

# 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.

Ten aanzien van de onderwerpen 5,6 en 11 wordt dit jaar intensief samengewerkt binnen het project Living Lab –eerst een thuis. Het woonwagenstandplaatsenbeleid wordt opgepakt in samenwerking met Woningstichting Vecht & Omstreken. Bij de woonzorganalyse hebben de corporaties veel input geleverd.

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. [Er is recent een aanvullend woningbehoefteonderzoek gedaan tot 2040. De gemeente heeft dit gedeeld met de corporaties.](#)

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 bouw mogelijkheden zijn beperkt en gronden zijn schaars. [De afdeling grondzaken zal op 10 mei uitleg geven over het gemeentelijke grondbeleid en de grondprijzenbrief en het instrumentarium dat beschikbaar is om meer sturing te hebben op nieuwbouwwontwikkelingen, mogelijk kan tijdens de geplande werkconferentie 'sociale woningbouw' hier nader over gesproken worden met de raad. De huidige nota grondbeleid stamt uit 2013 en moet sowieso vernieuwd worden.](#)

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. [In het kader van het regionale programma wonen en werken zijn alle nieuwbouwlocaties in beeld gebracht \(zie bijgaande lijst\). De gemeente zal zorgen dat de corporaties bij die ontwikkelingen aan boord zijn en wil eventueel ook bemiddelen tussen corporaties en 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. [Dit wordt meegenomen binnen de herziening van ons mobiliteitsbeleid, voorstel ligt voor aan het college om dit nu met voorrang op te pakken.](#)

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. [Gesprekken hierover zijn gevoerd, Stads advies zal met een nieuwe offerte komen, gebaseerd op de wensen van beide betrokken corporaties. Daarnaast doet de gemeente een marktonderzoek om na te gaan of Stads advies nog steeds de enige aanbieder is van deze dienst.](#)

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 hebben inmiddels twee heisessies plaatsgevonden waarbij ook de corporaties hebben deelgenomen en/of waren uitgenodigd.**

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. **De gemeente is in gesprek met de provincie en de regio U16 en bepleit daar dat we deze verhoogde taakstelling niet zo maar over de schutting willen gooien bij de corporaties. Ons standpunt is: we doen wat we kunnen en gaan ondertussen op zoek naar creatieve oplossingen. Aan de corporaties is gevraagd om maandelijks te monitoren hoeveel vrijkomende woningen naar bijzondere doelgroepen gaan en hoeveel daarvan naar vergunninghouders gaan.**

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. **In april heeft U-centraal een presentatie gegeven over de inzet van een casemanager extreme woonoverlast. Dit zou een tussenstap kunnen zijn tussen het laagste niveau van handhaven (buurtbemiddeling) en het hoogste niveau van handhaven (een persoonsgebonden aanpak). Als we in onze gemeente een dergelijk instrument willen inzetten, zouden we dat kunnen inkopen bij U-centraal of bij een andere aanbieder.**

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. **Het bestuurlijk overleg is gepland op 10 mei, de ambtelijke overleggen zijn informeel en op onderdelen gedaan.**

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.

## Bijlage bij gezamenlijke Prestatieafspraken 2021

Thema	Portaal	V&O	WUTA	Habion	Huurdersbelangen Organisaties	Gemeente
<b>Liberalisatie en verkoop</b>	<p>DAEB en gedeeltelijk niet-DAEB. We verwachten in de komende 5 jaar een lichte groei in de NDAEB.</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>	Volledig DAEB m.u.v. 1 winkelpand. Geen verkoop	DAEB met uitzondering van 15 niet-DAEB woningen op Pleinzicht. Geen verkoop.	Bij voorkeur verkoop van aangebroken complexen.	De gemeente wordt erop aangesproken dat er in de afgelopen jaren meer sociale huurwoningen zijn verkocht dan dat er bij gebouwd worden.

<b>Nieuwbouw en aankoop</b>	<p>Nieuwbouw sociale huurwoningen: 2021: 0 2022 – 2024: 42 We zijn in gesprek over mogelijkheden op de Haarrijnweg, Harmonieplein, Kuijperstraat en Daalse Hoek. We werken aan een gezamenlijke visie mbt renovatie- en herontwikkeling van de Atlantische Buurt.</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,</p>	<p>Sloop/nieuwbouw: +2 woningen Wilhelminastraat, Nieuwbouw: 8 woningen Domineeslaantje.</p> <p>Wens om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren.</p>	Geen bouwplannen.	Geen bouwplannen.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ontwikkeltafel sociale woningbouw benutten om samen naar geschikte ontwikkellocaties te zoeken voor nieuwbouw. Hierbij de ‘Planmonitor wonen’ inzetten.</li> <li>• Actualisatie parkeerbeleid: parkeernormen die aansluiten bij het autobezit van de huurders. Maatwerk per doelgroep en per locatie mogelijk maken.</li> <li>• Gemeente zet zich actief in om het mogelijk te maken bij sloop-nieuwbouw meerdere woningen terug te bouwen.</li> </ul>

	Planetenbaan en Zuilense Vecht.					
<b>Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid, sociale huur en middenhuur</b>	<p>In 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 zetten we in voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad in Stichtse Vecht.</p>	<p>Passend toewijzen: minimaal 95%; Streefhuur: 80% van maximaal redelijk. 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>	Habion opereert binnen de rijksregelgeving: passend toewijzen, huurbeleid		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroepenverordening opstellen. Woonprogramma vastleggen in bestemmingsplannen.</li> <li>• Convenant met gemeente en corporaties opstellen om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.</li> </ul>

	<p>Portaal heeft een inflatievolgend huurbeleid en is voornemens om 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:</p>					
--	---	--	--	--	--	--

	85%/15%					
<b>Huisvesting specifieke groepen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen met zorg</li> <li>• Vergunninghouders</li> <li>• Senioren</li> <li>• Bijzondere woonvormen</li> <li>• Urgenten en spoedzoekers</li> </ul>	<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 Nieuwbouw: meergezinswoningen levensloop bestendig.</p> <p>Actief werken aan “Inclusieve Buurten”: leefbare en gemengde buurt waar oog en maatwerk is voor diversiteit van</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 nieuwe projectplannen.</p> <p>Aansluiten bij pilot wooncoach senioren</p>	3% vergunninghouders	Het huisvesten van (kwetsbare) ouderen is en blijft de doelstelling van Habion.	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Gezamenlijk in 2021 aan de slag met thema inclusie “Stichtse Vecht voor iedereen”</li> <li>• Gezamenlijk een woonzorgvisie opstellen en hier definitie en criteria levensloopbestendig bouwen bij opnemen.</li> </ul>



	<p>huurders en hun burens.</p> <p>Intensivering samenwerking met zorgpartijen en sociale wijkteams.</p>	<p>voor eigen huurders Stichtse Vecht met inzet eigen medewerkers.</p>				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een demarcatielijst opstellen tussen WMO en woningbouwcorporaties.</li> <li>• Gezamenlijk optrekken in woonwagendstandplaatsen beleid.</li> </ul>
<p><b>Kwaliteit en duurzaamheid</b></p>	<p>Energie-index 1,40 in 2022; CO2 neutraal in 2050</p> <p>Duurzaamheid programma Portaal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energievraag reduceren door isolatie</li> <li>2. CO2 footprint reduceren door duurzame energiebronnen</li> <li>3. Energieverbruik reduceren door bewustwording</li> </ol> <p>Wens: over 3 jaar een Roadmap per wijk te hebben. Aanhaken bij wijkwarmteplannen van gemeente.</p> <p>De energiebox blijven aanbieden.</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"> <li>• Advies aan corporaties: inzetten op no regret maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen.</li> <li>• Woonvisie: bij nieuwbouw is NOM het uitgangspunt.</li> <li>• 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.</li> <li>• In de Omgevingsvisie wordt opgenomen dat in de komende 10 jaar 25% van de woningen van het aardgas af moet.</li> </ul>

						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiebox loopt door.</li> <li>• Partijen krijgen inzicht in de financiële (on)mogelijkheden en risico's van de gemeente in het realiseren van de warmtevisie.</li> </ul>
<b>Leefbaarheid en Veiligheid</b>	<p>Bijdrage: max € 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>	Groenonderhoud van gemeenschappelijke borders.	<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"> <li>• Analyse leefbaarheid en veiligheid van Circusvis gebruiken voor hele gemeente.</li> <li>• Onderzoeken waar urgentie is voor een gezamenlijke wijkaanpak op basis van de analyse. Verbinding met Gebiedsgericht werken herstellen.</li> <li>• Buurtbemiddeling voortzetten</li> <li>• Gezamenlijk het Laatste Kans beleid inzetten. Opschalingspiramide hierbij gebruiken.</li> </ul>
<b>Financiële onderbouwing</b>	<p>Prestatieafspraken 2021 passen binnen financiële mogelijkheden.</p> <p>Voor Portaal geldt dat de opgaven en middelen op dit</p>	<p>Prestatieafspraken 2021 passen binnen financiële mogelijkheden.</p> <p>Door stijgende lasten moeten strategische keuzes gemaakt</p>	Financieel gezond	Financieel gezond	Lobby afschaffing verhuurdersheffing	<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>

	<p>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>worden. Zowel huren laag houden, 200 extra woningen bouwen, huisvesten speciale doelgroepen en alle woningen CO2 neutraal in 2050 is niet mogelijk.</p>				
--	--	--	--	--	--	--