

Prestatieafspraken 2019 Stadskanaal



lefier

Gemeente Stadskanaal

Namens deze

De Koepel

Namens deze

Lefier

Namens deze

Datum:

Rentmeesterschap

Beschikbaarheid

In dit Bod houden wij rekening met de uitkomsten van het RWLP-woningmarktonderzoek 2017. Tevens is dit Bod in lijn met de conclusies van het Lokaal Akkoord 2016. Er is sprake van krimp, maar minder heftig dan eerder aangegeven door Rigo. Voor de komende jaren houden wij rekening met een afname van 175 woningen. Voor de komende 10 jaar zal de woningvoorraad zich ontwikkelen langs de volgende lijn.

Nieuwbouw	150 – 300
Sloop	250 – 500
Verkoop	Beperkt
Aankoop	10 - 20

Tabel 1: Ontwikkeling woongelegenheden

Woongelegenheden (aantallen)	2018	2019	2020	2021
Stand per 1 januari	3.892	3.880	3.880	3.880
Nieuwbouw	5	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0
Sloop	-17	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0
Saldo overige mutaties	0	0	0	0
Stand per 31 december	3.880	3.880	3.880	3.880

De ontwikkeling van de woongelegenheden begint op 1 januari 2018 met de cijfers die we aanleveren aan de Rijksoverheid (DVi informatie). Dit zijn de DAEB woongelegenheden zelfstandig en onzelfstandig. In de cijfers in tabel 1 zijn intramurale eenheden en de niet-DAEB-eenheden niet meegerekend. De DAEB-eenheden die ná het scheidingsvoorstel niet-DAEB zijn geworden, zijn ook niet in de cijfers meegenomen.

Tabel 2: (Des-)investeringen

Investeringen (bedragen x € 1.000,-)	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw	874	0	0	0
Nul-op-de-meter (NOM)	16.328	0	0	0
Woningverbetering	0	0	0	0
Transformatie	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0
Sloop	1.174	0	0	0
Saldo overige mutaties	0	0	0	0
Totaal investeringen	18.376	0	0	0
<i>Verkoop</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Investeringsprogramma

Gemeente, corporaties en huurders stellen vast, dat in de cijferopstellingen van de corporaties verschillende uitgangspunten worden gehanteerd. Dat is ongewenst, want de vraag of de woonvisie kan worden gerealiseerd hangt af van wat de corporaties samen presteren. Daarom nemen we ons voor om in de prestatieafspraken op te nemen:

- De investeringsintensies in nieuwbouw en verduurzaming voor de komende tien jaar, conform de harde financiële ruimte (DPI, IR) waar de corporaties over beschikken
- De harde investeringsplannen waarvoor de corporaties concrete plannen hebben waarvoor geld, locaties en -voor wat betreft renovaties- overeenstemming met huurders(organisaties) is

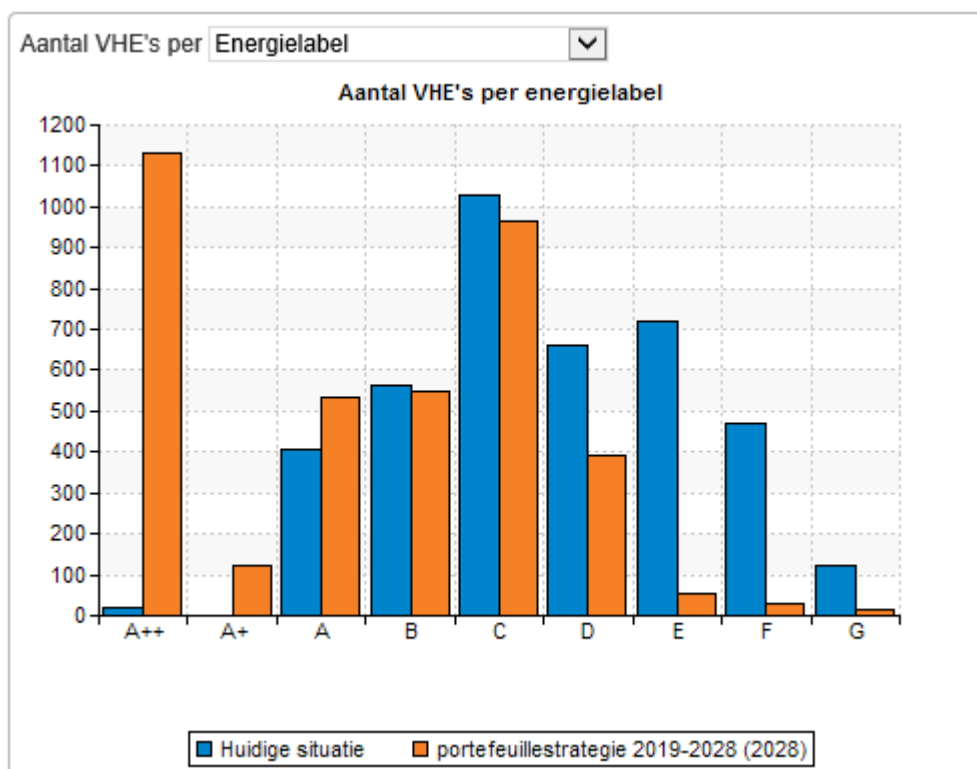
Verduurzaming woningvoorraad

Ons bezit verduurzamen dient meerdere doelen. Ons doel is om onze huurders nu en in de toekomst voldoende duurzame en betaalbare woningen te bieden. Daarbij past de volgende ambitie: *In 2050 heeft Lefier een energieneutrale woningvoorraad, waarbij we streven naar zoveel mogelijk (aard-) gasloze woningen en duurzaam opgewekte elektriciteit.*

Om deze ambitie te realiseren kiezen we voor een radicale koerswijziging. Geen renovatie meer met een verbetering van het energielabel, maar direct een Nul Op de Meter aanpak voor zowel de bestaande als voor de nieuwbouwwoningen. Deze aanpak geldt voor de grondgebonden woningen en appartementen tot vier bouwlagen die we nog voor langere tijd verhuren en waarbij het ook technisch mogelijk is. Voor de nieuwbouw geldt de Nul Op de Meter aanpak voor grondgebonden woningen en de gestapelde bouw tot en met vier woonlagen. Voor wat betreft de aanpak starten we met de complexen met de slechtste energielabels, omdat daar op korte termijn de grootste “winst” valt te behalen.

De verduurzaming van onze woningvoorraad bekostigen we deels met behulp van de Energie Prestatie Vergoeding. Deels, want omwille van de betaalbaarheid, berekenen we die niet maximaal door. Het energiebeleidsplan biedt een visie op de lange termijn en heldere doelstellingen en randvoorwaarden, waarmee we onze ambities de komende jaren willen realiseren. Maar we zullen regelmatig evalueren: liggen we nog op koers? Zijn er externe ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden, zoals overheidsbeleid, innovaties of de ontwikkeling van energieprijzen? Met dit energiebeleidsplan geven we de richting aan, waarbij we onverkort vasthouden aan het einddoel: een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

Voor de gemeente Stadskanaal ligt de opgave voor de komende 10 jaar tussen de 1.000 - 1.200 woningen. Bij de uitvoer van de voorgestelde maatregelen ziet de opbouw van de energielabels er als volgt uit.



Grafiek: ontwikkeling energie labels over een periode van 10 jaar in Stadskanaal

Tabel 3: Verduurzamingsmaatregelen

Verduurzaming (bedragen x € 1.000,-)	2018	2019	2020	2021
<i>Aantal NOM bestaande woningen</i>	133	0	0	0
Investering	16.328	0	0	0
<i>Aantal NOM nieuwbouw</i>	5	0	0	0
Investering	874	0	0	0
<i>Aantal overige verduurzamingsmaatregelen *</i>	0	0	0	0
Investering	0	0	0	0

* Onze nieuwbouwwoningen worden Nul Op de Meter gemaakt. In de situatie dat dit niet mogelijk is, worden de woningen in ieder geval gasloos gemaakt. Dit geldt voornamelijk voor gestapelde bouw.

Kwaliteitsbehoud

Het casco (de schil van de woningen) en de installaties (o.a. c.v.-installaties) worden planmatig onderhouden. Dit onderhoud is opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Het afgelopen jaar is veel inzet gepleegd op het uitvoeren van woninginspecties om een goed beeld te krijgen van het casco onderhoud. Er ligt nu een kwalitatief goede MJOB voor 2019 en is het duidelijk wat er de komende jaren op complexniveau aan onderhoud nodig is. Voor het eind van het jaar is er een gemeentelijk overzicht beschikbaar bij welke complexen het casco onderhoud wordt uitgevoerd.

Voor dagelijks onderhoud wordt gerekend met een norm die gebaseerd is op de gemiddelde kosten van de afgelopen drie jaren voor de woningen in de betreffende gemeente.

De bedragen zijn lager dan voorgaande jaren vanwege een efficiëntere werkwijze, waarvan de resultaten nu merkbaar zijn.

Tabel 4: Kwaliteitsbehoud

Kwaliteitsbehoud (bedragen x € 1.000,-)	2018	2019	2020	2021
Casco-onderhoud	3.276	4.200	3.422	3.507
Dagelijks onderhoud	2.184	2.232	2.281	2.338
Totaal	5.460	6.432	5.703	5.845

Betaalbaarheid

Huurontwikkeling

Lefier introduceert in 2018 haar nieuwe huurbeleid. Lefier wil met het huurbeleid de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woning met elkaar in evenwicht brengen. Anders gezegd, voor een woning met een hogere kwaliteit, is de huurprijs hoger dan een woning met een lage kwaliteit. Hiervoor hanteren we een eenduidige en objectieve manier om de relatie tussen prijs en kwaliteit weer te geven. Lefier kiest er voor het Woningwaarderingstelsel (WWS) te hanteren als instrument om de kwaliteit te meten en de huurprijs te bepalen. Een belangrijke reden voor deze keuze is, dat de onderdelen van het WWS op een objectieve manier zijn vastgesteld en toetsbaar zijn. De onderdelen WOZ en het energielabel krijgen in het huurbeleid een nadrukkelijker rol.

Lefier vindt het belangrijk om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. We kiezen er daarom voor om alle woningen die in het DAEB-segment vallen, ook hierin te behouden. Daarom wordt de huurprijs begrensd op de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2018). Verder zijn er maatregelen ingerekend om voldoende gezinswoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit betekent dat alleen woningen met een hoge kwaliteit (onder andere bepaald door een WOZ-waarde meer dan € 150.000) in de huurprijscategorie tussen de € 640,14 en € 710,68 vallen.

We passen het huurbeleid zoveel mogelijk in één keer toe. Dit zorgt ervoor dat de prijs en de kwaliteit van de woningen zo snel mogelijk in evenwicht komen. Dit betekent dat de huren worden verlaagd van de woningen die nu een hogere huurprijs hebben. De verhoging van de huren vindt gefaseerd plaats, via de jaarlijkse huurverhoging en bij mutatie.

Het nieuwe huurbeleid van Lefier heeft gevolgen voor de samenstelling van de huurprijsklassen. Hierin vindt een verschuiving plaats. Onderstaande tabel laat dit zien:

Tabel 5: Ontwikkeling betaalbaarheid per huurklasse

Betaalbaarheid (in %)	2017	2018	2019	2020	2021
Goedkoop	17,3%	26,2%	26,0%	25,7%	25,4%
Betaalbaar	77,4%	72,8%	73,0%	73,2%	73,3%
Duur tot huurtoeslaggrens	5,1%	1,0%	1,1%	1,2%	1,3%
Duur boven huurtoeslaggrens	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Huurverhoging

De gemiddelde huurverhoging is per 1 juli 2019 in overeenstemming met de regelgeving, inflatievolgend met een opslag van maximaal 1% voor de gereguleerde huurcontracten (voor Lefier als geheel). Bij individuele huurcontracten is deze opslag maximaal 2,5% wanneer de streefhuren hoger zijn dan de dan geldende contractuur. Bij circa de helft van de woningen is de huurverhoging inflatievolgend.

Incassobeleid

Betaalbaarheid is een belangrijke doelstelling voor Lefier, maar dat voorkomt niet dat een deel van onze huurders toch problemen heeft met het op tijd betalen van de huur. In het geval dat er betalingsproblemen ontstaan of dreigen te ontstaan, kunnen we verschillende maatregelen inzetten. Hierbij blijven we inzetten op preventie (het voorkomen van betalingsproblemen) en een huurincasso, waarbij het voorkomen van betalingsproblemen op een zo vroeg mogelijk moment centraal staat en het terugdringen van het aantal huisuitzettingen.

Preventie

Voorkomen is beter dan genezen. Daarom zetten we in op preventie en hebben daarvoor de volgende maatregelen.

- In de meeste gemeenten experimenteren we met de voorzieningenwijzer. Hiermee helpen we huurders, optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen. Doelstelling is om elke huurder in drie jaar tijd te bezoeken. De pilots worden geëvalueerd en bij gebleken succes ook structureel ingezet.
- In de gemeenten werken we samen met andere partners die zijn gericht op preventie van huurachterstanden en het voorkomen van ontruiming.
- Huurders krijgen de mogelijkheid om gratis een cursus budgetbeheer te volgen.

Huurincasso

Lefier wil huurachterstanden voorkomen. Het incassobeleid is er daarom op gericht dat dreigende huurachterstanden voorkomen worden. Het proces kenmerkt zich door een aantal geautomatiseerde standaardstappen en daarnaast het hebben van gericht en vroegtijdig persoonlijk contact met onze huurders. De huidige doelstelling is dat de huurachterstand maximaal 1,2% van de totale huurinkomsten mag bedragen (0,7% zittende huurders en 0,5% vertrokken huurders).

In de komende jaren willen we dit verder terugbrengen en daarbij maken we gebruik van slimme software die preventief het risico op betalingsachterstanden kan inschatten. We kunnen onze acties meer specifiek aanpassen op groepen of individuen, waardoor betalingsachterstanden beter voorkomen kunnen worden.

Voor 2019 en 2020 hebben we t.a.v. de huurachterstanden op Lefier niveau de volgende doelstellingen geformuleerd.

- In 2019 is de huurachterstand maximaal 1%.
- In 2020 is de huurachterstand maximaal 0,8%

Huisuitzettingen

Helaas lukt het niet om iedere huurachterstand te voorkomen en soms is er geen andere mogelijkheid dan de huurovereenkomst te ontbinden en daarna de woning te ontruimen. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden is in 2018 lager dan in 2017. Deze lijn willen we doortrekken. Daarom spreken we het volgende af.

- We dringen het aantal ontruiming op basis van huurachterstand verder terug. Vanaf 2018 realiseren we een jaarlijkse afname van 10% ten opzichte van het jaar ervoor. Dat betekent voor 2018 maximaal 42 ontruiming voor geheel Lefier. Voor 2019 ligt het doel op maximaal 38 ontruiming.
- Wanneer een ontruiming niet is te voorkomen, zorgen we voor de mensen die dreigen op straat te komen, samen met onze partners, dat zij een dak boven hun hoofd krijgen. Hierbij hebben wij speciale aandacht voor gezinnen.

Betaalbaarheid

Het zou goed zijn om volgend jaar twee afspraken toe te voegen.

- In de meeste prestatieafspraken ontbreekt een afspraak over de relatie tussen de (ontwikkeling van) de omvang doelgroep en de beschikbaarheid van de goedkope en

betaalbare woningen (onder de aftoppingsgrens). Deze informatie is beschikbaar en de woonvisie besteedt er aandacht aan.

- Ook ontbreekt een gemeentelijke afspraak over (problematische) schulden en ontruiming. Informatie over huurachterstanden en ontruiming zijn beschikbaar

Zelfstandigheid

Huisvesting van bijzondere doelgroepen.

We vinden het belangrijk dat iedereen meedoet aan de samenleving. Ook kwetsbare groepen vinden een (t)huis bij Lefier. Mensen die hun land ontvluchten, mensen die psychische, sociale en/of financiële problemen hebben, mensen met een probleem of achterstand op welk vlak dan ook. In samenwerking met specialistische organisaties realiseren we goede woningen, een fijne woonomgeving en een maatschappij waarin iedereen participeert en zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. We verliezen hierbij niet de belangen van de omwonenden uit het oog. Ook de burens van kwetsbare personen hebben recht op een veilige en rustige woonomgeving, zonder angst en overlast. Daarin zoeken we een goede balans.

We erkennen de urgentie van het uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Enerzijds vanuit het financiële belang van gemeente en zorgorganisaties en anderzijds vanuit maatschappelijk oogpunt. Daarom willen we de cliënten die kunnen uitstromen huisvesting bieden. Dit doen we op basis van de volgende uitgangspunten:

- De woonsituatie is zoveel mogelijk stabiel voor onze huurders.
- We investeren in wonen en zorg voor huurders, die daar op zijn aangewezen om langer zelfstandig of in speciale woonvormen te wonen. Dat doen we in samenwerking met de relevante zorgpartijen en met gebruikmaking van elkaars expertise.
- Er moet voldoende draagkracht in de buurt zijn en hebben aandacht voor het creëren van draagvlak in de wijk.
- We werken van buiten naar binnen. Dat betekent dat we rekening houden met het beleid dat de gemeente hanteert en we alleen uit BW/MO uitstromende cliënten huisvesten van zorginstellingen die door de gemeente gecontracteerd zijn. Hiermee sluiten we niet uit dat we daarnaast ook blijven participeren in huisvestingsvraagstukken van andere zorginstellingen.

In 2018 heeft KAW, in opdracht van de centrumgemeente Groningen, een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. De zorgorganisaties schatten dat ca 25% van de huidige bewoners van de Beschermd Wonen nu kunnen uitstromen als er voldoende geschikte woningen zijn. Dit komt neer op 340 woningen voor de provincie Groningen. Daarnaast blijkt uit het KAW onderzoek dat het bij benadering gaat om 95-140 mensen die kunnen uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang.

We willen ons aandeel naar rato oppakken. Op basis daarvan stellen we in 2019 in de Groningse gemeenten waarin we actief zijn 82 woningen beschikbaar voor de uitstroom van cliënten uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, waarvan in Stadskanaal: 22

In het najaar van 2018 wordt een evaluatie uitgevoerd waar de realisatie van de taakstelling in 2018 onderdeel van is. Ook vragen wij van gemeenten en zorgorganisaties om in oktober de uitstroom aantallen en prioritering (nadere onderverdeling van het aantal woningen naar zorgorganisatie) aan te leveren. Op basis daarvan kunnen de aantallen voor 2019 nog worden bijgesteld.

Daarnaast maken we graag de volgende afspraken:

- We komen graag tot een gezamenlijke set aan randvoorwaarden met gemeente, zorginstellingen en huurdersorganisaties waaronder we deze doelgroep huisvesten.
- We werken samen met zorginstellingen en gemeente een voorstel uit omtrent de procesregie en de zachte landing in de wijk.
- Met betrekking tot zittende huurders ontwikkelen gemeenten, huurdersorganisaties en zorginstellingen een gezamenlijke aanpak gericht op betere signalering, begeleiding, rolverdeling en overleg (zodat helder is wie wat doet) gericht op de leefbaarheid in de wijk.

Statushouders

De asielinstream in Nederland daalt al een aantal jaren en daarmee ook het aantal vergunningaanvragen. De taakstelling is al een aantal jaren achtereen naar beneden bijgesteld. Daarnaast verandert de (toekomstige) groep te huisvesten statushouders van samenstelling. Een steeds groter deel bestaat uit na reizigers. Deze personen trekken, voor zover de woning passend is, in bij gezinsleden die al een woning hebben betrokken. Omdat de omvang van de groep te huisvesten statushouders niet bekend is en de samenstelling wijzigt, is de woningbehoefte onbekend. Wij kunnen dan ook voor 2019 geen concreet aanbod doen in aantallen te huisvesten personen of beschikbaar te stellen woningen, maar volstaan met de principe uitspraak:

Lefier ziet statushouders als haar primaire doelgroep en huisvest deze doelgroep met voorrang. We stellen voldoende woningen beschikbaar en we doen dit in goed (lokaal) overleg.

Afstemming vindt lokaal plaats tussen gemeente, collega-corporaties, huurdersorganisaties, Vluchtelingenwerk/Humanitas.

De verdeelsleutel tussen corporaties onderling blijft, naar rato woningbezit, gelijk aan voorgaande jaren. Dit betekent voor de gemeente Stadskanaal dat Lefier 90% voor haar rekening neemt en Woonservice 10%.

Ouderenhuisvesting

Het woningmarktonderzoek van Companen geeft aan dat er in Stadskanaal voor de komende 10-15 jaar minder behoefte is aan grondgebonden woningen, maar meer aan appartementen. Omdat in het recente verleden al veel levensloopbestendige woningen zijn gebouwd en alle toekomstige nieuwbouw ook levensloopbestendig zal zijn, is er voldoende aanbod voor het langer zelfstandig wonen.

Tabel 6: Ontwikkeling beschikbaarheid nul tredenwoningen

Nultredenwoningen (aantallen)	2018	2019	2020	2021
Stand per 1 januari	845	850	850	850
Nieuwbouw	5	0	0	0
Stand per 31 december	850	850	850	850

De nieuw te bouwen woningen zullen zogenaamde nul tredenwoningen zijn. Dat wil zeggen dat de slaap- en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. Aan de Badstraat worden in 2018 vijf woningen opgeleverd.

We werken samen met de gemeente een voorstel uit omtrent de inzet van en WMO gelden, en de onderlinge afstemming daarover om het langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen te faciliteren.

Verbinding

Tabel 7: Uitgaven leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid (bedragen x € 1.000,-)	Derden	Eigen personeel	Saldo
Woonmaatschappelijk werk	75	190	265
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	38	18	56
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	137	130	267
Totaal	250	338	588

Aantal DAEB-woongelegenheden ultimo 2019	3.880
Personele inzet (in fte's)	4,2
Gemiddelde uitgaven leefbaarheid per woongelegenheid (bedrag x € 1,-)	152

Activiteiten

Na evaluatie van de projecten Voorzieningswijzer 2018 maken we afspraken over de opgave in 2019. Gemeente, De Koepel en Lefier zijn het eens dat een verdere uitrol van de Voorzieningswijzer een belangrijk instrument is om bij te dragen aan verbetering van de financiële positie van de huurder.

In 2017 hebben zeven huishoudens deelgenomen aan de budgettrainingen. Dat aantal vinden we te laag als we kijken naar de huurachterstanden. Doelstelling voor 2019 is dat we meer mensen een budgettraining gaan aanbieden en laten volgen. Met Welstad zijn we in gesprek hoe we dit gaan organiseren.

Om het aantal huisuitzettingen te reduceren hebben we met Welstad de afspraak gemaakt dat op het moment dat het incassoproces van Lefier niet heeft kunnen bewerkstelligen dat er betaald wordt, er een maatschappelijk medewerker nog langs gaat om een oplossing te zoeken. Lefier maakt dan kortstondig even pas op de plaats.

Het gebiedsteam zal zich inzetten dat het aantal uitgezette huishoudens niet groter zal zijn dan zeven.

We willen de pilot huisvesting jongeren nieuw leven inblazen. Dat gaan we doen met de gemeenten en een aantal zorgorganisaties.

Het gebiedsteam neemt zich voor om meer naar buiten gericht te werken om zogeheten keukentafel-gesprekken te voeren met onze huurders. Op deze wijze kunnen problemen vroegtijdig worden signaleerd.

Toelichting uitgaven leefbaarheid.

De lichte overschrijding van het wettelijk toegestane maximum van € 130 per DAEB-woning (prijspeil 2019) heeft de volgende achtergrond.

Voor een beperkt deel worden nu ook de werkzaamheden van de vakmensen en verhuurmakelaars toegerekend aan de leefbaarheidsuitgaven. Door nieuwe administratieve regels van het ministerie zijn we verplicht om ook de daarbij behorende overheadkosten van de personele inzet door te berekenen. Aangezien we het activiteitenbudget niet verder willen verlagen, komen de totale kosten nu iets hoger uit dan is toegestaan. De gemeente en de Koepel gaan akkoord met de met de overschrijding van het wettelijk toegestane maximum.

Leefbaarheid

In de gepresenteerde cijfers over leefbaarheid zitten ook grote verschillen. Voor 2019 presenteren wij -op basis van de Woningwet-:

- De integrale budgetten, dus zowel out-of-pocket uitgaven als de uitgaven voor de corporaties op leefbaarheid ingezette capaciteit
- Een nadere specificatie van de uitgaven op de drie Woningwet categorieën: “woonmaatschappelijk werk”, “schoon heel-veilig” en kleinschalige infrastructuur”
- Op basis van deze indeling komen we tot tweezijdige afspraken met de gemeente over de inzet op het sociaal domein en in de openbare ruimte

Procesafspraken

De afgelopen jaren is de kwaliteit en de concreetheid van de prestatieafspraken toegenomen. De jaarlijkse cyclus is echter zeer tijdsintensief. Verkend zou kunnen worden of we kunnen overstappen naar een tweejaarlijkse cyclus.

Garantstelling financiering

Gemeente staat via een achtervang garant voor de opgenomen investeringen / projecten en de herfinanciering(en) van de corporatie zonder dat er een één op één koppeling is met projecten