

## **BOD AAN GEMEENTE DOETINCHEM 2016**

### **Inleiding**

Conform de nieuwe woningwet, ingegaan op 1 juli 2015, doen wij u hierbij ons bod. Het bod is onder anderen gebaseerd op de regionale woonvisie. Het geeft zicht op de activiteiten van Site voor 2016. De activiteiten volgen uit onze Koers en de kadernotitie die wij elk jaar maken. De activiteiten worden uitgewerkt in prestatieafspraken. De uitwerking en uitvoering van de afspraken, is ook afhankelijk van wat onze partners kunnen en willen doen.

Het stuk is opgebouwd langs de lijnen van de prioriteiten voor de volkshuisvesting van de minister voor Wonen. Voor 2016 bestaan de prioriteiten uit:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep ;
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
3. Huisvesten van urgente doelgroepen;
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Daar voegen wij nog aan toe de onderdelen

5. leefbaarheid
6. financiële paragraaf.

De ACo heeft in juni 2015 een bod gedaan op de Woonagenda. Daarbij is afgesproken het bod per gemeente uit te werken. De in dat stuk opgenomen onderwerpen, komen terug in de vijf hierboven genoemde thema's.

De punten waarop wij ons bod doen, behelzen onze voornemens voor 2016. Al onze reguliere, dagelijkse activiteiten, alles wat te maken heeft met verhuur, onderhoud, veiligheid, activiteiten in de regio, interne werkzaamheden aangaande nieuwe regelgeving etc., zijn niet genoemd in dit bod omdat ze bij onze gezonde bedrijfsvoering horen.

Daar waar in dit stuk gesproken wordt over de opgave van Site betreft het niet alleen de opgave in de gemeente Doetinchem, maar ook in de gemeente Bronckhorst.

### **Vervolg**

Gemeente Doetinchem en Site zijn al bezig met het maken van prestatieafspraken. Dit bod is een tussenstap in dat proces. Op basis van dit bod en de al in concept aanwezige prestatieafspraken, zullen wij de gemeente en de huurdersorganisatie Siverder uitnodigen voor een gesprek over het bod en de prestatieafspraken.

## **1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

### **a. Betaalbaarheid**

Sité blijft gaan voor goed en betaalbaar wonen: we bieden kwalitatief goede woningen met betaalbare woonlasten. Dit doen we primair voor mensen met een lager inkomen of die om sociale, psychische of fysieke redenen niet zelfstandig kunnen wonen en daar tijdelijk of permanent hulp bij krijgen vanuit een instelling. We blijven onderscheid maken tussen standaard verhuringen (efficiënt en klantvriendelijk) en maatwerk verhuringen (extra hulp waar nodig).

Vanaf 1 januari 2016 gaat het onderdeel 'passend toewijzen' in van de woningwet. Sité moet woningzoekenden met een huurtoeslaggerechtigd inkomen voor 95% huisvesten in een voor hen betaalbare woning (onder de eerste aftoppingsgrens € 576,87 of tweede aftoppingsgrens € 618,24 van de huurtoeslag, afhankelijk van hun huishoudenssamenstelling. Prijspeil 2015). Tegelijkertijd heeft de minister de regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens met een (iets) hoger inkomen (tot 38.000 euro) versoepeld. Hoe deze regeling uitpakt voor Sité en voor de wachtlijst weten we niet. We hebben een monitoringssysteem opgezet, waarmee we zeer nauwgezet kunnen volgen hoe het gaat.

De huurverhoging per 1 juli 2016 gaat waarschijnlijk volgens een methode van huursomstijging. Hoe die regeling er precies uit ziet, is nog niet bekend. Sité probeert de huurverhoging in 2016 te beperken tot inflatievolgend.

### **b. Beschikbaarheid**

Het aantal verhuizingen neemt in 2015, net als in 2014, af. De oorzaken voor de daling van de mutatiegraad (vergeleken met 2013) zijn lastig te bepalen. In 2013 was de mutatiegraad relatief hoog door de oplevering van een flink aantal nieuwbouwwoningen in Wijnbergen en verhuisbewegingen die daarop volgden. We constateren dat sindsdien nauwelijks nieuwbouw is opgeleverd, dat er minder huuropzeggingen om medische redenen zijn, dat we een deel van ons bezit verhuren aan mensen die geen woning achterlaten (bijzondere zorgsituaties, statushouders) en dat we veel minder woningen ontruimden. De spanning op de woningmarkt op langere termijn neemt waarschijnlijk toe door de daling in het aantal huuropzeggingen in combinatie met de forse stijging van het aantal reacties op vrijkomende woningen.

Voor het aantal op te leveren/af te nemen woningen in 2016, zie onder kopje 'nieuwbouw'.

#### Om beschikbaarheid van woningen te behouden en de wachttijd niet te veel te laten oplopen:

- Zoeken we (eventueel tijdelijke) huisvestingsplekken
- Slopen we in 2016 geen woningen
- Bouwen we enkele sociale huurwoningen (zie kopje 'nieuwbouw')
- Gaan we zeer terughoudend om met verkoop van woningen.

### Verkoopprogramma

In onze begroting staan 10 woningen voor de verkoop opgenomen voor ons totale werkgebied. Dit zijn woningen waarvan wij vinden dat ze niet in ons bezit passen.

Het is moeilijk daar een viercijferige postcode aan te hangen, omdat we nooit weten waar de woningen vrij komen. In de volgende viercijferige postcodegebieden staan woningen die bij mutatie te koop worden aangeboden.

In Doetinchem: 7002, 7003, 7006, 7007, 7009,

In Gaanderen: 7011

In Wehl: 7031

Daarnaast kopen we woningen terug waar we ons willen voorbereiden op een renovatieproject. In de meeste gevallen zal het gaan om woningen die wij met Koopgarant hebben verkocht en waarvan wij de plicht hebben die woning terug te kopen.

### **c. Nieuwbouw en renovatie**

#### **In 2016 leveren we aan nieuwbouw op/nemen we af:**

- 32 woningen Iseldoks
- 27 energieneutrale woningen in de Bloemenbuurt
- 12 levensloopgeschikte woningen in Gaanderen, Het Nieuwe Pelgrim
- Start afrondende fase van:
  - o Lookwartier
  - o Saronixterrein
  - o Bloemenbuurt

#### **Overige projecten**

- Herbestemmen complex Gieterijstraat in samenwerking met De Lichtenvoorde
- Herbestemmen bedrijfsonroerendgoed Dichterseweg

#### **Groot onderhoud en renovatieprojecten**

In 2016:

Uitvoeren groot onderhoud aan 96 woningen

Start renovatie 533 woningen, afronding in 2017

Onderzoek toekomst 45 woningen

### **Plannen voor nieuwbouw**

Sité bezit een aantal locaties in de stad (Saronixterrein, Lookwartier en Bloemenbuurt), waarvan wij het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk vinden dat ze worden ingevuld, om te voorkomen dat dit rotte kiezen worden. Het is het voornemen van Sité om te komen tot woningbouw die aansluit bij de kwaliteitsvraag van nu en de toekomst.

Dit betekent voor de Bloemenbuurt in Oosseld dat we de vernieuwing die daar is ingezet, willen afmaken. We gaan door met het bouwen van een gedifferentieerd aanbod voor diverse doelgroepen. Ook het Saronixterrein en het Lookwartier willen we afronden. We maken daarvoor een start in 2016. In 2015 hebben Sité en de gemeente Doetinchem een gezamenlijk traject doorlopen onder leiding van de heer Rus om de projecten Saronixterrein en Lookwartier te kunnen afronden. Voor deze projecten hebben we geprobeerd afspraken te maken. De heer Rus heeft over het gehele dossier een oplossing gepresenteerd. Sité kan zich committeren aan de uitkomst van het onderzoek en zal in de geest daarvan handelen.

### **Wehl**

Wij gaan er vooralsnog van uit dat de afhandeling rondom de erfpacht in 2015 plaats vindt.

## **2. Sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad**

In de afgelopen twee jaren heeft Sité een groot deel van haar bezit energiezuiniger gemaakt. De investeringsimpuls van de provincie Gelderland heeft daar een versnellende werking op gehad. In 2016 pakken we de projecten op zoals hierboven genoemd onder nieuwbouw en renovatie, waarbij energiezuinigheid een belangrijk onderdeel is. Daarnaast plaatsen we 400 zonnepanelen.

## **3. Huisvesting urgente doelgroepen en bijzondere klanten**

### **Bijzondere klant**

We werken sinds halverwege 2014 met het onderscheid tussen de reguliere en de bijzondere klant en hebben onze organisatie hier ook op ingericht. Dit betekent dat we het merendeel van onze klanten zo snel en efficiënt mogelijk aan een nieuwe woning helpen, zodat we tijd overhouden om aan een klein deel van onze huurders extra begeleiding te bieden. We werken voor deze laatste groep intensief samen met buurtcoaches, Lokaal Zorgnetwerk en zorginstellingen. Uit evaluatie in 2015 over het onderscheid reguliere en bijzondere klant blijkt dat dit uitstekend werkt. In 2016 gaan we hiermee door.

Om ons werk goed te kunnen doen, zijn we afhankelijk van de ons door de gemeente toegezegde zorgvisie.

In 2016:

- Maken we met ca. 15 zorginstellingen convenant afspraken over het beschikbaar stellen van vrijkomende huurwoningen aan deze instellingen of cliënten van deze instellingen.
- Ook hebben we woningen beschikbaar voor individuele aanvragen van (medische of sociale) urgenties.
- Voeren we een laatstekansbeleid: onder bijzondere voorwaarden krijgen huurders die eerder problemen veroorzaakten toch nog een kans om een woning van Site te huren.
- Werken we intensief samen met de gemeente en Buurtplein BV rond het voorkomen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen

### **Zorgcomplexen**

Zozijn is de huurder van de woonzorggebouwen aan de Gieterijstraat 7 in Gaanderen. In verband met nieuwbouw heeft Zozijn de huur van het gebouw opgezegd met ingang van 1 juli 2016.

- In 2016 onderzoeken we met wie en hoe we dit pand geschikt kunnen houden of maken voor een bijzondere doelgroep.

### **Statushouders**

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is in de afgelopen jaren toegenomen. De vraag naar sociale huurwoningen neemt daardoor toe. De gemeente Doetinchem kan rekenen op onze inzet voor huisvesting. Dit vraagt ruimte om te kunnen anticiperen en experimenteren. Site zal haar middelen inzetten waar dat het meest effectief is.

In 2016:

- Zorgen we voor voldoende huisvesting voor statushouders
- Kijken we vooruit en breiden we onze voorraad (tijdelijk) uit om de wachttijden voor alle huurders niet (te veel) op te laten lopen.

#### **4. De huisvesting van ouderen**

In 2015 hebben we ingezet op het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen. In 2016 willen we op de ingeslagen weg verder gaan. We concentreren ons op het 'kleiner en comfortabeler wonen', zodat de beladen term 'seniorenwoning' niet meer nodig is.

##### **In 2016:**

- Profileren we ons extra richting ouderen. We bieden onze informatie specifiek voor ouderen aan. We experimenteren met adviesgesprekken en onderzoeken of en hoe we met Wonior (bedrijf gespecialiseerd in woningaanpassingen) kunnen samenwerken.
- Werken we met andere corporaties in Thuis in de Achterhoek aan een communicatiecampagne om ouderen beter te informeren over het zoeken en vinden van een andere woning.
- Bieden we, afhankelijk van een succesvolle evaluatie van de pilot in Schöneveld, voor ongeveer 250 huurders van 65 jaar en ouder en personen met medische problemen die wonen in een woning zonder S-label, in Gaanderen en Centrum een comfortpakket en reserveren we hiervoor € 145.000.
- Stellen we een zogenaamde belevingswoning beschikbaar in de wijk Schöneveld. Hierin maken we samen met onder andere de gemeente, Buurtplein BV, brandweer, politie en Graafschap College de diverse bewustwordingscampagnes tastbaar door demonstraties en voorlichting over preventie in brede zin (brand, inbraak, zelfredzaamheid en eenzaamheid).

#### **5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

Sité vindt een goede sociale samenhang in een buurt belangrijk. Immers, in een hechte buurt kennen mensen elkaar en zullen er minder snel problemen ontstaan. Dit bevordert in zijn algemeenheid de leefbaarheid en zorgt daarmee voor een waardevermeerdering en een positief imago van ons bezit. We houden vast aan onze koers dat we zoveel mogelijk mét onze huurders die leefbaarheid willen vergroten en minder vóór onze huurders. We werken hier samen met onze wijknetwerkpartners aan.

De herziene woningwet beperkt ons in het plannen maken rondom leefbaarheid. Er zijn strikte regels opgesteld rondom wat een corporatie mag aanmerken als leefbaarheid en wat niet meer binnen het taakveld van een corporatie valt.

In 2016:

- Beperken we de "reguliere" woonoverlast van individuen zoveel mogelijk. Daarbij zoeken we de samenwerking met onze netwerkpartners, waaronder de gemeente
- Werken we intensief samen met Buurtplein BV om 2 huishoudens die extreme overlast veroorzaken een maatwerk aanpak te bieden
- We financieren en verwijzen door naar buurtbemiddeling
- Onder voorwaarde van een goedgekeurd programma reserveren wij 70.000 euro voor leefbaarheid via de wijknetwerken.

#### *Maatschappelijk vastgoed*

Sité en Buurtplein B.V. hebben op 2 december 2014 een Akte van Contractovername getekend. Daarin is de overname van de samenwerkingsovereenkomst geregeld die er was tussen IJsselkring en Sité. Conform die samenwerking en de overeenkomst, subsidieert Sité wijkontmoetingsruimten, voor een bedrag van circa € 110.000. Buurtplein BV en Sité maken hiervoor nadere prestatieafspraken en een jaarlijkse evaluatie om de leefbaarheid in de wijken en buurten waar Sité bezit heeft, te vergroten.

In 2016:

- Jaarlijks zal Buurtplein B.V. hiertoe een activiteitenprogramma voor de vier ontmoetingsruimten (De Daele, MFA De Zonneboom, De Knoop en Dichtershof) opstellen. Dit concept activiteitenprogramma wordt – voorafgaand aan het jaar dat het programma ingaat – aan Sité voorgelegd en uiterlijk op 1 november door partijen vastgesteld.
- Jaarlijks vindt evaluatie plaats van het activiteitenprogramma. De evaluatie vindt plaats voor 1 november zodat de uitkomsten betrokken worden in de programmering voor het komend kalenderjaar.

## **6. Financiële paragraaf**

De plannen zoals hierboven beschreven zijn op de volgende manier opgenomen in onze begroting voor 2016:

• Nieuwbouw	€ 6,2 miljoen
• Renovatie van ons bestaand bezit	€ 15,3 miljoen
• Aankoop van in het verleden verkochte panden	€ 2,5 miljoen
• Overige investeringen	€ 1,1 miljoen

Het totale investeringsbedrag voor 2016 in onze begroting komt daarmee op € 25,1 miljoen. Deze getallen kunnen nog verschuiven, naar gelang de verdere uitwerking van de plannen.



Onder overige investeringen verstaan wij bijvoorbeeld het aanbrengen van HR++-glas, inbraakpreventieplan, zonnepanelen en vervanging van geisers. Onze investeringen in nieuwbouw hebben betrekking op het completeren van het programma dat we in 2015 zijn gestart. In dat jaar hebben we voor deze woningen ook al € 5,7 miljoen geïnvesteerd.

Naast deze investeringen besteden we in 2016 ook nog € 9 miljoen aan regulier onderhoud en € 0,45 miljoen aan leefbaarheid.

Een dergelijk programma kunnen wij dragen, omdat we een financieel gezonde corporatie zijn. Aan het einde van 2016 verwachten wij een rentedekkingsgraad van 2.06, een loan to value (financieringsgraad van ons bezit, gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van 27% en een solvabiliteit van 70%. Ons beleid in de toekomst is er op gericht om deze positieve kengetallen te handhaven.