

ons kenmerk

BodNisse2024

Gemeente Nissewaard
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

behandeld door

Ilse Dumoulin

doorkiesnummer

(010) 444 55 55

Rotterdam, 16-5-2023

Betreft: Bod SOR t.b.v. prestatieafspraken 2024

Geacht college,

Elk jaar op uiterlijk 1 juli ontvangt u van ons een bod op de woonvisie. In dit bod geven wij aan in op welke manier wij een bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van de Woonvisie. Samen met ons Huurdersplatform, vertegenwoordiger van onze huurders, hebben we ons bod op de woonvisie voorbereid. In deze brief informeren wij u hierover.

Omdat ons marktaandeel zeer beperkt is in uw gemeente, stellen wij voor, net als in 2022 en voorgaande jaren, deze brief te beschouwen als prestatieafspraken. Graag ontvangen wij nog wel een bevestiging van uw kant.

Hierna volgt het overzicht met meer informatie over ons woningbezit en de voorgenomen activiteiten voor 2024 met betrekking tot ons bezit in uw gemeente:

1. Betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid

Het verhuren van woningen is onze kerntaak. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van onze woningvoorraad. In totaal hebben wij 71 huurwoningen in uw gemeente, waarvan 38 DAEB (sociale woningvoorraad) en 33 niet-DAEB (vrije sector).

Onze verhuureenheden in uw gemeente zijn onder te verdelen in de volgende prijscategorieën (peildatum 1-1-2023)

Gemeente	Sociaal goedkoop	Sociaal betaalbaar	Sociaal duur	Vrije sector middenhuur	Vrije sector duur	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	tot € 452,21	van € 452,21 tot €647,20	van € 647,02 tot € 808,07	van € 808,07 tot €1075,01	vanaf €1075,01			
Nissewaard	0	3	33	27	8	71	38	33

De cumulatieve aantallen tot € 808,07 wijken af van het totaal daeb, omdat soms de huur van sociale huurwoningen door huurverhoging boven de €808,06 is komen te liggen. Deze woningen blijven bij mutatie behouden voor de sociale voorraad door deze te verhuren onder de €808,07.

De woningen die nu geliberaliseerd worden verhuurd (niet-DAEB), zullen bij leegkomst opnieuw voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit in verband met de kwaliteit van deze woningen.

Vrijgekomen woningen wijzen we toe via WoonNetRijnmond. Wij voldoen aan de verplichting om minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toe te wijzen op basis van het (huurtoeslag)inkomen van de nieuwe huurder(s), ook rekening houdend met de lokale situatie.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken de huurverhoging in de sociale sector ook in 2024 te matigen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Wij volgen hierbij de regels die het Rijk ons voorschrijft.

Is het inkomen van huurders in de sociale sector gedaald sinds 2021 dan kunnen zij, als zij de woning al op 1 maart 2023 bewoonde, ook in geheel 2024 een verzoek indienen voor huurverlaging.

De betaalbaarheid voor de huurders in de vrije sector is in 2024 gewaarborgd door regelgeving vanuit de overheid voor maximale huurverhoging.

2. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

Gezien de strategische keuzes met betrekking tot ons vastgoed, hebben wij de komende jaren in uw gemeente geen nieuwbouwplannen of plannen tot aankoop van woningen. Wel verkennen wij de mogelijkheden of een eventuele verkoop van één of enkele van onze complexen in de gemeenten buiten Rotterdam kan bijdragen aan de realisatie van de door ons gestelde ambities in onze herijkte portefeuillestrategie. Of dit geldt voor uw gemeente is (nog) niet duidelijk. Mocht dit voor uw gemeente in 2024 actueel worden, dan zullen we hierover met u in contact treden.

3. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onze gebouwen zijn geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50 jaar. Vaak werken wij bij deze woongebouwen intensief samen met zorgpartijen of andere dienstverleners. Indien woningen in deze gebouwen vrijkomen, worden deze in de regel ook alleen aan deze ouderendoelgroep verhuurd. Hiermee leveren wij een significante bijdrage aan wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Naast het huisvesten van ouderen, huisvesten wij kwetsbare urgente groepen. Hierbij is vooral de toegenomen vraag aan huisvesting voor verblijfsgerechtigden een actueel probleem in veel gemeenten. Met betrekking tot huisvesting aan verblijfsgerechtigden is onze algemene lijn in alle gemeenten waar wij actief zijn, dat wij bereid zijn naar rato van het totaal aan huurwoningen in een gemeente bij te dragen aan de huisvesting van verblijfsgerechtigden. Daarbij hanteren we wel als belangrijke randvoorwaarde dat ook deze verhuringen moeten passen binnen de verhuurregels van het betreffende woongebouw (bijv. specifieke (leeftijds-)doelgroepen). Niet alleen nu maar ook in de toekomst. Gezinsshereniging waarbij kinderen betrokken zijn past hierdoor niet binnen deze regels.

4. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onze verhuureenheden zijn goed, veilig en functioneel volgens de geldende basiskwaliteitseisen die we daarvoor vaststellen. Voor de goede kwaliteit van onze woningen is het van belang dat er regelmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Wij gaan het komende jaar uit van een onderhoudsbudget van ongeveer € 10,4 miljoen voor de totale woningvoorraad.

Het realiseren van kwalitatief goede woningen is een belangrijke opgave. Niet alleen vanuit het oogpunt van het milieu, het wooncomfort de veiligheid en gezondheid voor bewoners maar ook vanwege de betaalbaarheid van energielasten. Deze onderwerpen komen ook terug in de Nationale Prestatieafspraken. Zo is o.a. afgesproken extra te investeren in aanpak van schimmel, loden lodingen, asbest en brandveiligheid. Deze problematiek is niet aan de orde in uw gemeente.

Ook zijn er afspraken gemaakt om woningen met een label EFG versneld te verduurzamen. Onze strategie voorziet het komende jaar niet in investeringen in uw gemeente op het vlak van verduurzaming van de huidige energielabels.

In uw gemeente hebben onze zelfstandige huurwoningen de volgende energielabels:

Gemeente	Ergielabel (per maart 2023)*							
	A+	A	B	C	D	E	F	G
Nissewaard	7	64						

*Bij een afgegeven Ei is de waarde ten behoeve van de onderlinge vergelijkingsmogelijkheid omgerekend naar een energielabel.

5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Wij hebben een beheermodel dat erop is gericht om vooral die bewoners te ondersteunen voor wie het in contact blijven met de burens en de wijk moeilijker wordt.

Onze inzet bestaat uit:

- Samenwerking met bewonerscommissies ter activering van onze bewoners.
- Bevordering van het leefklimaat in het complex.
- Behoud van aansluiting bij de woonomgeving.

Hoe ouder onze bewoners, hoe groter het risico op vereenzaming. Met onze inzet proberen we dit te voorkomen. Een belangrijk onderdeel is de gezamenlijke ontmoetingsruimte die in de meeste woongebouwen aanwezig is. Het beheer hiervan gebeurt door de bewoners zelf. Daarnaast vinden er ook activiteiten plaats. Wij ondersteunen de zelfwerkzaamheid met de oprichting van activiteitencommissies. In veel gevallen vervult de bewonerscommissie deze rol.

Als zelfwerkzaamheid niet voldoende is en de leefbaarheid te veel achteruit gaat, maar de behoefte aan activiteit groot is, kiezen we voor de inschakeling van een welzijns- of zorgpartner om de activiteit een positieve impuls te geven. Voor de gezondheid en het welzijn van die bewoners die hun vitaliteit achteruit zien gaan, is een aanbod van ontmoeting, vertier en beweging de beste remedie voor het behoud van levenskracht. Het bevorderen van de onderlinge contacten vergroot ook de leefbaarheid in het gebouw.

We betrekken bewoners structureel bij ons werk via de huurders- en bewonersorganisaties. Met de huurdersorganisatie en bewonersorganisaties zijn er reguliere overleggen. We bieden huurders- en bewonersorganisaties diverse vormen van ondersteuning aan, bijvoorbeeld door een financiële bijdrage en procesbegeleiding. Ook in 2024 gaan wij met deze vormen van ondersteuning door.

We hebben in uw gemeente geen maatschappelijk vastgoed.

6. Langer zelfstandig thuis

In 2022 is duidelijk geworden dat het aantal verpleeghuisplekken waarschijnlijk bevroren zal worden en zeker niet voldoende zal zijn bij de toenemende dubbele vergrijzing. Dit betekent dat ouderen ook met zwaardere zorg langer thuis moeten blijven wonen en er in de toekomst verpleegzorgplekken (VPT) gerealiseerd zullen moeten worden. De opgave rond ouderenhuisvesting en verpleegzorgplekken is een gezamenlijke opgave van Rijk, provincie, gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen. Het Rijk initieert nog in 2023 hiervoor speciale actietafels.

Op dit moment zijn er nog geen plannen voor het toevoegen van zelfstandige woningen in uw gemeente of voor het transformeren van woningen naar verpleegzorgplekken.

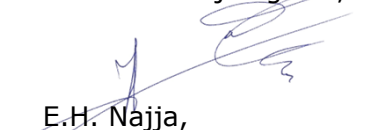
Tot slot

Wij vertrouwen erop dat wij u middels dit overzicht voldoende inzicht bieden in de stand van zaken met betrekking tot ons woningbezit in uw gemeente en onze plannen en voorgenomen investeringen voor het komende jaar. Mochten er nog vragen zijn, neem dan contact op met Ilse Dumoulin. Zij is bereikbaar via het emailadres i.dumoulin@sor.nl, of via het mobiele nummer 06-41559127.

Tot slot brengen wij volledigheidshalve onder de aandacht dat de status van verscherpt toezicht en bijzonder beheer voor SOR van kracht is. Mede hierdoor is onze indicatieve bestedingsruimte (IBW) €0. De IBW wordt jaarlijks per gemeente en per corporatie door de rijksoverheid gepubliceerd op www.woningmarktbeleid.nl.

We blijven ons uiteraard inzetten op het goed verhuren en beheren van onze woningen in uw gemeente en indien er sprake is van concrete problematiek aangaande onze woongebouwen zijn wij natuurlijk beschikbaar om met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,



E.H. Najja,
directeur-bestuurder