

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN



PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

Gemeente Vijfheerenlanden, gevestigd en kantoorhoudend te Leerdam (Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA), ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer M.G.M. Verweij, en handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 december 2019, hierna te noemen: '**Gemeente Vijfheerenlanden**'

en

Fien Wonen, statutair gevestigd als Stichting Fien Wonen en kantoorhoudend te Hardinxveld-Giessendam (Rijnstraat 1, 3370 AB), met handelsregisternummer 23027876, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw E. ter Borg, hierna te noemen: '**Fien Wonen**'

en

Vereniging Huurders Belang Zederik, statutair gevestigd te Ameide (De Kooi 7, 4233 GP), in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer L. Smit, hierna te noemen: '**HBZ**'

Verklaren hierbij dat zij de doelstelling in deze Prestatieafspraken onderschrijven en zullen samenwerken om deze doelen en afspraken te realiseren.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Vianen op 13 december 2019

Gemeente Vianen

M.G.M. Verweij

Wethouder Wonen

Fien Wonen

E. ter Borg

Directeur-bestuurder

HBZ

L. Smit

Voorzitter



PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

Gemeente Vijfheerenlanden, vereniging Huurders Belang Zederik (HBZ) en Fien Wonen

* Bij gemaakte afspraken geldt dat de ontwikkeling van de woonvisie Vijfheerenlanden (en daarmee ook de strategische visie en energietransitievisie) bij het maken van de afspraken nog niet afgerond is. Indien de vastgestelde woonvisie Vijfheerenlanden en prestatieafspraken conflicteren, zullen partijen in overleg treden.

Intentie partijen: in 2020 te komen tot een gezamenlijk bod met de 2 andere corporaties en overige huurdersorganisaties in Vijfheerenlanden

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Toelichting / opmerkingen
2020		
Fien Wonen	<p>1. Toewijzen naar inkomen (toewijzingsgraad): van de vrijkomende sociale huurwoningen moet minstens 80% worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot 38.035 (prijspeil 2019). Tot 2021 mag 10% van deze woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 (prijspeil 2019). De overige 10% van de vrijkomende woningen mogen corporaties vrij toewijzen.</p> <p>2. Passend toewijzen: Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (22.700 euro voor eenpersoonshuishoudens, 30.825 euro voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een rekenhuur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (607,46 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens en 651,03 euro voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties</p> <p>3. Jaarlijkse huurverhoging: Fien Wonen voert een gematigd beleid jaarlijkse huurverhoging voor de primaire doelgroep (prijspeil 2019: < € 38.035,-). Het inflatiecijfer wordt hierbij als maximale gemiddelde huurverhoging gehanteerd.</p> <p>4. Huursomstijging: de huursomstijging is maximaal inflatiepercentage + 1%. De meeroopbrengsten van de hogere huurverhoging gebruikt Fien wonen voor investeringen in haar woningvoorraad.</p> <p>5. Rapportage: aan de belanghouders wordt halfjaarlijks informatie verstrekt over de woonruimteverdeling Woongaard</p> <p>6. Sturing op woonlasten: Fien Wonen wil huurders en woningzoekenden meer bewust maken van de woonlasten en het gebruik van energie en gaat zelf actiever sturen op totale woonlasten in het kader van betaalbaarheid. In samenwerking met Woongaard wordt de pilot 'Sturen op woonlasten' in 2020 uitgewerkt (huurprijs en vaste lasten in beeld brengen bij aanbieden van de woning) en Fien Wonen heeft woonlasten in haar nieuwe huurbeleid verwerkt (implementatie vanaf 2020).</p>	<p>Zowel bij de gemeente als bij HBZ is er behoefte aan meer informatie over de toewijzing. Fien Wonen zegt toe in 2020 over de punten 1, 2 en 4 een presentatie / workshop te organiseren (evt. gezamenlijk met andere gemeenten / woningcorporaties)</p>
Fien Wonen	<p>7. Portefeuillestrategie: Fien Wonen herijkt in 2020/2021 haar portefeuillestrategie. Op deze manier wil zij een scherper inzicht creëren in a. behoeften van specifieke doelgroepen, b. woningbehoefte vanuit woningmarktgebied Utrecht en c. invulling geven aan de in 2019/2020 op te stellen Woonvisie door de gemeente</p>	
Gemeente / Fien Wonen	<p>8. Beperken woonlasten: partijen zetten zich in om de woonlasten (gemeentelijke lasten, zoals woz en afvalheffing, servicekosten, energielasten) te beperken of terug te dringen.</p> <p>9. Gemeente en Fien Wonen geven in 2020 waar nodig opvolging aan het Woonvisie traject. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de verhuisbehoefte van senioren en zorgbehoefigen (beschermde wonen).</p>	<p>De gemeenteraad wordt uitdrukkelijk gevraagd hieraan mee te werken. Immers, de woonlasten worden in toenemende mate bepaald door heffingen en energielasten. Bepaalde inkomensgroepen raken hierdoor financieel in de verdrinking</p> <p>Dit is een uitgesproken intentie om dit gedeeld op te pakken samen met andere corporaties, afspraken hierover moeten nog gemaakt worden</p>
	10. Evaluatie werkafspraken m.b.t. het voorkomen van uithuiszettingen	De werkafspraken worden in 2019 gemaakt tussen de gemeente en de 3 woningcorporaties
2021 - 2024		
Fien Wonen	<p>Vanaf 2021 moet de gemiddelde toewijzingsgraad in de bereikbare voorraad (< € 651,03 pm 2019) minimaal 90% zijn (in 2019 is dit nog 80%)</p> <p>Afbouwen niet DAEB portefeuille</p>	
Fien Wonen/ Gemeente	In 2020 heeft de gemeente Vijfheerenlanden een nieuwe woonvisie opgesteld die rekening houdt met de gemeentelijke herindeling Vijfheerenlanden en de toetreding van deze gemeente tot de provincie Utrecht. Dat vraagt om een herijking van de portefeuillestrategie in 2020 / 2021	
Gemeente	De gemeente zet zich actief in voor het vinden van nieuwbouwo locaties voor sociale sector huurwoningen, om zodoende ruimte te bieden voor het realiseren van de sociale volkshuisvestingsopgave door Fien Wonen.	Zoals tot op heden ook gebruikelijk is.

Specifieke doelgroepen / projecten en Flexibiliteit		
2020		
Gemeente / Fien Wonen	1. Statushouders: Fien Wonen huisvest minstens het aantal statushouders uit de gemeentelijke taakstelling van de gemeente Vijfheerenlanden (verdeeld naar rato over het aantal verhuureenheden van de 3 corporaties)	
Gemeente / Fien Wonen	2. Bijzondere doelgroepen: samen met de gemeente wordt vastgesteld welke bijzondere doelgroepen moeite hebben om zelfstandig in hun huisvesting te voorzien en worden de mogelijkheden onderzocht om hier invulling aan te geven	Zie ook punt 9 in beschikbaarheid
Gemeente/HBZ/ Fien Wonen	3. Maatwerk oplossing(en): Fien Wonen Partijen zetten zich in om voor bepaalde doelgroepen waar maatwerk voor nodig is / zijn (bijvoorbeeld jongeren tot 23 jaar en spoedzoekers) en gezamenlijk tot innovaties te komen gezamenlijk te zoeken naar een maatwerk oplossing	
Gemeente/Fien Wonen	4. Beschermd wonen: Fien Wonen stelt 1 woning beschikbaar voor de reguliere uitstroom en ambulantiseringsopgave beschermd thuis. Fien Wonen helpt mee zorg te dragen voor een goede inbedding in de wijk en buurt en aan te sluiten op het gemeentelijke meldsysteem bij signalen van niet-acute psychische problematiek. Gemeente organiseert achtervang in geval van acute (nood)situaties van de bewoner.	De huurkosten komen voor rekening van de gemeente / zorginstelling / huurder.
Gemeente/Fien Wonen	5. Woonzorgopgave: Fien Wonen ontwikkelt in 2020 met de gemeente en de 2 andere plaatselijke woningcorporaties een werkwijze rond afstemming van aanvragen vanuit zorginstellingen / inwoners voor woonzorginitiatieven. Fien Wonen draagt inhoudelijke bij aan het onderzoek van de gemeente naar de woonzorgopgave in 2020.	De focus voor 2020 ligt op het beschikbaar stellen van een klein aantal woningen voor beschermd thuis met monitoring van de realistische behoefte aan deze woningen. Deze focus sluit aan bij de bestuurlijke afspraken ambulantisering U16 en de huisvestingsopgave in de AV regio (zie onder punt 4).
Gemeente/Fien Wonen	6. Toevoegen woningen in Meerkerk: in 2020 besluitvorming over het afnemen van 45 woningen in het nieuwbouwproject Weide II te Meerkerk	
	7. Nieuwbouw Lexmond: In 2020 besluitvorming over de realisatie van 10 grondgebonden (biobased) woningen in het nieuwbouwproject Killesteijnstraat II te Lexmond	Het project heeft vertraging opgelopen op het deel waar koopwoningen gebouwd kunnen worden.
	8. Inbreilocaties Vijfheerenlanden (deel voormalig Zederik): mogelijkheden gezamenlijk bespreken en onderzoeken van inbreilocaties (zoals de Kandelaarlocatie in Ameide)	
	9. In het geval de gemeente of andere partijen nieuwe locaties of projecten beschikbaar hebben waar zich kansen voordoen, dan gaat de gemeente / partijen in gesprek met Fien Wonen over de mogelijkheden om, betaalbare huurwoningen voor (groepen) huishoudens met een specifieke (zorg)vraag te realiseren.	Fien Wonen levert hiermee een bijdrage aan de bredere zorgvraag van psychisch kwetsbare inwoners waarbij de gemeente en de corporaties afspreken om de opname van psychische kwetsbare inwoners tot onderwerp te maken van het overleg tussen gemeenten en woningcorporaties
	10. Gezamenlijk overleg mbt mogelijkheden voor passend huisvesten senioren (langer thuis of juist doorstroom bevorderen) en zorgbehoefigen (beschermd wonen)	Overleg is ook opgestart in samenwerking tussen gemeente en alle corporaties in Vijfheerenlanden
Fien Wonen / Gemeente	Voortgang ontwikkeling nieuwbouwplannen Weide II Meerkerk en Killesteijnstraat II Lexmond	

Kwaliteit en duurzaamheid		
2020		
Fien Wonen	1. Energielabel: de focus van Fien Wonen is om in 2022 een energielabel te behalen van gemiddeld label B (Energie Index gemiddeld lager dan 1,40) op de door te exploiteren voorraad en de CO2 reductiedoelstelling in 2035 te behalen (in 2019 is duurzaamheidsbeleid Fien Wonen vastgesteld waarin een versnelling van 2050 naar 2035 wordt nastreeft)	Op dit moment is de EI gemiddeld 1,52.
	2. Plaatsing zonnepanelen: voortgang plaatsing zonnepanelen (eind 2022 op ong. 800 woningen)	
	3. Na-isolatie: voor het bezit in Vijfheerenlanden wordt een budget van € 0,8 miljoen gereserveerd voor na-isolatie van de bestaande voorraad	Onder na-isolatie wordt verstaan: toevoegen van dak- vloer en spouwisolatie en het plaatsen van isolatieglas (HR++). Adressen worden in het 1e kw. 2020 naar stakeholders gestuurd.
	4. Vervangen cv ketels: voor 2020 is budget beschikbaar voor het vervangen van cv ketels op leeftijd	Aantal wordt in het 1e kw. 2020 naar stakeholders gestuurd.
	5. Andere (warmte) voorzieningen: naast het plaatsen van zonnepanelen worden aanvullende installatietechnische mogelijkheden onderzocht	Bijvoorbeeld luchtwarmtepompen en warmtenetwerken ter vervanging van collectieve cv-ketels of vervangende warmtevoorzieningen voor eengezinwoningen (zoals de hoge temperatuur warmtepomp).
	6. Het indien mogelijk toepassen van bio-based materialen c.q. CO2 reductie (bijv. project Killesteijn II Lexmond, en toepassing bij renovatiemateriaal) is opgenomen in het duurzaamheidsbeleid en wordt vanaf 2020 uitgevoerd	
Gemeente / Fien Wonen	7. Gasloos: volgend op gemeentelijk energietransitiebeleid worden nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd	Is wettelijk geregeld. Gemeente ondersteunt gasloos bouwen door Pve
Gemeente / Fien Wonen	8. I.h.k.v. harmonisatie Reserve Volkshuisvesting zorgen gemeente, Fien Wonen en de 2 overige plaatselijke woningcorporaties voor afstemming	Zoals besproken in BO: reserves harmoniseren: financiën met de vakafdelingen.
2021-2024		
Fien Wonen	Voortgang maken met plaatsen zonnepanelen	
Gemeente / Fien Wonen	Onderzoek uitvoeren naar aanvullende installatietechnische mogelijkheden voor CO2 reductie	
Gemeente / Fien Wonen	Pilots en duurzaamheidsprojecten opstarten om de versnelling van CO2 reductie van 2050 naar 2035 te realiseren. Gemeente spant zich in om particulieren mee te nemen voor succesvol overgaan op 'gasloos'	

Leefbaarheid		
2020		
Fien Wonen	1. Wijkbeheer: Fien Wonen reserveert voor Zederik een budget van € 45.000,00 voor leefbaarheid voor bijvoorbeeld de inzet van de wijkbeheerders en BuurtBemiddeling.	
	2. Huurder aan top: verder uitwerken partnerschap huurders / Fien Wonen	Huurder aan top: Fien Wonen geeft de huurder meer zelfregie / keuzevrijheid.
Fien Wonen / Gemeente	3. Signaleren: Het signaleren van problematische situaties achter de voordeur in een vroeg stadium	
	4. Woonfraude: we nodigen de gemeente uit om tot een werkwijze te komen waarbij we, rekening houdend met de geldende regelgeving, komen tot een adequate aanpak van woonfraude	
	5. De gemeentelijke wijkambassadeurs en de wijkbeheerders verkennen een gezamenlijke aanpak voor wijkbeheer o.a. bij de aanpak van slecht tuinonderhoud	
2021-2024		
Fien Wonen	Inzet wijkbeheer wordt gedaan voor leefbare wijken	
Gemeente / Fien Wonen	Buurtbemiddeling wordt gezamenlijk ingezet om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Fien Wonen betaalt naar rato voor aantal woningen in voormalig Zederik (overigens heeft een van de corporaties in Vijfheerenlanden geen BuurtBemiddeling).	
Gemeente / HBZ / Fien Wonen	Partijen bekijken samen of er kernen zijn die extra aandacht nodig hebben. Op basis hiervan vindt een prioritering plaats en wordt er samen opgetrokken om te komen tot een Plan van aanpak	Met name gaat het hier om de problematiek rondom de leefbaarheid in de kleinere kernen

Financiën		
2020 - 2024		
Fien Wonen / Gemeente	1. Investerings nieuwbouw: Fien Wonen neemt zich voor de komende jaren te investeren in: 2022: Killesteijnstraat Lexmond / 10 woningen 2022-2024: De Weide II Meerkerk / 27 woningen (project loopt nog 2 jaar verder, 45 woning totaal in Weide II)	Om de investeringen te kunnen handhaven is een gematigde sociale grondprijs van groot belang. Daarom verbindt de gemeente zich om de landelijke norm van 24.000,- euro incl. btw te handhaven (gemeente Vijfheerenlanden heeft nog geen sociale grondprijs vastgesteld)
	2. Terugkoop Vov woningen voor sociale voorraad: in de periode 2020 - 2024: 31 woningen	
	3. Onderzoek van 'transformatie-opgave' om doelstellingen uit de portefeuillestrategie te realiseren: een aanpak ontwikkelen voor complexen met een opgave ivm (woon)technische veroudering en / of passendheid bij de doelgroep	
	4. 2020 - 2024: investering duurzaamheid voor het gehele bezit volgens portefeuillestrategie en duurzaamheidsbeleid	Het betreft hier zonnepanelen en na-isolatie
	5. Desinvestering 2020 - 2024: verkoop 25 woningen. Verkoop wordt gedaan om investeringen in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid uit te kunnen voeren.	Het betreft hier geselecteerde Vov woningen die teruggekocht worden (en derhalve gelijk doorverkocht) en woningen die op de verkooplijst zijn geplaatst o.b.v. het Strategisch Voorraadbeleid
	Voor het geborgd financieren van bovengenoemde investeringen is een achtervangpositie van de gemeente nodig. Dit is voor 2020 reeds afgesproken.	