

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Lokale uitwerking PALT 2018 Alblasserdam (prestatieafspraken)		
Aanleiding	: Jaarlijkse herijking van de PALT 2016 – 2020		
Datum	: 30 november 2017		
Doel	: Ter kennisname verstrekken van informatie		
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 7706004	a.kraijo@alblasserdam.nl	
Primaathouder	: J. Waas	j.waas@alblasserdam.nl	

Te verstrekken informatie

Hierbij ontvangt u de lokale PALT-afspraken 2018 met Woonkracht10 en de Huurdersstichting Combiraad. Deze prestatieafspraken zijn opgesteld in samenspraak met Woonkracht10 en de Huurdersstichting Combiraad.

Proces

In de Woningwet is een belangrijke rol voor huurdersorganisaties bij het opstellen en volgen van de prestatieafspraken opgenomen. Dit is ook in PALT verwerkt. De huurdersorganisaties worden betrokken in de jaarlijkse PALT-cyclus. Deze cyclus is gebaseerd op de verplichting door corporaties om ieder jaar vóór 1 juli een bod te doen op het uitvoeren van de woonvisie, met de uitnodiging om daar (jaarlijks) prestatieafspraken over te maken. Die jaarlijkse afspraken moeten voor 15 december worden ingediend bij de Minister. In een jaarlijks Bestuurlijk Voortgangsoverleg, worden behaalde resultaten en beschikbaarheid van sociale huurwoningen gemonitord. In de periode daarna worden lokale uitwerkingen weer aangepast aan het nieuwe bod met een doorkijk voor de periode daarna. In het Bestuurlijk Prospectieve PALT-overleg worden de geactualiseerde lokale uitwerkingen gebundeld en gezamenlijk besproken door huurders, woningcorporaties en gemeenten.

Herijking gewenste ontwikkeling woningvoorraad in 2018

In voorbereiding op de regionale Woonvisie die eind 2017 in de Drechtraad wordt vastgesteld is een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd door RIGO. Hieruit blijkt dat de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning tot 2031 licht toe neemt. Omdat de regionale woonvisie op het moment van voorbereiden van deze prestatieafspraken nog in ontwikkeling was, is afgesproken de lokale uitwerking dit jaar te beperken tot afspraken over 2018. De PALT-afspraken over de ontwikkeling van de voorraad worden op basis van de vast te stellen woonvisie in 2018 herijkt. Het streven is erop gericht de herijking af te ronden voor 1 juli 2018 om als basis te kunnen dienen voor het bod van de corporaties voor 2019.

Overige thema's

Voor afspraken over o.a. duurzaamheid & milieu en Leefbaarheid & sociaal domein verwijzen wij u naar de bijlage 'Lokale uitwerking PALT 2018 Alblasserdam'.

De door de Raad geuite wens om gerealiseerde (gemeentelijke) lastenverlichtingen voor inwoners van Alblasserdam ook ten gunste te laten komen van de huurders van Woonkracht10, zullen wij middels een brief aan het bestuur van Woonkracht10 overbrengen, met het uitdrukkelijke verzoek hier invulling aan te geven.

Financiële aspecten

Niet van toepassing

Juridische aspecten

Niet van toepassing

Communicatie en inspraak

In de nieuwe Woningwet is de positie van de huurders versterkt. Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken is de vertegenwoordiging van de Huurdersstichting Combiraad betrokken geweest. Woonkracht10, de huurdersraad en de gemeente hebben prestatieafspraken gemaakt op basis van gelijkwaardigheid, waarbij ieder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft.

Uitvoering

Bij de bestuurlijke bijeenkomst in december 2017 zal de ondertekening van de lokale PALT-afspraken 2018 plaatsvinden door de directeur-bestuurder van Woonkracht10, de voorzitter van de Huurdersstichting Combiraad en de wethouder Wonen.

Evaluatie

Jaarlijks vindt er een herijking van de prestatieafspraken plaats op basis van een evaluatie van de behaalde resultaten. Zoals aangegeven is het streven erop gericht om de vaststelling van de regionale Woonvisie zodanig te realiseren, dat deze als basis kan dienen voor het bod van de corporaties voor 2019. Afhankelijk van de nieuwe woonvisie en het daaraan ten grondslag liggende woningmarkt-onderzoek worden met Woonkracht10 afspraken gemaakt voor de invulling van de nieuwbouw- en verkoopopgave voor de jaren 2019 en verder.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

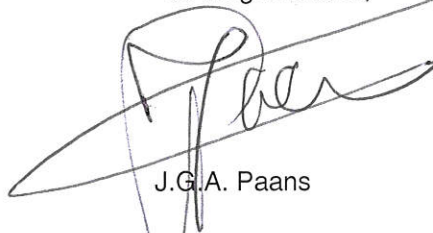
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

de secretaris,



S. van Heeren

de burgemeester,



J.G.A. Paans

Bij deze raadsinformatiebrief hoort de volgende bijlage:

- Lokale uitwerking PALT 2018 Alblaserdam

[illegible]

2.1 Sloop

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

2.2. Nieuwbouw en woningverbetering

Naast regulier onderhoud verbetert Woonkracht10 ook woningen. Verbetering van de woningvoorraad kan op twee manieren gerealiseerd worden. Enerzijds door nieuwbouw, anderzijds door renovatie. Bij renovatie worden ook energetische maatregelen uitgevoerd. Onderstaande tabellen tonen de oplevering van nieuwbouw en complexmatig onderhoud.

Alblasserdam geplande nieuwbouw

Project	Mogelijk aantal	Start	Jaar oplevering
Wipmolenlocatie	Ca. 36 mgw	2019	2020
CKC locatie	Ca. 20-24 mgw met lift	2019	2020

Egw: eengezinswoningen

Mgw: meergezinswoningen

In Alblasserdam is in overleg met de gemeente besloten de ontwikkeling van de Dok11 locatie terug te geven aan de gemeente. Binnen de nieuwe Woningwet is de gewenste ontwikkeling van deze locatie niet meer mogelijk voor Woonkracht10. Ook de ontwikkeling van de voormalige KDO-locatie is om deze reden niet meer mogelijk voor Woonkracht10 en zal worden verkocht aan een marktpartij.

In de uitwerking van de plannen voor de Wipmolenlocatie wordt naar vermogen rekening gehouden met de parkeerbehoefte en de samenhang met de visie op het centrumhart. Wat betreft de ontwikkeling van de CKC-locatie en de zorg van de gemeente of de voorgenomen ontwikkeling qua hoogte en massa past in de stedenbouwkundige omgeving, spreken de gemeente en Woonkracht10 af dat Woonkracht10 daarnaar een studie verricht alvorens tot een definitief plan te komen.

Onderstaand overzicht geeft een overzicht van de aantallen woningen waarvoor complexmatig onderhoud in de periode tot en met 2022 is gepland. In combinatie met onderhoudswerkzaamheden worden verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd waarbij de woningen naar het groene label worden gebracht.

Gemeente	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Eindtotaal
Alblasserdam	224	224		281	316	340	1385

In de periode mei/juni 2017 heeft Woonkracht10 vanuit het principe van vastgoedsturing van ieder complex een prestatie analyse gemaakt. In plenaire complexsessies, waarin alle disciplines binnen Woonkracht10 vertegenwoordigd zijn (dus vanuit Wonen, Vastgoed en Financiën), is een integrale analyse gemaakt voor elk complex en doorvertaald naar een complexstrategie.

Met behulp van KPI's (kritische prestatie indicatoren) op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, technische conditiescore en financieel rendement, is van ieder complex een beeld geschetst van de gewenste aanpak en complexstrategie. Deze analyse heeft geleid tot een gewijzigde projectenplanning. De nieuwe projectenplanning doet meer recht aan de urgentie en noodzaak van bepaalde ingrepen. Ook is bij een aantal complexen geconstateerd dat een uitgebreidere analyse nodig is om tot een goede aanpak te komen. In deze gebieden willen we vooral met partners (gemeente, zorgaanbieders) om tafel om te komen tot een brede analyse van de benodigde aanpak in het gebied.

2.3. Verkoop

Woonkracht10 heeft in 2017 haar portefeuillestrategie herzien. In deze portefeuillestrategie 2016-2025 heeft Woonkracht10 een duidelijke keuze gemaakt om een Daeb corporatie te zijn met betaalbare, energiezuinige woningen. Dit uitgangspunt vertaalt zich naar een wensportefeuille waarbij Woonkracht10 wil groeien in het aandeel woningen met een gemiddelde grootte en het aandeel zeer grote woningen wil afbouwen. Het

verkoopbeleid van Woonkracht10 richt zich daarom vooral op individuele verkoop (uitponden) van grote, dure woningen in complexen waar veelal al langer woningen worden verkocht en complexen met producten die op termijn niet meer passen in de wensportefeuille. Deze woningen worden verkocht met een kortingsregeling (Koopstart) of vrije verkoop. Dit betekent bovendien dat een aantal complexen, zoals portiekwoningen van gemiddelde grootte die eerder voor verkoop waren aangewezen, nu niet meer worden verkocht.

Voor 2018 – 2022 staat de verkoop van 29 woningen geprognoseerd. Verkoop kan bestaan uit verkoop met een kortingsregeling (Koopstart) of vrije verkoop maar Woonkracht10 hanteert het uitgangspunt om woningen vrij te verkopen. 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 bijgesteld worden.

In onderstaande tabel staan de te verwachte verkopen genoemd van 2018 t/m 2022.

gemeente	2018	2019	2020	2021	2022	Eindtotaal
Alblasserdam	15	8	2	2	2	29

In dit overzicht zijn ook de 9 woningen in het complex Cortgene/Haven meegeteld die wij in zijn geheel in 2018, complexgewijs, willen verkopen aan een belegger of andere corporatie. Dit zijn meergezinswoningen met lift en vallen onder het niet-Daeb bezit.

Alblasserdam				Geraamde verkopen				
Complex	Naam	Type	Aantal vhe's	2018	2019	2020	2021	2022
218	Baanderstraat	Egw	36		1		2	
275	Cortgene/Haven	mgw met lift	9	9				
223	Rembrandtlaan	Egw	49	4	3			
210	Seringstraat/Rozenstraat	Egw	16	2	1	1		1
240	Weegbree/Brunel/Akkerwinde	Egw	6		2	1		
237	Begoniastraat	Egw	8		1			1
Eindtotaal				15	8	2	2	2

Egw: eengezinswoningen

Mgw: meergezinswoningen

2.4. Liberalisatie

Woonkracht10 kiest ervoor om een DAEB-corporatie te zijn en er echt te zijn voor die mensen die niet zelf in hun huisvestingsvraag kunnen voorzien. Deze keuze maakt dat op termijn het aantal geliberaliseerde woningen (niet-DAEB) wordt teruggebracht naar 0 door complexgewijze verkoop aan een belegger. Het complex dat dit betreft staat genoemd bij het onderdeel verkoop.

Indien de huurprijs van een woning door het vigerende huurbeleid boven de liberalisatiegrens is uitgekomen terwijl het een huurwoning met een sociaal label is, wordt bij mutatie de huur verlaagd naar de streefhuur die onder de liberalisatiegrens ligt.

3. 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.

Om te zorgen dat bestaande woningen betaalbaar zijn en blijven, voert Woonkracht10 een terughoudend huurbeleid, indien mogelijk inflatievolgend, als het gaat om sociale huurwoningen en mensen met een laag inkomen. Verder is het uitgangspunt om 90% van de woningvoorraad van Woonkracht10 onder de tweede aftoppingsgrens te houden.

4. 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.

In de PALT afspraken 2016-2025 is vastgelegd dat de corporatiewoningen voor 2025 naar het groene label worden gebracht (label A, B of C). De verduurzaming van de woningvoorraad wordt bij voorkeur planmatig, in combinatie met onderhoudswerkzaamheden, uitgevoerd. Het sturen op en realiseren van minimaal label C op de bestaande voorraad heeft een beperkte relatie met het verdienmodel dat onder de verduurzaming ligt.

In onderstaand overzicht is weergegeven hoe de huidige planning van de verduurzaming verloopt. In 2018 staat de aanpak van de Pieter de Hoochplaats gepland (zie hiervoor de planning in hoofdstuk 2.2). Vanwege de omvang van de werkzaamheden en de kwetsbare doelgroep (veelal ouderen) wordt dit een zorgvuldig traject waarbij de oplevering verwacht wordt in 2020. Het resultaat in labelsprong is daarom pas zichtbaar in de aantallen van 2020.

Huidige planning aanpak verduurzaming, bron MJB 2018

gemeente	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alblasserdam	2590	2575	2568	2566	2601	2609
A	79	79	79	79	115	124
B	444	444	443	387	385	385
C	691	691	692	1187	1473	1538
>C	1376	1361	1354	913	628	562

De verduurzaming is ook binnen de nieuwe woonvisie een belangrijk onderwerp waarop nieuwe ambities worden geformuleerd. Voor de lange termijn is de ambitie geformuleerd om in 2035 een energieneutrale gebouwde omgeving te bereiken. Gasloos wonen maakt hier onderdeel van uit en zorgt daarmee voor de noodzaak om met elkaar in gesprek te gaan over de wijze waarop deze ambitie het best kan worden ingevuld.

Op dit moment herijkt WK10 alle voorgenomen/geprognosticeerde label C (LAAG) verbeteringen vanwege de energietransitie die het afgelopen half jaar is opgestart. Daarbij onderzoeken we of label C-woningen niet direct label A woningen kunnen worden, aangezien label C (laag) een onvoldoende of niet efficiënte maatregel is voor de toekomst.

We verwachten dan ook dat vanaf 2019 er een inhaalslag gaat plaatsvinden op deze projecten. We kunnen echter nu nog niet aangeven voor welke complexen dit van toepassing is.

5. 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.

Woonkracht 10 levert als toegelaten instelling in 2018 waar nodig haar bijdrage aan de leefbaarheid in de vorm van bijdragen aan:

- woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. (NB: onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen van de toegelaten instelling en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan).

Geplande uitgaven leefbaarheid (x € 1.000)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Budget uitgaven leefbaarheid, op basis van meerjarenbegroting 2017-2026	230	375	381	387	393	400

Woonkracht10 en de gemeente brengen in 2018 samen in kaart in welke gebieden het nodig is om extra inspanningen te doen op het gebied van leefbaarheid. Dit doen we d.m.v. het maken van een "foto" van Alblasserdam. We denken hierbij aan de Savornin Lohmanweg, Rijnstraat e.o., Maasstraat, P. de Hoochplaats en de Oranjebuurt.

Deze foto start met een inventarisatie. Daarbij gebruiken we de volgende bronnen: de Leefbaarometer, Cbsinuwbuurt, Straatkubus, gegevens over huurachterstanden, aantal verhuizingen en overlastsituaties. Defocus richt zich op onderwerpen als leefbaarheid, armoede, werkloosheid, huurachterstanden, schulden etc. Door het samenvoegen van deze gegevens ontstaat letterlijk een beeld van die gebieden waar ingrijpen noodzakelijk is. De volgende stap is om met elkaar per gebied een profiel te maken waarin doelstellingen en maatregelen staan benoemd. Tijdens bijeenkomsten met bewoners en partners in de wijk worden de profielen getoetst en, indien nodig, aangescherpt. Deze werkwijze levert als resultaat een beschrijving van elke buurt met breed (h)erkende probleemsignalen en voorstellen voor een samenhangend pakket van buurtgerichte acties. Een groot winstpunt is de overeenstemming tussen bewoners, maatschappelijk middenveld en de gemeente/corporaties over de problemen benoemd in de buurtprofielen, de doelstellingen en de voorgestelde maatregelen.

6. Huisvesten statushouders

Passend toewijzen is een belemmerende factor bij het huisvesten van statushouders. Hierdoor is huisvesting niet in alle complexen mogelijk. De inspanning om tijdig 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. Uit de resultaten van de regionale beschikbaarheidsmonitor in 2017 blijkt dat er vooralsnog geen reden is voor aanpassing van de beleidsregels van de woonruimteverdeling. Wel zien we voor het eerst een daling van het aantal beschikbaar woningen voor reguliere woningzoekenden. Dit is vooral het gevolg van de instroom van statushouders. We houden de vinger aan de pols. Woonkracht10 en de gemeente gaan bijtijds met elkaar in overleg over eventueel te nemen maatregelen.

7. Huisvesting doelgroepen, kwetsbare mensen

Eind 2017 is de regionale ontwikkelagenda huisvesting kwetsbare huishoudens tot stand gekomen en de pilot van beschermd wonen naar beschermd thuis uitgevoerd. In 2018 zullen Woonkracht10 en gemeente dit verder uitwerken.

Woonkracht10 heeft aangegeven open te staan voor de huisvesting van kwetsbare huishoudens en daarbij de voorkeur uitgesproken, dat hierbij de Drechtsteden als samenwerkingsverband de regie heeft. De huisvesting van kwetsbare huishoudens is echter ook een lokale aangelegenheid. Daarom zal in voorkomende gevallen de regie bij de gemeente liggen.

8. Bijzondere omstandigheden

Er kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waarbij het behalen van deze jaarlijkse afspraken onder druk komt te staan. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken en over de mogelijkheden om zoveel als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen. De huurdersstichting CombiRaad speelt hierbij dus ook een rol.

Voor akkoord:

Namens:

Huurdersstichting Combiraad

De heer L. Hartkoren
Voorzitter,

Woonkracht10

De heer E. Zwijnenburg
Bestuursvoorzitter,

Gemeente Alblasterdam

De heer A. Kraijo
Wethouder Wonen,

Getekend op:-.....-....., te Dordrecht