

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN



# MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024

PUBLIEKSVERSIE



## Inleiding

Met zeven partijen hebben we de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 opgesteld. De drie huurdersorganisaties werken samen als de 'Vijfheerenhuurders' en de drie corporaties als de 'Vijfheerencorporaties'. Samen met de gemeente Vijfheerenlanden zijn we de Vijfheerenpresteerders. We zijn er trots op dat we gezamenlijk afspraken hebben gemaakt om de maatschappelijke volkshuisvestelijke opgave in de komende jaren gezamenlijk op te pakken.

Voorheen maakten we jaarlijks prestatieafspraken. Dit betekende een cyclus van evaluatie, uitbrengen van een 'bod', reactie van gemeente en huurdersorganisaties, onderhandelingen en ten slotte de ondertekening van prestatieafspraken. Dit proces zorgt voor aandacht op de volkshuisvestelijke opgave en benoemt de opgave die alle partijen gezamenlijk voor het komende jaar voor zich zien. Het zorgt er echter ook voor dat elk jaar opnieuw energie wordt besteed aan het maken van jaarlijkse afspraken terwijl de thema's en het lange termijn perspectief niet jaarlijks veranderen. Vandaar dat we nu kiezen voor meerjarige prestatieafspraken waarin de strategische opgaven beschreven staan, en met een jaarlijks uitvoeringsprogramma waar de opgaven voor komend jaar in worden vastgelegd.

Het uitvoeringsprogramma gaan we jaarlijks voor het komend jaar opstellen dan wel actualiseren. Dit doen we op basis van de evaluatie van het voorgaande jaar en het monitoren van het uitvoeringsprogramma. Ook blijven we monitoren of de meerjarige prestatieafspraken nog actueel zijn of, op onderdelen, bijgesteld moeten worden. Omdat de meerjarige prestatieafspraken tot en met 2024 lopen, gaan we in dat jaar nieuwe afspraken maken voor de periode 2025-2028.

## Contractpartners

Partijen bij deze prestatieafspraken zijn:

- Gemeente Vijfheerenlanden, De gemeente Vijfheerenlanden, gevestigd aan Dokter Reilinghplein 1, (4141 DA) Leerdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens volmacht door de heer M.F.M. Verweij, wethouder Wonen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 1 december 2020, hierna te noemen: 'de Gemeente'.
- KleurrijkWonen, statutair gevestigd Stichting KleurrijkWonen, kantoorhoudend te Laan van Westroijen 6, (4003 AZ) Tiel, met handelsregisternummer 40156630, in deze vertegenwoordigd door de heer T.J. van Dalen, directeur-bestuurder hierna te noemen; 'KleurrijkWonen'
- LEKSTEDEWonen, statutair gevestigd Stichting LEKSTEDEWonen, kantoorhoudend te Hogelandseweg 44, (4132 CW) Vianen, met handelsregisternummer 23036735, in deze vertegenwoordigd door de heer E. de Groot, directeur-bestuurder, hierna: 'LEKSTEDEWonen'
- Fien Wonen, statutair gevestigd als Stichting Fien Wonen, kantoorhoudend te Rijnstraat 1, (3370 AB ) Hardinxveld- Giessendam, met handelsregisternummer 23027876, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw E. ter Borg, hierna te noemen: 'Fien Wonen'
- Huurders Belangorganisatie Lingesteden, statutair gevestigd te Leerdam, handelsregisternummer 41121698, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer E. Jakobs, hierna te noemen: 'HBL'
- Stichting Huurdersberaad LEKSTEDEWonen, statutair gevestigd te Vianen, handelsregisternummer 30250459, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer A.J. Baauw, hierna te noemen 'Huurdersberaad LEKSTEDEWonen'
- Huurders Belang Zederik, statutair gevestigd te Meerkerk, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer L. Smit, hierna te noemen: 'HBZ'

## Thema 1: Betaalbaarheid

- a) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: corporaties maken hun huurbeleid naar elkaar inzichtelijk om waar mogelijk en gewenst het beleid de komende jaren op elkaar af te stemmen.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 1.1 Vanuit inzicht in elkaars huurbeleid werken corporaties aan het optimaliseren van (de uitwerking van) het huurbeleid per corporatie om zo de betaalbaarheid voor (toekomstige) huurders binnen de gemeente Vijfheerenlanden te verbeteren. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

- b) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Partijen stemmen de schuldhelpverlening met elkaar af en kijken hoe ze de komende jaren (individueel) maatwerk kunnen toepassen.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 1.2 In 2022 is voor alle huurders bekend waar zij met hun eventuele schuldenproblematiek terecht kunnen voor informatie en hulp. In 2024 is het aantal gedwongen huisuitzettingen als gevolg van schuldproblematiek<sup>1</sup> zo laag mogelijk (bij voorkeur nul).

- c) *In 2021 zijn afspraken zonder een meerjarig karakter gemaakt over woonlasten. Voorgesteld wordt om toch een ambitie over op te nemen in meerjarige afspraken.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 1.3 Partijen stellen nieuwe huurders in staat om zich bewust te zijn van de totale woonlasten<sup>2</sup> voor het aangaan van een huurovereenkomst. Voor zittende huurders zijn hun totale woonlasten inzichtelijk en worden zij gestimuleerd om de lasten gebaseerd op eigen gebruik/ verbruik zoveel mogelijk te verlagen.

<sup>1</sup> Tenzij er sprake is van ernstig verwijtbaar gedrag en/of handelen van de huurder.

<sup>2</sup> Naast de huurprijs zijn dit bijvoorbeeld energiekosten, gemeentelijke heffingen en belastingen.

## Thema 2: Beschikbaarheid

- a) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Corporaties geven de komende jaren verdere invulling aan de woonruimteverdeling binnen de gemeente. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met de lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen. De corporaties betrekken hierbij de gemeente en huurdersorganisaties.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 2.1 Vóór 2023 is een keuze gemaakt voor de wijze waarop het woonruimteverdeelsysteem wordt voortgezet.

- b) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Gemeenten en corporaties vertalen de analyse in 2021 en verder in ambities en keuzes. Dit wordt vastgelegd in een woonzorgvisie conform het Programma Langer Thuis.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 2.2 De woonzorgvisie bevat de analyse en ambities waarover partijen na overleg overeenstemming bereiken om tot een uitvoeringsprogramma<sup>3</sup> te komen.

- c) *Gemaakte prestatieafspraken voor 2021 waaruit een meerjarenafspraken voortvloeit: Gemeente en corporaties stellen een meerjarenprogramma op voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de locaties (kernen) en de te onderscheiden doelgroepen (bijvoorbeeld starters en ouderen). Huurdersorganisaties participeren hierin.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 2.3 In 2023 werken we gezamenlijk vanuit een uitvoeringsprogramma waarin passend aanbod voor de vraag wordt gerealiseerd. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de specifieke situatie van iedere kern, kleine kernen kennen immers een andere behoefte en dynamiek dan grotere (zoals ook in de woonvisie is aangegeven).

<sup>3</sup> Ieder jaar worden aandachtspunten en knelpunten besproken en maken we concrete werkafspraken voor het uitvoeringsprogramma en de woningaanpassingen.

**Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 2.4 Corporaties brengen vanuit hun (wens)portefeuilles in kaart wat de verwachte vraag naar sociale huur is om een realistisch percentage met elkaar af te kunnen spreken voor wat betreft afspraken rondom de omvang van het sociale deel bij nieuwprojecten. Ook voor middeninkomens wordt deze verwachte vraag in beeld gebracht. Huurdersorganisaties wensen een percentage sociale huur (en eventueel koop) van minimaal 30% en voor(lage) middeninkomens 10% per nieuwbouwproject. Nieuwbouwprojecten met een omvang van 10 of minder woningen worden uitgesloten van afspraken omtrent de ontwikkelverplichting. Partijen werken nader uit of en welke voorwaarden aan deze projecten moeten worden gekoppeld. Indien door niet toegelaten instellingen niet wordt voldaan aan de realisatie van de af te spreken percentages bij nieuwbouw dienen zij een bijdrage aan het vereveningsfonds te worden gedaan. Gemeente werkt dit fonds verder uit.

- d) *In 2021 zijn afspraken gemaakt over een sociale grondprijs. Nu zijn hier meerjarige afspraken over gemaakt.*

**Meerjarige afspraak 2022-2024:**

- 2.5 Gemeente en corporaties hebben voor 2022-2024 een sociale grondprijs vastgelegd. Deze heeft betrekking op de nieuwbouw van sociale huurwoningen (huurprijs tot maximaal € 752,33 prijspeil 2021) op daarvoor in aanmerking komende gemeentegronden. De grondprijzen zijn vast voor de jaren 2022 en 2023. Vanaf 2024 vindt indexatie conform de CPi prijsindex plaats. Deze grondprijzen gelden niet voor projecten waarover al eerder afspraken zijn gemaakt of voor nog lopende afspraken.

## Thema 3: Bijzondere doelgroepen

- a) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Gemeente en corporaties maken voor 2021 en verder afspraken over de mogelijkheden van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Aandachtspunt is de verhouding regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. Voor deze opgave kan eventueel ook bestaand vastgoed worden ingezet en er kan bij nieuwbouwprojecten rekening mee worden gehouden.*

### **Meerjarige afspraken 2021-2024:**

- 3.1 Partijen zorgen er gedurende de looptijd van de afspraken voor dat de balans tussen toewijzing regulier woningzoekenden versus bijzondere doelgroepen in evenwicht blijft. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

## Thema 4: Duurzaamheid

Op dit thema loopt op dit moment een belangrijk traject vanuit de gemeente met het schrijven van de Transitie Visie Warmte. Corporaties zijn hier op aangehaakt en bewoners worden ook geconsulteerd. Daarnaast heeft het gemeente initiatief genomen om samen met corporaties een overleg over de meerjarige ambities en mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid te voeren. Logischerwijs wordt op deze twee trajecten aangehaakt voor de meerjarige prestatieafspraken.

- a) *Gemaakte meerjarige prestatieafpraak in 2021: De gemeente monitort CO2-reductie op gemeenteniveau. De corporaties monitoren CO2-reductie op corporatieniveau. Eind 2021 formuleren corporaties en gemeente concrete gezamenlijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie.*
- b) *Gemaakte meerjarige prestatieafpraak in 2021: Gemeente en corporaties maken afspraken voor lange termijn samenwerking in warmte- en energietransitie.*
- c) *Gemaakte meerjarige prestatieafpraak in 2021: Gemeente en corporaties bespreken vanaf 2021 de (praktische) gevolgen van het aardgasvrij maken en het overstappen naar andere vormen van gebruik van energie. Pilots en initiatieven om bewoners te ondersteunen bij de overgang worden onderzocht.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 4.1 Gemeente en corporaties trekken samen op in de warmtetransitie: gemeente als regievoerder, corporaties als woningeigenaar. Hiervoor worden in 2021 via de Transitie Visie Warmte afspraken gemaakt, welke we in de jaren daarna gaan realiseren. Focus ligt in eerste instantie op emissiereductie via isolatie en verduurzaming van de woningen. Het streven is om eind 2024 50% van de woningen zo ver te isoleren als (betaalbaar) mogelijk is en is ('no regret') bekend welke transitie voor welke woningen ingezet zal worden. De gemeente stelt de Transitievisie Warmte in december 2021 vast en start in 2022 met het maken van wijkuitvoeringsplannen. De gemeente zorgt ook hierin voor informatie richting alle stakeholders. Vanuit de Transitie Visie Warmte wordt een overleg opgezet, waarin afspraken over de uitvoering worden vastgelegd en bewaakt.

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 4.2 Partijen richten gezamenlijk een platform in waarin het overleg over de energietransitie plaatsvindt. Doel van dit platform is om kennisuitwisseling te stimuleren, het draagvlak voor de energietransitie te monitoren en het gesprek over belangen van verschillende stakeholders te voeren.

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 4.3 Gemeente en corporaties ondersteunen ieder jaar één pilot en/of initiatief om bewoners te ondersteunen bij de overgang naar 'gasloos'. Hierbij is een nadrukkelijke voorwaarde dat huurders hier geen financieel nadeel van ondervinden om deel te nemen aan deze pilot, dan wel dat er een waarborg wordt georganiseerd die potentiële nadelen ondervangt.



- d) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Gemeente en corporaties onderzoeken in 2021 e.v. welke klimaat-adaptieve maatregelen genomen kunnen worden.*

**Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 4.4 Uiterlijk in 2024 worden bij nieuwbouw klimaat adaptieve maatregelen toegepast, in bestaande bouw wordt bij renovatie en groot onderhoud altijd een inventarisatie gedaan naar mogelijkheden voor klimaat adaptieve maatregelen. In beide gevallen wordt via een onafhankelijke derde advies ingewonnen over de (financiële) effecten voor huurders van eventuele maatregelen.

## Thema 5: Leefbaarheid

- a) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Gemeente en corporaties maken in 2021 en verder afspraken voor het onderzoeken van de leefbaarheid in de (kleine) kernen. Gezamenlijk verkennen zij de behoefte, de potentie en de mogelijkheden van de verschillende kernen. Dit resulteert in een toekomstvisie en perspectief voor deze kernen alsmede inzicht hoe ze levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. De gemeente koppelt dit aan de gemeentelijke omgevingsvisie die wordt opgesteld.*

### **Meerjarige afspraken 2021-2024:**

- 5.1 In 2022 hebben de partijen een gemeenschappelijke toekomstvisie opgesteld om de vitaliteit in de verschillende (kleine) kernen te verbeteren. Dit resulteert in een gemeentelijke omgevingsvisie, een aansluitend corporatiebeleid en een concretisering hiervan naar actieplannen.

### **Meerjarige afspraken 2021-2024:**

- 5.2 In 2022 doen partijen gezamenlijk onderzoek naar de mogelijkheid om de verhouding tuin, bebouwbaar oppervlak, parkeernorm etc. voor aanvang van nieuwbouwprojecten af te stemmen als leefbaarheidsnorm.

### **Meerjarige afspraken 2021-2024:**

- 5.3 Gemeente, corporaties en (keten)partners trekken samen op in het signaleren en bestrijden van woonfraude. In 2024 worden binnen de gemeente Vijfheerenlanden huurwoningen bewoond door én toegewezen aan de 'rechtmatige bewoners'.

## Thema 6: Participatie

- a) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) stimuleren en ondersteunen initiatieven van bewoners die bijdragen aan de sociale samenhang in de buurt. In 2021 en verder worden mogelijkheden verkend om hier verder en concreet invulling aan te geven.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 6.1 Gemeenten en corporaties ondersteunen initiatieven van bewoners die bijdragen aan de sociale samenhang in de buurt. Ieder jaar wordt er één extra/nieuw initiatief ondersteund.

- b) *Gemaakte meerjarige prestatieafspraken in 2021: Gemeente en corporaties willen in 2021 e.v. ruimte bieden voor pilots en initiatieven vanuit bewoners en organisaties voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.*

### **Meerjarige afspraak 2021-2024:**

- 6.2 Gemeente en corporaties ondersteunen ieder jaar minimaal één pilot of initiatief vanuit bewoners en organisaties voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.

## Ondertekening

Deze prestatieafspraken zijn in nauwe samenwerking tussen partijen tot stand gekomen. Partijen maken deze afspraken vanuit het besef van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van wonen in Vijfheerenlanden. De afspraken zijn soms de verantwoordelijkheid van een partij en soms de verantwoordelijkheid van twee of meer partijen.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 22 december 2021,

Huurders Belangenorganisatie Lingesteden  
De heer E. Jakobs,  
Voorzitter

Huurdersberaad LEKSTEDEWonen  
De heer A.J. Baauw,  
Voorzitter

Huurders Belang Zederik  
De heer L. Smit,  
Voorzitter

Fien Wonen  
Mevrouw E. ter Borg,  
Directeur-bestuurder

Kleurrijk Wonen,  
De heer T. J. van Dalen,  
Directeur-bestuurder

LEKSTEDEWonen,  
De heer E. de Groot,  
Directeur-bestuurder

De gemeente Vijfheerenlanden  
De heer M.F.M. Verweij,  
Wethouder Wonen

