schriftelijk vastgelegd. Sinds de nieuwe Woningwet kunnen huurdersverenigingen participeren als volwaardig partner in het proces om te komen tot prestatieafspraken. Portaal heeft geen huurdersvereniging in de gemeente Rheden. Portaal verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag richting gemeente en stakeholders. De gemeente informeert Portaal over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Portaal en de huurders of voortvloeien uit afspraken tussen gemeente en Portaal.

Partijen gaan hierbij uit van de volgende omgangsregels:

- Gezamenlijkheid van gemeente en Portaal is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt optimale transparantie naar elkaar.
- De woonvisie geeft het kader waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de partijen.
- Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen.

### **1 Juli: bod Portaal**

Conform de Woningwet 2015 brengt Portaal voor 1 juli van enig jaar haar bod uit voor het erop volgende jaar en gaat zo concreet mogelijk in op het daarop volgende jaar.

## **4 Gezamenlijke doelen en prestaties**

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie 2014-2020. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maakt Portaal keuzes in haar beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders.

### **4.1 Betaalbaarheid**

***Inwoners van Rheden met een inkomen tot € 42.436 (prijspeil 2019) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.***

#### **Overwegingen**

Betaalbaar wonen voor mensen met de laagste inkomens wordt steeds moeilijker. De woonlasten van huurders bedragen gemiddeld ongeveer een derde van hun netto inkomen. De woonlasten bestaan uit de huur (verminderd met eventuele huurtoeslag), het energie- en waterverbruik, de lokale lasten en de waterschapslasten. De gemeente en Portaal willen het aantal huishoudens met te hoge woonlasten beperken. Zij hebben hiervoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Passend toewijzen voorkomt een verdere scheefgroei tussen inkomen en prijs van de woning.

Aanbod in het geliberaliseerde huursegment is primair de verantwoordelijkheid van marktpartijen en niet van de corporatie.

#### **Strategische doelen**

Partijen willen het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten heeft beperken.

#### **Bijdrage Portaal**

1. Het bieden van voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroepen, is voor Portaal één van de belangrijkste maatschappelijke doelen. Portaal realiseert dit middels het beleid voor passend toewijzen en het streefhuur- en huurverhogingsbeleid.

##### Passend toewijzen

Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier zorgen we ervoor dat huishoudens met recht op huurtoeslag keuze blijven houden uit het totale woningaanbod in de sociale sector van Portaal. De huur is voor hen altijd betaalbaar omdat deze zo nodig afgetopt wordt op de voor hen geldende aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden: € 607,46 / 3+ huishoudens: € 651,03).

##### Streefhuur

- Portaal werkt met een streefhuurpercentage van gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs, bij mutatie van een sociale huurwoning.
2. Jaarlijks verhoogt Portaal op 1 juli de huur. Zolang de financiële positie van Portaal het toestaat, hanteren we een beperkte huuraanpassing voor de mensen met de lage inkomens. Voor de hoge inkomens voeren wij de toegestane huurverhoging wel door, omdat Portaal scheefwonen wil tegengaan en de huren wil laten aansluiten bij het inkomen van de huurders. Er bestaat de mogelijkheid om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie te realiseren. Portaal maakt hiervan gebruik indien nodig. Portaal investeert de extra inkomsten als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging in brede zin terug in de volkshuisvesting.
  3. Portaal werkt actief aan het voorkomen van betalingsachterstanden van onze huurders. Onze sociaalbeheerders zetten zich, met een doeltreffend incassoproces, in om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Zo nodig wordt een 'laatste kans' traject aangeboden. Medewerkers van de gemeente en Portaal weten elkaar in een vroeg stadium te vinden zodat huurders geholpen kunnen worden.

#### **Bijdrage Gemeente**

4. De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten voor huishoudens met een laag inkomen. Daarbij gaat het om onroerendezaakbelasting (OZB), afvalstoffenheffing, rioolheffing, grafrecht, hondenbelasting (voor 1 hond).
5. De gemeente biedt hulp aan mensen met schuldproblemen door bijvoorbeeld te bemiddelen bij het treffen van een betalingsregeling met de schuldeiser of een budgetoverzicht op te stellen.

## **4.2 Beschikbaarheid**

***Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen desgewenst in de gemeente Rheden binnen een redelijke termijn een woning vinden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden.***

#### **Overwegingen**

Portaal heeft aangegeven zich op termijn te willen terugtrekken uit de gemeente Rheden. Bovendien heeft Portaal de regio Arnhem-Nijmegen niet als kernregio. Wel heeft Portaal in de regio een tijdelijke ontheffing gekregen voor alleen de gemeenten Arnhem en Nijmegen. Dat betekent dat het niet mogelijk is om nieuwbouw te plegen in de gemeente Rheden.

#### **Strategische doelen**

Beide partijen onderkennen dat er momenteel een behoorlijke druk is op de sociale huurwoningmarkt. Dit rechtvaardigt de doelstelling om het aantal sociale huurwoningen van de woningcorporaties gedurende de woonvisie periode gelijk te houden.

#### **Bijdrage Portaal**

1. Bij plannen voor verkoop informeert Portaal de gemeente in een vroeg stadium.
2. De insteek is dat de 19 reguliere huurwoningen van complex Zilverakkerweg behouden blijven voor de sociale huursector. Bij verkoop worden de woningen in eerste instantie aangeboden aan een woningcorporatie. Het zorgvastgoed wordt in eerste instantie aangeboden aan een zorgvastgoedpartij.

## 4.3 Kwaliteit

### Toekomstbestendig wonen

*Sociale huurwoningen zijn energiezuinig en kwalitatief passend bij de veranderende doelgroep voor de sociale huursector, meer ouderen en meer kleine huishoudens. Woningen zijn zo veel mogelijk levensloopgeschikt. Buurten bieden een prettige leefomgeving.*

#### Overwegingen

De afgelopen jaren lag het accent in de sociale huursector sterk op het bevorderen van de kwaliteit van de woningen. Vanuit de woonvisie liggen er de nodige wensen ten aanzien van de woonkwaliteit: meer energiezuinig, meer levensloopgeschikt.

#### Strategische doelen

Portaal en de gemeente hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor toekomstbestendigheid van de sociale huursector en de leefbaarheid rondom het bezit van Portaal in de gemeente Rheden.

#### Bijdrage Portaal

1. Portaal heeft zich verbonden aan het Aedes convenant om in 2021 de gemiddelde energieindex van 1,36 (voorheen energielabel B) over het hele Portaal bezit te behalen. Op de langere termijn is energieneutraliteit van de gebouwde omgeving echter veel belangrijker. In Rheden is met de wooncomplexen met een gemiddelde energie-index van 1,07 al voldaan aan bovengenoemde doelstelling.
2. Portaal heeft beleid om zonnepanelen op complexen aan te brengen, waardoor de elektriciteit van de gezamenlijke voorzieningen: lift, verlichting, wordt geleverd. De huurders merken dit door een korting op de servicekosten. De complexen in de gemeente Rheden staan nog niet in de planning.
3. De leefbaarheidsuitgaven zijn financieel gemaximaliseerd op gemiddeld € 129,13 (01-01-2019, jaarlijkse indexatie) per DAEB woning. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten.

#### Bijdrage Gemeente

Woningvoorraad levensloopgeschikt/duurzaam

4. De gemeente heeft het project "mijn huis, mijn toekomst". Dit project biedt voorlichting over langer zelfstandig thuis wonen en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen en levert een financiële bijdrage aan maatregelen die dit bevorderen.
5. De gemeente biedt de Blijverslening aan voor kopers en huurders. Met deze Blijverslening kunnen mensen geld lenen om hun woning aan te passen, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Vooraf moeten huurders afstemmen met hun verhuurder over de aanpassingen.

Woonomgeving / leefbaarheid

6. Gemeente biedt mensen die vanuit een kwetsbare situatie in een nieuwe woonomgeving komen passende begeleiding, zodat deze mensen hun leven weer kunnen oppakken.
7. Gemeente is deelnemer aan het project buurtbemiddeling: Portaal, Vivare, Veluwonen, de gemeente Doesburg, Rheden en Rozendaal werken hierin samen.
8. Gemeente is initiatiefnemer van het gebiedsteam leefomgeving: hierin zitten gemeentelijke toezichthouders, jeugdboa's, gasteren buurtbeheer, wijkagent en krachtcoach. Overlastsituaties etc. worden besproken in dit overleg. Als het nodig is worden "wijkzaken" op het gebied van leefbaarheid doorgegeven aan het sociaal gebiedsteam.

9. De gemeente is initiatiefnemer van het project "Ik buurt mee!". In dit project worden bewoners en andere partijen in de buurt gestimuleerd om samen initiatieven op te pakken om de buurt leefbaarder te maken.
10. De gemeente zet preventieadviseurs in, onder meer om huurders te informeren over inbraakpreventie (Politiekeurmerk).

Functies team Portaal Arnhem:

- Manager volkshuisvesting; eindverantwoordelijk
- Adviseur volkshuisvesting: beleidszaken, prestatieafspraken
- Adviseur leefomgeving: wijk- en buurtgericht
- Beheerder leefomgeving: complex/woningniveau
- Sociaal beheerder: overlast, incasso/huurachterstand
- Verhuurconsulent: woningverhuur
- Assetmanager: vastgoed

Functies Gemeente Rheden:

- Teammanager Beleid; eindverantwoordelijk
- Beleidsmedewerker Wonen; beleidszaken, prestatieafspraken
- Beleidsmedewerker Duurzaamheid; beleid duurzaamheid
- Beleidsmedewerker Armoede; minimabeleid, schuldhulpverlening
- Beleidsmedewerker Ouderen; levensloopgeschikte woningen, doorstroming
- Beleidsmedewerker Participatie; taakstelling asielzoekers
- Ontwikkelmanager; leefbaarheid