**Behorend bij bijlage 2b PALT**

**Lokale uitwerking Palt deel III Alblasserdam**

**Ontwikkeling sociale woningvoorraad Alblasserdam**

PALT 2016-2025 (Prestatieafspraken Lange Termijn) bestaat uit 3 delen.

Deel I geeft de regionale doelstelling weer. Waar werken we gezamenlijk aan.

In deel II zijn de regionale afspraken met de corporaties weergegeven.

Deel III bevat de lokale invulling. Vanwege de nieuwe Woningwet 2015 is het dit jaar voor het eerst dat een bod van Woonkracht10 op deze manier geconcretiseerd wordt. Alles wat corporaties en gemeenten en de huurdersraden lokaal nog aanvullend willen afspreken, is in dit deel opgenomen. Daarnaast wordt lokaal invulling gegeven aan de regionaal afgesproken gewenste ontwikkelrichting van de sociale voorraad: (waar, hoeveel, wanneer). Daarmee is deel III maatwerk. Deel III heeft geldt tot en met 2020. Er vindt jaarlijks een actualisatie plaats.

**Lokale invulling ontwikkelrichting van de sociale voorraad: (waar, hoeveel, wanneer)**

Volgens PALT 2016-2025 kan de lokale voorraad in Alblasserdam met 200 sociale huurwoningen afnemen. Afname is mogelijk door sloop, verkoop of liberalisering van huurwoningen. Een uitgangspunt voor huurders, Woonkracht10 en de gemeente Alblasserdam hierbij is dat de sociale woningvoorraad van Alblasserdam groot genoeg is en blijft om lage inkomens te huisvesten. Uit de vergelijking van de doelgroep met de hoeveelheid sociale woningen en de informatie over wachtlijsten blijkt dat de voorraad momenteel te ruim is ten opzichte van de doelgroep. Daarbij is tevens rekening gehouden met de omvang van de particuliere huursector.

Verkoop van corporatiewoningen draagt bij aan de investeringsmogelijkheden van Woonkracht10, om zodoende investeringen in duurzaamheid en kwaliteit te kunnen doen. Daarnaast biedt dit mogelijkheden voor middeninkomens die niet meer in sociale huurwoningen terecht kunnen. De in hoofdstuk 2 (van deel II) afgesproken afname geeft richting aan de ontwikkeling van de voorraad. Twee keer per jaar worden de beschikbaarheidscijfers (omvang doelgroep versus voorraad en de informatie van Woonkeus) in het regionale, bestuurlijke Palt overleg besproken. Jaarlijks wordt aan de hand van deze monitoring en het bod van de corporaties de sloop en nieuwbouwplannen voor het volgende jaar afgesproken. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de jaren daarna. Concreet betekent dit dat alleen de plannen voor 2016 hard zijn en de plannen voor de jaren daarna nog kunnen – en zullen- wijzigen.

* 1. Sloop

Woonkracht10 is terughoudend met sloop, omdat dit een dure oplossing is. Vooralsnog zijn er geen sloopplannen bekend bij Woonkracht10.

* 1. Nieuwbouw en woningverbetering

Naast regulier onderhoud verbetert Woonkracht10 ook woningen. Woningverbetering kan op twee manieren gerealiseerd worden. Enerzijds door nieuwbouw, anderzijds door renovatie. Onderstaande tabel toont de oplevering van nieuwbouw- en renovatieplannen.

|  |
| --- |
| **Nieuwbouw 2016** |
| Parallelweg fase 1 | 20 woningen | Egw huursociaal |
| Woonwagenwoningen | 6 woningen | Egw huursociaal |

|  |
| --- |
| **Nieuwbouw 2017-2020** |
| Parallelweg fase 2 (programma onzeker; hangt af van Sporthal Molenzicht en of WK10 nog vrije sector huur mag bouwen) | 8 woningen  | EGW huur  |
| Wasko Parallelweg fase 3 Dok 11 |  20-22 woningen | Mgw huursociaal |
| Wasko Parallelweg fase 3, plint | 1 plint met ca. 1.500m2 VVO | Welzijnsvoorz. |
| Wipmolen (onzeker; hangt af van …) | 28 woningen in een mix van sociale en vrije sector huur | Egw huur |

Egw: eengezinswoningen

Mgw: meergezinswoningen

Daarnaast is Woonkracht10 bereid om in overleg met de gemeente Alblasserdam op de CKC-locatie een aantal grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren.

|  |
| --- |
| **Verbetering (inclusief energiemaatregelen) 2016** |
| Nicolaas Beetsstraat | 224 woningen |
| Rijnstraat en Scheldeplein | 64 woningen |

|  |
| --- |
| **Verbetering (inclusief energiemaatregelen) 2017-2020** |
| Lekstraat | 106 woningen |
| Vroegestraat | 39 woningen |
| Blokweerweg | 143 woningen |
| Begoniastraat  | 54 woningen |
| Blokweerweg | 33 woningen |

* 1. Verkoop

Verkoop kan bestaan uit verkoop met een kortingsregeling (Koopstart) of vrije verkoop. Onderstaande tabel toont de verwachte verkopen. Bij de verkoopaantallen gaat het nadrukkelijk om een prognose, de werkelijke verkoop kan als gevolg van onder andere **de mutatiegraad en de jaarlijkse monitoring bijgesteld worden.**

|  |
| --- |
| **Verkoop 2016 Totaal 24 woningen** |
| H.J. de Haanstraat |  4 mgw |
| W. Beckmanstraat |  3 mgw |
| De Sav. Lohmanweg |  17 mgw |

|  |
| --- |
| **Verkoop 2017-2020 Totaal 80 woningen**  |
| Seringstraat e.o. | 1 egw |
| Batavierstraat | 1 egw |
| H.J. de Haanstraat | 9 mgw |
| Esdoornlaan e.o. | 1 egw |
| Brunel | 3 egw |
| W. Beckmanstraat | 8 mgw |
| De Sav. Lohmanweg | 37 mgw |
| Maasstraat | 20 mgw |

 Egw: eengezinswoningen

Mgw: meergezinswoningen

**Voorrang**

Bij bovenstaande afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad

wordt rekening gehouden met de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Er dienen voldoende woningen beschikbaar te zijn voor reguliere woningzoekenden (minimaal 50% van het vrijkomende aanbod) en urgenten, terwijl ook de taakstelling voor statushouders gehaald moet kunnen worden. Indien één van de twee bovenstaande uitgangspunten niet gerealiseerd kan worden, wordt in gezamenlijk overleg besproken hoe het (regionale) beleid moeten worden aangepast om te zorgen voor voldoende aanbod. Er zijn twee evaluatiemomenten per jaar, te weten in het voorjaar en het najaar. Bij het bestuurlijk overleg wordt ook de huurdersraad uitgenodigd.

**Betaalbaarheid**

De gemeente stimuleert in samenwerking met Woonkracht10 de bouw van sociale huurwoningen. Hierdoor kunnen mensen doorstromen en komen er ook meer woningen voor jongeren en jonge gezinnen (starterswoningen) beschikbaar. Tot 2020 staan de volgende nieuwbouwprojecten op de rol die bijdragen aan de doorstroming: Oude Mavo Parallelweg fase 1 (20 huur eengezinswoningen) , Wasko Parallelweg fase 3 (20-22 woningen huur meergezinswoningen) en de Oude Wipmolenlocatie (28 woningen in een mix van sociale en vrije sector huur eengezinswoningen).

Om te zorgen dat bestaande woningen betaalbaar zijn en blijven, voert Woonkracht10 een terughoudend huurbeleid als het gaat om sociale huurwoningen en mensen met een laag inkomen. De huurverhoging van 2016 voor de lagere en middeninkomens volgt de inflatie. Vooralsnog is de gemiddelde streefhuur bij een woning 85% van de maximaal redelijke huur. Zowel aanpassing in de woningtoewijzing als het woningwaarderingsstelsel maken het noodzakelijk om het streefhuurbeleid te herzien. Naar verwachting is in de loop van 2016 hier meer over bekend.

Het energiezuinig maken van de woningen draagt bij aan de betaalbaarheid van de woningen.

**Duurzaamheid en milieu**

* Conform de afspraken in hoofdstuk 3 zijn de regionale doelstellingen voor duurzaamheid;De corporatiewoningen worden voor 2025 naar het groen label gebracht (Label A, B of C).
* Indien mogelijk worden woningen aangesloten op een warmtenet.
* In het nieuwbouwprogramma streven corporaties naar het realiseren van energie neutrale woningen.

Te slopen of te verkopen woningen zijn uitgezonderd van duurzaamheidsmaatregelen.

Voor Woonkracht10 is het uitgangspunt dat de investeringen in duurzaamheid ook positieve effecten hebben op de betaalbaarheid.

Woonkracht10 wil in tien jaar alle onzuinige woningen tot zuinige woningen getransformeerd hebben. Zuinige woningen zijn woningen met een groen energielabel (EPC= 1,60 of lager). De laatste woningen pakt Woonkracht10 in 2023 aan. Onderstaande tabel toont de woningen die een energieaanpak krijgen.

Daarnaast onderzoekt Woonkracht10 voor een aantal hoogbouwcomplexen de plaatsing van zonnepanelen.

|  |
| --- |
| **Energiemaatregelen 2016** |
| - |  |

|  |
| --- |
| **Energiemaatregelen 2017-2020** |
| De Sav. Lohmanweg  | 144 woningen |
| Corn. Smitstraat e.o. | 24 woningen |
| Korenbloemstraat | 75 woningen |
| Rietvoorn | 36 woningen |
| Rijnstraat  | 33 woningen |
| Groene Zoom | 4 woningen |
| Rembrandtlaan | 52 woningen |
| H.J. de Haanstraat | 42 woningen |
| Wolfspoot | 35 woningen |
| Eksterstraat | 42 woningen |
| Polderstraat | 6 woningen |
| Baandersstraat | 22 woningen |

**Leefbaarheid en sociaal domein**

Woonkracht10 gelooft in de kracht en zelfredzaamheid van mensen. Vanuit de plicht om te voorzien in ongestoord woongenot voor huurders neemt Woonkracht10 haar verantwoordelijkheid. Hierbij wordt altijd gestreefd naar de grootst mogelijke betrokkenheid van huurders. Bij overlast wordt ingezet op conflicthantering aan de voordeur. In een vroeg stadium biedt Woonkracht10 Buurtbemiddeling aan en worden huurders gestimuleerd zelf hun conflicten op te lossen. Alblasserdam heeft geen sociale wijkteams. Alblasserdam beschouwt alle professionals binnen het dorp als het sociaal netwerk. Woonkracht10 maakt onderdeel uit van het zorgnetwerk. Jaarlijks wordt deze werkwijze, de uitvoering vanuit het zorgnetwerk, geëvalueerd. Woonkracht10 is alleen daar actief waar nodig. Rustige buurten waar de bewoners zelf goed in staat zijn de leefbaarheid op peil te houden en in staat zijn problemen zelf aan te pakken, is Woonkracht10 niet nodig. In buurten waar de kwaliteit van wonen onder druk staat is Woonkracht10 proactief en probleemoplossend, dit noemt Woonkracht10 DoeMee-locaties. Woonkracht10 biedt hier niet alleen generieke inzet van leefbaarheidswerkzaamheden maar ook specifieke inzet van tijd, geld en middelen, gericht op resultaat. De komende periode is er in de Nic. Beetsstraat (DoeMee-locatie) extra aandacht voor de kwaliteit en leefbaarheid. Hierbij bundelen we de krachten en gaan wij de verbinding aan met de gemeente, de huurdervertegenwoordiging, zorg- en welzijnsinstanties en buurtbewoners. In de complexen waar sprake is van overlast zal Woonkracht10 vanuit haar rol en wettelijke taak, in samenwerking met bewoners en partners, actie ondernemen. In gezamenlijkheid wordt geïnventariseerd naar welke gebieden de aandacht nog verder uitgaat (hierbij kan gedacht worden aan De Sav. Lohmanweg, Rijnstraat e.o., Maasstraat, P. de Hoochplaats en de Oranjebuurt). Doel van de samenwerking is vooral samen de juiste dingen te doen. Woonkracht10 en samenwerkingspartners gaan actief het gesprek met elkaar aan en wisselen waar mogelijk onderling informatie uit. Duidelijke procesafspraken over de samenwerking leiden tot concrete acties die voor alle partijen reëel en uitvoerbaar zijn.

**Huisvesting en spreiding statushouders**

Passend toewijzen is een belemmerende factor bij het huisvesten van statushouders. Hierdoor is huisvesting niet in alle complexen mogelijk. De inspanning om een geschikte woning te vinden voor een statushouder wordt nadrukkelijk geleverd.

De gemeente en Woonkracht10 zullen de uitwerking van de huisvesting van statushouders regelmatig (maar minstens twee keer per jaar met de rapportage van Stichting Woonkeus) monitoren.