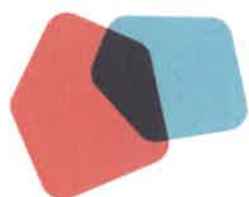




Gemeente
Hardinxveld-Giessendam



fien
wonen

HUURDERSRAAD
Hardinxveld-Giessendam



Thuis in Wonen

Prestatieafspraken 2023
Hardinxveld-Giessendam

28 februari 2023

Inleiding

Op 30 juni 2022 hebben Aedes, het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Woonbond en VNG de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Met de ondertekening van de prestatieafspraken vervalt de verhuurdersheffing vanaf 2023. Maar daar staan behoorlijk wat afspraken over de investeringen van de sector tegenover. Deze afspraken liggen vast tot 2025. Er zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

Vanzelfsprekend hebben deze afspraken direct invloed op het beleid en handelen van Fien Wonen en de gemeente. Deze ziet u ook verwerkt in deze Prestatieafspraken 2023 Hardinxveld-Giessendam.

Op een aantal onderdelen is het nog niet duidelijk hoe het Rijk de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken gaat borgen.

Fien Wonen heeft op 30 juni 2022 een Bod uitgebracht aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam ('Gemeente') en Huurdersorganisatie Hardinxveld-Giessendam ('HRHG') en daarbij om een zienswijze op dit bod gevraagd. Het Bod is de eerste stap om te komen tot prestatieafspraken 2023. In het Bod heeft Fien Wonen aangegeven op welke gebieden zij een prestatie kan en wil leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in het komende jaar. Vervolgens hebben deze beide partijen een Zienswijze uitgebracht die besproken zijn in de eerste onderhandeling op 27 september 2022.

Tijdens een aantal opvolgende bijeenkomsten danwel onderhandelingen hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden waarin de partijen steeds ingezet hebben op consensus op de voorliggende afspraken.

In dit document treft u nu het definitieve concept Prestatieafspraken 2023 voor Hardinxveld-Giessendam aan die partijen gezamenlijk op 28 februari 2023 hebben afgerond.

De Prestatieafspraken 2023 zijn 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 afspraak toegevoegde kolommen geven partijen aan het eens (**groen**) of niet eens (**rood**) te zijn over deze afspraak. De partij waarvan als **vetgedrukt** bij de afspraak opgevoerd staat, is leidend in de afspraak.

Omdat er jaarlijks opnieuw prestatieafspraken gemaakt worden, is een deel van de afspraken hetzelfde dan wel vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Wij vertrouwen erop dat de uitwerking van het Bod en de opvolgende onderhandelingen hebben geleid tot een mooie set aan afspraken voor de Prestatieafspraken 2023 en leiden tot gezamenlijke samenwerking en uitvoering.

Thema 1: Betaalbaarheid

Huurbeleid

Fien Wonen volgt de Nationale Prestatieafspraken, hanteert een gematigd huurbeleid en zet waar mogelijk verduurzaming in om de energierekening van haar huurders te verlagen.

Externe factoren

Diverse woonlasten zoals de prijs van energie en de belastingen en heffingen op energie liggen buiten het bereik van Fien Wonen, de gemeente en/of de huurders. Prijsstijgingen, zoals de extreme prijsstijgingen van energie van afgelopen maanden, zijn dus ook niet te beïnvloeden. Het verminderen van het energieverbruik na verduurzaming is wel een instrument om dit onderdeel van de woonlasten te beïnvloeden.

In de landelijke prestatieafspraken zijn de volgende uitgangspunten op het gebied van betaalbaarheid opgenomen:

- De huursomstijging is de komende 3 jaar 0,5 procentpunt lager dan de CAO-loonontwikkeling. De huurbevoorziening in 2024 is van de baan.
- Medio 2023 verlagen de corporaties voor huurders met een inkomen onder de 120% van het sociaal minimum de maandelijkse huur naar € 550,-. Dat betekent voor onze sector als geheel dat ca 22% van de huurders een eenmalige huurverlaging ontvangen tot aan de nieuwe huurprijs van € 550,-.
- Vanaf 2023 mag er geen vergoeding meer in rekening worden gebracht voor de verduurzaming. Dit betekent dat de vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord komt te vervallen. Dit betekent dat de labelafslag welke Fien in haar huurbeleid heeft vastgesteld en gekoppeld heeft aan de vergoedingentabel ook komt te vervallen. Fien heeft een besluit in voorbereiding om de labelkorting als onderdeel van ons huurbeleid af te schaffen. Daarmee komen de streefhuren per 1-1-2023 op de toewijzingscategorie grenzen te liggen.

Inzet partijen		Afspraken thema betaalbaarheid		
1.1	Wet- en regelgeving leidend	Passend toewijzen (naar inkomen) Conform de toewijzingsregels per 1 januari 2022, zal Fien Wonen tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep van beleid. Maximaal 15% 'vrije ruimte' wordt benut als hier volkshuisvestelijk aanleiding voor is.		
	Fien Wonen HRHG Gemeente	Doelgroep	Huishoudtype	Inkomen
		Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroep-grenzen
			Eenpersoonshuishouden	Tot € 40.765
			Meerpersoonshuishouden	Tot € 45.014
				Toewijzen
				Minimaal 85%
				Maximaal 15%

Inzet partijen		Afspraken thema betaalbaarheid
Akkoord / niet akkoord		
1.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	Passend toewijzen (naar inkomen), maatwerk Naast passend toewijzen past Fien Wonen maatwerk toe in situaties waarin de huurder door verandering of verlies van inkomen, betaalbaarheidsproblemen heeft.
1.3	Gemeente HRHG Fien Wonen	Woonkostentoeslag Het aanvragen en mogelijk verstrekken van een woonkostentoeslag (financiële ondersteuning voor huishoudens met inkomenssterfval welke (nog) niet in aanmerking voor huurtoeslag) loopt via de regionale Sociale Dienst Drechtsteden (SDD).
1.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	Jaarlijkse huurverhoging Fien Wonen volgt het landelijke beleid: De huurverhoging is de komende 3 jaar 0,5 procentpunt lager dan de CAO-loonontwikkeling.
1.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	Inkomensafhankelijke huurverhoging Fien Wonen rekent een Inkomensafhankelijke huurverhoging door bij huurders wiens inkomen te hoog is voor de sociale sector. Hierin volgen we het Rijksbeleid, ook voor wat betreft de inkomensgrenzen. De meeropbrengsten van de inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging zet Fien onder meer in op de verduurzaming van haar voorraad.
1.6	Fien Wonen HRHG Gemeente	Rapportage woonruimteverdeling Fien Wonen verstrekt halfjaarlijks informatie aan Gemeente en HRHG over de woonruimteverdeling Woongaard m.b.t. betaalbaarheid, beschikbaarheid en toewijzing.
1.7	Fien Wonen HRHG Gemeente	Nationale Prestatieafspraken In Q1 2023 is er duidelijkheid over de concrete effecten van de invoering van de nieuwe Nationale Prestatieafspraken. Dit kan leiden tot extra aanpassingen van het huurbeleid van Fien Wonen en instrumenten bij de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Bij de implementatie volgt Fien Wonen hierin het Rijksbeleid. Het Rijk heeft de huurgrens voor de huurverlaging voor lage inkomens inmiddels verhoogd tot € 575,03 kale huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum én een huurprijs van meer dan € 575,03 per maand. Uiterlijk 31 maart 2023 wordt het gesprek gevoerd over de implementatie van de Nationale Prestatieafspraken. Is er uiterlijk 31 maart 2023 nog geen duidelijkheid, dan wordt het gesprek gevoerd over hoe we hier dan mee omgaan.

Thema 2: Beschikbaarheid

We zien de druk op de woningmarkt toenemen. Van een relatief ontspannen markt is Hardinxveld-Giessendam aan het veranderen in een markt waar de doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (éénpersoons)/€ 45.014 (méépersoons), prijspeil 2022) steeds moeilijker een sociale huurwoning kan vinden. De zoektijd is opgelopen naar 1,8 jaar zoektijd (2022-1, Beschikbaarheidsmonitor Woongaard). Beschikbaarheid komt hierdoor als thema nadrukkelijker in beeld.

Bovendien vragen de Nationale Prestatieafspraken ons om een versnelling in de productie van betaalbare woningbouw. Deze is erop gericht de woningbouwproductie tot en met het jaar 2030 op te voeren en te versnellen. Eén van de doelstellingen/streven is dat twee derde in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, waarvan 30% sociale huurwoningen. Fien Wonen heeft deze Nationale Prestatieafspraken (NPA) getekend.

Fien Wonen en de huurdersorganisatie Hardinxveld-Giessendam koersen op 30% sociale huur in 2030. Komende jaren zal zich uitkristalliseren of dit haalbaar is, gegeven nieuwe wet- en regelgevingen en beschikbare grondposities. In Hardinxveld-Giessendam is er nu geen 30% aan sociale huurwoningen in de woningvoorraad.

Portefeuille- en complexstrategie Fien Wonen

Fien Wonen is haar portefeuillestrategie aan het herijken. In de herijkte portefeuillestrategie wordt de gewenste sociale huurvoorraad voor de komende jaren bepaald. De gewenste sociale huurwoningvoorraad is afgeleid van:

1. De demografische, maatschappelijke (decentralisatie en extramuralisering van bijzondere doelgroepen) en economische ontwikkelingen (diverse scenario's) in Hardinxveld-Giessendam.
2. De Nationale Prestatieafspraken zoals die in de provincie Zuid-Holland neerslaan.

De portefeuillestrategie is naar verwachting in Q1 2023 gereed. (Zie 2.1.)

Mogelijkheden (her)ontwikkeling

Fien Wonen heeft naast de bestaande vastgoedlocaties geen grondposities in Hardinxveld-Giessendam. Het aantal woningen dat Fien Wonen kan realiseren is daarmee beperkt omdat deze uitsluitend op eigen terrein, dus met verdichting op locatie, gerealiseerd kan worden. Het aantal woningen is afgelopen tien jaar afgenomen als gevolg van ruimtelijke eisen en een kwalitatieve uitwerking (sloop-nieuwbouw) woningen. Daarnaast heeft het verkoopbeleid van Fien de afgelopen jaren geleid tot een (beperkte) afname van de voorraad sociale huurwoningen. In 2012 bezat Fien Wonen 2125 woningen. In 2017 was dit aantal teruggelopen naar 2015 woningen. Vorig jaar bestond de voorraad sociale huurwoningen van Fien uit 2026 woningen. Al met al een teruggang van circa 100 woningen ten opzichte van 2012. (bron: Fien Wonen, openbare jaarverslagen) Fien Wonen verwacht vanuit de herijkte portefeuillestrategie wel een opgave in

het toevoegen van extra sociale huur. De focus bij projecten ligt op kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens waaronder jongeren en geschikte woningen voor senioren. Streven is om in ieder geval het negatieve saldo na sloop en verkoop terug te bouwen.

Grondposities en grondprijs

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft op dit moment geen grondposities. Het is voor Fien Wonen onmogelijk om sociale huurwoningen te realiseren met een commerciële kavelprijs welke door ontwikkelaars in rekening worden gebracht.

De volkshuisvestelijke opgaven ten aanzien van betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid vragen enorme investeringen van Fien Wonen. Fien Wonen is weliswaar primair verantwoordelijk voor de noodzakelijke groei van sociale huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam; zij kan dit echter niet bewerkstelligen zonder de gemeente.

Wat betreft sociale grondprijzen sluit de gemeente aan bij de prijsafspraken binnen de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT), te weten € 15.993 (excl. BTW, prijspeil 2021) per kavel, met uitzondering van de Blauwe Zoom.

Bijsturen op beschikbaarheid

Oplopende zoektijden¹ zijn een indicatie van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Een zoektijd van 1 jaar is het eerste signaal. De drempelwaarde om sowieso in actie te komen is 1,5 jaar zoektijd. Wordt deze drempelwaarde overschreden, dan starten de gemeente, Fien Wonen en HRHG met het uitwerken van een gezamenlijk plan van aanpak om zoektijden te verlagen voor die doelgroepen en/of woningtype (EGW/MGW, huurprijsniveau) waar de zoektijd overschreden wordt. De huidige zoektijd is opgelopen naar 1,8 jaar (bron: Beschikbaarheidsmonitor).

Inzet partijen	Afspraken thema beschikbaarheid
Akkoord/niet akkoord	
2.1	
Fien Wonen	Beleid Fien Wonen
HRHG	Fien Wonen herijkt haar portefeuillestrategie. Daarin wordt onder meer duidelijk welke opgave aan extra nieuw te bouwen sociale huurwoningen Fien Wonen ziet voor de komende jaren. Dan wordt ook duidelijk of deze opgave te realiseren is met de nu bekende projecten. De resultaten van de portefeuillestrategie worden uiterlijk 31 maart 2023 met Gemeente en HRHG gedeeld en besproken. Daarbij wordt de geraamde opgave uit de portefeuillestrategie dan wel de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken voor Fien Wonen de inzet voor het gesprek over het gewenst aantal toe te voegen woningen.
Gemeente	In het geval dat er geen duidelijkheid is vóór 31 maart 2023 wordt er een gesprek gevoerd voor een nader plan van aanpak.

¹ De zoektijd is de periode waarin een woningzoekende actief op zoek geweest is naar een woning. De zoektijd wordt achteraf, na woningtoewijzing, bepaald aangezien dan bekend is hoe lang men gezocht heeft voordat men een woning gevonden had. Actief zoeken is gedefinieerd als het actief reageren op woningen.

Inzet partijen		Afspraken thema beschikbaarheid
Akkoord/niet akkoord		
2.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Kwantitatieve opgave sociale huurwoningen Fien Wonen koerst aan op een wensportefeuille in 2030. Met de kennis van nu betekent dit volgens Fien Wonen een noodzakelijke substantiële groei van de voorraad. Daarom zet Fien Wonen onder meer in op maximale verdichting bij transformatie van haar vastgoed en kijkt zij steeds naar mogelijkheden van toevoegingen aan de voorraad in nieuwbouw. Zo kan zij haar eigen bijdrage aan de NPA en de wensportefeuille gedeeltematig realiseren.</p>
2.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Kwalitatieve transformatie van (een deel van) de woningvoorraad Fien Wonen en Gemeente zoeken continu (waar we mogelijkheden zien) 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).</p>
2.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Projecten sloop-nieuwbouw en renovatie met verdichting 2023 Fien Wonen wil in ieder geval haar eigen locaties benutten voor het toevoegen van woningen middels verdichting. Fien Wonen gaat in 2023 de volgende projecten (verder) uitwerken en uitvoeren. HRHG heeft adviesrecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sluisweg: onderzoek naar het toevoegen van woningen in hofjes, middels verdichting op eigen grond (diepe achtertuinen). Het aantal woningen dat eventueel toegevoegd wordt, is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat er maximaal drie hoven gerealiseerd kunnen worden. - Frederikstraat: sloop 12 woningen, onderzoek nieuwbouw met mogelijke verdichting. Het aantal extra woningen is nog niet vastgesteld. Er ligt momenteel een voorstel van Fien Wonen aan de gemeente voor 19 woningen. - Renovatie Rembrandthof, zorgcomplex en 83 aanleunwoningen. Op dit moment lijkt er een mogelijke verdichting van 3 tot 6 woningen/studio's mogelijk.
2.5	Gemeente HRHG Fien Wonen	<p>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. 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.</p>

Afspraken thema beschikbaarheid	
Inzet partijen	Akkoord/niet akkoord
2.6	<p>Gemeente HRHG</p> <p>Fien Wonen</p> <p>Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam Fien Wonen is deelnemer van het Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam. Vrijkomend Gemeentelijk vastgoed en vrijkomende locaties worden zo veel mogelijk besproken in dit Bouwberaad. Hierdoor worden alle deelnemers in de gelegenheid gesteld om mee te kunnen praten. De uiteindelijke beslissing m.b.t. gemeentelijk vastgoed ligt bij de gemeenteraad waarbij rekening wordt gehouden met de Visie op Maatschappelijk Vastgoed.</p> <p>Bijsturen op beschikbaarheid Partijen evalueren één keer per half jaar de voortgang in de volkshuisvestelijke opgave. Dit gebeurt op basis van de rapportage woningmarktgegevens zoals beschreven onder 1.6 'rapportage woonruimteverdeling'. De drempelwaarde om in actie te komen is 1,5 jaar zoektijd. Wordt deze drempelwaarde overschreden, dan wordt gestart met het uitwerken van een plan van aanpak om zoektijden te verlagen voor die doelgroepen en/of woningtype waar de zoektijd overschreven wordt. Volgens de laatste Beschikbaarheidsmonitor (Woongaard) is de huidige zoektijd opgelopen tot 1,8 jaar. Fien Wonen en de gemeente stellen in 2023 een plan van aanpak op om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten. Naar verwachting starten we hier in Q2-2023 mee.</p> <p>Vraagbehoefte middeninkomens Huurders met een middeninkomen zijn aangewezen op woningen in het middenhuursegment (huurprijzen vanaf € 752,33 tot circa € 1.000,-). De verantwoordelijkheid voor woningen in het middenhuursegment ligt primair bij private/particuliere verhuurders. Gemeente kan met het woningbouwprogramma sturen op extra aanbod in het middenhuursegment. Gemeente probeert primair met marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers) afspraken te maken om het aandeel woningen in het middenhuursegment te vergroten. Conform de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken en de eigen portefeuillestrategie wil ook Fien Wonen haar steentje bijdragen in de opgave middenhuur om de vragende doelgroepen te bedienen.</p> <p>Woonruimteverdeling In 2023 wordt er gekeken naar experimenten op het gebied van eerlijke verdeling van woonruimte en het verder laten aansluiten van huurprijzen en inkomens. De gemeente biedt Fien Wonen en HRHG een voorstel aan voor lokaal maatwerk op grond van de gewijzigde Huisvestingswet (nog in voorbereiding) op het gebied van bijvoorbeeld voorrang voor mensen met cruciale beroepen of een huurpuntenstelsel met lokale voorrang. Dit voorstel wordt ultimo Q2 met partijen besproken waarna uitvoering gegeven wordt aan punten waar consensus over is. Om kanselijkheid te vergroten staat Fien Wonen open voor experimenten met lotingen en het evalueren van het reeds ingezette twee huren-beleid. Dit zal onderdeel uitmaken van het plan van aanpak zoals dat onder 2.7 genoemd is.</p>
2.7	<p>Fien Wonen HRHG</p> <p>Gemeente</p>
2.8	<p>Fien Wonen</p> <p>Gemeente HRHG</p>
2.9	<p>Fien Wonen</p> <p>Gemeente HRHG</p>

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

Er komen steeds meer kwetsbare mensen in reguliere woningen. Het gaat om huishoudens die te maken hebben met een of meerdere gezondheidsproblemen, die sociaaleconomische achterstanden hebben of die meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving. Voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking is het wonen in een intramurale woonvorm niet meer vanzelfsprekend. Het Rijksbeleid is erop gericht dat ook deze mensen zelfstandig wonen, met begeleiding.

Ouderen blijven langer thuis wonen. Het verzorgingshuis is niet meer toegankelijk voor hen. Het is thuis, eventueel met zorg aan huis, of wonen in een verpleeghuis als het echt niet meer anders kan.

Doorstroming is belangrijk om ervoor te zorgen dat iedereen woont in een woning die past bij de levensfase en het inkomen. Fien Wonen noemt dit levensloopbestendig wonen in de buurt. Voor gezinnen gaat het om een woning met voldoende ruimte voor ouder(s) en kind(eren). Voor senioren en mensen met een fysieke beperking, gaat het bijvoorbeeld om een gelijkvloerse woning waarmee het mogelijk is om (langer) thuis te kunnen blijven wonen. Met de doorstroming van senioren, komen gezinswoningen vrij.

Elke organisatie heeft haar eigen taken en verantwoordelijkheden bij kwetsbare inwoners. Fien Wonen is primair verantwoordelijk voor huisvesting. Samen met de gemeente en de zorginstellingen wordt het wonen voor die mensen ook mogelijk gemaakt. Fien Wonen heeft tevens een signalerende en verbindende rol omdat Fien Wonen 'achter de voordeur' komt bij haar huurders. Het faciliteren van ondersteuning (indiceren en doorverwijzen) is een taak van Gemeente. Regie op Wmo vindt vanuit de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) plaats. Zorgpartijen (geen medeondertekenaars van de prestatieafspraken) zijn verantwoordelijk voor zorg en begeleiding. Samenwerking is essentieel. Zo moeten signalen van zorg een vervolg krijgen waarbij meer organisaties een rol krijgen.

In 2020 zijn Gemeente en Fien Wonen succesvol een 'crisiswoning' gestart, als pragmatisch antwoord voor mensen in een nood situatie met (dreigende) dakloosheid. Een mooi voorbeeld om mensen echt verder te helpen, in de lokale context en met oog voor de mens. In 2023 zetten wij dit initiatief graag door.

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning
3.1	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Vergunninghouders Fien Wonen huisvest het aantal vergunninghouders uit de wettelijk opgelegde taakstelling van Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Voor de eerste helft 2023 betreft de taakstelling 23 personen. Voor deze groep wordt bekeken of 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 een signaal afgegeven en volgt hierover een gesprek.</p> <p>Woonwagengebeleid Voor een standplaatsen-/woonwagengebeleid is het van belang om de behoefte aan standplaatsen te weten. Dit kan door het bijhouden van een wachtlijst (de wachtlijst wordt door Fien Wonen bijgehouden). Voor de toewijzing moeten criteria worden vastgesteld. Het opstellen van standplaatsen-/woonwagengebeleid is een taak van gemeente.</p> <p>Senioren/doorstroombeleid Partijen zijn zich ervan bewust dat doorstroming van belang is om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk mensen wonen in een woning die past bij de levensfase en het inkomen. De groep senioren is een van de doelgroepen die hierbij een belangrijke rol vervullen. Verhuizingen van senioren zijn mede afhankelijk van een geschikt (gelijkvloers) woningaanbod (bestaande voorraad en nieuwbouw), het inkomen (en vermogen) van senioren en (maatwerk) woningtoewijzing. Partijen werken toe naar een set van maatregelen om doorstroming te bevorderen. In 2023 wordt er een 'doorstroomcoach' aangesteld en wordt het doorstroombeleid geïmplementeerd. De gemeente en Fien Wonen kijken naar mogelijkheden in kostenverdeling hiervan.</p>
3.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	
3.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	
3.4	Fien Wonen HRHG Gemeente	<p>Inwoner-/ouderinitiatieven Fien Wonen ziet het als één van haar taken om geschikte huisvesting² aan te bieden aan mensen met een 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). Als een initiatief zich aandient of lijkt aan te dienen, gaan gemeente, Fien Wonen en (vertegenwoordigers van) de toekomstige bewoners en de Huurdersraad met elkaar in gesprek over de voorwaarden voor de uitwerking en realisatie van het initiatief. Denk bijvoorbeeld aan de hofjes in de Sluisweg waarbij een initiatief kan leiden tot het samenbrengen van specifieke doelgroepen.</p>

² Het gaat om wonen met (ambulante) begeleiding, in de stijl van Place4Me. Het gaat niet om beschermd wonen of maatschappelijke opvang.

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning
3.5	Fien Wonen HRHG Gemeente	Crisiswoning Fien Wonen verhuurt een woning aan Gemeente die deze inzet als crisiswoning voor acute (crisis)opvang. Fien Wonen en Gemeente spreken af om de crisiswoning ook in 2023 (en verder) in te zetten.
3.6	Fien Wonen HRHG Gemeente	Contingent afspraken Conform de contingent afspraken uit de agenda Huisvestingsagenda Kwetsbare Groepen (HKG) stelt Fien Wonen in 2023 huisvesting beschikbaar. Het aantal woningen dat in 2023 nodig is in Hardinxveld-Giessendam is nog niet bekend. Het toekennen van een urgentie op grond van de hardheidsclausule conform de voorraangs-/urgentieregeling is onderdeel van het contingent. De urgentieverordening is vastgesteld. Fien Wonen conformeert zich aan de afspraken van de HKG. Binnen de gemeente dient de besluitvorming nog doorlopen te worden.
3.7	Fien Wonen HRHG Gemeente	Maatwerk overige aandachtsgroepen Fien Wonen en Gemeente zetten zich in voor de doelgroepen waar maatwerk voor nodig is. Partijen blijven zoeken naar woonruimte voor deze doelgroepen zoals tijdelijke verhuur (tijdelijke huurcontracten), tijdelijk wonen met gemeenschappelijke voorzieningen en het realiseren extra woonruimte. Indien zich een kans voordoet, werken gemeente, Fien Wonen en (vertegenwoordigers van) de toekomstige bewoners en de Huurdersraad deze gezamenlijk uit, rekening houdend met eenieders rol en verantwoordelijkheid. De HRHG heeft hierin een adviserende rol.
3.8	Fien Wonen HRHG Gemeente	Samenwerking bij kwetsbare huurders Fien Wonen en Gemeente werken samen bij kwetsbare inwoners die, naast een woning, 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 tweemaal per jaar in het bestuurlijk overleg tussen Gemeente en Fien Wonen.
3.9	Fien Wonen HRHG Gemeente	Wmo en aangepaste (MIVA-)woningen Fien Wonen biedt MIVA-woningen ('minder validen') woningen voor mensen met een lichamelijke beperking) 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.

Inzet partijen Akkoord/niet akkoord		Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning
3.10	Fien Wonen HRHG Gemeente	Voorzieningenwijzer Alle partijen ondersteunen het belang van goede voorlichting, doorverwijzing en juiste begeleiding van kwetsbare inwoners of inwoners met een betalingsachterstand. Het eveneens gebruik van de Voorzieningenwijzer (https://www.devorzieningenwijzer.nl/) als extra informatiebron heeft een voorkeur van de HRHG en Fien Wonen.

Thema 4: Duurzaamheid

De uitdaging waar we als samenleving voor staan, is het zorgen voor een duurzame energiehuishouding. Dit speelt op allerlei terreinen, zo ook bij de gebouwde omgeving. 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. Corporaties leveren hieraan, zij het niet uitsluitend, hun bijdrage.

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 voor het formuleren van de aanpak en uitvoeren van deze enorme opgave. In 2023 zal in een structureel overleg de verdere uitwerking van deze Transitie Visie Warmte 2021 vorm moeten krijgen. Er moet een start gemaakt worden om de inhoud van visie naar feit te brengen.

Naast de warmtetransitie levert Fien Wonen een grote inspanning op het gebied van isoleren van woningen en het aanbrengen van zonnepanelen. Gemeente levert de inspanning zodat ook particulieren en bedrijven op dit gebied stappen gaan ondernemen. Daarnaast heeft Fien Wonen de ambitie om alleen gebruik te maken van bio-based materialen bij renovatie en nieuwbouw tenzij dit meer dan 10% extra kost.

In 2019 is het duurzaamheidsbeleid van Fien Wonen vastgesteld waarin een versnelling van CO₂-reductie wordt nagestreefd van het jaar 2050 naar het jaar 2035. Fien Wonen wil de CO₂-reductie die zij realiseert gaan monitoren en sluit daarbij graag aan bij een van de reeds bestaande CO₂ monitor(en) die de Gemeente van plan is om te gaan gebruiken. We trekken hier samen in op om zo op gemeentelijk niveau inzicht in onze prestatie op het gebied van duurzaamheid te creëren.

De impact van de Nationale Prestatieafspraken is als volgt:

- Isolatiemaatregelen worden vanaf 1-1-2023 gratis.
- In 2050 is er geen CO₂ uitstoot meer.
- In 2030 is 43,5 % geïsoleerd naar standaard.
- In 2026 is 65% van de sociale woningen van Fien Wonen als geheel verduurzaamd.
- Tot 2030 dient 19,5% van de sociale voorraad aardgasvrij te zijn.
- Per 2028 heeft Fien Wonen geen E, F en G labels meer in de verhuur. Met uitzondering van projectwoningen.

Afspraken thema duurzaamheid	
Inzet partijen	Afspraken thema duurzaamheid
<p>4.1</p> <p>Fien Wonen HRRG Gemeente</p>	<p>Energie label/energie index/gebouwen energieprestatie</p> <p>De focus van Fien Wonen is om zo snel als mogelijk haar bezit te verduurzamen tot 'De Standaard' (norm NTA8800, gebouwen energieprestatie). In 2023 gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren van de schilisolatie van circa 400 woningen in Hardinxveld-Giessendam middels de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB); - 46 woningen Prinses Marijkestraat e.o.: renovatie met verduurzaming; - 45 woningen Sluisweg e.o.: renovatie in twee fasen met verduurzaming. - Betreffende flatcomplexen worden meegenomen in duurzaamheidsingrepen (bouwkundig en eventuele PV-panelen) binnen de MJOB-cyclus. <p>Klimaat adaptieve maatregelen worden door Fien Wonen uitgevoerd mits het niet meer dan 10% duurder is.</p>
<p>4.2</p> <p>Fien Wonen HRRG Gemeente</p>	<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 gaan in gesprek over concretisering van de bijdrage in de realisatie van de daadwerkelijke transitie uit de Transitie Visie Warmte 2021 (vastgesteld in september 2021). In 2023 moet een structureel overleg tussen Fien Wonen en Gemeente gaan zorgen voor de genoemde concretisering.</p>
<p>4.3</p> <p>Fien Wonen HRRG Gemeente</p>	<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>



Afspraken thema duurzaamheid	
Inzet partijen	
Akkoord/niet akkoord	
4.4	<p>Fien Wonen HRHG Gemeente</p> <p>Klimaatadaptatie De Regionale adaptatiestrategie (RAS) beschrijft - als strategie - hoe de regio Alblassenwaard-Vijfheerenlanden zal worden 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 sluiten we graag aan bij initiatieven. In 2023 zal bij vervanging van een aantal platdakbedekkingen vanuit de MJOB beoordeeld worden of groene daken mogelijk zijn. Fien Wonen geeft bij een beperkte belastingsmogelijkheid van de daken voorrang aan PV-panelen boven groene daken.</p>
4.5	<p>Fien Wonen HRHG Gemeente</p> <p>Geen huurverhoging na isolatiemaatregelen Fien Wonen rekent geen huurverhogingen bij toepassing van isolerende maatregelen zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken.</p>
4.6	<p>Fien Wonen HRHG Gemeente</p> <p>Informatievoorziening en participatie De gemeente voorziet alle inwoners (zowel huur als koop) van goede informatie en wijzen hen op energiebesparende mogelijkheden en subsidies. Met betrekking tot het onderdeel preventie op energiearmoede zet de gemeente energiecoaches in voor bewustwording c.q. houding en gedrag. Gemeente is in the lead op het algemene deel; Fien Wonen concentreert zich op haar eigen doelgroepen. Zo mogelijk trekken we samen op.</p> <p>De gemeente zoekt een subsidievorm voor het vergoeden (gift of lening) van inductiekookplaat en toebehoren (inductiegeschikte pannen e.d.) bijvoorbeeld voor de doelgroep met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Fien Wonen zorgt kosteloos voor de aanleg van de perilex-aansluiting mits installatietechnisch mogelijk.</p>

Thema 5: Leefbaarheid en wijkbeheer

Het aantal kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen 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 daar samen te werken om de leefbaarheid te verbeteren en overlast te verminderen en toe te werken naar veerkrachtige wijken met een goede balans tussen vragers en dragers.

Inzet partijen		Afspraken leefbaarheid en wijkbeheer
Akkoord / niet akkoord		
5.1	Fien Wonen HRHG Gemeente	Welzijns- en vrijwilligerswerk In 2023 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. Gezamenlijk kijken we naar het 'sponsoren' van buurtinitiatieven die samenhang in buurten versterken. Buurten 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.
5.2	Fien Wonen HRHG Gemeente	Leefbaarheid en wijkbeheer Fien Wonen reserveert voor Hardinxveld-Giessendam een budget voor leefbaarheid voor bijvoorbeeld de inzet van de wijkbeheerders, wijktafels, 'Tent in de Wijk' (door Fien Wonen), praatjestaaf (Servanda, in opdracht van gemeente) en aanpak woonoverlast. Wijkbeheer heeft onder andere een signaleringsfunctie voor mogelijke problematiek achter de voordeur en voor ontwikkeling in de wijken. Uit de Nationale Prestatieafspraken volgt dat corporaties meer budget mag en zal reserveren om dit uit te voeren. Fien Wonen neemt dit op in de begroting 2023.
5.3	Fien Wonen HRHG Gemeente	Aanpak probleembuurten 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 indien nodig ook bij betrokken. De pijlers uit het Ondernemingsplan van Fien Wonen zijn basis voor de aanpak van Fien. De gemeente stelt een samenwerkingsconvenant op voor de aanpak van woonoverlast.



Woon het zelf, **woon het samen**

Aldus overeengekomen en ondertekend d.d. 12-4-23 te Hardinxveld-Giessendam:



Stichting Fien Wonen

Mevrouw E. ter Borg – Directeur-bestuurder



Aldus overeengekomen en ondertekend d.d. 12-04-23 te Hardinxveld-Giessendam:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Mevrouw T. Baggerman – Wethouder Wonen



**Gemeente
Hardinxveld-Giessendam**

Aldus overeengekomen en ondertekend d.d. 20-2-23 te Hardinxveld-Giessendam:



Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

De heer M. Stek – Voorzitter

