Bijlage 2a

**PALT DRECHTSTEDEN**

**Prestatie Afspraken Lange Termijn**

**2016 - 2025**

**Werkdocument**

Concept tekst

3 maart 2016

**Inhoudsopgave**

**Voorwoord**

**Deel I Een sterke en aantrekkelijke regio**

**Inleiding**

**Gezamenlijke ambitie, doelstellingen en strategie**

**Deel II Gezamenlijke afspraken lange termijn**

**Inleiding**

**Hoofdstukken:**

1. **Samenwerking & procesafspraken**
2. **Sociale voorraad: leefbaar en betaalbaar**
3. **Kwaliteit en duurzaamheid**
4. **Sociaal domein**
5. **Financiële spelregels**

**Deel III Jaarlijkse uitwerking PALT & programma**

**Ondertekening partijen**

**Voorwoord**

PM

**Deel I**

**Een sterke en aantrekkelijke regio**

**Inleiding**

Afspraken beginnen bij een gezamenlijke en gedragen ambitie. De insteek van deze prestatieafspraken is daarbij van breed naar smal: eerst een beschrijving van de gewenste ontwikkeling, daarna de rol die het vakgebied wonen in deze ontwikkeling heeft. De gezamenlijke afspraken in deel 2 geven een concrete invulling van de corporaties aan deze ambities.

**Samen aantrekkelijke stad aan het water**

In de ruimtelijke strategie Drechtsteden is de ambitie van de Drechtsteden om "samen aantrekkelijke stad aan het water" te zijn. Dit is wat ons bindt en wat ons onderscheidt. Kwaliteit is hierin een kernelement en is ook in de woonvisie als centrale opgave geformuleerd: *“Aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen; met kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen en wijken en toevoeging van nieuwe elementen die de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio vergroten.”*

In de in 2013 vastgestelde woonstrategie Drechtsteden is aangegeven dat de ambities uit de Woonvisie *Spetterend Wonen 2* blijven staan, alleen de weg naar de ambities toe moet worden aangepast aan de huidige tijd. Dit vraagt onder andere om breed en integraal denken. Tegelijkertijd willen we ook resultaat behalen. Dat lukt alleen als we voldoende focus aanbrengen. Focus binnen het beleidsterrein van het wonen en focus op de zaken die ertoe doen, die het verschil maken. Kortom, PALT gaat over integraal denken en sectorale afspraken.

**Ligging en werkgelegenheid als aantrekkelijke factor**

Prettig wonen is afhankelijk van de woning, maar ook van de kwaliteit van de woonomgeving. De aantrekkelijkheid van de Drechtsteden wordt vormgegeven door bijvoorbeeld de centrumvoorzieningen van Dordrecht, maar ook ligging ten opzichte van Rotterdam en Breda. Door de ligging in het zogenaamde drie-provinciënpunt, zijn we verbonden met het economisch sterke Zuid-Holland, een snel groeiende economische regio van betekenis, namelijk Brabant en het recreatieve Zeeland.

Naast de gunstige ligging, staan de Drechtsteden bekend om haar hoogwaardige, internationale maakindustrie. De maritieme sector is de economische vertaling van de kracht van het water. Ook de cleantech sector is een sector waarin we ons als regio sterk kunnen maken.

**Opgave voor het wonen**

Wonen levert -net als elke andere sector- haar bijdrage aan de ambitie van de Drechtsteden. Wat met PALT nodig is, zijn specifieke afspraken gericht op het domein van het wonen waar gemeenten en woningcorporaties actief zijn. Daarbij geldt dat we liever enkele stevige en goede afspraken met elkaar maken dan vele intenties over en weer uitspreken. Daarbij werken alle partijen uiteindelijk aan de doelstellingen om de ambities te verwezenlijken zoals deze hier geformuleerd staan. Telkens moet de vraag gesteld worden: Is dit het middel dat het doel volbrengt?

In de Woonstrategie Drechtsteden is aangegeven dat de rol van alle partijen die te maken hebben met wonen veranderd is. Veel meer hebben we elkaar, burgers en initiatiefnemers nodig om plannen te realiseren. Daarnaast is onze rol beperkt: De markt bepaalt, inzichten zijn veranderd, er is een groot verschil tussen wat mensen willen en kunnen en van doorstroming is steeds minder sprake. Daartegenover staat dat onze ambities onveranderd zijn: Een aantrekkelijke woonomgeving en woonkwaliteit is wat we nastreven. De weg hiernaartoe moet echter aangepast worden aan de huidige tijd.

De context waarin gemeenten en woningcorporaties acteren is enorm veranderd. Er zijn minder middelen beschikbaar wat noopt tot keuzes maken, het werkveld van woningcorporaties is beperkt tot het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en gemeenten hebben taken van de Rijksoverheid erbij gekregen. De rol van de woningcorporaties is om naar 'vermogen' een bijdrage aan het wonen te leveren.

De rol van de gemeenten is uitnodigend, faciliterend en regisserend. Vooral via de gemeente is verbinding met andere domeinen dan het wonen mogelijk. Ook het betrekken van andere partners zoals de Provincie, beleggers, zorginstellingen, ontwikkelaars, makelaars en (toekomstige) bewoners is een rol van de gemeente. Gemeenten sturen vanuit de Woonvisie, maar vormen meer nog een verbindende schakel tussen partijen en domeinen. Door de regionale prestatieafspraken lokaal te concretiseren, gaan gemeenten en corporaties regelmatig in gesprek over de bijdrage die beide partijen leveren aan het bereiken van de doelstellingen van de Woonvisie en PALT.

De huurdersraden spelen daarbij een actieve en signalerende rol. Een afvaardiging van de huurdersverenigingen neemt tijdens de bestuurlijke vergaderingen deel aan het gesprek over de regionaal behaalde resultaten.

Conform de woonstrategie ligt de focus van het regionale woonbeleid op:

1. Een regio met meer kwaliteit.   
   Het gaat daarbij zowel om woonkwaliteit als om de kwaliteit van de woonomgeving. Sturing op verbetering van kwaliteit en toevoegen van nog ontbrekende kwaliteiten is belangrijker dan sturen op aantallen. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat, voldoende werkgelegenheid, goede voorzieningen, een duurzame regio en voldoende beschikbaarheid en keuzevrijheid in de woningvoorraad dragen daaraan bij.
2. Meer op de bestaande voorraad dan alleen op de nieuwbouw.
3. Prestatieafspraken over de voorraad richten zich op voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van het woningaanbod voor de doelgroep – gerelateerd aan goede leefbaarheid in de wijken.
4. Het is belangrijk dat er voldoende aandacht is voor de leefbaarheid in de zwakkere gebieden en voldoende aandacht voor de kwetsbare groepen. Verschillen tussen groepen lijken namelijk steeds groter te worden. Gemeenten en corporaties kunnen dit niet alleen, maar werken hierbij samen met andere partners.

**Agenda voor PALT**

De agenda voor de Drechtsteden en opgaven voor het wonen bepalen de agenda voor PALT. Daarbij willen we de afspraken richten op de onderwerpen die ertoe doen en waar gemeenten en woningcorporaties echt het verschil kunnen maken. Deze afspraken gaan over het beoogde doel. Het middel waarmee dit doel bereikt wordt is van secundair belang. Niet alleen focussen we daardoor op wat we echt willen bereiken, het geeft ook de benodigde flexibiliteit bij de uitwerking. Het is aan iedere partij om in overleg en gegeven de situatie dit doel te realiseren. Van partijen wordt verwacht dat zij samenwerken en de verbinding zoeken, handelen vanuit de eigen professionaliteit, verantwoordelijkheid nemen en hierop aanspreekbaar zijn.

In de prestatieafspraken staan de volgende uitgangspunten centraal:

* In lijn met het Rijksbeleid richt PALT zich op zogenaamde “corporatieonderwerpen” en de doelgroep van beleid (inkomen tot € 35.739, prijspeil 2016).
* Beschikbaarheid: Voldoende aanbod van betaalbare woningen voor zowel de primaire als de secundaire doelgroep in iedere gemeente in de Drechtsteden
* Betaalbaarheid: streven naar lage woonlasten en passend aanbod voor de doelgroep.
* Goede leefbaarheid in alle gemeenten, juist ook in wijken met geconcentreerd corporatiebezit.
* Een duurzame, energiezuinige en toekomstbestendige corporatievoorraad van goede kwaliteit.
* Regionale prestatieafspraken en eenheid over prijsgrenzen, voorraad en verkoopprogramma zijn een belangrijke voorwaarde voor de regionaal werkende woningmarkt. De regionale afspraken en doelstellingen worden in Deel III van PALT door corporatie en gemeente gezamenlijk lokaal verder uitgewerkt.

**Deel II**

**Regionale Prestatieafspraken**

**Inleiding**

In dit deel II staan de gezamenlijke afspraken waarmee we onze doelstellingen willen bereiken. Deze afspraken hebben zowel betrekking op fysieke als op sociale maatregelen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de financiële en organisatorische spelregels.

**Hoofdstuk 1. Samenwerking & procesafspraken**

* 1. **Samenwerking**

De belangrijkste afspraak van PALT betreft de samenwerking zelf. Vanuit een gedeelde visie en onderling vertrouwen werken deelnemende partijen samen. Insteek is om de beperkt beschikbare investeringsmogelijkheden zo efficiënt mogelijk en in goede onderlinge afstemming in te zetten, om zo de doelstellingen van de regionale Woonvisie Drechtsteden en PALT te realiseren.

Zowel de woningmarkt als de wetgeving zijn voortdurend in transitie. Daarnaast is het takenpakket van corporaties en de financiële armslag van beide partijen ten aanzien van de eerdere afspraken beperkt. Meer nog dan voorheen vraagt de huidige woningmarkt daarom een flexibele manier van werken, afspraken over het ‘wat’ in plaats van het ‘hoe’ en mogelijkheden om tussentijds bij te sturen, door voortdurend met elkaar in gesprek te blijven.

* 1. **Proces**

De samenwerking krijgt door jaarlijkse bijsturing, in plaats van vaste afspraken voor een periode van vijf jaar, een meer cyclisch karakter. De Stuurgroep organiseert en agendeert dit cyclische PALT proces, de bestuurlijke jaarvergaderingen (zowel het Voortgangsoverleg als het Prospectieve overleg) en eventuele extra bijeenkomsten, daarbij ondersteund door de werkgroep PALT.

De regionaal portefeuillehouder Wonen van de Drechtsteden is voorzitter van de Stuurgroep PALT.

De jaarlijkse cyclus wordt als volgt vormgegeven:

In het eerste kwartaal:

De corporatie stelt het jaarverslag van het voorgaande jaar op en bereid in overleg met de huurdersorganisatie het bod voor het daarop volgende jaar voor.

In het tweede kwartaal:

De corporatie stelt het jaarverslag vast en bespreekt met de huurdersorganisaties en gemeenten waarin het actief is de gezamenlijke plannen met betrekking tot sloop, nieuwbouw, verkoop en het investeringsprogramma van de corporatie.

Dit wordt besproken in het Bestuurlijke PALT Voortgangsoverleg, dat vóór de zomervakantie plaatsvindt.

In dit Voortgangsoverleg wordt door de bestuurders van alle corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten besproken op welke wijze de investeringen en lokale afspraken van het voorgaande jaar hebben bijdragen aan de doelstellingen van PALT. Daarnaast worden het bod, de investeringsmogelijkheden en aandachtspunten voor het volgende jaar besproken.

Indien de actualiteit aanleiding geeft voor tussentijdse aanpassing van PALT, wordt hierover eveneens in het Voortgangsoverleg door alle betrokken partijen gezamenlijk besloten.

In het derde en vierde kwartaal:

Op basis van het bod van de corporaties en de monitoring wordt Deel III van PALT geactualiseerd, in gezamenlijk overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

De actualisatie van Deel III van PALT, met de prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar, worden jaarlijks vóór 15 december in een tweede bestuurlijke jaarvergadering besproken, het Prospectieve PALT Overleg

Dit is conform onderstaand schematisch stappenplan uit de "Handreiking prestatieafspraken. Samenwerken volgens de woningwet 2015" van Aedes, BZK, VNG en Woonbond, d.d. 23 juni 2015 (pagina 12).



* 1. **Meten en monitoren**

Hoewel afspraken worden gemaakt over het ‘wat’ en niet het ‘hoe’, worden afspraken en doelstellingen concreet en meetbaar geformuleerd. Deel III van PALT wordt met dat doel jaarlijks geactualiseerd. De corporaties leveren jaarlijks de voor het Bestuurlijke Voortgangsoverleg PALT benodigde informatie met de gerealiseerde prestaties van het voorgaande jaar bij het OCD aan. Het programma voor de komende periode wordt jaarlijks door corporatie en betreffende gemeente samen in het derde en vierde kwartaal opgesteld en besproken in het Bestuurlijke Prospectieve Overleg PALT

Belangrijk uitgangspunt voor de monitoring is een pragmatische insteek. Door zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande informatiestromen voor corpodata en jaarverslag, blijft het delen van informatie overzichtelijk en werkbaar.

**Hoofdstuk 2. Sociale voorraad**

Het bieden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep is de belangrijkste opgave voor PALT. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid wordt er gestreefd naar voldoende variatie in huurprijzen, zodat huurders ook binnen de sociale voorraad keuzevrijheid hebben ten aanzien van de huurprijs. Onder de aftoppingsgrens dient er daarom voldoende aanbod te zijn voor de primaire doelgroep en boven de aftoppingsgrens voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep. Daarnaast streven gemeenten en corporaties vanwege betaalbaarheid naar lage woonlasten en beperkte jaarlijkse indexering van zaken die daarop van invloed zijn, zoals huur, gemeentelijke heffingen en leges voor sociale woningbouw.

De omvang van de sociale woningvoorraad is voor de Drechtsteden als geheel meer dan groot genoeg, ten opzichte van de doelgroep. De sociale voorraad kan daarom afnemen door sloop en verkoop. De mate waarin kan per gemeente of gebied verschillen. We hanteren de regionale omvang van de doelgroep als uitgangspunt voor de benodigde omvang van de sociale voorraad per gebied (gemeente of een deel van de gemeente). Aangezien lang niet iedereen met een laag inkomen in een corporatiewoning woont (bijvoorbeeld gepensioneerden met een afbetaalde koopwoning), kan de verhouding voorraad–doelgroep minder dan 1 op 1. We gaan anders monitoren, om beter vinger aan de pols te kunnen houden m.b.t. de verhouding doelgroep-voorraad. Jaarlijks wordt aan de hand van wachtlijsten naar woningtype (eengezins/ meergezinswoningen), inkomen (primaire & secundaire doelgroep) en huurprijs (onder/boven aftoppingsgrens) per gebied bekeken of de verhouding tussen sociale voorraad en doelgroep zich in de juiste richting ontwikkelt en of er aanleiding voor bijsturing is. Op die manier borgen we dat er voldoende betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale woningen voor de doelgroep is.

* 1. **Uitgangspunten spreiding sociale huurvoorraad**

Vanuit de doelstelling van de Woonvisie en Woonstrategie is een belangrijk uitgangspunt dat de sociale voorraad in voldoende mate gespreid is over de regio.

Voor ontwikkeling van de sociale voorraad gelden de volgende uitgangspunten:

* + 1. Afspraken over de benodigde omvang gelden per gebied. De gemeenten Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Sliedrecht zijn ieder één gebied. Dordrecht en Zwijndrecht zijn ieder opgedeeld in drie gebieden: Zwijndrecht West, -Oost en Heerjansdam, Dordrecht-Centrum, -Oost en -West. In de lokale uitwerking wordt rekening gehouden met verschillen in de verhouding voorraad en doelgroep per gebied.
    2. Handhaven van de voorraad sociale huurwoningen in gebieden met een beperkte hoeveelheid hiervan.
    3. Slopen en vervangen of renoveren van sociale woningen vooral in gebieden met veel goedkope, relatief slechte en verouderde woningen.
    4. Verkoop van sociale huurwoningen kan alleen indien de omvang van de sociale huurvoorraad in het betreffende gebied dit toelaat.
    5. Er wordt gestuurd op een goede verhouding tussen (primaire en secundaire) doelgroep en sociale voorraad (respectievelijk onder en boven de aftoppingsgrens) op gemeenteniveau. Dordrecht en Zwijndrecht worden vanwege de omvang ieder onderverdeeld in drie gebieden.
    6. Om voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen te borgen, wordt er gestuurd op het terugdringen van goedkope scheefheid. Hiertoe wordt ingezet op experimenten en het vergroten van de doorstroming.
    7. De streefomvang van de sociale voorraad is gerelateerd aan de regionale omvang van de primaire en secundaire doelgroep[[1]](#footnote-1): De omvang van de sociale huurvoorraad kan kleiner zijn dan de omvang van de doelgroep, omdat een deel van de doelgroep niet in een huurwoning woont, maar in een koopwoning (bijvoorbeeld gepensioneerden), in een kamer (bijvoorbeeld studenten, jongeren), of in een particuliere huurwoning.

Doordat het aanbod aan goedkope koopwoningen en particuliere huurwoningen in de Drechtsteden erg ruim is, is de streefomvang van de sociale huurvoorraad is een optelsom van:

65% van de omvang van de primaire doelgroep.

55% van de omvang van de secundaire doelgroep

Deze percentages zijn gebaseerd op zowel het RIGO onderzoek naar betaalbaarheid, als het onderzoek dat ABF in de regio Drechtsteden heeft uitgevoerd.

In onderstaande tabel 1 is de regionale streefomvang weergegeven.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Drechtsteden** | **Omvang doelgroep** | **Afgesproken norm** | **Minimale streefomvang regionale sociale huurvoorraad** |
| **Primaire doelgroep** | 34.750 | 65% | 22.600 |
| **Secundaire doelgroep** | 16.800 | 55% | 9.250 |
| **Totaal** | 51.550 |  | 31.850 |

*Tabel 1. Streefomvang regionale, sociale corporatiehuurvoorraad*

In onderstaande tabel 2 is aan de hand van de regionale streefomvang van de sociale huurvoorraad de gewenste ontwikkelrichting van de sociale huurvoorraad per gemeente weergegeven. Het borgen van voldoende beschikbaarheid, de betaalbaarheid van de voorraad en goede leefbaarheid in de wijken vormen de belangrijkste uitgangspunten voor ontwikkeling van de sociale voorraad. De hieronder weergegeven streefaantallen zijn daarom niet alleen gebaseerd op het theoretische overschot van de sociale voorraad ten opzichte van de doelgroep, maar er is ook rekening gehouden met eerdere herstructurering, een mogelijke toename van de doelgroep tot 2020, goedkope niet-corporatiehuurvoorraad en het voorkomen van verstoren van de koopmarkt. Met inachtneming van deze uitgangspunten, gaat de ontwikkelrichting uit van een beperkte afname ten opzichte wat vanuit het theoretisch overschot mogelijk zou zijn. Hierdoor wordt geborgd dat er voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep beschikbaar zijn en blijven. En kan er zo nodig tijdig worden geanticipeerd als de beschikbaarheid in een specifiek gebied onder druk komt te staan. Gemeenten en corporatie maken binnen de onderstaande, gewenste ontwikkelrichting lokaal aanvullende afspraken over de daadwerkelijke ontwikkeling van de voorraad (2.3).

De beoogde afname betreft slechts gedeeltelijk sloop en wordt verder door verkoop gerealiseerd. Door deze verkoop (waaronder ook aan huidige huurders met een inkomen dat buiten de doelgroep valt) bieden corporaties ook mogelijkheden voor de middeninkomens en kan het aantal scheefwoners verminderen.

|  |  |
| --- | --- |
| **Gemeente** | **Gewenste ontwikkelrichting sociale huurvoorraad**  **2016 t/m 2025** |
| **Alblasserdam** | -200 |
| **Dordrecht** | -1.500 |
| **Hendrik-Ido-Ambacht** | 0 |
| **Papendrecht** | -400 |
| **Sliedrecht** | -200 |
| **Zwijndrecht** | -600 \* |
| **Drechtsteden** | -2.900 |

*Tabel 2. Ontwikkelrichting per Gemeente*

\* De corporaties kunnen in Zwijndrecht momenteel niet verder gaan dan een netto afname van 600 sociale huurwoningen. De gemeente is van mening dat de opgave vanuit de insteek van leefbaarheid en meer gedifferentieerde wijken groter is, vooral in de wijken, Kort Ambacht en Noord. Bij de jaarlijkse aanpassing van de lokale uitwerking Deel III van PALT, worden de leefbaarheid en de ontwikkeling van de voorraad in Zwijndrecht geagendeerd. Huurders, corporaties en de gemeente bespreken of er vanuit de leefbaarheid aanleiding is om aanvullende maatregelen (zowel sociaal als fysiek) te treffen in de wijken Kort Ambacht en Noord.

* 1. **Afspraken voorraad: sloop & nieuwbouw**
     1. De herstructureringsgebieden worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld (in Deel III van PALT).
     2. Het nieuwbouwprogramma wordt in lokaal overleg tussen corporatie en gemeente besproken, in lijn met de gewenste streefomvang van de sociale voorraad (2.1.6 en 2.1.7) en jaarlijks geactualiseerd in Deel III van PALT.
  2. **Afspraken voorraad: afname sociale voorraad**
     1. Bij de jaarlijkse invulling van Deel III worden door corporatie en gemeente afspraken gemaakt over welke woningen en/of complexen kunnen worden verkocht, gesloopt (en vervangen), gerenoveerd of in de niet DAEB-categorie worden ondergebracht. In geval van sloop worden in lijn met de doelstellingen van de regionale Woonvisie en PALT lokaal afspraken gemaakt over het programma van de betreffende locatie.
     2. In tabel 2 is de ontwikkelrichting voor de sociale huurvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht op nul gezet. Afname van de sociale huurvoorraad is daar ongewenst, vanuit het oogpunt van regionale spreiding en vanwege de omvang van de sociale voorraad. Voor de Volgerlanden wordt daarom afgesproken dat de sociale huurwoningen worden gebouwd met de intentie deze gedurende een lange periode sociaal te verhuren. Wijzigingen worden in het (lokale) overleg over de prestatieafspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente besproken
     3. Bij het maken van afspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties over verkoop, sloop of hoogniveaurenovatie van woningen en/of complexen wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:
     4. Marktverstoring particuliere woningvoorraad.
     5. Mogelijkheden om groepen, die op grond van wettelijke bepalingen (bij voorrang) gehuisvest moeten worden, binnen de wettelijk gestelde termijn te kunnen huisvesten
     6. Aanbod voor reguliere woningzoekenden van zowel de primaire als de secundaire doelgroep. Er dient onder de aftoppingsgrens voldoende aanbod voor de primaire doelgroep te zijn. En boven de aftoppingsgrens voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep.
     7. De technische staat van de woningen (voor kluswoningen gelden andere voorwaarden).
     8. Leefbaarheid
     9. Versnippering van bezit in relatie tot toekomstige herstructurering.
     10. WMO-aanpassingen in de te verkopen woning(en).
     11. Opbrengsten genereren waarmee nieuwe investeringen in sociaal vastgoed gedaan kunnen worden
     12. Differentiatie van woningbezit in eenzijdig samengestelde wijken.
     13. Financiële mogelijkheden en strategisch voorraadbeheer van de corporatie.
  3. **Afspraken monitoring**

De sociale voorraad van de Drechtsteden kan gecontroleerd afnemen. Met gecontroleerd wordt bedoeld dat dit er niet toe mag leiden dat er de woningmarkt op slot gaat en de wachtlijsten voor de primaire of secundaire doelgroep teveel oplopen, of dat doelgroepen die vanuit de wet voorrang behoren te krijgen niet binnen de wettelijke termijn een woning kunnen vinden. Twee keer per jaar wordt aan de hand van deze monitoring besproken of de beoogde afname van de regionale sociale voorraad niet tot ongewenste effecten leidt. De ontwikkeling van de voorraad wordt afgezet tegen omvang en ontwikkeling van de doelgroep.

* + 1. Twee keer per jaar wordt gemonitord hoeveel per woningtype (EGW, MGW) en per gebied wordt toegewezen:
  + Onder de aftoppingsgrenzen (voor de primaire doelgroep)
  + Boven de aftoppingsgrenzen, maar onder de liberalisatiegrens (voor de secundaire doelgroep)
    1. Twee keer per jaar wordt gemonitord hoeveel punten per woningtype (EGW, MGW) en per gebied gemiddeld nodig zijn om een woning te vinden (gemiddelde, bandbreedte; zodat uitschieters naar boven/beneden worden niet meegerekend).
    2. Jaarlijks wordt gemonitord in welke mate er sprake is van scheefheid en wat het effect is van maatregelen die de doorstroming moeten bevorderen (conform afspraak 2.1.5). Dit wordt besproken in het Bestuurlijke PALT Voortgangsoverleg.
    3. De sociale voorraad werd gemonitord met behulp van de WOZ waarde. Vanaf 2015 wordt gemonitord naar huurprijs: tot aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.
    4. Om een totaalbeeld van de sociale sector te behouden wordt daarnaast voor goedkope koop en particuliere huurwoningen gemonitord op de goedkope koopprijsgrens op basis van WOZ-waarde (€ 175.144 prijspeil 2015).

**Hoofdstuk 3 Kwaliteit en duurzaamheid**

Het toevoegen en/of versterken van kwaliteit is de centrale ambitie van de woonstrategie en daarmee ook een belangrijk uitgangspunt voor PALT. Toevoegen en versterken van de kwaliteit gebeurt op meerdere vlakken en heeft betrekking op zowel de nieuwbouw als op de bestaande voorraad, woonomgeving en woonmilieus.

Voor nieuwbouw geldt dat afspraken zijn gemaakt over een hogere kwaliteit (3.1). Daarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen betaalbaarheid en kwaliteit.

Voor verbetering van de bestaande voorraad wordt ingezet op investeringen in energiebesparings- en daar waar nodig en wenselijk andere duurzaamheidsmaatregelen, zoals duurzame energieopwekking en waterbesparing) (3.2). Ook communicatie met bewoners over de maatregelen en het verbruik hoort daarbij. Hiermee komt het accent ook meer te liggen op de bewoner.

* 1. **Afspraken Kwaliteit**
     1. **Nieuwbouw, renovatie en transformatie**

Voor nieuwbouw geldt dat de corporaties en gemeenten zich committeren aan het Convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (2011). In dit convenant zijn door corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars en adviesraden afspraken gemaakt over een hoger kwaliteitsniveau dan vanuit het bouwbesluit verplicht is. Ook bij hoogniveaurenovatie en transformatie worden deze uitgangspunten voor een hoger kwaliteitsniveau als leidraad gehanteerd.

* + 1. **Rol adviesraden**

Adviesraden dragen bij aan goede kwaliteit van de nieuwbouw.Zij brengen over zowel het voorlopig als het definitief ontwerp advies uit. Per gemeente verschilt het welke adviesraad actief is. Gemeenten en corporaties zorgen ervoor dat de in de betreffende gemeente actieve adviesraden vroegtijdig betrokken worden bij nieuwbouw-, hoogniveaurenovatie- en transformatieplannen, zodat zij kunnen adviseren over de thema’s toegankelijkheid, veiligheid, energie en gebruikskwaliteit.

* 1. **Afspraken Duurzaamheid** 
     1. **Convenant energiebesparing corporatiesector**

Het landelijke “Convenant energiebesparing corporatiesector” is uitgangspunt voor de duurzaamheidsdoelstelling van PALT.

* + 1. **Ruimte maken voor duurzaamheid**

De algemene doelstelling voor duurzaamheid is dat de corporatiewoningen voor 2025 naar het groenlabel worden gebracht (Label A, B of C). Indien mogelijk worden woningen aangesloten op een warmtenet. Te slopen of te verkopen woningen zijn hiervan uitgezonderd. In het nieuwbouwprogramma streven corporaties naar het realiseren van energieneutrale ('nul op de meter') woningen.

De algemene doelstelling biedt ruimte voor maatwerk. Hoe en in welk tempo de woningvoorraad naar een groenlabel wordt gebracht, wordt door iedere corporatie in de lokale uitwerking in Deel III van PALT vastgelegd.

* + 1. **Samenwerking & kennisdeling gemeenten en corporaties**

Gemeenten en corporaties spreken af samen te werken om de bewustwording bij de bewoners rondom energiebesparing en verbruik te vergroten. Hiertoe wordt een gezamenlijke aanpak voor communicatie en voorlichting opgezet. Behalve de gemeenten kunnen ook marktpartijen hierin een rol vervullen.

Door samen te werken (inkoop; aanbesteding) en kennis te delen kunnen investeringen in duurzaamheidsmaatregelen mogelijk efficiënter en effectiever worden. Afgesproken wordt dat corporaties en gemeenten deelnemen in een werkgroep PALT-Duurzaamheid. Deze werkgroep zet in op kennisuitwisseling, waarbij nadrukkelijk ook buiten de regio wordt gekeken. Verder onderzoekt de werkgroep de mogelijkheden voor bijvoorbeeld het gezamenlijk inhuren van een ervaringsdeskundige die de corporaties kan helpen bij een goede aanpak, of andere gezamenlijke acties.

* + 1. **Monitoring**

Maatwerk is het uitgangspunt. Alle corporaties in de Drechtsteden bepalen zelf hoe zij invulling geven aan de algemene doelstelling om alle woningen van de kernvoorraad naar een groenlabel (A, B of C) te brengen (afspraak 3.2.2).

De maatwerkafspraak van iedere corporatie wordt in Deel 3 van PALT opgenomen.

De stand van zaken wordt aan de hand van de investeringsprogramma’s jaarlijks in het Bestuurlijke Voortgangsoverleg PALT besproken.

Daarnaast wordt vanuit de werkgroep PALT-Duurzaamheid een voorstel gedaan voor effectuering van afspraken 3.2.3 en 3.2.4:

* voorlichting
* kennisdeling
* samenwerking: corporaties onderling, met gemeenten-corporaties en met marktpartijen.

Resultaat en voortgang van deze afspraak wordt jaarlijks verwerkt in Deel III van PALT en besproken in het Bestuurlijke Voortgangsoverleg PALT.

**Hoofdstuk 4 SOCIAAL DOMEIN**

* 1. **Inleiding – algemene uitgangspunten**

Extramuralisering, ambulantisering, invoering Wet Forensische Zorg, Wet verplichte GGZ en de groeiende instroom van statushouders hebben invloed op de aanwas van nieuwe kwetsbaren die voor hun huisvesting afhankelijk zijn van de sociale voorraad in de Drechtsteden. Corporaties en gemeenten zijn zich ervan bewust dat ze voor een goed resultaat in het huisvesten van de kwetsbare groep afhankelijk zijn van elkaars inzet. Alleen voor de huisvesting van voorrangskandidaten (urgenten) zijn er afspraken tussen corporaties en gemeente over de intake, beoordeling en – indien nodig – preventieve afspraken over de combinatie van zorg en huisvesting. Door het ontbreken van die (preventieve) afspraken voor andere doelgroepen, neemt voor die groepen de kans op sociale problemen als onder meer overlast, vereenzaming, betalingsproblemen en stagnerende integratie toe. Mede ten behoeve van het draagvlak in en de draagkracht van wijken nemen corporaties (vanuit de huisvesting) en gemeenten (vanuit de zorg en voorzieningen) hierin gezamenlijk een verantwoordelijkheid om sociale problematiek te voorzien en zo mogelijk te voorkomen. Daarmee zetten gemeenten en corporaties zich in om duurdere (curatieve) kosten te voorkomen maar vooral ook om kwetsbaren in onze samenleving een kansrijke, respectvolle volgende stap in hun wooncarrière en leven te bieden. Het is daarom belangrijk om bestaande ketensamenwerkingsverbanden te bezien op hun effectiviteit en financiering en zo nodig door te ontwikkelen tot een werkend geheel waarin iedere partij binnen het eigen verantwoordingskader blijft en de haar ten dienste staande reguliere geldstromen benut met als resultaat vroegsignalering en, indien nodig, bijpassende zorg en begeleiding. En dat vóórdat er, te voorziene, sociale (-maatschappelijke of -economische) problematiek ontstaat. Basis voor de afspraken op het sociale domein zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot de rol en verantwoordelijkheden van gemeenten en corporaties:

**Gemeenten:**

* + 1. organiseren een toereikend niveau van voorzieningen volgens het WMO beleidsplan.
    2. hebben de regie op en verantwoordelijkheid voor het organiseren van netwerken voor vroegsignalering (sociale teams/zorgnetwerken).

**Woningcorporaties:**

* + 1. hebben een rol als signaleerder van financiële en sociale problemen achter de voordeur van hun woningen en maken lokaal afspraken met gemeenten over de wijze waarop zij optimaal een bijdrage leveren aan het signaleringsnetwerk;
    2. hebben vanwege het garanderen van woongenot een verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de door hen verhuurde complexen en in de aangewezen herstructureringswijken (afspraak 6.3.2).

**Woningcorporaties en gemeenten:**

* + 1. signaleren en acteren gezamenlijk lokaal als er sprake is van een toenemende overlast en druk ontstaat door bijzondere doelgroepen op specifieke wijken en buurten. Zo nodig agenderen zij dit regionaal via de Stuurgroep PALT.
    2. werken aan de optimalisatie van de leefbaarheid in kwetsbare wijken (leefbaarheidsmedewerkers, sociaal beheerders, sociale wijkteams, etc.).
    3. werken samen met lokale partners aan goede leefbaarheid.
    4. daar waar corporatie(s) en gemeente het gezamenlijk van belang vinden dat er vanwege het garanderen van woongenot voor een hoger bedrag dan €125 per verhuureenheid per jaar aan leefbaarheidsactiviteiten wordt besteed (inclusief personeelskosten), spreken zij naar elkaar toe de bereidheid uit daarover in de lokale uitwerking (Deel III) aanvullende prestatieafspraken te maken, waarin zij het meerdere bedrag vastleggen.
  1. **Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

*Druk op de woningmarkt*

De huurwoningmarkt in de Drechtsteden is de afgelopen jaren minder ontspannen geworden, dit komt onder andere door verminderde doorstroming en een toename van verhuringen aan urgenten wat resulteert in een langzaam oplopende wachttijd.

Ook worden urgenten in toenemende mate gehuisvest in een aantal complexen waar de doorstroming hoog is. Hierdoor ontstaat een verdere concentratie van kwetsbare huishoudens. Het belangrijkste is om mogelijke problemen gezamenlijk vroegtijdig te signaleren en preventief aan te pakken. Uitgangspunt is dat de corporaties en gemeenten binnen de Drechtsteden solidair zijn naar elkaar rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Om dit 'mogelijke' probleem vroegtijdig aan te pakken spreken gemeenten en corporaties het volgende af.

**Huisvesting voor bijzondere doelgroepen**

* + 1. De aanwas en spreiding van bijzondere doelgroepen binnen de sociale voorraad wordt door corporaties en gemeenten gemonitord.

Onder bijzondere doelgroepen wordt verstaan:

* Dak- en thuislozen
* Probleemjongeren
* (Ex-) verslaafden
* Slachtoffers huiselijk geweld
* Laatste kans bewoners
* Statushouders
* (Ex-) psychiatrische patiënten
* Ex gedetineerden.
* Verstandelijk gehandicapten met (mogelijk) gedragsproblematiek.

4.2.2 Corporaties leveren hiertoe jaarlijks gegevens aan bij Woonkeus over de aantallen en locaties van woningen die toegewezen worden aan huishoudens behorend tot de bijzondere doelgroepen.

4.2.3 De gemeenten zorgen ervoor dat de aantallen en percentages woningen die worden toegewezen aan huishoudens behorend tot de bijzondere doelgroepen worden meegenomen in de jaarlijkse Woonmonitor Drechtsteden.

4.2.4 Gemeenten en corporaties maken rondom de begeleiding en huisvesting van bijzondere doelgroepen, inclusief de statushouders en doelgroepen buiten de voorrangsregeling, duidelijke afspraken hoe en in welke mate de (geclusterde) huisvesting wordt vormgegeven en met welke begeleiding deze wordt georganiseerd en op welke manier huisvestings- en zorgproblematiek na het betrekken van een woning voorkomen wordt, dan wel effectief wordt beëindigd of gecontinueerd. De inhoudelijke samenwerkingsafspraken hierover worden in 2015 vastgelegd tussen corporaties en gemeenten in samenspraak met zorgaanbieders.

* + 1. Wanneer gezamenlijk door lokale corporatie en gemeente wordt gesignaleerd dat de druk in wijken toeneemt als gevolg van toenemende aandeel huishoudens behorend tot de bijzondere doelgroepen dan wordt in PALT-verband gezocht naar een passende structurele en solidaire oplossing (bijvoorbeeld herziening van de voorrangsregeling).
    2. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de taakstelling en begeleiding van statushouders. De corporaties bieden hiertoe tijdig voldoende woningen aan.

**Huisvesting voor overige bijzondere doelgroepen**

* + 1. De corporaties kunnen woningen voor doelgroepen als arbeidsmigranten of studenten aanbieden, passend binnen de kerntaken van de corporaties en passend binnen de gezamenlijke doelstelling. Hierover worden in Deel III door corporatie en gemeente lokale afspraken gemaakt.
  1. **Voorrang**

*Procedure en regeling toekennen van voorrang bij woonruimteverdeling*

De gezamenlijke woningcorporaties en Woonkeus hebben een procedure voor het toekennen van voorrang bij woonruimteverdeling. Daarbij heeft het specialistisch team wonen van de Dienst Gezondheid en Jeugd (dGJ) een adviserende rol over het toe te wijzen type woning en de woonomgeving. Daarnaast adviseert de dGJ ook over gewenste zorgverlening en het toepassen van bijzondere huurcontracten (Wonen onder voorwaarden en Laatste kans op wonen).

Behoud van deze werkwijze is zowel voor de gemeenten als voor corporaties van belang – en zeker ook voor de bewoners van de wijken waar mensen met voorrang grotendeels terecht gaan komen. Gemeenten en corporaties zien hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De verwachting is dat de komende jaren steeds meer mensen gebruik maken van voorrang, juist ook groepen die zorg nodig hebben. Om te voorkomen dat dit tot problemen in de wijken leidt is het belangrijk dat er vooraf geïndiceerd wordt, zodat er meteen zorg geboden kan worden.

**Afspraken werkwijze toekennen van voorrang bij woonruimteverdeling**

* + 1. De huidige werkwijze m.b.t. advisering door dGJ blijft grotendeels inhoudelijk behouden. Dit betekent:

1. Gemeenten doen de intake conform de huidige financiële en inhoudelijke afspraken; zij beoordelen de voorrangsaanvragen.
2. De corporaties betalen de onderzoeken en adviezen van dGJ.
3. De regie op begeleiding van preventieve contracten[[2]](#footnote-2) is een gemeentetaak. Daarom wordt onderzocht of en welke regietaken per 1-1-2016 kunnen worden overgenomen door de lokale sociale teams. In deze verkenning zal ook de structurele financiering van de begeleiding van preventieve contracten per 2016 worden meegenomen.
   * 1. De corporaties dragen zorg voor een goede monitoring van het aantal voorrangsverklaringen en van de door de dienst Gezondheid en Jeugd geleverde kwaliteit (op lokaal en regionaal niveau) en agenderen dit periodiek in de werk- en stuurgroep PALT.

**Regionale klachtencommissie woonruimteverdeling**

Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet op 1 januari 2015 is de wettelijke basis voor de Regionale klachtencommissie woonruimteverdeling vervallen. Het instellen van een klachtencommissie is dan onderdeel van de afspraken tussen gemeenten en de corporaties.

* + 1. De Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Drechtsteden is per 1 juli 2015 opgeheven.
    2. De corporaties zorgen voor een goede klachtenafhandeling.
    3. De corporaties maken jaarlijks een verslag waarin de klachten, de oorzaak van de klachten en de manier waarop de oorzaak is weggenomen wordt omschreven.
    4. Dit verslag wordt geagendeerd voor het Bestuurlijke Voortgangsoverleg PALT.
  1. **Aanpassingsopgave: passende woningen**

De vraag naar passende woonvormen voor inwoners met een zorgvraag zal in de komende jaren toenemen. In de Drechtsteden groeit de vraag naar ‘verzorgd wonen’, [[3]](#footnote-3) waarbij zorg- en hulpverlening vanuit een nabijgelegen steunpunt kan worden geleverd, corporaties en gemeenten zien daarin een gezamenlijke opgave, samen met zorgaanbieders, om de woningvoorraad passend te maken voor de toekomst.

**Geschiktheid**

* + 1. Het gezamenlijk registreren van de toegankelijkheid van het woningbezit. Corporaties registreren passende sociale huurwoningen aan de hand van de ‘checklist mate toe- en doorgankelijkheid woningen’. De gemeente registreert de toegankelijkheid van particuliere huurwoningen en de koopvoorraad wat betreft complexgewijs verzorgd wonen.
    2. Corporaties spannen zich in om daar waar lokaal nodig haar 55+-complexen toegankelijk te maken door investeringen in de algemene ruimten. Gemeenten en corporaties maken hierover in deel III zo nodig lokale afspraken.

**Woningtoewijzing passende woningen**

* + 1. Corporaties en gemeenten monitoren de beschikbaarheid van het 'beschut wonen'[[4]](#footnote-4) van specifieke doelgroepen. Onder specifieke doelgroepen wordt verstaan:
* (Ex-) Dak- en thuislozen
* (Ex-) verslaafden
* (Ex-) psychiatrische patiënten
* Verstandelijk en lichamelijk gehandicapten.
  + 1. Corporaties en gemeenten onderzoeken de haalbaarheid om het regionale woonruimteverdeelsysteem (Woonkeus) toegankelijk te maken voor woonruimte met zorg.

**Hoofdstuk 5 Financiële afspraken**

* 1. **Grondprijzen sociale sector**

1. Voor de regio Drechtsteden geldt één maximale grondprijs voor sociale huurwoningen. Deze grondprijs voor sociale huurwoningen wordt voor het jaar 2016 op maximaal € 14.881,- per woning gesteld, exclusief BTW.
2. De grondprijs wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het inflatiecijfer voor de huurwoningen dat jaarlijks bekend wordt gemaakt in de MR (ministeriële regeling). In Deel III van PALT wordt jaarlijks de nieuwe, geïndexeerde grondprijs opgenomen.
3. De sociale grondprijs is exclusief parkeren. In geval van nieuwbouw wordt parkeren in beginsel op eigen terrein opgelost, tenzij in een project anders wordt overeengekomen.
4. Bij het bepalen van de grondkosten voor gestapelde bouw (sociale huur) houden de gemeenten rekening met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0.8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, lokaal af te spreken.
5. Om de hoogte van de voor sociale huurwoningen toegestane staatssteun en de verkregen korting te bepalen, wordt er door beide partijen een taxatie uitgevoerd. De korting betreft het verschil tussen de marktwaarde van de grond en de sociale grondprijs.
6. De korting wordt als volgt bepaald:
7. Gemeenten en corporaties bepalen samen de grondslag voor de taxatie. Algemeen uitgangspunten hierbij zijn dat het gaat om grond in bouwrijpe staat en dat het bouwplan en niet (de soms ruimere mogelijkheden van) het bestemmingsplan uitgangspunt zijn voor de taxatie.
8. Beide partijen laten een taxatie opstellen en bespreken de uitkomsten van de taxaties. Beide taxaties worden met elkaar gedeeld (door de taxateurs).
9. Als beide partijen op basis van de taxaties niet tot overeenstemming komen, volgt een arbitrageprocedure. Een onafhankelijk derde taxatiebureau krijgt opdracht om een bindende waardebepaling te doen.
10. De verkregen korting wordt in de koopakte vastgelegd.
11. Als de marktwaarde van de grond gelijk of lager is dan de sociale grondprijs, is er geen sprake van korting, vindt er een marktconforme transactie plaats en is er geen sprake van (toekomstige) verrekening.
12. Indien een corporatie een woning waarvan de grond voor de sociale grondprijs is verkocht onttrekt aan de sociale huursector door verkoop anders dan aan een rechtsopvolger die de exploitatie als sociale huurwoningen voortzet, wordt de verkregen korting op de grondprijs, zoals bepaald conform artikel 5.1.6, alsnog verrekend.
13. Deze bepaling wordt met kettingbeding in de koopovereenkomst vastgelegd en geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers.
14. Sociale huurwoningen waarvan de grond voor de sociale grondprijs is verkocht kunnen alleen met instemming van de gemeente in de niet-DAEB categorie worden ondergebracht, waarbij in de overweging het bredere onderliggende volkshuisvestelijke belang wordt meegewogen, evenals mogelijke marktuitval boven de hogere passendheidsgrens en/of het belang van aanbod voor middeninkomens. Deze bepaling geldt alleen bij nieuwe verhuringen boven de liberalisatiegrens (en dus niet indien ten gevolge van de huurverhoging bij de zittende huurder de sociale huurgrens wordt overschreden)
15. De onder 5.1.6 bepaalde korting wordt door de corporatie aan de gemeente gedurende 25 jaar terugbetaald. De eerste 20 jaar na verkoop wordt 100% van de verkregen korting, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst, verrekend. Na 20 jaar neemt dit te verrekenen kortingsbedrag lineair met 20 % per jaar af. Vanaf 25 jaar na het notarieel transport wordt de korting niet langer verrekend.
16. Bovenstaande afspraken met betrekking tot verrekening hebben alleen betrekking op nieuwe overeenkomsten. Bij nieuwe grondverkopen wordt onderstaande bepaling opgenomen in verband met latere verrekening van de grondprijs sociaal:

Bovenstaande afspraken worden door juristen uitgewerkt in een concept-bepaling (deze volgt na instemming corporaties & gemeenten, vóór de ondertekening).

1. Wanneer gewijzigde wetgeving en/of marktomstandigheden, waaronder de bevriezing of verlaging van de liberalisatiegrens en/of de financiële positie en toekomstbestendigheid van de corporatie daartoe aanleiding geven en deze situatie in voldoende mate door de corporatie schriftelijk wordt onderbouwd, kunnen gemeenten en corporaties in gezamenlijk overleg en na daarover wederzijdse wilsovereenstemming te hebben bereikt, besluiten om van toepassing van de onder afspraken 5.1.5 t/m 5.1.11 weergegeven verrekening, geheel of gedeeltelijk af te zien.
   1. **Kosten PALT**

Materiële kosten van PALT, waaronder bijeenkomsten, worden door corporaties en gemeenten gedeeld. Personele inzet valt hier niet onder, dit komt voor rekening van de betreffende organisatie zelf.

**Deel III**

**Jaarlijkse uitwerking & lokaal programma**

**Inleiding**

Dit deel van PALT bevat alle definities, prijsgrenzen en -afspraken van de PALT Drechtsteden 2015-2020. Dit deel wordt jaarlijks herijkt c.q. geïndexeerd.

Hoofdstuk 6 bevat het regionale deel van de jaarlijkse update, hoofdstuk 7 bevat de lokale uitwerking en afspraken, per gemeente weergegeven.

**Hoofdstuk 6. Regionale korte termijn afspraken.**

* 1. **Doelgroep van beleid**
     1. **Primaire doelgroep van beleid**

De primaire doelgroep van beleid wordt gevormd door de huishoudens met een bruto jaarinkomen tot de huurtoeslaggrens.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Primaire doelgroep (prijspeil 2016) | Jonger dan AOW-leeftijd | Vanaf AOW-leeftijd |
| Alleenstaande | € 22.100 | € 21.115,19 |
| Meerpersoonshuishouden | € 30.000 | € 27.951,34 |

* + 1. **Secundaire doelgroep van beleid**

Huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslag grens en onder de € 35.739,-, conform de Woningwet.

* + 1. **Tijdelijke verruiming inkomensgrens**

De inkomensgrens voor een sociale huurwoning wordt per 1 juli 2015 tijdelijk (5 jaar) verruimd. In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 35.739 toe te wijzen, komt er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 35.739 en €38.950. Bij de woonruimteverdeling wordt van deze ruimte gebruik gemaakt.

* + 1. **Middeninkomens**

Alle huishoudens met een belastbaar inkomen tot maximaal € 44.360,- (prijspeil 2016) worden gerekend tot de middeninkomens.

* + 1. **Indexering**

De in artikelen 6.1.1., 6.1.2 en 6.14 genoemde inkomensgrenzen zijn conform de Woningwet. De genoemde inkomensgrenzenworden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd en in PALT overgenomen.

* 1. **Sociale voorraad**
     1. **Definitie sociale voorraad**

De sociale voorraad betreft alle woningen met een huur tot de liberalisatiegrens

* + 1. **Huurprijsgrenzen**

De huurvoorraad wordt ingedeeld in drie categorieën: betaalbaar, duur en geliberaliseerd. Deze prijsgrenzen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag, artikel 20 en betreffen de eerste en tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Voor de onderverdeling van de huurwoningvoorraad in de categorieën betaalbaar, duur en geliberaliseerd gelden de volgende grenzen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Huurprijsgrenzen** |  |
| Betaalbaar 1-2 personen | Tot € 586,68 |
| Betaalbaar 3 personen of meer | Tot € 628,76 |
| Duur 1-2 personen | € 586,68 - € 710,68 |
| Duur 3 personen of meer | € 628,76 - € 710,68 |
| Geliberaliseerd | Hoger dan € 710,68 |

* + 1. **Goedkope koopwoningvoorraad**

Omdat de doelgroep niet alleen in de sociale huur terecht kan, maar ook in goedkope koopwoningen, wordt gemonitord hoe groot deze goedkope koopwoningvoorraad is. Tot de goedkope koop worden alle koopwoningen met een prijs tot € 177.440,-gerekend (prijspeil 2016). Deze prijs is gerelateerd aan het maximale leenbedrag van de middeninkomens (het maximale jaarinkomen maal 4). In de monitoring wordt om praktische redenen uitgegaan van de WOZ waarde van de woning. Daarnaast behoren alle bestaande koopwoningen waarvoor enige vorm van maatschappelijk gebonden eigendom geldt tot de kernvoorraad.

* + 1. **Maatschappelijk gebonden eigendom**

Met ‘maatschappelijk gebonden eigendom’ worden alle woningen bedoeld die door corporaties worden verkocht via Koopgarant, MGE, Te Woon, of andere mogelijke constructies waarbij korting op de verkoopprijs wordt verleend en/of een eerste recht van terugkoop en/of winstdeling voor de desbetreffende corporatie geldt.

* 1. **Herstructurering**
     1. **Definitie**

Van herstructurering is sprake bij locaties van enige omvang, in bestaand stedelijk gebied, waar woningen gesloopt en vervangen worden en/of waar functieverandering plaatsvindt, en/of waar de sociaal/economische structuur slecht is, veelal gepaard gaande met veranderingen in de structuur van de omgeving.

* + 1. **Herstructureringsgebieden**

De volgende gebieden worden aangewezen als herstructureringsgebied:

1. Dordrecht West, Dordrecht
2. Vogelbuurt, Dordrecht
3. Strip-Schoof-Cascade, Hendrik-Ido-Ambacht
4. Burgemeester Winklerplein e.o., Sliedrecht
5. Staatsliedenbuurt, Sliedrecht
6. Heerjanstraat, Heerjansdam
7. Kortambacht, Zwijndrecht
8. Koninginneweg e.o., Zwijndrecht
9. Noord, Zwijndrecht
   * 1. **Voorrang in het kader van herstructurering**

Zodra er sprake is van een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, heeft de bewoner die in verband hiermee zijn woning voorgoed moet verlaten recht op voorrang bij de toewijzing van een woning. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het verdeelsysteem van Stichting Woonkeus Drechtsteden en Woonbron en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio Drechtsteden die wat het type betreft gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met de label ‘voorrang niet van toepassing’. Het recht op voorrang vervalt niet indien de voorrangsgerechtigde bewoner een hem aangeboden woning weigert.

Deze regeling geldt niet voor bewoners met wie een tijdelijke huurovereenkomst is gesloten met toepassing van artikel 15 van de Leegstandwet.

De voorrangsregeling is van toepassing voor de bewoners van woningen in de volgende gebieden/complexen:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gemeente**  **Corporatie** | **Project** | **Aantal**  **Huis-houdens** | **Bijzonder-**  **heden** | **Vanaf 2015** | **Vanaf 2016** | **Vanaf 2017** |
| **Alblasserdam** |  |  |  |  |  |  |
| Woonkracht 10 | Geen |  |  |  |  |  |
| **Dordrecht** |  |  |  |  |  |  |
| Trivire | Stierstr. Tweelingstr. | 108 |  | 108 |  |  |
|  | V.d.tempelstraat W. Beckmanplts | 55 |  | 55 |  |  |
|  | Frisostraat, | 21 |  |  | 21 |  |
|  | De Bourbonstraat | 35 |  |  | 35 |  |
| Woonbron | Colijnstraat | 164 |  | 46 | 58 | 60 |
|  | MH Trompweg | 56 |  | 26 | 30 |  |
|  | Vogelbuurt | 91 |  | 41 | 17 | 33 |
| **Papendrecht** |  |  |  |  |  |  |
| Woonkracht 10 | Geen |  |  |  |  |  |
| **Hendrik Ido Ambacht** |  |  |  |  |  |  |
| Woonkracht 10 | Geen |  |  |  |  |  |
| Rhiant | Geen |  |  |  |  |  |
| Trivire | Geen |  |  |  |  |  |
| **Papendrecht** |  |  |  |  |  |  |
| Woonkracht 10 | Geen |  |  |  |  |  |
| **Sliedrecht** |  |  |  |  |  |  |
| Tablis | Winklerplein | 32 |  | 32 |  |  |
|  | Staatslieden 1 | 102 |  | 102 |  |  |
|  | Staatslieden 2 | 198 |  |  |  | 198 |
|  | Staatslieden 3 | 128 |  |  |  | 128 |
| **Zwijndrecht** |  |  |  |  |  |  |
| Wb Heerjansdam |  |  |  |  |  |  |
| Woonkracht 10 | Bouquet | 3 |  | 3 |  |  |
| Trivire | Geen |  |  |  |  |  |
| **Totaal maximaal** |  | 983 |  | 413 | 161 | 419 |

* 1. **Voorrang voor statushouders**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Gemeente**  **Corporatie** | **Taakstelling status-houders**  **2015** | **Taakstelling status-houders**  **2016** |
| **Alblasserdam** | 35 | 50 |
| Woonkracht 10 |  |  |
| **Dordrecht** | 202 | 303 |
| Trivire |  |  |
| Woonbron |  |  |
| **Hendrik Ido Ambacht** | 50 | 74 |
| Woonkracht 10 |  |  |
| Rhiant |  |  |
| Trivire |  |  |
| **Papendrecht** | 56 | 82 |
| Woonkracht 10 |  |  |
| **Sliedrecht** | 43 | 63 |
| Tablis |  |  |
| **Zwijndrecht** | 76 | 113 |
| Wbv Heerjansdam |  |  |
| Trivire |  |  |
| Woonkracht 10 |  |  |
| **Totaal** | 462 | 685 |

* 1. **Grondprijzen sociale sector**

De maximale grondprijs voor sociale huurwoningen in de kernvoorraad wordt jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer voor de huurwoningen dat jaarlijks bekend wordt gemaakt in de Circulaire Huurprijsbeleid. Ten opzichte van 2015 wordt de maximale grondprijs van €14.734,- met 0,6 % aangepast, waarmee deze voor 2016 komt op   
€ 14.822,- ex BTW.

* 1. **Investeringsprogramma’s woningcorporaties Drechtsteden**

Voor deze informatie wordt aansluiting gezocht bij de gegevens die corporaties voor Corpodata aan moeten leveren.

Per corporatie en per gemeente:

Terugkijken:

Tabel met (gerealiseerde) ontwikkeling voorraad woongelegenheden (voorheen:BBSH tabel)

Aantal toewijzingen regulier, jongeren, senioren.

Aantal toewijzingen met voorrang, regulier, aan bijzondere doelgroepen, statushouders.

Effecten van maatregelen om de doorstroming te vergroten.

Monitoringsafspraken uit hoofdstuk 2:

* + 1. *Twee keer per jaar wordt gemonitord hoeveel per woningtype (EGW, MGW) en per gebied wordt toegewezen:*
  + *Onder de aftoppingsgrenzen (voor de primaire doelgroep)*
  + *Boven de aftoppingsgrenzen, maar onder de liberalisatiegrens (voor de secundaire doelgroep)*
    1. *Twee keer per jaar wordt gemonitord hoeveel punten per woningtype (EGW, MGW) en per gebied gemiddeld nodig zijn om een woning te vinden (gemiddelde, bandbreedte; zodat uitschieters naar boven/beneden worden niet meegerekend).*
    2. *Jaarlijks wordt gemonitord in welke mate er sprake is van scheefheid en wat het effect is van maatregelen die de doorstroming moeten bevorderen (conform afspraak 2.1.5).*
    3. *De sociale voorraad wordt gemonitord naar huurprijs: tot de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.*
    4. *Om een totaalbeeld van de sociale sector te behouden wordt daarnaast voor goedkope koop en particuliere huurwoningen gemonitord op de goedkope koopprijsgrens op basis van WOZ-waarde (€ 176.895 prijspeil 2016).*

Vooruitkijken:

Overzicht locaties die (deels) in de verkoop zijn of gaan

Lijst met locaties die de komende jaren gesloopt worden (aantallen benoemen)

Investeringsoverzicht

Investeringen in herstructurering (sloop/nieuwbouw)

Investeringen in (overige) nieuwbouw

Investeringen in verbeteringen en/of duurzaamheid Hierin wordt de ‘lokaal maatwerk afspraak’ voor duurzaamheid opgenomen die gemeente en corporatie overeenkomen. De corporatie zorgt dat de doelstelling meetbaar wordt geformuleerd. De afweging tussen duurzaamheid en betaalbaarheid en de relatie daartussen is aan de corporatie (i.o.m. de gemeente).

**Hoofdstuk 7. Lokale uitwerking per gemeente**

**7.1 Overzicht regio totaal**

|  |  |
| --- | --- |
| **Gemeente** | **Gewenste ontwikkelrichting sociale huurvoorraad**  **2016-2025** |
| **Alblasserdam** | -200 |
| **Dordrecht** | -1.500 |
| **Hendrik-Ido-Ambacht** | 0 |
| **Papendrecht** | -400 |
| **Sliedrecht** | -200 |
| **Zwijndrecht** | -600 |
| **Drechtsteden** | **-2.900** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Gemeente** | **Afspraak ontwikkeling sociale huurvoorraad 2016 t/m 2020** | | |
|  | **Saldo sloop/ nieuwbouw** | **Verwachte verkoop** | **Totaal 2015 tot 2020** |
| **Alblasserdam** |  |  |  |
| **Dordrecht** |  |  |  |
| **Hendrik-Ido-Ambacht** |  |  |  |
| **Papendrecht** |  |  |  |
| **Sliedrecht** |  |  |  |
| **Zwijndrecht** |  |  |  |
| **Drechtsteden** |  |  |  |

**NB – dit overzicht wordt verder ingevuld zodra de lokale afspraken bekend zijn.**

**Onderstaande lokale uitwerkingen worden bij de lokale vaststelling van de regionale tekst toegevoegd. Bij de ondertekening is het beeld daarmee volledig.**

**7.2 Alblasserdam**

**7.3 Dordrecht**

**7.4 Hendrik-Ido-Ambacht**

**7.5 Papendrecht**

**7.6 Sliedrecht**

**7.7 Zwijndrecht**

1. Uitgangspunt is het aandeel van de betreffende inkomensgroep dat volgens (o.a.) het woonlastenonderzoek in een corporatiewoning woont. Daarbij wordt een ruimere marge aangehouden (naar boven afgerond). [↑](#footnote-ref-1)
2. Preventieve contracten: het zorgdragen voor toeleiding tot de zorginstelling, het monitoren van en waar nodig het bijsturen in de woonbegeleiding door zorgpartijen wanneer deze onderdeel uitmaakt van de daartoe met de gehuisveste personen of huishoudens door opdrachtnemers gemaakte afspraken.   [↑](#footnote-ref-2)
3. Verzorgd wonen: Woningen in een complex waar verzorging wordt aangeboden, wonen en zorg zijn gescheiden. [↑](#footnote-ref-3)
4. Beschut wonen is een woonvorm waarbij een aantal zelfstandige wooneenheden samen in een woongebouw worden ondergebracht. Het is bedoeld voor diegenen die wel begeleiding en/of assistentie nodig hebben, maar geen 24-uurstoezicht. [↑](#footnote-ref-4)