

Stichting Huurdersparticipatieraad

Trivire

Dordts PAKT 2019

Prestatieafspraken Korte Termijn Dordrecht

Prestatieafspraken 2019 Dordrecht

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2019 tussen de gemeente Dordrecht, Stichting Woonbron, woningcorporatie Trivire, de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW) en de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT).

Het wettelijk kader voor het maken van prestatieafspraken is de Woningwet 2015. Deze wet vereist corporaties jaarlijks een activiteitenoverzicht op te stellen van voorgenomen activiteiten. Dit wordt ook wel het 'bod' genoemd. Het bod is een uitnodiging aan de gemeente en huurdersorganisaties om tot lokale afspraken te komen.

Proces

Deze afspraken zijn gemaakt in een tripartite overleg met als agenda de inzet van de deelnemende partijen aan het gemeentelijk woonbeleid. Vanwege het feit dat de overleggen over de prestatieafspraken door omstandigheden laat gestart zijn, hebben partijen besloten voor de lokale prestatieafspraken te focussen op het kalenderjaar 2019. Herijking van de regionale prestatieafspraken voor de lange termijn (PALT Drechtsteden 2016-2025) vindt in 2019 plaats.

Over de volgende onderwerpen worden afspraken gemaakt:

- I. Beschikbaarheid sociale woningvoorraad
- II. Betaalbaarheid
- III. Duurzaamheid
- IV. Leefbaarheid
- V. Huisvesting Kwetsbare Groepen
- VI. Monitoring

I. Beschikbaarheid sociale woningvoorraad

In de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' is opgenomen dat sprake is van een gelijkblijvende sociale huurvoorraad en regionale spreiding. De reductie van de sociale voorraad in een buurt met een hoge concentratie sociale huurwoningen, wordt gecompenseerd met nieuwbouw op locaties die hiervoor beter geëigend zijn. Dit zogenaamde regionale 'pas-op-de-plaats-beleid' heeft betrekking op de situatie vanaf 1-1-2016. Voor de uitvoering is een constructieve regionale samenwerking essentieel.

Door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie wordt de kwaliteit van de sociale voorraad verbeterd. De vernieuwingsopgave leidt automatisch tot fluctuaties in het aantal sociale woningen door de tijd heen, aan nieuwbouw gaat immers veelal sloop vooraf.

De regionale pas-op-de-plaats is ook lokaal van toepassing voor de gemeente Dordrecht. Dat betekent dat de afname van de sociale voorraad in Dordrecht ook in Dordrecht wordt gecompenseerd. Hiervoor gaat de gemeente op zoek naar locaties voor sociale woningbouw.

Daarmee levert de gemeente Dordrecht haar bijdrage aan deze doelstelling van de woonvisie. Partijen monitoren periodiek en in een vroegtijdig stadium de voorraadontwikkeling en de gevolgen daarvan op de sociale woningmarkt. In de periode 2016-2018 is sprake geweest van een afname van het aantal sociale huurwoningen in Dordrecht. Deze moet in de komende jaren gecompenseerd worden. Daarnaast laat de concrete planvorming van de corporaties een verdere afname van het aantal sociale huurwoningen zien. Deze planning volgt uit eerder vastgestelde

wijkplannen en zijn een gevolg van het streven naar sterke en gedifferentieerde wijken. Om de pas-op-de-plaats te realiseren streven partijen naar compensatie van de gehele afname, gerealiseerd en al ingepland. Doelstelling is het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 weer op het niveau te hebben van 1-1-2016.

1. Partijen onderschrijven het belang tot terugbouw zodat het aantal sociale huurwoningen binnen Dordrecht gelijk blijft ten opzichte van 1-1-2016. In 2019 gaan partijen in gesprek over mogelijke nieuwbouwlocaties voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de volgende woningbouwlocaties: Van den Broek-Erf; Amstelwijk; Spuiboulevard; Bouwhuyslocatie; Maasterras; Dorp De Hoop en middenzone Gezondheidspark.
2. Partijen spannen zich tot het uiterste in om in de huidige collegeperiode (tot 2022) te starten met de bouw van 400 sociale (huur)woningen, in lijn met het coalitieakkoord. Gemeente en corporaties zijn in gesprek over de ontwikkelingen betreffende de Van Kinsbergenstraat; het Witte Dorp en Troelstraweg westzijde met als doel in 2019 tot concrete afspraken te komen.
3. Gezien de recentelijk ontwikkelingen op de lokale woningmarkt, waarbij bouwkosten meer zijn toegenomen dan de waardeontwikkeling van het vastgoed gaan gemeente en corporaties in 2019 met elkaar in gesprek over de hoogte van de totale stichtingskosten van nieuwbouwwoningen en de mogelijkheden om die omlaag te kunnen brengen.
4. Corporaties verkopen sociale huurwoningen volgens de lopende verkoopprogramma's. In 2019 worden geen nieuwe verkoopprogramma's voor vrije verkoop van sociale huurwoningen gestart.
5. Naast het totaal aantal sociale woningen in de gemeente kijken partijen ook naar de woningen die beschikbaar komen voor verhuur door mutaties in de bestaande voorraad. Om de druk op de sociale woningvoorraad in de diverse segmenten te meten gebruiken partijen de regionale 'Beschikbaarheidsmonitor'. Daarnaast wisselen partijen indien nodig gegevens uit ten behoeve van gericht woningmarktonderzoek en stellen zij data beschikbaar voor onderzoeken uitgevoerd door het Onderzoekscentrum Drechtsteden (OCD).
6. Partijen delen periodiek de resultaten van de regionale Beschikbaarheidsmonitor. Als de normen worden overschreden komen lokale partijen bij elkaar om afspraken te maken over te nemen maatregelen.
7. Partijen streven er naar huishoudens in gewilde woningen die niet (meer) passend wonen te verleiden te verhuizen naar een andere voor hun omstandigheden passende woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de toewijzingsregels binnen het Woonkeus woonruimteverdeelsysteem.

In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het beleidskader gemeentelijk woonwageng- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader ziet de Rijksoverheid nadrukkelijk een rol weggelegd voor gemeente en corporaties.

8. Gemeente gaat in 2019 in overleg met corporaties over het opstellen en implementeren van beleid voor woonwagens en standplaatsen om te komen tot heldere werkafspraken. Doelstelling is om uiterlijk eind 2019 het toekomstige gemeentelijk woonwageng- en standplaatsenbeleid vast te stellen.

II. Betaalbaarheid

De corporaties voeren al enige jaren een behoudend huurbeleid. Hiermee blijft de sociale huurwoningen betaalbaar voor de doelgroep van beleid. Corporaties willen in de toekomst in toenemende mate rekening houden met de inkomenspositie van hun huurders. Het betreft zowel zittende als nieuwe huurders.

9. Corporaties streven er naar dat ultimo 2019 minimaal 85% van hun sociale woningvoorraad een huurprijs heeft tot de hoogste aftoppingsgrens (€ 651,03 prijspeil 2019). Monitoring vindt plaats via de OCD Drechtsteden op basis van de dvi¹. Deze afspraak geldt voor de jaarschijf 2019, in de herijking van PALT wordt bekeken hoe partijen op lange termijn op betaalbaarheid sturen.
10. Begin 2019 verkennen partijen gezamenlijk de korte en lange termijn behoefte aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€424,44, prijspeil 2019).
11. Corporaties hebben wettelijk mogelijkheden een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Indien corporaties hier gebruik van maken in 2019 worden de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging besteed aan investeringen in Dordrecht. Onder investeringen kunnen zowel fysieke als sociale en maatschappelijk investeringen worden verstaan en het kan om nieuwe dan wel reeds geplande investeringen gaan.
12. De gemeente verzoekt de corporaties in 2019 gezamenlijk te onderzoeken of het mogelijk is een regeling uit werken voor huurmatiging voor huurders met de laagste inkomens die in een woning wonen met een huur boven de aftoppingsgrens, met de intentie deze in 2020 toe te passen. De gemeente is bereid de regeling te faciliteren.

III. Duurzaamheid

Als één van de pilotregio's van het programma Regionale Energiestrategieën hebben de Drechtsteden gewerkt aan een regionale energiestrategie. Als resultaat daarvan tekenden bijna dertig partijen op 23 februari 2018 de samenwerkingsovereenkomst 'Drechtsteden energieneutraal 2050'. Onder de samenwerkende partijen vallen onder andere de zeven gemeenten, zeven woningbouwcorporaties, HVC, Stedin en de Provincie Zuid-Holland.

De corporaties verduurzamen de woningvoorraad door zich te richten op het bereiken van CO2-neutraliteit in 2050 en streven naar een gasloze gebouwde omgeving in 2035.

13. Partijen leveren hun bijdrage conform de afspraken gemaakt in de regionale samenwerkingsovereenkomst 'Drechtsteden energieneutraal 2050'.
14. Partijen onderzoeken mogelijkheden om bewoners vroegtijdig voor te lichten en mee te nemen in de duurzaamheidsopgave.
15. Partijen zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van een warmtenet. De ervaringen die worden opgedaan in de 'pilot Crabbefhof aardgasvrij worden gedeeld en meegenomen bij de inzet.

IV. Leefbaarheid

Partijen werken gezamenlijk aan de leefbaarheid in buurten en wijken met als doel inclusieve en krachtige wijken waar de inwoners zich thuis voelen. De Woningwet 2015 geeft aan dat woningcorporaties op grond van prestatieafspraken met gemeente en bewonersorganisaties - onder voorwaarden – mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Binnen de kaders van de Woningwet maken partijen de volgende algemene afspraken:

Corporaties dragen bij aan de leefbaarheid in buurten en wijken met sociale woningbouw door:

¹ dVi staat voor 'de Verantwoordingsinformatie'. Corporaties zijn verplicht de data voor de dVi jaarlijks aan te leveren aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De informatie wordt o.a. gepresenteerd in het Jaarverslag en de Jaarrekening van de betreffende corporatie.

- a) 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;
- b) Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c) Bijdragen aan de uitvoering van plannen:
 1. ter bevordering van een schone woonomgeving,
 2. ter voorkoming van overlast, en
 3. ter bevordering van de veiligheid.

Corporaties verwachten in 2019 binnen de reguliere norm voor de leefbaarheidsuitgaven van €127,39 (prijspeil 2018) per woning per jaar te blijven.

Daarnaast maken partijen de volgende specifieke afspraken:

16. De gewijzigde Woningwet, en het nieuw coalitieakkoord geven aanleidingen om gezamenlijk te komen tot een update van de wijkvisies Wielwijk, Crabbefhof, de Staart en Dubbeldam. Bij de update van de wijkvisies wordt het ontstaan van verschillende wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die een toegevoegde waarde hebben voor de stad nagestreefd. Tevens wordt middels de actualisatie van de wijkvisies gepoogd wijken te laten ontstaan waarin de sociaal-culturele en sociaal economische positie van diverse groepen in balans zijn.
17. Gemeenten en corporaties voeren de afspraken gemaakt in het kader van de Wet Bijzonder Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP) in de Vogelbuurt, Aardappelmarkt, het Lijnbaangebied en de Eisingahof uit. In 2019 evalueren en verbeteren partijen waar nodig het proces.
18. Corporaties signaleren sociale en financiële problemen (schuldenproblematiek) achter de voordeur van hun woningen. Corporaties en gemeente maken in 2019 afspraken over adequate en acute opvolging van deze signalen met als doel pro-actief de doelgroep op te zoeken.
19. Corporaties garanderen het woongenot in hun complexen. Corporaties en gemeenten monitoren gezamenlijk via de buurtaanpak de leefbaarheid en brengen in kaart welke gebieden onder druk staan.. Op basis van deze aanpak wordt bepaald in welke gebieden extra inzet op leefbaarheid nodig is. Voor 2019 is in ieder geval afgesproken:
 - a. Binnenstad: In het verleden was sprake van overlast rondom de Spuiweg. De overlastgevendende personen hebben zich mogelijk deels verplaatst naar het binnenterrein van de Willem Dreeshof. Stadtoezicht streeft er naar het binnenterrein van de Willem Dreeshof twee keer per week mee te nemen in de surveillance, specifiek in de avonduren. Bij geconstateerde overlast door bewoners en/of rondom specifieke woningen vindt terugkoppeling plaats.
 - b. Kromhout en omgeving: Gemeente gaat met alle betrokkenen in gesprek zodra blijkt dat aspecten op het gebied van veiligheid, beheer en/of leefbaarheid onder druk staan.
 - c. Krispijn: De ingezette pilot buurtaanpak in Krispijn blijkt een succesvol instrument ter verbetering van de leefbaarheid. Daarom spreken partijen af de buurtaanpak te intensiveren en uit te rollen naar andere wijken, waaronder Sterrenburg. De voortgang en evaluatie van het project in Krispijn wordt besproken in het leefbaarheidsoverleg.
 - d. Zwerfvuil: Vogelplein, Adelaarstraat, Eisingahof, Lijnbaangebied en Gelderlozepepad zijn aandachtsgebieden als het gaat om zwerfvuil. De gemeente bewaakt de schoonmaak van deze plekken.
 - e. Jeugdoverlast: Partijen pakken gezamenlijk de jeugdoverlast op het Vogelplein, in de Bleijehoek en Blaauwweg (oneven) aan.

- f. Wielwijk: In de Zeehavenbuurt lopen zaken regelmatig uit de hand. Partijen gaan een (vernieuwde) steviger samenwerking aan, daarbij worden afspraken gemaakt over het beter en frequenter toezicht houden en het nemen van passende maatregelen.
 - g. Sterrenburg en Stadspolders: Partijen gaan in gesprek over extra inzet in specifieke buurten in Sterrenburg en Stadspolders.
20. Partijen signaleren en acteren als er sprake is van toenemende overlast en druk door kwetsbare doelgroepen met multi-problematiek in specifieke buurten en wijken. Partijen zoeken elkaar actief op en maken afspraken over begeleidingscontracten.
 21. Partijen onderzoeken hoe de participatie in buurten en wijken verbeterd kan worden met als doel bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken, bijvoorbeeld bij het groenbeleid en activiteiten in de buurt.
 22. Corporaties garanderen het adequaat afdichten van slooppanden om daarmee het illegaal betreden en bewonen te voorkomen, tenzij het erfpachtgrond betreft. In dat laatste geval is de gemeente betrokken en verantwoordelijk.
 23. De gemeente deelt vóór 1 juli de meerjarenplanning met betrekking tot riolering en (her)bestrating met de corporaties. Vervolgens stemmen partijen de plannings af, met als doel om te komen tot kostenefficiëntie en de overlast voor burgers te beperken.
 24. Partijen onderzoeken in 2019 de mogelijke aanpak op duivenoverlast als gevolg van zwerfvuil. Partijen inventariseren in 2019 gezamenlijk mogelijkheden om de afvalinzameling in complexen waar sprake is van zwerfvuilproblematiek te verbeteren.
 25. In 2018 is de pilot afvalverwerking gestart in samenwerking met corporaties, gemeente en HVC. Deze pilot wordt in 2019 geëvalueerd om te kijken of de afvalinzameling in complexen waar knelpunten gesignaleerd worden te verbeteren. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om de containerruimte (deels) in te zetten voor andere gebruikdoeleinden waaronder het stallen van scootmobielen.
 26. De samenwerkingsafspraken die in 2009 zijn gemaakt over het regionaal WMO-beleid worden in 2019 herijkt.

V. Huisvesting Kwetsbare Groepen

Eind 2017 is de samenwerking van gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties de Strategische Agenda Kwetsbare Groepen (HKG) voortgekomen. De Agenda HKG geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van kwetsbare inwoners en het woning- en ondersteuningsaanbod dat nodig is om hierin te voorzien. Partijen zijn het eens over de winst die te behalen is door samenwerking bij het zorgvuldig, duurzaam en passend huisvesten van kwetsbare groepen. In 2018 is een goede basis gelegd voor deze samenwerking door het uitvoeren van de acties binnen de Huisvestingsagenda Kwetsbare Groepen. Voortvloeiend uit deze agenda worden onderstaande afspraken gemaakt voor 2019.

27. Gemeente en corporaties delen informatie over vraag en aanbod van aangepaste woningen ten behoeve van actueel inzicht in de feitelijke situaties over de omvang en aard (kwalitatief/kwantitatief) van de huisvesting van kwetsbare groepen.
28. Partijen dragen vanaf 2019 bij aan de 'factsheet huisvesting kwetsbare groepen', waarmee vier keer per jaar inzicht wordt verschaft in de uitstroom uit instellingen.
29. De gemeente coördineert het proces en de samenkomst van gegevens uit systemen van corporaties, zorgorganisaties en gemeenten ten behoeve van de factsheet huisvesting kwetsbare groepen.

30. In het laatste kwartaal van 2018 zijn met de ketenpartners vier 'leidende principes' geformuleerd die richting geven in hoe te handelen binnen de ketensamenwerking. Partijen handelen in 2019 volgens deze leidende principes.
31. De gemeente en Trivire onderzoeken in 2019 de behoefte naar een extra Short Stay Facility (SSF).
32. Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders.

VI. Monitoring

Om te borgen dat de bovenstaande 32 afspraken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, vindt periodiek monitoring plaats. De voortgang van de afspraken wordt in het lokale bestuurlijk overleg Wonen (BO Wonen) besproken. Het BO Wonen vindt 1x per kwartaal plaats.

33. Tijdens het bestuurlijk overleg staat de voortgang van de gemaakte afspraken op de agenda. Indien nodig vindt hierop bijsturing plaats.

ONDERTEKENING

Plaats ondertekening: Dordrecht

Datum ondertekening: 17 april 2019

B.C.M. Stam
Wethouder Wonen Gemeente Dordrecht



D. Gerlof
Directeur Woonbron Dordrecht



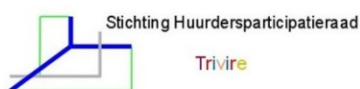
H.A. Veenenbos
Concernparticipatieraad Woonbron (CRPW)



A.K. van Rood
Directeur Trivire



H. van Eijk
Voorzitter (HPT)



BIJLAGEN

I. Begrippenlijst

Sociale huurwoningvoorraad: Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Huurprijsgrenzen: Het ministerie van Binnenlandse Zaken stelt jaarlijks de huurprijsgrenzen vast. Deze grenzen zijn van belang voor de hoogte van de huurtoeslag. Het betreft de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

Liberalisatiegrens: De grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt. In 2019 ligt deze grens op € 720,42 (dit was € 710,68).

Kwaliteitskortingsgrens: Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2019 maximaal €424,44 zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. In 2018 was dat €417,34.

Aftoppingsgrenzen: De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 607,46 in 2019 (was € 597,30 in 2018).
De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt € 651,03 (was € 640,14 in 2018).

II. Woningbouw- en sloopplannen van de corporaties (stand 31 december 2018)

Sloop sociale huur	Gerealiseerd 2016-2018	Harde planning 2019	Zachte planning 2020-2022	Doorkijk 2023-2026	Totaal
Trivire	-154	0	-138	0	-292
Woonbron	-478	-174	-198	-238	-1088
Totaal	-632	-174	-336	-238	-1380

Nieuwbouw/toevoeging sociale huur	Gerealiseerd 2016-2018	Harde planning 2019 *	Zachte planning 2020-2022 *	Doorkijk 2023-2026	Totaal
Trivire	59	0	174	67	300
Woonbron	36	138	103	100	377
Totaal	95	138	277	167	677

Vrije verkoop sociale huur (minus terugkoop)	Gerealiseerd 2016-2018	Harde planning 2019	Zachte planning 2020-2022	Doorkijk 2023-2026	Totaal
Trivire	-38	-3	-10	-3	-54
Woonbron	-83	-28	-58	-15	-184
Totaal	-121	-31	-68	-18	-238

Liberalisatie	Gerealiseerd 2016-2018	Harde planning 2019	Zachte planning 2020-2022	Doorkijk 2023-2026	Totaal
Trivire	0	0	0	0	0
Woonbron	-10	-4	-12	0	-26
Totaal	-10	-4	-12	0	-26

Saldo	Gerealiseerd 2016-2018	Harde planning 2019	Zachte planning 2020-2022	Doorkijk 2023-2026	Totaal
Trivire	-133	-3	26	64	-46
Woonbron	-535	-68	-165	-153	-921
Totaal	-668	-71	-139	-89	-967

* De nieuwbouwaantallen in bovenstaande tabel hebben betrekking op bouwplannen op bouwgrond van de corporaties. Het betreft veelal vervangende nieuwbouw voor te slopen (of al gesloopte) woningen. Nieuwe bouwlocaties zoals genoemd in afspraak 1 van deze prestatieafspraken zijn geen onderdeel van de aantallen.