

# Bod jaarafspraken 2021 gemeente Stichtse Vecht

## Woningstichting Vecht en Omstreken



*Vastgesteld door directeur-bestuurder M. Drost,  
goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, op 2 juni 2020.*

## Inhoud

1. Inleiding
  - 1.1. Ambities en doelen Vecht en Omstreken
  - 1.2. Samenwerkingsafspraken
  - 1.3. Wettelijk kader
  - 1.4. Leeswijzer bod
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
  - 2.1. Inleiding
  - 2.2. Nieuwbouw
  - 2.3. Verkoop
  - 2.4. Huurbeleid
  - 2.5. Vroegsignalering
  - 2.6. Woningtoewijzing
3. Kwaliteit en duurzaamheid
  - 3.1. Inleiding
  - 3.2. Kwaliteit
  - 3.3. Verduurzamen woningvoorraad
  - 3.4. Duurzaamheid en betaalbaarheid
4. Wonen met welzijn en zorg
  - 4.1. Inleiding
  - 4.2. Naar een geschikte(re) woningvoorraad
  - 4.3. Huisvesting urgente doelgroepen
5. Leefbaarheid en veiligheid
  - 5.1. Inleiding
  - 5.2. Schoon, heel en veilig
  - 5.3. Samenwerken voor prettig wonen
6. Financiën
  - 6.1. Inleiding
  - 6.2. Ratio's

# 1. Inleiding

## 1.1 Ambities en doelen Vecht en Omstreken

De prestatieafspraken 2020 voor de gemeente Stichtse Vecht en de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022 vormen de belangrijkste onderleggers voor ons bod. Deze onderleggers zijn voor ons gekoppeld aan onze Route '23, Duurzame vastgoedstrategie 2019-2040, meerjarenonderhoudsbegroting en ons huurbeleid.

Onze missie voor de periode 2018-2023 is als volgt:

*Goed wonen is voor Vecht en Omstreken meer dan een goede woning voor mensen met een klein inkomen. Wij weten wat er speelt in de regio en bij onze klanten en zoeken met onze partners voortdurend naar oplossingen om prettig wonen mogelijk te maken. Daarbij sturen wij de komende jaren vooral op betaalbaarheid en duurzaamheid".*

Dit is onze volkshuisvestelijke focus:

- We voelen ons verantwoordelijk voor de volkshuisvesting in de kernen Breukelen, Loenen aan de Vecht, Loosdrecht, Nigtevecht en Vreeland. We breiden onze verantwoordelijkheid graag uit naar Kockengen.
- We zetten in op een duurzame en betaalbare woningvoorraad.
- We zijn er hoofdzakelijk voor de sociale doelgroep; huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal € 39.055,- (prijspeil 2020).
- We zijn er voor een brede doelgroep: jong en oud, met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte of zelfredzaam. Onze woningportefeuille dient daarbij aan te blijven sluiten.
- We voelen ons medeverantwoordelijk voor de vitaliteit van de kernen. Een balans in de leeftijdsopbouw van de huurders, een goed voorzieningenniveau en sociale cohesie vinden we belangrijk en stimuleren we waar dat past.

## 1.2 Samenwerken

Om ons goed op bovenstaande thema's te kunnen focussen en een stevige bijdrage te kunnen leveren aan de opgave zoals neergelegd in de gemeentelijke Woonvisie 2017-2022, die is geactualiseerd in 2019, heeft Vecht en Omstreken de gemeente Stichtse Vecht nodig in een faciliterende en initiërende rol. Daarnaast worden onze huurders in het maken van de prestatieafspraken vertegenwoordigd door de HuurdersBelangenOrganisatie Vecht en Omstreken (HBO). We vinden het daarom belangrijk voor 2021 samenwerkingsafspraken vast te leggen op de volgende thema's:

1. Afspraken voor korte en lange termijn: de geactualiseerde woonvisie is wat ons betreft een mooi kader voor langere termijn prestatieafspraken. Wat ons betreft maken we dit jaar concrete afspraken voor 2021 en leggen we kaderafspraken vast voor de periode tot 2022 (einde looptijd woonvisie).
2. Periodiek evalueren: we vinden het erg belangrijk om de voortgang op de afspraken periodiek te bespreken. Ons voorstel: eind 1<sup>e</sup> kwartaal en eind 2<sup>e</sup> kwartaal bespreken we de voortgang ambtelijk (met huurdersorganisaties), eind 2<sup>e</sup> kwartaal ook bestuurlijk. Evalueren doen we op basis van een SMART overzicht waarin de afspraken staan, met een stoplichtmodel per afspraak (groen=voltooid, oranje=wordt aan gewerkt, nog niet gehaald, rood=niet gehaald en/of nog niet mee begonnen).
3. Ontwikkelingstafel sociale huur: eens per kwartaal vindt de ontwikkelingstafel plaats, organisatie rouleert, huurdersorganisaties worden eens per jaar uitgenodigd.
4. Rol huurdersorganisaties: naast de prestaties van de corporaties en de gemeente past het wat ons betreft als wordt vastgelegd wat per thema de huurdersorganisaties

bijdragen. Dat kan passief (o.a. meedenken met beleid) en actief (o.a. achterban raadplegen, bijeenkomsten organiseren) zijn.

Zo kunnen we de prestatieafspraken en onze samenwerking verder ontwikkelen: naar wederkerig, concreet, in verbinding met huurders en resultaatgericht.

### **1.3 Wettelijk kader**

In december 2019 zijn door de gemeente Stichtse Vecht, Woningstichting WUTA, Woningstichting Kockengen, Portaal, de Huurdersraad van Portaal en Vecht en Omstreken de prestatieafspraken 2020 ondertekend. Een constructief proces, waarin alle partners volwaardig betrokken zijn geweest. De afspraken zijn gebaseerd op de beleids- en jaarplannen van de drie corporaties, de beleidsprioriteiten en geplande activiteiten van de corporaties in 2020 (het bod) en de Woonvisie. We hebben jaarafspraken gemaakt met alle partijen voor 2020.

Naast de prestatieafspraken Stichtse Vecht 2020 is elke corporatie verplicht jaarlijks voor 1 juli een overzicht of activiteitenprogramma op te stellen voor het eerstvolgende jaar. Dit gebeurt in overleg met de huurdersorganisatie. Daarnaast verstrekt de corporatie aan de gemeente en aan de huurdersorganisatie hun borgingsinformatie en verdere financiële gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie.

In het overzicht komen de volgende onderdelen naar voren:

- Voorgenomen activiteiten tot bouwen of kopen van woongelegenheden.
- Voorgenomen activiteiten tot bouwen, verwerven en verhuren van gebouwen met maatschappelijke functies.
- Voorgenomen activiteiten voor leefbaarheid.
- Voorgenomen activiteiten over de woningvoorraad, uitgewerkt naar kernen. Welke woningen met een huur boven de liberalisatiegrens uitkomen door huurstijging.
- Voorgenomen activiteiten ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad.
- Voorgenomen activiteiten ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad.

### **1.4 Leeswijzer bod**

Ons voorstel is opgebouwd op basis van de thema's van de prestatieafspraken 2020 en de Woonvisie 2017-2022. In hoofdstuk 2 behandelen we Betaalbaarheid en Beschikbaarheid, in hoofdstuk 3 Kwaliteit en Duurzaamheid, in hoofdstuk 4 Wonen met Welzijn en Zorg en in hoofdstuk 5 Leefbaarheid. In Hoofdstuk 6 volgt tot slot de financiële paragraaf. Per thema maken we onderscheid tussen onze activiteiten voor 2021, een doorkijk naar 2022 en geven we aan wat we van de gemeente Stichtse Vecht nodig hebben om de opgaven waar te maken.

## 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### 2.1 Inleiding

Vecht en Omstreken streeft naar een betaalbare, diverse woningvoorraad voor de verschillende doelgroepen, waarbij de prijs van de woning past bij de kwaliteit. We richten ons op de inkomensdoelgroep tot € 39.055,- (prijspeil 2020). We maken hierbinnen onderscheid tussen de primaire doelgroep (huurtoeslag gerechtigd, passend toewijzen) en de secundaire doelgroep. De externe ontwikkelingen en wet- en regelgeving onderschrijven deze focus. Hier stemmen we onze strategie gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid af. Betaalbaarheid en beschikbaarheid specificeren we in ons bod tot nieuwbouw, verkoop, huurbeleid, vroegsignalering en woningtoewijzing.

### 2.2 Nieuwbouw

In de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022 is vastgelegd dat er in de komende vier jaar minimaal 750 sociale huurwoningen dienen te worden toegevoegd. Deze ambitie juichen we toe. Uit ons eigen onderzoek komt naar voren dat tot 2030 minimaal 200 extra sociale huurwoningen nodig zijn in onze hoofdkernen Breukelen, Loenen, Nigtevecht en Vreeland. We voegen graag meergezinswoningen (gelaagde bouw) met lift toe, geschikt voor kleinere huishoudens en lang wonen geschikt (voor jong en oud).

Vecht en Omstreken heeft voor 2020 en 2021 nieuwbouw gepland. Voor net daarna zijn er een beperkt aantal mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor de periode 2019-2030 hebben we fors meer nieuwbouw begroot dan dat er we op dit moment harde en zachte nieuwbouwplannen hebben. We acteren proactief op mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren of turnkey over te nemen. Zolang er niet gebouwd kan worden buiten de rode contouren, kiest Vecht en Omstreken voor verdichting. Dit houdt vooral in dat we na sloop meer woningen terugbouwen.

Onderstaand een overzicht van de harde (en zachte) plannen tot en met 2022:

#### *Nieuwbouwprojecten (hard en zacht)*

Project	2020	2021	2022 en 2023
Breukelen Wilhelminastraat		-10 +12	
Breukelen Domineeslaantje	8		
Kleine kanaalflats Breukelen			-15 +50

De verwachting is dat een deel van de uitvoering van de kanaalflatjes ook in 2023 doorloopt.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2022 en 2023:

- Continueren ontwikkelingstafel sociale huur.
- Continueren acquisitie nieuwbouwprojecten.
- Onderzoek sloop/nieuwbouw complexen om voorraad te vernieuwen, toekomstbestendige woonproducten terug te bouwen en te verdichten.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Overnemen programmatische kaders woonvisie in bestemmingsplannen.
- Differentiatie nieuwbouw vast onderdeel anterieure overeenkomst.
- Handhaven 30% sociale huur afspraak met ontwikkelaars nieuwbouwprojecten; inzet op turnkey afnemen door corporaties.
- Bij turkey overeenkomsten afspraken over de maximale prijs per woning waarbij het voor de corporatie haalbaar moet zijn een sociale huurwoning te realiseren.
- Samen op zoek gaan naar geschikte inbreidingslocaties voor nieuwbouw.
- Medewerking om na sloop meer woningen te kunnen terugbouwen.
- Onderzoek of en waar er kansen liggen om de rode contouren op te rekken.
- Opstellen afwegingskader nieuwbouw per kern en wijk, gericht op gemengde wijken, leefbaarheid, duurzaamheid, volkshuisvesting en verdichting.
- Grondposities voor nieuwbouw sociale huur en creativiteit bij mogelijke transformatielocaties binnen de kernen (leegstaand maatschappelijk vastgoed, bedrijventerreinen).
- Actualisatie parkeerbeleid.
- Van bovenstaande punten werk maken! En onderstaande meenemen.
- Bereidheid volle inzet op aanpassen bestemmingsplan om meer woningen door hoger bouwen mogelijk te maken.

### 2.3 Verkoop

We hebben in uitwerking op de Duurzame Vastgoedstrategie 2019-2040 14 complexen (170 woningen) gelabeld voor verkoop, bijna allemaal in de gemeente Stichtse Vecht. We verkopen in 2021 7 tot 10 woningen. Dit doen we met de volgende redenen:

- Om de financiële continuïteit te waarborgen.
- Om te kunnen investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.
- Het gaat om complexen die sterk versnipperd zijn: een deel van de woningen in het complex is al verkocht en een deel wordt verhuurd.
- Om ons aanbod aan te laten sluiten bij de vraagverschuiving in woningtype door huishoudensverdunding.
- Het gaat vaak om grotere eengezinswoningen die voor zittende huurders of starters ten opzichte van de rest van het koopaanbod in de gemeente relatief betaalbaar zijn. Zij kunnen hiermee naar een koopwoning doorstromen.

Vanaf medio 2020 gaan wij huurders van Vecht en Omstreken voorrang geven bij de koop van onze verkoopwoningen. Zij kunnen dan gedurende een periode met voorrang de woning kopen tegen getaxeerde waarde. Ook nemen wij hierbij een anti-speculatiebeding op om te voorkomen dat de woning wordt doorverkocht of verhuurd.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2022 en 2023:

- Continueren verkoop circa 10 woningen per jaar
- Voorrang voor huurders bij koop

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Begrip en akkoord over verkoopstrategie.

### 2.4 Huurbeleid

Vecht en Omstreken richt zich op DAEB en hanteert op woningniveau een streefhuurpercentage van 80% van maximaal redelijk. Om woningen in de sociale sector te houden en om passend te kunnen toewijzen topt Vecht en Omstreken de huren af.

Het uitgangspunt van Vecht en Omstreken is dat de huur per juli 2020 gemiddeld genomen met niet meer dan inflatie wordt verhoogd. De inflatie bedroeg 2,6%. Voor 2020 wordt de gemiddelde huurverhoging 2,6%. We nemen hiermee de adviezen van de HBO m.b.t. de gemiddelde maximale huurverhoging over.

Daarnaast zijn we met de HBO de volgende uitgangspunten overeen gekomen:

- Sterkste schouders dragen de zwaarste lasten: huurders met een inkomen boven de € 43.574 krijgen extra huurverhoging en geen of beperkte huurverhoging indien de huur al hoger is of wordt dan de liberalisatiegrens (€ 737,14, prijspeil 2020).
- Rechtvaardig dat elke huurder ongeveer dezelfde huur betaalt voor een woning met vergelijkbare 'kwaliteit': streven naar alle huren op 80% van maximaal redelijk. Gestaffelde huurverhoging: 5,1% voor huurders met een huur tot 60% van maximaal redelijk, (vrijwel) geen huurverhoging voor huurders met een huur boven de 60% van maximaal redelijk.

De huurverhoging 2020 ligt hiermee grotendeels in lijn met het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 tussen Aedes en de Woonbond, dat vanaf de huurverhoging 2021 mogelijk een verplichtend karakter zal hebben. Belangrijkste punt hieruit is dat de huren gemiddeld met maximaal inflatie stijgen. Lokaal kan hiervan worden afgeweken als corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hier overeenstemming over bereiken. Huurverlaging is mogelijk, huurbevriezing (nog) niet. Over de mogelijkheid van een huurbevriezing en de financiering hiervan gaan wij in overleg met betrokken partijen.

Met ons huurbeleid bieden we significante korting op de markthuurl. We toppen de huren af op de aftoppingsgrenzen. Ons huurbeleid stelt ons daarnaast in staat om minimaal 70% van de vrijgekomen woningen ook in 2020 toe te wijzen aan huurtoeslag gerechtigden.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- In 2021 zal Vecht en Omstreken zich bij de jaarlijkse huurverhoging conformeren aan het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 tussen Aedes en de Woonbond (mits wettelijk geregeld).
- In samenspraak met de HBO bepaalt Vecht en Omstreken de exacte huurverhoging 2021.
- Het uitgangspunt zal hetzelfde blijven: gematigd huurbeleid, met oog voor verschillen in inkomen en in prijs-kwaliteit verhouding.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Behoeftte aan betaalbare woningen periodiek onderzoeken.

## **2.5 Vroegsignalering**

Vecht en Omstreken heeft als doel de gemiddelde huurachterstand laag te houden en huisuitzettingen te voorkomen (en de daarmee samenhangende kosten te voorkomen).

We sturen huurders brieven, bellen na en gaan op huisbezoek bij huurders met achterstanden.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Inzetten op huisbezoek samen met ondersteunende partijen.
- Communicatie verder geschikt maken voor de doelgroep.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Coördinerende rol nodig om de samenwerking met Leef Maatschappelijke Dienstverlening te versterken.
- Convenant Vroegsignalering waarbij de gemeente structureel mensen en middelen beschikbaar stelt om problemen bij huurachterstand vroegtijdig aan te pakken.

## 2.6 Woningtoewijzing

Vecht en Omstreken zal ook in 2021 passend toewijzen: aan minstens 95% van de huurtoeslag gerechtigden een woning met een huurprijs tot de betreffende aftoppingsgrens toewijzen.

De meeste woningen met een huur boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (uitgaande van 80% maximaal redelijk) bieden we vraaggericht aan. Dat wil zeggen dat de we huurprijs aftoppen als de woning wordt geaccepteerd door een huurtoeslaggerechtigde. Dit verlaagt onze huurinkomsten. In 2018 en in 2019 was dit op jaarbasis circa € 30.000,- (gehele bezit). De andere hoger geprijsde woningen (vooral grotere eengezinswoningen, hoekwoningen) wijzen we gericht toe aan niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot € 39.055 of lage middeninkomens.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Continueren toewijzingsbeleid, waarbij vanaf 2021 wettelijk geen 10% vrije ruimte meer is voor inkomensgroep € 39.055 tot € 43.574.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Handhaven huisvestingsverordening.
- Convenant met gemeente en politie opstellen om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.

## 3. Kwaliteit en duurzaamheid

### 3.1 Inleiding

Vecht en Omstreken is voornemens in de periode 2018-2023 €21 miljoen te investeren in onderhoud en €17 miljoen in verduurzaming, vernieuwing en verbetering. In onze duurzame vastgoedstrategie 2019-2040 hebben we de investeringen verder gespecificeerd. Bij meerdere projecten starten we de voorbereiding dit jaar al of in 2021 of 2022, maar is de realisatie pas later. Onderstaand volgen de concrete projecten voor 2020-2022. Kwaliteit en duurzaamheid specificeren we in ons bod tot kwaliteit, verduurzamen woningvoorraad en duurzaamheid & betaalbaarheid.

### 3.2 Kwaliteit

In 2019 renoveerden en verduurzaamden we drie van de vier L-flats aan de Schepersweg in Breukelen. De investering is € 2,7 miljoen per flat, waarvan circa € 360.000 aan verduurzaming. In 2020 ronden we de werkzaamheden af van de vierde flat en pakken we de entrees van alle flats aan.

In 2020 starten we met het renoveren en verduurzamen van de woningen en maatschappelijke ruimten aan 't Heijcop. Er vinden noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden plaats en het gebouw wordt geïsoleerd. De onderhoudswerkzaamheden hangen samen met brandveiligheid en met een verouderd leidingsysteem voor verwarming en warm water. Het gebouw heeft toekomstwaarde, dat betekent dat het in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal moet zijn. De investeringen die daarvoor nodig zijn koppelen we aan natuurlijke onderhoudsmomenten.



Daarnaast voeren we verbeteringen door bij mutatie. Dat is met name nodig als een woning lang door huurders is bewoond (veroudering keuken, vloer, stucwerk, badkamer, etc.). Bij het merendeel van de mutaties gaat het om beperkte verbeteringen (circa € 1.300 per woning). Bij 20% van de woningen ervaren we dat veel meer nodig is (circa € 35.000 per woning).

In 2020 en 2021 willen we ook ons onderhoudsbeleid m.b.t. keukens, badkamers en toiletten (BKT) herzien en op een verantwoorde manier invoeren. Op dit moment vragen wij nog een huurverhoging indien dit op verzoek van de huurder is maar technisch gezien nog niet noodzakelijk. Wij willen naar een beleid waarbij dit zonder huurverhoging mogelijk is, maar wel betaalbaar blijft voor Vecht en Omstreken.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2022 en 2023:

- In 2020 bereiden we plannen voor renovatie van woningen in Vreeland en Loenen voor. Na begroting wordt duidelijk welk project doorgang kan vinden.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Tempo in vergunningsprocedures.

### 3.3 Verduurzamen woningvoorraad

Ons gehele bezit heeft per 1-1-2020 een gemiddelde energie-index (EI) van 1,47. Vorig jaar was dit 1,50. De gemiddelde EI voor de gemeente Stichtse Vecht was per 1-1-2020 1,50 (2019: 1,55). Zie onderstaand een meer gedetailleerd overzicht van onze huidige voorraad naar energielabel in de gemeente Stichtse Vecht:

#### Overzicht energie labels gemeente Stichtse Vecht

Energietabel	Energie-Index (EI)		Per 1-1-2020		Per 1-1-2019	
	van	tot	abs.	in %	abs.	in %
label A++	0	0,6	11	0,5%	10	0,5%
label A+	0,61	0,8	4	0,2%	3	0,1%
label A	0,81	1,2	396	19,7%	227	11,3%
label B	1,21	1,4	450	22,3%	411	20,4%
label C	1,41	1,8	762	37,8%	947	47,0%
label D	1,81	2,1	323	16,0%	329	16,3%
label E	2,11	2,4	52	2,6%	66	3,3%
label F	2,41	2,7	10	0,5%	12	0,6%
label G	2,71	n.v.t.	6	0,3%	12	0,6%
<b>Totaal</b>			<b>2014</b>	<b>100,0%</b>	<b>2017</b>	<b>100,0%</b>

Op basis van de Duurzame Vastgoedstrategie 2019-2040 hebben we plannen vastgesteld richting CO2 neutraal in 2050. Tussenstation zal zijn dat we in 2023 een gemiddelde energie-index (EI) hebben van circa 1,4 (label B). Onze investeringen in duurzaamheid, (sloop/)nieuwbouw, renovatie en ander onderhoud staan volledig in het teken van de lange termijn.

Complexgewijs zonnepanelen plaatsen doen we in 2020 in totaal bij 59 woningen. De EI van de woning verbetert hiermee met 0,2.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Onderzoek verduurzaming 32 woningen in 2020/2021: onderzoek naar mogelijkheden om energetisch te verbeteren (isolatie, dak, zonnepanelen). De woningen kennen nu energielabel C/D, einddoel CO<sub>2</sub> neutraal in 2050. (Vreeland)  
Ook in Loenen bereiden we een project voor. Bij begroting wordt duidelijk welk project we in 2021/2022 uitvoeren.

Sloop/nieuwbouw draagt bij aan verduurzamen voorraad. Zie boven voor projecten in voorbereiding (beschikbaarheid).

- In 2020 plaatsen complexmatig zonnepanelen. Vanaf 2021 willen we dit bij een groot deel van de woningen waar we dit doen combineren met het verbeteren/vervangen van het dak. De dakverbetering levert gemiddeld een verbetering van de EI van 0,2 op.
- Open voor communicatie (met gemeente) over zeer energiezuinige woningen.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Warmtevisie (gericht op CO<sub>2</sub> neutraal) met concrete wijkgerichte oplossingen en financiële consequenties. Bij de warmtevisie en met name de lokale uitwerking worden de corporaties en de huurdersorganisaties betrokken. Hierbij vragen wij de gemeente om aandacht te hebben voor de totale woonlasten van huurders.
- Gezamenlijk onderzoek naar collectieve warmtevoorziening in Breukelen-Zuid, -Midden en -Noord en Loenen.
- Tempo in vergunningsprocedures.
- Communicatieprogramma gemeente m.b.t. duurzaamheid

### **3.4 Duurzaamheid en betaalbaarheid**

De complexgewijze verduurzaming van de L-flats aan de Schepersweg verlaagt de woonlasten van de bewoner. De zonnepanelen op het dak van de flat zijn gekoppeld aan de individuele stroomvoorziening van de woningen. De woningen krijgen energielabel A en zorgen daarmee voor meer comfort en lagere energiekosten voor de huurders. Ten dele rekenen we de verduurzamingsmaatregelen door in de huur of de servicekosten.

De renovatie aan 't Heijcop maakt het gebouw gasloos. De isolatie-maatregelen maken het voor de bewoners comfortabeler. We voeren de maatregelen voor de zittende huurders uit volgens het principe niet meer dan anders. Dat betekent dat huur en overige woonlasten samen na ingreep bij gelijk gebruik van warmte en warm water niet hoger zijn dan voor de ingreep.

De complexgewijze plaatsing van zonnepanelen zorgt voor een verwachte maandelijkse besparing op de energielasten per huishouden (minimaal € 20, maximaal € 35). De bewoners krijgen naar rato van de huishoudensgrootte en de ruimte op het dak zonnepanelen. De investering is bepalend voor de verhoging van de servicekosten. De woonlasten van de huurder zullen jaarlijks met circa € 80 tot € 140 omlaag gaan. Met doorrekenen van circa 60% van de opbrengsten aan de huurder kan Vecht en Omstreken de investering in de jaren dat de panelen er liggen exact terugverdienen. Daarmee profiteert de huurder en kan dit zo blijven.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2022 en 2023:

- Doorgaan met verduurzamen. Voor doorrekening van de verbeteringen in een complex de vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen uit het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 van Aedes en de Woonbond respecteren.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Gezamenlijk onderzoek naar collectieve warmtevoorziening in Breukelen-Zuid, -Midden en -Noord, Vreeland en Loenen. Daarbij oog voor passende verdeling van de lasten, juist met het oog op de woonlasten van alle bewoners in deze wijken.

## 4. Wonen met welzijn en zorg

### 4.1 Inleiding

Vecht en Omstreken voelt zich verantwoordelijk voor het huisvesten van een brede doelgroep met een klein inkomen in onze kernen. Daarom vinden we het belangrijk een voorraad te hebben die past bij de behoeften van huurders met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte en die huurders in staat stelt lang geschikt in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Daarnaast nemen we graag naar rato van ons bezit onze verantwoordelijkheid in het huisvesten van urgente doelgroepen. Wonen met welzijn en zorg specificeren we in ons bod naar een geschikte(re) woningvoorraad en huisvesting urgente doelgroepen.

### 4.2 Naar een geschikte(re) woningvoorraad

Vecht en Omstreken ziet in het bezit een veranderopgave, met het oog op de vergrijzing en de huishoudensverdunning. Door middel van nieuwbouw, renovatie en sloop/nieuwbouw sturen we op toename van het aandeel woonproducten die onder de huidige huurders en woningzoekenden het meest populair en geschikt zijn:

- ❖ Langer thuis geschikte eengezinswoningen;
- ❖ Meergezinswoningen met lift.

We bouwen beperkt het aandeel van de volgende woningtypen binnen onze portefeuille af:

- ❖ Traditionele eengezinswoningen (met name woningen die minder geschikt zijn voor senioren);
- ❖ Meergezinswoningen zonder lift.

De nieuwbouw aan de Wilhelminastraat en het Domineeslaantje dragen aan deze ambitie bij. In de planvorming voor renovatie en (sloop/)nieuwbouw is dit een belangrijk uitgangspunt.

Onderstaand een overzicht van de woningen die we verhuren aan zorginstellingen:

Locatie	Zorginstelling	Doelgroep	Aantal wooneenheden
Boerderij de Poel	Amerpoort	VG	15
De AA	Zorggroep de Vechtstreek	VV	83
Losse woningen	Leger des Heils	vergunninghouders	5

De prestaties die in de prestatieafspraken 2019 en 2020 staan op het terrein van huisvesting van specifieke doelgroepen zetten we voort.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Transitie naar langer wonen geschikte voorraad door renovatie en (sloop/)nieuwbouw.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- De corporaties aanhaken op het gemeentelijk actieprogramma wonen, welzijn, zorg. Het bieden van welzijn, goede kwaliteit van de openbare ruimte en een passend voorzieningenniveau zien we primair als verantwoordelijkheid van de gemeente en welzijnsinstellingen.
- Communicatieprogramma gemeente m.b.t. wonen en zorg
- Visie op impact uitstroom maatschappelijke opvang naar sociale huurwoningen in wijken en buurten.
- WMO budget passend inzetten voor oplossingen waarmee senioren langer thuis kunnen wonen.

- Statushouders op basis van directe bemiddeling huisvesten (en niet op basis van urgentieverklaring). Dit betekent het volgende:
  - We voorkomen dat statushouders vrije keuze uit alle vrijkomende woningen hebben.
  - We waarborgen dat we aan ons deel van de taakstelling kunnen voldoen.
  - We zorgen voor spreiding van statushouders binnen de gemeente.

### **4.3 Huisvesting urgente doelgroepen**

Een belangrijke specifieke doelgroep is de vergunninghouder. Wij stellen ons reguliere aanbod naar rato (33%) beschikbaar om met de collega-corporaties aan de taakstelling van de gemeente Stichtse Vecht te voldoen. Dit geldt ook voor de taakstelling uitstroom uit de MOBW, naar rato (33%) nemen wij deze taakstelling voor onze rekening.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Naar rato bezit opgave invullen in huisvesting statushouders, maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- Soepele huisvesting van vergunninghouders: voldoende administratieve capaciteit om leegstand te minimaliseren.
- Informatievoorziening en afstemming over lokale impact huisvesting maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- Vaststellen wat de taakstelling uit MOBW wordt voor gemeente Stichtse Vecht

## 5. Leefbaarheid en veiligheid

### 5.1 Inleiding

Schoon, heel en veilig zijn de kernwoorden van leefbaarheid voor V&O. De bewonerstevredenheid over de leefbaarheid is hoog. Op complexniveau is er soms wel sprake van overlast en incidenten.

### 5.2 Schoon, heel en veilig

Jaarlijks begroten wij een bedrag van € 100.000,- voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Hier vallen extra schoonmaakkosten onder, evenals groenonderhoud en kosten voor participatie. We stimuleren dat huurders actief hun verantwoordelijkheid nemen op het gebied van huurdersonderhoud (tuinonderhoud, onderhoud van achterpaden, verrichten van reparaties binnen huurdersonderhoud).

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Continueren inzet en budget 2021.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- De verantwoordelijkheid blijven nemen voor de veiligheid en het groenonderhoud in de publieke omgeving.

### 5.3 Samenwerken voor prettig wonen

In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente gebiedsontwikkelingsprogramma's per kern wil opstellen. Bij deze processen willen we betrokken worden.

Nauwe samenwerking met de afdeling veiligheid van de gemeente Stichtse Vecht als het gaat om ernstige woonoverlast.

We dragen jaarlijks voor € 3.000 bij aan buurtbemiddeling. Periodiek houden we een spreekuur voor de bewoners van 't Heycop, met als doel hen voor te lichten over diverse zaken en om eenzaamheid terug te dringen. Daarnaast blijven we samenwerken met Graag Gedaan en Welzijn Stichtse Vecht.

Doorkijk activiteiten Vecht en Omstreken 2021 en 2022:

- Continueren activiteiten 2020.

Wat hebben we nodig van de gemeente Stichtse Vecht?

- In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente gebiedsontwikkelingsprogramma's per kern wil opstellen. Bij deze processen willen we betrokken worden.
- Nauwe samenwerking en gezamenlijke aanpak (met welzijn) van structurele overlast en incidenten in complexen.

## 6. Financiën

### 6.1 Inleiding

Met de activiteiten zoals in het bod beschreven zijn investeringen gemeoid. We zijn graag transparant over onze financiële positie en investeringen. Vecht en Omstreken is financieel gezond. Deze positie benutten we om ons stevig in te zetten voor de volkshuisvesting in de gemeente Stichtse Vecht en de gemeente Wijdemeren op korte en lange termijn.

Vecht en Omstreken is verantwoordelijk voor de continuïteit van de organisatie. Deze verantwoordelijkheid brengt een zelfstandige afweging mee in hoeverre jaarlijks het vermogen ingezet kan worden voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven. Uitgangspunt voor Vecht en Omstreken is om de brede volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Stichtse Vecht op te pakken, te blijven investeren in de bestaande voorraad en een gematigd huurbeleid te voeren gericht op de beheersing van de woonlasten voor onze huurders met overwegend kleine inkomens.

### 6.2 Ratio's

Naast de maatschappelijke meerwaarde van onze investeringen kijken we ook naar onze financiële gezondheid op langere termijn. De cijfermatige inzichten in deze paragraaf zijn gebaseerd op de begroting 2020 en de meerjarenprognose. Dit zijn de meest recent vastgestelde en beoordeelde prospectieve cijfers die aansluiten op onze externe verantwoording. Een overzicht van hoe V&O scoort op een aantal belangrijke financiële ratio's op basis van de ingerekende investeringen:

Financiële parameter	Norm WSW	Norm V&O	2020	2021	2022	2023	2024
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	>1,6	2	2,3	2,1	2,4	2,6
LtV (Loan to Value)	< 75%	< 70%	35,4%	34,1%	37,6%	37,1%	38,2%
Solvabiliteit	> 20%	> 22%	60,9%	62,1%	58,9%	59,4%	58,3%
Dekkingsratio	< 70%	< 65%	14,3%	13,8%	15,2%	15,0%	15,4%

Desgewenst zijn we bereid onze financiële positie verder toe te lichten.