

Datum: 8 juli 2025

Onze referentie DIR/MD/fdk

Betreft: **samenwerken aan een thuis in het dorp**

Beste dames en heren,

Hierbij ontvangt u ons kort jaarverslag over 2024. Hierin staan interessante cijfers over de sociale huurmarkt in onze gemeente en de inzet van Woningstichting Vecht en Omstreken. Graag nemen we u mee in onze opgaven en ambities om goed wonen in Stichtse Vecht voor iedereen betaalbaar en beschikbaar te maken en houden. We vertellen ook wat wij daarvoor nodig hebben en hoe we elkaar daarin kunnen helpen.

Toekomstbestendigheid van de dorpen

De gemeente Stichtse Vecht bestaat uit een aantal mooie dorpen met elk een heel eigen karakter. De druk op de (sociale) woningmarkt is hoog. Dat komt door meerdere factoren, zoals:

- Een tekort aan betaalbare woningen.
- Meer oudere mensen (vergrijzing) die langer zelfstandig wonen, waardoor doorstroom afneemt.
- Het type woningen sluit niet aan op de vraag.
- Steeds meer woningen nodig voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Vooraf jongvolwassenen tussen 20 en 35 jaar kunnen geen woning vinden in de dorpen. Zij vertrekken naar de steden. Daardoor is het aantal ouderen in de dorpen relatief hoog. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid. We missen deze jongvolwassenen als werknemers en actieve leden om voorzieningen (zoals horeca, winkels, sportclubs) in stand te houden. Een deel van de oplossing zit in meer betaalbare woningen bouwen in alle dorpen en zorgen voor betere doorstroming.

Woningstichting Vecht en Omstreken zet zich daar graag voor in. Een goede afstemming en samenwerking met de gemeente is daarvoor essentieel.

Meer woningen bouwen

We willen graag meer betaalbare woningen bouwen. Waarom lukt dat nog onvoldoende? In de eerste plaats hebben we te weinig bouwlocaties. En waar wel bouwgrond beschikbaar is, wordt hiervoor een commerciële prijs gevraagd. Woningcorporaties maken met een sociale grondprijs al verlies op de nieuwbouw van een woning. Een commerciële grondprijs maakt dat verlies nog groter. Een actief gemeentelijk grondbeleid met een specifieke rol voor woningcorporaties is nodig. En behoud van de huidige Woonvisie met de eis voor minimaal 30% sociale huur via woningcorporaties bij nieuwbouw.

Als we een nieuwbouwproject voorbereiden, hebben we daarvoor inzet en samenwerking nodig vanuit de gemeente. De wettelijke procedures duren lang. Een praktisch ingestelde gemeente met voldoende capaciteit en kwaliteit helpt ons om de procedures voortvarend aan te pakken en doorlooptijden zo kort mogelijk te houden. Door samen te kijken naar geschikte locaties en samen op te trekken in de voorbereiding, kunnen we meer woningen bouwen in de gemeente Stichtse Vecht.

Flexibiliteit in toewijzing

Als we onze sociale huurwoningen flexibel toewijzen, kunnen we meer sturen op een gebalanceerde mix van inwoners in de dorpen. In een ideale situatie wonen jongeren en ouderen, bewoners met een uitkering en bewoners met een middeninkomen, vragers en dragers, bij elkaar in de straat. Er is sociaal maatschappelijk werk om bewoners met elkaar te verbinden en te ondersteunen. De sociale cohesie neemt toe. Tuinen en galerijen worden beter verzorgd. Bewoners helpen elkaar en kijken naar elkaar om.

Bij de toewijzing willen we voor elk dorp en voor elk bouwproject de best passende samenstelling van bewoners inzetten. Daarvoor is een grote mate van flexibiliteit in de toewijzing nodig. En die wordt vastgelegd in de gemeentelijke verordening of door het college (bij nieuwbouw).

Wat vragen we concreet van de gemeente Stichtse Vecht?

- Behoud van de Woonvisie met minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw via woningcorporaties.
- Actief grondbeleid met focus op meer bouwlocaties (knooppunt Breukelen) en betaalbare grond voor sociale huur.
- Flexibiliteit in woningtoewijzing voor balans tussen vragers en dragers in de dorpen.
- Voor elke dorpskern een toekomstvisie met daarin voldoende ruimte voor nieuwbouw.
- Stabiel en zichtbaar sociaal maatschappelijk veld (politie, jeugdzorg, Kwadraad, MOmenz, TIM, etc.).
- Politieke en ambtelijke professionaliteit en koersvastheid bij de gemeente als basis voor een goede samenwerking.

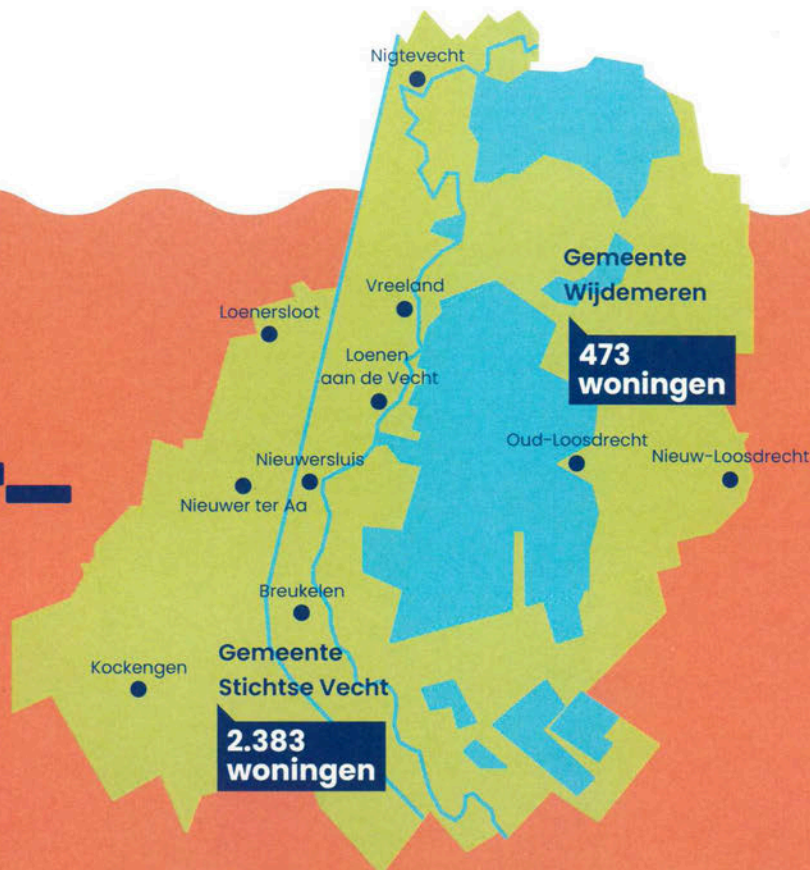
We geven graag meer inzicht in onze opgaven en uitdagingen. En we kijken uit naar een vruchtbare samenwerking met een gemeente die fijn wonen van haar inwoners als prioriteit ziet. Heeft u hierover vragen of wilt u reageren? U bent welkom voor een kop koffie en een goed gesprek.

Met vriendelijke groet,

Woningstichting Vecht en Omstreken

Mark Drost, directeur-bestuurder
Sjoerd van der Es, manager Wonen
Nando Koster, manager Vastgoed
Sander de Ruijter, manager Financiën

2024 kort jaar- verslag



Oplevering 57 appartementen

In Breukelen leverden we duurzame, nieuwe appartementen op aan enthousiaste bewoners.



Renovatie 32 woningen

Een intensief project voor ons en onze bewoners in Vreeland met als resultaat duurzame en comfortabele woningen.



Eerste paal 25 appartementen

Omwonenden zijn betrokken bij het ontwerpproces voor de nieuwbouw in het hart van Kockengen.



Herstel woonboerderij De Poel

We schrokken enorm van een brand in Breukelen, gelukkig waren alle bewoners veilig.

woningstichting vecht en omstreken

Wij bieden huurders en woningzoekenden een thuis in het dorp. We zetten ons in voor voldoende betaalbare en duurzame huurwoningen met tevreden huurders. Dat doen we vanuit onze kernwaarden: verbindend, betrokken en sterk.

Verbindend – We gaan met elkaar in gesprek, intern en extern. We versterken elkaar en stellen samen prioriteiten. Daarbij managen we verwachtingen door heldere communicatie.

waar gaat uw huur naartoe?

De gemiddelde huurinkomsten per woning zijn € 635.
Dit geven we uit aan:

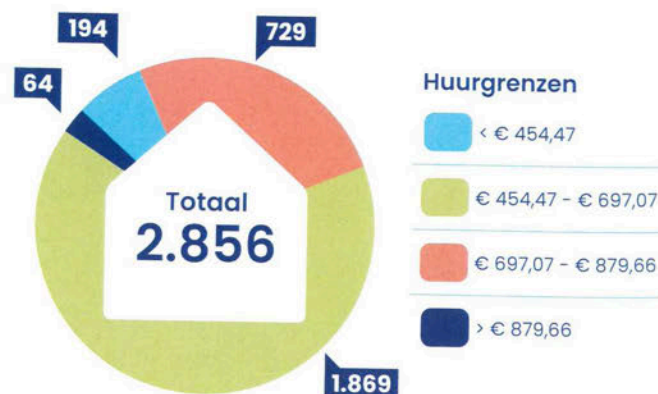
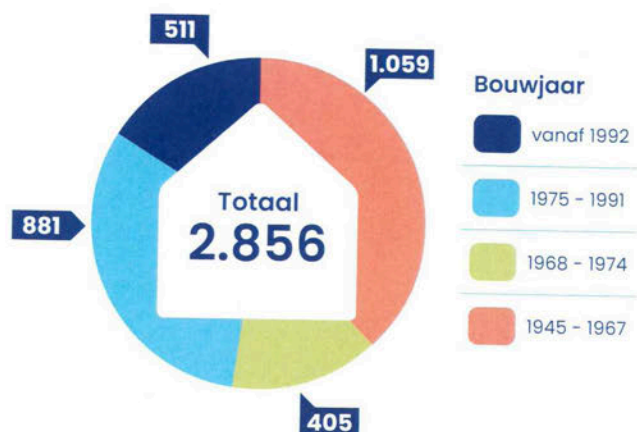
-  Rente en aflossing op leningen. Deze leningen zijn afgesloten om te investeren in nieuwe en bestaande woningen
-  Organisatiekosten zoals salarissen en kantoorkosten
-  Uitgaven aan woningonderhoud en leefbaarheid
-  Belastingen en heffingen

Daarnaast zijn er nog uitgaven waarvoor we geld moeten lenen:

-  Investerings voor woningverbetering en nieuwbouw
-  Uitgaven aan woningonderhoud



Aantal woningen



Betrokken – We zijn oprecht geïnteresseerd in de ander. We nemen anderen serieus, luisteren en nemen eigenaarschap. We denken vanuit de huurder.

Sterk – De omgeving verandert voortdurend en wij veranderen mee. We pakken uitdagingen proactief aan. We gaan voor het beste resultaat.



Superburen

Wat hebben wij toch leuke huurders! Iedereen doet zijn best om fijn te wonen met elkaar. Dat maakt ons werk nou zo leuk :)



Huurders- tevredenheid 8 en hoger

We hebben veel aandacht voor de tevredenheid van onze huurders. In 2024 kregen we op diverse punten gemiddeld een 8 of hoger.



Onze volledige jaarstukken, nieuws & achtergronden leest u op www.vechtenomstreken.nl
Daar kunt u zich ook aanmelden voor onze nieuwsbrief of het huurdersportaal.

Beschikbaarheid



Nieuwe verhuringen

Ruim 6% van onze woningen kreeg een nieuwe huurder. De nieuwe huurder stond gemiddeld 12 jaar ingeschreven bij WoningNet.

Nieuwe verhuringen

1. Urgent	7
2. Statushouder	14
3. Bijzondere doelgroep	27
4. Van Groot naar Beter	17
5. Woningruil	1
6. Normaal	115
Totaal	181

Legenda

1. Woningzoekenden met urgentieverklaring
2. Woningzoekenden met verblijfsvergunning (taakstelling via gemeente)
3. Huurders uit sloopwoningen en uitstromers uit maatschappelijke opvang/beschermde wonen (MOBW, taakstelling via gemeente)
4. Voorrangsregeling
5. Huurders vonden zelf een ruilpartner (bij een andere verhuurder)
6. Alle overige woningzoekenden die een huurwoning vonden in 2024

Betaalbaarheid



Gemiddelde huurprijs

De wettelijk vastgestelde maximale huurprijs voor een sociale huurwoning in 2024 was € 879,66 per maand.



Huur/markthuur

Van alle woningen die we in 2024 verhuurden was de huurprijs gem. 60,2% van de maximale huurprijs. We verlagen de huren passend bij het inkomen van de huurder.



Gemiddelde huurverhoging

In 2024 verhoogden we de huren gemiddeld met 5,3%. Dit was nodig vanwege stijgende kosten voor onderhoud en verbetering van onze woningen.

Duurzaamheid



Gemiddelde energielabel

In 2024 hebben we 34 woningen met EFG-label verbeterd naar minimaal label A. Onze woningen hebben gemiddeld label B.



Woningen verduurzaamd

We verduurzaamden woningen door dubbelglas, tochtstrips, vloer-, spouw-, of dakisolatie aanbrengen.



Woningen met panelen

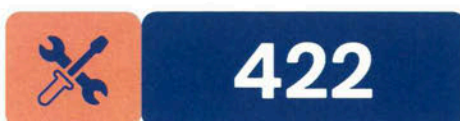
40% van onze woningen heeft zonnepanelen op het dak.

Onderhoud en renovatie



Reparaties uitgevoerd

Onze vaste aannemers voerden gemiddeld meer dan tien reparaties uit per werkdag.



Badkamers, keukens, toiletten

In 2024 vervingen wij 144 toiletten, 138 badkamers en 140 keukens.



Woningen gevelonderhoud

Onze vaste onderhoudspartner heeft geschilderd en voegwerkonderhoud uitgevoerd volgens onze onderhoudsplanning.