

7.3. Dordrecht

7.3.1. Ontwikkeling sociale woningvoorraad Dordrecht

BESCHIKBAARHEID

Uitgangspunt voor huurders, corporaties en de gemeente Dordrecht is dat de sociale woningvoorraad van Dordrecht groot genoeg is en blijft om lage inkomens te huisvesten. Uit de vergelijking van de doelgroep met de sociale voorraad en de beschikbaarheidsmonitor, blijkt dat de omvang van de sociale voorraad te ruim is ten opzichte van de doelgroep. In die vergelijking is tevens rekening gehouden met de omvang van de particuliere huursector. Vanwege de toenemende stroom urgenten, o.a. door langer thuiswonen, en vergunninghouders is onzeker hoeveel woningen er op de lange termijn nodig zijn.

Rekening houdend met deze onzekerheid en met het oog op spreiding van de regionale sociale voorraad, is in lijn met hoofdstuk 2 van PALT 2016-2025 afgesproken dat de sociale huurvoorraad van Dordrecht in deze periode met maximaal 1.500 woningen kan afnemen. Dat is minder dan vóór de herijking van PALT werd voorzien. Deze aanpassing van de plannen kan gevolgen hebben voor het herstructureringsprogramma van zowel Dordrecht-West als de Vogelbuurt en dient daarom zorgvuldig te gebeuren, met aandacht voor de doelstellingen van herstructurering en de leefbaarheid in de wijken.

Verkoop van corporatiewoningen draagt bij aan de mogelijkheden van Woonbron en Trivire, om 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 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 worden aan de hand van deze monitoring en het bod van de corporaties de sloop- en nieuwbouwplannen tegen het licht gehouden. Indien daar aanleiding voor is kunnen de plannen via PALT Deel III Dordrecht worden bijgesteld.

Overzicht ontwikkeling voorraad

In onderstaande overzichten zijn de in 2016 uitgebrachte biedingen van Trivire en Woonbron verwerkt, samen met de bekende en begrote plannen voor nieuwbouw en/of sloop van sociale huurwoningen.

Conform de Woningwet worden in de prestatieafspraken de afspraken over het woningbouwprogramma voor de aankomende vijf jaar ieder jaar geactualiseerd.

In de biedingen van de corporaties is het programma voor het eerstvolgende jaar (2017) 'hard'. Bij de projecten in de volgende vier jaar (2018 tot en met 2021) kan het programma zo nodig nog worden aangepast. Voor de resterende jaren van de PALT periode (tot en met 2025) geldt dat er weliswaar een doorkijk wordt gegeven, gebaseerd op de huidige inzichten en afspraken over herstructurering, maar dat de planning en invulling voor deze periode nog erg 'zacht' is.

Vanwege de herstructurering in Dordrecht-West en de Vogelbuurt wordt er vooral in de eerste helft van de looptijd van PALT 2016-2025, namelijk de periode tot en met 2021, veel gesloopt.

Sloop sociale huur	Gerealiseerd PALT periode / restant dit jaar 2016-2016	Harde planning 2017	Zachte planning 2018-2021	Doorkijk 2022-2025	Totaal
Trivire	-54	0	-100	-176	-330
Woonbron	-144	-142	-480	-276	-1042
Overig					0
Totaal	-198	-142	-580	-452	-1372

Nieuwbouw sociale huur	Gerealiseerd PALT periode / restant dit jaar 2016-2016	Harde planning 2017	Zachte planning 2018-2021	Doorkijk 2022-2025	Totaal
Trivire	0	59	100	0	159
Woonbron	0	70	92	163	325
Overig	6	12	70		88
Totaal	6	141	262	163	572

Vrije verkoop sociale huur (minus terugkoop)	Gerealiseerd PALT periode / restant dit jaar 2016-2016	Harde planning 2017	Zachte planning 2018-2021	Doorkijk 2022-2025	Totaal
Trivire	-65	-20	-23		-108
Woonbron	-42	-19	-55		-116
Overig					0
Totaal	-107	-39	-78	0	-224

Liberalisatie	Gerealiseerd PALT periode / restant dit jaar 2016-2016	Harde planning 2017	Zachte planning 2018-2021	Doorkijk 2022-2025	Totaal
Trivire	0	0	0	0	0
Woonbron	0	-9	-12		-21
Overig					0
Totaal	0	-9	-12	0	-21

Saldo	Gerealiseerd PALT periode / restant dit jaar 2016-2016	Harde planning 2017	Zachte planning 2018-2021	Doorkijk 2022-2025	Totaal
Trivire	-119	39	-23	-176	-279
Woonbron	-186	-100	-455	-113	-854
Overig	6	12	70	0	88
Totaal	-299	-49	-408	-289	-1045

Bij het opstellen van de eerste Lokale uitwerking (begin 2016) oversteeg het totaal van de plannen (hard & zacht) tot 2025 de richtinggevendende afname van 1.500 sociale huurwoningen. Aangezien de afname niet boven de 1.500 mag uitkomen, is afgesproken dat het programma voor de periode 2020-2025 verder zou worden aangepast.

Uit actualisatie van de plannen blijkt dat de afname nog verder is beperkt doordat het sloop- en verkoopprogramma is teruggeschroefd. Daarnaast wordt er meer sociaal teruggebouwd en is sloop uitgesteld of gewijzigd in renovatie.

Op basis van de huidige inzichten en planning zal de sociale huurvoorraad in de periode 2016-2025 met 1.045 woningen afnemen. De verkoopcijfers voor de periode 2022 t/m 2025 zijn hier overigens nog niet in verwerkt omdat deze nog niet bekend zijn.

De verwachting is dat de werkelijke afname nog lager uit zal vallen, doordat sprake is van een zogenaamde boeggolf. De ervaring leert dat sommige projecten met sloop/nieuwbouw door tegenvallers later worden gerealiseerd dan nu is voorzien.

Samenvattend kan worden gesteld dat de harde afspraak dat de afname maximaal 1.500 woningen zal zijn, recht wordt gedaan. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden om, afhankelijk van de behoefte (verhouding doelgroep en voorraad), de wachtlijsten en toekomstige ontwikkelingen, het lokale programma in gezamenlijk overleg tussen huurders, corporaties en gemeente bij te sturen.

De beoogde verbetering en spreiding van de sociale woningvoorraad door renovatie of sloop/nieuwbouw krijgt hierdoor in voldoende mate vorm, terwijl tevens wordt geborgd dat er voldoende huurwoningaanbod is voor de doelgroep.

Door de afgesproken verkoop van corporatiewoningen wordt daarnaast bijgedragen aan de doelstelling de mogelijkheden voor middeninkomens te verruimen.

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), 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 of - en zo ja, hoe - de plannen voor sloop, nieuwbouw en verkoop moeten worden aangepast om te zorgen voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen.

Voor statushouders worden ook woningen gebruikt die via de Leegstandswet tijdelijk verhuurd kunnen worden. De gemeente Dordrecht zegt toe de daarvoor benodigde vergunning(en) tijdig te verstrekken en – waar nodig, in gezamenlijk overleg – mee te werken aan verlenging van de termijn (maximaal 7 jaar).

Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht om bij het verlenen van voorrang (meer) rekening te houden met de huishoudensgrootte in relatie tot de grootte van de woningen waarop gereageerd kan worden. Aangezien de voorrangsregeling onderdeel is van regionale afspraken over woonruimteverdeling, zal de gemeente Dordrecht dit verzoek van de huurdersraden in de regionale werkgroep agenderen.

BETAALBAARHEID

In de jaarlijkse monitoring wordt zowel bij de omvang van de voorraad als bij het vrijkomende bezit onderscheid gemaakt naar de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep (tot de huurtoeslaggrens) enerzijds en de groep daarboven, met een inkomen tot maximaal € 34.911,-, anderzijds. Uit de cijfers van Woonkeus blijkt dat momenteel voor beide doelgroepen voldoende aanbod is. Uitgangspunt is dat de voorraad van sociale huurwoningen aansluit bij de omvang en ontwikkeling van de doelgroep, rekening houdend met het onderscheid tussen de primaire en secundaire doelgroep.

Beide corporaties nemen daarnaast specifieke maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid.

Trivire monitort de omvang van de verschillende huurprijsegmenten en doet indien nodig aanpassingen, zodat ook het vrijkomende woningaanbod past bij de financiële polsstok van de woningzoekenden en hun mogelijkheden voor Huurtoeslag. Trivire gaat voor de komende jaren uit van een gemiddelde huursomverhoging van:

2017 0,2%

2018 0,6%

2019 1,07%

2020 1,53%

2021 2,0%.

Woonbron geeft mensen met betalingsproblemen persoonlijke aandacht om problemen te voorkomen en neemt daartoe de volgende maatregelen:

- startende huurschuld effectief aanpakken, mede met inzet Sociale wijkteams,
- streng en rechtvaardig incassoproces,

- doorleiding naar schuldhulpverlening, mede sturen op goed functionerende partnerketen,
- maatwerk: mogelijkheid tot verhuizen naar een goedkopere woning,
- Woonbron streeft naar een gematigd huurbeleid voor 2017, waarbij we in samenspraak met de huurdersorganisaties tot een keuze gaan komen.

Om de doorstroming te bevorderen gaat de gemeente ermee akkoord dat Woonbron, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toepast, met als gevolg dat hogere inkomens een hogere huurverhoging krijgen. Voorwaarde is dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in Dordrecht worden besteed aan investeringen in Dordrecht.

7.3.2. Leefbaarheid & sociaal domein

Mensen moeten langer zelfstandig wonen en ook mensen met een indicatie (die voorheen intramuraal werden gehuisvest) wonen zelfstandig met hulp op afstand. Gemeente en corporaties zetten zich samen vanuit de eigen verantwoordelijkheden (gemeente: zorg, corporatie: huisvesting) in om dit op een goede manier te organiseren en te faciliteren. Een laagdrempelige samenwerking is het uitgangspunt voor de afstemming en samenwerking tussen corporaties en gemeente (huurderorganisaties hebben geen zitting in de wijkteams). De sociale wijkteams hebben hierin een belangrijke rol, bijvoorbeeld als het gaat vroegtijdige signalering in de wijken. Uitgangspunt is niet het oplossen, maar het voorkomen van problemen in de wijken. Gemeente en corporaties zetten zich er samen voor in om vanuit de eigen verantwoordelijkheden optimaal zorg respectievelijk huisvesting te verlenen, die aansluit op de behoefte van huurders. Indien huurders of corporaties signaleren dat de zorgvraag onvoldoende kan worden opgelost met het huidige aanbod of systeem, wordt dit gemeld bij, en besproken met, de gemeentelijk contactpersoon voor de wijkteams.

Voor alle partijen is een goede sociale veiligheid het uitgangspunt. Niet elke wijk of buurt vraagt hetzelfde niveau van sociaal beheer. Om de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk in te kunnen zetten ligt de focus op de bekende prioriteitsgebieden. Momenteel zijn dat de Lijnbaan en Vogelbuurt. Hier vindt de 'intensieve aanpak overlast' plaats vanuit de gemeente, politie, justitie en jongerenwerk. De corporaties focussen hun investeringen in leefbaarheid op deze gebieden. Daarnaast zetten zij tevens bij andere buurten en wijken in Dordrecht in op leefbaarheid en buurtbeheer, als dit preventief of curatief nodig is.

Met betrekking tot de investeringen in leefbaarheid is de afspraak dat de corporaties zich inzetten tegen woonoverlast, actief zijn op de gebieden schoon heel en veilig, het stimuleren van bewonersinitiatieven en het garanderen van woongenot in de corporatie complexen.

De gemeente spreekt met de corporaties af dat zij daarbij kosten maken voor de volgende activiteiten:

Woonbron

- Glasbewassing,
- Ongediertebestrijding,
- Onderhoud groen, inclusief bomen rooien,
- Brandgangen en achtergangen,
- Onderhoud speeltoestellen,
- Inzet buitenruimte door BST, Wijk voor Wijk, en Spoorzicht,
- Schoonhouden portieken/algemene ruimten.
- Inzet sociaal- en complexbeheerders

In haar bod heeft Woonbron een overzicht gegeven van de door haar voorgenomen activiteiten (met verwachte uitgaven) op het terrein van leefbaarheid. De gemeente herkent deze activiteiten en ondersteunt de uitvoering hiervan van harte. De verwachte

uitgaven door Woonbron zullen naar verwachting in 2017 per daeb-woning in Dordrecht net onder het de norm van € 126,25 blijven.

Trivire

- Optimalisatie van de leefbaarheid in kwetsbare wijken door de inzet van wijkregisseurs en ketenregisseurs, etc. Trivire biedt in iedere wijk wijkbeheer, waarbij de intensiteit van die inzet per buurt kan verschillen. Extra diensten op gebied van leefbaarheid worden aangeboden tegen betaling.
- Trivire stimuleert en faciliteert actief bewonersinitiatieven, om bewonersparticipatie te versterken.
- Samenwerking in het signaleringsnetwerk en vroegsignalering van sociale of financiële problemen. De signaleringsfunctie wordt in verschillende werkprocessen binnen de corporatie geïntegreerd.
- Bij betalingsproblemen zoekt Trivire snel persoonlijk contact met de huurder om hoge betalingsachterstanden en ontruiming te voorkomen. Indien nodig worden huurders doorverwezen naar schuldhulpverlening.

Gezien de grote opgave is de gemeente ermee akkoord dat deze kosten eventueel boven de wettelijk bepaalde € 126,25¹ per DAEB-woning in Dordrecht uitkomen.

Daarnaast handelen gemeente en corporaties volgens de bestaande convenanten. Op dit moment zijn met betrekking tot het thema 'overlast' de volgende convenanten actief:

- Convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen (2016).
- Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast (2016).
- Convenant screening aspirant huurders (2016).

Onderlinge afstemming

- Aanpak van zwerfvuil en gedumpt grof vuil heeft prioriteit voor de gemeente, Woonbron. Trivire heeft dit niet als prioriteit in haar plannen staan, maar pakt wel ook een signalerende rol (zoals al gebruikelijk). Knelpunten en hotspots worden in wijkoverleggen (Afstemmingsoverleg, leefbaarheidsoverleg) gemeld. Dit geldt tevens voor andere zaken zoals parkeeroverlast. In het wijkoverleg worden vervolgens tussen gemeente, HVC en corporaties zo nodig aanvullende afspraken gemaakt over de aanpak en ieders verantwoordelijkheid daarin.
- Aangezien (vuil/parkeer)overlast vaak een gedragsprobleem is, wordt met campagnes ingezet op bewustwording en gedragsverandering. Het gaat dan bijvoorbeeld om communicatie met bewoners. In de wijkoverleggen (afstemmingsoverleg, leefbaarheidsoverleg) kunnen tussen gemeente, HVC en corporaties aanvullende afspraken worden gemaakt over een gerichte aanpak voor hotspots.
- Jaarlijks wordt in de eerste helft van het jaar (voor het opstellen van de begrotingen) door de gemeente de planning voor het volgende jaar met betrekking tot riolering en (her)bestrating gedeeld met de corporaties. Trivire, Woonbron en gemeente wijzen hiervoor een contactpersoon aan. Via deze contactpersonen worden de overige partijen tevens geïnformeerd over eventuele verschuivingen in de planning.

7.3.3. Duurzaamheid & milieu

Conform de afspraken in hoofdstuk 3 zijn de regionale doelstellingen voor duurzaamheid:

- De corporatiewoningen worden voor 2025 naar het groenlabel 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.

¹ Prijspeil 2016

Te slopen of te verkopen woningen zijn uitgezonderd van duurzaamheidsmaatregelen. Voor beide corporaties is het uitgangspunt dat de investeringen in duurzaamheid ook positieve effecten hebben op de betaalbaarheid.

Huurdersraden, corporaties en gemeente nemen met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen ieder een rol in de voorlichting over duurzaamheid en milieu naar huurders. Vanuit de gemeente wordt hiertoe een (regionale) werkgroep opgezet waar alle partijen zitting in nemen. Zowel vanuit de inhoud als vanuit de afdeling communicatie.

Trivire zet door energiebesparende maatregelen in op verbeteren van de woonkwaliteit en de betaalbaarheid. De focus ligt daarbij op woningen waar de meeste winst qua labelstappen te behalen is: woningen met een label C of lager. Om aan de afspraken van het landelijke convenant én PALT te kunnen voldoen, moeten in 10 jaar tijd zo'n 6.000 woningen worden aangepakt. Trivire is in 2016 gestart met energiematregelen voor 600 woningen per jaar, verdeeld over het bezit in Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

Woonbron zet meer in op gedragsverandering dan labelaanpassing van woningen. Woonbron heeft met Eneco afspraken gemaakt over het plaatsen van de slimme thermostaat TOON, waarmee de bewoner beter inzicht krijgt in het eigen energieverbruik. Dit maakt mensen bewust en zet aan tot energiebesparingen. In 2017 voorziet Woonbron in het plaatsen van TOON in een deel van het Dordtse bezit. De labelaanpassing wordt gekoppeld aan het kwaliteitsbeleid van de woningen: duurzaamheidsingrepen zijn onderdeel van renovatie en geplande en ongeplande onderhoudsmomenten. Het aantal woningen met een E, F en G label neemt af van 1.629 in 2015 naar 582 in 2025.

De resultaten van beide corporaties worden opgenomen in de jaarlijkse bestuurlijke vergadering van PALT (PALT Voortgang Overleg). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Energiebesparingsmonitor SHAERE van Aedes.

7.3.4. Toegankelijkheid en vergrijzing.

De huurdersraad signaleert dat er soms problemen ontstaan doordat wooncomplexen onvoldoende toe- en/of doorgankelijk zijn voor ouder wordende huurders met een fysieke beperking.

Afgesproken wordt dat corporaties bij het opstellen van de programma's voor grootschalig onderhoud op dat moment bekijken of dit in het betreffende complex speelt en zo ja of met een acceptabele investering een oplossing gevonden kan worden. Voorbeelden hiervan kunnen zijn: bredere deuren, ruimere draaihoeken, gelijke vloeren, enzovoorts.

7.3.5. Overige zaken.

- Trivire en Woonbron zijn in meerdere gemeenten actief. De gemeente Dordrecht is bereid voor beide corporaties een evenredig deel van de financiële achtervang voor haar rekening te nemen, gerelateerd aan het Dordtse aandeel in de woningvoorraad van de betreffende corporatie. Dit betekent dat, bijvoorbeeld in geval van herfinanciering, geen sprake hoeft te zijn van achtervang die één op één is te relateren aan (lokale) projecten. De corporaties kunnen werken met 'totaal financiering' in plaats van projectfinanciering.
- De corporatie geven jaarlijks beide een toelichting op haar investeringen en eventuele herfinancieringen en de wijze waarop deze worden gefinancierd. Deze toelichting wordt gegeven in het eerste kwartaal van het jaar, na vaststelling van de begroting en de Prognose informatie (dPi) die de corporatie voor 15 december bij de minister moet aanleveren.

Ondertekening

Stichting Huurdersparticipatieraad Trivire

H. van Eijk
Voorzitter



Concernparticipatieraad Woonbron

J.G. van Rensen
Tweede voorzitter



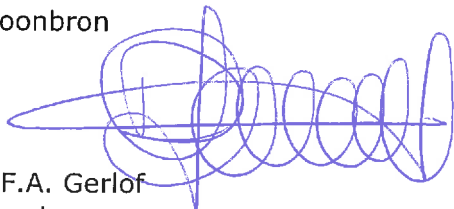
Trivire



T. van Rood
Bestuurder

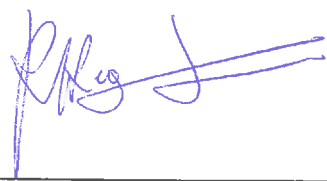
NB Deze prestatie afspraken worden door Trivire getekend onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen

Woonbron



D.F.A. Gerlof
Directeur

Gemeente Dordrecht



R.E.C. Reynvaan
Wethouder Wonen
