

Prestatieafspraken Nieuwe Stijl
Molenwaard
Uitwerking 2018

BeterWonen



**Lek en Waard
Wonen**



gemeente



Molenwaard

0. Inleiding

Molenwaardse prestatieafspraken

In december 2015 hebben de (toen nog) vier Molenwaardse corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente gezamenlijk prestatieafspraken ondertekend. De afspraken vormen het kader voor de samenwerking op het gebied van de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente.

De prestatieafspraken gaan over de onderwerpen die de partijen van het grootste belang vinden en waarover zij van mening zijn dat samen optrekken en het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid een grotere impact teweeg brengt.

De speerpunten zijn:

- de beschikbaarheid van de bestaande sociale huurwoningvoorraad voor de echte doelgroepen, inclusief de opgave wonen en zorg;
- het beperken van de (stijging van de) woonlasten voor deze doelgroepen;
- behouden en bevorderen van een duurzame leefomgeving.

In de prestatieafspraken zijn aan deze speerpunten doelen verbonden. De beschrijving van de doelen geeft richting voor de manier waarop de doelen bereikt worden zonder dat dit van tevoren vastgelegd wordt om zo flexibel mogelijk op de omstandigheden in te kunnen spelen.

In een apart werkdocument is de organisatie die daarvoor nodig is vastgelegd.

Voorstel tot uitwerking

De prestatieafspraken vormen het kader voor de komende jaren. De doelen worden jaarlijks uitgewerkt om de afspraken concreet te maken. Dit document bevat het voorstel om te komen tot een nadere uitwerking van de prestatieafspraken en de doelen bij de speerpunten voor het jaar 2018. Daarbij geldt de Woningwet 2015 en de beleids- en uitvoeringscyclus die daarin vervat is als leidraad.

Het voorstel is op 27 juni 2017 voorbereid in een gezamenlijke sessie met de (nu) drie corporaties, Beter Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen, de huurdersverenigingen en de gemeente. In deze sessie is besproken welke prioriteiten de partijen zien binnen de thema's van de prestatieafspraken. De besproken prioriteiten zijn: verduurzaming, zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad, de omvang van de sociale voorraad, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Aan de hand van de drie speerpunten van de prestatieafspraken worden deze prioriteiten uitgewerkt in concrete acties voor 2018.

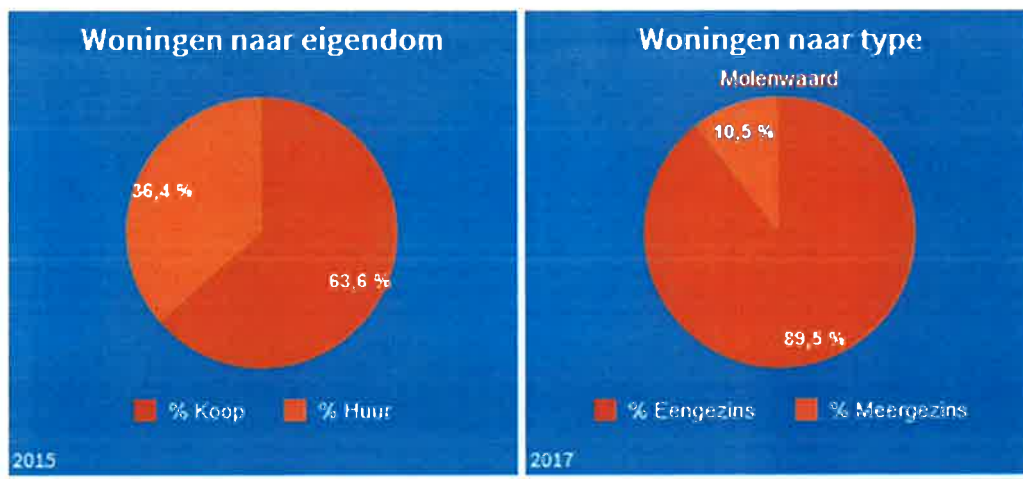
1. Beschikbaarheid

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de huidige situatie voor woningzoekenden aan de hand van gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem. Aan de hand daarvan worden conclusies getrokken voor Molenwaard en aandachtspunten en acties benoemd voor 2018.

1.1 Uitgangssituatie

In de gemeente Molenwaard zijn sinds 1 april 2017 drie woningcorporaties actief: Tablis Wonen, Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk en Lek en Waard Wonen. De drie corporaties hebben circa 3.300 woningen in hun bezit, waarvan 89% een eengezinswoning is en 11% een meergezinswoning. Op 81 woningen na hebben al deze woningen een huur onder de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijsspeil 2017). De woningcorporaties en de gemeente willen dat in Molenwaard voldoende voorraad wordt aangehouden voor het huisvesten van de sociale doelgroep.

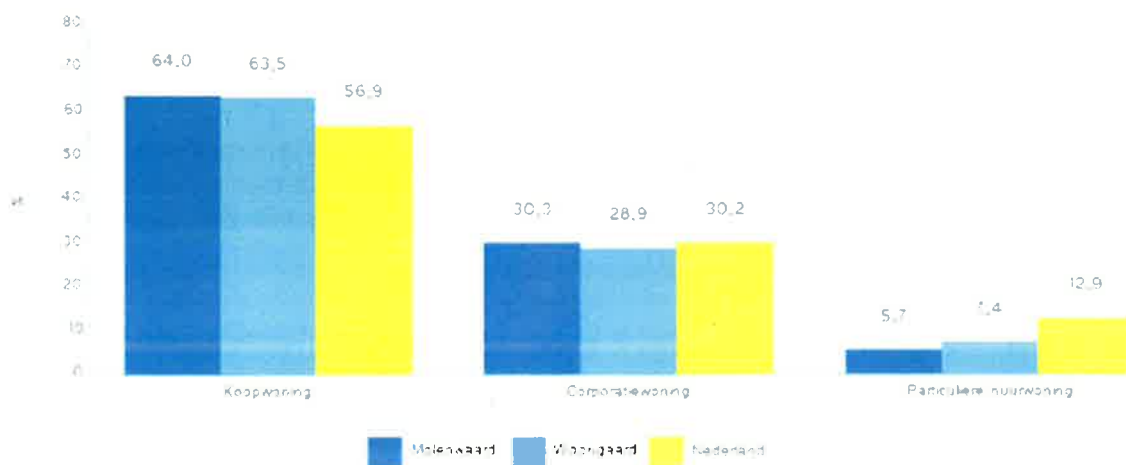
Figuur 1.1 verdeling woningen naar eigendom en type



Huurwoningen

Figuur 1.2 samenstelling woningvoorraad

Samenstelling woningvoorraad



Bron: Lokale Monitor: waarstaatjegemeente.nl/VNG 2017

1.2 Woongaard

Vanaf 2014 nemen alle drie de Molenwaard corporaties deel aan het interregionaal woonruimteverdeelsysteem Woongaard. Per 11 oktober 2017 stonden voor de gehele Woongaardregio ca. 55.000 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 8% van het aantal woningzoekenden was in het derde kwartaal van 2017 actief. De gemiddelde slaagkans van een woningzoekende bedraagt 14,7%. Voor de gemeente Molenwaard bedraagt de slaagkans 9,6%.

Gemeente woningzoekende	Ingeschreven wz einde periode	Actief wz	Wachttijd aanbodmodel	Zoektijd aanbodmodel	Slaagkans in %
Aalburg	1.145	56	4,5	0,8	6,9%
Buren	2.500	219	5,8	1,0	5,4%
Culemborg	3.993	340	5,8	0,8	4,7%
Druten	1.549	28	3,7	3,0	2,6%
Geldermalsen	2.596	193	6,7	0,6	4,8%
Giessenlanden	1.083	72	2,7	0,7	5,9%
Gorinchem	5.335	478	3,5	0,8	11,7%
Hardinxveld- Giessendam	1.570	86	5,7	0,7	5,9%
Leerdam	2.063	243	4,2	0,8	3,3%
Lingewaal	818	60	3,8	0,6	7,1%
Maasdriel	3.435	189	5,9	0,9	8,9%
Molenwaard	1.461	115	2,3	0,3	9,6%
Neder-Betuwe	1.751	139	5,9	1,3	7,3%
Neerijnen	1.035	72	4,5	0,5	6,3%
Tiel	7.502	594	4,5	1,1	9,3%
Werkendam	3.202	124	4,2	0,8	9,5%
West Maas en Waal	2.535	110	4,5	1,0	8,0%
Wijchen	160	4	3,6	0,0	6,5%
Woudrichem	1.678	80	4,4	0,3	6,0%
Zaltbommel	3.676	319	8,0	0,7	5,4%
Zederik	962	33	2,7	0,5	6,5%
Buiten Regio	5.304	721			
Eindtotaal	55.353	4.247	4,6	0,8	14,7%

Monitorgegevens

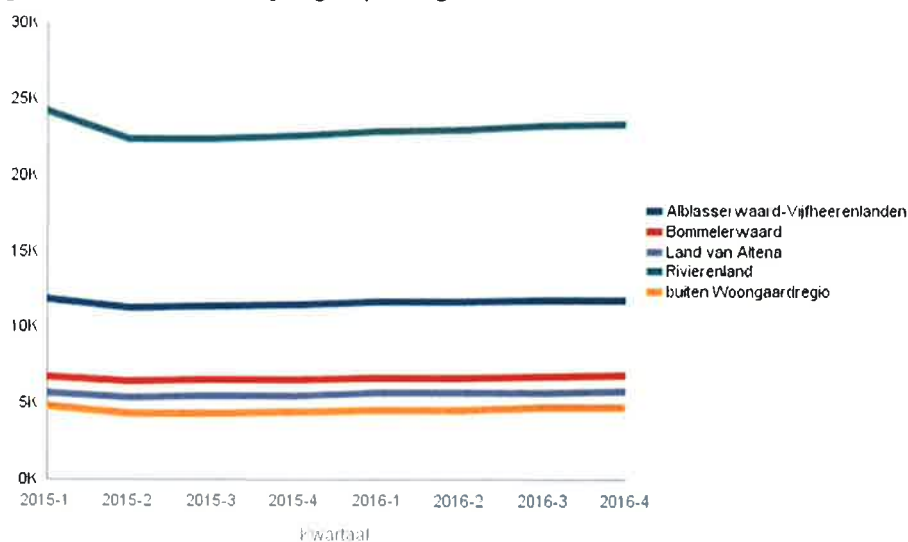
Uit het managementsysteem van Woongaard is gebleken dat bij een inschrijving in het Woongaard systeem meestal geen concrete verhuiscens aanwezig is. De meest genoemde redenen voor een inschrijving zijn 18-jarigen die zich alvast inschrijven en ouderen die zich uit voorzorg inschrijven voor een kleinere, geschiktere woning op termijn.

Figuur 1.3 ingeschreven woningzoekenden per inkomens- en leeftijdsklasse

Inkomens-klasse	Leeftijdsklasse	Ingeschreven wz einde periode			
		2015	2015	2016	2016
Laag	< 23 jaar	499	7,2%	692	9,5%
	23 - 35 jaar	2.064	29,9%	2.151	29,6%
	35 - 45 jaar	774	11,2%	806	11,1%
	45 - 55 jaar	775	11,2%	835	11,5%
	55 - 65 jaar	763	11,1%	779	10,7%
	65 plus	2.026	29,4%	1.998	27,5%
subtotaal		6.901	100,0%	7.261	100,0%
Midden-laag	< 23 jaar	42	2,2%	68	3,5%
	23 - 35 jaar	665	34,7%	647	33,7%
	35 - 45 jaar	213	11,1%	213	11,1%
	45 - 55 jaar	190	9,9%	190	9,9%
	55 - 65 jaar	157	8,2%	167	8,7%
	65 plus	648	33,8%	633	33,0%
subtotaal		1.915	100,0%	1.918	100,0%
Midden	< 23 jaar	13	1,1%	16	1,4%
	23 - 35 jaar	338	29,1%	313	27,8%
	35 - 45 jaar	130	11,2%	138	12,3%
	45 - 55 jaar	142	12,2%	139	12,3%
	55 - 65 jaar	144	12,4%	142	12,6%
	65 plus	395	34,0%	378	33,6%
subtotaal		1.162	100,0%	1.126	100,0%
Midden-hoog	< 23 jaar	6	1,3%	5	1,1%
	23 - 35 jaar	77	17,2%	74	16,3%
	35 - 45 jaar	60	13,4%	56	12,4%
	45 - 55 jaar	68	15,2%	67	14,8%
	55 - 65 jaar	72	16,1%	78	17,2%
	65 plus	165	36,8%	173	38,2%
subtotaal		448	100,0%	453	100,0%
Hoog	< 23 jaar	4	0,4%	3	0,3%
	23 - 35 jaar	142	13,3%	142	13,1%
	35 - 45 jaar	140	13,1%	147	13,5%
	45 - 55 jaar	163	15,2%	176	16,2%
	55 - 65 jaar	308	28,8%	307	28,3%
	65 plus	312	29,2%	310	28,6%
subtotaal		1.069	100,0%	1.085	100,0%
Eindtotaal		11.495	100,0%	11.843	100,0%

Uit deze tabel blijkt een zeer beperkte toename van de registraties. Verder zien we dat de sociale doelgroep gemiddeld jonger is en bij de middeninkomens zien we een toename van de leeftijd.

Figuur 1.4 aantal inschrijvingen per regio



Binnen Woongaard is er sprake van een stabiele trend in de registraties en alle regio's lijken constant qua inschrijvingen.

Figuur 1.5 aandeel actieven A/V-regio

Aandeel actieven



Leeftijdsklasse	2015	2016
< 23 jaar	8%	9%
23 - 35 jaar	12%	12%
35 - 45 jaar	11%	9%
45 - 55 jaar	7%	8%
55 - 65 jaar	3%	3%
65 plus	2%	1%
Eindtotaal	7%	7%

In het bovenstaande overzicht zien we het aantal actieve woningzoekenden. Dit is het aandeel woningzoekenden dat geregistreerd staat en daadwerkelijk reageert op aanbod. Uit dit overzicht blijkt dat vooral de jongere leeftijdscategorieën actief woningzoekend zijn.

Om te kunnen bepalen hoe groot de druk is op de sociale woningmarkt, zijn de criteria zoektijd en wachttijd van belang. De zoektijd het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat deze een woning accepteert. Het gaat hierbij om uitsluitend woningen die via de media zijn aangeboden via het aanbodmodel en via het lotingmodel, inclusief nieuwbouw.

De wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning (de verhuring). Tenzij de woonduur gunstiger is dan de

inschrijftijd wordt hier naar gekeken. Het gaat hierbij uitsluitend om verhueringen die via de media zijn aangeboden via het aanbodmodel (inclusief nieuwbouw). Wachtijd is exclusief verhuurde woningen die via het lotingmodel of optiemodel zijn aangeboden en exclusief alle verhueringen aan voorrangsgroepen.

Uit de tabellen hieronder blijkt dat de wachttijd in Molenwaard 2,3 jaar is en de zoektijd 0,3 jaar. Daarmee ligt de zoektijd in Molenwaard onder het gemiddelde in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (0,6 jaar).

Figuur 1.6 zoektijd

Zoektijd



Leeftijdsklasse	2015 Totaal	2016 Totaal
< 23 jaar	0,5	0,7
23 - 35 jaar	0,3	0,7
35 - 45 jaar	0,4	0,8
45 - 55 jaar	0,4	0,7
55 - 65 jaar	0,3	0,4
65 plus	0,2	0,4
Eindtotaal	0,3	0,6

Leeftijdsklasse	2015 Totaal	2016 Totaal
< 23 jaar	0,5	0,6
23 - 35 jaar	0,3	0,7
35 - 45 jaar	0,4	0,8
45 - 55 jaar	0,4	0,7
55 - 65 jaar	0,3	0,4
65 plus	0,2	0,4
Eindtotaal	0,3	0,6

- De woningzoekende in AV was in 2016 gemiddeld 0,6 jaar (7,2 maanden) op zoek naar een woning
- De zoektijd die gemiddeld nodig was voor een woning in Woongaard was gelijk.
- De verschillen tussen beide tabellen zijn beperkt, alleen bij < 23 jarigen

Kort samengevat

De woningmarkt in de Alblasserwaard/Vijfheerenlanden als geheel geeft een stabiel beeld. Het aantal registraties in het Woongaardsysteem blijft gelijk. Het aantal actieve woningzoekenden blijft stabiel.

De leeftijdscategorie 23-35 is het meest actief, de leeftijdscategorie 65+ het minst.

De gemiddelde zoektijd is laag en daarmee aanvaardbaar.

1.3 Langer thuis

De corporaties constateren dat er voor huurders onduidelijkheid is rondom het aanvragen van en de mogelijkheden voor woningaanpassing op het moment dat zij een beroep willen doen op gelden vanuit de WMO. Zo is het voor een huurder niet altijd duidelijk waar een aanvraag in te dienen. Mensen worden geacht langer thuis te blijven wonen en moeten daartoe in staat gesteld worden. Het is daarom belangrijk dat dit zo georganiseerd is dat er geen onduidelijkheid ontstaat.

1.4 Actiepunten 2018

- Corporaties en gemeente spannen zich in om een verdiepend onderzoek te starten op de woningmarktscan van Companen. Dit onderzoek is er op gericht om de woonbehoefte van de

inwoners van gemeente Molenwaard te onderzoeken. Het is wenselijk om dit onderzoek Woongaard-breed uit te zetten. Hiermee kan de relatie met het beschikbare woningaanbod binnen de verschillende regio's worden beoordeeld. Gemeenten en corporaties overleggen binnen hun regionale kanalen in hoeverre er draagvlak is voor dit onderzoek.

- Corporaties en gemeente borgen dat er voldoende aanbod is aan sociale huurwoningen (Daeb-woningen) voor de doelgroep. Vastgesteld is dat er een toenemende vraag is naar appartementen in de sociale huurvoorraad door vergrijzing van de bevolking. Er blijft daarom behoefte aan (kleine) grondgebonden woningen c.q. gelijkvloerse appartementen bij de toekomstige nieuwbouwprojecten. De corporaties onderzoeken op welke manier dit segment toegevoegd dan wel uitgebreid kan worden. Hiertoe wordt overlegd met de gemeente over geschikte locaties.
- Corporaties en gemeente nemen maatregelen om de doorstroming te bevorderen. De gemeente zorgt via afspraken met bouwers en ontwikkelaars voor nieuwbouw in het marktsegment. Dit draagt bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. De corporaties behouden de ruimte om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep boven de € 40.349,= (prijspeil 2017). Daarbij leveren de corporaties maatwerk bij individuele situaties waarbij problemen ontstaan. De corporaties communiceren naar de huurders over de mogelijkheden van dit maatwerk.
- Alle corporaties spannen zich in om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van de hogere inkomensgroepen.
- Het huurprijsniveau voor de woningen in alle kernen sluit aan op de verdeling naar huurniveaus uit de portefeuillestrategie:
 - Minimaal 60% van alle woningen heeft een (streef)huur tot de 1^e aftoppingsgrens, € 592,55;
 - Minimaal 75% van alle woningen heeft een (streef)huur tot de 2^e aftoppingsgrens, € 635,05;
 - Maximaal 25% van alle woningen heeft een (streef)huur tussen de 2^e aftoppingsgrens, € 635,05 en de liberalisatiegrens, € 710,68.
- Corporaties en gemeente maken afspraken over de uitvoering van de WMO bij huurwoningen.

2. Betaalbaarheid

Tijdens de gezamenlijke bijeenkomst van 27 juni 2017 is het thema betaalbaarheid gekoppeld aan duurzaamheidsmaatregelen. Een belangrijk punt voor de huurdersverenigingen is om verduurzaming op een manier uit te voeren die de betaalbaarheid bevordert.

In deze paragraaf wordt uitgewerkt hoe duurzaamheidsinvesteringen uitwerken in de maximale huurverhoging.

2.1 Uitgangspositie

De drie corporaties gaan verschillend te werk. Beter Wonen Streefkerk berekent in beginsel geen huurverhoging. Lek en Waard Wonen berekent geen huurverhoging aan de zittende huurder. Tablis Wonen berekent niet altijd een huurverhoging. Wanneer dat wel gebeurt is die niet hoger is dan 50% van de besparing voor de huurder.

2.2 Regels voor huurverhoging

1. In z'n algemeenheid geldt dat een verhuurder de huur na woningverbetering mag verhogen. Maar er zijn regels:
 - De huurder heeft vooraf toestemming gegeven voor de woningverbetering.
 - De verbetering zorgt voor meer comfort dan de oude situatie.
 - De nieuwe huur is niet hoger dan toegestaan bij het nieuwe puntenaantal.
 - De huurverhoging is redelijk voor de kosten die de verhuurder heeft gemaakt.

De Huurcommissie beschrijft in haar handboek de wijze van berekening. Die berekening geeft aan dat het om de zuivere kosten (incl. subsidie) van de verbetering moet gaan en met welke rentepercentage en afschrijvingstermijn gerekend moet worden. In geval van isolerende maatregelen is dat 25 jaar.

2. Wanneer een verhuurder door renovatie of nieuwbouw (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM) realiseert, kan een energieprestatievergoeding (EPV) van huurders worden gevraagd. In een NOM-woning zijn energiebesparende maatregelen gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen, zonneboilers of warmtepompen. Om in aanmerking voor EPV te komen moeten er aan allerlei voorwaarden worden voldaan. De berekeningen voor de EPV worden gebaseerd op een gemiddeld gezin in een jaar met gemiddelde temperaturen.

De corporaties willen als uitgangspunt hanteren dat bij investeringen in duurzaamheid maximaal 50% van de besparing als huurverhoging in rekening gebracht wordt. De vraag is of dit ook op een andere manier dan via de "kale" huur berekend kan worden, zodat de huurder niet tot in lengte van jaren blijft betalen.

Omdat de mogelijkheden daarvoor niet overzien worden, is dat onderwerp van nader onderzoek.

2.3 Acties 2018

De huurdersorganisaties hebben gevraagd te investeren in duurzaamheid zonder huurverhoging. Om de corporaties de nodige ruimte te geven hanteren we het volgende als maximum:

- De corporaties onderzoeken de voor- en nadelen van andere manieren van doorberekenen van de kosten van isolerende maatregelen buiten de "kale" huur. De resultaten van dit onderzoek worden besproken met de huurdersverenigingen. Als uit het onderzoek blijkt dat er geen alternatieven zijn, hanteren de corporaties het

uitgangspunt dat bij investeringen in duurzaamheid maximaal 50% van de (theoretische) besparing voor de huurder als huurverhoging in rekening gebracht wordt.

- Wanneer sprake is van renovatie waarbij aan de EPV-voorwaarden wordt voldaan, zorgen de corporaties dat de EPV niet hoger wordt dan de besparing aan energielasten. Dit moet garanderen dat de woonlasten niet hoger worden voor de huurder.
- Bij nieuwbouw is het van belang dat de aanvangshuren niet te hoog worden vastgesteld. Om die reden gaan we een benchmark uitvoeren op de grondprijzen voor sociale woningbouw. Dit leidt tot een gesprek over een voor beide partijen aanvaardbare grondprijs.

3. Duurzame woon- en leefomgeving

Binnen dit speerpunt spelen twee prioriteiten: verduurzaming en leefbaarheid.

3.1. Verduurzaming

3.1.1 Energie-akkoord en Aedes-convenant

De energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt in de Energie-index en heeft daarmee het energielabel vervangen. Hoe lager het cijfer van de Energie-index, hoe hoger de energiezuinigheid van de woning is.

In het SER Energieakkoord heeft een groot aantal partijen, waaronder de overheid, energiebedrijven, de vakbeweging en natuur- en milieuorganisaties, afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame groei. Voor de sociale huursector geldt de afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben, ofwel een Energie-Index (EI) van 1,25.

Voor 2030 geldt een gemiddeld label A, ofwel een EI kleiner dan 1,2. Nieuwbouw moet vanaf 2020 energieneutraal zijn; in de bestaande bouw moet dit in 2050 gerealiseerd zijn. In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking. Voor 2023 geldt 16% duurzame opwekking.

Het Energieakkoord is ook ondertekend door gemeenten (via de VNG), corporaties (via Aedes) en huurdersorganisaties (via de Woonbond). In de Woonlastenwaarborg is afgesproken dat de energiebesparende maatregelen na de ingreep (op complexniveau) tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Dat wil zeggen dat de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de ingreep groter is dan de toename van de huur, gemiddeld op complexniveau. Dit heeft consequenties voor het speerpunt betaalbaarheid.

3.1.2 Gemiddelde energie-index van corporaties in Molenwaard

De gemiddelde energie-index van de woningcomplexen per corporatie is als volgt:

Gemiddelde energie-index 2017	
Beter Wonen Streefkerk	1,92
Tablis Wonen	1,76
Lek en Waard Wonen	1,65

CO₂-neutraal in 2050

Aedes heeft inmiddels ook een afspraak gemaakt voor de lange termijn: in 2018 heeft iedere corporatie een plan om in 2050 CO₂-neutraal woningbezit te hebben.

Aedes heeft een format ontwikkeld op basis waarvan corporaties een plan van aanpak kunnen maken richting CO₂-neutraal in 2050. Het format helpt om de juiste informatie te verzamelen en keuzes te kunnen maken, die passen bij de eigen situatie. De vier scenario's uit het rapport van Finance Ideas zijn hierbij leidend. In de scenario's is de focus gelegd op het verbeteren van de isolerende kwaliteit van de buitenschil, om hiermee de energievraag voor verwarming van de woningen te verlagen.

Het gaat om de volgende scenario's:

1. Maximaal isoleren binnen de bestaande schil;
2. Isoleren conform BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) eis;
3. Maximaal isoleren binnen de bestaande schil en 50% van het woninggebonden energieverbruik op de woning opwekken;
4. Isoleren conform BENG eis en 100% van het totaal verbruik op de woning opwekken.

Corporaties kunnen op basis van het format in 2018 hun plan maken. Ze kunnen via Aedes bij met maken van een eigen Plan van Aanpak CO₂-neutraal in 2050 ondersteuning krijgen in de vorm van

individueel advies, daarvoor komt een pool van adviseurs. Een adviseur maakt op basis van een scan van het bezit een advies over een plan van aanpak.

3.1.3 Actiepunten 2018

- De corporaties doorlopen gezamenlijk het traject van de Aedes routekaart 2050. De actuele investeringsplannen voor verduurzamingsmaatregelen worden tegen het licht gehouden en er wordt gezien of aanpassingen in de strategie en uitvoering noodzakelijk is. Er wordt actief deelgenomen aan de kennissessies die Aedes organiseert en we gaan gebruik maken van de adviseur die Aedes aanbiedt om het Plan van aanpak op te stellen. De corporaties dringen via hun kanalen bij Aedes aan op een lobby die erop gericht moet zijn dat er meer (rijks)geld beschikbaar komt voor verduurzaming.
- De gemeente start met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Als eerste wordt in 2018 € 450.000,- geïnvesteerd in het volledig energieneutraal maken van sporthal De Reiger in Groot-Amers. Daarna worden maatregelen uitgevoerd in andere panden, die behoren tot de kernvoorraad van de gemeente en waarvan het de verwachting is, dat ze dat ook in de komende jaren zullen blijven. De gemeenteraad stelt hiervoor een investeringsprogramma vast.
- Gemeente en corporaties doen onderzoek naar het beschikbaar stellen van 'vrije dakruimte' voor postcoderoosprojecten, dat wil zeggen dat alleen dakruimte die resteert, nadat de verduurzaming van het pand via zonnepanelen is gerealiseerd, in het onderzoek en de afweging wordt meegenomen.
- De gemeente kan vanaf 1 januari 2018 gebieden aanwijzen waar de aansluitplicht voor aardgas vervalt en dus aardgasloos gebouwd wordt. Voor een aantal gebieden waar in de komende jaren nieuw gebouwd wordt, zal de gemeente van die bevoegdheid gebruik maken. Voorbeelden zijn: Langerak Zuid, Nieuw-Lekkerland Oost, Oud-Alblas West en de Bosstraat in Streefkerk.
- De gemeente zet via het Nieuwe Wonen vrijwillige wooncoaches in die particulieren op weg kunnen helpen naar meer energiebesparing en wooncomfort van hun woning. In 2018 wordt een verbreding van de inzet van wooncoaches naar huurders in samenwerking met de corporaties verder uitgewerkt. Hieraan wordt publiciteit gegeven.

3.2 Leefbaarheid

3.2.1 Sociale leefbaarheid

De huurdersverenigingen vragen aandacht voor een gemêleerde samenstelling van wijken. Vanuit de corporaties wordt deze zorg begrepen. Ook zij ervaren steeds meer overlastproblemen.

De corporaties werken samen met de gemeente en hebben via het gemeentelijke Sociaal team korte lijnen om overlastproblemen aan te pakken. Toch blijkt in de praktijk dat de samenwerking met de hulpverlenende instanties niet altijd optimaal verloopt. De corporaties ervaren als belangrijkste reden hiervoor dat de hulpverlenende instanties vanwege privacyregelgeving belangrijke informatie over (potentiële) huurders niet mogen delen met de corporaties en daar soms op een verschillende manier mee omgaan.

Aanpak overlast

Gelet hierop is het van belang om in het kader van een kansrijke aanpak van de overlastproblematiek meer duidelijkheid te scheppen over de rollen en bevoegdheden van gemeente/sociaal team, hulpverlenende instanties en de corporaties. Juist door het maken van betere en eenduidige afspraken kan er sneller en adequater worden opgetreden bij een overlastsituatie. Weet men elkaar ook sneller te vinden en ontstaat er (meer) respect voor elkaars rollen en bevoegdheden.

In aansluiting daarop is het van belang dan daar waar nodig en mogelijk de Wet aanpak Woonoverlast wordt toegepast die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Door deze wet heeft de

burgemeester de mogelijkheid gekregen om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. Het vergroot hiermee de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten, bij de aanpak van woonoverlast. De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan als uiterste middel de woning gesloten worden, daarvoor kunnen al andere gedragsaanwijzingen worden gegeven met daaraan gekoppeld een dwangsom.

Naast deze wet kent de gemeente de pilot Aanpak van personen met verward gedrag. Bij deze aanpak wordt gestreefd naar een meer integrale aanpak, waarbij naast de cliënt ook de omgeving en het netwerk van de cliënt betrokken wordt.

In de huidige praktijk komt het helaas regelmatig voor dat de corporaties genoodzaakt zijn een huurovereenkomst te laten ontbinden, via de kantonrechter, doordat de huurder erg veel overlast veroorzaakt (of een flinke huurachterstand heeft).

Er bestaat echter de mogelijkheid om beleid te ontwikkelen waardoor huurders die vanwege overlast of huurachterstand hun huis uit moeten of dreigen te worden uitgezet, onder strenge voorwaarden en begeleiding de kans krijgen om een ander huis te huren binnen de gemeente of regio. Dit zogenaamde Tweede Kans beleid heeft, binnen het thema leefbaarheid, als doel dat de overlast stopt. Daarnaast geeft het huurders een allerlaatste kans om ontruiming van hun woning te voorkomen of te voorkomen dat uitgezette huurders bij familie moeten intrekken of een zwervend bestaan gaan leiden.

Bevordering sociale cohesie in de buurt

In sommige buurten kalft het aanzien wat af, onder andere omdat het onderhoud van de tuinen soms te wensen overlaat. Dit zijn symptomen van steeds eenzijdiger wordende wijken, waar het passend toewijzen mede de oorzaak van is.

Corporaties hebben beperkte mogelijkheden om te sturen op meer menging van leefstijlen in buurten. Een van de weinige middelen die zij in kunnen zetten is in buurten waar dit probleem speelt een aantal woningen toewijzen door middel van bemiddeling. Een tweede middel is om de vrije ruimte in te zetten in deze buurten.

Andere middelen die corporaties in het verleden inzetten voor het bevorderen van de sociale cohesie, zoals het organiseren of ondersteunen van straat- en buurtfeesten kunnen vanwege beperkende regelgeving niet meer ingezet worden, als daar financiële middelen bij gemoeid zijn. Omdat deze activiteiten erg gewaardeerd werden, is de inzet om te zoeken naar andere financieringsvormen.

3.2.2 Fysieke leefbaarheid

Naast de sociale leefbaarheid moet er aandacht zijn voor de fysieke omgeving. De gemeente en de corporaties hebben een gezamenlijk belang bij een schone, hele en veilige openbare ruimte. De corporaties hebben beperkte mogelijkheden om daaraan bij te dragen; de grootste verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente.

Voor de beleving van inwoners is een belangrijk deel van de openbare ruimte het openbaar groen. Door bezuinigingsmaatregelen is er de afgelopen ingeboet op de variatie in groen en is in een aantal buurten/wijken een vrij ééntonig beeld ontstaan.

Met de vaststelling van het integraal beheerplan dat meer uitgaat van het in standhouden en waar mogelijk verhogen van de belevingswaarde van de buitenruimte liggen er kansen om de kwaliteit van het groen te verbeteren. Openbaar groen bepaalt immers voor een groot deel hoe een ruimte wordt beleefd.

Deze kwaliteitsverbetering kan zowel bij (her)inrichting als in het beheer en onderhoud worden gevonden. Hierbij wordt nadrukkelijk de samenwerking met de samenleving gezocht. Voorbeelden

hiervan zijn het samen met bewoners maken van beplantingsplannen bij reconstructies in buurten en het onderhouden van groen in straten door bewoners waar men graag een hoger onderhoudsniveau wenst dan het door de gemeente gehanteerde kwaliteitsniveau.

De corporaties en de gemeente zetten in op meer overleg over het gewenste kwaliteitsniveau.

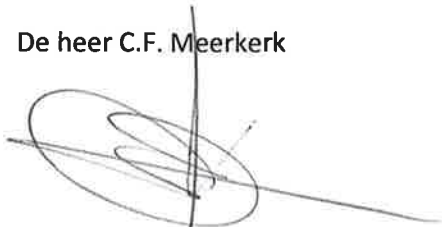
3.2.3 Actiepunten 2018

- Vanuit het regulier overleg tussen gemeente/sociaal team en corporaties (4x per jaar) worden de betrokken hulpverlenende instanties uitgenodigd om gezamenlijk heldere en eenduidige werkafspraken op te stellen en te implementeren voor een verbeterde aanpak en preventie van overlastsituaties.
- De uitvoering van de Wet aanpak woonoverlast en de pilot Aanpak van personen met verward gedrag wordt bij deze afspraken betrokken.
- Door de gemeente, corporaties en hulpverlenende instanties wordt Tweede Kans-beleid opgesteld.
- In buurten met een verminderde leefbaarheid zetten corporaties in op bemiddeling bij woningtoewijzing (op een zodanige manier dat het de transparantie van het huidige woonruimteverdeelsysteem zo min mogelijk aantast) en op het gebruik van de vrije ruimte.
- Corporaties en gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor buurtactiviteiten.
- Bij herontwikkelingen en reconstructies bespreken corporaties en gemeente samen op welke uitstraling/sfeer ingezet wordt, als vertrekpunt voor het overleg met (potentiële) bewoners/huurders.

Aldus overeengekomen te Nieuwpoort op 5 december 2017

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard

De heer C.F. Meerkerk



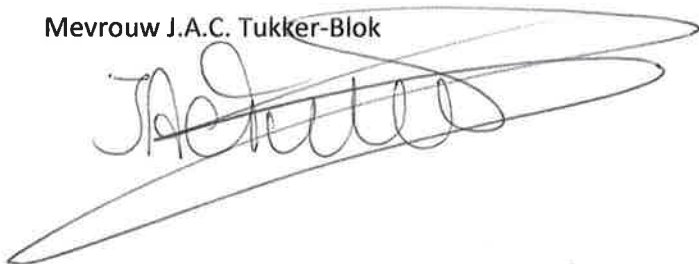
Namens Beter Wonen

De heer M. van Es



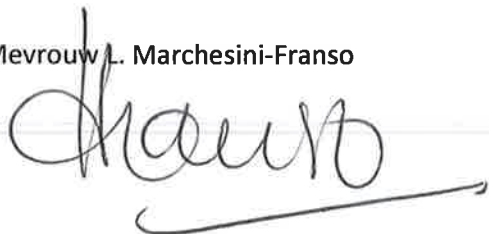
Namens Lek en Waard Wonen

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok



Namens Tablis Wonen

Mevrouw L. Marchesini-Franso



Namens de huurders van woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk

De heer R. Vos

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Vos', with a long horizontal stroke extending to the right.

Namens Huurdersvereniging Lek en Waard Wonen

De heer J.H. Otten

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.H. Otten', with a long horizontal stroke extending to the right.

Namens Huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland

De heer D.H. de Kock

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D.H. de Kock', with a long horizontal stroke extending to the right.

Namens Slim Wonen

De heer G. Kraaijeveld

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Kraaijeveld', with a long horizontal stroke extending to the right.

