

Zederik

Prestatieafspraken

2017 - 2021

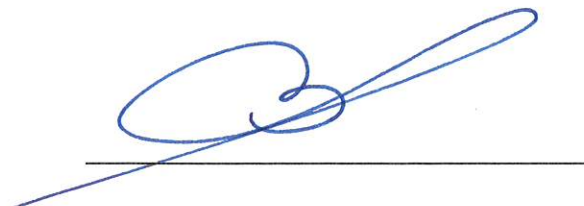
Namens stichting Omnivera GWZ
E. ter Borg, Directeur-bestuurder



Namens vereniging Huurders- en
Bewonersbelang Zederik
A. Stravers, Voorzitter



Namens de gemeente Zederik
G. Bos, Wethouder



Prestatieafspraken 2017 - 2021

Gemeente Zederik, vereniging Huurders- en bewonersbelang Zederik (HBZ) en Omnivera GWZ

6-dec-16

In onderstaand activiteitenschema zijn de prestatie-afspraken voor 2017 en voor de periode 2018-2021 aangegeven. Voorstellen in het rood zijn nieuw t.o.v. de afspraken over de periode 2016-2020

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	
	2017
Omnivera GWZ:	<ul style="list-style-type: none"> a. Woningtoewijzing sociale huurwoningen vindt plaats via 'Passend toewijzen' b. Huurders met recht op huurtoeslag zijn in minstens 95% passend toegewezen c. Toewijzingsgraad in de huurprijsklasse tot € 635,05 (prijspeil 2017) is minstens 70%. Dit is het gemiddelde van 2015 (66%) en 2016 (74%). d. Minstens 80% sociale huurvoorraad is toegewezen aan inkomensgroep tot € 36.165,-,- (primaire doelgroep, prijspeil 2017) e. Maximaal 10% huurklasse € 635,05 - € 710,68 wordt toegewezen aan inkomensgroep € 36.165 - € 40.349 (secundaire doelgroep, prijspeil 2017) f. Maximaal 10% huurklasse € 635,05 - € 710,68 wordt aangeboden of toegewezen aan inkomensgroep € 40.349 - € 44.360,- (zogenaamde groep 'tussen wal en schip', prijspeil 2017) g. Lokale en regionale marktinformatie uit Woongaard is periodiek (kwartaal) beschikbaar voor gemeente Zederik en HBZ h. Voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging. Per 1 juli 2017 is de maximale huursom: inflatie + 1%. i. Beperking woonlasten via na-isolatie (dak-muur-vloer-isoglas). Zittende huurders krijgen geen huurverhoging.
Omnivera GWZ - gemeente - HBZ	<ul style="list-style-type: none"> j. Opstellen Strategisch Voorraadbeleid (SVB) over omvang beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huursector
	2018-2021
Omnivera GWZ:	<ul style="list-style-type: none"> a. Voert een gematigd jaarlijks huurbeleid, gemaximeerd aan het huurakkoord tussen Aedes en Woonbond, dit betekent gemiddeld maximaal inflatie +1%. Omnivera GWZ vraagt jaarlijks volgens Overlegwet advies aan HBZ over voorstel huurverhoging

2. Specifieke doelgroepen	
	2017
<p><i>Omnivera GWZ:</i></p> <p><i>Gemeente-HBZ-Omnivera GWZ:</i></p> <p><i>Gemeente-Omnivera GWZ:</i></p> <p><i>Gemeente:</i></p>	<p>a. Labelen Woonkeurwoningen (gelijkvloers) voor senioren en mindervaliden</p> <p>b. Vervolgen "Vraaggestuurd renoveren" na positieve evaluatie: naar verwachting 5 woningen per jaar (bij mutatie).</p> <p>c. We starten een doorstroompilot "Senioren van eengezinswoning naar seniorenwoning Woonkeur nieuwbouw of Woonkeur bestaande bouw"</p> <p>d. Jaarlijks overleg met de bouwcommissie van Zedje en de seniorenraad</p> <p>e. Uitwerken toekomstplan woonwagenlokatie</p> <p>f. Huisvesting Vergunninghouders: minimaal taakstelling.</p> <p>Budget (Zederik en Hardinxveld) van € 0,5 miljoen per jaar voor huisvesting vergunninghouders t.b.v. eventuele nieuwbouw en eventuele huurverlaging</p> <p>g. Klantenpanel 80-plussers over wonen en zorg</p> <p>h. Huisvesting vergunninghouders: optimalisatie van begeleiding en integratie van vergunninghouders. Reserveert eigen middelen en landelijke subsidie.</p>
	2018-2021
<i>Omnivera GWZ:</i>	a. Budget tot 2021 (Zederik en Hardinxveld) van € 0,5 miljoen per jaar voor huisvesting vergunninghouders t.b.v. eventuele nieuwbouw en eventuele huurverlaging

3. Kwaliteit en duurzaamheid	
	2017
<p><i>Omnivera GWZ:</i></p> <p><i>Omnivera GWZ-HBZ:</i></p> <p><i>Gemeente-HBZ-Omnivera GWZ:</i></p>	<p>a. Budget van € 1,6 miljoen voor planmatig en dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud)</p> <p>b. Budget van € 320.000 voor na-isolatie (isoglas, dak/spouw/vloer) van ongeveer 160 woningen</p> <p>c. Verduurzaming om de energiedoelstelling 2020 (gemiddeld label B; Energie Index 1,40) te halen: bedrijfsbudget Omnivera GWZ t/m 2021 is € 4,8 miljoen voor Zederik en Hardinxveld, waarvan € 2 miljoen voor Zederik. Omnivera GWZ betreft partijen in het 1e trimester bij investeringsprogramma. Voor Zederik is het jaarbudget voor verduurzaming: € 500.000. Tot verduurzaming hoort onder andere het plaatsen van zonnepanelen. We starten hiermee in 2017.</p> <p>d. toepassen van gescheiden rioleringsystemen bij nieuwbouw en renovatie</p> <p>d. Advies van HBZ over investering verduurzaming en eventuele huurverhoging</p> <p>e. Opstellen campagne Energiebewust wonen</p> <p>f. Opstellen SVB waarin eventuele herstructurering wordt opgenomen</p>
	2018-2021
<p><i>Omnivera GWZ:</i></p> <p><i>Gemeente-HBZ-Omnivera GWZ:</i></p>	<p>a. Via na-isolatie is energiezuinigheid voorraad in 2018 gemiddeld EI 1,80 (label C)</p> <p>b. Ambitie: Energiezuinigheid voorraad in 2020 is gemiddeld EI 1,40 (label B)</p> <p>c. Ambitie: 800 woningen met zonnepanelen om energiedoelstelling 2020 te halen</p> <p>d. Totaal budget van ca. € 7,8 miljoen voor onderhoud (planmatig en dagelijks)</p> <p>e. Uitvoeren campagne Energiebewust wonen</p>

4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	
2017	
Omnivera GWZ:	a. Budget van € 40.000 voor buurtbemiddeling, Schuldhulpmaatje, onderhoud groenvoorziening en achterpaden, wijkbeheer, aanpak woonoverlast
Gemeente:	b. Budget voor Buurtbemiddeling en Schuldhulpmaatje c. Duurzaam woon-zorgklimaat in onze dorpen. Gemeente organiseert een informatiemarkt voor senioren, na het klantenpanel 80-plussers
Gemeente-HBZ-Omnivera GWZ:	d. Gemeente investeert in de uitvoering van de gemeentelijke Toekomstvisie 2030
Gemeente-Omnivera GWZ:	e. Organiseren dorpentochten f. Aanpak erfafscheiding en tuinonderhoud i.v.m. kwaliteit woonomgeving
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Jaarlijks budget van € 40.000 voor buurtbemiddeling (tot 2018), Schuldhulpmaatje (tot 2018), onderhoud groenvoorziening en achterpaden, wijkbeheer, aanpak woonoverlast
Gemeente:	b. Budget voor Buurtbemiddeling en Schuldhulpmaatje (tot 2018) c. Gemeente investeert in de uitvoering van de gemeentelijke Toekomstvisie 2030

5. Nieuwbouw en aankoop	
2017	
Omnivera GWZ:	a. We willen een bestaand pand renoveren tot 4 onzelfstandige wooneenheden voor alleenstaande vergunninghouders We onderzoeken de mogelijkheid om te deel te nemen in de bouw van sociale huurwoningen in de planontwikkeling De Weide II in Meerkerk en Killesteijnstraat II in Lexmond
Gemeente-Omnivera GWZ:	b. Sociale grondprijs grondgebonden woning is € 20.000 (incl. bouw- en woonrijp maken en excl. belastingen). Voor gestapelde bouw vindt nadere vaststelling plaats. De gemeente wijst op eigen grond lokaties aan voor sociale nieuwbouw en maakt hierover nadere afspraken met Omnivera GWZ. We leggen mogelijkheden voor nieuwbouw vast in het SVB.
Gemeente:	c. De gemeente geeft inzicht in de Reserve Volkshuisvesting. Gemeente bepaalt de inzet en verdeling van de Reserve Volkshuisvesting.
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Budget voor maximaal 25 sociale huurwoningen nieuwbouw
Gemeente-Omnivera GWZ:	b. De verwachting is dat circa 35 woningen worden teruggekocht vanuit Te Woon c. Bepalen sociale grondprijs

6. Liberalisatie en verkoop	
2017	
Omnivera GWZ:	a. Aantal vrije sector huurwoningen afhankelijk van scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb
Gemeente-HBZ-Omnivera GWZ:	b. Vaststellen nieuw verkoopbeleid in SVB.
2018-2021	
Gemeente-HBZ-Omnivera GWZ:	a. Uitvoering SVB

Bijlage

Toelichting prestatieafspraken 2017 – 2021

Gemeente Zederik, vereniging Huurders- en bewonersbelang Zederik (HBZ) en Omnivera GWZ

12 december 2016

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

2017

Omnivera GWZ heeft in Zederik ongeveer 1100 huurwoningen. Bijna 90% van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen. 90% van de woningen valt in de huurklasse 'goedkoop' (tot € 414,02; prijspeil 2017) of betaalbaar (€ 414,02 tot € 635,05; prijspeil 2017). Maar een beperkt deel van de huurwoningen valt in de vrije sector (ca. 3%).

Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens (2017: tot € 36.165). Een eenduidige en toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag.

In 2017:

- €22.200,- voor eenpersoons huishoudens,
- €30.150,- voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd,
- €30.175,- voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd.

Deze categorieën huishoudens moeten bij voorrang passend worden gehuisvest in de goedkope en betaalbare voorraad. Het gaat dan om woningen met een maximale huur tot € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 (prijspeil 2017) voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Deze huren vormen de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer in het geval van urgentie niet op korte termijn een passende woning met een betaalbare huurprijs beschikbaar is.

De beschikbaarheid van het woningaanbod voor deze categorie woningzoekenden bepaalt Omnivera GWZ op basis van de toewijzingsgraad in 2015 (66%) en 2016 (74%). Op basis van deze praktijkgegevens hanteren wij voor 2017 een toewijzingsgraad van minimaal 70%, het gemiddelde over het laatste 1,5 jaar. Zo garandeert



Omnivera GWZ aan de laagste inkomensgroepen voldoende betaalbare huisvesting.

Beschikbaarheid voor inkomensgroepen

Minstens 80% van het aanbod van sociale huurwoningen (tot € 710,68) wijzen we toe aan woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 36.165. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen tussen € 635,05 en € 710,68 wijzen we toe woningzoekenden aan met een inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,-.

Met de gemeente is afgesproken om aan de groep 'tussen wal en schip' (inkomen tussen € 40.349,- en € 44.360,-) maximaal 10% van de vrijkomende woningen met een huur tussen € 635,05 en € 710,68 aan te bieden. In bijzondere gevallen is het daarnaast mogelijk om sociale huurwoningen tussen € 635,05 en € 710,68 toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven € 40.349,-. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld urgentie, herstructurering of bijzondere doorstromingsprojecten. In totaal wijzen we niet meer dan 10% van de vrijkomende woningen tussen € 635,05 en € 710,68 toe aan de inkomensgroepen boven € 40.349,-.

Markt informatie

Omnivera GWZ stelt periodiek (per kwartaal) markt informatie op via Woongaard over woningtoewijzing en deelt dit met de gemeente en HBZ. De informatie over Zederik wordt afgezet tegen de regio.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad gaan we realiseren door een gematigd huurbeleid en beperking van energielasten. In 2017 wordt door Den Haag de huursombenadering ingevoerd. Omnivera GWZ hanteert een maximale huursom van inflatie + 1%. Over het definitieve huurvoorstel vraagt Omnivera GWZ een advies aan HBZ.

De beperking van energielasten bereiken we door na-isolatie (dak, spouw, vloer, dubbelglas) van de bestaande woningvoorraad. Voor zittende huurders in Zederik zal geen huurverhoging volgen door (traditionele) na-isolatie.

We starten met het plaatsen van zonnepanelen als aanvullende maatregel voor energiebesparing.

Strategisch voorraadbeleid (SVB)

We gaan aan de slag met het vaststellen van ons SVB en betrekken gemeente en onze huurdersorganisatie hierbij. We bepalen voor de lange termijn de omvang van voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor onze doelgroepen. Momenteel zijn er geen sloopplannen en grootschalige nieuwbouwplannen zodat het aantal sociale huurwoningen voorlopig op het huidige niveau zal blijven.

2018-2021

Het gematigde huurbeleid is in deze periode gemaximeerd aan het huurakkoord van Aedes en de Woonbond: inflatie en een opslag van 1%. Jaarlijks zal volgens de Overlegwet hierover advies worden gevraagd aan HBZ.

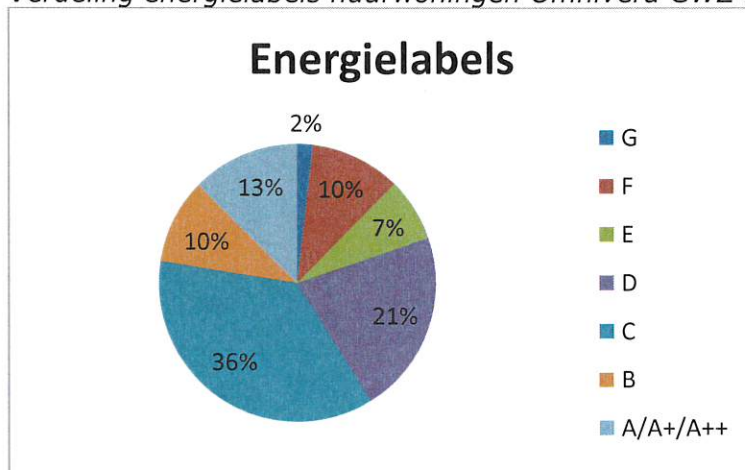
Energiezuinigheid

Het energieakkoord van Aedes betekent dat in:

- 2018 de energiezuinigheid van de woningvoorraad gemiddeld het label C bedraagt. Omnivera GWZ realiseert dit door traditionele na-isolatie en het plaatsen van hoog rendement cv-ketels.
- 2020 de energiezuinigheid van de woningvoorraad gemiddeld het label B¹ bedraagt. Naast de traditionele aanpak gaan we investeren in nieuwe (installatie)technieken. We plaatsen onder andere zonnepanelen om onze energiedoelstelling te kunnen halen. We hebben de ambitie om 800 woningen van zonnepanelen te voorzien. De toepassing van zonnepanelen moet voor de zittende huurder leiden tot lagere woonlasten (saldo energielasten en eventuele vergoeding voor zonnepanelen)

Figuur 1.

Verdeling energielabels huurwoningen Omnivera GWZ in Zederik



Per 1 januari 2015 is de methodiek voor de bepaling van energiezuinigheid van woningen gewijzigd. Dit wordt nu bepaald aan de hand van de energie-index (EI) volgens het Nader Voorschrift. Het energieakkoord is nog niet aangepast aan de nieuwe normeringen. Wij vertalen in de huidige prestatieafspraken de oude labels naar de nieuwe EI. Voor 2018 wordt dit EI 1,80 en voor 2020 wordt dit EI 1,40.

¹ Een bestaande woning die is (na-)geïsoleerd met dak-, spouw-, vloerisolatie, dubbelglas en voorzien is van een HR-cv, komt uit op label C. Om de stap naar minstens label B te maken zijn extra maatregelen nodig op het gebied van installatietechniek, zoals de plaatsing van zonnepanelen.

2. Specifieke doelgroepen

2017

Vanuit Zederik staan ruim 900 woningzoekenden ingeschreven in Woongaard. Van alle ingeschreven woningzoekenden is maar 4% echt actief op zoek naar een woning. Dit is betrekkelijk weinig en in de laatste jaren ook afgenomen. Van de actieven is 33% jonger dan 30 en is 58% tussen 30-55 jaar. Het zijn vooral 1- en 2-persoons huishoudens. De gemiddelde zoektijd is 0,6 jaar. Dit duidt op een ontspannen woningmarkt.

Senioren

Wij labelen Woonkeurwoningen voor senioren (55+) en minder-validen. Woonkeurwoningen zijn levensloopbestendige woningen die zeer geschikt zijn voor deze doelgroepen.

Na een positieve evaluatie in 2016 van onze pilot "Vraag-gestuurd renoveren" zullen wij deze aanpak vervolgen in 2017. Met deze aanpak worden woon-technische verouderde seniorenwoningen aangepast aan de hand van het label "Woonkeur bestaande bouw".

We starten een pilot met een doorstroomproject voor senioren in eengezinswoningen naar een seniorenwoning met Woonkeurlabel (nieuwbouw of bestaande voorraad). We betrekken gemeente en HBZ bij het opzetten van de pilot.

Vergunninghouders

We werken nauw samen met de gemeente bij haar taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Begeleiding van deze vergunninghouders is en blijft een taak van de gemeente. De gemeente stelt hiertoe financieel budget en personele inzet ter beschikking.

Wij zetten ons in om minimaal de taakstelling te realiseren. De taakstelling is lager dan in 2015 en 2016. Zo nodig stellen we een convenant op waarin concrete afspraken over de uitvoering van de taakstelling aan concrete maatregelen worden gekoppeld.

Onze voorkeur gaat uit naar een kleinschalige aanpak. Huisvesting in onze voorraad blijkt mogelijk zonder dat reguliere woningzoekenden te maken krijgen met verlenging van wachttijden. Als zoektijden boven 1 jaar uitstijgen kunnen wij aanvullende maatregelen nemen om het aanbod te vergroten: verkoop huurwoningen temporiseren, het terugkopen en in verhuur zetten van sociale koopwoningen. Deze maatregelen hebben we eind 2015 ingevoerd, maar lijken voorlopig niet meer aan de orde.

Bewoners woonwagens

We stellen een toekomstplan op voor de woonwagenlocatie Burggraaf in Meerkerk. Gemeente en HBZ betrekken we hierbij.



Goed Wonen Zederik



Klantenpanel

In 2016 hebben gemeente en Omnivera GWZ een klantenpanel georganiseerd over wonen en zorg. Hiervoor zijn huurders en huiseigenaren 65 jaar en ouder bevroegd. In aanvulling hierop gaan we een klantenpanel voor 80-plussers organiseren over hetzelfde onderwerp.

Overige belanghouders

In de gemeente Zederik zijn de Seniorenraad en het Platform Zedje belangrijke gesprekspartners voor gemeente en Omnivera GWZ. Zij overleggen onder andere met de gezamenlijke bouwcommissie van Zedje en de Seniorenraad over de toegankelijkheid van woningen voor de specifieke doelgroepen ouderen en gehandicapten. Een overleg tussen deze bouwcommissie en Omnivera GWZ vindt minstens eenmaal per jaar plaats.

2018-2021

Na een geslaagde evaluatie van "Vraag-gestuurd renoveren" stellen we een jaarlijks budget vast om ongeveer 5 woningen per jaar aan te pakken. Dit aantal is gebaseerd op het aantal mutatiwoningen in de voorraad seniorenwoningen. Bij mutatie labelen we deze woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder voor senioren en mindervaliden.

Voor de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders in de gemeenten waar wij bezit hebben (Hardinxveld-Giessendam en Zederik) hebben wij een bedrijfsbudget van € 0,5 miljoen per jaar tot 2021 beschikbaar. Dit geld wordt ingezet voor eventuele noodzakelijke huurverlaging en eventuele nieuwbouw/aankoop. De verdeling van het budget vindt plaats aan de hand van de lokale situatie en in overleg met partijen.

3. Kwaliteit en duurzaamheid

2017

We besteden dit jaar in Zederik:

- € 1,6 miljoen aan planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud)
- € 320.000 aan na-isolatie. Het betreft ongeveer 160 woningen die dak/vloer/gevelisolatie of dubbelglas krijgen. Hiermee maken deze woningen een labelsprong tot maximaal EI 1,41/label C.
- Het extra jaarbudget voor verduurzaming bedraagt € 500.000.

Op corporatieniveau is voor de periode 2017 tot en met 2021 een budget vrijgemaakt van € 4,8 miljoen voor beide gemeenten t.b.v. de verduurzaming van de bestaande voorraad. Hiervan is € 2 miljoen beschikbaar voor Zederik. Het gaat om aanvullende maatregelen op de traditionele na-isolatie. Een van de aanvullende maatregelen is het plaatsen van zonnepanelen. Tegelijk met de uitvoering van ons duurzaamheidsbeleid stellen we een campagne 'Energiebewust wonen' op, een campagne over duurzaamheid en energiezuinig wonen. Wij voeren overleg met onze huurdersorganisatie hoe wij huurders enthousiast kunnen maken hieraan mee te werken. We betrekken ook de gemeente hierbij.

We overleggen met HBZ over de eventuele noodzaak en mogelijkheden over het doorberekenen van een deel van de investeringen van verduurzaming (oa. bij zonnepanelen) in een eventuele huurverhoging.

We betrekken HBZ en de gemeente bij het opstellen van ons strategisch voorraadbeleid. We bepalen onder andere de herstructureringsopgave om ons woningbezit voor de lange termijn aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en kwaliteitseisen te laten voldoen. In ons SVB vullen we het investeringsprogramma Verduurzaming nader in.

Gescheiden rioleringsstelsel

- Bij nieuwbouw voldoet Omnivera GWZ aan het programma van eisen Openbare ruimte van de gemeente. Voor de riolering betekent dit dat nieuwbouwwoningen volledig gescheiden worden uitgevoerd en (tenminste tot op de erfgrans) worden aangesloten op het gemeentelijk openbaar riool.
- In het geval er sprake is van een reconstructie van de gemeentelijke riolering, heeft Omnivera GWZ een inspanningsverplichting in haar bestaande voorraad om een gescheiden rioleringsstelsel voor de hemelwaterafvoer (HWA) voor te bereiden. Voorwaarde voor Omnivera GWZ is wel dat de huurder hieraan mee werkt. De gemeente Zederik zal in het afkoppelproject de aansluitkosten voor de HWA aan de voorzijde van de woning voor haar rekening nemen.
- Bij ingrijpende renovatie van bestaande woningen heeft Omnivera GWZ een inspanningsverplichting om voorbereidingen te treffen voor een gescheiden rioleringsstelsel. De gemeente Zederik zal in het



Goed Wonen Zederik



afkoppelproject de aansluitkosten voor de HWA aan de voorzijde van de woning voor haar rekening nemen.

2018-2021

We besteden in deze periode in Zederik:

- minstens € 7,8 miljoen aan planmatig en dagelijks onderhoud
- € 1,5 miljoen aan maatregelen voor verduurzaming (oa. installatietechniek, zonnepanelen)
- € 600.000 aan traditionele na-isolatie

Om onze duurzaamheidsdoelstelling in 2020 te kunnen realiseren (gemiddeld EI 1,40/label B, hebben wij de ambitie om 800 grondgebonden woningen van zonnepanelen te voorzien. Wij vervolgen onze campagne 'Energiebewust wonen'.

4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

2017

We hebben in Zederik een budget van € 40.000,- beschikbaar voor leefbaarheid. Dit besteden we aan:

- Buurtbemiddelingsproject
- Professionele schuldhulpverlening
- Onderhoud gemeenschappelijke groen en achterpaden
- Wijkbeheer
- Aanpak woonoverlast (juridische bijstand e.d.)

Dorpentocht

Met de gemeente en HBZ organiseren we eventueel samen dorpentochten waarbij we in ieder geval de leefbaarheid in de dorpen op de agenda plaatsen.

Infomarkt senioren

Gemeente, HBZ en Omnivera GWZ bepalen in 2017 hun verantwoordelijkheid in het stimuleren van een duurzaam woonzorgklimaat in onze dorpen. In aansluiting op het klantenpanel '80-plussers' organiseert de gemeente een informatiemarkt voor senioren.

Vitaliteit van dorpen

De gemeente investeert in de uitvoering van de gemeentelijke Toekomstvisie 2030. Dit vertaalt zich naar onderdelen van de gemeentebegroting. Hierbij maakt de gemeente wel het voorbehoud dat nadrukkelijk moet worden overwogen of dit niet in verband van Vijfheerenlanden moet worden opgepakt. De gemeente zal in elk geval investeren in de woonomgeving.

Erfafscheidingen

De gemeente heeft beleid opgesteld over de toepassing van erfafscheidingen. Omnivera GWZ (huurwoningen) en de gemeente (koopwoningen) spannen zich in voor een goed aanzicht van de openbare ruimten en spannen zich in om juiste toepassing van erfafscheidingen onder de aandacht te brengen. Omnivera GWZ past haar huidige brochures over tuinonderhoud aan met de toepassing van erfafscheidingen en informeert huurders hierover.

Bij nieuwe toewijzingen zal Omnivera GWZ op dat moment vaststellen of er sprake is (geweest) van onterechte toeëigening van gemeentegrond en indien dat het geval is de situatie feitelijk herstellen in de correcte eigendomssituatie. Ook zal Omnivera GWZ aan nieuwe huurders informatiemateriaal ter zake verstrekken. Omnivera GWZ heeft een actieve signaleringsfunctie bij het illegaal in gebruik nemen van gemeentegrond door huurders van Omnivera GWZ. Omnivera GWZ stelt de gemeente schriftelijk in kennis van een illegale in gebruik neming van gemeentegrond. Zodra de gemeente als eigenaar van de gemeentegrond gaat handhaven richting de huurder, dan zal Omnivera GWZ zo nodig actief deelnemen aan gesprekken tussen gemeente en huurder.



Tuinonderhoud en erfafscheidingen kunnen als onderdeel van de leefbaarheid eventueel een gespreksonderwerp zijn in de dorpentocht.

2018-2021

We hebben een jaarbudget van minstens € 40.000,- beschikbaar voor leefbaarheid in Zederik. Samen met de gemeente ondersteunen we het project Buurtbemiddeling en het project Schuldhulpmaatje tot 2018. Na evaluatie bepalen partijen hun verdere inzet.

5. Nieuwbouw en aankoop

2017

De ontwikkeling van nieuwbouw moet voldoen aan de richtlijnen van het interne investeringsstatuut. Omnivera GWZ beschikt niet over eigen grond en zal met de gemeente overleggen hoe zij grond kan inbrengen. Gemeente en Omnivera GWZ maken concrete afspraken over het beschikbaar stellen van grondlocaties voor planontwikkeling van sociale huurwoningen.

Omnivera GWZ en de gemeente hebben bepaald dat voor grondgebonden woningen de sociale grondprijs € 20.000,- (inclusief bouw- en woonrijp maken en exclusief belastingen) bedraagt. Voor gestapelde bouw in de sociale huursector zullen partijen een grondprijs bepalen die onder het niveau ligt van de grondgebonden woningen. De grondprijs wordt jaarlijks vastgesteld. Partijen geven inzage in de wijze waarop de berekening wordt gemaakt.

De verwachting in Zederik is dat er ongeveer 10 woningen worden teruggekocht op grond van de terugkoopregeling (Koopgarant en Koopcomfort). Afhankelijk van de marktontwikkeling en labeling van de woning, wordt een terugkoopwoning verhuurd of verkocht. Het saldo van terugkoop, nieuwbouw en eventuele verkoop aan zittende huurders zorgt voor een toename van de kernvoorraad. In het strategisch voorraadbeleid zullen we de wenselijke ontwikkeling verder bepalen.

We hebben het plan om Gorinchemsestraat 28 te renoveren tot 4 onzelfstandige eenheden voor de huisvesting van alleenstaande statushouders. Later kunnen we hier jongeren huisvesten.

2018-2021

Er is een budget beschikbaar voor de bouw van maximaal 25 sociale huurwoningen in Zederik.

De verwachting is dat er over deze periode ongeveer 35 woningen worden teruggekocht op grond van de terugkoopregeling (Koopgarant en Koopcomfort).

6. Liberalisatie en verkoop

2017

De vraag naar vrije sector huurwoningen is beperkt en volgens de Woningwet 2015 een zaak worden van marktpartijen. Het aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens (2016: € 710,68) blijft rond het huidige aantal (circa 33). Het toekomstig perspectief van deze woningen zal punt van aandacht zijn in het nieuw te ontwikkelen strategische voorraadbeleid.

Omnivera GWZ heeft een bestaand verkoopbeleid. De noodzaak om de verkoopaantallen eventueel te verlagen wordt beïnvloed door de taakstelling van vergunninghouders. De geprognostiseerde verkoop heeft daarom betrekking op de verkoop van woningen aan zittende huurders. We bespreken met de stakeholders in het Strategisch voorraadbeleid welke verkoopaantallen wenselijk zijn. Over dit onderwerp zal jaarlijks overleg zijn met HBZ en gemeente.

2018-2020

Op basis van het huidige verkoopbeleid is het maximaal aantal te verkopen huurwoningen 30 stuks.

7. Tot slot

De gemeente heeft een reservefonds Volkshuisvesting. Zij maakt inzichtelijk wat de omvang is en welke bestedingen zij hiermee doet op bovengenoemde onderwerpen. Omnivera GWZ en HBZ kunnen aan de gemeente voorstellen doen voor besteding uit dit fonds.