

Molenlanden



Stichting Huurdersbelang Streefkerk



Meerjarige prestatieafspraken 2022 - 2024

Uitvoeringsprogramma 2022

1. Inleiding

Met maar liefst 49 monumentale molens binnen de grenzen doet de gemeente Molenlanden haar naam eer aan. Een gemeente, die zich mag rekenen tot het rijtje van de jongste gemeenten van Nederland. Een dreumes is Molenlanden allerm minst. Er ligt een volwassen woonvisie waarin de gemeente duidelijke keuzes maakt. Deze woonvisie is voor de gemeente de basis voor de prestatieafspraken. Ook zijn er prestatieafspraken gemaakt in 2021, waarvan sommige afspraken terug te vinden zijn in deze meerjarige prestatieafspraken.

De krachtenbundeling van de voormalige gemeenten Molenwaard en Giessenlanden heeft geleid tot één gemeente waar thans drie corporaties werkzaam zijn. En daarmee ook drie huurdersorganisaties. Dat maakt dat zeven partijen aan de nu figuurlijke tafel plaats hebben genomen om afspraken met elkaar te maken. Het proces heeft grotendeels in een digitale omgeving plaatsgevonden. We hebben met zeven partijen een spel gespeeld onder externe begeleiding, waaruit we onze focus goed hebben kunnen halen. Alle partijen zien het grote maatschappelijke belang van de sociale volkshuisvesting en zetten zich hier volledig voor in.

Voorliggend document is het resultaat van de eerdergenoemde samenwerking. Er zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 - 2024. De afspraken richten zich op de thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid/ kwaliteit en leefbaarheid. De leefbaarheid is door de huurdersorganisaties specifieke aandacht voor gevraagd.

Van uitgesproken intenties, voornemens en te onderzoeken onderwerpen gaan we concrete uitvoeringsafspraken maken. We realiseren ons dat er een opgave en een ambitie voor ons ligt. Met z'n zevenen gaan we nog intensiever samenwerken om deze opgave in de gemeente Molenlanden te realiseren.



Contractpartners en ondertekening

Partijen bij deze prestatieafspraken zijn:

- Gemeente Molenlanden, gevestigd te Bleskensgraaf, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens volmacht door de heer A. Bikker, 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 en kantoorhoudend te 4003 AZ Tiel, Laan van Westroijen 6, met handelsregisternummer 40156630, deze vertegenwoordigd door de heer T.J. van Dalen, directeur-bestuurder hierna te noemen; "KleurrijkWonen"
- Lek en Waard Wonen, statutair gevestigd Stichting Lek en Waard Wonen en kantoorhoudend te 2957XG Nieuw Lekkerland, Dorpslaan 50, met handelsregisternummer 23028047, deze vertegenwoordigd door mevrouw J.A.C. Tukker-Blok, directeur-bestuurder hierna te noemen; "Lek en Waard Wonen"
- Tablis Wonen, statutair gevestigd Stichting Tablis Wonen en kantoorhoudend te 3363 CZ te Sliedrecht, Zuiderzeestraat 210, met handelsregisternummer 23036310, deze vertegenwoordigd door mevrouw L. Marchesini-Franso, directeur-bestuurder hierna te noemen; "Tablis Wonen"
- Huurdersraad Giessenlanden, statutair gevestigd te Schelluinen, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer P. Looijenstein, hierna te noemen: "Huurdersraad Giessenlanden"
- Huurdersstichting Lek en Waard Wonen, statutair gevestigd Nieuw-Lekkerland, met handelsregisternummer 23028047, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer D.H. de Kock, hierna te noemen: "Huurdersstichting Lek en Waard Wonen"
- Slim Wonen, statutair gevestigd te Sliedrecht, met handelsregisternummer 24320905, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer G. Kraaijeveld, hierna te noemen: "Slim Wonen"
- Stichting Huurdersbelang Streefkerk, statutair gevestigd Streefkerk met handelsregister 71735011, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer R. Vos, hierna te noemen: "Stichting Huurdersbelang Streefkerk"



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 de gemeente Molenlanden. De afspraken zijn soms de verantwoordelijkheid van een partij en soms de verantwoordelijkheid van twee of meer partijen.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 15 december 2021

Huurdersraad Giessenlanden
Namens het bestuur:

SliM Wonen
Namens het bestuur:

Huurdersstichting Lek en Waard Wonen
Namens het bestuur:

Stichting Huurdersbelang Streefkerk
Namens het bestuur:

Kleurrijk Wonen,
De heer – directeur-bestuurder

Lek en Waard Wonen
Mevrouw – directeur-bestuurder

Tablis Wonen,
Mevrouw – directeur-bestuurder

De gemeente Molenlanden
De heer- Wethouder



2. Meerjarige prestatieafspraken 2022-2024

1.	Betaalbaarheid
1.1	Corporaties en gemeente zetten zich in om de betaalbaarheid voor huurders binnen de sociale woningvoorraad te vergroten
2.	Beschikbaarheid
2.1	De sociale grondprijs voor grondgebonden en meergezinswoningen is in 2021 vastgesteld en wordt jaarlijks geïndexeerd.
2.2	De krapte op de woningmarkt neemt toe. In de sociale huursector stijgt de zoektijd. Partijen werken samen om het aandeel sociaal bij nieuwbouw te behouden en daarnaast woningbouw te versnellen. Daartoe faciliteert de gemeente de ontwikkeling van sociale huurwoningen door in overeenkomsten voor nieuwe plannen van tenminste tien woningen een ontwikkelverplichting van minstens 40% in het sociale segment vast te leggen, met als richtlijn minimaal 40% daarvan sociale huur. Over een periode van 10 jaar dienen 225 woningen netto te worden toegevoegd. Jaarlijks wordt gemonitord of de aantallen worden gehaald. Gemeente en corporaties stellen een meerjarenprogramma voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen op, rekening houdend met de locaties (kernen) en de te onderscheiden doelgroepen.

2.3	Gemeente en corporaties zoeken naar mogelijkheden om de beschikbaarheid op korte termijn te vergroten
2.4	Gemeente en corporaties bevorderen de doorstroming daar waar mogelijk
2.5	Corporaties (en mogelijk zorginstellingen) zijn de enige partijen die nieuwbouw bestemd voor de sociale huursector verhuren.
3.	Bijzondere doelgroepen
3.1	Gemeente maakt een concrete analyse van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte.
3.2	Partijen hebben aandacht voor zorgdoelgroepen en ouderen (woningen, voorzieningen, begeleiding)
3.3	Gemeente en corporaties committeren zich aan een contingent regeling, waarin een opgave staat benoemd voor het huisvesten van dreigende dak- en thuislozen die geen urgentie kunnen krijgen vanuit de urgentieverordening.
4.	Duurzaamheid en kwaliteit
4.1	Partijen bereiken de landelijke afspraken met als stip op de horizon in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad



	waar het gaat om het gebouwgebonden energieverbruik.
4.2	Corporaties investeren slim in verduurzaming waardoor de woonlasten van huurders worden verlaagd.
5.	Leefbaarheid
5.1	Vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisatie bezoeken minimaal vier plekken in de gemeente (wijkshouder). Voorafgaand aan de wijkshouder wordt benoemd door de vertegenwoordigers welk resultaat men wil halen.
5.2	Gemeente en corporaties werken samen op de handhaving op aanzicht van de woonomgeving, tuinonderhoud en parkeerbeleid.
5.3	Gemeente en corporaties streven naar gemengde wijken met variaties van ouderen en jongeren en een spreiding van statushouders. Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor tijdelijke opvang om de eerste opvang van statushouders te realiseren. Doorstroming vanuit de tijdelijke opvang wordt gezamenlijk met de corporaties opgepakt.
6.	Participatie
6.1	Partijen evalueren de voortgang van de prestatieafspraken tenminste twee keer per jaar.



6.2

Gedurende de looptijd van de meerjarige prestatieafspraken stellen corporaties geen jaarlijkse bieding op.

6.3

De stand van zaken van de uitvoering van de prestatieafspraken vormt een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg. Tenminste de oranje en rode afspraken worden daarbij besproken.



3. Uitvoeringsprogramma 2022

Betaalbaarheid

1.	
1.1	Corporaties volgen in hun huurbeleid de afspraken conform het Sociaal Akkoord.
1.2	Minstens 75% van de sociale voorraad van corporaties heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
1.3	Gemeente zet in op het terugdringen of gelijk houden van woonlasten waar de gemeente directe invloed op uit kan oefenen.
1.4	Corporaties onderzoeken wat de impact is van het verlagen de huurprijs van zittende huurtoeslaggerechtigde huurders tot onder de aftoppingsgrens als deze zich nu boven de aftoppingsgrens bevindt.
1.5	Corporaties hebben de mogelijkheid hun beschikbare vrije toewijzingsruimte ook voor het huisvesten van middeninkomens in de sociale voorraad aan te wenden. Corporaties krijgen vanaf 2022 7,5% extra vrije ruimte bovenop de wettelijke 7,5% vrije ruimte.
1.6	Partijen onderzoeken welke goedkope koopconstructies aan te bieden zijn.



Beschikbaarheid

2.	
2.1	Corporaties en gemeente brengen zowel de harde als zachte nieuwbouwplannen tot 2025 in beeld.
2.2	De versneller woningbouw binnen de gemeente gaat actief aan de slag met de verkenning van potentiële locaties. De gemeente voert een situationeel actief grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente de regie overneemt als marktpartijen dit niet oppakken. Dat betekent dat de gemeente per ruimtelijke ontwikkeling, initiatief of bouwplan kiest welke vorm van grondbeleid zij zal voeren.
2.3	Partijen erkennen de behoefte voor het inventariseren van de mogelijkheden voor het versnellen van bestemmingsplanprocedures. De gemeente verwacht dat de Omgevingswet die op 1 juli 2022 ingaat hiervoor voldoende mogelijkheden biedt.
2.4	De gemeente zorgt voor voldoende capaciteit voor behandeling van plannen met betrekking tot sociale huur.
2.5	Partijen hebben in 2.2 van de meerjarige prestatieafspraken een ontwikkelverplichting van tenminste 40% in het sociale segment afgesproken. Een mogelijkheid voor de handhaving daarop is het instellen van een vereveningsfonds. Gemeente betreft corporaties bij de opzet daarvan.



2.6	Corporaties werken mee aan de verkenning van de mogelijkheden voor kamerverhuur. Gemeente onderzoekt de juridische mogelijkheden.
2.7	Corporaties onderzoeken de mogelijkheden voor ontwikkeling van kleine woningen. De gemeente verkent beschikbare locatie(s) en spant zich in om procedures te bespoedigen. De gemeente en corporaties zoeken geschikte locaties.
2.8	Gemeente en corporaties doen onderzoek naar de positie van lokaal woningzoekenden.
2.9	Corporaties zetten een gezamenlijk doorstroombeleid op waarbij doorstroming tussen het corporatiebezit met behoud van huurprijs mogelijk is.
2.10	Corporaties behouden de mogelijkheid van het uitvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging om doorstroming te stimuleren.
2.11	Partijen onderzoeken mogelijkheden om de doorstroming onder ouderen te stimuleren.
2.12	Partijen verstrekken informatie aan huurders en woningzoekenden over bestaande doorstroomregelingen.
2.13	Woningen in bouwplannen in de sociale huur- of koopsector die zich lenen voor senioren en met mensen met een beperking worden in de geest van Woonkeur of een vergelijkbaar niveau gebouwd. Het doel is om huisvesting zodanig te realiseren zodat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Corporaties en gemeente stemmen dit af.



2.14

Samen met de corporaties werkt de gemeente een drietal acties uit voor een optimale positie van lokale woningzoekenden:

- Het houden van een intakegesprek bij vestigers in de gemeente
- Het beter informeren van jongeren en starters over de mogelijkheden (en het belang) om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning
- Het verlenen van voorrang aan inwoners van de betreffende kern bij de verkoop van corporatiewoningen. Corporaties werken uit hoe dit vorm kan worden gegeven.



Bijzondere doelgroepen

3.	
3.1	Gemeente maakt o.a. in samenwerking met de corporaties een concrete analyse van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. Deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes en wordt vastgelegd in een Woonzorgvisie. In deze analyse worden nieuwe woonzorginitiatieven en woonconcepten onderzocht. De Woonzorgvisie vormt de basis voor een uitvoeringsprogramma Wonen met zorg en wordt gezamenlijk met de corporaties uitgevoerd.
3.2	Gemeente onderzoekt samen met corporaties de huisvesting van kwetsbare groepen in het project aanpak HKG. Doel van het onderzoek is te komen tot het opzetten van woonvormen voor de kwetsbare groepen of procesafspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen.
3.3	De corporaties bewaken dat de wijkbeheerders of woonconsulenten voldoende zichtbaar in de kernen aanwezig zijn.
3.4	Gemeente en corporaties leggen afspraken vast in het Protocol preventie huisuitzettingen en geven hier uitvoering aan. Doel is huisuitzettingen te voorkomen of tijdig te begeleiden.
3.5	Gemeente stelt in samenwerking met de corporaties en woonwageneigenaren een woonwageneigenarenbeleid op. Uitgangspunt daarbij is de uitbreiding met zes standplaatsen en woonwagens op de locatie Arkel.



3.6

Gemeente zet in op meer begeleiding bij statushouders bij vestiging op gangbare gedragsregels.



Duurzaamheid en kwaliteit

4.	
4.1	Corporaties werken aan het beperken van de energievraag van bestaande woningen.
4.2	Corporaties implementeren de module in Woningnet die een indicatie van de verwachte energielasten per type huishouden bij woningadvertenties geeft.
4.3	Corporaties en huurdersorganisaties werken mee aan een zinvolle besteding van de RREW subsidie en hebben daarbij aandacht voor klimaatbewustwording.
4.4	Corporaties houden zich bij nieuwbouw aan de energieprestatie eisen volgens het bouwbesluit. Bij mutatie en bij grootonderhoud onderzoeken ze het toepassen van extra duurzaamheidsmaatregelen.
4.5	Corporaties onderzoeken of ze procesmatig bij mutatie of groot onderhoud van bestaande woningen op voorhand aanpassingen kunnen verrichten om de woning meer levensloopgeschikt te maken.



Leefbaarheid

5.	
5.1	Vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisatie bezoeken minimaal vier plekken in de gemeente (wijkschouw). Voorafgaand aan de wijkschouw wordt benoemd door de vertegenwoordigers welk resultaat men wil halen.
5.2	Mede op basis van de uitkomsten van de wijkschouw onderzoeken gemeente en corporaties hoe samen kan worden gewerkt ten aanzien van het aanzicht van de woonomgeving, tuinonderhoud en parkeerbeleid.
5.3	Gemeente en corporaties streven naar gemengde wijken met variaties van ouderen en jongeren en een spreiding van statushouders. Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor tijdelijke opvang om de eerste opvang van statushouders te realiseren. Doorstroming vanuit de tijdelijke opvang wordt gezamenlijk met de corporaties opgepakt.



Participatie

6.	
6.1	Partijen evalueren de voortgang van de prestatieafspraken tenminste twee keer per jaar.
6.2	Corporaties stellen in 2022 geen bieding op.

