

Informatiebijeenkomst gemeenteraad Duiven

10 oktober 2018

Agenda

- Veranderende omgeving
- Actuele thema's
- Vragen, discussie?



De omgeving verandert

- Woningwet 2015

- Passend toewijzen
- Samenwerking gemeente/corporatie/HBV
- Scheiding DAEB/niet-DAEB

- Bijzondere doelgroepen

- Scheiden wonen en zorg
- Statushouders

- Financiële verzwaring

- Verhuurdersheffing
- ATAD

Actuele thema's

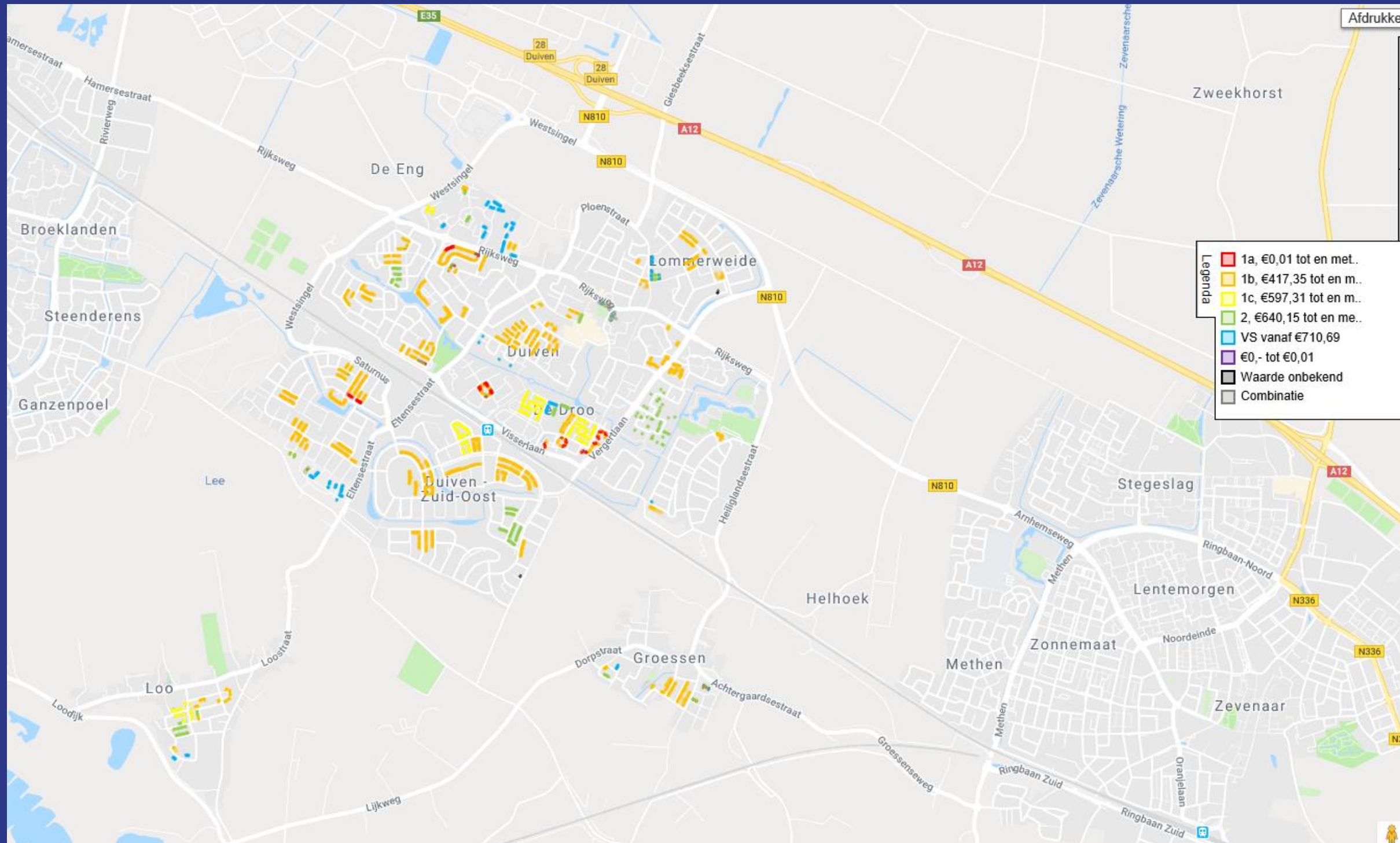
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Courante portefeuille
- Prestatieafspraken



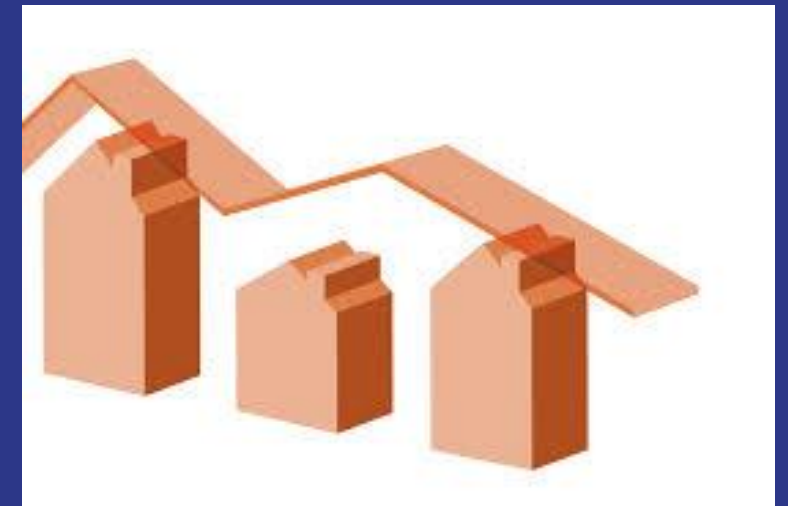
Werkgebied



Bezit per huurklasse



Beschikbaarheid



- Primaire doelgroep in toewijzing € 36.165
- Tijdelijke toewijzing (tot 2020) van inkomens tot € 40.349
- Omvang sociale huursector stabiel, spanning korte termijn/lange termijn
- Krapte komt mede door groep huurders met inkomen boven de toewijzingsgrens, die nu in Vivare woningen wonen
- Deze groep ook belangrijk voor de mix in de wijk
- Scheiding DAEB/niet-DAEB gericht op flexibiliteit

Betaalbaarheid

- Betaalbaarheid hoogste prioriteit
- Passend toewijzen heeft dat extra versterkt.

Passend toewijzen:

- Wettelijk verplicht sinds 1 jan. 2016
- Houdt in dat mensen met bepaald inkomen en huishoudgrootte alleen op woningen met bepaalde huurprijzen mogen reageren
- Noodzakelijk om meer woningen een lagere huur te geven, omdat anders de slaagkans van de doelgroep afneemt.
- Regionale afspraken om passend toewijzen te verankeren in woonruimteverdeelsysteem.



Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2018)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m €597,30	€597,31 - €640,14	€640,15 - €710,68
	≤ €22.400	✓		
	> €22.400 ≤ €30.400	✓	✓	
	> €30.400 ≤ €36.798	✓	✓	✓
	> €36.798*			✓
	≤ €30.400	✓		
	> €30.400 ≤ €36.798	✓	✓	✓
	> €36.798*			✓
	≤ €30.400	✓	✓	
	> €30.400 ≤ €36.798	✓	✓	✓
	> €36.798*			✓

-  Reageren kan en u krijgt voorrang boven 
 Reageren kan maar woningzoekenden met  krijgen voorrang

* Op sommige woningen kunt u ook reageren met een inkomen tot €41.056 per jaar.
Zie daarvoor de advertentie.



Sturen op betaalbaarheid

- Portefeuille verdeelt over huurklassen, om zo voldoende beschikbaar te hebben voor de doelgroep.
- Vivare werkt met een streefhuur per woning.
- Streefhuur is afgeleid van kwaliteit (betere kwaliteit is hogere huur) – betaalbaarheid is leidende principe.
- Verdeling huurklassen:

	Streefhuur 2014	Streefhuur 2016	Streefhuur 2018	Huidige huurverdeling
Tot € 417,34	8%	3%	5%	6%
€ 417,34 - € 597,30	35%	52%	69%	63%
€597,30 - € 640,14	32%	20%	10%	16%
€ 640,14 - € 710,68	18%	18%	9%	11%
€ 710,68 en hoger	7%	7%	7%	4%

Leefbaarheid in wijken op peil houden

- Inperking door woningwet, desalniettemin:
- Het gesprek in samenwerking met stakeholders
- Afstemming van sociaal team met KMW-team Vivare voor actieve trendsignalering
- Delen van wijkplannen
- Maatwerk in maatregelen om verval te voorkomen.
- Spreekuur met partners in Droo-Zuid vanaf 23 okt.

Voorraad is courant, toekomst vast en duurzaamheid

Wendbaarheid in de portefeuille realiseren door in onderhoud en transformatie te streven naar **courante** producten

Maatregelen moeten **toekomstbestendig** worden uitgevoerd; het moet een basis vormen om later een extra 'stap' in de prestatie te maken

Verduurzamen van zoveel mogelijk woningen

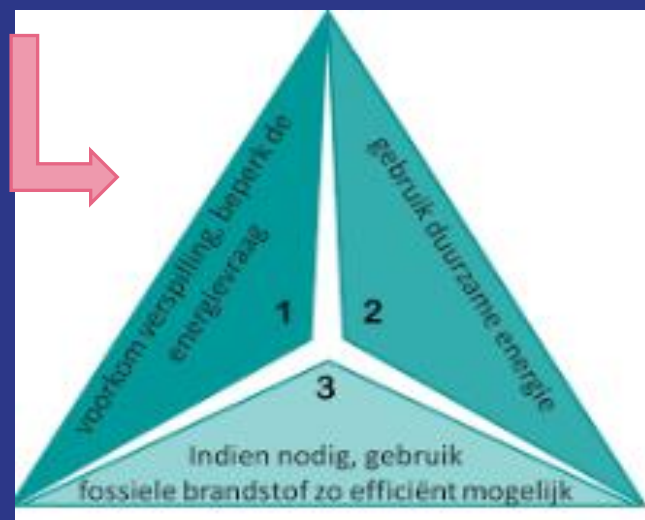


Uitgangspunten inzet duurzaamheid

De warmtevraag in de woning beperken en de opgewekte warmte zo lang mogelijk in de woning vasthouden (i.p.v. compenseren)

De investering in duurzaamheid dient zich te vertalen in woonlastenreductie én toename courantheid van de woning

Duurzaamheidsmaatregelen moeten zoveel mogelijk gecombineerd met gepland onderhoud plaatsvinden (efficiency, beperken overlast)

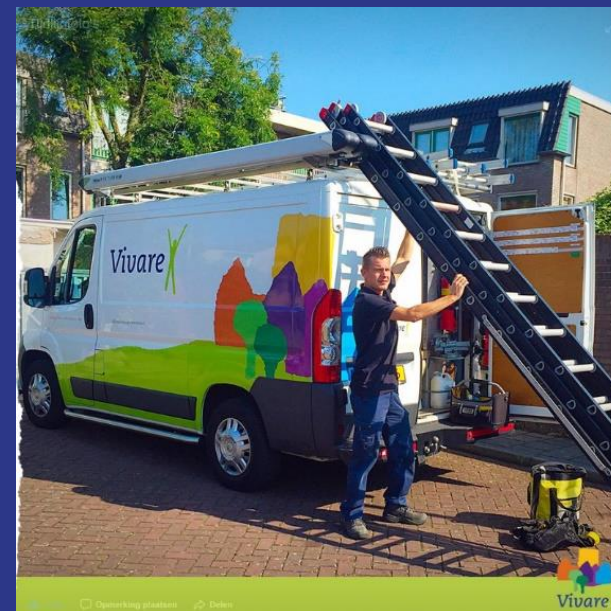


Werkzaamheden bestaand bezit

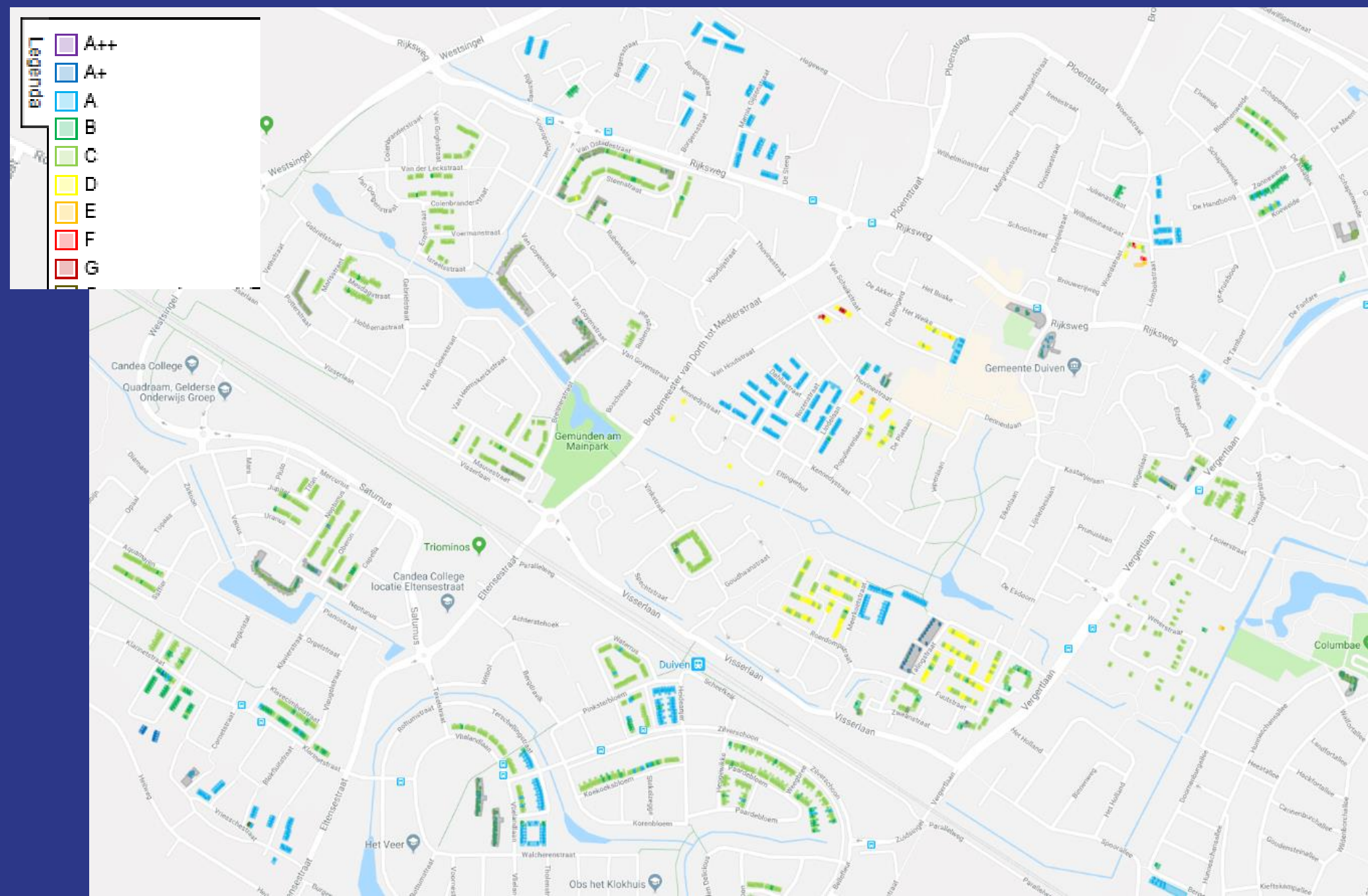
- Isoleren
- HR-ketel
- Beglazing
- Ventilatie

én

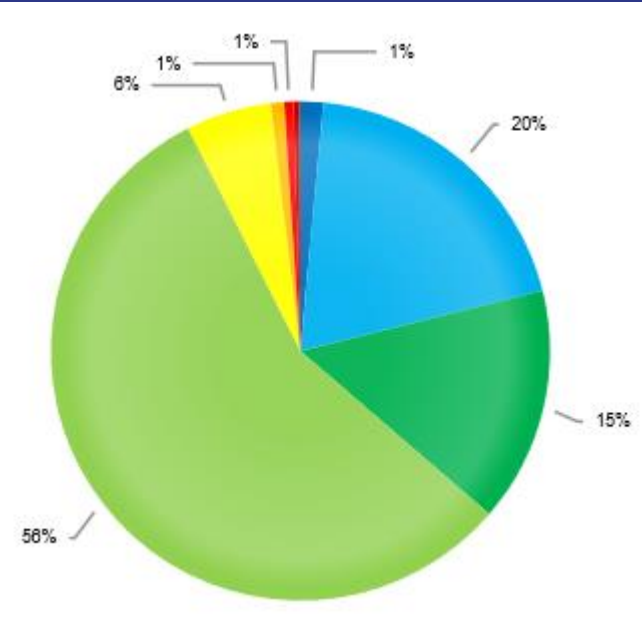
- Binnenzijde
- Planmatig onderhoud



Stand energielabel Duiven



Stand per september 2018
EI = 1,44



Van EI naar CO2-neutraliteit

- 2018 geen aansluitplicht gas meer
- Bouwbesluit BENG per 2020
- Gemiddeld label B per 2021
- Gemeente warmteplannen per 2021
- Gemiddeld label A per 2030
- 49% CO2 reductie 2030 / geen gas meer uit Groningen
- CO2 neutraal per 2050

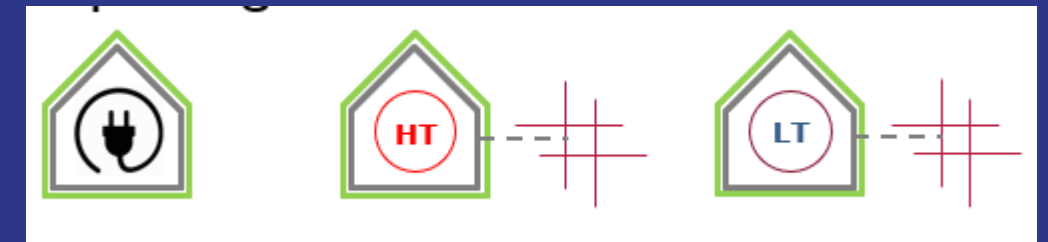


Welke aanpak - maatregel

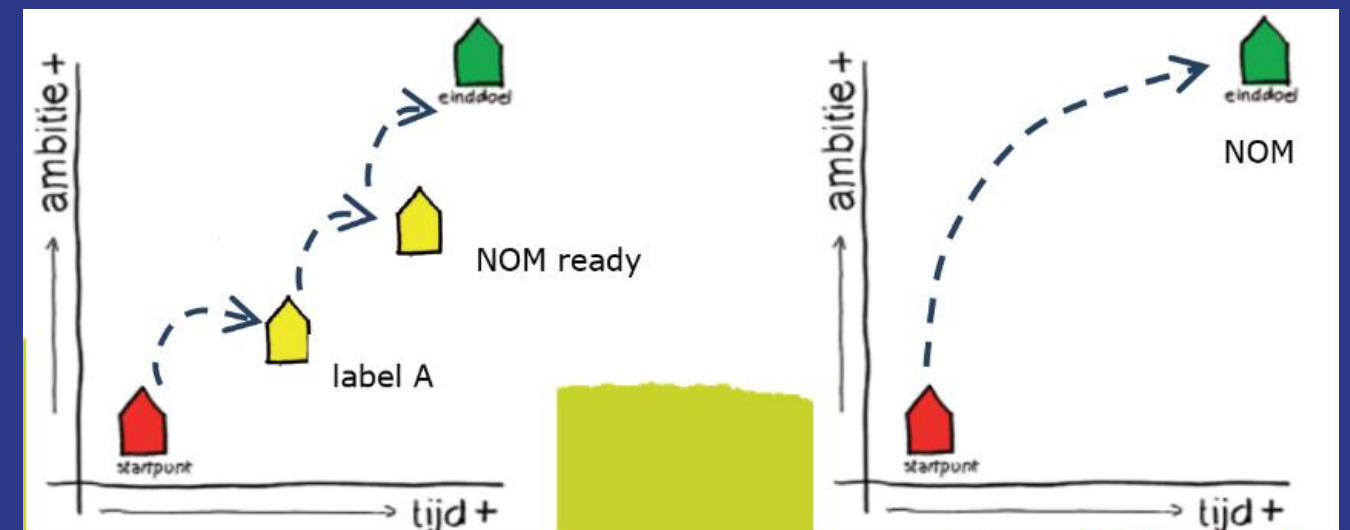
- Woningtypen: grondgebonden/gestapelde bouw
- Bouwjaar – plattegrond - detaillering
- Versnipperd bezit
- Strategie langere termijn



- Energiedrager, op hoofdlijn:
 - Warmtenet (HT/LT)
 - All-electric



- Aanpak:
 - Sprongsgewijs
 - Stapsgewijs



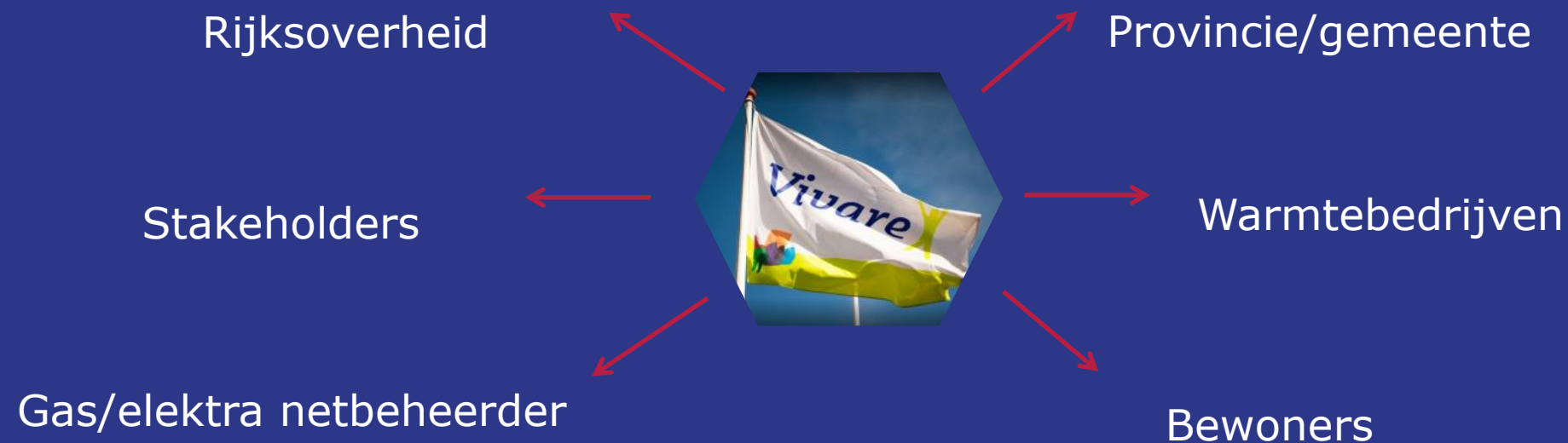
Bezit Duiven binnen totaal bezit Vivare

Woningen in Duiven/Westervoort in relatie tot overig bezit Vivare:

- zijn jonger (gemiddeld bouwjaar) en daarmee algemeen beter geïsoleerd
 - een groot aandeel met warmtenet
- > gunstige invloed op de energieprestatie en CO₂-uitstoot, nu en in de toekomst.
- Opgave t.a.v. een gasloze woningvoorraad; al 2/3 op een warmtenet.
 - De verwachting is dat de CO₂-uitstoot a.g.v. verwarming vanaf 1-1-2020 op 'nul' wordt gezet voor woningen aangesloten op een warmtenet
- > 'theoretische' verbetering op de energieprestatie

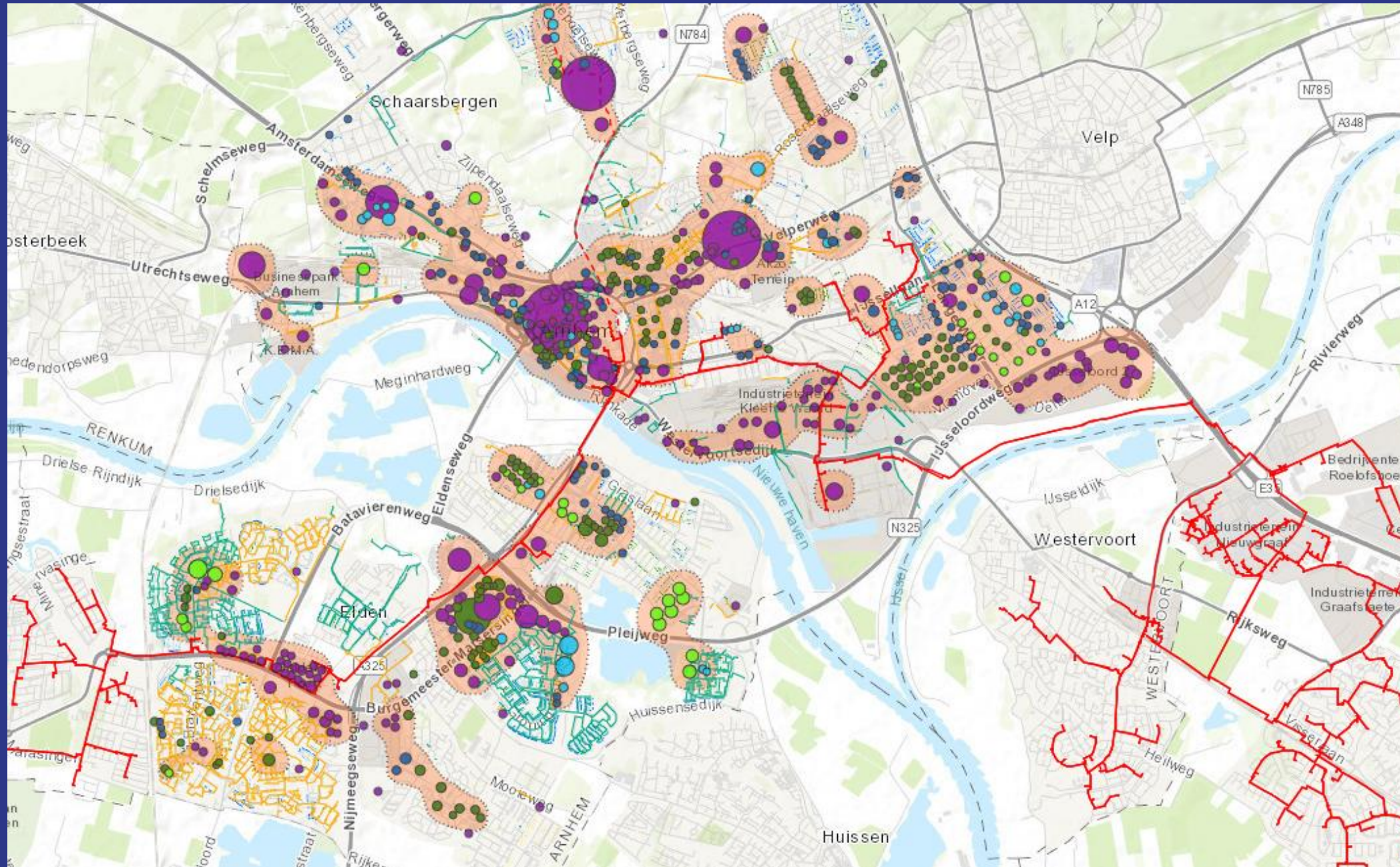
Echter nog steeds bouwkundige opgave; (verbeteren comfort) en nog wel een oplossing voor langere termijn ter verbetering van de overige 1/3

Draagvlak / samenwerken



- Inzicht in elkaars belang en gewenste rol
- Inventarisatie alternatieven voor aardgas op gebieds- en wijkniveau
- Inzicht maatschappelijke kosten/investeringen
- Betrekken van bewoners

Gemeente: warmteplannen



Kansenkaart Arnhem (bron: aardgasvrij Arnhem Nijmegen)

De duurzaamheidsopgave van ons allen



Vraagbeperking door gebruik...

Duurzaam doen

Besparen hoeft niets te kosten. Met een paar goede gewoonten kun je juist heel veel winst halen.



Apparaten

[Bekijk de tips >](#)



Water

[Bekijk de tips >](#)



Sluipverbruik

[Bekijk de tips >](#)



Warmte

[Bekijk de tips >](#)

Kleine klusjes

Om te besparen op je energierekening hoef je niet meteen je hele huis te isoleren. Met een paar kleine veranderingen kom je ook al een heel eind.



Warmte

[Bekijk de tips >](#)



Water

[Bekijk de tips >](#)



Licht

[Bekijk de tips >](#)



Comfort

[Bekijk de tips >](#)

<https://www.buurkracht.nl/jouw-voordeel/duurzaam-doen>

We willen allemaal snel, maar.....



- Kennis van bezit
- Kennis van elkaars plannen
- Eenduidig doel
- Samenwerking nodig
- Met elkaar leren
- Innovaties
- Financierbaar
-

Prestatieafspraken

- Gelijkwaardigheid in afspraken tussen gemeente/Vivare/Huurdersvereniging
- Eerste kwartaal: evaluatie prestatieafspraken voorgaande jaar
- 1 juli: bod Vivare
- 15 december: prestatieafspraken naar Minister

Vragen?



vivare



Vivare totaal financiën

Hieronder laten we zien hoe het financiële huishoudboekje van Vivare er gemiddeld op jaarbasis uit ziet. Bedragen in miljoenen



Inkomsten

HUREN	164,5
LENING	23,9
VERKOOP	6,3

Uitgaven

ONDERHOUD	51
RENTE	21,6
INVESTERINGEN	55,8
BELASTING, HEFFINGEN EN OVERIG	38,2
ORGANISATIE	26,5
LEEFBAARHEID	1,6