

Molenlanden



Stichting Huurdersbelang Streefkerk



Prestatieafspraken 2021

1. Inleiding

Met maar liefst 49 monumentale molens binnen haar grenzen doet de gemeente Molenlanden haar naam eer aan. Een nog jonge gemeente ook, die zich met prille leeftijd van twee jaar zelfs nog eventjes 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.

De krachtenbundeling een kleine twee jaar geleden 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 plaatsnemen om afspraken met elkaar te maken. In tijden waarin thuiswerken het devies is heeft het proces grotendeels in een digitale omgeving plaatsgevonden. We hebben met zeven partijen samen opgetrokken. Alle partijen zien het grote maatschappelijke belang van de sociale volkshuisvesting en zetten zich hier volledig voor in.

Voorliggend document is het resultaat van deze intensieve samenwerking. Voor 2021 zijn prestatieafspraken gemaakt. En in 2021 gaan we aan de slag met het maken van meerjarige prestatieafspraken. Ook daarin krijgen thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid/kwaliteit en leefbaarheid de aandacht.

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 9 december 2020

**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. Prestatieafspraken 2020

Betaalbaarheid

1.	
1.1	Corporaties volgen in hun huurbeleid de afspraken conform het Sociaal Akkoord. Dit betekent dat huurprijzen van sociale huurwoningen gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. Huurbevrozing en huurverlaging worden toegepast indien de huurder voldoet aan de criteria. Daarnaast hebben corporaties de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.
1.2	Het volgen van de budgetcursus van Avres blijft in 2021 mogelijk voor huurders. Gemeente en corporaties werken uit hoe monitoring van deelnemende huurders plaats kan vinden.
1.3	Corporaties melden huurachterstanden bij het Sociaal team zodra er sprake is van 2 maanden huurachterstand. Dit in het kader van de aanpassing van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening die per 1-1-2021 ingaat.
1.4	Gemeente zet in op het terugdringen of gelijk houden van woonlasten waar de gemeente directe invloed op uit kan oefenen. Voorbeelden van die woonlasten: OZB en rioolheffing. Een aantal woonlasten dienen kostendekkend te zijn, zoals bijvoorbeeld afvalstoffenheffing.

1.5

Corporaties wensen in 2021 gebruik te maken van de 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. In het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen wordt de huidige 10% vrije ruimte aangepast naar een landelijke vrije toewijzingsruimte van 7,5% met een lokale toevoeging van maximaal 7,5%. Zodra het wetsvoorstel is aangenomen wensen corporaties gebruik te maken van deze extra 7,5% om in totaal 15% vrije toewijzingsruimte te hebben en deze actief in te zetten voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.

1.6

Corporaties trachten huisuitzettingen te allen tijde te voorkomen, tenzij:

- Verhuurders niet in contact kunnen komen met huurders, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of voor schuldhulpverlening weigeren.
- Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks ingezet instrumentarium in de vorm van maatwerk van de verhuurder of van schuldhulpverlening
- Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten.

1.7

Corporaties rapporteren halfjaarlijks over de woningmarktanalyse (o.a. betaalbaarheid en beschikbaarheid) op basis van verhuurgegevens vanuit Woongaard/WoningNet en eigen (huur)administratie. Hierbij wordt ook inzichtelijk gemaakt hoe de verhuisstromen binnen de gemeente en vanuit de regio verlopen. De genoemde informatie wordt ook aan de huurdersorganisaties verstrekt.



Beschikbaarheid

2.	
2.1	Gemeente stelt met corporaties en andere ontwikkelende partijen een sociale grondprijs voor grondgebonden en meergezinswoningen vast om de realisatie van betaalbare huurwoningen mogelijk te maken. De sociale grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
2.2	Gemeente regelt in overleg met de corporaties de achtervangpositie bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
2.3	Gemeente doet onderzoek naar bijzondere woonvormen, zoals small houses en uitstroom / doorstroom vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen, die moeten voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbare woningen
2.4	Gemeente faciliteert 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. Gemeente en corporaties zetten zich in om de verwachte netto toename tot 2030 van 225 sociale huurwoningen gezamenlijk te realiseren. Een overeengekomen sociale grondprijs (2.1) is daarbij een belangrijke voorwaarde. Tablis Wonen zet in op het aanvragen van een ontheffing indien een initiatief zich bevindt in het informele werkgebied van Tablis Wonen binnen de gemeente Molenlanden. Als de AW geen ontheffing verleend hebben de andere corporaties de mogelijkheid het project te realiseren.
2.5	Corporaties zijn de enige partijen die nieuwbouw bestemd voor de sociale huursector verhuren.



2.6

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 gemeente bij de verkoop van corporatiewoningen

2.7

Corporaties houden de sociale woningvoorraad in aantallen tenminste nagenoeg in stand. Als uitgangspunt geldt de stand per 1-1-2020. Gemeente en corporaties beginnen in 2021 met het opstellen van een meerjarenprogramma voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen, rekening houdend met de locaties (kernen) en de te onderscheiden doelgroepen.



Bijzondere doelgroepen

3.	
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. Deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes kan worden vastgelegd in een woonzorgvisie conform het Programma Langer Thuis. Gemeente stimuleert vernieuwende concepten op het vlak van wonen met zorg (Knarrenhofjes, meergeneratiewoningen, andere woonzorgvormen) en faciliteert corporaties en ontwikkelaars bij het realiseren van deze concepten.
3.2	Gemeente en corporaties maken afspraken over de samenwerking voor wat betreft Wmo woningaanpassingen en de toewijzing van woningen die met gelden van de Wmo zijn aangepast
3.3	Gemeente neemt het initiatief om tot een periodiek lokaal/regionaal woonzorgoverleg te komen. Daarin stemmen we met corporaties, zorgaanbieders en welzijnsinstanties het aanbod aan zelfstandige huisvesting voor zorgvragers af op de behoefte als ook het faciliteren van de uitstroom uit Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang naar een zelfstandige woning.
3.4	Gemeente organiseert regionaal overleg met zorgorganisaties, waarin afspraken worden gemaakt over de begeleiding van huurders die uit een Beschermd Wonen omgeving komen. De begeleiding dient voldoende aan te sluiten bij de situatie van de huurder en niet te vroeg te worden afgebroken.



3.5	Gemeente stelt In 2021 woonwagenbeleid op. Gemeente en Kleurrijk Wonen beginnen in 2021 met de aanleg van drie extra woonwagens en standplaatsen op de woonwagenlocatie in Arkel.
3.6	Gemeente en corporaties werken samen inzake het voorzien in adequate huisvesting voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders en huurders die uit een Beschermd Wonen omgeving komen. Daarbij is er binnen de mogelijkheden oog voor een evenredige verspreiding over de kernen binnen hun werkgebied.
3.7	De taakstelling huisvesting vergunninghouders voor 2021 is verdubbeld. Het ministerie van Justitie en Veiligheid geeft in de brief 'Opgaven huisvesting vergunninghouders en Opvang' (d.d. 3 november 2020) een set van ondersteuningsmaatregelen met betrekking tot huisvesting. Gemeente inventariseert in hoeverre hiervan gebruik kan worden gemaakt.



Duurzaamheid en kwaliteit

4.	
4.1	Gemeente stelt in samenspraak met corporaties de Transitievisie Warmte op. Hierin wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor duurzame energiebronnen als alternatief voor aardgas. Daarnaast wordt in de visie benoemd welke kernen / wijken kansrijk zijn om de energietransitie naar duurzame energiebronnen mee te starten.
4.2	Gemeente werkt samen met corporaties de inzet van wooncoaches verder uit. Zij kunnen huurders informeren over de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Corporaties gaan gezamenlijk uitwerken hoe zij het gedrag van bewoners kunnen beïnvloeden om duurzamer te leven.
4.3	Corporaties inventariseren welke praktische duurzaamheidsmaatregelen zij kunnen doorvoeren. Hierbij kan worden gedacht aan zonnepanelen, vergroenen van daken en tuinen alsmede het hergebruik van regenwater.



Leefbaarheid

5.	
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	Buurtbemiddeling als instrument voor de geschillen wordt voortgezet.
5.3	Gemeente neemt het initiatief om tot een betere samenwerking te komen tussen het gemeentelijk sociaal team, corporaties, zorg- en welzijnsinstanties op het gebied van signalering van overlastsituaties, de uitwisseling van informatie over overlastsituaties en/of knelpunten op het vlak van sociale leefbaarheid. Maximale inspanning wordt van alle partijen verwacht.
5.4	Gemeente zet in op meer begeleiding bij statushouders bij vestiging op gangbare gedragsregels. De corporaties zorgen dat de wijkbeheerders of woonconsulenten meer zichtbaar in de kernen aanwezig zijn voor één ieder.



Participatie

6.	
6.1	Partijen evalueren de voortgang van de prestatieafspraken tenminste twee keer per jaar.
6.2	Huurdersorganisaties presenteren drie topprioriteiten op het gebied van leefbaarheid; gemeente en corporaties nemen deze prioriteiten mee in beleid of acties, waaronder de begrotingscyclus. Ook vormt dit inbreng voor het proces voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

