

fien
wonen

HUURDERSRAAD
Hardinxveld-Giessendam



Thuis in Wonen



Gemeente
Hardinxveld-Giessendam

PRESTATIE AFSPRAKEN 2021

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Ondertekening	3
A. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	2
B. Specifieke doelgroepen / projecten en Flexibiliteit	5
C. Kwaliteit en duurzaamheid	6
D. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	8
E. Nieuwbouw, liberalisatie en verkoop	9
F. Financiën	10

Inleiding

In juni 2020 is door Fien Wonen een volkshuisvestingsbod uitgebracht aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam en de huurdersorganisatie HRHG om te komen tot 'tripartiete' prestatieafspraken voor 2021 en verder. 'Tripartiete' omdat zowel de huurdersorganisatie als de gemeente als de woningcorporatie partij is om de maatschappelijke volkshuisvestelijke opgave uit te kunnen voeren.

De uitwerking tot prestatieafspraken is een lokale aangelegenheid tussen de lokaal betrokken partijen. Bij het uitbrengen van het bod is afstemming geweest met de regionale partijen in het bestuurlijk samenwerkingsverband Drechtsteden. Dit in verband met de sterke onderlinge verwevenheid van de woningmarkt en de bijbehorende opgaven. De insteek bij het uitbrengen van het bod was om in 2020 voor meerdere jaren prestatieafspraken af te sluiten, in plaats van alleen voor 2021. Dit vanuit de wetenschap dat veel trajecten en projecten een langere doorlooptijd hebben dan één jaar en het sturen op langere termijn meer stabiliteit biedt dan jaarlijkse afspraken. Daarnaast is het traject van prestatieafspraken intensief om jaarlijks uit te voeren.

Mede door de corona-crisis is het dit jaar niet gelukt om meerjarige afspraken vast te leggen. Veel van de huidige afspraken zullen ook in 2022 doorgezet worden, maar meerjarige prestatieafspraken vergen een andere opzet en afstemming dan nu is gevolgd. Deze prestatieafspraken gelden dus voor 2021. In het eerste half jaar van 2021 zal gewerkt worden aan opzet voor meerjarige prestatieafspraken zodat we deze in 2021 kunnen vastleggen. Een meerjarig uitvoeringsplan is hier bijvoorbeeld onderdeel van.

De prestatieafspraken zijn in nauwe samenwerking tussen partijen tot stand gekomen. Partijen maken deze afspraken vanuit het besef van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van wonen in Hardinxveld-Giessendam. De afspraken zijn soms de verantwoordelijkheid van één partij en soms de verantwoordelijkheid van twee of meer partijen. Samenwerking met de gemeente Hardinxveld-Giessendam en HRHG is een noodzakelijke voorwaarde om ook op termijn een passend kwalitatief en kwantitatief hoogwaardig aanbod voor de sociale volkshuisvesting in stand te houden. Hierbij moeten we ook blijvend investeren in een goede samenwerking tussen deze partijen om dit ook mogelijk te maken.

Ondertekening

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, gevestigd en kantoorhoudend te Hardinxveld-Giessendam (Raadhuisplein 1, 3371 AS), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw T. Baggerman, en handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 december 2020, hierna te noemen: 'Gemeente Hardinxveld-Giessendam'

en

Fien Wonen, statutair gevestigd als Stichting Fien Wonen en kantoorhoudend te Hardinxveld-Giessendam (Rijnstraat 1, 3371 ST), met handelsregisternummer 23027876, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw E. ter Borg, hierna te noemen: 'Fien Wonen'

en

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. Stek, hierna te noemen: 'HRHG'

Verklaren hierbij dat zij de doelstelling in deze prestatieafspraken onderschrijven en zullen samenwerken om deze doelen en afspraken te realiseren.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Hardinxveld-Giessendam op 16 december 2020.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Mevrouw T. Baggerman – Wethouder Wonen

Fien Wonen
Mevrouw E. ter Borg – directeur-bestuurder

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam
De heer M. Stek – voorzitter

A. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

De gemeente, HRHG en Fien Wonen zijn stevig met elkaar in gesprek over de 'beschikbaarheid' en 'betaalbaarheid' van sociale huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam. Beschikbaarheid en betaalbaarheid gaan hand in hand: zijn er genoeg sociale huurwoningen beschikbaar voor een betaalbare huurprijs, voor nu en voor in de toekomst?

We maken afspraken over het betrekken van Fien Wonen in de beginfasen van projecten en over een 'acceptabele zoektijd' als monitor om de sociale voorraad op peil te houden. Voor 2021 en verder werken we aan het verstevigen van deze afspraken om te zorgen dat de volkshuisvestelijke opgave gezamenlijk gedragen en uitgevoerd wordt. Op het gebied van betaalbaarheid volgt Fien Wonen in grote lijnen het 'Sociaal Huurakkoord' om te zorgen dat de voorraad betaalbaar blijft voor haar huurders. Waar noodzakelijk passen we maatwerk toe en werken we samen met de gemeente om betaalbaarheidsproblemen vóór te kunnen zijn.

A.1 Fien Wonen	Toewijzen naar inkomen (toewijzingsgraad): Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, p.p. 2020: € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen (prijsspeil 2020: min. 80% < € 39.055,-; max. 10% > € 39.055,- en < € 43.574,-). Er is 10% 'vrije' toewijzingsruimte.
Toevoeging	Wet- en regelgeving gevolgd: in 2021 gaat mogelijk een aanpassing in werking waarbij 7,5% 'vrije ruimte' resteert, met mogelijk 7,5% extra vrije ruimte. Afsproken wordt deze maximale ruimte te mogen benutten als hier volkshuisvestelijk aanleiding voor is (bijv. i.v.m. urgentie bij projecten).
A.2 Fien Wonen	Passend toewijzen: extra aandacht moet worden gegeven aan huishoudens met de laagste inkomens. Deze moeten een betaalbare woning worden toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hun inkomen geldt. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag.
Toevoeging	Hierin wordt uiteraard de wet en regelgeving gevolgd. De Tweede Kamer neemt in 2020 een beslissing of per 1-1-2021 de inkomensgrens wordt gedifferentieerd naar huishoudtype.
A.3 Fien Wonen	Jaarlijkse huurverhoging: Fien Wonen voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging voor de primaire doelgroep (prijsspeil 2020: < € 39.055,-). Het inflatiecijfer wordt hierbij als maximale gemiddelde huurverhoging gehanteerd.
Toevoeging	Hierin wordt uiteraard de wet en regelgeving gevolgd. De Tweede Kamer neemt in 2020 een beslissing of per 1-1-2021 de inkomensgrens wordt gedifferentieerd naar huishoudtype.
A.4 Fien Wonen	Huursomstijging: de huursomstijging is maximaal inflatiepercentage + 1%. De meeropbrengsten van de hogere huurverhoging gebruikt Fien Wonen voor investeringen in haar woningvoorraad.

Toevoeging	Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt het definitieve percentage bepaald, hierover heeft HRHG adviesrecht.
A.5 Fien Wonen	Rapportage: aan de belanghouders wordt halfjaarlijks (maart en oktober) informatie verstrekt over de woonruimteverdeling Woongaard m.b.t. betaalbaarheid, beschikbaarheid en toewijzing.
Toevoeging	Beide belanghouders worden op de hoogte gehouden door Fien Wonen.
A.6 Fien Wonen en gemeente	Sturing op woonlasten: Fien Wonen wil huurders en woningzoekenden meer bewust maken van de woonlasten en het gebruik van energie en wil actiever sturen op totale woonlasten in het kader van betaalbaarheid. Woongaard gaat in 2020 de module 'Woonlasten' implementeren, waardoor in de advertentie van een woning de verwachte woonlasten genoemd kan worden. Fien Wonen implementeert dit in 2021. Via de regionale SDD (Sociale Dienst Drechtsteden) helpt de gemeente inwoners van de gemeente Hardinxveld-Giessendam die financiële problemen hebben, werkloos zijn of ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.
Toevoeging	De snelheid waarin Fien Wonen kan aanhaken is deels afhankelijk van het nieuwe ERP systeem dat in 2021 gaat worden gebruikt. Intentie is om in 2021 actief op woonlasten te kunnen sturen.
A.7 Fien Wonen en gemeente	Portefeuillestrategie: In 2021 wordt de portefeuillestrategie van Fien Wonen herijkt. Wij willen hierin de huurdersraden en gemeente actief betrekken om scherper inzicht te creëren. Aansluitend op uitkomsten regionaal woningonderzoek gezamenlijk behoeften bepalen van a. specifieke doelgroepen, b. woningbehoefte vanuit de Drechtsteden en c. invulling geven aan de in 2019 opgestelde Woonvisie (lokale paragraaf) door de gemeente. Dit ook vertalen naar projecten en projectuitgangspunten. In 2020 wordt door Fien Wonen en gemeente de vraagstelling geconcretiseerd, in 2021 wordt het resultaat op deze vragen verkregen.
Toevoeging	Extra onderzoek is nodig i.v.m. impact passend toewijzen, seniorenvraagstuk en opgave beschermd wonen (zie ook specifieke doelgroepen).
A.8 Fien Wonen en gemeente	Uitbreidings-, c.q. vervangingsbehoefte: in de lokale uitwerkingsparagraaf van de woonvisie is de uitbreidings- en vervangingsbehoefte benoemd voor de volkshuisvestelijke opgave in Hardinxveld-Giessendam. Fien Wonen en gemeente concretiseren deze opgave in Q1 van 2021 en spannen zich in om deze te realiseren. Fien Wonen streeft bij mogelijke herstructurering naar verdichting op het eigen kavel. Gemeente betreft Fien Wonen in het traject 'Woningmakers' om de lokale opgave af te stemmen met elkaar en marktpartijen. Eind 2021 wordt door partijen geëvalueerd wat het resultaat is van deze samenwerking: bij onvoldoende voortgang in realisatie van de behoefte van Fien Wonen wordt een gezamenlijk plan van aanpak opgesteld.

Toevoeging	HRHG wordt via het periodieke bestuurlijk overleg met Fien Wonen op de hoogte gehouden van de voortgang in het overleg Woningmakers.
A.9 Gemeente	Vraagbehoefte hogere inkomens: voor huurders met een hoger inkomen die zijn aangewezen op de reguliere verhuurmarkt (de zogenaamde 'midden huur' met huurprijzen tussen € 737,14 en € 1.000,-) probeert gemeente primair met marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers) in deze vraagbehoefte te beantwoorden. Met Fien Wonen wordt overleg gepleegd over de aansluiting met de andere segmenten van de huurmarkt en mogelijkheden om bestaand bezit in te zetten.
A.10 Gemeente en HRHG en Fien Wonen	Bijsturen op beschikbaarheid / betaalbaarheid: partijen evalueren één keer per half jaar de voortgang in de volkshuisvestelijke opgave. Dit gebeurt op basis van woningmarktgegevens (zie prestatieafspraken A5). Dit kan leiden tot een plan van aanpak om bij te sturen in beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Een zoektijd van > 1,5 jaar wordt gehanteerd als drempelwaarde om een plan van aanpak te gaan opstellen.
Toevoeging	Zoektijd van 1 jaar is signaalwaarde om met elkaar in gesprek te gaan.
A.11 Gemeente	Stadvernieuwingsurgentie: huurders uit complexen die worden aangepakt (grootschalige renovatie, sloop-nieuwbouw) krijgen stadsvernieuwingsurgentie om doorstroming te bevorderen. Maatwerk maakt de gemeente mogelijk (bijvoorbeeld een langer durende urgentiemogelijkheid) voor specifieke doelgroepen en / of projecten (bijv. senioren of bijzondere doelgroepen).

B. Specifieke doelgroepen / projecten en Flexibiliteit

We zien in toenemende mate dat systemen er voor zorgen dat mensen op verschillende manieren in problemen komen. Dit geldt voor reguliere huurders, maar nog sterker voor mensen die net afwijken van wat het meest gangbaar is. De roep om maatwerk wordt steeds groter. Als gevolg van extramuralisering en inzet op ambulante zorg, krijgen we steeds meer te maken met kwetsbare groepen in reguliere woningen. Het gaat om huishoudens die te maken hebben met een of meerdere gezondheidsproblemen, een sociaaleconomische achterstand hebben of meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving. Samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie is hierin essentieel. We hebben hierover afspraken gemaakt om te zorgen voor een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen inclusief borging voor preventief handelen, voldoende beschikbare middelen en adequate opvolging wanneer de situatie hier om vraagt.

B.1 Fien Wonen	Statushouders: Fien Wonen huisvest het aantal statushouders uit de gemeentelijke taakstelling van de gemeente Hardinxveld-Giessendam
B.2 Gemeente	Beschermd wonen: plaatsingen in 'beschermd thuis' worden waar nodig doorgezet. In 2021 evalueert de gemeente de 'crisiswoning' (de woning die gemeente huurt van Fien Wonen voor tijdelijke opvang) en deelt de resultaten hiervan met Fien Wonen. In regio Drechtsteden haken we aan bij 'Huisvesting Kwetsbare Groepen'.
B.3 Fien Wonen en gemeente	Bijzondere doelgroepen: samen met de gemeente wordt onderzocht en vastgesteld welke bijzondere doelgroepen moeite hebben om zelfstandig in hun huisvesting te voorzien en worden de mogelijkheden onderzocht (doorlopend in 2021) om hier invulling aan te geven. Daarna wordt in 2021 een strategie opgesteld voor deze bijzondere doelgroepen.
B.4 Fien Wonen en gemeente	Maatwerk oplossing(en): Fien Wonen en de gemeente zetten zich in voor de doelgroepen waar maatwerk voor nodig is (bijvoorbeeld jongeren tot 23 jaar en spoedzoekers).
Toevoeging	De (financiële) problemen bij huurders die het directe gevolg zijn van de coronacrisis vallen hier ook onder. We kunnen leren van de ervaringen uit de coronacrisis voor het vormgeven en toepassen van maatwerk. Het aanvragen en mogelijk verstrekken van een woonkostentoeslag (financiële ondersteuning voor huishoudens met inkomensterugval welke (nog) niet in aanmerking voor huurtoeslag) loopt via de regionale SDD (Sociale Dienst Drechtsteden), gemeente wijst huurders die hiervoor in aanmerking komen op deze mogelijkheid.
B.5 Gemeente	Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen (inzet via Sociaal team en Sociale Dienst Drechtsteden) ligt primair bij de gemeente. Zij schakelen met Fien Wonen voor overleg.

B.6 Gemeente	Wmo: handhaven Wmo loket en evaluatie van het Wmo-beleid vanuit Drechtstedelijk niveau vertaald naar de toepassing in Hardinxveld-Giessendam.
B.7 Gemeente	Woonwagengebeleid: gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
Toevoeging	Voor een goed standplaatsenbeleid is het van belang om de behoefte aan standplaatsen te weten. Dit kan door het bijhouden van een wachtlijst. Voor de toewijzing moeten criteria worden vastgesteld.

C. Kwaliteit en duurzaamheid

De uitdaging waar we als samenleving voor staan, is het zorgen voor een duurzame energiehuishouding. Dit speelt op allerlei terreinen, zo ook bij de gebouwde omgeving. Met elkaar spannen we ons maximaal in om in 2035 van het gas af te zijn en in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad hebben. Corporaties leveren hieraan, zij het niet uitsluitend, hun bijdrage.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de regie om tot een Warmtetransitievisie te komen en uitwerkingsplannen per wijk te formuleren (uiterlijk eind 2021 gereed). Fien Wonen vervult de rol van startmotor in het realiseren van de transitievisie en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Gemeente Hardinxveld-Giessendam en Fien Wonen hebben daarom afgesproken samen op te trekken voor het formuleren van de aanpak en uitvoeren van deze enorme opgave. Communicatie en participatie van bewoners wordt vanuit de werkgroep geïnitieerd en vormgegeven. Ook HRHG levert zijn aandeel door bewoners actief te stimuleren om duurzamer te leven.

Naast de warmtetransitie levert Fien Wonen een grote inspanning op het gebied van isoleren van woningen en het aanbrengen van zonnepanelen. De gemeente levert de inspanning zodat ook particulieren en bedrijven op dit gebied stappen gaan ondernemen. Daarnaast heeft Fien Wonen de ambitie om alleen gebruik te maken van biobased materialen bij renovatie en nieuwbouw tenzij dit meer dan 10% extra kost. Fien Wonen wil de CO₂-reductie die zij realiseert gaan monitoren. We trekken hier met de gemeente samen in op om zo op gemeentelijk niveau inzicht in onze prestatie op het gebied van duurzaamheid te creëren.

C.1 Fien Wonen	Energielabel: de focus van Fien Wonen is om in 2022 een energielabel te behalen van gemiddeld label B (Energie Index gemiddeld lager dan 1,40) op de door te exploiteren voorraad en de CO ₂ reductiedoelstelling in 2035 te behalen (in 2019 is duurzaamheidsbeleid Fien Wonen vastgesteld waarin een versnelling van 2050 naar 2035 wordt nagestreefd). In 2021 willen we overgaan naar sturing op CO ₂ -reductie i.p.v. labels. Eind 2020 formuleren we concrete doelstellingen op het gebied van CO ₂ -reductie.
C.2 Fien Wonen	Uitbesteding werkzaamheden: voor het verduurzamen van haar woningvoorraad betreft Fien Wonen zo mogelijk lokale bedrijven.

C.3 Fien Wonen en gemeente	Plaatsing PV-panelen: in 2022 ronden we het bestaande zonnepanelenprogramma af (1800 woningen, waarvan minstens 1000 huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam). We verkennen verdere mogelijkheden voor de overige complexen. We vragen de gemeente de regierol te pakken om bij het particulier woningbezit en bedrijven het plaatsen van zonnepanelen te stimuleren.
Toelichting	Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zowel particuliere eigenaren als bedrijven te informeren en te faciliteren m.b.t. zonnepanelen. Bijv.: door collectieve inkoop te stimuleren.
C.4 Fien Wonen en gemeente	Na-isolatie: voor het bezit in Hardinxveld-Giessendam wordt door Fien Wonen een budget gereserveerd voor na-isolatie van de bestaande voorraad. Hier ligt een regierol voor de gemeente m.b.t. het particulier woningbezit.
Toelichting	Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zowel particuliere eigenaren als bedrijven te informeren en te faciliteren m.b.t. zonnepanelen. Bijv.: door collectieve inkoop te stimuleren.
C.5 Fien Wonen en HRHG	HRHG en Fien Wonen spannen zich in om bewoners te stimuleren hun gedrag aan te passen om duurzamer te leven.
Toelichting	HRHG besteedt hier aandacht aan via haar website en digitale nieuwsbrief. Op verzoek van HRHG kan Fien Wonen ondersteunen om mee te denken hoe meer huurders (beter) bereikt kunnen worden.
C.6 Gemeente	Warmtetransitie: gemeente doet onderzoek naar warmtetransitie, waarin Fien Wonen haar bijdrage levert m.b.t. haar voorraad. Gemeente heeft de regierol om in 2021 een warmtetransitie op te stellen, Fien Wonen vervult haar rol als potentiële startmotor.
Toelichting	Bij of na het opstellen van de Warmtetransitievisie gaan gemeente en Fien Wonen in gesprek over concretisering van de bijdrage in de realisatie van de daadwerkelijke transitie.
C.7 Fien Wonen en gemeente	CO ₂ neutrale woningvoorraad: Fien Wonen spant zich in om in 2035 een CO ₂ neutrale woningvoorraad te hebben. Dit betekent o.a. (gezamenlijk met gemeente) verder onderzoeken van nieuwe (installatietechnische) mogelijkheden i.h.k.v. duurzaamheid en het ruimte geven aan pilots en experimenten. Er wordt gezamenlijk gekeken worden naar de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een CO ₂ monitor. Er is een monitor beschikbaar via het Regionaal Energie Loket, eerst wordt gekeken of deze voldoet.
Toelichting	Gemeente heeft een inspanningsverplichting om gezamenlijk met Fien Wonen te kijken naar kansen en mogelijkheden om een bijdrage te leveren.

D. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Het aantal kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen neemt aanzienlijk toe. Daar waar corporatiewoningen geconcentreerd staan in een buurt of wijk, zien we ook een concentratie van kwetsbare groepen ontstaan waardoor de kans op leefbaarheidsproblemen toeneemt. Dit is extra reden waarom we streven naar gedifferentieerde woonwijken. De inzet van de corporaties is in de vorm van bijdragen aan:

- Het signaleren van problematische situaties achter de voordeur in een vroeg stadium.
- Het schoon, heel en veilig houden van onze complexen.
- Het zorgen dat een huurder ongestoord kan wonen.

De rol van corporaties is hoofdzakelijk signalerend. Het verlenen van passende zorg, welke nodig is voor een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen, is een rol van zorg- en welzijnspartijen. De gemeente heeft hierin een cruciale rol, zowel in de regievoering als in de aansturing. HRHG heeft logischerwijs een directe connectie en eigen ervaring van wat huurders in wijken en buurten daadwerkelijk ervaren. We hebben gezamenlijke afspraken gemaakt voor samenwerking om de leefbaarheid in Hardinxveld-Giessendam op een goed niveau te houden.

D.1 Fien Wonen en gemeente en HRHG	Huurder aan top: samen met de gemeente en huurdersraad vindt uitwerking partnerschap huurders / Fien Wonen / gemeente plaats. Dit is niet alleen financieel, maar ook ondersteuning bij uitvoering van bijv. tuinonderhoud, organisatie van vrijwilligerswerk, initiatieven op maatschappelijk vlak, hulp bij (tijdelijke) verhuizing bij renovaties.
D.2 Fien Wonen	Wijkbeheer: Fien Wonen reserveert voor Hardinxveld-Giessendam een budget voor leefbaarheid voor bijvoorbeeld de inzet van de wijkbeheerders, wijktafels, 'Tent in de Wijk', en aanpak woonoverlast.
Toelichting	Wijkbeheer heeft signaleringsfunctie en heeft aandacht voor de problematiek achter de voordeur en voor ontwikkeling in de wijken.
D.3 Fien Wonen en gemeente	Signaleren: de corporatie acteert in een vroeg stadium bij het signaleren van problematische situaties achter de voordeur. Zo nodig schakelt zij hierbij hulp in van de gemeente (Buurtbemiddeling, Sociaal Team, Wijkagent etc.). In 2021 worden werkafspraken hierover gemaakt en vindt evaluatie van deze werkwijze plaats.
Toelichting	In het licht van het afgesloten Convenant 'Samenwerkingsafspraken Preventie huisuitzetting Drechtsteden' tussen gemeente / corporatie handelen. Monitoring hiervan gebeurt op initiatief van de gemeente, Fien Wonen ontvangt uitkomsten hiervan.
D.4 Fien Wonen en gemeente	Regievoering en aansturing: regie op WMO vindt vanuit Drechtsteden plaats. Gemeente stuurt partijen aan, die de passende zorg verlenen, welke nodig zijn voor een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen. In 2021 formuleren partijen gezamenlijk een plan van aanpak voor huisvesting kwetsbare doelgroepen.

D.5 Fien Wonen en gemeente en HRHG	Problematiek in wijken: partijen bekijken samen of er wijken zijn die extra aandacht nodig hebben. Op basis hiervan vindt een prioritering plaats en wordt er samen opgetrokken om te komen tot een Plan van aanpak.
Toelichting	Partijen bekijken om welke problemen het gaat en wat zij hierin kunnen betekenen ook financieel. Aandacht voor communicatie, omgangsvorm, dienstbaarheid en respect.
D.6 Fien Wonen	In het kader van leefbaarheid wordt kritisch nagedacht over de inrichting van buitenruimte bij nieuwbouw (bijv. kleinere tuinen en ruimte voor scootmobielen).

E. Nieuwbouw, liberalisatie en verkoop

Zoals ook onder A. aangegeven zijn partijen in gesprek over de toekomstige voorraad sociale huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam. Belangrijk onderdeel hierin is de nieuwbouwopgave. Gemeente en Fien Wonen hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop zij hierover in overleg gaan.

E.1 Fien Wonen	Place 4Me & More: in 2021 wordt dit project afgerond
Toelichting	Dit is huisvesting in de sociale huursector van autistische jongeren (10 verhuureenheden).
E.2 Fien Wonen	Herstructurering: onderzoek naar complexen met een exploitatiedatum < 15 jaar.
Toelichting	Fien Wonen deelt haar complexstrategie met gemeente en HRHG (met respect voor vertrouwelijkheid en marktgevoelige informatie).
E.3 Fien Wonen en gemeente	Gewenste voorraad: Fien Wonen geeft uitvoering aan haar portefeuillestrategie, waarvan de volkshuisvestelijke behoefte is vastgelegd in de lokale uitvoeringsparagraaf van de woonvisie, en treedt in overleg met de gemeente als realisatie hiervan dreigt te stagneren. Fien Wonen kan de opgave niet realiseren zonder dat de gemeente aandacht heeft voor vervangingsopgave. Gemeente betreft Fien Wonen actief bij planvorming van projecten (in het verlengde van de afspraak onder A7 en A8).
Toelichting	In overleg Woningmakers sluit Fien Wonen aan om 'aan de voorkant' projecten te bespreken voordat plannen gemaakt worden.
E.4 Fien Wonen en gemeente	Sociale opgave: in overleg met de gemeente wil Fien Wonen komen tot meer gedifferentieerde wijken waarbij zowel de herstructureringswijken als de nieuwbouwlocaties een menging kennen van verschillende prijksklassen en menging van huur en koop (hierbij % sociale huur en sociale koop

	specifiek benoemen). Hiervoor moet een samenhangend, regionaal woonprogramma voor de lange termijn worden opgesteld. Het is noodzakelijk dat de gemeente locaties/ gronden voor sociale woningbouw beschikbaar stelt tegen de sociale grondprijs (zie punt F8), dan wel particuliere eigenaren duidelijke kaders meegeeft t.a.v. de sociale component in de opgave. Tevens is het belangrijk dat partijen de parkeeropgave bij sociale woningbouw creatief oplossen.
E.5 Fien Wonen	Verkoop woningen / BOG/MOG: Fien Wonen heeft in het Strategisch Voorraadbeleid vastgelegd welke woningen en BOG / MOG bezit voor verkoop in aanmerking komen.

F. Financiën

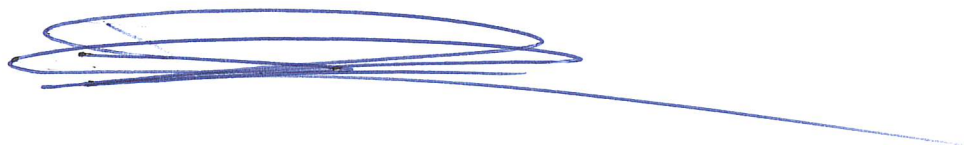
De volkshuisvestelijke opgaven ten aanzien van de betaalbaarheid, de duurzaamheid en de beschikbaarheid vragen enorme investeringen van Fien Wonen, deze zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. Op de lange termijn kan Fien Wonen dit alleen dan realiseren als de gemeente bereid is om voor de bouw van sociale huurwoningen een aangepaste kavelprijs in rekening te brengen van € 14.822,- (excl. BTW, prijspeil 2016) per kavel conform de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT).

F.1 Fien Wonen	Nieuwbouw (transformatie) 2020/2021: 10 appartementen, locatie Rijnstraat.
Toelichting	Project Place4Me & More
F.2 Fien Wonen	Nieuwbouw 2022: 16 woningen, locatie Frederikstraat.
Toelichting	Verdichtingsopgave t.b.v. de beschikbaarheid op termijn.
F.3 Fien Wonen en gemeente	Nieuwbouw 2024 e.v.: 16 woningen per jaar voor realisatie van de portefeuillestrategie. Gemeente en Fien Wonen wijzen vanaf 2021 locaties aan om deze aantallen te realiseren (in navolging van afspraak A8).
Toelichting	Fien Wonen is deelnemer van de Woningmakers (zie A8). Met de deelnemers worden spelregels opgesteld (in Q1) voor de deelname aan de Woningmakers. Vrijkomend gemeentelijk vastgoed zal geagendeerd worden bij de Woningmakers, hierdoor worden alle deelnemers in de gelegenheid gesteld om mee te kunnen praten.
F.4 Fien Wonen	Herstructurering / Renovatie: 2021-22: Pr Marijkestraat en Pr Beatrixstraat, 46 woningen.
Toelichting	Deze opgave draagt bij aan de verduurzamingsdoelstelling van Fien Wonen.
F.5 Fien Wonen	2022: Renovatie Rembrandthof, zorgcomplex en 64 aanleunwoningen.

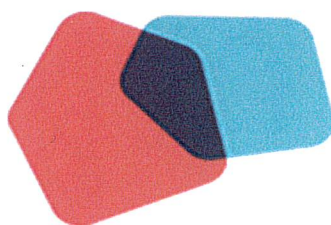
F.6 Fien Wonen	2023 - 2024: uitvoering opgave locatie Sluisweg (32 tot 48 woningen)
Toelichting	Verdichtingsopgave t.b.v. de beschikbaarheid op termijn.
F.7 Fien Wonen	Investering duurzaamheid: investering duurzaamheid volgens portefeuillestrategie en duurzaamheidsbeleid.
F.8 Fien Wonen	Acquisitie afspraken grondposities: voor inbreilocaties en de realisatie van onze wensportefeuille en evt. vervangende nieuwbouw op andere locaties is het noodzakelijk dat de gemeente gronden / locaties ter beschikking stelt voor de sociale grondprijs, overeenkomstig PALT Drechtsteden afspraken. Sociale grondprijs: voor de sociale grondprijs sluiten we aan op de afspraken in PALT Drechtsteden 2016 - 2025 (€ 14.822,- excl. BTW, prijspeil 2016).

Aldus overeengekomen en ondertekend tijdens de digitale bijeenkomst op 16 december 2020:

Gevolmachtigde namens Fien Wonen Mevrouw E. ter Borg – directeur-bestuurder



Remon Dul
Manager Wonen & Vastgoed

**fien**
wonen

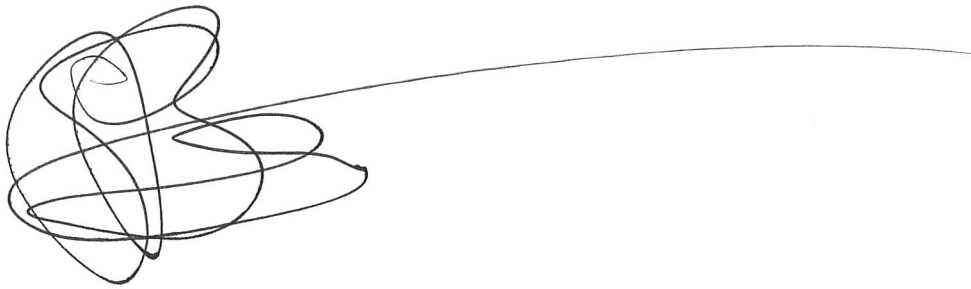
Aldus overeengekomen en ondertekend tijdens de digitale bijeenkomst op 16 december 2020:


16-12-2020

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam
De heer M. Stek – voorzitter



Aldus overeengekomen en ondertekend tijdens de digitale bijeenkomst op 16 december 2020:



Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Mevrouw T. Baggerman – Wethouder Wonen



**Gemeente
Hardinxveld-Giessendam**