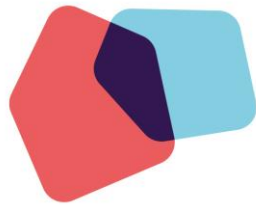




Gemeente
Hardinxveld-Giessendam



fien
wonen

HUURDERSRAAD
Hardinxveld-Giessendam

Thuis in Wonen

Lokale prestatieafspraken 2024
Hardinxveld-Giessendam

Inleiding

De afgelopen jaren zijn prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties steeds meer gemeengoed. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid.

Ieder jaar maken we lokale prestatieafspraken over de inzet en investeringen die Fien Wonen en de gemeente doet, en over de wijze waarop partijen samen kunnen werken aan het realiseren van de gezamenlijke doelen.

Op 30 juni 2023 heeft Fien Wonen haar Bod uitgebracht aan de gemeente en Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (hierna: huurdersraad) voor 2024. In dit Bod vraagt zij om tijd voor uitvoering van de set Prestatieafspraken 2023, die door een langere onderhandeling pas in april 2023 werden ondertekend. De huurdersraad benadrukt in haar zienswijze op dit Bod het belang van concrete afspraken en de noodzaak van het toevoegen van sociale huurwoningen. De gemeente heeft in haar zienswijze op het Bod aangegeven zich te kunnen vinden in dit bod, maar vraagt specifiek om uitvoeringsafspraken en benoemt het streven om toe te werken naar meerjarenafspraken.

Nationale Prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke opgave

Hoe kunnen we samen werken aan voldoende betaalbare duurzame woningen, in een aantrekkelijke omgeving met zorg en ondersteuning voor wie dat nodig heeft? De ambities uit de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) zijn stevig. Landelijk zijn deze vastgelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda en in verschillende programma's. Woonbond, Aedes, VNG en het Rijk hebben deze ambities uitgewerkt in Nationale Prestatieafspraken (NPA). Nu komt het aan op de uitvoering. Wij als lokale partners staan hiervoor aan de lat. Bij aanpassingen van het landelijk beleid volgt Fien Wonen deze.

We doen het samen

De komende jaren staat nog meer dan voorheen in het teken van wederkerigheid. De grote opgave die voor ons ligt kan niet anders dan samen worden opgepakt. Het waarmaken van die ambities lukt alleen door een gezamenlijke, integrale en lokale aanpak.

Toewerken naar meerjarige prestatieafspraken

De partijen erkennen het belang van meerjarige prestatieafspraken. Om de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken, de -nog te volgen- regionale Woondeal Zuid-Holland en de programma's zoals 'Een thuis voor iedereen' te kunnen realiseren, is het van belang dat de lokale prestatieafspraken gezamenlijk optellen tot de regionale en nationale doelen die zijn vastgelegd. In een set meerjarige afspraken is het van belang om op lokaal niveau samen te kijken naar de mogelijkheid om deze afspraken te zien in het licht van de nationale en regionale afspraken. In dit type afspraken staan meer de doelen centraal waar je samen aan wilt werken. Met deze doelen is er een gezamenlijke focus die zorgt voor een bestendige uitvoering van afspraken. Het voorkomt dat elk jaar veel tijd gaat zitten in nieuwe afspraken. Om deze goed in te vullen nemen we ons voor om gedurende 2024 tijd en ruimte te nemen om te komen tot de set meerjarige prestatieafspraken. Bij de meerjarige

afspraken hoort een jaarlijks uitvoeringsprogramma waarmee gemonitord en bijgestuurd kan worden. Dit uitvoeringsprogramma komt tot stand door een samenwerking van Fien Wonen, de gemeente en huurdersraad. Deze wordt opgesteld zodra de meerjarige prestatieafspraken getekend zijn.

Opzet prestatieafspraken 2024

De Prestatieafspraken 2024 zijn grotendeels een voortzetting van de afspraken uit 2023, ingedeeld naar vijf categorieën, te weten 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid', '(bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning', 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid en wijkbeheer'. Dit sluit aan op de thema's waar we in de dagelijkse praktijk met zijn allen aan werken. De afspraken zijn soms de verantwoordelijkheid van één partij en soms de verantwoordelijkheid van twee of meer partijen. In de bij de afspraken toegevoegde kolommen geven partijen aan het eens (groen) of niet eens (rood) te zijn. De partij of partijen waarvan de naam als **vetgedrukt** bij de afspraak opgevoerd staat, is leidend in de afspraak.

Thema 1. Betaalbaarheid

Kerndoelstelling van woningcorporaties is het zorgen voor goede en betaalbare woningen voor woningzoekenden die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk elders terecht kunnen. Corporaties moeten minimaal 85 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 37.625 euro (prijspeil 2024). Ook heeft de corporatie de kerndoelstelling om de huren betaalbaar te houden. De gemeente is medeverantwoordelijk voor het betaalbaar houden van woonlasten (belastingen/heffingen).

We bewegen ons in een dynamische markt die veel van de gemeente en de woningcorporatie vraagt. Zo neemt de vraag om sociale huur en middenhuurwoningen toe en zien we onder meer dat er een grotere vraag komt vanuit aandachtsdoelgroepen. Bovendien is wetgeving onderhevig aan verandering. Voorzichtigheid, vernieuwing en innovatie voor wat betreft de omvang van de voorraad is dan ook geboden. Met hetzelfde geld wil Fien Wonen graag meer woningen bouwen en de huren betaalbaar houden.

Thema 2. Beschikbaarheid

Idealiter is er in de gemeente Hardinxveld-Giessendam voor iedere woningzoekende op redelijke termijn een passende woning te vinden. De sociale voorraad in de gemeente bedraagt (peildatum 31-12-23) 2116 huurwoningen, allen in eigendom van Fien Wonen. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam is zij de enige woningcorporatie. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam is volgens de recente portefeuillestrategie van Fien Wonen sprake van aanzienlijke krapte op de sociale huurwoningmarkt. De beperkte nieuwbouwmogelijkheden in de gemeente zijn onderwerp van gesprek met de gemeente. In de Drechtsteden wordt in 2024 een woningmarktanalyse uitgevoerd waaruit ook volgt wat de woningbouwbehoefte is voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Op basis van dit onderzoek zal de gemeente haar woonbeleid herijken. Fien wonen geeft aan dat het - gezien de demografische ontwikkelingen en met het oog op de doorstroming - de voorkeur heeft om woningen toe te voegen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, geschikt voor jongeren en senioren.

Thema 3. Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning

Fien Wonen zet zich, naast het huisvesten van mensen met een laag inkomen, ook in voor het huisvesten van doelgroepen die extra hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een woning. Een belangrijke groep zijn bijvoorbeeld de senioren, met of zonder hulpvraag. Fien Wonen heeft haar doorstroombeleid vastgesteld en wil samen met de gemeente zorgen voor het bevorderen van kansen op dit gebied. De huisvesting van statushouders en bewoners met een hulpvraag ('aandachtsgroepen') is toenemend; de slaagkans voor regulier woningzoekenden mag niet beperkt worden door deze extra opgave. We gaan in gezamenlijkheid nieuwe passende woonvormen onderzoeken om alternatieve manieren van verlichting te creëren. Het vraagt bovendien om een sterke verbinding tussen betrokken partijen (Fien Wonen, gemeente, welzijn, politie en ambulante hulpverlening, etc.). In de regio leveren we gezamenlijk onze bijdrage door middel van de afspraken binnen de HKG (Huisvesting Kwetsbare Groepen). Lokaal willen we stappen maken binnen het vormen van een wijkteam.

Thema 4. Duurzaamheid

Fien Wonen zet in op een goede prijs/kwaliteitverhouding van haar bezit. Waar mogelijk worden door uitvoering van renovatie woningen aangepast naar maximale verduurzaming/isolatie. Middels planmatig en groot onderhoud zorgt Fien Wonen ervoor dat de woningen goed onderhouden blijven. De impact van de afspraken op dit gebied binnen de Nationale Prestatieafspraken zijn fors, maar passen binnen het beleid van Fien Wonen. De gemeente en Fien Wonen trekken samen op in het kader van verduurzaming. Met elkaar spannen we ons maximaal in om in 2035 van het gas af te zijn en in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de regie genomen om tot een Transitie Visie Warmte te komen en uitwerkingsplannen per wijk te formuleren. Gemeente en Fien Wonen trekken samen op om te komen tot een aanpak en in de uitvoering van deze enorme opgave. Er is een gezamenlijk structureel overleg om de verdere uitwerking van deze Transitie Visie Warmte vorm te geven.

Thema 5. Leefbaarheid en wijkbeheer

Fien Wonen ziet leefbaarheid als een gezamenlijke opgave. Haar eigen activiteiten en uitgaven ten behoeve van de leefbaarheid moeten, volgens de Woningwet, bijdragen aan de doelen 'schoon, heel en veilig'. De leefbaarheid wordt in hoge mate beïnvloed door de kwaliteit van de openbare ruimte. Het opzetten en invullen van wijkteams met iedere expertise heeft daarom een hoge aanbeveling. Het versterken van de banden binnen de gemeente met alle betrokken partners ook. Belangrijke partners in het streven naar prettig wonen in een prettige omgeving en het behoud hiervan zijn bijvoorbeeld welzijnsinstellingen, wijkagenten, maatschappelijk werk en vluchtelingenwerk.

Het aantal kwetsbare huishoudens in (corporatie)woningen neemt aanzienlijk toe. Daar waar corporatiewoningen geconcentreerd staan in een buurt of wijk, zien we ook een concentratie van kwetsbare groepen ontstaan waardoor de kans op leefbaarheidsproblemen toeneemt. Dit is extra reden waarom we streven naar gedifferentieerde woonwijken. Partijen werken samen om de kwetsbare wijken in beeld te brengen en vervolgens samen te werken om de leefbaarheid te verbeteren, overlast te verminderen en toe te werken naar veerkrachtige wijken met een goede balans tussen vragers en dragers.

Fien Wonen en gemeente zijn helder in het verwachte gedrag in en rond de woning, zodat overlast voorkomen wordt. Mocht er onverhoopt toch een overlastsituatie in de woning c.q. het complex ontstaan, dan dragen de partijen samen actief bij aan een goede oplossing. Aanvullende samenwerking wordt dan gevonden in bijvoorbeeld buurtbemiddeling, ggz, maatschappelijk werk, welzijn en/of gemeente. In een regionaal convenant tussen gemeente, corporatie en politie zijn hier afspraken over gemaakt.

Uitwerking

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt in de context van de huidige wet- en regelgeving en binnen de huidige mogelijkheden van de betrokken partijen. Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die merkbaar van invloed kunnen zijn op deze prestatieafspraken, dan gaan we hierover met elkaar in gesprek.

Wij vertrouwen erop dat deze uitwerking van de gezamenlijke gesprekken hebben geleid tot een gedragen consensus op de voorliggende afspraken uit de Prestatieafspraken 2024 en kijken uit naar de uitvoering en samenwerking.

Thema 1: Betaalbaarheid

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema betaalbaarheid																
1.1	Wet- en regelgeving leidend Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Passend toewijzen (naar inkomen)</p> <p>Fien Wonen wijst 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de doelgroep van beleid, waarbij de inkomensgrens leidend is. Hier volgt zij de geldende toewijzingsregels, welke ze jaarlijks indexeert. Maximaal 15% wordt aan 'vrije ruimte' benut als hier volkshuisvestelijk aanleiding voor is.</p> <p>Voor 2024 zijn de DAEB- inkomens grenzen als volgt: <u>Eenpersoonshuishouden:</u> € 47.699 <u>Meerpersoonshuishouden:</u> € 52.671</p> <p>Passend toewijzen houdt in dat met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. De inkomensgrens voor passend toewijzen 2024 zijn als volgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Huishoudtype</th> <th>Inkomen</th> <th>Toewijzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td>€ 27.725</td> <td rowspan="2">Minimaal 85%</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td>€ 37.625</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonsouderenhuishouden</td> <td>€ 27.225</td> <td rowspan="2">Maximaal 15%</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonsouderenhuishouden</td> <td>€ 36.675</td> </tr> <tr> <td>Alle huishoudtypes</td> <td>Hoger dan doelgroep grenzen</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Maximaal 15% wordt aan 'vrije ruimte' benut als hier volkshuisvestelijk aanleiding voor is.</p>	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen	Eenpersoonshuishouden	€ 27.725	Minimaal 85%	Meerpersoonshuishouden	€ 37.625	Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 27.225	Maximaal 15%	Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 36.675	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroep grenzen	
Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen																
Eenpersoonshuishouden	€ 27.725	Minimaal 85%																
Meerpersoonshuishouden	€ 37.625																	
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 27.225	Maximaal 15%																
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 36.675																	
Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroep grenzen																	
1.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Toewijzing vrije ruimte</p> <p>Corporatie, gemeente en huurdersorganisatie spreken af dat de vrije ruimte die Fien Wonen heeft bij toewijzing van woningen 15% is. Zo voorkomen we dat er woningzoekenden tussen wal en schip vallen, is er extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en kunnen we gevarieerde buurten en leefbaarheid blijven versterken. Daarbij hoort dat we ons samen blijven inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning. Daarnaast houdt Fien Wonen de wettelijke regels aan met betrekking tot voorrangsgroepen. Fien Wonen kijkt in samenwerking met de gemeente naar mogelijkheden in het toewijzen met lokale voorrang.</p>																

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema betaalbaarheid
1.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	Maatwerk Naast passend toewijzen past Fien Wonen maatwerk toe in situaties waarin de huurder door bijvoorbeeld verandering of verlies van inkomen, betaalbaarheidsproblemen heeft. Indien een bredere oplossing voor handen ligt, dan pakt zij dit samen met de gemeente op.
1.4	Gemeente HRHG Fien Wonen	Woonkostentoeslag Het aanvragen en mogelijk verstrekken van een woonkostentoeslag (financiële ondersteuning voor huishoudens met inkomensterugval welke (nog) niet in aanmerking komen voor huurtoeslag) loopt via de regionale Sociale Dienst Drechtsteden (SDD).
1.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	Jaarlijkse huurverhoging Fien Wonen hanteert het Rijksbeleid als basis.
1.6	Fien Wonen HRHG Gemeente	Inkomensafhankelijke huurverhoging Fien Wonen kan de Inkomensafhankelijke huurverhoging inzetten voor huurders wiens inkomen de inkomensgrenzen voor de sociale huursector overstijgt. Hierin volgt zij het Rijksbeleid; ook voor wat betreft de inkomensgrenzen. De meeropbrengsten van de inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging zet Fien Wonen in op de verduurzaming van haar voorraad, het plegen van onderhoud en het bouwen van nieuwbouwwoningen.
1.7	Fien Wonen HRHG Gemeente	Rapportage woonruimteverdeling Fien Wonen verstrekt in ieder geval half jaarlijks informatie aan Gemeente en HRHG over de cijfers van de woonruimteverdeling binnen Woongaard en specifiek voor Hardinxveld-Giessendam. We maken in Q3-2024 nadere afspraken over welke informatie structureel aangeleverd wordt.. Cijfers rondom huisvesting van de taakstelling statushouders zijn in ieder geval ook in deze rapportage zichtbaar. Partijen evalueren deze cijfers éénmaal per jaar.

Thema 2: Beschikbaarheid

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema beschikbaarheid
2.1	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Beleid Fien Wonen</p> <p>Fien Wonen heeft Q4-2023 haar portefeuillestrategie herijkt voor de periode 2023-2035. Dit doet zij éénmaal per 4 jaar. In de opbrengst ziet zij een toenemende vergrijzing, meer kleinere huishoudens, een behoefte aan doorstroming en een toenemend aantal toetreders (statushouders, uitstroom zorg en beschermd wonen) op de woningmarkt.</p> <p>De uit de portefeuillestrategie voortvloeiende nieuwbouwbehoefte is 280 woningen met voornamelijk typologie in levensloopbestendige woningen voor kleine(re) huishoudens. De Woondeal (NPA) brengt vooralsnog een extra toevoeging van 290 woningen mee, en een relatieve opgave in de middenhuur.</p>
2.2.	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Woonbeleid en -visie gemeente HG</p> <p>De gemeente is verantwoordelijk voor actueel woonbeleid. Hierin wordt vastgelegd wat de ambities zijn en welke opgaven en prioriteiten gezien worden. Het huidige beleid van de gemeente (Lokale paragraaf Bouwen 2022) is gericht op behoud van de sociale huurvoorraad. Tegelijkertijd ziet de gemeente de krapte op de sociale huurmarkt toenemen en hebben het Rijk en de Provincie Zuid-Holland beleid vastgesteld om meer sociale huurwoningen te gaan realiseren. Vanuit de regio Drechtsteden wordt in 2024 een woningmarktanalyse uitgevoerd waaruit ook volgt wat de woningbouwbehoefte is voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Op basis van dit onderzoek en met in achtneming van het beleid van het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de woondeal zal de gemeente haar woonbeleid herijken. Fien Wonen en de huurdersraad worden hierbij betrokken.</p> <p>In een huisvestingsverordening (in het geval van Hardinxveld-Giessendam gaat het nu om een urgentieverordening) legt de gemeente vast hoe de schaarse woonruimte verdeeld wordt: wie komt in aanmerking voor urgentie en wie krijgt er voorrang op wie. Een eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening stemt de gemeente af met Fien Wonen en de Huurdersraad.</p>

	Inzet partijen Akkoord/niet akkoord	Afspraken thema beschikbaarheid
2.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	Kwantitatieve opgave sociale huurwoningen Fien Wonen koerst aan op een maximale toevoeging van haar voorraad sociale huurwoningen. Zoals gemeld in 2.1 betekent dit volgens Fien Wonen een noodzakelijke substantiële groei van de voorraad. Daarom zet zij onder meer in op maximale verdichting bij transformatie van haar vastgoed en zoekt zij actief naar mogelijkheden voor nieuwbouw op nieuwe gronden. Zij wil graag haar opgave realiseren en werkt aan een uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad naar minstens 30% aandeel aan sociale huurwoningen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De Gemeente benadrukt dat het belangrijk is om bij verdichting voldoende aandacht te hebben voor parkeren en groen. Gemeente en Fien Wonen gaan bij nieuwe en lopende woningbouwprojecten - binnen de huidige mogelijkheden - op zoek naar het realiseren van een aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma.
2.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	Kwalitatieve transformatie van (een deel van) de woningvoorraad Fien Wonen en Gemeente zoeken continu naar een kwalitatieve transformatie van (een deel van) de woningvoorraad bij sloop met vervangende nieuwbouw, renovatie en verdichting. De focus ligt op de doelgroepen starters en senioren en de daarbij behorende uitwerking van woningtypologie (o.a. woninggrootte, huurprijs).
2.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	Projecten sloop-nieuwbouw en renovatie met verdichting 2024 Fien Wonen wil in ieder geval haar eigen locaties benutten voor het toevoegen van woningen middels verdichting. Fien Wonen en de gemeente zoomen nader in op de volledige bestaande voorraad in Hardinxveld-Giessendam en zoekt naar vernieuwingen. Zie hiervoor ook 2.8.
2.6	Gemeente HRHG Fien Wonen	Grondposities en grondprijs Bij nieuwbouwlocaties niet op eigen grond is de sociale grondprijs, overeenkomstig de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT), te weten € 15.993 (excl. BTW, prijspeil 2021) per kavel exclusief De Blauwe Zoom. Er is op dit moment geen grondprijs specifiek voor middenhuur. Mocht de gemeente na herijking (en naar aanleiding van de woningmarktanalyse) kiezen voor beleid op middenhuur, dan gaan we hierover het gesprek met elkaar aan. In de tussentijd is er ruimte voor gesprek over invulling van nieuwbouwvoorraad indien partijen van mening zijn dat differentiatie tussen sociale- en middenhuur een voorwaarde is voor een nieuwbouwproject. Als er rijksmiddelen beschikbaar komen om meer sociale huur te realiseren, bijvoorbeeld voor een financiële compensatie bij een programmawijziging op grond van derden, spannen gemeente en Fien Wonen zich in om deze middelen te krijgen en in te zetten voor het bereiken van de doelstelling uit de NPA.

	Inzet partijen Akkoord/niet akkoord	Afspraken thema beschikbaarheid
2.7	Gemeente HRHG Fien Wonen	Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam Fien Wonen is deelnemer van het Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam. Vrijkomend gemeentelijk vastgoed, vrijkomende locaties en nieuws op het gebied van projectontwikkeling in de gemeente worden zo veel mogelijk besproken in dit Bouwberaad. Alle deelnemers worden in de gelegenheid gesteld om mee te kunnen praten en interesse in gronden kenbaar te maken.
2.8	Fien Wonen HRHG Gemeente	Innovatie Partijen onderzoeken mogelijkheden tot creatieve en nieuwe woonvormen om de krapte op de woningmarkt te verlichten. Denk hierbij aan het ombouwen van (leegstaande) kantoorpanden, mogelijkheden tot optoppen of uitbuiken van bestaande flatcomplexen of het splitsen van bestaande woningen. De Gemeente benadrukt dat het belangrijk is om bij verdichting voldoende aandacht te hebben voor parkeren en groen. Ook wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn van lokale toewijzing en loting.
2.9	Fien Wonen Gemeente HRHG	Vraagbehoefte middeninkomens Huurders met een middeninkomen zijn aangewezen op woningen in het middenhuursegment. De verantwoordelijkheid voor woningen in het middenhuursegment ligt nog primair bij private/particuliere verhuurders. Gemeente kan eventueel met het woningbeleid sturen op extra aanbod in het middenhuursegment. In de herijking van het woonbeleid kan dit – mocht de woningmarktanalyse daar aanleiding toe geven – eventueel meegenomen worden. In 2024 komt er een wet in consultatie waarbij de minister de WWS-punten optrekt tot 187 punten. Dat houdt in dat de middenhuur daarmee gereguleerd wordt tot een maximale huurprijs van ongeveer € 1000. Fien Wonen ziet een toenemende vraag voor middenhuur. In samenwerking met de gemeente wil zij zich inzetten om deze groep ook te huisvesten. Huisvesting voor de primaire doelgroep blijft de kernopgave.
2.10	Fien Wonen Gemeente HRHG	Wet Versterking Regie Volkshuisvesting Met de wet Versterking Regie Volkshuisvesting zorgt BZK ervoor dat overheden het juiste gereedschap hebben om nu en in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Naar verwachting treedt deze medio 2024 in werking. Partijen committeren zich aan de uitvoering hiervan.
2.11	Fien Wonen Gemeente HRHG	Parkeernormen De gemeente is momenteel bezig met een parkeeronderzoek om de huidige lokale parkeernormen tegen het licht te houden. Fien Wonen vraagt de gemeente om flexibiliteit ten aanzien van parkeernormen in de relatie tot de haalbaarheid van woningbouwprojecten.

	Inzet partijen Akkoord/niet akkoord	Afspraken thema beschikbaarheid
2.11	Fien Wonen Gemeente HRHG	Afspraken ontwikkelaars Gemeente en Fien Wonen gaan bij nieuwe en lopende woningbouwprojecten - binnen de huidige mogelijkheden – in gesprek met ontwikkelaars om een aandeel sociale huurwoningen toe te voegen aan de plannen. Dit geldt ook voor middenhuur, mocht de woningmarktanalyse en hierop volgende herijking van het woonbeleid daar aanleiding toe geven. Conform de landelijke richtlijnen gaat Fien Wonen uit van een minimaal aandeel van 30% sociale huur.

Thema 3: (Bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord	Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning	
3.1	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Vergunninghouders</p> <p>Fien Wonen huisvest in eerste instantie het aantal vergunninghouders uit de wettelijk opgelegde taakstelling van Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Voor de eerste helft 2024 betreft de taakstelling 20 personen. Voor deze groep wordt bekeken of er ook een andere manier van verhuren aangewend kan worden; bijvoorbeeld kamergewijze verhuur. In het geval dat de druk op de sociale huurmarkt te fors wordt, wordt er bestuurlijk door Fien Wonen een signaal afgegeven en volgt hierover een gesprek.</p>
3.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Woonwagenbeleid</p> <p>Het opstellen van standplaatsen-/woonwagenbeleid is een taak van gemeente. De gemeente levert Q1-2024 een behoefteonderzoek op met als doel het aantal wachtenden in kaart te brengen. Fien Wonen houdt een wachtlijst bij. Voor eventuele toewijzingen dienen criteria bepaald te worden welke landen in een te vormen woonwagenbeleid. Fien Wonen verhuurt 6 standplaatsen aan de Rijnstraat.</p>
3.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Doorstroombeleid</p> <p>Fien Wonen heeft in Q1-2024 haar doorstroombeleid vastgesteld. Doorstroming is van belang zodat zoveel mogelijk mensen in een passende woning wonen (op basis van . levensfase en inkomen). De groep senioren is een van de doelgroepen die hierbij een belangrijke rol vervullen. Fien Wonen heeft een actief regisserende rol hierin en roept partijen op tot samenwerking. Aan de gemeente vraagt zij mogelijkheden tot subsidie; in geld en/of in helpende handen.</p> <p>Fien Wonen streeft in Hardinxveld-Giessendam minimaal <u>6</u> huishoudens per jaar te begeleiden in het kader van doorstroming. Hiervoor dient onder andere passende typologie aan nieuwbouw toegevoegd te worden aan de sociale huurvoorraad.</p>
3.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Inwoner-/ouderinitiatieven</p> <p>Fien Wonen ziet het als één van haar taken om geschikte huisvesting aan te bieden aan mensen met een kleine of grotere zorg- of ondersteuningsbehoefte. Fien Wonen wil deze doelgroep (zelfstandige) woonruimte aanbieden met afspraken over ambulante begeleiding door een zorgaanbieder, zo mogelijk in samenwerking met bewoners en/of hun vertegenwoordigers (zoals ouders bij een ouderinitiatief). Hierover maken we regionale afspraken binnen de Drechtsteden.</p>

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning
3.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	Woonzorgvisie De gemeente is voornemens om een brede woonzorgvisie op te stellen en start hier in 2024 mee. Gezocht wordt naar een passende samenwerkingsvorm om met de verschillende partners (Fien Wonen, de huurdersraad, zorgpartijen etc.) tot een gedragen visie te komen.
3.6	Fien Wonen HRHG Gemeente	Time-outwoning Fien Wonen verhuurt een woning aan Gemeente die deze inzet als time-outwoning voor acute (crisis)opvang. Fien Wonen en Gemeente spreken af om de time-outwoning ook in 2024 (en verder) in te zetten.

<p>3.7</p>	<p>Fien Wonen HRHG Gemeente</p>	<p>Contingent afspraken Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG) Drechtsteden</p> <p>Voor 2024 is door de gemeente, ism Fien Wonen, het volgende bod voor HKG gedaan:</p> <p><i>Actielijn 1: Preventie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzame inzet wijk-GGD, 0.44 fte. - Duurzame inzet waakvlamondersteuning, circa 1 fte verdeeld over meerdere medewerkers. Sociaal werkers onderhouden periodiek waakvlamcontact met kwetsbare inwoners (psychische kwetsbaarheid, Licht Verstandelijk Beperkten, verslaving) ter voorkoming van afglijden. Deze medewerkers kunnen ook worden ingezet voor beschermd thuis. - Duurzame inzet ouderenconsulent. Huisartsen, ouderenconsulent en welzijn werken samen voor de doelgroep kwetsbare ouderen. - Fien Wonen levert inzet op preventie (zowel algemeen als specifiek) binnen haar woningbezit door 1,5 Fte wijkbeheer en inzet van 0.5 Fte senior woonconsulent + woonconsulent sociaal. - Samenwerking op woonoverlast tussen Fien Wonen, sociaal team, wijk-GGD en welzijnsorganisatie. - Vanaf 2024 inzet op extra jongerenwerker in de gemeente die outreachend werkt. - Start "Mentiek" in 2024 (opdracht "mentaal gezondheidscentrum" uit het IZA): als samenwerkend netwerk van sociaal domein, GGZ en huisartsen voeren we verkennende gesprekken met inwoners met psychosociale problematiek dat zich uit op meerdere leefgebieden. Het verkennend gesprek is een gezamenlijke, brede intake waaruit een advies volgt. Doelen: effectievere en efficiëntere inzet van ondersteuning; het ombuigen van patiëntenstromen met als doel het voorkomen van (zwaardere) zorg. <p><i>Actielijn 2: Bevorderen doorstroom binnen Beschermd Wonen // Actielijn 3: Bevorderen doorstroom binnen de Opvang</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkenning tussenvoorziening voor jongeren: tijdelijk wonen voor jongeren met een rugzak. Doelgroep nader te bepalen. We zoeken binnen de gemeentegrens naar een locatie voor deze doelgroep. - Fien Wonen biedt haar 10 woningen aan de Rijnstraat 1 blijvend aan aan autistische jongeren, dit is een lopend project met Place 4 me. - Huidige crisiswoning/time-outwoning met 3 plaatsen: bij leegstand zetten we 1 kamer in de time-outwoning open voor de regio. <p>Contingentafspraken</p> <p>We zetten de contingentafspraken voort, min housing first (uitstroom dak- en thuislozenopvang), mits voldaan wordt aan de voorwaarde van "gelijk speelveld" tussen Drechtsteden en Alblasserwaard m.b.t. voorrangsregels/urgentie. Het toekennen van een urgentie op grond van de hardheidsclausule conform de voorrangs-/urgentieregeling is ook onderdeel van het contingent. Fien Wonen conformeert zich aan de afspraken van de HKG en de urgentieverordening.</p>
<p>3.8</p>	<p>Fien Wonen HRHG Gemeente</p>	<p>Maatwerk overige aandachtsgroepen en minder validen</p> <p>Fien Wonen en Gemeente zetten zich samen in voor de doelgroepen waar maatwerk voor nodig is.</p>

	Inzet partijen Akkoord/niet akkoord	Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning
		<p>Partijen blijven -binnen wettelijk gestelde kaders- zoeken naar woonruimte voor deze doelgroepen door bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten, tijdelijk wonen met gemeenschappelijke voorzieningen en het realiseren van extra woonruimte.</p> <p>Indien zich een geschikte kans voordoet, werken gemeente, Fien Wonen en (vertegenwoordigers van) de toekomstige bewoners en de Huurdersraad deze gezamenlijk uit, rekening houdend met eenieders verplichtingen, rol en verantwoordelijkheid.</p> <p>Fien Wonen biedt MIVA-woningen ('minder validen') woningen bij mutatie aan via Woongaard en brengt gemeente ervan op de hoogte dat er een MIVA-woning vrijgekomen is zodat gemeente huishoudens die voor deze woning in aanmerking komen kan attenderen op deze woning. Voornemen is dat WMO-voorzieningen in de woning blijven en de woning opnieuw verhuurd wordt aan iemand voor wie de woning geschikt is.</p>
3.9	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Samenwerking bij kwetsbare huurders</p> <p>Fien Wonen en Gemeente werken samen bij kwetsbare inwoners die, naast passende huisvesting, ook zorg/begeleiding nodig hebben. Hiervoor zijn op regionale schaal afspraken vastgelegd in de 'Regionale Samenwerkingsafspraken Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden en Alblasserwaard 2022-2025'. Partijen monitoren de samenwerking en bespreken dit in het bestuurlijk overleg tussen Gemeente en Fien Wonen.</p>
3.10	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>WMO</p> <p>In de tweede helft van 2024 zal tussen gemeente (WMO), Sociale Dienst Drechtsteden en Fien Wonen een overleg plaatsvinden over werkafspraken rondom de WMO. De werkwijze rondom de inzet van MIVA-woningen ('minder validen') is ook onderdeel van deze te maken afspraken.</p>
3.11	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Voorlichting en voorzieningenwijzer</p> <p>Alle partijen ondersteunen het belang van goede voorlichting, doorverwijzing en juiste begeleiding van kwetsbare inwoners of inwoners met een betalingsachterstand. De gemeente werkt aan een vernieuwing van haar website om een beter inzicht te geven in de verschillende voorzieningen en loketten waar inwoners terecht kunnen. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van Geldfit. Dit is een loket waar inwoners advies kunnen krijgen over geld (zorgen, uitkeringen, budgetteren etc.). Het eveneens gebruik van de Voorzieningenwijzer (https://www.devoorzieningenwijzer.nl/) als extra informatiebron heeft een voorkeur van de HRHG en Fien Wonen.</p>

Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Inzet partijen		Afspraken thema duurzaamheid
Akkoord/niet akkoord		
4.1	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Energie label/energie index/gebouwen energieprestatie</p> <p>Fien hanteert de volgende uitgangspunten voor haar MJB ten opzichte van duurzaamheid. Deze zijn verankerd in het Fien Future Friendly programma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2035 is er geen CO₂ uitstoot meer. • In 2026 hebben alle huurders van Fien Wonen een isolatiepakket tot Standaard aangeboden gekregen. Dit uitgangspunt reeds ingerekend in de MJB. Concreet zal 65% van de voorraad transitie-gereed zijn. Vanaf 2026 zal Fien de na-rooi uitvoeren. • Tot 2026 zal Fien Wonen op experimentele basis energietransitie uitvoeren in haar voorraad. De wens is om 2% biobased woningen in de voorraad te hebben. Daarnaast willen we graag de CO₂ reductie stimuleren door ook bij renovatie en verduurzaming rekening te houden met bio based materialen volgens Fien Future Friendly. In de periode 2026-2035 wordt de energietransitie ingepland. • Vanaf 2026 vervangt Fien Wonen reguliere installaties voor hybride warmtepompen. <p>Doordat de nationale prestatieafspraken op sommige punten minder ambitieus zijn dan het eigen beleid zal Fien Wonen in haar MJB toetsen of op de voorgenomen ambities een aanpassing noodzakelijk is. Dit betekent een concrete herijking van de ambities van Fien Wonen op het thema duurzaamheid ten gunste van één van de andere thema's.</p>
4.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Transitie Visie Warmte</p> <p>Gemeente neemt de regierol in de warmtecoalities zoals vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. Voor de uitvoering van deze Transitie Visie Warmte is Fien Wonen een partner. Fien Wonen participeert in de warmtecoalities en betreft haar huurders hier ook in. Gemeente en Fien Wonen blijven in gesprek over concretisering van de bijdrage in de realisatie van de daadwerkelijke transitie uit de Transitie Visie Warmte 2021 (vastgesteld in september 2021). De gemeente heeft voor de concretisering van de visie een Warmteplan opgesteld. De verwachting is dat dit voor de zomer vastgesteld wordt. Partijen conformeren zich aan de uitvoering van dit plan. De gemeente en Fien Wonen voeren n.a.v. dit warmteplan structureel overleg over de uitvoering.</p>
4.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Monitor CO₂ neutrale woningvoorraad</p> <p>Partijen hebben de wens om in beeld te brengen hoeveel CO₂ er bespaard wordt. Gemeente en Fien Wonen onderzoeken de mogelijkheden om de resultaten van CO₂-reductie van Fien Wonen te betrekken bij de bestaande monitor van het Regionale Energie Loket.</p>

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema duurzaamheid
4.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Klimaatadaptie</p> <p>De Regionale adaptatiestrategie (RAS) beschrijft - als strategie - hoe de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt voorbereid op, én aangepast aan de gevolgen van klimaatverandering. Het is de basis voor samenwerking met andere overheden, inwoners, ondernemers en organisaties. Woningcorporaties, met vaak een grote woningvoorraad, zijn onmisbaar bij dit vraagstuk. Gemeente ziet Fien Wonen, gelet op haar woningvoorraad in Hardinxveld-Giessendam, dan ook graag als gesprekspartner aan tafel om dit lokaal op te pakken.</p> <p>Fien Wonen heeft in haar beleid opgenomen dat klimaat adaptieve maatregelen kunnen worden uitgevoerd mits het niet meer dan 10% duurder is. Gezien de brede inzet van Fien Wonen op veel terreinen zal Fien Wonen geen trekkersrol op zich nemen op dit gebied. Uiteraard sluit zij graag aan bij initiatieven.</p>
4.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Geen huurverhoging na isolatiemaatregelen</p> <p>Fien Wonen rekent geen individuele huurverhogingen bij toepassing van isolerende maatregelen door bij de zittende huurders.</p>
4.6	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Zonnepanelen</p> <p>Er zijn reeds 1231 woningen kosteloos voorzien van zonnepanelen in Hardinxveld-Giessendam. In de periode 2024 t/m 2027 staan 406 woningen begroot voor zonnepanelen.</p> <p>(nb: Project Sluisweg, Prinses Marijkestraat, Lange Wei/Rembrandthof staan hier niet bij vanwege de interne projectvorming)</p>
4.7	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Informatievoorziening en participatie</p> <p>De gemeente communiceert haar plannen voor verduurzaming, warmte- en energietransitie naar alle inwoners, in nauw overleg met Fien Wonen en huurdersorganisatie.</p> <p>Gemeente, Fien Wonen en huurdersorganisatie informeren huurders over regelingen om energielasten deels te compenseren en mogelijkheden om te verduurzamen (waaronder: duurzaam bouwloket, brieven, website, et cetera). Fien Wonen, gemeente en huurdersorganisatie ontwikkelen kennis en ervaring op basis van pilots, kennissessies en eigen onderzoeken. Zij delen nieuwe inzichten met elkaar.</p>

Thema 5: Leefbaarheid en wijkbeheer

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken leefbaarheid en wijkbeheer
5.1	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Welzijns- en vrijwilligerswerk</p> <p>In 2024 werken we samen met partners op het vlak van praktische ondersteuning zoals uitvoering van bijv. tuinonderhoud, organisatie van vrijwilligerswerk, initiatieven op maatschappelijk vlak en hulp bij (tijdelijke) verhuizing bij renovaties.</p>
5.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Buurtinitiatieven</p> <p>Gezamenlijk kijken we naar het 'sponsoren' van buurtinitiatieven die samenhang in buurten versterken. Buurten en bewoners kunnen zowel bij de gemeente als bij Fien Wonen dergelijke initiatieven aanvragen die de leefbaarheid dan wel sociale samenhang in de buurt ten goede komen.</p> <p>Fien Wonen en de gemeente communiceren dit breed middels nieuwsberichten via de geijkte kanalen.</p>
5.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Leefbaarheid en wijkbeheer</p> <p>Fien Wonen en gemeente investeren samen op veilige, schone en leefbare buurten. Voor 2024 heeft Fien Wonen zo'n € 84.000 beschikbaar. Hierin is onder andere een bijdrage opgenomen voor Buurtbemiddeling, maar ook voor onder andere de inzet van de wijkbeheerders, wijktafels, 'Tent in de Wijk', Praatjestafel en aanpak woonoverlast. Ook de gemeente stelt via Servanda geld beschikbaar voor Buurtbemiddeling.</p> <p>Het wijkbeheer voor Hardinxveld-Giessendam wordt uitgebreid van 36 naar 52 uur per week. Daarnaast is er zoveel mogelijk vaste inzet op het gebied door inzet van een senior Wonen, wijkbeheerder en sociaal beheerder.</p> <p>De signaleringsfunctie -ogen en oren in de wijk- wordt optimaal door wijkbeheerders en handhavers benut. Er wordt aandacht gegeven aan voorlichting voor bewoners; waar meld je een signalering? Dit kan in magazines, website en lokale krant.</p>
5.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Aanpak aandachtswijken</p> <p>Partijen werken samen een wijkaanpak uit voor aandachtswijken en geven uitvoering aan de in de aanpak beschreven acties. Andere organisaties (zoals politie en welzijnswerk) worden hier ook bij betrokken. Samen vormen zij het Wijkteam.</p> <p>Op regionaal niveau is een samenwerkingsconvenant (tussen gemeente, corporatie en politie) opgesteld voor de aanpak van woonoverlast en deze wordt naar verwachting dit jaar geactualiseerd</p>
5.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Groen</p> <p>Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie onderschrijven het belang van voldoende groen in de woonomgeving, en nemen in hun gebiedsprogramma's acties op die gericht zijn op het behouden of uitbreiden van groen in de omgeving. Gemeente en Fien Wonen gaan in gesprek over de invulling en optimalisatie van openbaar groen en mogelijke gezamenlijke investeringen.</p>