

Bijlage bij gezamenlijke Prestatieafspraken 2021

Thema	Portaal	V&O	WUTA	Habion	Huurdersbelangen Organisaties	Gemeente
Liberalisatie en verkoop	<p>DAEB en gedeeltelijk niet-DAEB (splittingsvoorstel 2017)</p> <p>Verkoopdoel sociale huurwoningen: 2020: 15 Voortgang tot sep '20: 11 verkocht. 2021: 26 Met name woningen die minder goed passen in de portefeuille.</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>Volledig DAEB. 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: 2020 – 2021: 28 Update: geen opleveringen nieuwbouw in 2020 en 2021. 2022 – 2024: 44</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>		<p>Woonprogramma vastleggen in bestemmingsplannen. Sturen op differentiatie bij nieuwbouw. Handhaven 30% sociale huur afspraak met ontwikkelaars en inzet op turnkey afnemen door corporaties. Samen naar geschikte inbreidingslocaties zoeken 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. Grondposities voor nieuwbouw sociale huur en creativiteit bij mogelijke transformatielocaties binnen de kernen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van lagere grondprijzen. Op basis van de uitkomst van het locatieonderzoek kunnen toekomstige ontwikkellocaties ontstaan. Soepele planprocedures. Actualisatie parkeerbeleid: parkeernormen die aansluiten bij het autobezit van de huurders.</p>
------------------------------------	--	---	--------------------------	--------------------------	--	---

<p>Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid, sociale huur en middenhuur</p>	<p>Passend aanbieden: 100%; Streefhuur: 80% van maximaal redelijk.</p> <p>Inflatievolgend huurbeleid voor inkomens onder de € 43.574 en een inkomensafhankelijke huurverhoging bij een inkomen boven de € 43.574. De huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging is onder voorbehoud van het advies van de huurdersorganisaties</p> <p>Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter.</p> <p>Vroegsignalering: bij betalingsachterstand huisuitzettingen voorkomen.</p> <p>Gewenst: gezamenlijk met gemeente laatste kans beleid inzetten.</p> <p>Vanaf 2020 de 10% vrije toewijzingsruimte in de DAEB voorraad meer inzetten voor middeninkomens t.b.v. menging in de wijken.</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>In samenspraak met de HBO bepaalt Vecht en Omstreken de exacte huurverhoging 2020.</p> <p>Eventuele opbrengsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in verduurzaming.</p> <p>Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter.</p> <p>Vroegsignalering: huisuitzettingen voorkomen.</p> <p>Geen inzet op middenhuur.</p>	<p>Passend toewijzen: 100%; Streefhuur: 75% van maximaal redelijk.</p> <p>Huurverhoging: 1%</p> <p>Maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter.</p> <p>Geen inzet op middenhuur.</p>	<p>Habion opereert binnen de rijksregelgeving: passend toewijzen, huurbeleid</p>		<p>Toewijzing middenhuur regelen via Woningnet</p> <p>Doorstroming bevorderen, bijvoorbeeld door inzet van groot naar beter.</p> <p>Handhaven huisvestingsverordening.</p> <p>Convenant met gemeente en politie opstellen om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.</p> <p>Coördinerende rol bij de samenwerking Leef Maatschappelijke Dienstverlening.</p> <p>Convenant Vroegsignalering om problemen bij huurachterstand vroegtijdig aan te pakken.</p> <p>Laatste kans beleid inzetten</p> <p>Casusoverleg woonoverlast opstarten</p> <p>Doelgroepenverordening opstellen</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. Update: 1^e half jaar 19 van de 22 gehuisvest</p> <p>Uitstroom MO/BW: 59% van de taakstelling huisvesten. Update: 1^e half jaar 5 van de 8 gehuisvest.</p> <p>Voortzetten pilot Wooncoach senioren (voor 2 jaar)</p> <p>Ambitie om gemengd wonen complex te realiseren</p> <p>Actief werken aan “Inclusieve Buurten”: 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. Nieuwbouw: levensloop bestendig.</p>	<p>Vergunninghouders: 33% van de taakstelling huisvesten.</p> <p>Uitstroom MO/BW: 33% van de taakstelling huisvesten.</p> <p>Aanbod van 1 à 2 woningen Leger des Heils.</p> <p>Nieuwbouw wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Bij bestaande bouw wordt de mogelijkheid om ‘langer zelfstandig wonen’ meegenomen in nieuwe projectplannen</p>	<p>3% vergunninghouders</p>	<p>Magic mix concept in 't Kampje formaliseren (van experiment naar structurele voorziening).</p> <p>Huisvesting (kwetsbare) ouderen</p>		<p>Vergunninghouders naar rato en op basis van directe bemiddeling huisvesten; Voortzetten pilot wooncoach senioren; Casusoverleg spoedzoekers en urgenties opstarten; WMO budget passend inzetten voor oplossingen waarmee senioren langer thuis kunnen wonen. Proces rondom toewijzing rolstoelgeschikte woningen in kaart brengen. Corporaties betrekken bij opstellen ouderennota. 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 regioconvenant. Behoeftte aan stappenplan en visie op impact in/uitstroom MOBW naar sociale huurwoningen in wijken en buurten. Jaarlijkse taakstelling inzichtelijk maken. Communicatie traject m.b.t. wonen en zorg. Aansluiten bij “Beter wonen” (regionale regeling)</p>
---	---	---	-----------------------------	--	--	--

<p>Kwaliteit en duurzaamheid</p>	<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 wijkwarmteplannen van gemeente.</p> <p>In 2020 45 woningen verduurzamen in Maarssen dorp.</p> <p>Zonnepanelen: In 2020 na-rooi ronde "Zonnig Portaal" om spijtoptanten nog een kans te bieden. De energiebox in 2020 blijven aanbieden.</p>	<p>Energie-index 1,40 voor 2023, CO2 neutraal in 2050.</p> <p>In 2020 renovatie complex Schepersweg (153 woningen) van label D/E naar A afgerond. Onderzoek 27 woningen (kanaalflats en Dudok de Witstraat) naar toekomst bestendigheid in 2020/2021. Renovatie en verduurzaming 114 woningen voor 't Heijcop in 2020 en 2021</p> <p>Komende twee jaar worden 60 woningen per jaar complexgewijs voorzien van zonnepanelen.</p> <p>De energiebox blijven aanbieden.</p>	<p>5-jaren onderhoudsplan;</p> <p>Duurzaamheid projecten: 2 complexen van label D naar label B</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>Routekaart Klimaatneutraal is uitgesteld. Advies aan corporaties: inzetten op no regret maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen.</p> <p>Woonvisie: bij nieuwbouw is NOM het uitgangspunt.</p> <p>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.</p> <p>Gezamenlijk onderzoek naar collectieve warmtevoorziening in Breukelen.</p> <p>Soepele vergunningsprocedures. Communicatieprogramma gemeente m.b.t. duurzaamheid</p> <p>Energiebox loopt door.</p>
---	--	---	--	--	--	--

Leefbaarheid en Veiligheid	Bijdrage: € 129,17 (prijspeil 2019) per DAEB-woning Wordt besteed aan: Groen, schoon, heel en veilig, Leefbaarheidsprojecten Huurders initiatieven Personeelskosten Medefinancier van Buurtbemiddeling	Bijdrage: circa € 50 per woning gericht op schoon, heel en veilig. Ook voor participatie, extra schoonmaak en groenonderhoud. Medefinancier van Buurtbemiddeling.	Groenonderhoud	Habion zorgt voor goede toegankelijkheid en brandveiligheid van haar woningen en woonzorgcentra. Habion ondersteunt in de kern Loenen de ontwikkeling van een levendige woongemeenschap		Er is jaarlijks een Centraal leefbaarheidsbudget van € 160.00 beschikbaar voor sociale en fysieke leefbaarheidsinitiatieven ; De gemeente betreft de corporaties bij Dorps- en Gebiedsontwikkelingsplannen. Buurtbemiddeling loopt door; Analyse toegankelijkheid Woonoverlast overleg in 2020 starten.
Financiële onderbouwing	Prestatieafspraken 2020 passen binnen financiële mogelijkheden. Financieel gezond, maar door stijgende lasten komt financiële ruimte onder druk te staan en moeten er keuzes gemaakt worden.	Prestatieafspraken 2020 passen binnen financiële mogelijkheden. 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.	Financieel gezond	Financieel gezond		In regio U10 verband wordt de investeringsruimte van de corporaties in beeld gebracht. De gemeente geeft aan wat haar ruimte is in het verwerven van nieuwbouwgronden, duurzaamheidsambities (bijvoorbeeld aanleg warmtenet) en investering in leefbaarheid

groen = uitgevoerd of doorlopend/ geel = in uitvoering/ oranje = gedeeltelijk in uitvoering/ rood = nog niet in uitvoering