

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen
Telefoon (024) 329 98 40
Telefax (024) 322 78 48
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Postadres
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum	Datum uw brief	Ons kenmerk	Contactpersoon
28 november 2006	-	G340/06.0032048	Wim van der Velde
Onderwerp	Aantal bijlagen	Doorkiesnummer	
<u>Prestatieovereenkomst met Vivare</u>	1	3293437	

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u in het kader van artikel 160 en 169 van de Gemeentewet de mogelijkheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over ons voornemen om de prestatieovereenkomst met woningcorporatie Vivare te ondertekenen. In deze brief lichten wij dat voornemen toe.

Corporaties zijn belangrijke partners bij de uitvoering van het woonbeleid. Ze zijn blijvend aanwezig in de stad en hebben net als wij belang bij leefbare wijken met een positief woonklimaat. Als woningcorporatie hebben ze als primaire taak het huisvesten van de mensen met een laag inkomen. Om die redenen is het maken van afspraken met corporaties over de bijdrage aan de stedelijke opgaven van belang.

Vivare is een grote woningcorporatie die ca 23.500 woningen beheert. Overwegend actief in KAN noord, maar Vivare heeft ook 357 woningen in Lent. Dat lijkt niet veel maar met dat deel van hun bezit vervullen ze wel een belangrijke rol in de kern Lent op het terrein van leefbaarheid en een positief woonklimaat. In die zin ze ook van belang bij de uitvoering van de visie kern Lent, die net de inspraakfase heeft doorlopen. De ingrijpende ontwikkelingen rond Lent zoals Waalsprong en dijkverlegging geven dit alles extra reliëf.

Enkele in het oog springende punten:

Ook met Vivare zijn we overeengekomen dat een flink deel van hun bezit in Lent betaalbaar blijft en dat ze een terughoudend huurbeleid zullen voeren. Verder investeert Vivare gericht in de leefbaarheid in Lent en draagt zijn deel bij aan wonen en zorg en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Door hun positie in Lent vervullen ze geen bijdrage aan ons deel van de woningbouwtaakstelling (wel in regionaal verband), maar Vivare staat nadrukkelijk open voor eventuele mogelijkheden op dat punt.

Vervolgvel

1

Als gemeente zetten we in op een betere afstemming van onze investeringen in leefbaarheid en openbare ruimte, en betrekken we Vivare bij de uitwerking van de visie kern Lent.

Ter uitwerking, voortgang en aansturing van de verschillende activiteiten plegen we regelmatig overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Secretaris,

mevr. dr. G. ter Horst

P. Eringa

Prestatieovereenkomst
Vivare - gemeente Nijmegen
2006 - 2009

GEMEENTE



Prestatieovereenkomst 2006-2009 tussen de Gemeente Nijmegen en Vivare

1. Preambule

Ondergetekenden:

- De gemeente Nijmegen, hierna te noemen 'de gemeente'.
- De Stichting Vivare, hierna te noemen 'Vivare'.

en hierna gezamenlijk te noemen 'partijen', leggen in deze prestatieovereenkomst afspraken vast over de bijdrage van Vivare aan de realisatie van de Woonvisie Nijmegen 2005, het Coalitieakkoord 2006-2010 en al het overige waarover partijen het nuttig achten nu onderlinge afspraken te maken.

Partijen sluiten deze overeenkomst vanuit een gemeenschappelijk belang bij een goed woonklimaat voor iedereen in de stad en vanuit hun respectievelijke taken op het terrein van het wonen in de gemeente Nijmegen. De positie van Vivare met 357 woning in het dorp Lent, te midden van ingrijpende ontwikkelingen rond Waalsprong en rivierverruiming, onderstreept het belang van de samenwerking.

De ambitie van de gemeente is daarbij meer in het bijzonder :

- het behouden van de goede elementen van het woonmilieu en sociaal klimaat in Lent
- het versterken van het dorpshart als centrale ontmoetingsplek
- het zichtbaar houden van de tuinbouwhistorie en de oude dorpslinten
- verbetering van inrichting het beheer en het gebruik van de openbare ruimte

Vivare investeert als maatschappelijk ondernemer in prettig en veilig wonen, gaat daarbij uit van het principe dat mensen op basis van zelfregie keuzes moeten kunnen maken, maar ondersteunt mensen die dat onvoldoende kunnen. Mensen die zorg nodig hebben, gehandicapten, daklozen, mensen met een minimuminkomen en andere kwetsbaren hebben bij Vivare een streepje voor. Vivare weet wat er lokaal speelt, gaat afspraken aan met strategische partners om doelstellingen te bereiken en hecht aan een goede en transparante verantwoording van zijn activiteiten.

Deze overeenkomst geldt voor de activiteiten van Vivare en de gemeente binnen de grenzen van de gemeente Nijmegen.

2. Definities

Voor de in deze overeenkomst gehanteerde begrippen zijn de definities zoals opgenomen in de Prestatieovereenkomst Wonen Nijmegen 2006-2009 van kracht. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

3. Terreinen van samenwerking

Partijen zijn het er over eens dat de samenwerking zich op de volgende inhoudelijke terreinen moet richten:

- De kernvoorraad en het huurbeleid
- De kwaliteit van de woningen.
- De leefbaarheid.
- Zorg, welzijn en speciale doelgroepen
- Woonruimteverdeling
- Afstemming van investeringen

Deze onderwerpen zijn in de artikelen 4 tot en met 10 uitgewerkt.

4. Kernvoorraad en huurbeleid

4.1. Vivare garandeert dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst in Lent 285 woningen (80% van het totaal in Lent) verhuurd worden met een huur tot de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens (per 1 juli 2006: € 485,33).

4.2. Vivare voert een huurbeleid waarbij ook bij harmonisatie van de bij artikel 4, lid 1 genoemde woningen de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens niet wordt overschreden, tenzij daar vanuit het voorraadbeleid sterke argumenten voor zijn.

4.3. Vivare rapporteert jaarlijks over het gevoerde huurbeleid en de ontwikkeling van de kernvoorraad middels activiteitenoverzicht en jaarverslag.

5. Kwaliteit van woningen

5.1. Vivare bouwt conform het KAN convenant duurzaam bouwen en Woonkeur. Dit geldt alleen wanneer dit vanwege locatie of exploitatie redelijkerwijs haalbaar is .

5.2. Voor 2012 voorziet Vivare alle woningen van inbraakvertragende voorzieningen (Vivare Veilig Wonen).

5.3. Vivare biedt keuzepakketten bij nieuwbouw en renovatie en mogelijkheden voor zelf aangebrachte voorzieningen ("Eigenwijs Verbouwen ®").

6. Leefbaarheid

6.1. Partijen onderschrijven dat de leefbaarheid rondom complexen van Vivare een gezamenlijke verantwoordelijkheid is.

6.2. De gemeente heeft op stedelijk niveau in het programma wijkaanpak voor de periode 2006 tot en met 2009 € 33.750.000 gereserveerd voor de integrale verbetering van de leefbaarheid op wijkniveau. Hiervan zal voor Lent een evenredig deel beschikbaar worden gesteld.

6.3. Vivare reserveert jaarlijks gericht in te zetten budgetten voor leefbaarheid en woonomgeving. In 2006 is € 5.500 beschikbaar voor achterpadverlichting aan de Azaleastraat en bestrating en hekwerken aan de Petuniastraat

6.4. Partijen overleggen jaarlijks over de inzet van hun budgetten leefbaarheid.

6.5. Vivare en de gemeente werken samen in geval van overlast door specifieke bewoners. Vivare neemt hiervoor naar rato deel in het project aanpak overlast en intimidatie, inclusief de bijdrage voor het Meldpunt Bijzondere Zorg.

6.6. Vivare onderschrijft het belang van het voorkomen van huisuitzettingen door vroegtijdig signaleren van huurschulden en overlast. De aandacht voor preventie staat hierbij voorop. Gezien de uitgangspunten van het beleid "Begeleide herkansing" van de Nijmeegse Woningcorporaties, werkt Vivare actief mee aan de uitvoering hiervan.

6.7. Vivare participeert in het Leefbaarheidsplatform Lent.

7. Wonen, zorg en bijzondere doelgroepen

7.1. Vivare biedt specifiek huisvesting aan de in de Prestatieovereenkomst Wonen Nijmegen 2006-2009 genoemde bijzondere doelgroepen. Vivare neemt daarvoor deel aan de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) en huisvest naar rato de via deze werkgroep bemiddelde doelgroepen.

7.2. Vivare werkt in Lent samen met Verzorgingshuis St. Jozef aan de totstandkoming van extra mogelijkheden om de woon-/zorginfrastructuur uit te breiden rond de 46 voor ouderen geschikte woningen die Vivare in Lent (Bloemenhof) verhuurt.

7.3. De gemeente verleent medewerking als voor dit project voor de woonruimteverdeling een afwijkende systematiek gewenst is, waarbij de werving via verzorgingshuis St. Jozef geschiedt.

8. Woonruimteverdeling

8.1. Vivare wijst woningen toe binnen de kaders van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2007.

8.2. Wanneer Vivare passendheidseisen wil stellen dan worden hierover aanvullende afspraken vastgelegd conform art. 8.2. van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2007.

8.3. Vivare rapporteert na ieder kalenderjaar over de wijze waarop het lokale maatwerk is ingevuld, welke volkshuisvestelijke doelen daarmee zijn gediend en welke effecten daarmee zijn bereikt.

9. Afstemming investeringen

9.1. De gemeente betreft Vivare bij de verdere ontwikkeling en uitwerking van de Visie kern Lent. Bij de ontwikkeling van mogelijke locaties gelden de uitgangspunten van het grondbeleid zoals neergelegd in art 5.2 van de Prestatieovereenkomst Wonen Nijmegen 2006-2009. Vivare biedt zich in dit kader nadrukkelijk aan als ontwikkelaar die in Lent bereid is (onrendabel) te investeren in de woningbouwopgave.

9.2. De gemeente zoekt bij de programmering van de investeringen in de openbare ruimte en leefbaarheid actief naar afstemming met de investeringen van Vivare . Daartoe initieert de gemeente jaarlijks voor 1 juli een overleg met Vivare.

10. Overleg, samenwerking en rapportage

10.1. In het kader van de samenwerking tussen partijen wordt minimaal éénmaal in de eerste en éénmaal in de tweede helft van het jaar bestuurlijk overleg gevoerd. In het voorjaar vindt verantwoording over de inzet in het voorafgaande jaar plaats en in het najaar worden de voornemens voor het komende jaar en een meerjarenperspectief aan elkaar gepresenteerd.

10.2. Aan het bestuurlijk overleg nemen in ieder geval deel de verantwoordelijke wethouder namens de gemeente en de vestigingsmanager van Vivare .

10.3. De taken van het bestuurlijk overleg zijn minimaal:

- Het bespreken van het jaarlijkse activiteitenoverzicht van Vivare.
- De in dat kader relevante beleidsvoornemens van de gemeente in dat jaar.
- De voortgang van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken en in dat kader de actualisering van deze overeenkomst.

10.4. Minimaal 2 maal per jaar wordt op ambtelijk overlegd over de voortgang van de afspraken en de voorbereiding van het bestuurlijk overleg.

10.5. Vivare neemt deel aan de jaarlijkse "Nijmeegse Woondag" waarbij gemeente en corporaties zich publiekelijk verantwoorden over de bereikte resultaten.

11. Werkingsduur

De overeenkomst treedt in werking op de dag van ondertekening en eindigt op 31 december 2009.

12. Citeertitel

De overeenkomst kan worden aangehaald als Prestatieovereenkomst Nijmegen -Vivare 2006-2009.

Aldus overeengekomen en getekend te Nijmegen op

Gemeente Nijmegen
namens deze,

Vivare
namens deze,

mevr. dr. G. ter Horst
Burgemeester

drs. R.A.A. Jansen
voorzitter van de Raad van Bestuur

Bijlage 1. Definities

Voor een eenduidige interpretatie van de in deze overeenkomst gehanteerde begrippen spreken partijen af te verstaan onder (alle bedragen prijspeil 01-07-2006) :

Doelgroep:

De primaire doelgroep zoals omschreven door het ministerie van VROM: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de weergegeven grensbedragen behoren tot de primaire doelgroep:

Eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar	€ 18.925
Eenpersoonshuishoudens ouder of gelijk aan 65 jaar	€ 16.825
Meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar	€ 25.375
Meerpersoonshuishoudens ouder of gelijk aan 65 jaar	€ 21.925

Doelgroep plus:

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.000

Betaalbare huurwoning

Woningen met een subsidiabele huur tot de aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens uit de Huurtoeslagwet (€ 485,33^{*}).

Middeldure huurwoning

Woningen met een subsidiabele huur tussen de aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens en de maximum huurgrens uit de Huurtoeslagwet (resp. € 485,33 en € 615,01^{*}).

Dure huurwoning

Woningen met een huur boven de maximum huurgrens uit de Huurtoeslagwet (€ 615,01^{*}).

Goedkope koopwoning

Woningen met een v.o.n. prijs tot € 172.000

Middeldure koopwoning

Woningen met een v.o.n. prijs tussen € 172.000 en € 225.000

Dure koopwoning

Woningen met een v.o.n. prijs tussen € 225.000 en € 292.000

Topdure koopwoning

Woningen met een v.o.n. prijs hoger dan € 292.000

Huurprijs

Prijs die bij huur en verhuur verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woning, uitgedrukt in een bedrag per maand.

^{*} = Dit zijn de grenzen per 1 juli 2006. Indexatie van deze grenzen vindt jaarlijks plaats conform de circulaire van VROM.

Bijlage 2. Model uitvoering afspraken uit deze overeenkomst

Voortgang lopende afspraken

Nr.	Artikel	Afspraak	Deadline	Actor	Status
1.	4.1	Garantie bereikbare huurwoningen	-	V	
2.	4.3	Rapportage huurbeleid	jaarlijks	V	
3.	5.2.	Inbraakwerende voorzieningen	2012	V	
4.	6.4.	Inzet budgetten leefbaarheid	jaarlijks	V/G	
5.	6.5	Aanpak overlast	-	VG	
6.	6.6.	2 ^e kansbeleid	-	VG	
7.	6.7.	Deelname Leefbaarheidsplatform Lent	-	V/G	
8.	7.1	Huisvesting bijzondere doelgroepen	-	V	
9.	7.2.	Deelname WBB	-	V	
10	7.3	Woonzorg infrastructuur met St.Jozef	-	V	
11.	7.4.	Medewerking woonruimteverdeling		G	
12.	8.2.	Afspraken lokaal maatwerk	-	V/G	
13.	8.3.	Rapportage lokaal maatwerk	jaarlijks	V	
14.	9.1.	Uitwerking Visie kern Lent		G	
15.	9.2	Overleg investeringen openbare ruimte en leefbaarheid	jaarlijks 1 juli	G/V	
16.	10.1	Bestuurlijk overleg 2x per jaar	-	V/G	
17.	10.4	Ambtelijk overleg 2x per jaar	-	VG	
18.	10.5	Deelname Nijmeegse Woondag	jaarlijks	V/G	

Permanent (in de kolom deadline, aangegeven met '-') in dit schema wil zeggen minimaal voor de duur van de overeenkomst.

Overzicht afgewerkte afspraken

Nr.	Artikel	Afspraak	Oorspronkelijke	Afgerond op	Actor	Bijzonderheden

Overzicht niet langer relevante afspraken

Nr.	Artikel	Afspraak	Deadline	Actor	Toelichting