

0 Basis

- Woonvisie "Gouda 2015 -2020" (2015);
- Raamovereenkomst prestatieafspraken 2017 – 2020;
- Voorbehoud: verwerking Coalitieakkoord dat op 14 juni a.s. verschijnt.
- Voorbehoud t.a.v. verwacht nieuw Rijksbeleid Duurzaamheid

1 Beschikbaarheid

Aanbod:

- Woonpartners streeft bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen naar een lagere parkeernorm overeenkomend met het feitelijk gebruik;
- Woonpartners streeft naar "gemengde" wijken met een evenwichtige mix van woningtypen;
- Woonpartners verkent met de gemeente de mogelijkheid voor de realisatie van alternatieve woonvormen voor woningzoekenden met een beperking;
- Woonpartners richt zich primair op het sociale huurprijssegment, maar is bereid om binnen het kader van de wet op verzoek van de gemeente te investeren in woningen in het huursegment tussen € 711 en € 950;
- Woonpartners houdt bedrijfsbreed 10% van de voorraad aan in niet-Daeb segment (> € 710,-);
- Woonpartners biedt haar vrijkomende (sociale) huurwoningen aan via het regionale woonruimteverdeelsysteem Regio Midden-Holland;
- Woonpartners voert naar rato van haar aandeel in de woningvoorraad de huisvesting van verblijfsgerechtigden uit.
- De slaagkansen van woningzoekenden wordt gemonitord met behulp van de door de in de regio actieve corporaties en gemeenten vastgestelde methodiek;
- De corporaties maken inzichtelijk hoe de IBW (Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties) geïnterpreteerd moet worden.

Wat verwachten we van de gemeente:

- Past haar nieuwbouwbeleid aan en laat dit een afspiegeling zijn van de vraag en aanbodverhoudingen, waarbij 30% van de nieuwbouwwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens gerealiseerd kan worden, door voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen, zowel in de bestaande gebouwde omgeving als in uitleggebieden;
- Toepassing van de verlaagde parkeernorm van 1,2 voor sociale huurwoningen, alsmede nog lager maatwerk op projectniveau, o.m. bij HOV-knooppunten of waar sprake kan zijn van deelautogebruik;
- Een bestuurlijk verankerde visie waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt op de locaties Spoorzone en Goudse Poort; Bij Goudse Poort gaat het dan om een samenhangend beeld voor het hele gebied, waarbij de ombouw tot wooneenheden voor verhuurders perspectiefrijk wordt alsook herontwikkelingsmogelijkheden schoollocaties en/of combinatie school en wonen.
- Vernieuwt in samenwerking met de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas de huisvestingsverordening.

1.1 Voorraadmutaties:

Complex	Project	Woningtype	Prijsklasse	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw								
742	Midden Willens	MGW	< € 417	4	-	-	-	-
			< € 597	20	-	-	-	-
863	Westergouwe 2e fase	MGW	< € 597	-	-	50	-	-
655	Oostvogel	MGW	< € 597	-	-	27	-	-
			< € 640	-	-	6	-	-
838	Entr Gouwe Kanaalz.	MGW	< € 597	-	-	20	-	-
			< € 640	-	-	10	-	-
			< € 711	-	-	4	-	-
651	ZSO 5b	MGW	< € 597	-	-	-	27	-
			< € 640	-	-	-	8	-
		EGW	< € 640	-	-	-	8	-
			< € 711	-	-	-	4	-
844	Bockenbergsstraat	MGW	< € 417	-	-	-	-	5
			< € 597	-	-	-	-	10
657	Van H. Goedhartsingel	MGW	< € 597	-	-	27	-	-
			< € 640	-	-	6	-	-
?	Westergouwe ntb	ntb	< € 640	-	-	-	-	15
		ntb	< € 711	-	-	-	-	15
653	Middengebied	MGW	< € 711	-	-	-	-	20
Totaal nieuwbouw				24	0	150	47	65
Sloop								
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Sloop				0	0	0	0	0
Aankoop / verkoop								
-	Aankoop Achterwillens	MGW	< € 597	4	3	3	3	-
Div.	Verkoopprogramma	div.	div.	-8	-8	-8	-8	-8
Totaal aankoop/verkoop				-4	-5	-5	-5	-8
Totaal voorraadmutaties				20	-5	145	42	57

Complex	Project	Woningtype	Prijsklasse	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw								
742	Midden Willens	MGW	< € 417	4	-	-	-	-
			< € 597	20	-	-	-	-
863	Westergouwe 2e fase	MGW	< € 597	-	-	50	-	-
655	Oostvogel	MGW	< € 597	-	-	27	-	-
			< € 640	-	-	6	-	-
838	Entr Gouwe Kanaalz.	MGW	< € 597	-	-	20	-	-
			< € 640	-	-	10	-	-
			< € 711	-	-	4	-	-
651	ZSO 5b	MGW	< € 597	-	-	-	27	-
			< € 640	-	-	-	8	-
		EGW	< € 640	-	-	-	8	-
			< € 711	-	-	-	4	-
844	Bockenbergsstraat	MGW	< € 417	-	-	-	-	5
			< € 597	-	-	-	-	10
657	Van H. Goedhartsingel	MGW	< € 597	-	-	27	-	-
			< € 640	-	-	6	-	-
?	Westergouwe ntb	ntb	< € 640	-	-	-	-	15
		ntb	< € 711	-	-	-	-	15
653	Middengebied	MGW	< € 711	-	-	-	-	20
Totaal nieuwbouw				24	0	150	47	65
Sloop								
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Sloop				0	0	0	0	0
Aankoop / verkoop								
-	Aankoop Achterwillens	MGW	< € 597	4	3	3	3	-
Div.	Verkoopprogramma	div.	div.	-8	-8	-8	-8	-8
Totaal aankoop/verkoop				-4	-5	-5	-5	-8

2 Betaalbaarheid

Aanbod:

- Woonpartners voert een gematigd huurbeleid, waarbij enerzijds rekening wordt gehouden met de betaalbaarheid voor de doelgroepen en anderzijds met de benodigde investeringen in uitbreiding/vernieuwing van het bezit en het verbeteren van de duurzaamheid van de bestaande voorraad. Vertrekpunt is de kwaliteit van de woning;
- Woonpartners maakt met de gemeente per project afspraken over op de sociale woningbouw afgestemde grondprijs, welke substantieel lager ligt dan voor markthuurl of koopwoningen en die gedifferentieerd kan zijn naar gewenste huurprijs categorie en grootte van de woning;
- Woonpartners is door de gemeente gemandateerd tot uitvoering van de huisvestingsverordening;
- Woonpartners benut de mogelijkheden van de huursombenadering binnen het toegestane kader zo goed mogelijk om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding;
- Woonpartners voert geen inkomensafhankelijk huurbeleid. De regeling is te ingewikkeld en veroorzaakt hoge meerkosten, die niet door de meeropbrengsten worden goedgemaakt;
- Woonpartners bevordert met haar huurbeleid de doorstroming.
- Woonpartners verschaft inzicht in de doorstroming.

Wat verwachten we van de gemeente:

- Continueert de achtervang t.b.v. WSW-geborgde leningen;
- Hanteert een sociale grondprijs voor woningen onder de liberalisatiegrens.

2.1 Woningvoorraad naar prijsklassen

Woningen	2019		2020		2021		2022		2023	
Prijsklasse	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 417	497	17,1%	494	17,1%	495	16,3%	495	16,0%	493	15,7%
417 - 597	1.653	57,0%	1.585	54,7%	1.689	55,5%	1.691	54,7%	1.691	53,8%
597 - 640	397	13,7%	441	15,2%	447	14,7%	445	14,4%	435	13,8%
640 - 711	199	6,9%	207	7,1%	235	7,7%	268	8,7%	328	10,4%
Totaal Sociaal	2.746	94,7%	2.727	94,2%	2.866	94,1%	2.899	93,8%	2.947	93,7%
> 711	154	5,3%	169	5,8%	179	5,9%	191	6,2%	199	6,3%
Totaal	2.900	100,0%	2.896	100,0%	3.045	100,0%	3.090	100,0%	3.146	100,0%

3 Kwaliteit

Aanbod:
Nieuwbouw:

- Woonpartners bouwt woningen waarvan de ontwikkeling in 2018 start gasloos. Een uitzondering hierop vormt het project Land van Steyn, waarvan de ontwikkeling al in een vergevorderd stadium verkeert en verandering naar gasloos tot onevenredig hoge kosten leidt;
- Woonpartners hanteert voor nieuwbouw GPR-gebouw;
- Woonpartners hanteert voor nieuwbouw Woonkeur, tenzij het niet past bij de beoogde doelgroep. Woonkeur-plus wordt alleen toegepast als dit voor de beoogde specifieke doelgroep noodzakelijk is;
- Woonpartners voert nieuwbouw meergezinswoningen, met uitzondering van speciaal voor jongeren gelabelde woningen, uit als nultredenwoning;

Bestaande bouw:

- Woonpartners staat in het kader van de veiligheid voor de huurders de aanwezigheid en gebruik van openverbrandingstoestellen in haar woningbezit niet langer toe. Zie verder onder Veiligheid;
- Woonpartners past waar mogelijk en zinvol PKVW toe;
- Woonpartners werkt in het kader van "Operatie Steenbreek" actief aan bewustwording onder haar huurders om tuinen zoveel mogelijk te vergroenen om zodoende overbelasting van het rioleringsstelsel tegen te gaan en ruimte te bieden voor biodiversiteit.
- Woonpartners streeft voor wat betreft de conditie van haar bezit naar gemiddeld 3 volgens NEN 2767, met als ondergrens niveau 2 volgens NEN 2767.
- Woonpartners werkt actief mee aan het door de gemeenteraad gevraagde onderzoek naar vocht- en schimmel in woningen.

Wat verwachten we van de gemeente:

- Dat zij voldoet aan de eisen PKVW voor de openbare ruimte in de omgeving van onze complexen;
- Dat de openbare ruimte rondom de complexen schoon, heel en veilig wordt onderhouden;
- Dat werkzaamheden in het openbaar gebied, zoals ophogen en herstraten, maar ook aanleg en onderhoud van nutsvoorzieningen tijdig met de corporaties worden afgestemd.

3.1 Geschiktheid voor doelgroepen

Doelgroepwoningen	2019		2020		2021		2022		2023	
Type	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Jongeren <23	200	6,9%	200	6,9%	200	6,6%	205	6,6%	205	6,5%
T/m 30	277	9,6%	277	9,6%	277	9,1%	277	9,0%	277	8,8%
T/m 39	40	1,4%	40	1,4%	40	1,3%	40	1,3%	40	1,3%
55+	775	26,7%	775	26,8%	775	25,5%	775	25,1%	775	24,6%
MIVA	5	0,2%	5	0,2%	5	0,2%	5	0,2%	5	0,2%
Rolstoel / nultredenwoningen	1517	52,3%	1514	52,3%	1662	54,6%	1697	54,9%	1716	54,5%

3.2 Veiligheid

PKVW	2019		2020		2021		2022		2023	
Type	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aantal woningen	1.651	57,4%	1.797	59,6%	1.836	60,1%	1.836	60,1%	1.856	60,6%

3.3 Duurzaamheid

Aanbod:

- Woonpartners neemt deel aan de Regionale Energiestrategie Midden-Holland, waarin gestreefd wordt om de regio Midden-Holland energie- en klimaatneutraal en nagenoeg fossiele energievrij te laten zijn in 2050;
- Woonpartners komt in de loop van 2018 met een afgewogen duurzaamheidsvisie conform de Aedes Woonagenda 2017 – 2021. Eind 2018/begin 2019 zal deze nader afgestemd worden met de gemeente;
- Woonpartners rekent daar waar duurzaamheidsmaatregelen leiden tot lagere woonlasten de kosten voor aanleg en onderhoud door aan de huurder/baathhebber;
- Woonpartners investeert in energetische maatregelen met als doelstelling gemiddeld label B in 2021 en streeft naar CO₂-neutraal in 2050; (Het energetisch verbeteren van de woningen vergt een grote financiële inspanning van de corporaties, waardoor deze doelstellingen naar huidige verwachting moeilijk realiseerbaar zijn).
- Woonpartners volgt in de nieuwbouw de eisen van het bouwbesluit. Vanaf 2020 betekent dat alle nieuwbouw als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) zal worden ontworpen; Bovendien zal alle nieuwbouw, waarvan het ontwerp aanvangt in 2018 gasloos worden ontwikkeld;
- Woonpartners realiseert alleen duurzaamheidseisen die uitgaan boven bouwbesluit onder voorwaarde van kostendekkende subsidiering;
- Woonpartners realiseert een Pilot Nul Op de Meter (NOM) in de nieuwbouw voor 2020, op voorwaarde dat van de gemeente een kostendekkende stimuleringsbijdrage wordt verkregen. In de loop van 2018 wordt hiervoor een project benoemd; Vooralsnog is alleen bij grondgebonden woningen NOM goed te realiseren.
- Woonpartners heeft onderzocht of een Pilot Nul Op de Meter (NOM) in de renovatie voor 2020 zinvol is. Gelet op de verhoudingsgewijs hoge kosten in vergelijking met een label A-renovatie wordt nog gezocht naar een geschikt project. Woonpartners streeft ernaar het beschikbare budget zodanig in te zetten waarbij met hetzelfde geld een veel groter aantal woningen op een tenminste aanvaardbaar peil gebracht kan worden.
- Woonpartners neemt deel aan de Pilot Energiealliantie sociale huursector (stimuleren energetische maatregelen);
- Woonpartners komt in 2018 met een planning van wanneer de complexen met een verwachte exploitatietermijn > 15 jaar met een E-, F- of een G-label zullen worden verbeterd;
- Woonpartners werkt mee aan de realisatie van zonnepanelen op haar woningen op aanvraag van de huurders en tracht daarbij inkoopvoordelen te behalen;

Wat verwachten we van de gemeente:

- Een stimuleringsbijdrage voor een pilotproject in de nieuwbouw ter grootte van het verschil tussen de kosten voor NOM-niveau en de op 1 juni 2017 geldende eisen volgens bouwbesluit;
- Strakke regievoering op het overleg met de NUTS-bedrijven en de corporaties voor het zo efficiënt en effectief mogelijk implementeren van de energietransitie (o.a. van het gas af).

3.4 Ontwikkeling Energieprestatie Woningportefeuille

Prognose		2019	2020	2021	2022	2023
Investering (mln.)		€ 0,2	€ 0,8	€ 1,6	€ 0,3	€ 0,5
Gemiddelde index*		1,62	1,57	1,56	1,55	1,53
Index	Label	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
<1,05	A	780	820	820	857	892
<1,3	B	211	243	243	253	273
<1,6	C	1.155	1.319	1.413	1.401	1.412
<2,0	D	503	428	372	362	342
<2,4	E	176	157	157	140	120
<2,9	F	6	8	10	10	5
≥2,9	G	44	42	40	30	20

* Vanaf 29 maart 2018 is de energie-index vast gekoppeld aan een labelletter.

4 Wonen, zorg & welzijn

Aanbod:

- Woonpartners werkt samen met de lokaal actieve zorg- en welzijnsorganisaties aan een integraal (woon)concepten voor kwetsbare senioren;
- Woonpartners voorziet in voorlichting aan ouderen via haar website en heeft binnen haar organisatie verhuur- en woonconsulenten speciaal ingezet op de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden;
- Woonpartners streeft ernaar haar huurders zolang mogelijk thuis te laten wonen op voorwaarde dat de gemeente de hiervoor beschikbare Wmo-middelen inzet;
- Woonpartners streeft naar gemixte woonvormen bestaande uit verschillende leeftijdsgroepen;
- Woonpartners voorziet aanleunwoningen van een aansluiting voor elektrisch koken en verwijderd waar nodig de gasaansluiting;
- Woonpartners zet een voor mensen met een beperking aangepaste woning bij mutatie weer in t.b.v. de doelgroep. Blijft een woning langer dan drie maanden leeg, dan wordt de woning weer regulier verhuurd;
- Woonpartners investeert in principe niet in nieuw maatschappelijk vastgoed, tenzij dit maatschappelijk zeer noodzakelijk is en een dergelijke investering past binnen het kader van wet- en regelgeving. Het huidige maatschappelijke vastgoed wordt door geëxploiteerd. In principe beperkt dit zich tot het verhuren van het vastgoed aan derden;
- Woonpartners is vergevorderd met het verwijderen van open gastoestellen in haar woningbezit. Waar nodig wordt bij weigering door de huurder het oordeel van de rechter gevraagd.

Wat verwachten we van de gemeente:

- Het oppakken van de regierol om langer zelfstandig thuis wonen van kwetsbare ouderen te faciliteren, o.a. door het beschikbaar stellen van geschikte locaties, planologische medewerking, inzet Wmo-middelen, ruimte creëren voor experimenten, korte toewijzingsprocedures;
- De Wmo-middelen worden ook ingezet voor de bewoners van sociale huurwoningen ter bevordering van het langer zelfstandig thuis kunnen wonen;
- Gemeente en Woonpartners leggen de procesafspraken rond de Wmo-toekenningen vast, waarbij Woonpartners bevoegdheden verkrijgt om namens de gemeente verstrekkingen te doen opdat bewoners hierin zo effectief en efficiënt mogelijk worden bediend.

5 Leefbaarheid & Participatie

Aanbod:

- Woonpartners signaleert achteruitgang van wijken vroegtijdig door monitoren, analyseren en zo nodig (gebieds)gerichte fysieke interventies voor te stellen;
- Woonpartners streeft naar grote betrokkenheid van haar huurders bij de exploitatie van het bezit en de leefbaarheid in de buurt; Zij stimuleert daarbij de vorming van bewonerscommissies en participatie in de huurderskoepel HRHM, waarmee zij een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten;
- Woonpartners levert haar bijdrage aan het jaarlijkse Actieplan Veiligheid (wijk- en buurniveau);
- Woonpartners hanteert bij nieuwbouw PKVW als vertrekpunt voor het gebouw, maar kiest op basis van effectiviteit en efficiency overwegingen voor de meest realistische oplossing;
- Woonpartners gaat woonfraude tegen en wil nog in 2018 hierover een convenant met de gemeente sluiten;
- Woonpartners is actieve partner in het voorkomen van huisuitzettingen en het voorkomen van oplopende huurschulden en werkt mee aan het bieden van kansen om (weer) te wonen, mits er houdbare afspraken worden gemaakt over de noodzakelijke begeleiding met de zorgpartijen.

Wat verwachten we van de gemeente:

- De openbare ruimte rond de bij Woonpartners in beheer zijnde complexen wordt ingericht zoveel mogelijk overeenkomstig PKVW;
- De gemeente neemt het voortouw inzake de totstandkoming van actuele en houdbare afspraken met de zorgpartijen (Zorgdakovereenkomsten; Convenant voorkomen huisuitzetting en Convenant Buurtbemiddeling):

Zoals in concept besproken op:

11 april 2018 met de huurderskoepel HRHM;

29 mei 2018 in het bestuurlijk overleg met de huurderskoepel en de portefeuillehouder

En ingediend op 28 juni 2018.

De gemeentelijke reactie is gezamenlijk met de huurderskoepel HRHM besproken in het bestuurlijk overleg op 27 september 2018.

De gemeentelijke zienswijze is ontvangen op 11 december 2018. Het college constateert dat de bijdrage van Woonpartners past bij de indicatieve bestedingsruimte en feitelijke mogelijkheden en positie van onze corporatie en daarmee een redelijke bijdrage levert aan het Goudse Volkshuisvestingsbeleid. Een constatering waar we trots op zijn. Daarnaast herkent het college de grote druk op de sociale huurwoningmarkt.

Wij zijn dan ook verheugd te lezen dat het college bereid is om in grotere projecten het aandeel sociale huurwoningen op 33% te stellen. Ook de extra aandacht voor de wijk Westergouwe en de toegezegde extra 200 sociale huurwoningen geven hier invulling aan. Verder zegt het college toe om de parkeernormen te actualiseren en daarbij maatwerk op projectniveau mogelijk te maken door bijvoorbeeld het parkeren bij HOV-knooppunten of daar waar sprake is van deelautogebruik hierbij te betrekken. Wij kijken uit naar de samenwerking in 2019 en bereiden ons alweer voor op het bod voor 2020.

Vastgesteld op 19 december 2018,

< was getekend >

R.J. Mascini
directeur-bestuurder