

Prestatieafspraken 2019 (2020 - 2023)

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, Huurders Raad Hardinxveld-Giessendam en Fien Wonen

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Toelichting / opmerkingen
	2019	
<i>Fien Wonen</i>	1. Toewijzingsgraad: van de bereikbare voorraad (prijspeil 2018: < € 640,41) wordt minimaal 80% toegewezen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (prijspeil 2018: < € 30.400,-). Dit sluit aan op de praktijk sinds 2015	
	2. Passend toewijzen: conform wetgeving wijst Fien Wonen 95% van huishoudens met recht op huurtoeslag toe aan woningen onder de 2e aftoppingsgrens (prijspeil 2018 < € 640,14)	
	3. Jaarlijkse huurverhoging: voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging voor de primaire doelgroep (prijspeil 2018: < € 36.798,-). Het inflatiepercentage wordt hierbij als maximale huurverhoging gehanteerd.	
	4. Rapportage: aan de belanghouders wordt halfjaarlijks informatie verstrekt over de woonruimteverdeling Woongaard	beide belanghouders worden op de hoogte gehouden door Fien Wonen
	5. Sturing op woonlasten: Fien Wonen is voornemens om in 2019 te starten met de pilot 'Sturen op woonlasten' waardoor huurders en woningzoekenden meer bewust worden gemaakt van de woonlasten en het gebruik van energie.	De realisatie hiervan is afhankelijk van Woongaard en de hierbij aangesloten corporaties.
	Doorkijk 2020-2023	
<i>Fien Wonen</i>	Vanaf 2020 moet de gemiddelde toewijzingsgraad minimaal 90% zijn (in 2018 is dit 80%)	

Specifieke doelgroepen / projecten en Flexibiliteit		
	2019	
<i>Fien Wonen</i>	1. Statushouders: Fien Wonen huisvest het aantal statushouders uit de gemeentelijke taakstelling van de gemeente Hardinxveld-Giessendam	
<i>Gemeente / Fien Wonen</i>	2. Beschermd wonen: na 5 plaatsingen en bij positieve evaluatie wordt het project "Beschermd thuis" vervolgd.	
<i>Gemeente / Fien Wonen</i>	3. Bijzondere doelgroepen: samen met de gemeenten wordt vastgesteld welke bijzondere doelgroepen moeite hebben om zelfstandig in hun huisvesting te voorzien en worden de mogelijkheden onderzocht om hier invulling aan te geven.	Monitoren welke doelgroepen moeite hebben met het vinden van een woning (bijvoorbeeld <23 jarigen)
<i>Gemeente / HR HG / Fien Wonen</i>	4. Doorstroming senioren: in 2019 wordt de pilot gestart om de doorstroming te bevorderen naar een seniorenwoning van senioren die in een eengezinswoning wonen. Vóór 1 april 2019 vindt hierover een overleg plaats tussen de partijen om concrete doelstellingen en bijdragen van de partijen te bespreken.	In Zederik wordt in 2019 een pilot opgestart met een 'doorstroomcoach'. Monitoren op wijkniveau welke gezinnen / senioren moeite hebben met het vinden van een passende woning.
	2020 - 2023	
<i>Gemeente / Fien Wonen</i>	Voortzetten van de pilot 'Doorstroming senioren' naar seniorenwoningen	

Kwaliteit en duurzaamheid		
2019		
Fien Wonen	1. Energielabelverlaging: Fien Wonen stelt een programma vast om in 2022 een energielabel te behalen van gemiddeld label B (Energie Index gemiddeld lager dan 1,40) op de door te exploiteren voorraad.	Gemeente Hardinxveld-Giessendam legt eind 2018 in een "Lokale Energie Agenda" de energie doelstellingen vast.
	2. Plaatsing zonnepanelen: het is de ambitie om eind 2022 minstens 1000 huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam te voorzien van zonnepanelen. Hiervoor is een budget van € 2,1 miljoen gereserveerd.	In 2018 wordt de pilot uitgevoerd, waarna vanaf 2019 de verdere uitrol plaatsvindt.
	3. Na-isolatie: voor het totale bezit wordt een budget van € 0,5 miljoen gereserveerd voor na-isolatie van de bestaande voorraad.	Onder na-isolatie wordt verstaan: toevoegen van dakvloer en spouwisolatie en het plaatsen van isolatieglas (HR++). De adressenlijst is begin 2019 bekend.
	4. Vervangen cv ketels: voor 2019 is budget beschikbaar voor het vervangen van cv ketels op leeftijd.	Adressenlijst begin 2019 bekend.
	5. Andere (warmte) voorzieningen: naast het plaatsen van zonnepanelen worden aanvullende installatietechnische mogelijkheden onderzocht bij appartementencomplexen	Bijvoorbeeld luchtwarmtepompen en warmtenetwerken ter vervanging van collectieve cv-ketels of vervangende warmtevoorzieningen voor eengezinwoningen (zoals de hoge temperatuur warmtepomp).
	6. Gasloos: volgend op gemeentelijk beleid worden nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd.	
2020-2023		
Fien Wonen	in 2020 t/m 2022 wordt het plaatsen van zonnepanelen voortgezet	Eind 2022: gemiddelde label B van door te exploiteren woningvoorraad
Fien Wonen	verder onderzoeken van nieuwe (installatietechnische) mogelijkheden i.h.k.v. duurzaamheid	

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed		
2019		
Fien Wonen	1. Verhogen vitaliteit: in het kader van de vitaliteit van dorpen en kernen initieert Fien Wonen in 2019 samen met belanghouders om dorps- / kernplannen op te stellen.	
Fien Wonen	2. Wijkbeheer: Fien Wonen reserveert voor Hardinxveld-Giessendam een budget van € 120.000,- voor leefbaarheid voor bijvoorbeeld de inzet van de wijkbeheerders, wijktafels, 'Tent in de Wijk', klantenpanels en aanpak woonoverlast.	
2020 - 2023		
HR HG/Fien Wonen	De Portefeuillestrategie naar complexniveau brengen	

Nieuwbouw, liberalisatie en verkoop		
2019		
Fien Wonen	1. Nieuwbouw: in het nieuwbouwproject Oranjebuurt wordt de 5e fase opgeleverd.	18 woningen; huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens (< € 640,14)
Fien Wonen	2. Place 4me & More: in 2019 vindt verdere ontwikkeling van dit project plaats	Het gaat hierbij om de huisvesting in de sociale huursector van autistische jongeren (minimaal 6, maximaal 9 verhuureenheden)
Gemeente / HR HG/Fien Wonen	3. Exploitatie < 15 jaar: er wordt een aanpak vastgesteld voor de complexen die een exploitatietermijn hebben van < 15 jaar.	Het strategisch voorraadbeleid ligt ten grondslag aan deze aanpak.
Gemeente / Fien Wonen	4. Sociale grondprijs: voor de sociale grondprijs sluiten we aan op de afspraken in het PALT Drechtsteden	€ 14.822,- excl. BTW (prijsspeil 2016). Dit geldt niet voor lopende projecten (Blauwe Zoom).
Fien Wonen	5. Verkoop woningen: huurwoningen worden alleen verkocht als daar een specifieke aanleiding voor is	
Fien Wonen	6. Geliberaliseerde woningvoorraad: het aantal geliberaliseerde woningen neemt niet toe	
2020 - 2023		
Fien Wonen	Afronding nieuwbouwproject Oranjebuurt	
Fien Wonen	Fien Wonen streeft er naar de huisvesting te realiseren van autistische jongeren	

Financiën		
	2019 - 2023	
Fien Wonen	Fien Wonen neemt zich voor de komende jaren te investeren in:	
	1. Nieuwbouw: 2019: Oranjebuurt fase 4b en 5, 28 woningen. Investering € 5,9 miljoen. 2022: 46 appartementen, locatie Stationsstraat. Investering € 5,8 miljoen	
	2. Herstructurering: 2019: Boorstraat, herstructurering 48 woningen. Investering € 3,1 miljoen 2019: Oranjestraat, 4 woningen. Investering: € 0,3 miljoen 2022: Frederikstraat, 12 woningen. Investering € 1,1 miljoen 2023 / 2024: Sluisweg, 48 woningen. Investering € 9,4 miljoen	De herstructureringsopgave draagt ook bij aan de verduurzamings doelstelling van Fien Wonen
	3. Investering duurzaamheid: 2019 / 2022: zonnepanelen op 1000 woningen. Investering € 2,1 miljoen	
	<i>Uit de MeerJarenBegroting blijkt dit (des)investeringsprogramma financieel verantwoord. De investeringsmogelijkheden worden begrensd door de maximale leningportefeuille. Het WSW hanteert als norm dat de Loan to Value (LtV) maximaal 75% mag zijn. Ultimo 2017 is ons LtV 58,1%.</i>	