

Addendum Prestatieafspraken Wonen 2024–2027: De Belangrijkste Vernieuwingen

Intensievere samenwerking, aangescherpte doelen en nieuwe afspraken tussen gemeente Vijfheerenlanden, woningcorporaties en huurdersorganisaties (verlengd tot 1 juli 2027).



Dit document betreft een **addendum op de woningbouwafspraken** tussen de gemeente Vijfheerenlanden, drie woningcorporaties en huurdersorganisaties voor de periode tot medio 2027. Het bevat concrete plannen om de **samenwerking te intensiveren** via een nieuw Strategisch Beraad en legt de focus op het verbeteren van de **betaalbaarheid en schuldhulpverlening**. Daarnaast worden innovatieve woonvormen zoals **woningdelen en kamerverhuur** gestimuleerd om de beschikbaarheid van huizen voor aandachtsgroepen en vergunninghouders te vergroten. Ook zijn er strikte afspraken gemaakt over het gezamenlijk bestrijden van **woonfraude en ondermijning** door een betere uitwisseling van persoonsgegevens. Tot slot zet het addendum in op een actieve aanpak van **leefbaarheid en duurzaamheid** binnen de lokale wijken.

Wat houdt de nieuwe samenwerking rondom woningdelen en innovatieve woonvormen precies in?



Binnen de afspraken over innovatieve woonvormen **krijgt woningdelen de prioriteit**. Gemeente en corporaties zien dit niet langer als een verkennende onderzoeksafpraak, maar als een **concrete uitwerkingsafpraak**. De samenwerking en de praktische invulling hiervan houden het volgende in:

- **Indeling van de woning:** Een eengezinswoning wordt administratief gesplitst in **twee onzelfstandige wooneenheden**. De bewoners delen gezamenlijk de hele benedenverdieping (woonkamer, keuken, toilet en tuin) en een eventuele zolder. De bovenetage wordt gesplitst, waarbij **iedere bewoner een eigen afsluitbare slaapkamer met badkamer en suite** krijgt.
- **Huurcontract en huurprijs:** Beide bewoners krijgen een **eigen huurcontract voor onbepaalde tijd**. De huurprijs wordt vastgesteld conform het woningwaarderingssysteem (WWSO) en is afhankelijk van de kwaliteit van de individuele kamer en de gedeelde woning.
- **Praktische uitwerking:** De gemeente en corporaties stellen gezamenlijk een memo op om randvoorwaarden helder te maken. Hierin komt specifieke aandacht voor vergunningverlening (inclusief BOPA), de toewijzing, de kostendelersnorm, parkeren en het voorkomen van overlast.
- **Doelstellingen en rollen:** De gemeente neemt in deze afspraak de rol van initiatiefnemer en actiehouder op zich. Het concrete doel is om gedurende de looptijd van het addendum **ten minste één tot twee woningdeeliniciatieven per woningcorporatie te realiseren**.

Tot slot is er afgesproken dat de bestaande samenwerking rondom **kamergewijze verhuur wordt gecontinueerd**. De effecten en aantallen hiervan worden jaarlijks onderling afgestemd en de aanpak wordt waar nodig bijgesteld op basis van praktijkervaringen.

Hoe gaan de gemeente en corporaties gezamenlijk woonfraude en ondermijning aanpakken?

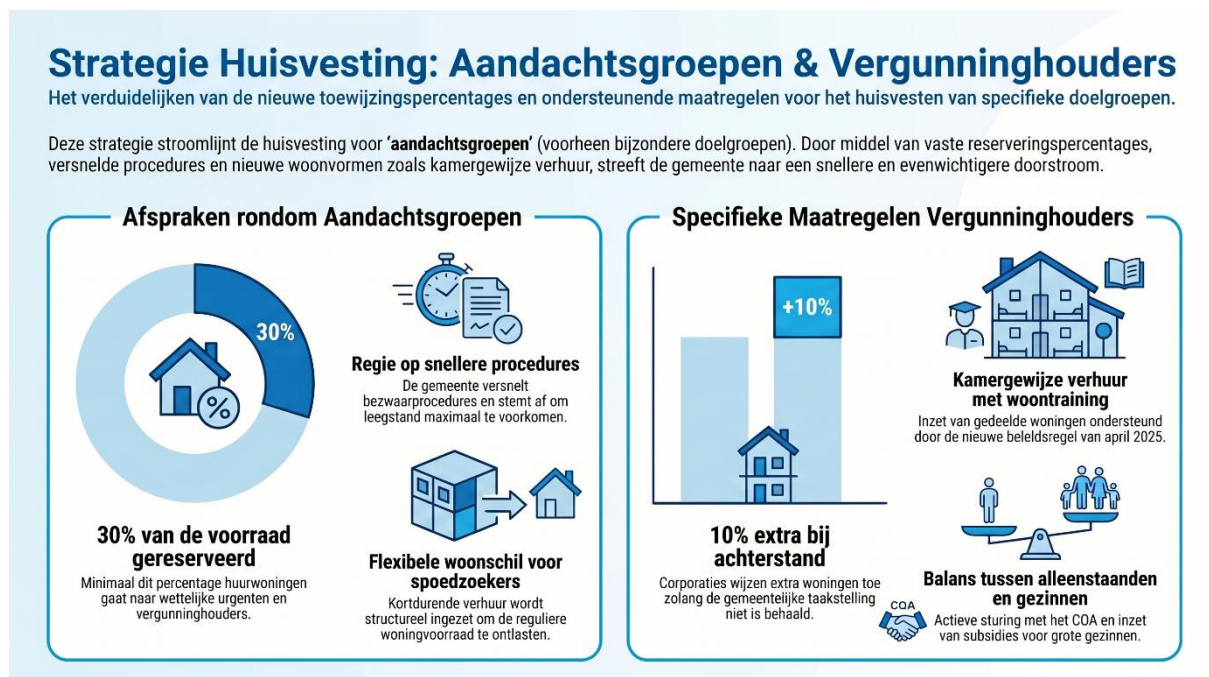


De gemeente en corporaties kiezen voor een **gezamenlijke en integrale aanpak**, waarbij ze afspreken dat het bestuursrecht, strafrecht en huurrecht elkaar moeten versterken. Om dit in de praktijk te realiseren, zijn de volgende acties afgesproken:

- **Anoniem melden:** Het is mogelijk om anoniem melding te maken van vermoedelijke woonfraude bij zowel de gemeente als de corporaties.
- **Vaste contactpersonen en eenduidige werkwijze:** Er worden vaste contactpersonen aangewezen en er wordt een eenduidige manier van werken ingericht.
- **Verdeling van onderzoekstaken:** De corporaties nemen het (buurt)onderzoek binnen het huurrecht voor hun rekening. De gemeente en haar partners in de lokale driehoek (zoals de politie) richten zich op het onderzoek binnen het bestuurs- en strafrecht, wat ook BRP-onderzoek (Basisregistratie Personen) kan inhouden voor zover dit wettelijk is toegestaan.

- **Actieve informatiedeling:** Partijen informeren elkaar actief en op tijd over relevante signalen en lopende casussen, zolang dit binnen de geldende wet- en regelgeving past.

Welke afspraken zijn er gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen en vergunninghouders?



In het addendum zijn specifieke afspraken vastgelegd om de huisvesting van deze groepen te stroomlijnen. Voor de duidelijkheid: de oude term 'bijzondere doelgroepen' is vervangen door 'aandachtsgroepen', in lijn met de definities van het Rijk.

De gemaakte afspraken zijn als volgt verdeeld:

Afspraken rondom Aandachtsgroepen (inclusief urgenten):

- **Reservering van de woningvoorraad:** Minimaal 30% van de beschikbare huurwoningen wordt gereserveerd voor in de wet genoemde urgentiecategorieën en vergunninghouders (die onder de gemeentelijke taakstelling vallen).
- **Snellere procedures en regie:** De gemeente neemt de regierol en stuurt op een snelle, zorgvuldige huisvesting. De gemeente zet zich in om procedures (zoals bezwaarprocedures) te versnellen en partijen stemmen af om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen.
- **Gezamenlijk beleidskader:** Er wordt een werkgroep opgericht die moet zorgen voor één samenhangend beleid voor woonvormen en contracttypen voor deze groepen.

- **Flexibele woonschil:** Om de reguliere woningvoorraad te ontlasten, worden sommige woningen structureel ingezet voor kortdurende verhuur aan spoedzoekers, in afwachting van een permanente oplossing.

Specifieke afspraken over Vergunninghouders:

- **Toewijzingspercentage:** Zolang er een achterstand is in de huisvestingstaakstelling, streeft elke corporatie ernaar om ten minste 10% van haar vrijkomende huurwoningen aan vergunninghouders toe te wijzen. Dit wordt verdeeld naar rato van het woningbezit.
- **Kamergewijze verhuur:** Corporaties gaan, waar dit passend en haalbaar is, woningen inzetten voor kamergewijze verhuur voor vergunninghouders. Om dit makkelijker te maken, heeft de gemeente in april 2025 een speciale 'Beleidsregel kamergewijze verhuur' vastgesteld.
- **Woontraining:** De gemeente is verantwoordelijk voor de organisatie van woontraining (samen met partners zoals Vluchtelingenwerk en Avres). Deze training wordt in eerste instantie gekoppeld aan de kamergewijze verhuur.
- **Balans tussen alleenstaanden en gezinnen:** De gemeente gaat in overleg met het COA om te sturen op een betere en meer evenwichtige instroom van alleenstaanden enerzijds en gezinnen anderzijds. Omdat er nu veel grote gezinnen in de opvang wachten op een woning, wijzen de partijen het COA ook actief op de 'subsidieregeling Huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders'.

Wat zijn de maatregelen om huurders te helpen om energie te besparen?

De Weg naar een Duurzame Huursector: Beleid en Planning



De verstrekte bronnen noemen geen concrete maatregelen die direct gericht zijn op het helpen van individuele huurders met het besparen van energie.

Wel staan er in het addendum afspraken over verduurzaming en de warmtetransitie op een hoger niveau:

- **Update over verduurzaming:** Gemeente en corporaties verzorgen jaarlijks in het tweede kwartaal een update voor de huurdersorganisaties over de stand van zaken van verschillende onderwerpen, waaronder **verduurzaming**.
- **Transitie Visie Warmte:** De gemeente gaat in 2026-2027 de 'Transitie Visie Warmte' herijken. Hierin wordt duidelijk gemaakt **in welke wijken er gestart wordt met de warmtetransitie** en hoe de woningcorporaties daarbij betrokken worden.
- **Alternatieve warmtebronnen:** De gemeente onderzoekt welke wijken in aanmerking komen voor alternatieven voor traditionele warmtebronnen en stelt hiervoor een **warmteprogramma** op. Dit programma is bedoeld om partijen, zoals gebouweigenaren en netbeheerders, beter inzicht te geven in wat zij in de toekomst kunnen verwachten.