



gemeente
Goeree-Overflakkee

**oost
west
wonen**
thuis op  Goeree-Overflakkee



Prestatieafspraken Goeree-Overflakkee 2021

Inleiding

Goeree - Overflakkee is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Het aantal inwoners neemt nog steeds toe en het is er goed wonen. Evengoed zijn er diverse ontwikkelingen die de aandacht vragen. Goeree – Overflakkee heeft te maken met een relatief sterke vergrijzing van haar bevolking en verdunning van de huishoudens. De volgende thema's hebben invloed op de (sociale) woningopgave: de landelijke en eilandelijk ambities op het gebied van Co2-neutraal en van aardgas los, de betaalbaarheid van wonen, extramuralisering en decentralisatie van woonzorgvoorzieningen voor de regio en de huisvesting van statushouders. Deze thema's komen terug in de prestatieafspraken.

Proces/Beleid

De woningwet 2015 verplicht corporaties om via een cyclus van biedingen en zienswijzen te komen tot prestatieafspraken met huurders en gemeente. Het doel van de prestatieafspraken is dat de inzet van de corporaties bijdraagt aan het gemeentelijk huisvestingsbeleid. Oost West Wonen (haar rechtsvoorgangers) heeft al langer samenwerkingsafspraken met de gemeente waar het gaat om bijdragen aan het huisvestingsbeleid. De prestatieafspraken zijn gestoeld op de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals de gemeente deze geformuleerd heeft in haar volkshuisvestelijke beleid Woonvisie Goeree – Overflakkee 2018-2024. Tevens worden de volkshuisvestelijke prioriteiten van de minister aangehouden.

In juni 2020 heeft Oost West Wonen in overleg met huurdersverenigingen haar bod neergelegd bij de gemeente Goeree-Overflakkee. In oktober 2020 zijn partijen bij elkaar gekomen om te komen tot prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar de volgende thema's:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop
- Huisvesting van specifieke doelgroepen (waaronder urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting)
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (realiseren energiezuinig woningvoorraad conform
- Nationaal Energieakkoord en Convenant Energiebesparing Huursector)
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Overige afspraken
- Bijlage: Overzicht projecten OWW

Monitoring

Partijen streven er naar overeengekomen afspraken na te leven/te behalen. Indien het realiseren van een afspraak niet haalbaar blijkt te zijn, onderbouwt de verantwoordelijke partij waarom dat het geval is en doet een voorstel tot aanpassing daarvan.

Partijen bespreken regelmatig de voortgang van de gemaakte afspraken. Daarbij bespreken partijen ook de voorstellen om afspraken alsnog te halen dan wel bij te stellen. In deze overleggen komen ook gewijzigde omstandigheden die aanleiding zijn voor het ter discussie stellen van de gemaakte afspraken aan de orde. Zo nodig komen de partijen dan tot een aanscherping of bijstelling van gemaakte afspraken. Ten aanzien van de voorraadontwikkeling monitoren partijen scherp of jaarlijkse ambities gerealiseerd worden en hoe onttrekkingen uit de sociale huurvoorraad zich daartoe verhouden. Indien nodig worden afspraken over de ontwikkeling aangepast.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Onderwerp	Afspraken
Huurprijzen	<ol style="list-style-type: none"> Oost West Wonen streeft naar het betaalbaar houden van de huurprijzen. Om de betaalbaarheid van huurders en woningzoekenden met verschillende huishoudinkomens in het oog te houden, past Oost West Wonen het zogenaamde twee-huren principe toe. Oost West Wonen zorgt er voor dat 80% van het bezit betaalbaar te huren is. Met andere woorden, minimaal 80% van de woningen heeft een huurprijs lager dan € 619,01 en/of € 663,40. De overige 20% wordt gelabeld met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens(€ 663,40) en de liberalisatiegrens(€ 737,14). Oost West Wonen hanteert het uitgangspunt dat toevoegingen aan de woningvoorraad gedaan worden in de betaalbare (€ 432,51 – € 663,40) huurcategorie. Oost West Wonen streeft naar een voorraad aan goedkope woningen (huurprijzen tot kwaliteitskortingsgrens) in elke dorpskern. Uitgangspunt is dat in elke kern woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen van Oost West Wonen. Tevens is zij bezig met het samenstellen van een dure woningvoorraad.
Woonlasten	<ol style="list-style-type: none"> Huurlasten vormen slechts een deel van de totale woonlasten. Oost West Wonen investeert de komende jaren in de verduurzaming van de woningen wat voor de bewoners resulteert in lagere energielasten. Hier staat een redelijke huurverhoging tegenover wat betekent dat de totale woonlasten voor bewoners worden beperkt of minimaal gelijk blijven.
Huurverhoging	<ol style="list-style-type: none"> Oost West Wonen streeft naar een huurverhoging die gelijk is aan inflatie. (Zoals omschreven in het huurakkoord)
Bereikbaarheid en woningtoewijzing	<ol style="list-style-type: none"> Minimaal 30% van het marktaandeel betreft sociale huur, partijen zijn van mening dat dit zo moet blijven. Gezamenlijk houden we de komende jaren de omvang, geschiktheid en betaalbaarheid van het sociale bezit in stand. Oost west Wonen houdt met het huurbeleid rekening met de verschillende doelgroepen. De gelabelde woningen voor starters en senioren hebben een huurprijs waardoor de woning ook bereikbaar is voor deze groep (bijvoorbeeld aftopping kwaliteitskortingsgrens voor jongeren). Minimaal 80% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan mensen met lager inkomen (€ 39.055, 10% tot en met € 43.574 (prijspeil 2020) en 10% vrije ruimte. Deze ruimte wordt optimaal benut zodat woningzoekenden met een middeninkomen ook kans hebben op een (sociale) huurwoning. De duurdere woningen worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen. Dat is ook goed voor de opbouw van de wijken. Partijen conformeren zich aan nationale regels en maken indien wenselijk gebruik van lokale afwijkingsbevoegdheden.

Nieuwbouw en aankoop van woningen

Onderwerp	Afspraken
Nieuwbouw en aankoop	<ol style="list-style-type: none">11. Oost West Wonen zal de komende jaren ook weer nieuwbouw plegen. (Zie Bijlage I voor geplande projecten) Hierbij is aandacht voor de verduurzaming van het bezit, levensloopbestendigheid, geschiktheid en voorzieningen voor ouderen en huurders met een zorgvraag.12. In kwantitatieve zin is het aandeel sociale huurwoningen redelijk in evenwicht met het totale woningaanbod op Goeree-Overflakkee. De toekomstige ontwikkeling van de afzonderlijke dorpskernen leidt tot groei in met name de kernen Sommelsdijk, Middelharnis, Goedereede en Ouddorp en stabiliteit of geringe krimp elders. Oost West Wonen zal in beginsel niet actief inzetten, in andere dorpen dan genoemd, op het verwerven van grondposities, omdat kwantitatieve groei daar minder aan de orde is.13. De nieuwbouw die voortkomt uit de transitieopgave zal veelal plaatsvinden in de vorm van herontwikkeling van bestaande complexen die technisch en/of functioneel aan vervanging toe zijn. Om in te spelen op toekomstige krimp kunnen in kernen verouderde woningen worden gesloopt en kleinere aantallen woningen worden teruggebouwd. De focus ligt op kwaliteit.14. De nieuwbouw draagt altijd bij aan het verduurzamen van de vastgoedportefeuille. Er is nu en de komende jaren behoefte aan nieuwbouw in het betaalbare segment, met name het segment tot de aftoppingsgrenzen. Dit uit zich vooral in de vraag naar levensloopbestendige woningen, waar in elk segment vraag naar is. Voornamelijk eengezinswoningen worden voorlopig in mindere mate gebouwd, de focus ligt op levensloopbestendig.15. Nieuwbouw is bij voorkeur flexibel in te zetten, bijvoorbeeld nu als seniorenwoning en straks als een woning voor 2 en 3 persoons huishoudens. Flexibel bouwen waarbij ruimte is voor experimenten met korte exploitatietijden is een optie.16. Met oog op de duurzaamheidsopgave worden nieuwbouwwoningen altijd zonder aardgasaansluiting en in principe altijd NOM en/of BENG gebouwd.17. Sociale nieuwbouwwoningen zullen een functioneel kwaliteitsniveau hebben. Om de woningen betaalbaar te houden kunnen woningen met een kleiner oppervlakte en met minder luxe afwerkingsniveau worden gebouwd dan in het verleden. Het realiseren van deze woningen kan in situaties vragen om een sociale grondprijs.18. De gemeente zal bij ontwikkellocaties van 25 woningen of meer minimaal 20% van de daar te realiseren woningen aanbieden aan Oost West Wonen, zodat sociale woningbouw gerealiseerd kan worden.

Liberalisatie en verkoop

Onderwerp	Afspraken
Liberalisatie	19. Oost West Wonen houdt de sociale woningvoorraad zoveel mogelijk in stand. Dit betekent concreet dat de omvang van de woningvoorraad met een huur boven de liberalisatiegrens nauwelijks zal toenemen. Alleen als het door politieke of marktontwikkelingen nodig blijkt te zijn zal Oost West Wonen haar bezit liberaliseren.
Verkoop	20. Oost West Wonen zal zo'n 15 - 25 woningen per jaar te verkopen. Het verkopen gebeurt in lijn met de wensportefeuille van de corporatie. Levensloopbestendige woningen, NOM-woningen of appartementen worden in principe niet verkocht, de focus ligt op eengezinswoningen of twee-onder-een-kapwoningen. Daarbij wordt kritisch bekeken welke (type, huurprijsklasse, kwaliteit en energielabel) en hoeveel woningen verkocht kunnen worden. Het behoud van voldoende betaalbare woningen staat voorop. Verkoop van sociale huurwoningen kan een bijdrage leveren in het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod en daarmee ook de vitaliteit en leefbaarheid van buurten en kernen.

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onderwerp	Afspraken
Ouderen huisvesting en wonen met zorg	<p>21. Uitgangspunt voor het huisvesten van ouderen en het bieden van wonen met zorg is het realiseren van de mogelijkheid voor mensen om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen. Om ervoor te zorgen dat senioren langer thuis kunnen blijven wonen investeert Oost West Wonen in het "seniorproof" maken van seniorenwoningen. Zij werkt hiervoor met een zogenaamd sterrensysteem, wat in het strategisch voorraadbeleid wordt gebruikt om de seniorenwoningen, maar ook eengezinswoningen "op te plussen". Hiermee worden de levensloopbestendigheid en toegankelijkheid van de woningen sterk verbeterd en worden de woningen ook bij gebruik van een rollator en/of rolstoel toegankelijk en doorgankelijk.</p> <p>22. Oost West Wonen en gemeente hebben een WMO-convenant opgesteld en ondertekend. We investeren gezamenlijk in het zorggeschikt maken van woningen. De doelstellingen en afspraken in dit convenant worden nageleefd.</p> <p>23. Mocht het niet mogelijk zijn om de bestaande woning aan te passen, dan kan het voor huurder verstandig of zelfs noodzakelijk zijn te verhuizen naar een meer geschikte woning. Gelet op het bezit van Oost West Wonen zal dit, als er geen maatregelen worden getroffen, in de toekomst meer regel dan uitzondering zijn. Om hierop voor te sorteren wordt in samenwerking met stakeholders aan preventief beleid gewerkt. Het plaatsen van zorgunits behoort tot de mogelijkheden. De nieuwbouw zal standaard zoveel mogelijk levensloopbestendig worden opgeleverd.</p> <p>24. Oost West Wonen zal samen met gemeente in 2021 verder in gesprek gaan met zorgpartijen en aan de slag gaan op het terrein van wonen en zorg (Paulina.nu).</p>
Alternatieve huisvesting	<p>25. Oost West Wonen wil voor uitzonderlijke (nood-) huisvestingsproblemen alternatieve tijdelijke huisvesting bieden, ook voor bijzondere doelgroepen. Zo wordt Hobbemastraat 2, beschikbaar gesteld en aangepast voor tijdelijke opvang van dak en thuislozen. (Convenant dak en thuislozen met Pameijer en Gemeente)</p> <p>26. Vanuit het Rijk wordt een programma gestart om meer huisvesting te bieden aan dak- en thuislozen. OWW en gemeenten zullen in 2021 samen onderzoeken in hoeverre hier in de gemeente GO verder behoefte aan is.</p>
Huisvesting statushouders	<p>27. Oost West Wonen spant zich in om tijdig een geschikte woning te vinden voor een statushouder, zodat de jaarlijkse taakstelling wordt behaald. De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar. De gemeente en Oost West Wonen streven naar het gelijkmatig verdelen van statushouders over het gehele eiland. Zij zullen de uitwerking van de huisvesting van statushouders regelmatig en op vaste momenten monitoren en maatregelen treffen waar nodig.</p>

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onderwerp	Afspraken
Duurzaamheid	<p>28. Oost West Wonen zal haar bezit verduurzamen. In 2012 is het Convenant Energiebesparing Huursector afgesloten met als doelstelling een gemiddeld label B over alle huurwoningen. Er zijn de afgelopen jaren flinke stappen gezet door het realiseren van nieuwbouw en het renoveren van woningen. Per 23-3-2020 bedroeg de gemiddelde energie index over het hele bezit van Oost West Wonen 1,48. Voor het behalen van label B moet deze kleiner zijn dan 1,4. Er staan nog renovaties in planning, maar de focus op het behalen van label B in 2021 is verschoven naar 49% Co2 reductie in 2030 conform het Nationaal Energie Akkoord.</p> <p>29. Oost West Wonen houdt het lange termijn perspectief van een aardgasloze en CO2 neutrale vastgoedportefeuille in 2050 in het vizier. Duurzame ingrepen zullen no-regret zijn. De transitievisie warmte en de wijkuitvoeringsplannen (WUP) zullen een belangrijke rol gaan spelen in de verduurzamingsaanpak. Vooralsnog is het beeld dat vooral ingezet zal gaan worden op all-elektric oplossingen met uitzondering van Stad aan het Haringvliet waar Oost West Wonen en gemeente participeren in het project 'Stad aan het Haringvliet' – Hydrogen City. Voor innovatieve oplossingen zal ruimte geboden worden.</p> <p>30. Voor de duurzaamheidsmaatregelen aan de bestaande bouw wordt een redelijke bijdrage van de huurders gevraagd. We hanteren de normen van de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond.</p>
Kwaliteit	<p>31. Het corporatiebezit blijft van goede kwaliteit en hierin wordt voortdurend geïnvesteerd. De conditie van de binnenschil kan als relatief goed worden beschouwd en heeft de komende tijd geen aanvullende aandacht nodig. Alle woningen kennen een minimaal kwaliteitsniveau voor zowel de binnen- als de buitenschil waar tenminste aan voldaan moet worden. Als gemiddeld kwaliteitsniveau hanteren we klasse 3 conform de NEN 2767.</p> <p>32. Onderhoud vindt waar mogelijk prestatie gestuurd plaats. Daarbij wordt (mede) aan de hand van de conditie bepaald wanneer onderhoud plaats vindt, in plaats van op basis van vaste doorlooptijden. Deze aanpak vraagt aandacht voor een structurele toetsing en goede borging van de kwaliteit van het geleverde werk.</p> <p>33. Oost West Wonen bouwt ruimte in voor experimenten met langere onderhoudscycli op het gebied van bijvoorbeeld schilderwerk om zo kosten te besparen.</p>

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Afspraken
Leefbaarheid	<p>34. Leefbaarheid van dorpen en wijken is voor partijen van groot belang. Oost West Wonen en gemeente gaan de leefbaarheid van alle dorpen op Goeree – Overflakkee onderzoeken en inzichtelijk maken. Partijen hebben onderzoeksbureau RiGO reeds opdracht gegeven tot het uitvoeren van een grootschalig leefbaarheidsonderzoek. Met de uitkomsten van het onderzoek kunnen partijen vervolgens (met elkaar) bepalen wat er dient te gebeuren met betrekking tot de leefbaarheid. Tevens is er aandacht voor het voorzieningenniveau, ontmoetingsplekken en de vervoersmogelijkheden bij met name de kleinere dorpskernen. Deze zijn van belang voor de zelfredzaamheid van verschillende doelgroepen, zoals ouderen en bewoners met een zorgvraag.</p> <p>35. Gemeente houdt zich bezig met het vraagstuk rondom mobiliteit. Zij betreft partijen actief bij haar beleid.</p> <p>36. Partijen doen onderzoek naar de aanwezigheid en wenselijkheid van achterpadverlichting in het kader van de veiligheid en realiseren deze waar nodig.</p> <p>37. Partijen leveren een bijdrage aan de digitale bereikbaarheid. Ze dragen bij aan de realisatie van glasvezelkabel/netwerk.</p> <p>38. Oost West Wonen faciliteert uiteenlopende activiteiten (binnen de mogelijkheden van de woningwet) voor investeringen in leefbaarheid. Dit betreft investeringen in de fysieke leefomgeving, maar ook sociale initiatieven zoals het aanstellen van “huismeesters” in complexen. Daarnaast organiseert Oost West Wonen huurdersbijeenkomsten en spreekuren.</p> <p>39. Oost West Wonen zet zich in om woonoverlast in haar woningvoorraad aan te pakken.</p>
Maatschappelijk vastgoed	<p>40. Afgezien van de exploitatie en beheer van bestaand maatschappelijk vastgoed, heeft Oost West Wonen geen plannen of voornemens om in 2020/2021 nieuw maatschappelijk vastgoed te realiseren. Door de ontwikkelingen van de afgelopen jaren wordt veel maatschappelijk vastgoed omgebouwd naar reguliere woningen en appartementen. Zorg en welzijnsorganisaties zeggen regelmatig huurovereenkomsten op of verlengen de huurovereenkomsten niet.</p>
Schuldhulpverlening	<p>41. Oost West Wonen, gemeente en (schuld)hulpverlenende partijen werken samen aan het project ‘Vindplaats van schulden’. En leveren een bijdrage aan het project ‘Schuldhulpmaatje’.</p>

Overige afspraken

Onderwerp	Afspraken
Omgevingsvisie	42. De omgevingsvisie is een integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Oost West Wonen bezit 30% van de woningvoorraad op het eiland en zodoende is de omgevingsvisie ook voor haar van groot belang. De gemeente betreft Oost West Wonen actief bij het meedenken en het geven van input.
Samenwerking	43. Oost West Wonen en Gemeente hebben de intentie uitgesproken intensiever met elkaar samen te willen werken. Inmiddels zijn er diverse gesprekken geweest tussen de directies over op welke wijze we elkaar kunnen betrekken en versterken. We werken/diepen deze samenwerking verder uit.
Prestatie afspraken	44. Prestatieafspraken zijn de uitkomst van een gezamenlijk proces dat begint bij visievorming en benoeming van de opgaven waarvoor we staan. Het is een continu proces dat zich vormt en uitstrekt over een langere termijn en niet altijd overeenkomt met de vaste planning van jaarlijks bod en prestatieafspraken. We denken daarom na over het maken van prestatieafspraken over/voor de lange termijn.

BIJLAGE 1 OVERZICHT PROJECTEN OOST WEST WONEN*Hieronder staan per jaar de voorgenomen projecten benoemd.*

Projectnaam	Straat	Dorpskern	Aantal woninge	Jaar
Verbetering				
EBM De Hofjes,	Berkehof, Esdoornhof, Lindehof en Lijsterbeshof	Dirksland	47	2021
EBM Oude-Tonge Fase 2	Mariniersweg, Washingtonstraat en Wilsonstraat	Oude-Tonge	56	2020
EBM Oude-Tonge Fase 3	Kennedystraat, Marshallstraat en Johnsonstraat	Oude-Tonge	19	2021
EBM Middelharnis Fase 1	Rubensplein en Rembrandtlaan	Middelharnis	13	2022
EBM Stellendam	Dahliapad, Brielsestraat, Langeweg en Henri Dunantstraat	Stellendam	30	2020
NOM 39 woningen Goedereede	Kortewenden, De Tuinen, Hoofdpoortstraat en Geuzenpad	Goedereede	39	2020-2021
EBM Ooltgensplaat	Langeweg	Ooltgensplaat	4	2021
EBM Ooltgensplaat	Prunuslaan	Ooltgensplaat	20	2021
EBM Ooltgensplaat	Irenestraat	Ooltgensplaat	8	2021
Nieuwbouw				
H'Oranjeweg	H'Oranjeweg	Achthuizen	5	2020
Joos Jansestraat	Joos Jansestraat	Sommelsdijk	6	2021
Gemeentehuis Oude-Tonge	Eisenhouwerlaan 1	Oude-Tonge	31	2021-2022-2023
Oranjelaan	Oranjelaan	Stad a/h Haringvliet	2	2020
Locatie Nelisse	Dorpsweg 4	Ouddorp	17	2021-2022
Hongaarseplein - Westerloostraat	Hongaarseplein - Westerloostraat	Goedereede	26	2021-2022
Kerkstraat - Polderstraat	Kerkstraat - Polderstraat	Achthuizen	9	2020-2021
Verbouwing kantoor Oost West Wonen	Langeweg 10	Middelharnis	1	2021
Verbouw van tandartspraktijk-appartementen	Van Weelstraat 12	Ooltgensplaat	2	2021
Verbouw van kantoor - appartementen	Sperwer 17	Sommelsdijk	3	2021

Aldus overeengekomen op 2 december 2020 te Middelharnis.

Voor de Gemeente Goeree - Overflakkee,

Naam en functie:

Handtekening:

Voor woningcorporatie Oost West Wonen,

Naam en functie:

Handtekening:

Voor huurdersvereniging Goeree – Overflakkee,

Naam en functie:

Handtekening:

Voor huurdersvereniging Goedereede,

Naam en functie:

Handtekening:
