Prestatieafspraken 2022 - 2024

Woningbouwcorporatie Portaal, Woningstichting Vecht & Omstreken, Woningstichting WUTA, Woningbouwcorporatie Habion, Huurdersraad Portaal, Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken en Gemeente Stichtse Vecht

---

Woningzoekenden en huurders hebben het moeilijk. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen en het leven wordt duurder in Nederland. De energieprijzen stijgen en de inflatie neemt toe. Ook is corona nog niet onder controle. Het samen leven en fijn wonen staat mede hierdoor onder flinke druk.

Voor woningzoekenden en huurders is de toekomst onzeker. Deze onzekerheid uit zich op verschillende manieren. Er zijn woonprotesten en diverse klimaatbetogingen. Eenzaamheid, stress en chronische ziekten nemen toe. Jonge mensen wonen noodgedwongen bij (groot)ouders, de dak- en thuislozenopvang zit vol en de doorstroming (van groot naar beter) stagneert. Maar er zijn onvoldoende (nieuw)bouw locaties en projecten om op korte termijn een oplossing te bieden.

Als gemeente, woningcorporatie en huurdersraad willen wij van betekenis zijn voor de woningzoekenden en huurders in de afzonderlijke dorpskernen van de gemeenten Stichtse Vecht. Ons doel is om dit elk jaar weer een stukje beter te doen. Ook voor 2022 - 2024 maken wij daarom weer prestatieafspraken met elkaar.

Wij willen graag met elkaar samenwerken, elkaar ondersteunen en versterken met een gedragen gemeenschappelijk doel: een passende woningvoorraad met betaalbare en voldoende beschikbare huurwoningen. We hebben de intentie om tot gezamenlijke, wederkerige en meerjarige prestatieafspraken te komen. Waarbij er wel elk jaar een update van de prestatieafspraken wordt gemaakt.

De prestatieafspraken 2022 - 2024 zijn gebaseerd op de woonvisie, de regionale huisvestingsverordening, de biedingen van de corporaties en de uitkomsten van de raadsconferentie 'versnelling woningbouw' van 7 oktober 2021. Daarnaast nemen wij ook mee wat er in het 'Manifest betaalbaar wonen in de regio Utrecht' is opgenomen.

<u>In de raadsconferentie zijn de volgende onderwerpen benoemd:</u>

1. Regie en capaciteit van de gemeente vergroten en ruimte bieden aan de corporaties om zelf meer (onderzoeken) te doen waardoor zij minder afhankelijk zijn van de ambtelijke capaciteit.
2. De gemeente zoekt naar mogelijkheden om niet te veel eisen per woningbouwontwikkeling te stapelen. Hierbij wordt ook gekeken naar een actualisatie van het huidige parkeerbeleid.
3. De gemeente zal in haar nieuwe woonvisie de exploitatie van sociale huurwoningen exclusief aan toegelaten instellingen toebedelen.
4. De gemeente onderzoekt of een actiever grondbeleid mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een budget waarmee het college slagvaardig een grondaankoop kan doen zonder eerst langs de raad te hoeven voor besluitvorming.
5. De corporaties onderzoeken of een optimalisatie van de bestaande woningvoorraad mogelijk is, bijvoorbeeld door grote woningen te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden.
6. Bij sloop/nieuwbouw, meer woningen terugbouwen dan er oorspronkelijk waren.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van flexibele woningbouw.

<u>In het kader van de huisvestingsverordening</u> zijn aanpassingen gedaan die ruimte bieden aan de corporaties om meer maatwerk te leveren. In 2022 bekijken we samen hoe we deze ruimte optimaal kunnen benutten. Het gaat met name om de volgende twee opties:

1. Mogelijkheid om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 40.024 – € 51.199) bij toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs van € 678 - € 752. Wettelijke ruimte hiervoor is 15%. Voordeel is dat het inkomen en de huurprijs beter matchen. Nadeel is dat de

schaarste in het sociale segment alleen maar toeneemt. Dit is een 'kan bepaling', dus het college moet nog zelf beslissen of zij deze regelruimte ook wil gebruiken.

2. Mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep (lage inkomens) uit te zetten bij verhuringen om 1-persoonshuishoudens meer kansen te bieden op de woningmarkt. Dit mag alleen toegepast worden als in onze gemeente méér dan 70% van de vrijkomende woningen naar de primaire doelgroep gaat. Het is een maatwerkoplossing waar het college altijd nog toestemming voor moet geven aan de corporaties.

In het kader van het uitvoeringsprogramma van de woonvisie hebben we in 2021 de volgende zaken opgepakt en zullen die in 2022 gezamenlijk afronden:

- Woonzorgvisie: hier willen we in 2022 een gezamenlijk uitvoeringsprogramma bij opstellen en een woonzorgakkoord over aangaan samen met andere maatschappelijke partners.
- Woonwagenstandplaatsenbeleid: dit zal in 2022 afgrond worden. De wens van de gemeente is om ook de 5 woonwagenstandplaatsen in Zwanenkamp door een corporatie te laten beheren en verhuren.
- Living Lab - eerst een thuis: hierin worden drie doelstellingen uit het uitvoeringsprogramma bediend, namelijk een gemengd wonen concept realiseren, lokale invulling van de opgave voor uitstroom MOBW en flexwoningen realiseren. In 2021 is een locatieonderzoek uitgevoerd. We streven ernaar om in 2022 een aantal flexibele units voor de gemengde doelgroep (daklozen/ marginaal gehuisvesten/ starters) te realiseren.

In het kader van de biedingen van de corporaties en de inbreng van de huurdersbelangenorganisaties komen we het volgende overeen:

- Wens van alle partijen om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren.
- De partijen spreken een vrije toewijzingsruimte van 15% af.
- In 2022 onderzoeken we gezamenlijk de mogelijkheden om een casemanager extreme woonoverlast in te huren voor Stichtse Vecht.
- De wooncoach senioren wordt gecontinueerd en verbreed naar alle corporaties.
- In 2022 zal de gemeente de huisvesting van bijzondere doelgroepen ook beleggen bij commerciële verhuurders, zoals dit ook in de actualisatie van de woonvisie is vastgelegd. Er moet dan een nieuwe verdeelsleutel komen.
- In 2022 gaat de gemeente na in hoeverre de woningvoorraad aansluit bij de kwalitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte is in 2021 al in beeld gebracht.
- In 2022 blijft de afspraak van kracht dat er maximaal 30% van de vrijkomende woningen voor bijzondere doelgroepen wordt ingezet.
- Warmtevisie: als de warmtevisie - waarbij de corporaties nog niet zijn betrokken - is vastgesteld door de raad, worden de corporaties betrokken bij de uitwerking ervan in wijkuitvoeringsplannen.
- De ontwikkeltafel sociale woningbouw wordt benut om de plancapaciteit proactief te benaderen.. Hierbij zorgt de gemeente ervoor dat de corporaties betrokken worden bij de tenders van de gemeente en/of bij de externe ontwikkelaars aan tafel komen om het deel sociale huur in te vullen.
- Het huisvesten van de uitstroom MOBW verloopt nog steeds niet soepel, de gemeente en de regio blijven inzetten op een betere procedure.
- De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de huisvesting van vergunninghouders en neemt de corporaties hierin mee.
- De gemeente onderzoekt op welke wijze zij kan deelnemen aan het landelijke convenant vroegsignalering. Het gaat om de rol van de gemeente bij het signaleren van schulden, het gezamenlijk (met corporatie) uitvoeren van huisbezoek en het aanbieden van hulp.
- De gemeente gaat na hoe zij de corporaties toegang kan verschaffen tot haar gegevens in het Bevolkingsregister. Bijvoorbeeld via een verwerkersovereenkomst.
- Leefbaarheid in wijken: in 2022 willen we graag samen optrekken voor de leefbaarheid in Antilopespoor en in Breukelen Noord.
- Aandacht voor bescherming van rechten van huurders bij commerciële verhuurders.
- Corporaties worden beter betrokken bij aanbesteding buurtbemiddeling. Zij zijn mede opdrachtgever.

- De corporaties willen graag een procesafspraak met de Huurdersorganisaties in de regio maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als de corporaties vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen.
- Aanleg van elektrische laadpalen in de openbare (parkeer)ruimten. In principe realiseert de gemeente alleen op aanvraag een laadpaal maar in samenspraak met de corporaties wil de gemeente onderzoeken hoe we hier meer proactief in kunnen voorzien.
- Updaten van de dorpsvisie Breukelen (wijkvisies Breukelen Noord, Breukelen Midden en Broeckland).
- Woonwagenstandplaatsenbeleid: bespreken welke rol de corporaties hierin hebben.
- We betrekken ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad bij deze afspraken.
- De gemeente gaat met de corporaties in overleg over energie armoede.

Naar aanleiding van het manifest betaalbaar wonen in de regio Utrecht wordt in 2022 onderzocht welke mogelijkheden er zijn om conceptueel te bouwen en de bijbehorende vergunningverlening te vereenvoudigen. Je hoeft de woningen dan niet meer zelf te ontwerpen maar kiest uit een catalogus.

Aldus overeengekomen op 7 december 2021 te Maarssen.

Voor de Gemeente,

F.W.H. van Liempdt, wethouder Volkshuisvesting

[redacted]

Voor Stichting Portaal,

D.J. van der Zeep, bestuurder [redacted]

I/O

Voor Woonstichting Vecht en Omstreken,

M. Drost, directeur [redacted]

Digitaal ondertekend door Mark Drost
DN: cn=Mark Drost, o, ou=Directie Vecht en Omstreken, email=mark.drost@vechtenomstreken.nl, c=NL
Datum: 2021.12.13 15:31:41 +01'00'

[redacted]

Voor Habion,

[redacted]

P. Boerenfijn, directeur

[redacted]

Voor Woonstichting WUTA [redacted]

A. Bauer, bestuurder

Voor Huurdersraad Portaal regio Utrecht,

R. van den Boogaard [redacted]

Voor Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken

E. de Ridder [redacted]

Bijlage bij gezamenlijke Prestatieafspraken 2022 - 2024

Thema	Portaal	V&O	WUTA	Habion	Huurdersbelangen Organisaties	Gemeente
Liberalisatie en verkoop	DAEB en gedeeltelijk niet-DAEB. Verkoopdoel in 2022: 13 sociale huurwoningen en 2 vrije sectorwoningen Koopvoorrang: alle huurders in de regio Utrecht krijgen de mogelijkheid om met voorrang een huurwoning te kopen.	Volledig DAEB, nu 66 woningen met huur boven liberalisatiegrens, bij mutatie daar weer onder. Verkoopdoel: maximaal 10 woningen per jaar. Voordeel voor (eigen) huurders bij koop	Volledig DAEB m.u.v. 1 winkelpand. Geen verkoop	DAEB met uitzondering van 15 niet-DAEB woningen op Pleinzicht. Geen verkoop.	Bij voorkeur verkoop van aangebroken complexen.	

Nieuwbouw en aankoop	Nieuwbouw sociale huurwoningen: 2022: tijdelijke woningen in kader Living Lab 2023 – 2026: Kuyperstraat (26) Haarrijnweg (6) Harmonieplein (26) We werken aan een gezamenlijke visie mbt renovatie- en herontwikkeling van de Atlantische Buurt. Aankoop sociale huurwoningen: 2022: 1	Sloop/nieuwbouw sociale huurwoningen: 2022: Wilhelminastraat sloop 10, nieuwbouw 12 2022: (maximaal) 20 flexwoningen voor gemengd wonen 2022/2023: Wilhelminaweg sloop 3 nieuwbouw 3 2022/2023: Kockenest nieuwbouw 15 – 22 2022/2023: Kleine kanaalflats sloop 15 nieuwbouw circa 57 Wens om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren.	Geen bouwplannen.	Geen bouwplannen.	Een maximale inspanning wordt gevraagd van de gemeente om bestaande mogelijkheden voor bouwprojecten te activeren. Bijvoorbeeld de bouwmogelijkheid op de plek Daalse Hoek.	• De ontwikkeltafel sociale woningbouw benutten om samen naar geschikte ontwikkellocaties te zoeken voor nieuwbouw. Hierbij de 'Planmonitor wonen' inzetten. • Actualisatie parkeerbeleid: parkeernormen die aansluiten bij het autobezit van de huurders. Maatwerk per doelgroep en per locatie mogelijk maken. • Gemeente zet zich actief in om het mogelijk te maken bij sloop-nieuwbouw meerdere woningen terug te bouwen.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid, sociale huur en middenhuur	2-hurenbeleid Streefhuur: 80% van maximaal redelijk 10% toewijzen aan middeninkomens. Portaal heeft een inflatievolgend huurbeleid Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter. Vroegsignalering: bij betalingsachterstand huisuitzettingen voorkomen.	Passend toewijzen: minimaal 95%; Streefhuur: 80% van maximaal redelijk. Door aftoppen effectief slechts 72,5% van maximaal redelijk. Inflatievolgende huurverhoging Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter. Vroegsignalering: bij betalingsachterstand huisuitzettingen voorkomen. Verdeling sociale huur en midden huur: 85%/(max)15%	Passend toewijzen: 100%; Streefhuur: 75% van maximaal redelijk. Huurverhoging: inflatievolgende huurverhoging + max 1% Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter. Verdeling sociale huur en midden huur: 100% sociale huur	Habion opereert binnen de rijksregelgeving: passend toewijzen, huurbeleid		• Doelgroepenverordening opstellen. • Woonprogramma vastleggen in bestemmingsplannen. • Verwerkersovereenkomst aangaan om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude. • Nieuwe woonvisie opstellen

Huisvesting specifieke groepen • Wonen met zorg • Vergunning houders • Senioren • Bijzondere woonvormen • Urgenten en spoedzoekers	Vergunninghouders: 59 % van de taakstelling huisvesten. Uitstroom MO/BW: 59% van de taakstelling huisvesten. Voortzetten pilot Wooncoach senioren	Vergunninghouders: 38% van de taakstelling huisvesten. Uitstroom MO/BW: 38% van de taakstelling huisvesten. Nieuwbouw: meergezinswoningen wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Bij bestaande bouw wordt de mogelijkheid om 'langer zelfstandig thuis te kunnen wonen' meengenomen in nieuwe projectplannen. Aansluiten bij pilot wooncoach senioren voor eigen huurders Stichtse Vecht met inzet eigen medewerkers.	3% vergunninghouders	Het huisvesten van (kwetsbare) ouderen is en blijft de doelstelling van Habion.	Huurdersbelangen organisaties participeren in het overleg met andere betrokken partijen omtrent de (maatschappelijke) begeleiding, die noodzakelijk is n.a.v. de gewijzigde taakstelling van het aantal te huisvesten huurders i.h.k.v. de MOBW en vergunninghouders.	• Pilot wooncoach senioren: voortzetten en verbreden. • Vanaf 2022 is de gemeente verantwoordelijk voor zowel de uitstroom BW (ca 10 personen per jaar) als de instroom (ca. 15 personen per jaar). De corporaties aanhaken op het nieuwe regioconvenant. Toewerken naar een glad verloop uitstroom MOBW. • Gezamenlijk in 2022 aan de slag met thema inclusie "Stichtse Vecht voor iedereen" • Gezamenlijk een uitvoeringsprogramma bij de woonzorgvisie opstellen Een demarcatielijst opstellen tussen WMO en woningbouwcorporaties. • Gezamenlijk optrekken in woonwagenstandplaatsen beleid. • In regionaal verband de mogelijke acties voor huisvesting bijzondere doelgroepen mede oppakken

Kwaliteit en duurzaamheid	Energie-index 1,40 in 2022; CO2 neutraal in 2050 Aanhaken bij wijkwarmteplannen van gemeente. De energiebox blijven aanbieden. 2022: start renovatie 48 woningen Huygens/Visserstraat eo.	Energie-index 1,40 in 2023, CO2 neutraal in 2050. Renovatie en verduurzaming circa 165 woningen, mits minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met ons renovatievoorstel Komende twee jaar worden 60 woningen per jaar complexgewijs voorzien van zonnepanelen. De energiebox en adviesgesprek blijven aanbieden aan huurders.	Herijking alle Energie-labels. Herijking en uitwerking verduurzamingsplannen.	Minimaal label B, 't Kampje is na renovatie van label D naar label B gegaan, er zijn zonnepanelen op het dak geplaatst. In 2020 heeft Habion de Green Deal duurzame zorg getekend.		• Advies aan corporaties: inzetten op no regret maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. • Woonvisie: bij nieuwbouw is NOM het uitgangspunt. • Warmtevisie/ warmteplannen van de gemeente (gericht op CO2 neutraal) met concrete wijkgerichte oplossingen en financiële consequenties. Bij de warmtevisie en met name de lokale uitwerking worden de corporaties en de huurdersorganisaties betrokken. Zij verwachten een duidelijke regie van de gemeente. Eindresultaat is een voor alle partijen duidelijke roadmap. • In de Omgevingsvisie wordt opgenomen dat in de komende 10 jaar 25% van de woningen van het aardgas af moet. • Energiebox loopt door. • Partijen krijgen inzicht in de financiële (on)mogelijkheden en risico's van de gemeente in het realiseren van de warmtevisie.

Leefbaarheid en Veiligheid	Extra inzet en acties om de leefbaarheid op het Antilopespoor te verbeteren. Medefinancier van Buurtbemiddeling Gewenst: gezamenlijk casemanager extreme woonoverlast inzetten	Bijdrage: circa € 50 per woning gericht op schoon, heel en veilig. Ook voor participatie, extra schoonmaak en groenonderhoud. Extra inzet en acties om de leefbaarheid in Breukelen Noord te verbeteren. Medefinancier van Buurtbemiddeling. Gewenst: gezamenlijk casemanager extreme woonoverlast inzetten	Groenonderhoud van gemeenschappelijke borders.	Habion zorgt voor goede toegankelijkheid en brandveiligheid van haar woningen en woonzorgcentra. Habion ondersteunt in de kern Loenen de ontwikkeling van een levendige woongemeenschap		• Gezamenlijke wijkaanpak in Breukelen Noord en Antilopespoor. Verbinding met Gebiedsgericht werken herstellen. • Buurtbemiddeling voortzetten • Inzet casemanager extreme woonoverlast
Financiële onderbouwing	Prestatieafspraken 2022 passen binnen financiële mogelijkheden.	Prestatieafspraken 2022 passen binnen financiële mogelijkheden. Door stijgende lasten moeten strategische keuzes gemaakt worden. Zowel huren laag houden,	Financieel gezond	Financieel gezond	Lobby afschaffing verhuurdersheffing	In regio U16 verband wordt de investeringsruimte van de corporaties in beeld gebracht. Vanuit de regio U16 wordt een lobby gevoerd voor afschaffing van de verhuurdersheffing voor corporaties.

		200 extra woningen bouwen, huisvesten speciale doelgroepen en alle woningen CO2 neutraal in 2050 is niet mogelijk.				