

Prestatieafspraken 2021

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

De prestatieafspraken 2021 zijn gebaseerd op de actualisatie van de woonvisie en de nieuwe regionale huisvestingsverordening, beiden vastgesteld in 2019. In 2020 is de actualisatie van de woonvisie vertaald in een uitvoeringsprogramma met 12 prioritaire thema's. De 12 prioritaire thema's zijn:

1. Vereveningsfonds
2. Starterslening
3. **Levensloopbestendig bouwen**
4. **Woonzorgvisie**
5. **Gemengd wonen concepten**
6. **MOBW (Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen)**
7. **Woonwagenstandplaatsenbeleid**
8. Doelgroepenverordening
9. **Leefbaarheid in kwetsbare wijken**
10. Beleid voor Tiny Houses
11. Ontwikkelen van goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'.
12. **Duurzaamheid**

Met name aan de vetgedrukte onderwerpen zullen partijen een gezamenlijke bijdrage leveren in 2021.

De afspraken voor 2021 zijn gebundeld in bijgevoegd schema. Door de (voorgenomen) fusie van Woningstichting Vecht en Omstreken en Woningstichting Kockengen per 2021 worden de prestatieafspraken voor beide stichtingen gezamenlijk weergegeven in de kolom V&O. Daarnaast is een extra kolom opgenomen om de inzet van de huurdersbelangenorganisaties zichtbaar te maken. Dit doet meer recht aan het tripartite overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. Partijen hebben de intentie om tot gezamenlijke, meerjarige, wederkerige prestatieafspraken te komen. Partijen willen graag samenwerken, elkaar ondersteunen en versterken met een gedragen gemeenschappelijk doel: een passende woningvoorraad met betaalbare en voldoende beschikbare huurwoningen.

Er ligt een wetsvoorstel voor maatwerk voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de EU-doelgroep in een sociale huurwoning. Dit wetsvoorstel geeft aan dat er in maximaal 7,5% van de nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven de EU-doelgroep grens mag worden toegewezen. Verruiming naar 15% is mogelijk mits hier prestatieafspraken over gemaakt worden. Bij vaststelling van het wetsvoorstel maken we gebruik van de wettelijke ruimte dat maximaal 15% toewijzingen boven de EU-doelgroep grens per corporatie is toegestaan.

De corporaties willen graag conform de huidige vraag nieuwe sociale huurwoningen toevoegen. De wachttijden voor woningzoekenden zijn veel te lang en de woningvoorraad sluit niet aan bij de behoefte (te veel ééngezinswoningen en te weinig 1- en 2- persoonsappartementen) maar de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen blijft achter want de bouwmogelijkheden zijn beperkt en gronden zijn schaars. Daar waar nieuwe ontwikkelingen zijn, verlopen de procedures vaak te traag. In de geactualiseerde woonvisie is een percentage van 30% sociale huur vastgelegd en een omschrijving gegeven met criteria voor sociale huur. De 'ontwikkeltafel sociale woningbouw' wordt benut om kansen voor nieuwbouw te verkennen, hierbij wordt de 'Planmonitor wonen' ingezet. Bij nieuwbouw biedt de gemeente de corporaties een ingang bij ontwikkelaars. Bij sloop/nieuwbouw zullen de corporaties inzetten op méér woningen terugbouwen dan er oorspronkelijk stonden, uiteraard op voorwaarde dat dit ruimtelijk inpasbaar en verantwoord is. Het parkeerbeleid van de gemeente wordt eind 2020 geëvalueerd. De corporaties en huurdersbelangen organisaties vragen vanaf 2021 om maatwerk per doelgroep en locatie om nieuwbouw financieel beter haalbaar te maken.

Het bevorderen van de doorstroming waardoor sociale huurwoningen weer vrijkomen voor de juiste doelgroep is een belangrijke, gezamenlijke doelstelling. Hierbij kan de regeling van 'groot naar beter' benut worden. De inzet van de 'wooncoach senioren' is ondersteunend daarin. In 2021 wordt de pilot 'wooncoach senioren' geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zal een gezamenlijke aanpak voor dit instrument worden vormgegeven. Daarnaast heeft de gemeente bij nieuwbouwwontwikkelingen een percentage voor middenhuur vastgelegd per kern. Daardoor zullen er meer huurwoningen in het middensegment gerealiseerd worden door projectontwikkelaars, hetgeen ook bijdraagt aan de doorstroming. De markttoets wordt tijdelijk (3 jaar) buiten werking gesteld door de Rijksoverheid, deze ruimte kan benut worden voor het aanbieden van middenhuur door corporaties en maakt daarmee een actievere rol van corporaties in dit middensegment mogelijk. Dit kan ons helpen om gecombineerde projecten financieel haalbaar te maken.

De woningcorporaties verduurzamen jaarlijks forse aantallen woningen. De corporaties zetten zich maximaal in maar halen op deze manier de ambitie om in 2050 volledig CO2 neutraal te zijn niet. Om deze ambitie haalbaar te maken is een financiële impuls nodig maar ook een impuls in de technische oplossingen voor energieopwekking, zoals bijvoorbeeld een warmtenet. Het devies in deze prestatieafspraken is om vooral te blijven investeren in 'no regret maatregelen' zoals isolatie van woningen, zonnepanelen en bewustwording rondom energiezuinigheid. Vanaf 2021 moet elke gemeente een warmteplan hebben. De gemeente zal het warmteplan in samenwerking met de corporaties opstellen. De corporaties willen ook meer onderling gaan samenwerken rondom duurzaamheid; bijvoorbeeld op het gebied van innovatieve maatregelen en delen van informatie.

Het huisvesten van de uitstroom vanuit de Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen, zoals regionaal is overeengekomen, komt langzaam op gang. Vanaf 2022 is de gemeente hiervoor volledig verantwoordelijk. De corporaties huisvesten deze doelgroep naar rato. In 2021 wordt het proces van de uitstroom beter gestroomlijnd en wordt het aanvullend instrumentarium onderzocht en geïmplementeerd. Werkafspraken over begeleiding worden aangescherpt bij betrokken partijen.

In 2021 stellen wij gezamenlijk een nieuwe woonzorgvisie op. Daarbij betrekken we ook de definitie en criteria voor levensloopbestendig bouwen.

Er worden steeds meer woningen voor bijzondere doelgroepen ingezet. In Utrecht is daarbij een bovengrens van 30% van het totaal aantal mutaties per jaar gesteld. In 2020 hebben we dit gemonitord en in 2021 zullen we gezamenlijk een passende bovengrens voor Stichtse Vecht bepalen.

De taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders is verhoogd van ca. 40 in 2020 naar ca. 100 in 2021. Partijen zullen zich nader beraden over de impact van deze forse taakverzwaring op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en maatschappelijke begeleiding in onze gemeente.

Met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid willen partijen een analyse per wijk maken en gericht een gezamenlijke wijkaanpak opzetten in de kwetsbare wijken. De inzet van het Laatste Kans Beleid wordt gezamenlijk opgepakt, daarnaast onderzoeken we gezamenlijk aanvullend instrumentarium om te kunnen opschalen.

Op financieel gebied voeren partijen een lobby richting het Rijk om de verhuurdersheffing voor corporaties af te schaffen.

De samenwerking binnen de prestatieafspraken wordt vormgegeven in een structurele afstemming. Voor de zomer vinden twee ambtelijke overleggen en een bestuurlijk overleg plaats. Deze bijeenkomsten vinden plaats in het kader van voortgangsbewaking van de jaarplanning, evaluatie van de samenwerking en het nakomen van de gemaakte afspraken en/of met focus op een thema. Na de zomer vindt ambtelijk overleg plaats om te komen tot concrete prestatieafspraken voor de komende jaren. Bestuurlijk wordt het concept besproken en ondertekend.

Aldus overeengekomen op 7 december 2020 te Maarssen.

Voor de Gemeente,

F. van Liempdt, wethouder Volkshuisvesting

Voor Stichting Portaal,

D.J. van der Zeep, bestuurder

Voor Woonstichting Vecht en Omstreken

en Woonstichting Kockengen,

M. Drost, directeur

Voor Habion,

P. Boerenfijn, directeur

Voor Woonstichting WUTA

F. Jonkhart, bestuurder

Voor Huurdersraad Portaal regio Utrecht,

R. van den Boogaard

Voor Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken

Elmar de Ridder

Voor Stichting Huurdersbelang Kockengen

Gerard Kool

Bijlage bij gezamenlijke Prestatieafspraken 2021

Thema	Portaal	V&O	WUTA	Habion	Huurdersbelangen Organisaties	Gemeente
Liberalisatie en verkoop	<p>DAEB en gedeeltelijk niet-DAEB. We streven naar een lichte groei in de NDAEB tot een max van 3%.</p> <p>Verkoopdoel in 2021: 5 sociale huurwoningen en 3 vrije sectorwoningen</p> <p>Koopvoorrang: alle huurders in de regio Utrecht krijgen de mogelijkheid om met voorrang een huurwoning te kopen.</p>	<p>Volledig DAEB, nu 66 woningen met huur boven liberalisatiegrens, bij mutatie daar weer onder.</p> <p>Verkoopdoel: maximaal 10 woningen per jaar.</p> <p>Voorrang voor eigen huurders: mogelijkheid om gedurende 1 maand tegen getaxeerde waarde te kopen.</p>	<p>Volledig DAEB m.u.v. 1 winkelpand. Geen verkoop</p>	<p>DAEB met uitzondering van 15 niet-DAEB woningen op Pleinzicht. Geen verkoop.</p>	<p>Bij voorkeur verkoop van aangebroken complexen.</p>	

<p>Nieuwbouw en aankoop</p>	<p>Nieuwbouw sociale huurwoningen: 2021: 0 2022 – 2024: 44 We zijn in gesprek over mogelijkheden op de Haarrijnweg, Harmonieplein, Kuijperstraat en Daalse Hoek.</p> <p>Aankoop sociale huurwoningen: 2020 – 2021: 5 2022 – 2024: 8</p> <p>Wens om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren en kansen te benutten op locaties als Bisonspoor, Planetenbaan en Zuilense Vecht.</p>	<p>Sloop/nieuwbouw: +2 woningen Wilhelminastraat, Nieuwbouw: 8 woningen Domineeslaantje.</p> <p>Wens om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren.</p>	<p>Geen bouwplannen.</p>	<p>Geen bouwplannen.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Per 1 jan 2021 meer differentiatie in het huurbeleid, zodat naast de aftoppingsgrenzen (minimaal 70%) woningen ook voor de laagste inkomens en middeninkomens inzetbaar zijn.</p> <p>Huuraanpassing 2021: voornemens om de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens in een sociale huurwoning toe te passen. Deze extra inkomsten komen ten goede aan onze investeringen in Stichtse Vecht.</p> <p>Portaal heeft een inflatievolgend huurbeleid en is voornemens om</p>	<p>Passend toewijzen: minimaal 95%; Streefhuur: 80% van maximaal redelijk.</p> <p>Door aftoppen effectief slechts 72,5% van maximaal redelijk.</p> <p>Inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1%</p> <p>Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter.</p> <p>Vroegsignalering: huisuitzettingen voorkomen.</p> <p>Verdeling sociale huur en midden huur: 85%/15%</p>	<p>Passend toewijzen: 100%; Streefhuur: 75% van maximaal redelijk.</p> <p>Huurverhoging: inflatievolgende huurverhoging + max 1%</p> <p>Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter.</p> <p>Verdeling sociale huur en midden huur: 100% sociale huur</p>	<p>Habion opereert binnen de rijksregelgeving: passend toewijzen, huurbeleid</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Doelgroepenverordening opstellen. • Woonprogramma vastleggen in bestemmingsplannen. • Convenant met gemeente en corporaties opstellen om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.

	<p>binnen het wettelijk kader inflatievolgend + 1% toe te passen, indien we onvoldoende korting krijgen op de verhuurderheffing.</p> <p>Portaal is in overleg met haar huurdersorganisatie om hier samen afspraken over te maken. Op dit moment is hierover nog geen overeenstemming.</p> <p>Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter.</p> <p>Vroegsignalering: bij betalingsachterstand huisuitzettingen voorkomen.</p> <p>Verdeling sociale huur en midden huur: 85%/15%</p>					
--	--	--	--	--	--	--

<p>Huisvesting specifieke groepen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg • Vergunninghouders • Senioren • Bijzondere woonvormen • Urgenten en spoedzoekers 	<p>Vergunninghouders: 59 % van de taakstelling huisvesten.</p> <p>Uitstroom MO/BW: 59% van de taakstelling huisvesten.</p> <p>Voortzetten pilot Wooncoach senioren</p> <p>Ambitie om gemengd wonen complex te realiseren</p> <p>Nieuwbouw: meergezinswoningen levensloop bestendig.</p> <p>Actief werken aan "Inclusieve Buurten":</p>	<p>Vergunninghouders: 38% van de taakstelling huisvesten.</p> <p>Uitstroom MO/BW: 38% van de taakstelling huisvesten.</p> <p>Nieuwbouw: meergezinswoningen wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Bij bestaande bouw wordt de mogelijkheid om 'langer zelfstandig thuis te kunnen wonen' meegenomen in</p>	<p>3% vergunninghouders</p>	<p>Het huisvesten van (kwetsbare) ouderen is en blijft de doelstelling van Habion.</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pilot wooncoach senioren: evalueren in 2021, niet alleen op het behalen van inhoudelijke doelstellingen maar ook op de financiële en personele aspecten. Daarna afspraken maken over een vervolg. • 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 2021 aan de slag met thema inclusie "Stichtse Vecht voor iedereen"

	<p>leefbare en gemengde buurt waar oog en maatwerk is voor diversiteit van huurders en hun burens.</p> <p>Intensivering samenwerking met zorgpartijen en sociale wijkteams.</p>	<p>nieuwe projectplannen.</p> <p>Aansluiten bij pilot wooncoach senioren voor eigen huurders Stichtse Vecht met inzet eigen medewerkers.</p>				<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijk een woonzorgvisie opstellen en hier definitie en criteria levensloopbestendig bouwen bij opnemen. • Een demarcatielijst opstellen tussen WMO en woningbouwcorporaties. • Gezamenlijk optrekken in woonwagendplaatsen beleid.
Kwaliteit en duurzaamheid	<p>Energie-index 1,40 in 2022; CO2 neutraal in 2050</p> <p>Duurzaamheid programma Portaal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Energievraag reduceren door isolatie 2. CO2 footprint reduceren door duurzame energiebronnen 3. Energieverbruik reduceren door bewustwording <p>Wens: over 3 jaar een Roadmap per wijk te hebben. Aanhaken bij</p>	<p>Energie-index 1,40 voor 2023, CO2 neutraal in 2050.</p> <p>Renovatie en verduurzaming 114 woningen voor 't Heycop in 2021</p> <p>Komende twee jaar worden 60 woningen per jaar complexgewijs voorzien van zonnepanelen.</p> <p>De energiebox blijven aanbieden.</p>	<p>Herijking alle Energie-labels. Herijking en uitwerking verduurzamingsplannen.</p>	<p>Minimaal label B, 't Kampje is na renovatie van label D naar label B gegaan, er zijn zonnepanelen op het dak geplaatst.</p> <p>In 2020 heeft Habion de Green Deal duurzame zorg getekend.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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.

	<p>wijkwarmteplannen van gemeente.</p> <p>De energiebox blijven aanbieden.</p>					<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Leefbaarheid en Veiligheid</p>	<p>Bijdrage: € 131,37) (prijspeil 2020) per DAEB-woning Wordt besteed aan: Groen, schoon, heel en veilig, Leefbaarheidsprojecten Huurders initiatieven Personeelskosten</p> <p>Medefinancier van Buurtbemiddeling</p> <p>Gewenst: gezamenlijk met gemeente Laatste kans beleid inzetten.</p>	<p>Bijdrage: circa € 50 per woning gericht op schoon, heel en veilig. Ook voor participatie, extra schoonmaak en groenonderhoud.</p> <p>Medefinancier van Buurtbemiddeling.</p>	<p>Groenonderhoud van gemeenschappelijke borders.</p>	<p>Habion zorgt voor goede toegankelijkheid en brandveiligheid van haar woningen en woonzorgcentra.</p> <p>Habion ondersteunt in de kern Loenen de ontwikkeling van een levendige woongemeenschap</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Analyse leefbaarheid en veiligheid van Circusvis gebruiken voor hele gemeente. • Onderzoeken waar urgentie is voor een gezamenlijke wijkaanpak op basis van de analyse. Verbinding met Gebiedsgericht werken herstellen. • Buurtbemiddeling voortzetten • Gezamenlijk het Laatste Kans beleid inzetten. Opschalingspiramide hierbij gebruiken.

<p>Financiële onderbouwing</p>	<p>Prestatieafspraken 2021 passen binnen financiële mogelijkheden.</p> <p>Voor Portaal geldt dat de opgaven en middelen op dit moment niet meer in evenwicht zijn (zie toelichting in bod 2021). Bij deze prestatieafspraken is Portaal uitgegaan van een significante korting op de verhuurderheffing, dan wel van een extra huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie. Over instemming van de Huurdersorganisaties zijn we nog in gesprek. Indien dit leidt tot het bijstellen van ambities in latere jaren wordt dit vervolgens met de gemeente afgestemd. Dit is onderwerp van gesprek in het tripartite overleg.</p>	<p>Prestatieafspraken 2021 passen binnen financiële mogelijkheden.</p> <p>Door stijgende lasten moeten strategische keuzes gemaakt worden. Zowel huren laag houden, 200 extra woningen bouwen, huisvesten speciale doelgroepen en alle woningen CO2 neutraal in 2050 is niet mogelijk.</p>	<p>Financieel gezond</p>	<p>Financieel gezond</p>	<p>Lobby afschaffing verhuurdersheffing</p>	<p>In regio U16 verband wordt de investeringsruimte van de corporaties in beeld gebracht.</p> <p>Vanuit de regio U16 wordt een lobby gevoerd voor afschaffing van de verhuurdersheffing voor corporaties.</p>
---------------------------------------	--	--	--------------------------	--------------------------	---	---