PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, gevestigd en kantoorhoudend te Hardinxveld-Giessendam (Raadhuisplein 1,), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw T. Baggerman, en handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 december 2019, hierna te noemen: '**Gemeente Hardinxveld-Giessendam**'

en

Fien Wonen, statutair gevestigd als Stichting Fien Wonen en kantoorhoudend te Hardinxveld-Giessendam (Rijnstraat 1, 3370 AB), met handelsregisternummer 23027876, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw E. ter Borg, hierna te noemen: '**Fien Wonen**'

en

Stichting Huurders Raad Hardinxveld-Giessendam, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. Stek, hierna te noemen: '**HR HG**'

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

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Hardinxveld-Giessendam op 4 december 2019.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam	Fien Wonen	HR HG
T. Baggerman	**E. ter Borg**	**M. Stek**
Wethouder Wonen	**Directeur-bestuurder**	**Voorzitter**

PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

Prestatieafspraken 2020 (2021 - 2024)
Gemeente Hardinxveld-Giessendam, Huurders Raad Hardinxveld-Giessendam en Fien Wonen

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Toelichting / opmerkingen
2020-2024		
Fien Wonen	1. Toewijzen naar inkomen (toewijzingsgraad): van de vrijkomende sociale huurwoningen moet minstens 80% worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot 38.035 (prijspeil 2019). Tot 2021 mag 10% van deze woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 (prijspeil 2019). De overige 10% van de vrijkomende woningen mogen corporaties vrij toewijzen.	Zowel bij de gemeente als bij HR HG is er behoefte aan meer informatie over de toewijzing. Fien Wonen zegt toe in 2020 over de punten 1, 2 en 4 een presentatie / workshop te organiseren (evt. gezamenlijk met andere gemeenten / woningcorporaties)
	2. Passend toewijzen: Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (22.700 euro voor eenpersoonshuishoudens, 30.825 euro voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een rekenhuur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (607,46 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens en 651,03 euro voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties	
	3. Jaarlijkse huurverhoging: Fien Wonen voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging voor de primaire doelgroep (prijspeil 2019: < € 38.035,-). Het inflatiecijfer wordt hierbij als maximale gemiddelde huurverhoging gehanteerd	
	4. Huursomstijging: de huursomstijging is maximaal inflatiepercentage + 1%. De meeropbrengsten van de hogere huurverhoging gebruikt Fien wonen voor investeringen in haar woningvoorraad.	
	5. Rapportage: aan de belanghouders wordt halfjaarlijks informatie verstrekt over de woonruimteverdeling Woongaard	beide belanghouders worden op de hoogte gehouden door Fien Wonen
	6. Sturing op woonlasten: Fien Wonen wil huurders en woningzoekenden meer bewust maken van de woonlasten en het gebruik van energie en gaat zelf actiever sturen op totale woonlasten in het kader van betaalbaarheid. In samenwerking met Woongaard wordt de pilot 'Sturen op woonlasten' in 2020 uitgewerkt (huurprijs en vaste lasten in beeld brengen bij aanbieden van de woning) en Fien Wonen heeft woonlasten in haar nieuwe huurbeleid verwerkt (implementatie vanaf 2020).	De realisatie hiervan is afhankelijk van Woongaard en de hierbij aangesloten corporaties. Mogelijk dat dit dus niet eerder uitvoerbaar is dan in 2020/2021
	7. Portefeuillestrategie: Fien Wonen herijkt in 2020 / 2021 haar portefeuillestrategie. Op deze manier wil zij een scherper inzicht creëeren in a. behoeften van specifieke doelgroepen, b. woningbehoefte vanuit de Drechtsteden en c. invulling geven aan de in 2019 opgestelde Woonvisie (lokale paragraaf) door de gemeente	Extra onderzoek is nodig i.v.m. impact passend toewijzen, seniorenvraagstuk en opgave beschermd wonen (zie ook specifieke doelgroepen).
Gemeente / Fien Wonen	8. In de lokale uitwerkingsparagraaf van de woonvisie is de uitbreidings- en vervangingsbehoefte benoemd voor de volkshuisvestelijke opgave in Hardinxveld-Giessendam. Fien Wonen en gemeente spannen zich in om deze te realiseren.	
Gemeente / Fien Wonen / HRHG	Vanaf 2021 moet de gemiddelde toewijzingsgraad minimaal 90% zijn	
	Fien Wonen richt zich op de primaire doelgroep (zoals gedefinieerd in de Woningwet). In 2020 onderzoeken Fien Wonen en Gemeente de omgang met woningzoekenden met een laag inkomen / veel vermogen. Voor huurders met een hoger inkomen die zijn aangewezen op de reguliere verhuurmarkt (de zogenaamde 'middenhuur') probeert gemeente met ontwikkelaars deze vraagbehoefte te beantwoorden.	
	Partijen onderzoeken de mogelijkheden om de woonlasten voor huurders te beperken.	
	Partijen houden een periodieke gezamenlijke evaluatie – één keer per half jaar – waarin de voortgang in de volkshuisvestelijke opgave wordt geëvalueerd. Dit gebeurt op basis van woningmarktgegevens (o.a. cijfers over de wachttijd voor sociale huurwoningen) en de vervangingsopgave van Fien Wonen en kan leiden tot een plan van aanpak om bij te sturen in beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Partijen bepalen in Q1 2020 de zoektijd (en eventueel andere indicatoren) die wordt gehanteerd als drempelwaarde om een plan van aanpak te gaan opstellen.	

Specifieke doelgroepen / projecten en Flexibiliteit		
2020		
Fien Wonen	1. Statushouders: Fien Wonen huisvest het aantal statushouders uit de gemeentelijke taakstelling van de gemeente Hardinxveld-Giessendam	
Gemeente / Fien Wonen	2. Beschermd wonen: plaatsingen in 'beschermd thuis' worden waar nodig doorgezet. In 2020 vindt evaluatie plaats, ondanks dat er geen 5 plaatsingen zijn geweest. In regio Drechsteden haken we aan bij 'Huisvesting Kwetsbare Groepen'.	Tot op heden is 1 plaatsing gerealiseerd.
Gemeente / Fien Wonen	3.Bijzondere doelgroepen: samen met de gemeente 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. Specifiek wordt in 2020 onderzoek naar de verhuisbereidheid, -behoefte en ontwikkeling van de woonsituatie van senioren en rondom beschermd wonen gedaan.	
Gemeente / HR HG / Fien Wonen	4. Maatwerk oplossing(en): Fien Wonen en de gemeente zetten zich in om voor de doelgroepen waar maatwerk voor nodig is / zijn (bijvoorbeeld jongeren tot 23 jaar en spoedzoekers).	
Gemeente	5. Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen (inzet via Sociaal team en Sociale Dienst Drechtsteden)	
	6. Wmo: handhaven Wmo loket en evaluatie van het Wmo-beleid vanuit Drechstedelijk niveau vertaald naar de toepassing in Hardinxveld-Giessendam	
	7. Woonwagenbeleid: gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.	Voor een goed standplaatsenbeleid is het van belang om de behoefte aan standplaatsen te weten. Dit kan door het bijhouden van een wachtlijst. Voor de toewijzing moeten criteria worden vastgesteld.
2021-2024		
Gemeente / Fien Wonen	Huisvesten statushouders	
Gemeente / HR HG / Fien Wonen	Monitoren behoefte bijzondere doelgroepen	

Kwaliteit en duurzaamheid		
2020		
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.	
	2. Plaatsing zonnepanelen: voortgang plaatsing zonnepanelen (eind 2022 minstens 1000 huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam voorzien van zonnepanele).	
	3. Na-isolatie: voor het bezit in HG wordt een budget van circa 1.1 miljoen gereserveerd voor na-isolatie van de bestaande voorraad.	Onder na-isolatie wordt verstaan: toevoegen van dak-vloer en spouwisolatoe en het plaatsen van isolatieglas (HR++). De adressenlijst is begin 2020 bekend.
	4. Uitbesteding werkzaamheden: voor het verduurzamen van haar woningvoorraad betrekt Fien Wonen zo mogelijk lokale bedrijven	
Gemeente / Fien Wonen	5. Gemeente doet onderzoek naar warmtetransitie Planetenbuurt / De Peulen, waarin Fien Wonen haar bijdrage levert mbt haar voorraad.	
	6. Onderzoek warmtetransitie corporatiebezit Drechtsteden vond in 2019 plaats zonder gemeenten. Van belang om gemeenten hier bij aan te haken, o.a. door gespikkeld bezit, aansluiting van particulieren op warmtetransitie en door omvang van de operatie. Drechtsteden + woningcorporaties binnen Drechtsteden trekken in 2020 meer gezamenlijk op in de energietransitie.	In de Bestuurlijke Overleggen wordt steeds een up-date gegeven door Fien Wonen
2021-2024		
Fien Wonen	in 2020 t/m 2022 wordt het plaatsen van zonnepanelen voortgezet	Resultaat eind 2022: gemiddelde label B van door te exploiteren woningvoorraad
	Fien Wonen spant zich in om in 2035 een CO2 neutrale woningvoorraad te hebben, waarvoor zij tot 2021 een plan van aanpak uitwerkt. Dit betekent o.a. (gezamenlijk) verder onderzoeken van nieuwe (installatietechnische) mogelijkheden i.h.k.v. duurzaamheid en het ruimte geven aan pilots en experimenten.	

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed		
2020		
Fien Wonen	1. Huurder aan top: verder invulling geven aan dit begrip door Fien Wonen en HRHG.	Wijze waarop huurder en Fien Wonen samenwerken
	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', en aanpak woonoverlast.	Aansluiting wordt gezocht bij wijkinitiatieven, buurt bestuurt, MAG etc.
Gemeente / Fien Wonen	3. Signaleren: de corporatie acteert in een vroeg stadium bij het signaleren van problematische situaties achter de voordeur. Zo nodig schakelt zij hierbij hulp in (BuurtBemiddeling, Sociaal Team, Wijkagent etc.)	In het licht van afgesloten convenanten tussen gemeente / corporatie handelen. Monitoring hiervan gebeurt op initiatief van de gemeente, Fien Wonen ontvangt uitkomsten hiervan
Gemeente	4. Regievoering en aansturing: regie op WMO vindt vanuit Drechtsteden plaats. Gemeente stuurt partijen aan, die de passende zorg verlenen, welke nodig zijn voor een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen.	
Gemeente / Fien Wonen	5. Gescheiden afvalinzameling: gemeente spant zich in om oplossingen te vinden voor het beter laten scheiden van afval door bewoners en het dumpen van afval bij ondergrondse containers tegen te gaan, en stelt hiervoor een plan van aanpak op (laat het opstellen). Fien Wonen meldt actief wanneer situaties van overlast optreden.	Mogelijk dat hier ook afspraken over gemaakt moeten worden met Waardlanden
	6. Voorkomen ontruimingen: de gemeente en Fien Wonen zorgen voor uitvoering van de gemaakte afspraken in het convenant Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden 2018 - 2021 (o.a. met betrekking tot de rol van het Sociaal Team, vroegsignalering en ketensamenwerking)	
2021 - 2024		
Gemeente / HR HG / Fien Wonen	Partijen bekijken samen of er wijken zijn die extra aandacht nodig hebben. Op basis hiervan vindt een prioritering plaats en wordt er samen opgetrokken om te komen tot een Plan van aanpak	Partijen bekijken om welke problemen het gaat en wat zij hierin kunnen betekenen
Fien Wonen	Inzet Wijkbeheer continueren: signaleringsfunctie, problematiek achter de voordeur en aandacht voor ontwikkelingen in de wijken	O.b.v. het onderhoudscontract komt Fien Wonen regelmatig in de woning van de huurders.

Nieuwbouw, liberalisatie en verkoop		
2020 - 2024		
Fien Wonen	1. Place 4me & More: in 2020 wordt de realisatie van dit project nagestreefd (gelijktijdig met de verbouwing van het kantoorpand)	Het gaat hierbij om de huisvesting in de sociale huursector van autistische jongeren (minimaal 6, maximaal 10 verhuureenheden)
	2. Herstructurering: onderzoek naar complexen met een explotatiedatum < 15 jaar.	
	3. Gewenste voorraad: Fien Wonen geeft uitvoering aan haar portefeuillestrategie, waarvan de volkshuisvestelijke behoefte is vastgelegd in de lokale uitvoeringsparagraaf van de woonvisie, en treedt in overleg met de gemeente als realisatie hiervan dreigt te stagneren. Fien Wonen kan de opgave niet realiseren zonder dat de gemeente aandacht heeft voor vervangingsopgave.	
Gemeente / Fien Wonen	4. Sociale grondprijs: voor de sociale grondprijs sluiten we aan op de afspraken in PALT Drechtsteden 2016 - 2025	€ 14.822,- excl. BTW (prijspeil 2016). Dit geldt niet voor het lopend project Blauwe Zoom.
Fien Wonen	5. Verkoop woningen / BOG/MOG: Fien Wonen heeft in het Strategisch Voorraadbeleid vastgelegd welke woningen en BOG / MOG bezit voor verkoop in aanmerking komen	

Financiën		
2020 - 2024		
Fien Wonen	1. Nieuwbouw: 2020: 9 tot 10 appartementen, locatie Rijnstraat. 2022: 16 woningen, locatie Frederikstraat. 2023 - 2024: 32-48 woningen, locatie Sluisweg. 2024: 16 woningen wensportefeuille.	Opgave zoals benoemd bij beschikbaarheid en betaalbaarheid Of vervangende nieuwbouw op andere locatie (dit geldt ook bij eventuele verkoop)
	2. Herstructurering / Renovatie: 2020: Pr Marijkestraat en Pr Beatrixstraat, 46 woningen.	Deze opgave draagt ook bij aan de verduurzamings doelstelling van Fien Wonen
	3. Investering duurzaamheid: investering duurzaamheid volgens portefeuillestrategie en duurzaamheidsbeleid	
Gemeente / Fien Wonen	4. Acquisitie afspraken grondposities: voor inbreilocaties en de realisatie van onze wensportefeuille en evt. vervangende nieuwbouw op andere locaties is het noodzakelijk dat de gemeente gronden / locaties ter beschikking stelt voor de sociale grondprijs, overeenkomstig PALT Drechtsteden afspraken (zie ook onder 'Nieuwbouw, liberalisatie en verkoop', punt 4).	