



## Raamovereenkomst voor het maken van prestatieafspraken

### PARTIJEN:

- Stichting Omnivera GWZ
- Stichting Huurdersraad Omnivera
- College van B&W Hardinxveld - Giessendam

### IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- Op 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet van kracht is geworden. In deze Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten gezamenlijk prestaties afspreken over de lokale volkshuisvesting. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en geëvalueerd.
- Partijen vast stellen dat het maken van prestatieafspraken volgens de nieuwe Woningwet een nieuwe samenwerking inhoudt. Dit betekent onder andere dat partijen hun weg hierin nog moeten vinden. Zij staan open in dit proces en beschouwen het eerste jaar ook als een leerjaar.
- Partijen graag in een pro-actieve houding willen komen tot prestatieafspraken.
- Partijen erkennen elkaars positie en de belangen die zij behartigen.
- Partijen gezamenlijk hebben bepaald dat *betaalbaarheid*, *beschikbaarheid* en *leefbaarheid* de belangrijkste thema's in de gemeente Hardinxveld - Giessendam zijn om voor de komende jaren tot concrete afspraken te komen.
- Partijen actief de gemaakte afspraken uitdragen.

### KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN::

#### ALGEMEEN

Stichting Omnivera GWZ is een woningcorporatie die werkzaam is in de gemeente Zederik en de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Zij heeft als primaire doelstelling om te zorgen voor betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. Stichting Omnivera GWZ zal jaarlijks een bod doen voor 5 jaar aan de individuele gemeenten om een actieve inspanning en concrete bijdrage te leveren aan vastgesteld gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Stichting Huurdersraad Omnivera is de lokale overkoepelende belangenorganisatie die overlegpartner is voor Omnivera GWZ en de lokale overheid in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Zij behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden in de gemeente Hardinxveld - Giessendam. Huurdersraad Omnivera participeert actief bij het tot stand brengen van prestatieafspraken.

Het college van B&W van de gemeente Hardinxveld - Giessendam zorgt voor een actueel beleidsplan Wonen. Bij het opstellen van deze raamovereenkomst is de aangepaste nota Wonen 2012 – 2022 van toepassing.

#### PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken partijen prestatieafspraken op volkshuisvestelijk gebied zoals dit in de nieuwe Woningwet is aangegeven. Deze prestatieafspraken maken daarmee onderdeel uit



van deze raamovereenkomst. Deze afspraken worden concreet ingevuld met een activiteitschema voor 5 jaar. Aan dit activiteitschema is zover mogelijk een budget of investering vastgesteld.

#### PROCEDURE

Ieder jaar doet Omnivera GWZ op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van een bijdrage aan de uitvoering voor het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Hardinxveld - Giessendam. Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte. Dit bod heeft Omnivera GWZ besproken en afgestemd met Huurdersraad Omnivera.

Gemeente Hardinxveld - Giessendam, Omnivera GWZ en Huurdersraad Omnivera maken op basis van dit bod jaarlijks prestatieafspraken. Deze afspraken worden aan de minister toegezonden. Jaarlijks evalueren partijen de uitkomst van de gemaakte afspraken.

- Uiterlijk 1 juli van ieder jaar stelt Omnivera GWZ haar bod vast
- Uiterlijk 15 december van ieder jaar stellen partijen prestatieafspraken vast. Deze afspraken worden aan de minister gestuurd.
- In mei van ieder jaar evalueren partijen de voortgang van de prestatieafspraken.

#### BEPERKING

Het kader voor prestatieafspraken vormt de Woningwet 2015, het Koersdocument van Omnivera GWZ en de aangepaste nota Wonen van de gemeente. Veel onderdelen van de Woningwet 2015 moeten door de minister nog nader worden uitgewerkt. Dit betekent dat als gemaakte prestatieafspraken in strijd komen met nieuwe uitvoeringsregels van de nieuwe Woningwet, de wet voorgaat op deze afspraken. Partijen die betrokken zijn bij deze afspraken zullen zich dan inspannen om tot nieuwe afspraken te komen.

#### TERMIJN

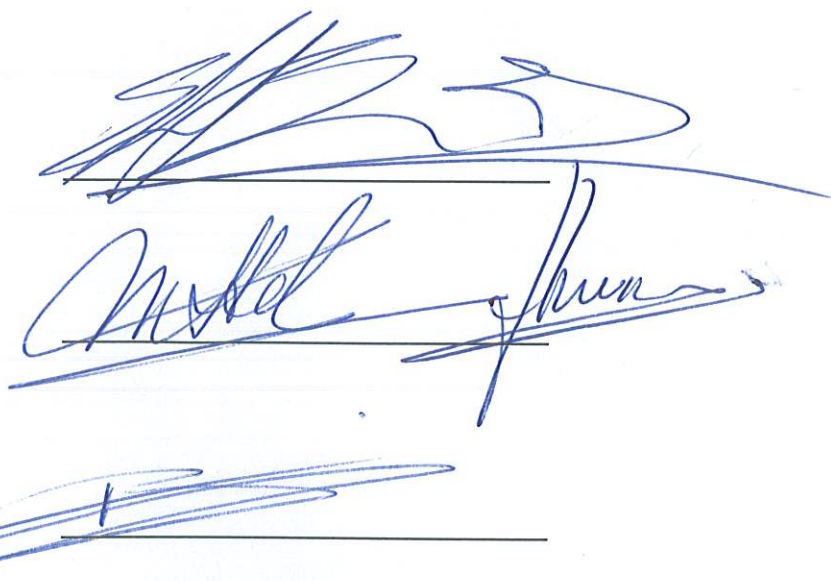
Deze raamovereenkomst wordt per 1 juli 2016 aangegaan, geldt voor 5 jaar en is onlosmakelijk verbonden met de prestatieafspraken. De raamovereenkomst wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd met 1 jaar.

Datum:

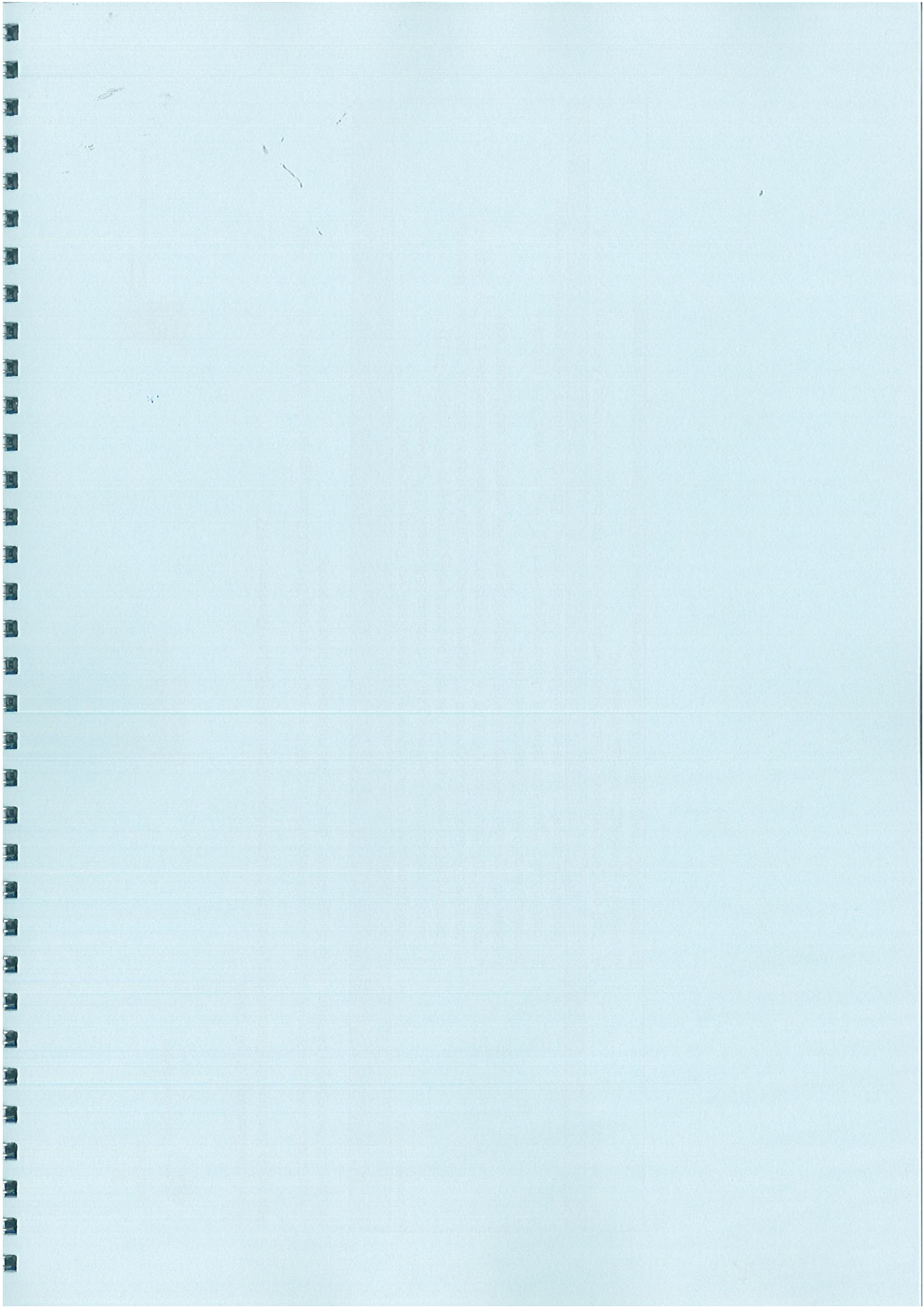
Namens stichting Omnivera GWZ  
E. ter Borg, Directeur-bestuurder

Namens stichting Huurdersraad  
Omnivera  
R. Stek, Voorzitter

Namens de gemeente Hardinxveld –  
Giessendam  
R.A. van Houwelings, wethouder







## Prestatieafspraken 2016 - 2020 Gemeente Hardinxveld-Giessendam, stichting Huurdersraad Omnivera (HRO) en Omnivera GWZ

In onderstaand activiteitenschema zijn de prestatie-afspraken voor 2016 en voor de periode 2017-2020 aangegeven. De afspraken zijn gekoppeld aan de verantwoordelijke partij(en). In de bijlage worden deze prestatieafspraken nader toegelicht.

### 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

	2016	2017-2020
Omnivera GWZ:		<ul style="list-style-type: none"><li>a. Woningtoewijzing sociale huurwoningen vindt plaats via 'Passend toewijzen'</li><li>b. Huurders met recht op huurtoeslag zijn in minstens 95% passend toegewezen</li><li>c. Toewijzingsgraad voor huurders met recht op huurtoeslag is minstens 76% (peiljaar 2015)</li><li>d. Minstens 80% sociale huurvoorraad is toegewezen aan inkomensgroep tot € 35.739,- (primaire doelgroep)</li><li>e. Maximaal 10% huurklasse € 628,76 - € 710,68 wordt toegewezen aan inkomensgroep € 35.739 - € 39.874</li><li>f. Lokale en regionale marktinformatie uit Woongaard is periodiek (kwartaal) beschikbaar voor gemeente Hardinxveld - Giessendam en HRO</li><li>g. Voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging. Per 1 juli 2016 maximaal 0,6% (inflatie)</li><li>h. Beperking woonlasten via na-isolatie (dak-muur-vloer-isoglas). Zittende huurders krijgen geen huurverhoging</li></ul>
Omnivera GWZ:		<ul style="list-style-type: none"><li>a. Voert een gematigd jaarlijks huurbeleid, gemaximeerd aan het huurakkoord tussen Aedes en Woonbond, dit betekent gemiddeld maximaal inflatie +1%.</li></ul> Omnivera GWZ vraagt jaarlijks volgens Overlegwet advies aan HRO over voorstel huurverhoging



## 2. Specifieke doelgroepen

	2016	
Omnivera GWZ:		
Gemeente-HRO-Omnivera GWZ:		
Gemeente:		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Labelen Woonkeurwoningen (gelijkvloers) voor senioren en mindervaliden</li> <li>d. We starten een doorstroompilot "senioren van eengezinswoning naar seniorenwoning"</li> <li>e. Opstellen overdrachtsnotitie woonwagenlokatie</li> <li>f. Opstellen convenant "Huisvesting Vergunninghouders"</li> <li>g. Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen (inzet via Sociaal team, Servanda en WMO)</li> <li>h. Budget (€ 183.000) voor WMO-aanpassingen in huur- en koopwoningen</li> </ul>
Omnivera GWZ:		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Vervolgen "Vraaggestuurd renoveren" na positieve evaluatie Zederik.</li> <li>b. We stellen een totaal budget (Zederik en Hardinxveld) beschikbaar voor huisvesting Statushouders van € 1,5 miljoen t.b.v. eventuele nieuwbouw en huurverlaging</li> <li>c. Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen (inzet via Sociaal team, Servanda en WMO)</li> <li>d. Budget (€ 183.000 per jaar) voor WMO-aanpassingen in huur- en koopwoningen</li> </ul>
Gemeente:		

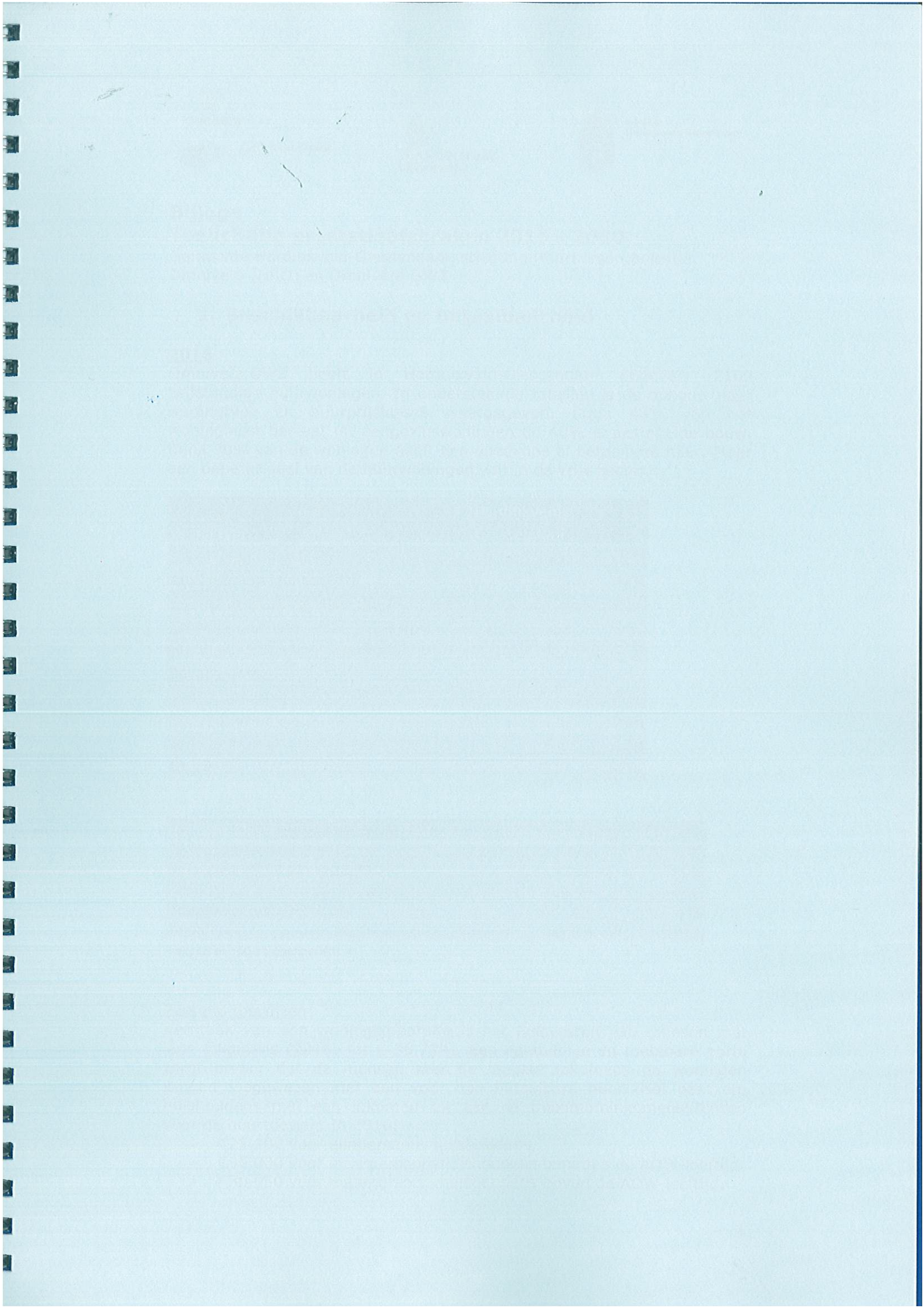
3. Kwaliteit en duurzaamheid	
	<b>2016</b>
Omnivera GWZ:	<p>a. Budget van € 2,7 miljoen voor onderhoud (planmatig en dagelijks)</p> <p>b. Budget €50.000,- voor pilot "Zonnepanelen" (ca. 35 woningen)</p> <p>c. Budget € 250.000 voor na-isolatie (ca. 75 woningen) met een labelsprong tot maximaal EI 1,80 C</p> <p>d. Check oude na-isolatie bestaande voorraad (steekproef via infra-rood onderzoek)</p> <p>e. Verduurzaming: bedrijfsbudget Omnivera GWZ t/m 2020 is € 4,8 miljoen voor Zederik en Hardinxveld.</p> <p>f. Aanbestedingsbeleid: ook lokale partijen worden benaderd</p>
	<b>2017-2020</b>
Omnivera GWZ:	<p>a. Via na-isolatie is energiezuinigheid voorraad in 2018 gemiddeld EI 1,80 C</p> <p>b. Ambitie: Energiezuinigheid voorraad in 2020 is gemiddeld EI 1,40 B</p> <p>c. Ambitie: 1000 woningen met zonnepanelen om energiedoelstelling 2020 te halen</p> <p>d. Advies aan HRO over investering energiezuinigheid en huurverhoging</p> <p>e. Totaal budget € 10,8 miljoen voor onderhoud (planmatig en dagelijks)</p> <p>f. Totaal budget € 1,45 miljoen voor na-isolatie</p> <p>g. Opstellen campagne energiebewust wonen</p>
Gemeente-HRO-Omnivera GWZ:	

4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	
	<b>2016</b>
Omnivera GWZ:	<p>a. Budget van € 120.000 voor wijkbeheerders, wijktafels, tent in de wijk, onderhoud groenvoorziening en achterpaden, wijkbeheer, aanpak woonoverlast</p> <p>b. Introductie project De Buurt Bestuurt (budget 2016: € 7.500 )</p> <p>c. Opstellen convenant "Voorkoming uithuisplaatsing door huurschuld"</p>
Gemeente Gemeente-Omnivera GWZ:	
	<b>2017-2020</b>
Omnivera GWZ:	<p>a. Jaarbudget van € 120.000 voor wijkbeheerders, wijktafels, tent in de wijk, onderhoud groenvoorziening en achterpaden, wijkbeheer, aanpak woonoverlast</p> <p>b. project De Buurt Bestuurt (budget 2017: € 15.000 )</p>
Gemeente	



5. Nieuwbouw en aankoop	
	2016
Omnivera GWZ:	a. Budget voor maximaal 10 nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen
Gemeente-Omnivera GWZ:	b. Vaststellen sociale grondprijs. Partijen geven inzicht in de wijze waarop hun berekening tot stand komt
2017-2020	
Omnivera GWZ:	a. Budget voor maximaal 54 nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen

6. Liberalisatie en verkoop	
	2016
Omnivera GWZ:	a. Aantal vrije sector huurwoningen blijft op huidige niveau b. Temporiseren verkoopbeleid tot circa 7 woningen
2017-2020	
Omnivera GWZ:	a. Aantal vrije sector huurwoningen afhankelijk van keuze Daeb/niet-Daeb b. Verkoopdoelstelling in overleg met stakeholders





## Bijlage

### Toelichting prestatieafspraken 2016 - 2020

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, stichting Huurdersorganisatie Omnivera (HRO) en Omnivera GWZ

#### 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

##### 2016

Omnivera GWZ heeft in Hardinxveld-Giessendam ongeveer 2100 zelfstandige huurwoningen. In onderstaande tabellen is de opbouw naar woningtype en huurprijsklasse weergegeven. Ruim 40% van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen en 40% is gestapelde bouw. Bijna 90% van de woningen heeft een goedkope of betaalbare huur. Maar een beperkt deel van de huurwoningen valt in de vrije sector.

Woningtype	Hardinxveld-Giessendam	%
Appartement (met lift)	580	26%
Appartement (zonder lift)	320	14%
Grondgeb. gr. eengez. woning (> 4 slpkr)	72	3%
Grondgeb. eengez. woning (2-3 slpkr)	752	34%
Grondgeb. kl. eengez. woning (1 slpkr)	123	6%
Bovenwoning		
Benedenwoning		
Nultredenwoning	220	10%
Zorgeenheden	150	7%
Totaal	2217	100%

Huurprijsklasse	Hardinxveld-Giessendam	Aandeel
Goedkoop (tot €409,92)	443	21%
Betaalbaar (€409,92 - €628,76)	1471	71%
Duur (€628,76 - €710,68)	138	7%
Vrije sector (vanaf €710,68)	15	1%
Totaal*	2.067	100%
* exclusief 150 zorgeenheden		

##### Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens (2016: tot € 35.739). Een eenduidige en toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag. In 2016:

- €22.100 voor eenpersoons huishoudens,
- €30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd,
- €30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd.



Deze categorieën huishoudens moeten bij voorrang passend worden gehuisvest in de goedkope en betaalbare voorraad. Het gaat dan om woningen met een maximale huur tot € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Deze huren vormen de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer in het geval van urgentie niet op korte termijn een passende woning met een betaalbare huurprijs beschikbaar is.

De beschikbaarheid van woningaanbod voor deze categorie woningzoekenden bepaalt Omnivera GWZ op basis van de toewijzingsgraad in 2015. Voor Hardinxveld-Giessendam was dat 76% van het aanbod. Zo garandeert Omnivera GWZ aan de laagste inkomensgroepen voldoende betaalbare huisvesting.

#### Beschikbaarheid voor inkomensgroepen

Minstens 80% van het aanbod van sociale huurwoningen (tot € 710,68) bieden we aan woningzoekenden aan met een jaarinkomen tot € 35.739,- (peil 2016). Maximaal 10% van de sociale huurwoningen vanaf € 628,76 bieden we aan woningzoekenden aan met een inkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,-. In bijzondere gevallen is het mogelijk om sociale huurwoningen vanaf € 628,76 aan te bieden aan woningzoekenden met een inkomen boven € 39.874,-. Het gaat dan bijvoorbeeld om urgentie, herstructurering of bijzondere doorstromingsprojecten.

#### Marktinformatie

Omnivera GWZ stelt periodiek (per kwartaal) marktinformatie op via Woongaard over woningtoewijzing en deelt dit met de gemeente en HRO. De informatie over Hardinxveld - Giessendam wordt afgezet tegen de regio.

#### Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad gaan we realiseren door een gematigd huurbeleid en beperking van energielasten. Omnivera GWZ heeft besloten om de huurverhoging 2016 te bepalen op 0,6% (inflatiecijfer 2015).

De beperking van energielasten bereiken we door na-isolatie (dak, spouw, vloer, dubbelglas) van de bestaande woningvoorraad. We starten een pilot voor het plaatsen van zonnepanelen als aanvullende maatregel voor energiebesparing.



## 2017-2020

Het gematigde huurbeleid is in deze periode gelijk aan het huurakkoord van Aedes en de Woonbond: inflatie en een opslag van 1%. Jaarlijks zal volgens de Overlegwet hierover advies worden gevraagd aan HRO.

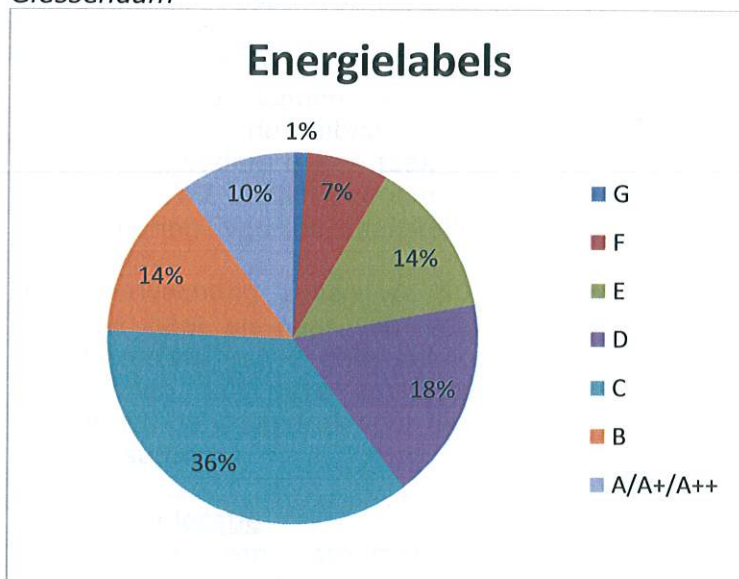
### Energiezuinigheid

Het energieakkoord van Aedes betekent dat in:

- 2018 de energiezuinigheid van de woningvoorraad gemiddeld het label C bedraagt. Omnivera GWZ realiseert dit door traditionele na-isolatie en het plaatsen van hoog rendement cv-ketels.
- 2020 de energiezuinigheid van de woningvoorraad gemiddeld het label B<sup>1</sup> bedraagt. Naast de traditionele aanpak gaan we zonnepanelen plaatsen om onze energiedoelstelling te kunnen halen. We hebben de ambitie om 800 woningen van zonnepanelen te voorzien.

*Figuur 1.*

*Verdeling energielabels huurwoningen Omnivera GWZ in Hardinxveld-Giessendam*



Per 1 januari 2015 is de methodiek voor de bepaling van energiezuinigheid van woningen gewijzigd. Dit wordt nu bepaald aan de hand van de energie-index (EI) volgens het Nader Voorschrift. Het energieakkoord is nog niet aangepast aan de nieuwe normeringen. Wij vertalen in de huidige prestatieafspraken de oude labels naar de nieuwe EI. Voor 2018 wordt dit EI 1,80 en voor 2020 wordt dit EI 1,40.

<sup>1</sup> Een bestaande woning die is (na-)geïsoleerd met dak-, spouw-, vloerisolatie, dubbelglas en voorzien is van een HR-cv, komt uit op label C. Om de stap naar minstens label B te maken zijn extra maatregelen nodig op het gebied van installatietechniek, zoals de plaatsing van zonnepanelen.

## 2. Specifieke doelgroepen

### 2016

Vanuit Hardinxveld-Giessendam staan ongeveer 1500 woningzoekenden ingeschreven in Woongaard. Hiervan is 48% alleenstaand en 41% een 2-persoonshuishouden. Verder is 38% ouder dan 65 jaar en 29% jonger dan 35 jaar. Ruim 56% van de ingeschreven woningzoekenden heeft een laag inkomen en daarmee in beginsel recht op huurtoeslag.

Van alle ingeschreven woningzoekenden is maar 15% (ongeveer 225) echt actief op zoek naar een woning. Het is vooral de groep tot 55 jaar die actief zoekt.

### Senioren

Wij labelen Woonkeurwoningen en gelijkvloerse woningen voor senioren (55+) en minder-validen. Woonkeurwoningen zijn levensloopbestendige woningen die zeer geschikt zijn voor deze doelgroepen.

We starten een pilot met een doorstroomproject voor senioren in eengezinswoningen naar een seniorenwoning. Dit project gaat gepaard met een woonwensenonderzoek onder senioren. Wij verwachten dat de gemeente en lokale zorgpartijen participeren en dat de gemeente bijdraagt in de kosten van dit onderzoek.

### Vergunninghouders

We werken nauw samen met de gemeente bij haar taakstelling en stellen in 2016 voor de uitvoering een convenant op. Begeleiding van vergunninghouders is een taak van de gemeente. De gemeente, HRO en Omnivera GWZ stellen een convenant op waarin concrete afspraken over de uitvoering van de taakstelling aan concrete maatregelen worden gekoppeld.

Naar verwachting zullen we 50 vergunninghouders huisvesten. Onze voorkeur gaat uit naar een kleinschalige aanpak. Met een gemiddelde woonbezetting van 2 betekent dit dat er 25 woningen moeten worden aangeboden aan deze doelgroep. Door de verkoop te temporiseren beogen wij de vraagdruk voor de reguliere woningzoekende maar beperkt te laten stijgen.

### Woonwagenlocatie

We stellen een gezamenlijke overdrachtsnotitie op voor de woonwagenlocatie. Deze notitie geeft inzicht in de juridische, financiële en technische voorwaarden waaronder het eventueel mogelijk wordt voor Omnivera GWZ het woonwagencentrum van de gemeente over te nemen.

### WMO geïndiceerde aanpassingen in sociale huurwoningen:

De gemeente heeft een budget beschikbaar van € 183.000 voor alle woningen. Het gaat hier om aanvragen die gedaan kunnen worden door personen die hier gebruik van mogen maken. Er wordt geen onderscheid gemaakt in sociale huurwoningen of particuliere woningen.



### Sociaal maatschappelijke begeleiding van kwetsbare doelgroepen:

De begeleiding van kwetsbare doelgroepen is verdeeld over verschillende werkzaamheden en instanties waar de gemeente aan bijdraagt. Dit zit onder andere in het sociaal team, Servanda en de WMO.

### 2017-2020

Na een geslaagde evaluatie van de pilot Vraag-gestuurd renoveren in Zederik stellen we een jaarlijks budget vast om woontechnisch verouderde seniorenwoningen aan te pakken. We labelen deze woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder voor senioren en mindervaliden.

Voor de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders in de gemeenten waar wij bezit hebben (Hardinxveld-Giessendam en Zederik) hebben wij een bedrijfsbudget van € 1,5 miljoen per jaar beschikbaar. Dit geld wordt ingezet voor eventuele noodzakelijke huurverlaging en eventuele nieuwbouw. De verdeling van het budget vindt plaats aan de hand van de lokale situatie en in overleg met partijen.

## **3. Kwaliteit en duurzaamheid**

### 2016

We besteden:

- € 2,7 miljoen aan planmatig en dagelijks onderhoud
- € 50.000 aan de pilot voor de plaatsing van zonnepanelen op ca. 35 woningen. Deze pilot wordt in samenwerking met gemeente en huurdersvertegenwoordiging opgezet.
- € 250.000 aan na-isolatie. Het betreft ongeveer 75 woningen die dak- of gevelisolatie krijgen. Hiermee maken deze woningen minimaal een labelsprong tot maximaal het oude label C.

Op corporatieniveau is voor de periode 2016 tot en met 2020 een budget vrijgemaakt van € 4,8 miljoen t.b.v. de verduurzaming van de bestaande voorraad. In 2016 dient een uitgewerkt plan van aanpak per gemeente opgezet te worden. Huurders en gemeenten spelen hierin een belangrijke rol.

In ons aanbestedingsbeleid leggen we vast dat ook lokale partijen worden benaderd.

### 2017-2020

We besteden in deze periode:

- minstens € 10,8 miljoen aan planmatig en dagelijks onderhoud.
- ongeveer € 1,45 miljoen uit aan na-isolatie.

Om onze duurzaamheidsdoelstelling in 2020 te kunnen realiseren, hebben wij de ambitie om 1000 grondgebonden woningen van zonnepanelen te voorzien. Over deze inzet voeren wij overleg met onze huurdersorganisatie hoe wij huurders enthousiast kunnen maken hieraan mee te werken. We koppelen dit ook aan een campagne over duurzaamheid en energiezuinig wonen. We betrekken ook de gemeente hierbij. We overleggen met HRO over de noodzaak en mogelijkheden over het doorberekenen van een deel van de investeringen.

We gaan verder met vervolgfases van de herstructurering van de Oranjebuurt.

#### **4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.**

##### **2016**

We hebben een budget van € 120.000,- beschikbaar voor leefbaarheid. Dit besteden we aan:

- Wijktafels
- Tent in de wijk
- Onderhoud gemeenschappelijke groen en achterpaden
- Wijkbeheer
- Aanpak woonoverlast

In 2016 wordt een convenant opgesteld tussen Omnivera GWZ en het sociaal team. Doel is het voorkomen van huisuitzettingen op grond van huurachterstand.

De gemeente is bezig met plannen voor De Buurt Bestuurt. Hiervoor heeft de gemeente een budget opgenomen van € 7.500 voor 2016 en € 15.000 voor 2017. De gemeente bepaalt gezamenlijk met bewoners wat er voor het geld kan en mag.

##### **2017-2020**

We hebben een jaarbudget van € 120.000,- beschikbaar voor leefbaarheid.

#### **5. Nieuwbouw en aankoop**

##### **2016**

Er is een budget beschikbaar voor de bouw van 10 sociale huurwoningen in het betaalbare segment voor de reguliere woningzoekenden. De ontwikkeling van nieuwbouw moet voldoen aan de richtlijnen van het interne investeringsstatuut. Omnivera GWZ beschikt niet over eigen grond en zal met de gemeente overleggen hoe zij grond kan inbrengen. Omnivera GWZ en de gemeente bepalen samen de sociale grondprijs. Partijen geven inzicht in hun rekenmethode hoe zij tot een grondprijs komen.

##### **2017-2020**

Er is een budget beschikbaar voor de bouw van 54 sociale huurwoningen.



## **6. Liberalisatie en verkoop**

### **2016**

De vraag naar vrije sector huurwoningen is beperkt en een zaak van marktpartijen. Het aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens (2016: € 710,68) blijft rond het huidige aantal (circa 15). Het toekomstig perspectief van deze woningen zal punt van aandacht zijn in het nieuw te ontwikkelen strategische voorraadbeleid.

Omnivera GWZ heeft een bestaand verkoopbeleid. Het aantal is begroot op 15 woningen. De verkoop van huurwoningen wordt getemporiseerd tot 7 woningen. De noodzaak om de verkoopaantallen te verlagen komt door de verwachte vraagdruk van toestroom van statushouders. Daarom zal de vermindering van de verkoop vooral betrekking hebben op de verkoop van mutatiewoningen en niet de verkoop aan zittende huurders. De mogelijkheden om de verkoopaantallen te kunnen verlagen zullen we met het WSW in 2016 afstemmen.

### **2017-2020**

Op basis van het huidige verkoopbeleid is het maximaal aantal te verkopen huurwoningen 60 stuks. In 2016 zal met het WSW nader worden afgestemd welke verkoopdoelstelling noodzakelijk is en met de stakeholders welke verkoopaantallen wenselijk zijn.