



UITVOERINGSPROGRAMMA 2022

ONDERDEEL VAN DE MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024



Contractpartners

Partijen bij dit uitvoeringsprogramma 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

Woonvisie:

Er is in Vijfheerenlanden een vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en naar sociale en middeldure huurwoningen.

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.
2. Corporaties doen gezamenlijk onderzoek naar de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente.
3. Corporaties hebben de mogelijkheid gebruik te maken van 7,5% extra vrije toewijzingsruimte bovenop de wettelijke 7,5% vrije ruimte in het kader van passend toewijzen.
4. Corporaties verkennen mogelijkheden om invloed uit te oefenen op woonlasten en deze concreet inzichtelijk te maken.
5. Gemeente zet zich in om de lokale woonlasten gelijk te houden of maximaal inflatievolgend te laten zijn.
6. Gemeente rolt het Actieplan Armoede en schulden (uitgesteld in 2021) uit en stelt het plan van aanpak vast in samenwerking met de corporaties over aanpak schuldenproblematiek. Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor het bestrijden van onnodige armoede, bijvoorbeeld middels de Voorzieningenwijzer.
7. Gemeente maakt dat deel van de woonlasten dat betrekking op gemeentelijke belastingen en heffingen heeft inzichtelijk.

Corporatie-specifiek:

- Fien Wonen zal een huursomstijging van maximaal inflatie + 1% hanteren; waarbij inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor investeringen in de woningvoorraad (vervanging, uitbreiding en duurzaamheid).
- LEKSTEDEWonen zet de extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor investeringen in leefbaarheid in kwetsbare complexen.
- KleurrijkWonen rolt in samenwerking met de gemeente de pilot betaalbaarheid uit.

Thema 2: Beschikbaarheid

Woonvisie:

We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden. Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de woonbehoefte en de resultaten van de woningmarktanalyse. Onderdeel daarvan is het verbeteren van de beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de doelgroep goed terecht kunnen.

8. Corporaties brengen vanuit de portefeuillestrategie van de verschillende corporaties in beeld welke opgave tot aan 2030 qua sociale huur wordt onderkend, om van daaruit – in relatie tot de totale potentiële planopgave van de gemeente welk percentage wordt afgesproken. Vanaf 2022 stellen partijen jaarlijks een totaaloverzicht op van de woningbouwprogrammering in een perspectief van vijf jaar, waarin het totale programma wordt opgenomen.
9. Corporaties zetten zich in voor minimaal het behoud van de voorraad sociale huurwoningen.
10. Gemeente stelt een woonzorgvisie op die de analyse en ambities bevat waarover partijen na overleg overeenstemming bereiken om tot een uitvoeringsprogramma te komen.
Gemeente onderzoekt of deze woonzorgvisie in regionaal verband opgesteld kan worden met een lokale vertaling die vervolgens met partijen wordt besproken.
11. Gemeente benadert de corporaties als eerste gesprekspartner voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
12. Gemeente brengt in kaart en bespreekt potentiële nieuwbouwlocaties met de corporaties.
13. Gemeente maakt afspraken over de 1.600 extra te bouwen woningen uit hoofde van de Woondeal regio Utrecht.
14. Corporaties besteden aandacht aan hun verkoopbeleid en bezien deze in het licht van de actualiteit.

Corporatie-specifiek:

- KleurrijkWonen herijkt in 2022 haar portefeuillestrategie. Daarbij wordt volop aandacht aan het oplossen van het beschikbaarheidsvraagstuk en de daaruit voortvloeiende projecten besteed.
- LEKSTEDEWonen maakt voor nieuw te bouwen woningen in Hoef en Haag opnieuw afspraken om bij verhuur (voor een deel) van deze woningen voorrang te kunnen verlenen aan lokaal woningzoekenden.

Thema 3: Bijzondere doelgroepen

Dit thema is een verbijzondering vanuit thema 2 'beschikbaarheid' en kent hierin een sterke verwevenheid.

15. Corporaties stellen een gezamenlijk gedragen definitie en een kansenkaart op voor realisatie van voldoende geschikt aanbod voor bijzondere doelgroepen.
16. Corporaties starten gezamenlijk met het in stappen afstemmen van het doorstroombeleid. In een eerste overleg worden de toolkits gedeeld en wordt een pilot bedacht om van elkaar te leren. KleurrijkWonen heeft veel ervaring met doorstroombeleid.
17. Gemeente stelt een woonwagenbeleid op.
18. Gemeente en corporaties onderzoeken de positie van middeninkomens op de woningmarkt en de bijdrage die partijen daaraan kunnen leveren. Gemeente stelt samen met corporaties een plan op om de (lage) middeninkomens op de woningmarkt meer kansen te bieden in hun zoektocht naar een passende woning (gezamenlijke toevoeging tijdens overleg).
19. Gemeente en corporaties doen gezamenlijk onderzoek naar vraag en aanbod omtrent MIVA-woningen, om zo tot een geschikte balans in vraag en aanbod in de gehele gemeente Vijfheerenlanden te komen en een aanpak vast te stellen hoe hier mee kan worden omgegaan. Corporaties brengen het aanbod in beeld, de gemeente brengt de vraag in beeld (gezamenlijke toevoeging tijdens overleg). Partijen maken afspraken over de toewijzing van WMO aangepaste woningen.
20. Partijen besteden gezamenlijk meer aandacht aan de toegankelijkheid van complexen in relatie tot scootmobiels, rolstoelen en dergelijke. Ten bate van de levensloopbestendigheid van een complex wordt gedacht in de geest van Woonkeur. Partijen onderzoeken of dit onderwerp kan worden meegenomen in de WMO-overleggen of dat dit een bredere opzet vereist.

Corporatie-specifiek:

- Fien Wonen: Onderzoek locatie Meerkerk voor realisatie Beschermd Wonen / kleinschalige voorziening dementerende ouderen.
- LEKSTEDEWonen: In samenwerking met de gemeente doen we onderzoek naar twee locaties in Vianen voor het realiseren van woningen voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.
- LEKSTEDEWonen bespreekt graag de mogelijkheden voor ouderenwoningen met voorzieningen in Hagestein, bijvoorbeeld in de vorm van een Knarrenhof. In overleg en onder voorwaarden kunnen wij daarvoor in ons bezit zijnde grondkavels beschikbaar stellen.

Thema 4: Duurzaamheid

Woonvisie:

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Vijfheerenlanden hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A.

Opmerking:

Op het gebied van duurzaamheid is de Transitie Visie Warmte van grote impact: hierin staan de uitvoeringsplannen beschreven om de woningvoorraad te verduurzamen en 'van het gas' te halen. Onderstaande afspraken en afspraken bij de Transitie Visie Warmte kennen een overlap en afhankelijkheid. Om te voorkomen dat we op twee plekken afspraken maken en op gaan sturen wordt de uitvoering van de Transitie Visie Warmte leidend voor het maken van uitvoeringsafspraken.

21. Corporaties verduurzamen onze woningvoorraad naar een gemiddeld label A in 2030, conform de afspraken in het Aedes-convenant van 2012.
22. Corporaties bouwen nieuwbouwwoningen gasloos en voldoen aan minimaal het geldende bouwbesluit.
23. Corporaties bepalen samen met gemeente een methode om de CO2-reductie te meten en formuleren een jaarlijkse reductie-doelstelling.
24. Gemeente start een platform op in samenwerking met de zeven partijen (na vaststelling transitievisie-warmte), waarin de uitvoering van de Transitie Visie Warmte wordt bewaakt.
25. Corporaties kijken in de lopende nieuwbouwplannen actief naar mogelijkheden voor klimaat-adaptieve maatregelen en maatregelen zonder negatief financieel effect wordt doorgevoerd in de planvorming.

Corporatie-specifiek:

- Fien Wonen past één woning als 'modelwoning' aan tot een 'all-electric' woning.
- Fien Wonen realiseert bio-based woningen in Lexmond en Meerkerk.
- KleurrijkWonen onderzoekt het toepassen van circulariteit van materialen bij sloop, nieuwbouw en onderhoudsingrepen.
- LEKSTEDEWonen: In 2022 worden circa 130 woningen verduurzaamd.
- LEKSTEDEWonen: De hoogbouwcomplexen in de buurt Vijfheerenlanden (Vianen) worden voorzien van zonnepanelen ten behoeve van elektra voor algemene voorzieningen.

Thema 5: Leefbaarheid

Woonvisie:

We zetten ons in om de leefbaarheid op het huidige niveau te behouden of te verbeteren. Dat betekent dat we onder andere inzetten op het mengen van de functies wonen en werken, mits dat geen overlast met zich meebrengt. Ook richten we ons op het in standhouden van voorzieningen op regioniveau, om zo vitale kernen te hebben en houden. Ons uitgangspunt is dat we lokaal doen wat lokaal kan: we kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau.

26. Corporaties werken mee aan gemeenschappelijke toekomstvisie om de vitaliteit in de verschillende (kleine) kernen te verbeteren.
27. Corporaties maken afspraken over welke vormen van onrechtmatige bewoning (woonfraude) we actief gaan bestrijden, welke vormen alleen op signalering/melding worden aangepakt en hoe de privacywetgeving wordt gehanteerd om tot een werkbare insteek in het belang van de leefbaarheid in de wijken.

Corporatie-specifiek:

- LEKSTEDEWonen: Voor het gebouw Korenbloem in de buurt Vijfheerenlanden (Vianen) continueren wij ter verbetering van de leefbaarheid de eerder gemaakte afspraken over 'beheercomplex' conform de Huisvestingsverordening.

Thema 6: Participatie

Woonvisie:

Onze doelen willen we bereiken in samenspraak met onze inwoners. Daarbij willen we een goede balans bereiken tussen overheidstaken en zelfregulering. Wij willen samen met onze inwoners vormen van participatie ontwikkelen die passen bij de aard en cultuur van onze lokale gemeenschappen.

28. Corporaties ondersteunen samen met de gemeente ieder jaar minimaal één pilot of initiatief vanuit bewoners en organisaties voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.
29. Partijen hebben de intentie om initiatieven zoals Maatje Vijfheerenlanden en Vroeg erop af te continueren.

Ondertekening

Dit uitvoeringsprogramma is als onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 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