

Hardinxveld-Giessendam Prestatieafspraken 2017 - 2021

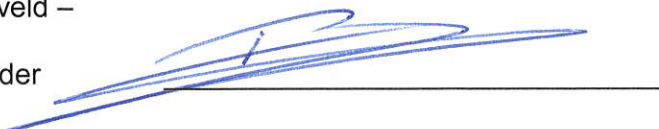
Namens stichting Omnivera GWZ
E. ter Borg, Directeur-bestuurder



Namens stichting Huurdersraad
Omnivera
R. Stek, Voorzitter



Namens de gemeente Hardinxveld –
Giessendam
R.A. van Houwelingen, wethouder



Prestatieafspraken 2017 - 2021

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, stichting Huurdersraad Omnivera (HRO) en Omnivera GWZ

2-dec-16

In onderstaand activiteitschema zijn de prestatie-afspraken voor 2017 en voor de periode 2018-2021 aangegeven.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	
2017	
Omnivera GWZ:	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 80%. Dit is het gemiddelde van 2015 (76%) en 2016 (84%) 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 (prijspeil 2017) f. Lokale en regionale marktinformatie uit Woongaard is periodiek (kwartaal) beschikbaar voor gemeente Hardinxveld - Giessendam en HRO g. Voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging. Per 1 juli 2017 is de maximale huursom: inflatie + 1% h. Beperking woonlasten via na-isolatie (dak-muur-vloer-isoglas). Zittende huurders krijgen geen huurverhoging
2018-2021	
Omnivera GWZ:	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 HRO over voorstel huurverhoging

2. Specifieke doelgroepen	
2017	
Omnivera GWZ:	a. Labelen Woonkeurwoningen (gelijkvloers) voor senioren en mindervaliden b. We starten een doorstroompilot "senioren van eengezinswoning naar seniorenwoning" c. Huisvesting vergunninghouders: minimaal taakstelling. Budget (Zederik en Hardinxveld) van € 0,5 miljoen voor huisvesting vergunninghouders t.b.v. eventuele nieuwbouw/aankoop en eventuele huurverlaging
Gemeente-HRO-Omnivera GWZ:	d. Opstellen/uitwerken overdrachtsnotitie woonwagenlokatie
Gemeente-Omnivera GWZ:	e. Deelname aan regionale Pilot 'Beschermd Thuis' (doorlooptijd tot 31 december 2017)
Gemeente:	f. Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen (inzet via Sociaal team, Servanda en WMO) g. Budget (€ 183.000) voor WMO-aanpassingen in huur- en koopwoningen
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Vervolgen "Vraaggestuurd renoveren" na positieve evaluatie Zederik. b. We stellen een totaal budget (Zederik en Hardinxveld) tot 2021 beschikbaar voor huisvesting vergunninghouders van € 0,5 miljoen per jaar t.b.v. eventuele nieuwbouw en huurverlaging
Gemeente:	c. Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen (inzet via Sociaal team, Servanda en WMO) d. Budget (€ 183.000 per jaar) voor WMO-aanpassingen in huur- en koopwoningen e. Evaluatie pilot 'Beschermd Thuis': eventuele doorontwikkeling.

3. Kwaliteit en duurzaamheid	
2017	
Omnivera GWZ:	a. Budget van € 3,4 miljoen voor onderhoud (planmatig en dagelijks) b. 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. Omnivera GWZ betreft partijen in het 1e trimester bij investeringsprogramma. Voor Hardinxveld-Giessendam is het jaarbudget voor verduurzaming: € 600.000. Tot verduurzaming hoort onder andere het plaatsen van zonnepanelen. We starten met de plaatsing in 2017. c. Budget € 240.000 voor na-isolatie van ongeveer 130 woningen d. Check oude na-isolatie bestaande voorraad (steekproef via infra-rood onderzoek) e. Aanbestedingsbeleid: ook lokale partijen worden benaderd
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Via na-isolatie is energiezuinigheid voorraad in 2018 gemiddeld EI 1,80 (label C) b. Ambitie: Energiezuinigheid voorraad in 2020 is gemiddeld EI 1,40 (label B) c. Ambitie: 1000 woningen met zonnepanelen om energiedoelstelling 2020 te halen d. Advies van HRO over investering energiezuinigheid en eventuele huurverhoging e. Totaal budget € 14 miljoen voor onderhoud (planmatig en dagelijks)
Gemeente-HRO-Omnivera GWZ:	g. Opstellen campagne energiebewust wonen

4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	
2017	
Omnivera GWZ:	a. Budget van € 120.000 voor wijkbeheerders, wijktafels, tent in de wijk, onderhoud groenvoorziening en achterpaden, wijkbeheer, aanpak woonoverlast, pilots
Gemeente	b. Pilot opzetten in samenwerking met gemeente, Servanda en Vluchtelingenwerk voor de integratie van vergunninghouders in gestapelde bouw. We stellen hiervoor budget beschikbaar voor inzet eigen personeel.
	c. project De Buurt Bestuurt (budget 2017: € 15.000)
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Jaarbudget van € 120.000 voor wijkbeheerders, wijktafels, tent in de wijk, onderhoud groenvoorziening en achterpaden, wijkbeheer, aanpak woonoverlast

5. Nieuwbouw en aankoop	
2017	
Omnivera GWZ:	a. We ontwikkelen een CPO-project sociale huur (optie: de Giessenschoollocatie). Doelgroep zijn jongeren met autisme
Gemeente-Omnivera GWZ:	b. Vaststellen sociale grondprijs. Partijen geven inzicht in de wijze waarop hun berekening tot stand komt
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Budget voor maximaal 48 nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen
6. Liberalisatie en verkoop	
2017	
Omnivera GWZ:	a. Aantal vrije sector huurwoningen is afhankelijk van scheidingsvoorstel Daeb/niet Daeb
Gemeente-HRO-Omnivera GWZ:	b. Vaststellen nieuw verkoopbeleid in Strategisch Voorraadbeheer (SVB).
2018-2021	
Omnivera GWZ:	a. Uitvoering SVB

Bijlage

Toelichting prestatieafspraken 2017 – 2021

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, stichting Huurdersorganisatie
Omnivera (HRO) en Omnivera GWZ
2 december 2016

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

2017

Omnivera GWZ heeft in Hardinxveld-Giessendam ongeveer 2100 huurwoningen. Ruim 40% van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen en 40% uit gestapelde bouw. Bijna 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. 1%).

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 2017 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen. 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) duurder 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 (76%) en 2016 (84%). Op basis van deze praktijkgegevens hanteren wij voor 2017 een toewijzingsgraad van minimaal 80%, 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) bieden we aan woningzoekenden aan met een jaarinkomen tot € 36.165. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen vanaf € 635,05 bieden we aan woningzoekenden aan met een inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,-. In bijzondere gevallen is het mogelijk om sociale huurwoningen vanaf € 635,05 aan te bieden aan woningzoekenden met een inkomen boven € 40.349,-. Het gaat dan bijvoorbeeld om urgentie, herstructurering of bijzondere doorstromingsprojecten.

Marktinformatie

Omnivera GWZ stelt periodiek (per kwartaal) marktinformatie op via Woongaard over woningtoewijzing en deelt dit met de gemeente en HRO. De informatie over Hardinxveld-Giessendam 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%.

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

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

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 HRO.

Energiezuinigheid

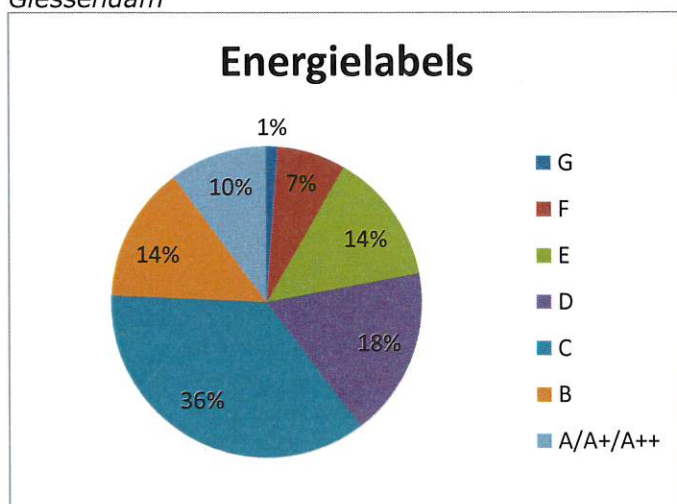
Het energieakkoord van Aedes betekent dat in:

- 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

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.

investeren in nieuwe (installatie)technieken. We plaatsen onder andere zonnepanelen om onze energiedoelstelling te kunnen halen. We hebben de ambitie om 1000 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 Hardinxveld-Giessendam*



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.

2. Specifieke doelgroepen

2017

Vanuit Hardinxveld-Giessendam staan ongeveer 1450 woningzoekenden ingeschreven in Woongaard. Van alle ingeschreven woningzoekenden is maar 5,5% echt actief op zoek naar een woning. Dit is betrekkelijk weinig en in de laatste jaren ook afgenomen. Van de actieven is 40% jonger dan 30 jaar en is 30% zit tussen 30-55 jaar. Ongeveer 15% van de woningzoekenden is ouder dan 75 jaar. Het zijn vooral 1- en 2-persoons huishoudens die actief zoeken. De gemiddelde zoektijd is 0,7 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". In eerste instantie vervolgen wij onze aanpak in Zederik, maar we zullen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn in Hardinxveld-Giessendam.

We starten een pilot met een doorstroomproject voor senioren in eengezinswoningen naar een seniorenwoning.

Vergunninghouders

We werken nauw samen met de gemeente bij haar taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en stellen voor de uitvoering een nieuwe procedure vast. Begeleiding van deze vergunninghouders is en blijft een taak van de gemeente. Met de gemeente hebben we in 2016 een convenant afgesproken over de wederzijdse inspanningen. Dit gaat ook over de inzet van de gemeente bij de integratie.

Wij zetten ons in om minimaal de taakstelling te realiseren. Onze taakstelling in 2017 is lager dan in 2015 en 2016.

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, panden/woningen aankopen. Het temporiseren van huurwoningen hebben we eind 2015 ingevoerd, maar is voorlopig niet meer aan de orde.

Bewoners woonwagens

We stellen een gezamenlijke overdrachtsnotitie op voor de woonwagenlocatie. Deze notitie geeft inzicht in de juridische, financiële en technische voorwaarden waaronder het eventueel mogelijk wordt voor Omnivera GWZ het woonwagencentrum van de gemeente over te nemen. We zijn we in eind 2016 begonnen met de eerste verkenningen.

WMO geïndiceerde aanpassingen in sociale huurwoningen:

De gemeente heeft een budget beschikbaar van € 183.000 voor alle woningen. Het gaat hier om aanvragen die gedaan kunnen worden door personen die hier gebruik van mogen maken. Er wordt geen onderscheid gemaakt in sociale huurwoningen of particuliere woningen.

Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen:

De begeleiding van kwetsbare doelgroepen is verdeeld over verschillende werkzaamheden en instanties waar de gemeente aan bijdraagt. Dit zit onder andere in het sociaal team, Servanda en de WMO.

Beschermd thuis

Omnivera GWZ en gemeente participeren in de regionale pilot 'Beschermd thuis'. Deze pilot is erop gericht mensen met psychiatrische, psychosociale en sociaal-maatschappelijke problemen zoveel mogelijk lokaal te huisvesten, zelfstandig of in kleinschalige woonvoorzieningen, en ambulante zorg en ondersteuning op maat te bieden. De pilot loopt van 5 september 2016 t/m 31 december 2017. Doel van de pilot is om te achterhalen wat georganiseerd moet worden om in de toekomst deze doelgroep lokaal te huisvesten. De financiering van de pilot loopt via centrumgemeente Dordrecht.

2018-2021

Na een geslaagde evaluatie van 'Vraag-gestuurd renoveren' in Zederik vervolgen we deze aanpak. We onderzoeken in hoeverre we deze aanpak in Hardinxveld-Giessendam kunnen toepassen.

Vergunninghouders

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 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.

Beschermd thuis

In 2018 vindt de evaluatie plaats van de pilot en gaan we met partijen op basis van de resultaten uit de pilot, de ontwikkeling van beschermd wonen naar beschermd thuis verder vormgeven. Uitgangspunt hierbij zijn de regionale visie en het lokale plan van aanpak die in de loop van 2017 worden vastgesteld.

3. Kwaliteit en duurzaamheid

2017

We besteden dit jaar in Hardinxveld-Giessendam:

- € 2,5 miljoen aan planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud)
- € 270.000 aan na-isolatie. Het betreft ongeveer 160 woningen die dak- of gevelisolatie krijgen. Hiermee maken deze woningen een labelsprong tot maximaal EI 1,41/label C.
- Het jaarbudget voor verduurzaming bedraagt € 600.000.

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. In ons strategisch voorraadbeleid vullen we dit nader in.

In ons aanbestedingsbeleid leggen we vast dat ook lokale partijen worden benaderd.

2018-2021

We besteden in deze periode in Hardinxveld-Giessendam:

- minstens € 11 miljoen aan planmatig en dagelijks onderhoud

Om onze duurzaamheidsdoelstelling in 2020 te kunnen realiseren (gemiddeld EI 1,40/label B), hebben wij de ambitie om 1000 grondgebonden woningen van zonnepanelen te voorzien. Over deze inzet voeren wij overleg met onze huurdersorganisatie hoe wij huurders enthousiast kunnen maken hieraan mee te werken. We koppelen dit ook aan een campagne over duurzaamheid en energiezuinig wonen. We betrekken ook de gemeente hierbij. We overleggen met HRO over de noodzaak en mogelijkheden over het doorberekenen van een deel van de investeringen.

4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

2017

We hebben in Hardinxveld-Giessendam een budget van € 120.000,- beschikbaar voor leefbaarheid. Dit besteden we aan:

- Wijktafels
- Tent in de wijk
- Onderhoud gemeenschappelijke groen en achterpaden
- Wijkbeheer
- Aanpak woonoverlast

De gemeente is in 2016 met plannen voor De Buurt Bestuurt. Hiervoor heeft de gemeente een budget van € 15.000,- voor 2017. De gemeente bepaalt gezamenlijk met bewoners wat er voor het geld kan en mag.

We zetten een pilot op in samenwerking met de gemeente, Servanda en Vluchtelingenwerk voor de integratie van statushouders in gestapelde bouw. We reserveren hiervoor een budget van circa € 20.000,- voor faciliteiten en inzet eigen medewerkers.

2018-2021

We hebben een jaarbudget van minstens € 120.000,- beschikbaar voor leefbaarheid in Hardinxveld-Giessendam.

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. Omnivera GWZ en de gemeente bepalen samen de sociale grondprijs. Partijen geven inzicht in hun rekenmethode hoe zij tot een grondprijs komen.

We zijn bezig met de 3^e fase in de Oranjebuurt. Het gaat hier om 11 huur- en koopwoningen.

We ontwikkelen een project sociale huur in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hiervoor is de Giessenschoollocatie een optie. Het gaat in dit project om een groep autistische jongeren die begeleid gaan wonen. Hun ouders zijn opdrachtgever.

2018-2021

Er is een budget beschikbaar voor de bouw van maximaal 48 sociale huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam.

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 (2017: € 710,68) blijft rond het huidige aantal (circa 15). Het aantal wordt ook bepaald door het scheidingsvoorstel Daeb/Niet-Daeb dat eind 2016 is opgesteld. Het toekomstig perspectief van deze woningen zal punt van aandacht zijn in het nieuw te ontwikkelen strategische voorraadbeleid.

Omnivera GWZ heeft een bestaand verkoopbeleid, waarbij op gematigde schaal woningen worden verkocht. De noodzaak om de verkoopaantallen eventueel te verlagen wordt beïnvloed door de taakstelling van vergunninghouders. De geprognoseerde verkoop heeft daarom betrekking op de verkoop van woningen aan zittende huurders. Het verkoopbeleid zal punt van aandacht zijn in het nieuw te ontwikkelen strategische voorraadbeleid.

2018-2021

In de meerjaren raming is nu nog uitgegaan van de verkoop van 5 woningen per jaar aan zittende huurders.