

Meerjarige Prestatieafspraken 2025 - 2030
gemeente Stichtse Vecht – Woningstichting WUTA

Inleiding

De Gemeente Stichtse Vecht en Woningstichting Wuta werken met elkaar samen om de huurders en toekomstige huurders in Nigtevecht zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. De Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht is daarvoor het vertrekpunt. De visie is een uitnodiging voor alle partijen in de gemeente om samen aan de slag te gaan: samen voor een woningmarkt waar mensen hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen vervullen en het wonen in de kernen van de gemeente Stichtse Vecht fijn en toegankelijk is voor alle inwoners.

Een belangrijk onderdeel van het woonbeleid in de gemeente Stichtse Vecht is de sociale huursector. Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht hun bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid kenbaar te maken. Op basis daarvan kunnen partijen prestatieafspraken maken. We hebben gekozen voor meerjarige afspraken voor de periode tot en met 2030.

Samenwerking

Gemeente en Wuta kennen een traditie van onderling vertrouwen en samenwerking. De komende jaren zetten we dit voort en verbeteren of verbreden we dat waar gewenst. Uitgangspunten voor de samenwerking zijn onder andere:

- Vertrouwen;
- Openheid, goede communicatie, transparantie;
- Praktische manier van werken;
- Wederkerigheid: wederzijdse inspanningen die leiden tot de beste resultaten;
- Stevig en professioneel op de inhoud, zacht en respectvol op de persoon.

De praktische manier van werken geven we invulling door:

- Korte lijnen, elkaar weten te vinden wanneer nodig;
- Wuta is als agenda lid aangesloten bij het reguliere Ambtelijk Overleg met de overige corporaties. Indien nuttig voor Wuta en/of de gemeente is Wuta aanwezig bij het overleg. Dit wordt vooraf gemeld;
- Wuta is als agenda lid aangesloten bij het reguliere Bestuurlijk Overleg. Indien nuttig voor Wuta en/of de gemeente is Wuta aanwezig bij het overleg. Dit wordt vooraf gemeld. Dit kan met name aan de orde zijn bij de huisvesting van statushouders en de nieuwbouwopgave.

Beschikbaarheid

We nemen de regionale Woondeal, de Woonvisie, de Woonzorgvisie en de Omgevingsvisie als basis voor de gemeentelijke woningbouwopgave. Om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte is in Stichtse Vecht tot 2040 een toevoeging van circa 3.700 woningen noodzakelijk. In lijn met de Woondeal streeft Gemeente Stichtse Vecht naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad van de gemeente. Voor het nieuwbouwprogramma in Nigtevecht betekent dit dat minimaal 30% in de sociale huursector gerealiseerd moet worden en 45 % in het middensegment (welke zowel uit middendure huur en betaalbare koop bestaat).

Ook willen we de bestaande woningvoorraad beter geschikt maken voor veranderingen op de woningmarkt en huishoudenssamenstelling. Partijen zien de grote urgentie van het beschikbaar stellen van voldoende sociale huurwoningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder regulier woningzoekenden (met name jongeren/starters) en de aandachtsgroepen.

We spreken het volgende af:

1. Wuta is en blijft staan voor 100% sociale huur in haar voorraad. Doel is dat dit zo blijft mits zij zich dit financieel kan veroorloven in het kader van haar nieuwbouwwens (zie afspraak 2). Partijen spreken af dat het aantal sociale huurwoningen in Nigtevecht niet afneemt.
2. Het is de wens van Wuta nieuwe woningen toe te voegen aan de voorraad in Nigtevecht, ondanks de beperkte grootte van het dorp. Deze wens past binnen de gedachte van de Woonvisie en is maatwerk met oog op de lokale schaal en ruimtelijke mogelijkheden. Gemeente en Wuta starten in 2025 een gezamenlijke verkenning naar nieuwbouwmogelijkheden, met als doel maatwerkafspraken te maken in 2026. Volgens de

Woondeal 2022 – 2030 moet Stichtse Vecht tot 2030 minimaal 3323 woningen toevoegen. Hiervan moet 1/3 door de corporaties gerealiseerd worden (conform het Nationaal programma wonen). Dat komt neer op 1108 woningen, waarvan 1/6 middenhuur (MH) en 5/6 sociale huur (SH) moet zijn. Dat is respectievelijk 185 MH en 923 SH. Met een verdeelsleutel op basis van het woningbezit wordt dit over de 3 corporaties verdeeld. De verdeelsleutel is 58% voor Portaal, 39% voor V&O en 3% voor WUTA. Dat betekent voor WUTA een toevoeging van 28 SH en 5 MH. De corporatie en de gemeente nemen dit hier op als concreet en richtinggevend streven want er zijn veel uitdagingen waar partijen zelf geen invloed op hebben om dit te realiseren, zoals bijvoorbeeld Netcongestie, stikstof en stijgende bouwkosten.

3. Wuta verkent de mogelijkheden van transformatie van de voorraad zodat deze beter inspeelt op de toekomstige behoefte van kleinere huishoudens, starters en ouderen (bijvoorbeeld door een gedifferentieerd aanbod van appartementen). Vanwege de goede conditie van de woonvoorraad van Wuta is sloop/nieuwbouw niet aan de orde. Wel kan bij eventuele nieuwbouw rekening gehouden worden met deze toekomstige behoefte. Huisvesting van zorgbehoevende ouderen ligt minder voor de hand vanwege de afstand tot zorginstellingen en zorg hulpverlening.

Betaalbaarheid

Partijen zijn het erover eens dat sociale huisvesting in Stichtse Vecht betaalbaar, bereikbaar en beschikbaar moet zijn voor de EU-doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 49.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 (prijspeil 2025). Als het gaat om betaalbaarheid is het goed om integraal naar woonlasten te kijken. Dit betekent dat er niet alleen naar de huurprijs wordt gekeken, maar ook naar kostenposten als energie en overige lasten.

We spreken het volgende af:

1. Wuta streeft naar een evenwichtige slaagkans voor de verschillende doel- en inkomensgroepen. Wuta legt dit vast in haar nieuwe huurbeleid.
2. Wuta streeft in haar huurbeleid naar maximaal 75% van maximaal redelijke huur.
3. Wuta conformeert zich aan de geldende regels met betrekking tot passend toewijzen.
4. Wuta richt zich in haar huurbeleid en overige maatregelen (bijvoorbeeld voor duurzaamheid) op het zoveel mogelijk beperken van de gemiddelde woonlasten.
5. Partijen komen overeen dat Wuta een vrije toewijzingsruimte heeft van maximaal 15% van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken, zodat maatwerk in wijken en buurten kan worden toegepast.

Duurzaamheid

We willen dat de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig is. Wat betreft verduurzaming streven we naar aardgasvrij in 2050. Dan worden duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt en is de gemeente Stichtse Vecht zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffenstromen. Dat betekent dat de woningen goed geïsoleerd en energiezuinig zijn, niet meer afhankelijk van aardgas zijn en worden verwarmd met hernieuwbare energie. Dat proces zal stap-voor-stap gaan. Uitgangspunt van de gemeente is: vóór 2030 geen verplicht aardgasvrije wijken. Wuta heeft haar ambities vastgelegd in het Beleidskader Duurzaamheid (2021). Kort samengevat:



We spreken het volgende af:

1. Wuta handelt conform de Nationale Prestatieafspraken en het Meerjarenonderhoud en Verduurzamingsplan van Wuta.. Wuta heeft op dit moment de ambitie om conform Meerjarenonderhoud en Verduurzamingsplan van Wuta woningen individueel te verduurzamen en te verwarmen middels hybride/full electric warmtepompen. Een collectief warmtesysteem ligt niet voor de hand maar de gemeente houdt de mogelijkheid open om in de toekomst in gesprek te gaan over een collectief warmtesysteem.
2. Partijen zetten in op reductie van de warmtevraag. Wuta beperkt de warmtevraag door de woningen te isoleren naar minimaal Standaard en zo nodig Streefwaarden om aan te sluiten op de warmtetransitie.
3. In de komende jaren investeert Wuta in warmtepompen, zonnepanelen, elektrisch koken, vloer- en dakisolatie.
4. Wuta investeert in verduurzaming van woningen met D- en E-labels naar minimaal C conform het Meerjarenonderhoud en Verduurzamingsplan van Wuta.
5. De gemeente voert de regie op de Warmtetransitie via het Programma Warmte en op klimaatadaptatie.
6. We zetten de samenwerking op het gebied van klimaatadaptatie voort.
7. Wuta heeft de intentie om voor zover dat voor haar nuttig is het convenant Duurzaam Bouwen als inspiratiebron te gebruiken.
8. Wuta zet conform de Nationale Prestatieafspraken in op het terugdringen van eventuele schimmel- en vochtproblematiek in haar woningen.
9. De gemeente zorgt voor een duidelijk aanspreekpunt voor onderwerpen als warmtetransitie, isolatie en klimaatadaptatie met als doel snel te kunnen overleggen en afstemmen indien nodig en van elkaar te kunnen leren.

Leefbaarheid

Partijen willen dat de kern aantrekkelijk blijft, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar, dat iedereen mee kan doen en elkaar kan helpen (inclusieve samenleving, 'samenredzaamheid'): dat de woonomgeving leefbaar is.

Het Integraal Veiligheidsplan 2023-2026 bevat ambities en doelstellingen waarmee de gemeente regie voert. In de Woningwet is opgenomen dat activiteiten van corporaties op het gebied van leefbaarheid betrekking moeten hebben op schoon, heel en veilig. Samen streven we naar gemengde wijken met een evenwichtige differentiatie van woningen en zorgen we voor voldoende ontmoetingsruimten waar alle inwoners zich welkom voelen.

We spreken het volgende af:

1. Samen streven we naar een schone, hele, veilige en groene leefomgeving.

2. Wuta werkt actief mee aan gemengde buurten, binnen de mogelijkheden die zij op de schaal van Nigtevecht en haar bezit heeft.
3. De gemeente zorgt voor regie, commitment en goed functionerende sociale wijkteams, buurtteams en welzijnswerk.
4. De gemeente stelt het leefbaarheidsbudget beschikbaar voor sociale initiatieven van bewoners. Wuta sluit daarbij aan binnen de mogelijkheden die zij heeft.
5. De gemeente en Wuta zorgen voor een getekend convenant Woonfraude (gegevensuitwisseling). Prioriteit ligt bij voorkomen woonfraude en criminaliteit.

Wonen en zorg, aandachtsgroepen

We willen dat al onze inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in de gemeente kunnen blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern eventueel met de juiste steun. Hierbij staan de wensen en mogelijkheden van de inwoners centraal. We werken aan het langer thuis kunnen wonen als de zorgbehoefte toeneemt. Maar daarnaast realiseren we ook een breder palet van woonvormen voor onze inwoners.

We spreken het volgende af:

1. Met het oog op de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en de leefbaarheid streeft Wuta naar toewijzing van 30% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen (, vergunninghouders, urgenten, uitstroom MOBW en andere bijzondere aandachtsgroepen) binnen een wijk, buurt of complex. Van deze 30% wordt 40% toegewezen aan statushouders. De toewijzing van de bijzondere doelgroepen wordt gemonitord.
2. Wuta stimuleert de beschikbaarheid van een breed pallet van woningen ook voor senioren. In verband met de afstand tot zorg- en GGZ-instellingen ligt het niet voor de hand actief in te zetten op huisvesting voor senioren met zorgbehoefte of voor mensen met een beperking of GGZ-behoefte.
3. Wuta is bereid om 3% van de aan de gemeente gekoppelde statushouders te huisvesten. Dit is gelijk aan het aandeel van Wuta in de voorraad corporatiewoningen in de gemeente. Hierbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met beperkt aantal mutaties van Wuta per jaar.
4. Samen brengen we vraag en aanbod van diverse woonvormen scherper in beeld.
5. De gemeente maakt een lange termijnvisie voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Wuta bepaalt mogelijkheden voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen, rekening houdend met de schaal van Nigtevecht en het beperkte bezit van Wuta.
6. Wuta zet met name in op huisvesting van 1- en 2-persoonshuishoudens.
7. Wuta is bereid de mogelijkheden van flexwoningen, woningdelen en woningsplitsing nader te verkennen.