

# Prestatieafspraken Geldermalsen 2017 - 2022

---

*Gemeente Geldermalsen*

*Huurders Belangenorganisatie Gemeente Geldermalsen*

*Stichting KleurrijkWonen*



*Ondertekend*

*d.d. 24 november 2016*



# Inhoudsopgave

1. WONINGBOUWPROGRAMMA.....	9
2. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID .....	11
2.1 Betaalbaarheid .....	11
2.2 Beschikbaarheid .....	12
2.3 Speciale doelgroepen .....	12
2.4 Statushouders .....	13
2.5 Liberalisatie .....	14
3. LANGER ZELFSTANDIG WONEN .....	17
4. LEEFBAARHEID.....	199
5. DUURZAAMHEID .....	211
6. ALGEMENE AFSPRAKEN .....	233
6.1 Overleg .....	23
6.2 Informatie.....	23
6.3 Inzet capaciteit en middelen .....	23
6.4 Financiële transparantie.....	23
6.5 Monitoring en evaluatie .....	24
6.6 Geschillenregeling .....	24



# PRESTATIEAFSPRAKEN GELDERMALSEN 2017 - 2022

---

## PARTIJEN:

1. De gemeente Geldermalsen, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder H.N.G. Wiendels, daartoe gemachtigd door de burgemeester op 22 november 2016, hierna te noemen 'de gemeente', handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 2016

en

2. Huurders Belangenorganisatie Gemeente Geldermalsen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. van Burk, voorzitter van de Huurders Belangenorganisatie Gemeente Geldermalsen, optredend namens de huurders van KleurrijkWonen in de gemeente Geldermalsen, hierna te noemen 'HBOGG'

en

3. Stichting KleurrijkWonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Dam, directeur-bestuurder van KleurrijkWonen, hierna te noemen 'KleurrijkWonen'

## OVERWEGENDE DAT:

- Partijen een eigen en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot het wonen in de gemeente Geldermalsen;
- Partijen uit oogpunt van deze verantwoordelijkheid de intentie hebben om te komen tot een goede samenwerking, betreffende het aanbod van woningen en woonmilieus in de gemeente Geldermalsen;
- Partijen deze afspraken wensen te richten op de volgende doelstellingen:
  - het behouden van voldoende goede en betaalbare woningen, ook op de langere termijn;
  - het realiseren van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod aan woningen en woonmilieus in diverse prijsklassen in de sociale huur en koop;
  - het behouden en waar nodig verbeteren van de leefbaarheid in de kernen;

verklaren deze doelen en afspraken te willen vastleggen in de prestatieafspraken voor de periode van 2017 tot 2022. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd.

Gemeente Geldermalsen, de heer H.N.G. Wiendels, wethouder

Huurders Belangenorganisatie Gemeente Geldermalsen, de heer D.J. van Burk, voorzitter

Stichting KleurrijkWonen, de heer J. van Dam, directeur-bestuurder



# INLEIDING

---

## **Aanleiding**

Zoals vastgelegd in de nieuwe Woningwet maken de gemeente Geldermalsen, de HBOGG en KleurrijkWonen in een driepartijenoverleg prestatieafspraken.

De gemeente Geldermalsen heeft haar beleid op het gebied van wonen vastgelegd in de Woonvisie 2016-2025. Deze Woonvisie is vastgesteld in de gemeenteraad van 28 juni 2016. KleurrijkWonen heeft haar beleidsvisie vastgelegd in haar Ondernemingsplan 2015-2017 en de Vastgoedmarketing. KleurrijkWonen heeft dit vertaald naar een bod op het woonbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode 2017 tot en met 2021. Deze documenten vormen het vertrekpunt voor de prestatieafspraken.

## **Wettelijk kader**

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. In deze wet krijgt het corporatiestelsel een andere inrichting. De taken en het werkgebied van corporaties wordt ingeperkt, de rol van gemeenten en huurdersorganisaties als lokale toezichthouders wordt versterkt.

De focus komt te liggen op het beheren, exploiteren en ontwikkelen van sociale woningen. De Woningwet noemt dit Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Van corporaties wordt gevraagd om commerciële en maatschappelijke activiteiten van elkaar te scheiden, zodat de overheid eenvoudig kan controleren of geld dat bedoeld is voor sociale woningbouw, daar terecht komt.

De Woningwet schept heldere spelregels voor woningcorporaties die op basis hiervan borgen dat inspanningen bijdragen aan de kerntaak en het lokale volkshuisvestingsbeleid. Via het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), gepubliceerd op 19 juni 2015, is in AMvB de uitvoering van de wet vastgelegd. Vervolgens zijn er diverse ministeriele regelingen die nadere regels stellen aan de uitvoering van de wet.

## **Prestatieafspraken**

De gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen hebben met elkaar het gesprek gevoerd over het woonbeleid van de gemeente en het bod daarop door KleurrijkWonen. De prestatieafspraken geven antwoord op de vraag wat partijen in samenwerking kunnen bijdragen aan het realiseren van volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in de gemeente Geldermalsen. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op wederkerigheid.

## **Evaluatie**

In mei van ieder jaar evalueren de gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen met elkaar de stand van de zaken van de prestatieafspraken. De basis voor deze evaluatie ligt het jaarverslag van elke partij, waarin zij inzicht geven in de voortgang van de uitvoering van de gemaakte afspraken. De uitkomst van de evaluatie wordt door KleurrijkWonen betrokken bij het bod voor het jaar erna.

## **Positionering partijen**

De gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen komen elkaar in de dagelijkse praktijk in verschillende rollen tegen. Om goede afspraken te kunnen maken is het wenselijk om de verschillende taken en verantwoordelijkheden duidelijk te benoemen.

De gemeente heeft een belangrijke publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het bestuur van het gemeentelijk grondgebied en de taken die haar zijn toebedeeld in de huidige wet- en regelgeving. De gemeente heeft op basis hiervan een regierol op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening. Om deze rol in te vullen formuleert zij beleid en zet zij haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten in om haar doelen te bereiken.

De HBOGG vertegenwoordigt de belangen van de huurders van KleurrijkWonen in Geldermalsen. Elk halfjaar worden zij geïnformeerd over de voortgang van deze prestatieafspraken.

KleurrijkWonen handelt vanuit haar verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroepen van beleid door enerzijds het beheren van haar woningbezit en de direct daaraan grenzende omgeving en anderzijds door nieuwbouw. De verantwoordelijkheid oefent KleurrijkWonen uit onder toezicht van het Rijk zoals dit is vastgelegd in de nieuwe Woningwet.





# 1. WONINGBOUWPROGRAMMA

Het regionaal behoefteonderzoek laat de behoefte zien aan meer sociale huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs tot € 710) dan de gemeente Geldermalsen nu telt. De gemeente en KleurrijkWonen overleggen over de vraag en het huidige en toekomstige aanbod aan huurwoningen.

KleurrijkWonen brengt met haar Vastgoedmarketing in kaart welke ontwikkeling van het vastgoed noodzakelijk is om aan de vraag de komende jaren te blijven voorzien. Daarbij wordt gekeken naar de huidige locaties van woningen, woningtypen en huurprijzen, en deze wordt afgezet tegen de (toekomstige) vraag. De komende jaren ziet KleurrijkWonen een verschuiving in woonwens naar de grotere kernen: Geldermalsen en Beesd. Om deze bewegingen te realiseren worden er enerzijds jaarlijks woningen verkocht en anderzijds wordt in de bestaande woningvoorraad gekeken naar mogelijkheden voor transitie en worden nieuwbouwmogelijkheden onderzocht en indien mogelijk uitgevoerd.

## Afspraken

---

- De gemeente Geldermalsen ziet KleurrijkWonen als de eerste gesprekspartner voor ontwikkeling van sociale woningen.
- In 2017 worden 71 sociale (levensloopbestendige) huurwoningen door KleurrijkWonen opgeleverd. Er worden 32 appartementen op de locatie Lingewaarden gebouwd en 39 appartementen aan de Tunnelweg.
- In 2017 worden 32 onzelfstandige woonruimten voor Psychogeriatrische zorg aan de locatie Koningsweg door KleurrijkWonen in opdracht van STMR opgeleverd.
- Gemeente en KleurrijkWonen hebben de afspraak om in de Plantage fase 1 circa 8 sociale huurwoningen te realiseren in 2017/2018. Voorwaarde is dat er een sociale grondprijs door de gemeente wordt gevraagd.
- Gemeente en KleurrijkWonen hebben de afspraak om in de Plantage fase 2 circa 8 à 10 sociale huurwoningen per jaar te realiseren in de komende 5 jaar. Voorwaarde is dat er een sociale grondprijs door de gemeente wordt gevraagd.
- Gemeente en KleurrijkWonen zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Beesd.
- Bij projectmatige bouw hanteert de gemeente een reële grondwaardemethodiek. Voor sociale huurwoningen wordt de grondprijs per project vastgesteld met een prijspeelniveau, passend bij sociale woningbouw.
- Gemeente gaat in overleg met provincie om extra sociale woningbouw mogelijk te maken.
- KleurrijkWonen spant zich samen met de gemeente in om de komende jaren de sociale component te realiseren bij de nieuwbouwprojecten waar zij dat gezamenlijk van belang vinden. KleurrijkWonen en gemeente treden in overleg om te komen tot afspraken over de randvoorwaarden en het programma van de nieuwbouw.
- Gemeente en KleurrijkWonen stemmen stedenbouwkundige visies en randvoorwaarden vroegtijdig op elkaar af. Er worden duidelijke afspraken gemaakt over de gewenste beeldkwaliteit, de wensen ten aanzien van de leefbaarheid en de investeringsruimte die daarvoor beschikbaar is.



## 2. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Partijen zorgen voor voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de primaire doelgroep. Dit vraagt om een betaalbare woningvoorraad tot de liberalisatiegrens van voldoende omvang en kwaliteit én om een eerlijke verdeling van de betaalbare huurvoorraad.

De gemeente en KleurrijkWonen streven na dat er voldoende huurwoningen zijn voor de doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 35.739, prijspeil 2016) en middeninkomens (huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en 39.874). We treden in overleg over de benodigde voorraad sociale huurwoningen per kern.

KleurrijkWonen heeft met behulp van de Nibud-systematiek en het Passend Toewijzen haar woningportefeuille verdeeld in huurprijsklassen. Hierin wordt rekening gehouden met energielast als onderdeel van de woonlasten. KleurrijkWonen streeft naar de onderstaande verdeling van de mutaties op jaarbasis. Cumulatief ziet dit er als volgt uit:

Huurprijsklasse	Percentage
€ 0 tot € 410	16%
€ 0 tot € 586	39%
€ 0 tot € 629	74%
€ 0 tot € 710	90%
Vanaf € 711	100%

Het effect hiervan in Geldermalsen is dat de komende 5-jaarsperiode er voldoende aanbod van woningen is voor de laagste inkomens en voldoende woningen met een huurprijs passend bij de andere groepen. Er komen jaarlijks relatief weinig woningen vrij, waardoor de ideale verdeling pas over langere termijn worden bereikt.

### 2.1 Betaalbaarheid

#### *Afspraken*

---

- KleurrijkWonen wijst minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden passend toe conform wetgeving m.b.t. Passend Toewijzen zoals opgenomen in de Woningwet.
- KleurrijkWonen verduurzaamt in de komende vijf jaar 85 woningen, waarmee bewoners meer gemak ervaren en kunnen besparen op energielasten.
- De gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen gaan gezamenlijk kijken of er manieren zijn om goedkope scheefwoners in betaalbare huurwoningen te motiveren door te stromen naar een andere woning.
- De gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen onderzoeken hoe groot de groep huurders is die gelet op het inkomen in een te dure huurwoning wonen en of deze situatie tot problemen leidt. Partijen maken afspraken hoe deze groep eventueel geholpen kan worden.
- KleurrijkWonen gaat vanaf 2017 een pilot voor een aantal zittende huurders inzetten om huurverlaging toe te passen waar dat op basis van Nibud-normen wordt geadviseerd.

## 2.2 Beschikbaarheid

### Afspraken

---

- KleurrijkWonen monitort het functioneren van de sociale huurmarkt en rapporteert halfjaarlijks aan de gemeente (het college en de gemeenteraad) en HBOGG.
- De gemeente optimaliseert de informatieverstrekking op haar website over verhuur van sociale huurwoningen, contactgegevens van de HBOGG, mogelijkheden tot sociale koop en andere voor inwoners relevante woonthema's.
- De gemeente doet een verdiepingsonderzoek naar de woningbehoefte en benodigde voorraad van huurwoningen in alle kernen van de gemeente. De gemeente betreft de HBOGG en KleurrijkWonen hierbij. Bij de eerstvolgende evaluatie van de prestatieafspraken na het beschikbaar komen van de uitkomsten worden deze in driepartijenoverleg besproken en kunnen de uitkomsten leiden tot wijziging van deze prestatieafspraken over de sociale woningvoorraad.
- Om doorstroming in huurwoningen te bevorderen stelt KleurrijkWonen in 2016 en 2017 tien 60-plus huishoudens in de gelegenheid te verhuizen van hun grote eengezinswoning naar een kleinere, meer geschikte woning. Dit gebeurt met behoud van het streefhuurpercentage van de huidige woning (percentage van de maximaal redelijke huurprijs).
- De gemeente draagt bij aan het bevorderen van doorstroming door de starterslening in te zetten bij ontwikkellocatie De Plantage. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de regeling voor de starterslening toe te passen op de gehele bestaande woningvoorraad in de gemeente.
- De gemeente vertaalt de komende twee jaar haar woonvisie nader op kernniveau. KleurrijkWonen draagt hieraan bij daar waar het haar bezit betreft.
- De HBOGG streeft in haar ledenbestand een afspiegeling na van de verdeling van huurders over de kernen van Geldermalsen en neemt dit op in haar jaarverslag.
- De HBOGG informeert haar leden middels haar website of digitale nieuwsbrief en ledenavond(en) over actualiteiten op de woningmarkt van Geldermalsen.

## 2.3 Speciale doelgroepen

Naast de verhuur aan reguliere woningzoekenden, zijn er tal van bijzondere doelgroepen die een beroep doen op de voorraad sociale huurwoningen. KleurrijkWonen wil hieraan mee kunnen werken, rekening houdend met kansen voor reguliere woningzoekenden. De gemeente en KleurrijkWonen streven naar evenredige slaagkansen voor deze doelgroepen om een passende woning te vinden.

## De woonladder

In Rivierenland is de zogenaamde 'woonladder' ontwikkeld door de organisaties die verenigd zijn in het platform Openbare Geestelijke Gezondheidszorg & Maatschappelijke Opvang (OGGz/MO).

Doel van de woonladder is om een samenhangende keten te realiseren voor de OGGz/MO-doelgroepen die ervoor zorgt dat de doelgroep op een zo hoog mogelijk niveau kan wonen. De woonladder ziet er als volgt uit:

Trede	Woonvorm
1	Normaal wonen
2	Tweede kansbeleid
3	Bijzondere bemiddeling
4	Tussenvoorziening
5	Beschermd wonen niveau
6	Onderste trede woonladder

### Afspraken

---

- KleurrijkWonen rapporteert halfjaarlijks over de urgenties (aanvragen / toekenningen en afwijzingen) aan de gemeente en de HBOGG.
- De gemeente treedt met KleurrijkWonen in overleg over het onttrekken van woningen aan de reguliere woonruimteverdeling voor het gebruik in spoedeisende gevallen (voorheen hardheidsclausule urgentieregeling).
- De afspraken voor de treden 2, 3, 4 en 5 van de woonladder zijn gemaakt op regionaal niveau. De gemeente en KleurrijkWonen nemen deel aan het regionale overleg en voeren de regionale uitvoeringsafspraken uit.
- Indien nodig kan, op basis van de regionale afspraken over de woonladder, sprake zijn van lokaal maatwerk voor de oplossing van individuele knelpunten. De gemeente en KleurrijkWonen dragen in dat geval op basis van ieders verantwoordelijkheid zorg voor adequate huisvesting.
- De gemeente en KleurrijkWonen maken afspraken over taken en verantwoordelijkheden bij de locatie, realisatie, exploitatie en het sociaal en technisch beheer van 2 woonunits voor trede 6, de onderste trede, van de woonladder. Ook wel bekend als Skaeve Huse.

## 2.4 Statushouders

Het Rijk legt een taakstelling op aan de gemeente Geldermalsen met betrekking tot het huisvesten van statushouders. De omvang van de taakstelling wordt volgens een landelijke verdeelsleutel vastgelegd. De instroom van asielzoekers is hoog. Wanneer deze asielzoekers een status hebben moeten ze gehuisvest worden in reguliere woningen. Volgens de wet is elke gemeente hiervoor verantwoordelijk. Bij mutaties van huurwoningen wordt een gedeelte hiervan gebruikt voor de verhuur aan statushouders. Door de grotere toestroom wordt de druk op huurwoningenmarkt groter. Onderzoek naar alternatieve huisvesting, zoals kamergewijze verhuur van gezinswoningen, is daarom wenselijk.

### Afspraken

---

- KleurrijkWonen draagt bij aan de huisvesting van statushouders om aan de gemeentelijke taakstelling te kunnen blijven voldoen. Uitgangspunt is om ongeveer 10% van de vrijkomende woningen hiervoor ter beschikking te stellen.

- Is de taakstelling hoger dan het aantal woningen dat KleurrijkWonen beschikbaar kan stellen, dan treden de gemeente en KleurrijkWonen in overleg over alternatieven.
- De gemeente en KleurrijkWonen zetten in 2017 de pilot kamergewijze verhuur aan statushouders voort. Deze pilot start in 2016 en hiervoor worden in eerste instantie drie woningen ingezet.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding van statushouders en de communicatie over de huisvesting van statushouders in haar gemeente.

## 2.5 Liberalisatie

In de nieuwe Woningwet staat dat corporaties de commerciële (niet-DAEB) en maatschappelijke (DAEB)-activiteiten van elkaar moeten scheiden. KleurrijkWonen wil er zijn voor iedereen die niet zelfstandig in huisvesting kan voorzien. Dit betekent het inzetten van zogenaamde DAEB-woningen voor de doelgroep met een inkomen tot € 39.874. Huurders met een huishoudinkomen boven de € 39.874 bedienen zij vanuit niet-DAEB.

### Afspraken

---

- De gemeente ziet in KleurrijkWonen een partner om invulling te geven aan de behoefte van de zogenaamde middeninkomens (€ 34.678-€ 39.000 prijspeil 2016) voor geliberaliseerde huurwoningen boven € 710.
- KleurrijkWonen heeft middels een administratieve scheiding in 2017 maximaal 10% van de huurwoningen in Geldermalsen overgeheveld naar niet-DAEB.
- De gemeente ontwikkelt in 2017 de uitgangspunten voor de markttoets om eventuele plannen van KleurrijkWonen in het niet-DAEB segment vlot te kunnen toetsen.
- Indien de behoefte dit aangeeft, stimuleert de gemeente de bouw van geliberaliseerde huurwoningen door marktpartijen.

## 2.6 Verkoop

KleurrijkWonen heeft in haar Vastgoedmarketing woningen benoemd die voor vrije verkoop in aanmerking komen. Met de verkoop van woningen:

- wordt bijgedragen aan de veranderopgave om te komen tot de haalbare wensportefeuille;
- wordt aanbod gecreëerd op de koopmarkt voor middeninkomens;
- wordt voldaan aan de wens van huurders die graag "hun" woning in eigendom verkrijgen;
- worden opbrengsten gegenereerd voor nieuwbouw en andere investeringen.

### *Hoe is de verkooppool tot stand gekomen?*

Voor elke woning van KleurrijkWonen in Geldermalsen is de toekomstige bestemming bepaald (doorexploiteren: verhuur of koopgarant, vrije verkoop of sloop op lange termijn).

Bij de bepaling of een woning de bestemming vrije verkoop heeft gekregen, is gekeken naar :

- de geschiktheid voor de klantgroep;
- de verhuurbaarheid en de toekomstige verhuurpotentie;
- de technische kwaliteit;
- eerder verkoopbeleid (versnipperd bezit);
- de verkooppotentie van de woningen;
- eventueel te verwachten investeringen.

Er wordt gewerkt met een grote verkooppool. Voor het daadwerkelijk kunnen verkopen van een woning is KleurrijkWonen immers afhankelijk van het vrijkomen van een woning.

Inherent aan de keuze voor een verkooppool, is een grote groep woningen die bewust niet worden verkocht. Dit zijn woningen die bewust in de voorraad van KleurrijkWonen blijven. Dat is op woningniveau gemotiveerd. Deze woningen dragen bijvoorbeeld bij aan de gewenste woningportefeuille, beantwoorden aan de vraag van de doelgroep en vormen belangrijk woningbezit.

### Afspraken

---

- De gemeente en KleurrijkWonen spreken voor 2017 en 2018 af dat woningen in de kernen Acquoy, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Gellicum, Rhenoy, Rumpt, Tricht bij mutatie, te huur worden aangeboden en dat KleurrijkWonen zich gedurende twee maanden actief inzet om een huurder te vinden. Wordt de woning in deze periode niet verhuurd, dan kan KleurrijkWonen ervoor kiezen de woning te verkopen.<sup>1</sup>

De gemeente betaalt de kosten van leegstand vanaf het moment van leegkomst van woning tot het moment van start verkoop. Indien de woning wel wordt verhuurd binnen twee maanden, dan draagt KleurrijkWonen de kosten van leegstand.

- KleurrijkWonen verkoopt gedurende de looptijd van de prestatieafspraken gemiddeld 19 woningen per jaar.
- KleurrijkWonen benut Koopgarant om middeninkomens een kans op een eigen woning te geven met daarbij een verkoopzekerheid op het moment van verhuizing. Koopgarant woningen zijn sociale huurwoningen. KleurrijkWonen houdt in Geldermalsen de voorraad Koopgarantwoningen op circa 188 woningen. Dat betekent dat voor de aantallen woningen die we terugkopen ook de ruimte is om weer te verkopen in Koopgarant.
- De gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen treden in 2017 in overleg over de samenstelling en omvang van de verkooppool.
- KleurrijkWonen rapporteert halfjaarlijks over de verkochte woningen aan de gemeente en de HBOGG.

---

<sup>1</sup> Deze regeling geldt uitsluitend voor woningen die zijn opgenomen in de verkooppool. Koopgarantwoningen zijn uitgesloten van deze regeling.





### 3. LANGER ZELFSTANDIG WONEN

De gemeente ziet het als haar taak er voor te zorgen dat in al haar kernen voorwaarden worden gecreëerd voor een zorgzame, samenhangende samenleving. De gemeente Geldermalsen wil in haar woningbouwprogramma rekening houden met de vraag naar woningen voor ouderen. Dit aanbod zal een gedifferentieerd aanbod moeten zijn; in prijsklasse, aanbod huur en koop en woningtype.

KleurrijkWonen wil dat haar huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, bij voorkeur in hun huidige woning en woonomgeving.

#### *Afspraken*

---

- KleurrijkWonen is voornemens om de komende vijf jaar circa 97 woningen aan te passen zodat deze meer zorggeschikt zijn. De gemeente en HBOGG wordt in de reguliere overleggen geïnformeerd over deze projecten.
- Bij nieuwbouw bekijkt KleurrijkWonen de kansen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen.
- De gemeente draagt zorg voor een toegankelijke woonomgeving rond de woningen voor mensen met een zorgbehoefte. Dit geldt zowel bij nieuwbouw als bij woningen in de bestaande woningvoorraad die specifiek bestemd zijn voor senioren of zorgbehoevenden.
- Gemeente (WMO), Stichting Welzijn Geldermalsen en KleurrijkWonen stemmen in 2017 hun dienstverlening af om huurders te ondersteunen in het Langer zelfstandig wonen.
- Gemeente gaat een terugkerend overleg organiseren over het onderwerp Wonen en Zorg waarin betrokken partijen elkaar informeren en projecten samen oppakken en ondersteunen die meer waarde opleveren dan de deelnemende partijen alleen kunnen realiseren. KleurrijkWonen en HBOGG kunnen op basis van de agenda uitgenodigd worden.



## 4. LEEFBAARHEID

De gemeenten en KleurrijkWonen streven naar een goede leefbaarheid in alle kernen van de gemeente. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid voor alle inwoners van Geldermalsen terwijl de verantwoordelijkheid van KleurrijkWonen zich beperkt tot de directe woonomgeving van haar sociale woningvoorraad.

Verbetering van de leefbaarheid willen we in samenhang aanpakken. Onder leefbaarheid wordt verstaan de kwaliteit van wonen zoals dat wordt beleefd door de bewoners. Het gaat dan om de fysieke kwaliteit (bijvoorbeeld: woningen, inrichting van de woonomgeving, voorzieningen) en de sociaal-emotionele kwaliteit (bijvoorbeeld: buurtbewoners, leefstijlen, bezoekers en gebruikers van de buurt). Maatregelen in het kader van leefbaarheid kunnen verschillende vormen aannemen.

### *Afspraken*

---

- KleurrijkWonen voert (twee)jaarlijks een tevredenheidsonderzoek uit onder haar huurders over de woningen en woonomgeving.
- De gemeente neemt in 2017, op het onderdeel woonomgeving, voor de koopwoningvoorraad deel aan het tevredenheidsonderzoek, onder voorbehoud van het beschikbaar komen van budget. De kosten voor de uitvoering van dit deel van het onderzoek zijn voor rekening van de gemeente.
- KleurrijkWonen vertaalt de resultaten uit het tevredenheidsonderzoek voor de sociale huurwoningvoorraad naar kern/buurtplannen. KleurrijkWonen deelt jaarlijks de voortgang van de kern/buurtplannen via het reguliere overleg met de gemeente. De plannen worden op basis van de uitkomsten van het tevredenheidsonderzoek geactualiseerd.
- De gemeente beoordeelt de aandachtspunten en acties uit het tevredenheidsonderzoek die liggen op het vlak van de gemeente. Waar mogelijk voert zij de aandachtspunten en acties uit. De gemeente deelt jaarlijks de voortgang hierover in het reguliere overleg. Daarnaast levert de gemeente een inspanning om andere partijen te activeren een bijdrage te leveren aan het oplossen van knelpunten die van invloed zijn op de tevredenheid over de woonomgeving.
- KleurrijkWonen houdt voor het DAEB-bezit rekening met een uitgave van maximaal € 125 per woning per jaar (prijspeil 2015) voor leefbaarheid. Kader voor de uitgaven is de Woningwet.
- De gemeente en KleurrijkWonen overleggen jaarlijks hun plannen voor herstructurering van en onderhoud aan de openbare ruimte en/of woningen voor het volgende jaar. Waar mogelijk worden projecten op elkaar afgestemd.



## 5. DUURZAAMHEID

Energie en duurzaamheid staan bij de gemeente en bij KleurrijkWonen op de agenda.

Bij KleurrijkWonen maakt dit thema onderdeel uit van de Vastgoedmarketing. Het streven is om energieverbetermaatregelen toe te passen om de woonlasten voor de huurder te verlagen. KleurrijkWonen heeft de ambitie om in 2021 haar woningbezit op gemiddeld energie-index 1,25 (voorheen energielabel B) te hebben. Dit is geformuleerd op basis van de systematiek in 2015.

### *Afspraken*

---

- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om particulieren te ondersteunen in het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen aan hun woning middels een duurzaamheidslening.
- Bij nieuwbouwprojecten maken de gemeente en KleurrijkWonen vroegtijdig afspraken over duurzaamheid.
- De gemeente informeert KleurrijkWonen in 2017 over haar duurzaamheidsvisie (welke in 2016 is vastgesteld).
- De gemeente start in 2017 met het uitvoeringsprogramma van haar duurzaamheidsvisie en informeert KleurrijkWonen hierover.



## 6. ALGEMENE AFSPRAKEN

### 6.1 Overleg

- Bestuurlijk overleg tussen de gemeente en KleurrijkWonen vindt circa zes keer per jaar plaats. Daarnaast vindt er circa zes keer per jaar ambtelijk overleg plaats. De uitkomsten van dit ambtelijk overleg worden teruggekoppeld naar het bestuurlijk overleg. Van het bestuurlijk en ambtelijk overleg wordt schriftelijk verslag gedaan. Wanneer de stand van zaken met betrekking tot (de uitvoering van) deze prestatieafspraken alsmede de stand van zaken rond de projecten wordt tijdens dit overleg besproken, wordt de HBOGG hierbij uitgenodigd.
- Naar behoefte vindt er overleg plaats tussen de HBOGG en KleurrijkWonen
- HBOGG neemt deel aan het huurdersplatform.
- Een keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de portefeuillehouder wonen van de gemeente en de HBOGG.
- Een keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen het College van B&W gemeente Geldermalsen en de Raad van Bestuur van KleurrijkWonen.
- Minimaal een keer per jaar gaat KleurrijkWonen in gesprek met de gemeenteraad. Hierbij wordt ook de HBOGG uitgenodigd.
- Jaarlijks, in de maand mei, vindt de evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken plaats in een driepartijenoverleg tussen de gemeente, de HBOGG en KleurrijkWonen.

### 6.2 Informatie

Partijen informeren elkaar tijdig en zonder voorbehoud over ontwikkelingen die van wederzijds of gezamenlijk belang kunnen zijn. Zij spannen zich in om actuele ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting (zowel wat betreft regels en beleid als over de woningmarkt) in brede kring bekend te maken en te bespreken.

Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. Woningmarktonderzoeken worden als gemeenschappelijk traject opgepakt en begeleid. Bij het ontwikkelen van gemeentelijk woonbeleid overlegt de gemeente vroegtijdig met de HBOGG en KleurrijkWonen teneinde te komen tot een breed gedragen visie, waardoor de haalbaarheid en de snelheid van uitvoering kan worden verhoogd. Evenzo overlegt KleurrijkWonen vroegtijdig met de gemeente en de HBOGG over wijzigingen in haar strategie.

### 6.3 Inzet capaciteit en middelen

Om ervoor zorg te dragen dat beide partijen voldoende capaciteit en middelen reserveren om de prestatieafspraken uit te voeren, stellen partijen in overleg jaarlijks een uitvoeringsprogramma op dat past binnen de begrotingscyclus. In de diverse begrotingen wordt het uitvoeringsprogramma bekrachtigd. In dit overzicht worden de afspraken en projecten genoemd die in het betreffende jaar worden uitgevoerd. Beide partijen verplichten zich om deze afspraken en projecten uit te voeren. Eventuele problemen hieromtrent worden direct besproken met de andere partij.

### 6.4 Financiële transparantie

Partijen streven naar een wederzijdse financiële transparantie. Daarnaast overleggen partijen jaarlijks over de inzet van beide partijen in het komende jaar en leggen de inzet vast in het uitvoeringsprogramma.

KleurrijkWonen maakt per jaar en per project helder wat de omvang van het budget is dat beschikbaar is voor investeringen in de maatschappelijke opgave (met een meerjarenperspectief), gebaseerd op helder te maken uitgangspunten voor parameters (huurontwikkeling, discontovoet en inflatie) en de gewenste toevoeging van het eigen vermogen.

KleurrijkWonen maakt helder hoe zij dit budget inzet rekening houdend met afspraken in deze overeenkomst en de vragen van andere maatschappelijke organisaties. Ze sluit bij de keuze van parameters aan bij de uitgangspunten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De gemeente geeft met betrekking tot de projecten waarin KleurrijkWonen een rol heeft, inzicht in de beschikbare gemeentelijke middelen, bijvoorbeeld grondprijzen, investeringen in openbare ruimte en leefbaarheid, capaciteit ten behoeve van het ontwikkelen van stedenbouwkundige voorwaarden en het doorlopen van procedures.

In dit verband wordt ook verwezen naar uitgave van Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes: "Kosten in beeld, kosten verdeeld", een afsprakenkader voor kostenverdeling bij herstructurering.

### 6.5 Monitoring en evaluatie

De stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de prestatieafspraken is tijdens ieder Bestuurlijk Overleg aan de orde.

Daarnaast wordt de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken een keer per jaar, in mei, in het driepartijenoverleg geëvalueerd en desgewenst geactualiseerd.

### 6.6 Geschillenregeling

De prestatieafspraken zijn juridisch bindend voor de ondertekende partijen. Indien partijen een geschil hebben over de uitvoering van deze overeenkomst, dan zullen zij dit geschil eerst trachten door onderling overleg op te lossen.

Indien dit onderling overleg niet tot een oplossing leidt, dan leggen partijen het geschil voor aan een door het NMI-gecertificeerde mediator. Wanneer mediation niet tot een finale oplossing van het geschil leidt, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.