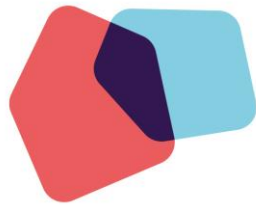




Gemeente  
**Hardinxveld-Giessendam**



**fien**  
wonen

**HUURDERSRAAD**  
*Hardinxveld-Giessendam*

*Thuis in Wonen*



Meerjarige prestatieafspraken 2025-2027

Hardinxveld-Giessendam

V4 11-12-2024

## Inleiding

De afgelopen jaren zijn prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties steeds meer gemeengoed. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. Ieder jaar maken we lokale prestatieafspraken over de inzet en investeringen die Fien Wonen en de gemeente doet, en over de wijze waarop partijen samen kunnen werken aan het realiseren van de gezamenlijke doelen.

Na uitbrengen van het Bod voor de lokale prestatieafspraken op 30 juni 2023, liet de gemeente in haar zienswijze van december 2023 het streven te hebben voor een set aan meerjarige prestatieafspraken. De HRHG verzocht op haar beurt nadrukkelijk het belang van concrete afspraken en de noodzaak van het toevoegen van sociale huurwoningen.

### De landelijke volkshuisvestelijke opgave

Hoe kunnen we samen werken aan voldoende betaalbare duurzame woningen, in een aantrekkelijke omgeving met zorg en ondersteuning voor wie dat nodig heeft?

De ambities uit de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) zijn onveranderd stevig. Provinciaal landen deze cijfers steeds meer en zien we de druk toenemen. Landelijk zijn deze vastgelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda en in verschillende programma's. Woonbond, Aedes, VNG en het Rijk hebben deze ambities uitvoerig uitgewerkt. Kabinet Schoof heeft in haar Regeerakkoord als uitgangspunt gesteld dat nieuwbouw voor 2/3<sup>e</sup> moest bestaan uit betaalbare woningen, waarvan de helft sociale huurwoningen.

Nu komt het aan op doen. Voor de provincie Zuid Holland geldt dat zij, in nauw verband met de corporaties, druk zijn met het vormgeven van de realisatieagenda ('Woondealtafel') waarbij zij zich conformeren aan de uitgangspunten van het Regeerakkoord. Wij als lokale partners staan hiervoor aan de lat. Bij aanpassingen van het landelijk beleid volgt Fien Wonen deze.

### Wetgeving

In een markt met een grote vraag stoeien we gezamenlijk met implementatie van nieuw of nieuw aan te komen wetten. Denk aan de Wet Nijboer, de Wet goed verhuurderschap, de Wet vaste huurcontracten, de Wet betaalbare huur en de Wet Regie op de Volkshuisvesting. Wat dit exact voor ons betekent is op dit moment nog onduidelijk. Het nieuwe regeerakkoord is er op hoofdlijnen door. Uiteraard conformeren we ons aan vigerende wet- en regelgeving.

### We doen het samen

De komende jaren staan nog meer dan voorheen in het teken van wederkerigheid. De grote opgave die voor ons ligt kan niet anders dan samen worden opgepakt. Het waarmaken van die ambities lukt alleen door een gezamenlijke, integrale en lokale aanpak.

### Meerjarige prestatieafspraken

De partijen erkennen het belang van meerjarige prestatieafspraken. Om de grote doelen en volkshuisvestelijke programma's te kunnen realiseren, is het van belang dat de lokale prestatieafspraken gezamenlijk optellen tot de regionale en nationale doelen die zijn vastgelegd. Centraal staat hierin de vraag 'hoe benutten we elkaar om tot nog betere prestaties in onze gemeente Hardinxveld-Giessendam te komen?' Het uitgangspunt is om te komen tot betekenisvolle en resultaatgerichte afspraken. Daarvoor spraken we minimaal af:

- Dat deze afspraken niet voor de duur van één jaar gelden maar voor een periode van twee jaar. Hiermee vergroten we de druk op uitvoeren en presteren;
- Te gaan voor relatief weinig afspraken, om zo met focus aan resultaten te werken;
- Nadrukkelijk afspraken te maken over het versneld realiseren van meer sociale huurwoningen;
- Te komen tot wederkerige afspraken:  
"wat moet ik doen, zodat de ander beter kan presteren?" en;  
"wat heb ik van de ander nodig om mijn eigen prestaties te kunnen leveren?"

In een set meerjarige afspraken is het belangrijk om op lokaal niveau samen te kijken naar de mogelijkheid om deze afspraken te zien in het licht van de nationale en regionale afspraken. In dit type afspraken staan meer de doelen centraal waar je samen aan wilt werken. Met deze doelen is er een gezamenlijke focus die zorgt voor een bestendige uitvoering van afspraken. Het voorkomt dat elk jaar veel tijd gaat zitten in nieuwe afspraken.

Omdat we werken met meerjarige afspraken, komen partijen met elkaar overeen dat Fien Wonen tijdens de looptijd van de gemaakte afspraken geen bieding doet. Wel hoort bij de meerjarige afspraken een jaarlijks uitvoeringsprogramma waarmee gemonitord en bijgestuurd kan worden. Dit uitvoeringsprogramma komt tot stand door een samenwerking van Fien Wonen, Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam en de gemeente.

Deze wordt opgesteld zodra de meerjarige prestatieafspraken getekend zijn.

### Opzet prestatieafspraken 2025-2027

De Prestatieafspraken 2025-2027 zijn ingedeeld naar vijf categorieën, te weten 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid', '(bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning', 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid en wijkbeheer'. Dit sluit aan op de thema's waar we in de dagelijkse praktijk met zijn allen aan werken. De opbouw van de prestatieafspraken kent een vaste structuur. We werken aan een **gezamenlijk doel**. Vervolgens beschrijven we de gemaakte **prestatieafspraken** om het doel te realiseren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen onderzoeken (met het oog op de toekomst) en resultaatafspraken. We sluiten af met een verwoording van ieders **inspanning**. De inspanningen zijn verdeeld over gemeente en Fien Wonen. De HRHG functioneert bij dit onderdeel als spiegel op de realisatie.

### **Uitwerking**

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt in de context van de huidige wet- en regelgeving en binnen de huidige mogelijkheden van de betrokken partijen. Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die merkbaar van invloed kunnen zijn op deze prestatieafspraken, dan gaan we hierover met elkaar in gesprek.

Wij vertrouwen erop dat deze uitwerking van de gezamenlijke gesprekken hebben geleid tot een gedragen consensus op de voorliggende afspraken uit de Prestatieafspraken 2025-2027 en kijken uit naar de uitvoering en samenwerking.

# Thema 1: Betaalbaarheid

Betaalbaar kunnen wonen is één van de moeilijkste thema's om prestatieafspraken op te maken. De Rijksoverheid heeft hier grote invloed op. Maar ook de inkomens en levensfase van een huishouden. Desondanks zien de gemeente Hardinxveld-Giessendam, Fien Wonen en de HRHG het als hun verantwoordelijkheid om lokaal zo goed mogelijk bij te dragen aan betaalbaar wonen.

## GEZAMENLIJKE AMBITIE

*Wij willen dat zoveel mogelijk huurders (en daarmee inwoners) betaalbaar kunnen wonen. Dat vraagt in ieder geval om voldoende betaalbare woningen.*

*Het doel wordt onder andere belemmerd door de diffuusheid aan inkomensondersteunende regelingen voor mensen, druk op de financiële ruimte voor gemeente en woningcorporaties, stijging van kosten en lasten.*

Afspraken thema betaalbaarheid		
1.	<b>We onderzoeken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. De hoogte van het tarief voor het aanvragen van urgentie in vergelijking tot het niveau van onze buurgemeenten en of deze passend is bij het vigerende beleid van de gemeente. Indien mogelijk verlaagt de gemeente het tarief.</li><li>b. In 2025 of de cursus "uitkomen met inkomen" door gemeente en Fien Wonen kan worden aangeboden. Bij een ja vertalen we dat naar afspraken ter implementatie einde 2025.</li></ul>
2.	<b>We realiseren</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. Een passend en goed vindbaar informatiekanaal waar bewoners de voorliggende voorzieningen en beschikbare subsidies kunnen terugvinden. Als die voorzieningen niet voldoen wordt in 2025 onderzoek gedaan naar een alternatief zoals bijvoorbeeld De Voorzieningenwijzer,</li><li>b. een gematigde ontwikkeling van de hoogte van de lokale gemeentelijke lasten;</li><li>c. een jaarlijkse presentatie van Fien Wonen aan de gemeente(raad) over hoe zij haar doelgroep bedient in relatie tot omvang van bezit naar prijssegment en toewijzing. Hierdoor ontstaat een tastbaar beeld van de totale voorraad;</li><li>d. vrijheid voor Fien Wonen om naast het passend naar inkomen toewijzen, de 7,5% vrije toewijzingsruimte te verhogen naar maximaal 15% als daar lokaal om wordt gevraagd. Bijvoorbeeld om kansen te geven aan lage middeninkomens of bij te dragen aan gemengde buurten en wijken.</li><li>e. Een huurbeleid welke zorgdraagt voor voldoende betaalbaar aanbod voor haar doelgroepen.</li><li>f. Mogelijkheden om te experimenteren op tweehurenbeleid, voorrangregelingen voor bijvoorbeeld inwoners met een maatschappelijke binding en het loten met woningtoewijzing.</li></ul>

Afspraken thema betaalbaarheid		
3.	<b>Inspanningen Gemeente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Onderzoekt in 2025 de hoogte van het tarief van het aanvragen van urgenties in vergelijking tot onze buurgemeenten.</li> <li>b. Zorgt voor een goede schakel tussen de Sociale Dienst Drechtsteden, bewindvoering, bewoners en Fien Wonen gericht op het tegengaan van schulden en armoede.</li> <li>c. Neemt initiatief om te komen tot een gemeentebreed aanbod van een cursus als ‘uitkomen met inkomen’ of een soortgelijk product.</li> </ul>
4.	<b>Inspanningen Fien Wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Begin 2025 levert zij haar vernieuwde Huurbeleid- en Toewijzingsbeleid op waarbij zij actief input vraagt en heeft gevraagd aan gemeente en HRHG;</li> <li>b. Houdt met het bepalen van haar huurniveaus rekening met de huurtoeslaggrenzen;</li> <li>c. Houdt tenminste 75% van haar sociale portefeuille binnen DAEB bezit onder de zogenaamde 2e aftoppingsgrens om alle doelgroepen passend te kunnen huisvesten</li> <li>d. Past zo nodig maatwerk toe bij huurders met een aantoonbare inkomenssterugval</li> <li>e. Kan de inkomensafhankelijke huurverhoging inzetten voor huurders wiens inkomen de inkomensgrenzen voor de sociale huursector overstijgt. De opbrengsten van de inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging zet Fien Wonen in op de verduurzaming van haar voorraad, het plegen van onderhoud en het bouwen van nieuwbouwwoningen</li> </ul>

## Thema 2: Beschikbaarheid

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam is er veel vraag naar woningen. Het gaat dan om sociale huurwoningen, maar ook om middenhuurwoningen. Naast de primaire doelgroep zien we ook een stijgende woonvraag van huishoudens met een middeninkomen.

De aandachtsgroepen breiden uit en dienen ook passend huisvesting te worden. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn dé aangewezen partijen om hierin te voorzien en nauw samen te werken met o.a. zorg- en welzijnspartners. Daarnaast wordt de samenwerking gezocht met lokale ontwikkelaars en grond/gebouweigenaren om samen te werken aan meer woningen. Zij werken vanuit partnerschap aan projecten waarbij in ieder geval minimaal 30% en bij voorkeur meer dan 30% aan sociale huur en in gewenste typologieën toegevoegd wordt. Idealiter is er in de gemeente voor iedere woningzoekende op redelijke termijn een passende woning te vinden.

### GEZAMENLIJKE AMBITIE

*Wij willen zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen om huisvesting te bieden aan de reguliere doelgroep, middeninkomens en aandachtsgroepen.*

*Het doel wordt nu onder andere belemmerd door onvoldoende grondlocaties, hoge grond- en bouwkosten, hoge parkeernormen, onvoldoende partijen voor middenhuur, moeizame procedures, spaarzame capaciteit, te weinig samenhang tussen reguliere doelgroepen en aandachtsgroepen.*

Afspraken thema beschikbaarheid		
1.	<b>We onderzoeken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. hoe er meer woningen op eenzelfde oppervlak gerealiseerd kunnen worden</li><li>b. innovatieve woonvormen om de krapte op de woningmarkt te verlichten (denk aan leegstaande kantoorpanden, flexwonen, splitsen bestaande woningen/kamergewijze verhuur, complexen optoppen etc).</li><li>c. Mogelijkheden tot het instellen van een volkshuisvestings- ofwel vereveningsfonds, waarbij ontwikkelaars van duurdere woningen een verplichte bijdrage afdragen aan het fonds wanneer zij geen 30% sociale huur zouden realiseren, waardoor de realisering van sociale huur- en betaalbare woningen mede mogelijk wordt gemaakt.</li><li>d. Inzet op versnellingen van projecten. Doel is om eind 2024 te starten met een onderzoek om een werkwijze te ontwikkelen waarbij woningbouwprojecten versneld realiseerbaar gemaakt kunnen worden.</li><li>e. De mogelijkheid voor sociale huurwoningen locatie Pietersweer</li></ul>

Afspraken thema beschikbaarheid		
2.	<b>We realiseren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Vanuit de regio Drechtsteden is uiterlijk begin 2025 een woningmarktanalyse uitgevoerd waaruit ook volgt wat de woningbouwbehoefte is voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Op basis van dit onderzoek, de woonzorganalyse, de portefeuillestrategie van Fien Wonen en met in achtneming van het beleid van het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de woondeal herijkt de gemeente haar Woonbeleid. Fien Wonen en de HRHG worden hierbij betrokken.</li> <li>b. in ieder bestuurlijk overleg het (voortgangs)gesprek over nieuwbouw, renovatie- en verdichtingsprojecten</li> <li>c. Gemeentelijk vastgoed, vrijkomende locaties en nieuws op het gebied van projectontwikkeling in de gemeente worden besproken in het Bouwberaad. Alle deelnemers worden in de gelegenheid gesteld om mee te kunnen praten en interesse in gronden kenbaar te maken, inclusief Fien Wonen. Bestaande afspraken met gebruikers van panden/vastgoed worden hierbij betrokken en gerespecteerd.</li> <li>d. Een Woningbouwprogramma dat met ingang van 2024/2025 op basis van Rijks- en Provinciaal beleid toevoeging van 1/3<sup>e</sup> sociale huurwoningen aan nieuwbouw moet betreffen. Op basis van de portefeuillestrategie van Fien Wonen zien we dat dit in ieder geval een toevoeging van minimaal 280 sociale huurwoningen tot 2035 moet zijn. Na herijking van oa het Woonbeleid van de gemeente en de oplevering van de regionale woningmarktanalyse wordt het definitieve nieuwbouwprogramma nader bepaald en uitgewerkt. Naast de 280 sociale huurwoningen wordt bovendien (binnen de financiële haalbaarheid) toegewerkt naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de gemeente.</li> <li>e. een actieve samenwerking rond doorstroomregelingen voor alle inwoners van 55 jaar en ouder om zo onder andere de toevoeging van nieuwbouw ook tot veel vrijkomende woningen in de bestaande voorraad te laten leiden. Ook is een bewustwordingscampagne onderdeel van de samenwerking. Doel is om 55-plussers te informeren over voorbereid ouder worden en de kansen die doorstroming hen biedt. Hierbij kan worden aangesloten op de landelijke campagne “Praat vandaag over morgen”</li> <li>f. Bij nieuwbouwlocaties niet op eigen grond is de sociale grondprijs, overeenkomstig de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT), te weten € 18.682,96 (excl. BTW, prijspeil 1-1-2025) per kavel (100-110m). Bij het bepalen van de grondkosten voor gestapelde bouw (sociale huur) wordt uitgegaan van de stapelingsfactor uit de PALT. Voor middenhuurgrondprijzen spreken we af dat deze afspraak volgt na oplevering van het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente.</li> </ul>
3.	<b>Inspanningen Gemeente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kijkt, indien het hernieuwde Woonbeleid dit aangeeft, naar de mogelijkheden van een huisvestingsverordening, waarbij ze Fien Wonen bij de verdere invulling betreft;</li> <li>b. Is samen met Fien Wonen coregisseur en ontwikkelt een visie op nieuwe woonvormen, zoals kamergewijze verhuur, optoppen etc; Ook het onderwerp 'woning delen/splitsen' wordt toegevoegd (door ouderen of jongeren)</li> <li>c. Organiseert eens per kwartaal het Bouwberaad en spant zich in om de opbrengsten van dit beraad samen met de deelnemers verder te brengen;</li> </ul>



Afspraken thema beschikbaarheid		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>d. Neemt het initiatief voor het samen met Fien Wonen ontwikkelen van een bewustwordingscampagne voor 55-plussers in de gemeente om hen te informeren over voorbereid ouder worden en de kansen die doorstroming hen biedt, inclusief bijdragen die een positieve impuls veroorzaken</li> <li>e. Actualiseert het parkeerbeleid, waar de parkeernormen onderdeel van zijn</li> </ul>
4	<b>Inspanningen</b> <i>Fien Wonen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Is samen met gemeente coregisseur aan onderzoeken naar het ontwikkelen van bijzondere of nieuwe woonvormen zoals genoemd onder 1c;</li> <li>b. Spant zich met capaciteit aan mandaat en tijd maximaal in om woningversnelling te realiseren;</li> <li>c. Neemt actief deel het aan Bouwberaad en spant zich in om de opbrengsten hiervan samen met de gemeente verder te brengen;</li> <li>d. Is actief betrokken bij het opstellen van de Realisatieagenda Zuid-Holland-Zuid;</li> <li>e. Benut eigen locaties voor verdichting, waar de omstandigheden dit toelaten;</li> <li>f. Koerst aan op maximale uitbreiding van de sociale huurvoorraad met maatwerk aan middenhuur;</li> <li>g. Herijkt haar sociale plan voor huurders bij renovaties.</li> <li>h. Formuleert een standpunt over de huisvesting van woonwageneigenaren die passen bij de inkomendoelgroepen van de corporatie.</li> </ul>

## Thema 3: (Bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning

*Bij bijzondere doelgroepen gaat het om verschillende groepen die niet op een reguliere manier een woning kunnen vinden. Voor deze groepen is een bijzondere toewijzing en soms ook een bijzondere woonvorm nodig. Wij vinden het belangrijk dat er ook voor deze mensen een passende plek is om te wonen. Tegelijkertijd houden we bij het huisvesten van deze groepen oog voor het belang van omwonenden en andere woningzoekenden. Hoewel de woonzorgvisie nog ontwikkelt moet worden, is een aantal opgaven al zeker.*

### GEZAMENLIJKE AMBITIE

*Wij willen dat ook bijzondere doelgroepen goed kunnen wonen in de buurt, dat zij voldoende en juiste ondersteuning krijgen en dat door hun komst de veerkracht van de buurt niet (verder) onder druk komt te staan. De slaagkans voor reguliere woningzoekenden mag niet beperkt worden door deze opgave. In een gespannen woningmarkt zoals in deze regio, is dit niet realistisch zonder extra sociale huurwoningen en het benutten van nieuwe vormen van huisvesting. De huisvesting van bijzondere doelgroepen vraagt om goede samenwerking en heldere afspraken tussen betrokken partijen (corporatie, gemeente, zorg en welzijn, politie en ambulante hulpverlening, etc.)*

Het doel wordt nu belemmerd door: de beschikbaarheid van onvoldoende (passende) woningen en woonvormen; inzicht in de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen; inzicht in het aandeel woningen dat aan bijzondere doelgroepen wordt toegewezen; de lage mutatiegraad van sociale huurwoningen; beperkte begeleiding voor bijzondere doelgroepen die dit nodig hebben; beperkte sturingsmogelijkheden van gemeente en corporaties (vgl. taakstelling statushouders); gebrek aan centrale regie en afstemming in de begeleiding van bijzondere doelgroepen en situaties van overlast.

Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning		
1.	<b>We onderzoeken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. hoe we goed kunnen monitoren hoeveel en waar bijzondere doelgroepen gehuisvest worden en hoe we afspraken hierover verduidelijken (denk aan Huisvesting Kwetsbare Groepen-(HKG), uitstroomafspraken, directe bemiddelingen, plaatsing van urgenten);</li><li>b. wat een goede balans is in de huisvesting van bijzondere doelgroepen, statushouders en reguliere groepen en welke mogelijkheden er zijn om hierop te sturen;</li><li>c. wat er nodig is om onder andere statushouders beter te begeleiden in het wonen en de leefomgeving;</li><li>d. wat er nodig is om de taakstelling statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang te volbrengen. Hierbij wordt er tevens gekeken naar alternatieve (woon)locaties naast het benutten van de sociale huurvoorraad.</li></ul>

Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning		
2.	<b>We realiseren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Het opleveren van een Volkshuisvestingsprogramma met de daarin benoemde bijzondere doelgroepen;</li> <li>b. concrete afspraken over de huisvesting van statushouders, uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen (met inbegrip van huisvesting waarmee instroom kan worden voorkomen) <ul style="list-style-type: none"> <li>- in welke buurten en complexen willen we hen huisvesten?</li> <li>- in welke verhouding en wat voor type woningen?</li> <li>- hoe begeleiden we hen optimaal?</li> <li>- welke andere partijen kunnen bijdragen aan de huisvesting van deze groepen?</li> </ul> </li> <li>c. Als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma een afwegingskader om initiatieven rondom wonen en zorg voor bijzondere doelgroepen te beoordelen en de regie te houden op deze initiatieven;</li> <li>d. de inspanningsverplichting om jaarlijks een vastgesteld aantal woningen beschikbaar te stellen voor de uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen;</li> <li>e. Het invulling geven aan het door de gemeente uitgebrachte Bod aan de HKG Drechtsteden, die zij samen met Fien Wonen afstemt;</li> <li>f. Als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma een gemeentelijk woonwagenebeleid;</li> <li>g. Gezamenlijke inzet voor de doelgroepen waar maatwerk voor nodig is;</li> <li>h. Fien Wonen en Gemeente werken samen bij kwetsbare inwoners die, naast passende huisvesting, ook zorg/begeleiding nodig hebben. Hiervoor zijn op regionale schaal afspraken vastgelegd in de 'Regionale Samenwerkingsafspraken Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden en Alblasserwaard 2022-2025'. Partijen monitoren de samenwerking en bespreken dit in het bestuurlijk overleg tussen Gemeente en Fien Wonen.</li> <li>i. De inzet op de preventie van huisuitzettingen heeft een integraal karakter. Dit houdt in dat er niet alleen aandacht is voor het oplossen van de financiële problemen, maar ook voor psychosociale problemen, problemen rondom de woonsituatie, psychische gezondheid, verslavingsproblematiek of problemen binnen de gezinssituatie.</li> <li>j. Fien Wonen werkt bij kwetsbare huurders actief samen met de Wijk-GGD en eventueel andere betrokken partners, zoals de Sociale Dienst Drechtsteden, het Sociaal Team en het Meldpunt Zorg &amp; Overlast van de GGD. Fien Wonen, Wijk-GGD en Sociaal Team hebben hiervoor periodiek overleg. Fien Wonen maakt gebruik van instrumenten die hen voor handen zijn bij kwetsbare huurders.</li> </ul>

Afspraken thema (bijzondere) doelgroepen en wonen met zorg/ondersteuning		
3.	<b>Inspanningen Gemeente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Stelt met actieve samenwerking met de relevante zorgpartijen en Fien Wonen haar Volkshuisvestingsprogramma met daarin een visie op wonen en zorg op en vast;</li> <li>b. Is initiatiefhouder in het opstellen van een gemeentelijk woonwagenebeleid waarbij zij Fien Wonen intensief betreft.</li> <li>c. De uitvoering van het werkproces op MIVA woningen en het maken van gedragen werkafspraken op WMO-gebied, inclusief het stallen van scootmobielen</li> </ul>
4.	<b>Inspanningen Fien Wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Levert input aan voor de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma en het afwegingskader Wonen en Zorg;</li> <li>b. Werkt actief mee aan de uitvoering van de visie op en de huisvesting van de bijzondere doelgroepen;</li> <li>c. Onderzoekt de mogelijkheden van het opstellen van een uniform afwegingskader voor het huisvesten van statushouders, waarin Fien Wonen de gemeente ondersteunt in haar taakstelling.</li> <li>d. Werkt actief met haar eigen regelingen om doorstroming te stimuleren en implementeert haar doorstroombeleid en realiseert minimaal 6 verhuizingen per jaar via deze regeling;</li> <li>d. Neemt het voortouw in het werken met een maximaal percentage verhuur aan bijzondere doelgroepen die direct via Fien Wonen bemiddeld worden;</li> <li>e. We zetten de contingentafspraken voort, min housing first (uitstroom dak- en thuislozenopvang). Fien Wonen conformeert zich aan de afspraken van de HKG en de urgentieverordening.</li> </ul>

## Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Het onderhouden van woningen en ontwikkelen van nieuwe woningen zijn langdurende en kapitaalintensieve trajecten. Met grote regelmaat treden vertragingen op. Soms als gevolg van bezwaren van omwonenden, gebrek aan capaciteit of netcongestie. Maar ook eisen uit de omgevingswet kunnen vertragend werken.

### GEZAMENLIJKE AMBITIE

*Wij willen maximaal bijdragen aan een vlotte woningontwikkeling (zowel onderhoud als (ver)nieuwbouw) en een goede prijs/kwaliteit verhouding van het bezit. Daarbij hebben we ook de verduurzamingsopgave goed in het vizier. We zetten in op ontwikkelingen op dit gebied en werken vanuit de verduurzamingsgedachte, voor zowel bestaande als nieuwe huurders. Uiteindelijk willen we in 2050 een CO<sub>2</sub> neutrale woningvoorraad hebben.*

Het doel wordt onder andere belemmerd door verschillende ambities tussen partijen, onvoldoende draagvlak onder bewoners en uitgebreide procedures, waardoor er per investeringsproject een onderzoek nodig is en zo nodig maatregelen moeten worden aangevraagd en getroffen.

Afspraken thema duurzaamheid		
1	<b>We onderzoeken</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>hoe we op gebiedsniveau beter kunnen samenwerken om onze wijken klimaatbestendiger en natuurinclusiever te maken;</li><li>in de ontwerpfase van bouwprojecten de circulaire prestaties en brengen deze helder in kaart, bijvoorbeeld aan de hand van de milieuprestatie-eis (MPG);</li><li>hoe we de isolatieopgave zoveel mogelijk met bio-based en/of secundair isolatiemateriaal kunnen invullen.</li><li>een gezamenlijke aanpak om energiearmoede in de gemeente te verminderen. De mogelijke inzet van energiecoaches kan hierbij een instrument zijn, alsmede het gratis ter beschikkingstellen van energiedisplays om deze bij huurders thuis te laten installeren, zodat het energieverbruik zichtbaar is.</li></ol>

Afspraken thema duurzaamheid		
2	<b>We realiseren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. een Soortenmanagementplan (SMP) voor de gehele gemeente, waardoor projecten niet onnodig gehinderd worden. Dit houdt in dat de gemeente in één keer voor een gebied ecologisch onderzoek doet waarbij er maatregelen worden genomen ter bescherming van aanwezige diersoorten en individueel onderzoek niet meer nodig is.</li> <li>b. een jaarlijkse evaluatie van de milieuprestaties van gerealiseerde woningbouwprojecten onder meer aan de hand van het onderzoek genoemd onder 1b en bespreken mogelijkheden om de milieuprestaties te verbeteren;</li> <li>c. een gebiedsprioritering op basis van urgentie, kansen en risico's m.b.t. klimaatadaptatie (hittestress en wateroverlast).</li> <li>d. Uitvoering van de Regionale en Lokale Adaptiestrategie (RAS) ten aanzien van de gevolgen klimaatverandering, daar waar het niet de eigen beleidskaders overschrijdt</li> </ul>
3	<b>Inspanningen Gemeente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Stelt uiterlijk medio 2026 een SMP op voor de gemeente;</li> <li>b. Geeft actief uitvoering aan de door haar opgeleverde herijkte warmtetransitievisie middels het warmteplan. Zij werkt hierin nauw samen met Fien Wonen. Bewoners worden hier nauw betrokken en goed geïnformeerd;</li> <li>c. Onderzoekt actief de mogelijkheden tot een warmtenet/collectieve warmteoplossing in de Peulen en de Wielwijk;</li> <li>d. Is trekker ten aanzien van de evaluatie van de milieuprestaties van woningbouwprojecten en de RAS;</li> </ul>
4	<b>Inspanningen Fien Wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Isoleert haar woningen en voorziet woningen van duurzame opwekking, bijvoorbeeld door zonnepanelen te plaatsen;</li> <li>b. Maakt de milieuprestaties van bouwprojecten in de ontwerpfase inzichtelijk;</li> <li>c. Heeft het uitgangspunt om zoveel mogelijk biobased materialen toe te passen in de nieuwbouw en renovatie van woningen wanneer dit financieel haalbaar is;</li> <li>d. Is bereid om locaties voor permanente voorzieningen t.b.v. het SMP beschikbaar te stellen;</li> <li>e. Faseert al haar woningen met label E-, F- of G-label vóór 2029 uit door middel van verduurzaming of sloop/nieuwbouw met de uitzondering van monumenten, voor sloop aangemerkte woningen.;</li> <li>f. heeft de intentie geen individuele huurverhogingen bij zittende huurders door te voeren bij grootschalige verduurzamings- en isolatiewerkzaamheden</li> <li>g. Start met een verkenning van haar bezit op het gebied van klimaatadaptatie waarbij zij comakership zoekt met de gemeente.</li> <li>h. zorgt c.q. bemiddelt bij plaatsing van energiedisplays bij huurders, wanneer deze door de gemeente gratis ter beschikking zijn gesteld</li> </ul>

## Thema 5: Leefbaarheid en wijkbeheer

*In een diverse gemeente zoals Hardinxveld-Giessendam kent leefbaarheid, veiligheid en participatie verschillende invalshoeken. Om recht te doen aan deze diversiteit en om samenhang tussen verschillende domeinen te bevorderen, is het essentieel om integraal en gezamenlijk aandacht te besteden aan individuele (deel)gebieden. Diversiteit en samenhang zijn ook belangrijke elementen bij het bevorderen van leefbaarheid op kleinere schaal, zoals in wijken en buurten.*

### ONZE AMBITIE

*In onze gemeente staat leefbaarheid centraal, zowel in fysieke als sociale zin. Dit betekent dat we streven naar een omgeving die:*

- voldoet aan de behoeften en verwachtingen van onze inwoners;*
- veiligheid, gezondheid, passende voorzieningen, sterke sociale cohesie en een hoogwaardige leefomgeving voor onze inwoners biedt.*

*Om deze gezamenlijke inspanningen te concretiseren, benutten we elkaars expertise en werken we actief aan een wederkerige samenwerking.*

*We streven naar verbeterde afstemming tussen de gemeente, woningcorporaties en andere betrokken partijen, zowel op het gebied van fysieke als sociale ontwikkelingen. Het is van belang dat deze partijen elkaar beter vinden en tijdig informeren om gezamenlijk de leefbaarheid te bevorderen.*

Afspraken leefbaarheid en wijkbeheer		
1	<b>We onderzoeken</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>de mogelijkheden om – zowel op het fysieke als sociale domein, alsook op burgerinitiatief/participatieprojecten – op uitvoeringsniveau de afstemming tussen de activiteiten van gemeente, corporaties en andere partijen te verbeteren, waarbij de bewoner centraal staat en in een actieve rol staat;</li><li>de mogelijkheid om Fien Wonen toegang te geven tot (gegevens uit) de Basis Registratie Personen (BRP);</li></ol>

Afspraken leefbaarheid en wijkbeheer		
2	<b>We realiseren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wanneer in een buurt de vitaliteit onder druk staat, Fien Wonen en gemeente zich inspannen om dit te verbeteren door bijvoorbeeld wijkacties, en gesprekken met nieuwe en bestaande huurders;</li> <li>b. Een gezamenlijke inspanning in het tegengaan van woonfraude; hiervoor maken we nadere en concrete werkafspraken in aanpak en samenwerking;</li> <li>c. Dat de bestrijding van ongedierte in de openbare ruimte een gezamenlijke verantwoordelijkheid is, waarbij Fien kan signaleren en aanspreekt en de gemeente optreedt als handhaver.</li> <li>d. Een actieve samenwerking om de leefbaarheid te verbeteren en overlast te verminderen en we werken toe naar veerkrachtige wijken met huisvesting voor verschillende doelgroepen.</li> <li>e. Het voortzetten van het gezamenlijk beschikbaar stellen van Buurtbemiddeling;</li> <li>f. Een goede stimulering tot het aanjagen en uitvoeren van buurtinitiatieven.</li> </ul>
3	<b>Inspanningen Gemeente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Is initiatiefnemer van het opstellen van gebiedsprogramma's. Met Fien Wonen beoordeelt zij welke gebieden prioriteit hebben en waar we starten.</li> <li>b. Is aanjager van integrale samenwerking middels het Wijkteam;</li> <li>c. In de gebiedsprogramma's zijn acties benoemd die gericht zijn op het behouden of uitbreiden van groen in de omgeving</li> <li>d. Is initiatiefnemer op een (vernieuwd) convenant Woonoverlast die op regionaal niveau opgestart wordt.</li> <li>e. Handhaaft en voert uit op ongediertebestrijding.</li> </ul>
4	<b>Inspanningen Fien Wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Draagt actief bij aan de input aan de voorkant en de uitwerking van door gemeente opgeleverde gebiedsprogramma's.</li> <li>b. Draagt actief bij aan bestrijding van ongedierte, bijvoorbeeld door het aanspreken van bewoners;</li> <li>c. Neemt het voortouw in een aanvraag naar de gemeente vwb het delen van gegevens uit het BRP. Dit staat ten dienste van het bestrijden van woonfraude, controle van huisvestingsvergunning en kostenbesparing voor nieuwe huurders uit gemeente.</li> </ul>



# Samenwerking

*In onze lokale samenwerking gaat het niet alleen om het vastleggen van de prestatieafspraken. Het is minstens zo belangrijk om nauw met elkaar verbonden te zijn. Dat komt het bereiken van afspraken ten goede, maar maakt veel meer mogelijk. Daarom hebben we, naast de prestatieafspraken, onderstaande samenwerkingsafspraken opgenomen.*

## **ONZE SAMENWERKINGSAFSPRAKEN**

Wij werken met elkaar samen om de inwoners van de gemeente Hardinxveld-Giessendam op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Wij:

- zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- houden het gemeenschappelijke doel in het oog en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- respecteren elkaars positie en elkaars inbreng;
- delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- bespreken met elkaar eventuele knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking;
- benutten de mogelijkheden tot de inzet van subsidieregelingen maximaal.

HRHG voelt zich betrokken bij toekomstige plannen voor bouwlocaties, het installeren van sociale voorzieningen etc.

De komende jaren staat nog meer dan voorheen in het teken van wederkerigheid. De grote opgave die voor ons ligt, kan niet anders dan samen worden opgepakt. Het waarmaken van die ambities lukt alleen door een gezamenlijke, integrale en lokale aanpak.

Wij vertrouwen erop dat deze uitwerking leiden tot een gedragen consensus op de voorliggende afspraken uit de Prestatieafspraken 2025-2027 en kijken uit naar de uitvoering en samenwerking.

Aldus overeengekomen en ondertekend d.d. 12 december 2024 te Hardinxveld-Giessendam

Stichting Fien Wonen

Mevrouw A. Tukker

Directeur-bestuurder

Aldus overeengekomen en ondertekend d.d. 12 december 2024 te Hardinxveld-Giessendam

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

De heer J.A. Meerkerk

Wethouder Wonen

Aldus overeengekomen en ondertekend d.d. 12 december 2024 te Hardinxveld-Giessendam

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

De heer M. Stek

Voorzitter