

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Mevrouw T. de Vries
SP fractie
Stichtse Vecht

Team

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

Behandeld door

Jacqueline Schmitz

Telefoonnummer

0346254809

E-mail

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Datum

11 oktober 2022

Onderwerp

Schriftelijke vragen ex Artikel 42 reglement van orde
inzake prestatieafspraken woningbouwcorporaties

Ons kenmerk

114049

Uw kenmerk

Bijlage(n)

1. evaluatie wooncoach senioren
2. rapportage buurtbemiddeling

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Beste mevrouw de Vries,

Op grond van artikel 42 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Stichtse Vecht, zijn door u schriftelijke vragen gesteld over de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. Voor de overzichtelijkheid worden de door u gestelde vragen herhaald en geven wij u mee dat artikel 42 vragen aan het college worden gesteld en dat wij de antwoorden op uw vragen dan ook zodanig hebben geformuleerd.

Vraag1.

De wachttijd voor sociale huur in Stichtse Vecht is met 13 jaar een van de langste in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen in de sociale sector is volgens de provinciale woningmarktmonitor de afgelopen 5 jaar gehalveerd in Stichtse Vecht. Veel mensen met vitale MBO beroepen die een sociale huurwoning zoeken kunnen zich dus niet in onze gemeente vestigen, veel ouderen blijven eenzaam in hun te grote woning zitten, en veel gezinnen blijven opgehokt in te kleine appartementen zonder tuin. Een op de drie huishoudens heeft volgens het Nibud financiële problemen. Mensen geven vaak meer dan de helft van hun inkomen uit aan woonlasten, ook omdat ze uit nood in te dure woningen scheef moeten wonen.

- Hoelang zal de wachttijd voor sociale huur over vier jaar zijn?
- Heeft het College een doelstelling hierin en zo ja, wat is die?

- Hoe lang is nu de wachttijd in Stichtse Vecht voor een middenhuur woning (tussen 763 en 1250 Euro/mnd)?

- Hoe lang is nu de wachttijd in Stichtse Vecht voor een dure huurwoning, vanaf 1250 euro?

Antwoord 1:

Het is niet te zeggen wat de wachttijd voor sociale huur over 4 jaar zal zijn. Het college heeft zich tot doel gesteld om de huidige wachttijd niet verder te laten oplopen. Dat wil het college bereiken door de huidige plancapaciteit voor woningbouwontwikkelingen versneld tot uitvoering te brengen. De wachttijd voor een midden huurwoning of nog duurdere huurwoningen wordt niet geregistreerd. Overigens geldt in Stichtse Vecht voor middenhuur een maximale huurprijsgrens van € 985 (prijspeil 2022).

Vraag 2.

Er lijkt ook een tekort te zijn aan betaalbare koopwoningen van 150.000 tot 250.000 Euro.

- Is er een wachttijd voor koopwoningen tot 200.000 Euro, zo ja hoelang?

- Is er een wachttijd voor koopwoningen boven de 400.000 euro, zo ja hoelang?

Antwoord 2: Nee, omdat we geen wachtlijsten hiervoor hebben.

Vraag 3.

Zo'n 5% van alle woningen in de gemeente is "onbewoond". Dat betekent dat ruim 1400 woningen kortere of langere tijd leegstaan. Daar bovenop komt nog de leegstand van bedrijfspanden.

- Gaat de gemeente, samen met de woningbouwcorporaties dit, bijvoorbeeld via een leegstandsverordening aanpakken?

Antwoord 3: Nee, we gaan geen leegstandsverordening maken.

Vraag 4.

22% van alle woningen in Stichtse Vecht zijn sociale huurwoningen van de corporaties, 12% van alle woningen in Stichtse Vecht zijn overige huurwoningen.

- Hoeveel procent van de overige 3450 huurwoningen heeft een huur onder de 735 Euro/mnd)?

- Hoeveel procent van de overige 3450 huurwoningen is middenhuur (tussen 735 en 1250 Euro/mnd) ?

- Hoeveel procent van de overige 3450 huurwoningen is dure huur (boven 1250 Euro/mnd) ?

Antwoord 4: Daar heeft het college geen zicht op.

5. Portaal benoemt het maken van afspraken over het aandeel sociale huurwoningen waarvan de gemeente geen eigenaar is.

- Welke afspraken gaat de gemeente hier met Portaal maken?

Antwoord 5: De vraag is niet duidelijk. Wellicht wordt hier bedoeld afspraken over het aandeel van sociale huurwoningen op gronden waar de gemeente geen eigenaar is. Dan is het antwoord dat het college bij voorkeur de 30% sociale huur die ontwikkelaars moeten realiseren door toegelaten instellingen laat exploiteren.

6. Portaal gaat er van uit dat het stapelen van ambities zonder consequenties niet mogelijk is.

- Is bij de gemeente bekend welke consequenties horen bij welke ambities?
- Zijn er voorbeelden van bekend? Zo ja welke?

Antwoord 6:

Ja, de ambitie van betaalbaarheid en beschikbaarheid zal niet gehaald worden als bij nieuwbouw zware eisen gesteld worden op het gebied van met name parkeernormen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

Vraag 7.

Elk jaar wordt er een update van de nieuwe prestatieafspraken gemaakt.

- Was het in afgelopen periode voldoende om de prestatieafspraken jaarlijks te evalueren?
- Zijn de resultaten volgens die afspraken bereikt?
- Is het niet realistischer om elk halfjaar de stand van de prestatieafspraken vast te stellen en indien nodig bij te sturen?

Antwoord 7:

De prestatieafspraken worden tussentijds geëvalueerd en dan nog een keer na afloop van het desbetreffende jaar. Er is dus al sprake van een halfjaarlijkse evaluatie en de nodige bijsturing. Maar alleen de eindevaluatie wordt bestuurlijk vastgesteld. De afspraken zijn deels bereikt en deels ook niet. Zie de eindevaluatie prestatieafspraken 2021 die ter informatie aan de raadscommissie van 11 oktober 2022 is aangeboden.

Vraag 8.

Portaal wil woningen, inclusief de grond, verkopen, terwijl zij zelf aangeeft dat nieuwbouwlocaties en te transformeren gebouwen locaties moeilijk te krijgen zijn. In Utrecht is een stop gezet op verkoop van sociale huurwoningen.

- Overweegt het College ook een stop op de verkoop van sociale huurwoningen?

Antwoord 8: Nee, want de corporaties stoten alleen incourant vastgoed af en hebben de opbrengst van de verkoop nodig om investeringen te doen in nieuwbouw of om de bestaande voorraad betaalbaar te houden. Portaal heeft nu wel zelf een verkoopstop ingesteld voor haar woningvoorraad in onze gemeente.

Vraag 9.

Volgens Portaal zorgen de sociale huurwoningen die verkocht worden dat met name de middeninkomens doorstromen. De grootste groep woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning heeft een bruto jaarinkomen tussen 44.000 en ca 55.000 bruto per jaar (bijv. CAO verpleegkundige, politieagent, treinmachinist). De max hypotheek voor deze groep ligt momenteel rond de 225.000 Euro.

- Hoeveel sociale huurwoningen van rond de 225.000 Euro zijn de afgelopen 4 jaar verkocht?

Antwoord 9: Sinds 2019 zijn er door Portaal 4 woningen verkocht rond de koopsom van € 225.000.

Vraag 10.

Portaal wil een parkeernorm die aansluit bij het autobezit van de bewoners.

- Hoeveel auto plekken per bewoner vindt de gemeente realistisch?
- Verdwijnen de garages onder de flats ?
- Zijn de huurders en omwonenden hierover gehoord?

Antwoord 10: Welke parkeernorm realistisch is, hangt af van het type woningen en de locatie van de woningen. De rest van de vragen is niet duidelijk.

Vraag11.

Portaal wil graag betrokken worden bij het project Zuilense Vecht.

- Wanneer wordt Portaal betrokken bij het Stichtse Vecht deel van het project Zuilense Vecht?

Antwoord 11: Portaal is al betrokken bij het project Zuilense Vecht, het idee is om één deelgebied exclusief aan een corporatie beschikbaar te stellen en de overige deelgebieden via een tender op de markt te zetten.

Vraag 12.

De corporaties vragen de gemeente om de netbeheerders aan te spreken op een bijdrage van hun kant om geen kosten door te berekenen bij gasafsluiting en/ of netverzwaring.

- Wanneer gaat de gemeente dit doen?

Antwoord 12: De gemeente is al in gesprek met alle partijen die een rol spelen bij de warmtevisie.

Vraag13.

Vecht en Omstreken wil Turnkey overeenkomsten afsluiten.

- Kan de gemeente de redenen geven waarom Vecht & Omstreken dit wil?

Antwoord 13: Ja, de corporatie wil dit omdat de door de ontwikkelaar gebouwde woningen dan direct na overname verhuurbaar zijn.

Vraag 14.

Woningcorporaties hanteren eisen waaraan hun sociale huurwoningen (moeten) voldoen.

- Voldoen de sociale huurwoningen in de Turnkey overeenkomsten van Vecht & Omstreken aan dezelfde eisen (bijv. oppervlak gebruiksruimten, kwaliteitsnormen, duurzaam, parkeernorm enz.) welke de corporaties (moeten) hanteren?
- Wat gebeurt er met de woning als de projectontwikkelaar in geval van Turnkey de woning toch te duur, te groot of te klein heeft gebouwd, en Vecht en Omstreken de woning niet wil, kan of hoeft te kopen?
- Wordt contractueel vastgelegd dat de projectontwikkelaar sociale woningbouw voor Vecht & Omstreken op dat stuk grond bouwt?
- Heeft de gemeente daar een rol in?

Antwoord 14: Bij de bovengenoemde overeenkomsten wordt door de corporaties een plan van eisen opgenomen waar de projectontwikkelaar aan moet voldoen. Omgekeerd worden er prijsafspraken gemaakt voor overname waar de corporaties aan moeten voldoen. Als één van beide partijen zijn afspraken niet nakomt, is er sprake van contractbreuk en kunnen

partijen een juridische procedure opstarten. De rol van de gemeente is dat zij 30% sociale huur afdwingt in het woningbouwprogramma van de projectontwikkelaar, waar die woningen precies gebouwd gaan worden is aan de projectontwikkelaar.

Vraag15.

Bij sloop – nieuwbouw en woningsplitsing van sociale huur wil de gemeente toestemming geven voor meer woningen.

- Hoeveel mag de m2 prijs hierbij maximaal stijgen?

Antwoord: De corporaties houden zich aan het woningwaarderingstelsel (WWS) waarbij maximaal 80% van de maximaal redelijke huur wordt gevraagd. In de regel ligt dit overigens aanzienlijk lager, omdat corporaties de huur verlagen tot de aftoppingsgrenzen. Hierdoor zijn de woningen bereikbaar voor mensen met recht op huurtoeslag.

Vraag16.

Bij planontwikkeling moeten er participatierondes worden gehouden voor betrokkenen en belanghebbenden, bijvoorbeeld de ontwikkeling van Zogwetering/Waterzuivering /Zuilense Vecht in Maarssen, Cronenburg Loenen, Schepershoek /Tennislocatie Breukelen , Planetenbaan/Kwadrant./Bisonspoor in Maarssenbroek.

- Betreft de gemeente in deze participatierondes ook de ruim 7000 actief woningzoekenden als direct belanghebbenden?

Antwoord 16: Nee, maar de plannen zijn openbaar dus woningzoekenden kunnen gebruik maken van het insprekrecht tijdens commissievergaderingen. Daarnaast betreft de gemeente wel de twee lokale huurdersbelangenorganisaties (Huurdersraad van Portaal en van Vecht & Omstreken) bij haar plannen, deze zouden als belangenbehartigers voor toekomstige huurders kunnen optreden.

Vraag17.

In het Manifest betaalbaar wonen staat dat gemeente minder eisen per woningbouwontwikkeling wil stapelen.

- Geldt dit alleen voor sociale huur of ook voor duurdere woningen?

Vraag 17: Dit geldt voor de totale woningbouwontwikkeling maar in het bijzonder voor de sociale huur en middenhuur.

18. De gemeente wil de exploitatie van sociale huurwoningen exclusief toelaten aan corporaties.

- Dus ook de minimale 30% sociale huurwoningen op de Planetenbaan?

- Voldoen de woningen die hier worden aangeduid als sociale huurwoningen aan dezelfde eisen welke de corporaties (moeten) hanteren ?

Antwoord: Ja, ook op de Planetenbaan wil de gemeente de exploitatie van de sociale huurwoningen aan de corporaties gunnen. Maar dit is, zolang er nog geen nieuwe woonvisie is, juridisch niet afdwingbaar. Daarom is de gemeente daar nu over in gesprek met Portaal en de projectontwikkelaars van de Planetenbaan. Als hier een haalbare overeenkomst uit voortkomt, zullen de eisen van Portaal hierin meegenomen worden.

Vraag 19.

Het algemeen deel van de prestatieafspraken meldt dat er onvoldoende (nieuw)bouw locaties zijn.

- Overweegt de gemeente ook grond aan te kopen of te verkopen voor dure huur (boven de 1250 Euro/maand) en/of koop boven de 400.000 Euro?
- Overweegt de gemeente ook grond in erfpacht uit te geven in plaats van te verkopen?

Antwoord 19: Nee, dat overwegen we niet.

Vraag 20.

Er wordt gestuurd op 15% vrije toewijzing van duurdere sociale huurwoningen.

- Hoeveel jaar blijven deze woningen minimaal onder de liberalisatiegrens?

Antwoord: Alle woningen blijven onder de liberalisatiegrens.

Vraag 21.

In het kader van de woonvisie 2021 komen voor het project "Living Lab Eerst een Thuis" marginaal gehuisvesten, daklozen en starters in aanmerking.

- Waarom worden starters (die niet behoren tot de doelgroep van het project) in Stichtse Vecht in het project betrokken?

Antwoord 21: We gaan ervan uit dat bij deze vraag op het 'Uitvoeringsprogramma bij de actualisatie van de woonvisie in 2019' wordt bedoeld en niet op de woonvisie zelf. Er is binnen het project gekozen voor een gemengd wonen concept omdat zorgvragende en zorgdragende bewoners elkaar dan kunnen aanvullen. De betrokken zorgaanbieders zien dit als een grote meerwaarde. Bovendien willen we ook voor starters op de woningmarkt extra kansen creëren.

Vraag 22.

In het project 'Living Lab, Eerst een Thuis', werkt Stichtse Vecht samen met 15 gemeenten, zorgaanbieders, MOBW en woningcorporaties aan een duurzaam thuis voor dak- en thuisloze mensen in regio Utrecht. De ambitie is om voor meer dan 200 dak- en thuisloze personen in de regio een woning te vinden. Het ministerie van VWS kende in juni 2020 € 22,4 miljoen toe voor uitvoering van dit plan. Inmiddels zijn er 104 woningen vanaf september 2021 in de regio gerealiseerd. De taak voor Stichtse Vecht is 15 woningen.

- Hoeveel woningen zijn in Stichtse Vecht inmiddels in het kader van dit project gerealiseerd?

Antwoord 22: Er lijken hier twee zaken door elkaar te lopen. De taakstelling voor de uitstroom van MOBW is inderdaad 15 in dit jaar. Daarvan zijn er inmiddels 4 gehuisvest via directe bemiddeling in sociale huurwoningen van Portaal en Vecht & Omstreken. Daarnaast doet Stichtse Vecht op eigen initiatief mee aan het project Living Lab – eerst een thuis. Hierover heeft u op 6 september in een besloten commissie nadere informatie ontvangen.

Vraag 23.

De woningcorporaties willen graag betrokken worden bij o.a. de plannen Zogwetering, Cronenburgh, Daalse Hoek, Planetenbaan ?

- Benaderde de gemeente actief de woningbouwcorporaties in deze plannen?
- Zo ja, wat is het resultaat, zo nee, waarom niet?

Antwoord 23: Ja, Portaal wordt actief bij deze plannen betrokken. Het resultaat is dat bij ontwikkelingen waarbij de gemeente zelf eigenaar is van de grond, de corporaties het deel sociale huur (30%) voor hun rekening mogen nemen.

Vraag 24.

De gemeente gaat aandacht geven aan de rechten van huurders in de commerciële sector.

- Hoe gaat de gemeente dit invullen?

Antwoord 24: De gemeente gaat dit oppakken in samenwerking met de huurdersbelangenorganisaties. Gedacht wordt aan het publiceren van informatie over bijvoorbeeld de huurcommissie of het huurteam van de stad Utrecht (waar wij ook een beroep op mogen doen).

Vraag 25.

Portaal en Vecht en Omstreken geven aan dat het gebrek aan locaties om te bouwen en de trage procedures de grootste obstakels zijn voor het oplossen van de woningnood in Stichtse vecht. Er zijn gemeenten die een versnellingscoach sociale-woningbouw hebben aangesteld.

- Wil de gemeente ook voor Stichtse Vecht een versnellingscoach sociale-woningbouw aanstellen?

Antwoord 25: Nee, we verkennen andere methodes.

Vraag 26.

Gemeente, woningcorporatie en huurdersraad willen van betekenis zijn voor de woningzoekenden en huurders in de afzonderlijke dorpskernen van de gemeente Stichtse Vecht .

- Participeren woningzoekenden om mede invulling te geven aan deze betekenis?

Antwoord 26: Nee, hier is geen sprake van.

Vraag 27.

De ontwikkeltafel sociale woningbouw wordt benut om de plancapaciteit proactief te benaderen. Hierbij zorgt de gemeente ervoor dat de corporaties betrokken worden bij de tenders van de gemeente en/of bij de externe ontwikkelaars aan tafel komen om het deel sociale huur in te vullen.

- Wordt aan de ontwikkeltafel ook een plek ingeruimd om een representatief aantal van de ruim 7000 woningzoekenden (als bij woningnet ingeschreven belanghebbenden) te laten participeren?

Antwoord 27: Nee, dat wordt niet overwogen.

Vraag 28.

De gemeente onderzoekt op welke wijze zij kan deelnemen aan het landelijke convenant vroegsignalering. Het gaat om de rol van de gemeente bij het signaleren van schulden, het gezamenlijk (met corporatie) uitvoeren van huisbezoek en het aanbieden van hulp.

- Worden ook de zorgverzekeraars en de energieleverancier hierbij ingeschakeld?

Antwoord 28: Nee, op dit moment niet. Woningcorporaties zijn wel aangehaakt. We kijken naar andere manieren om vroegsignalering breder aan te pakken.

Vraag 29.

Er komen gelden vrij uit de verhuurderheffing.

- Wordt dit geld door alle corporaties ingezet voor investeringen in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming?

Antwoord 29: Ja, de corporaties zetten in op nieuwbouw, versnelling van renovaties en isolerende maatregelen voor woningen met een E/F/G energielabel.

Vraag 30.

De gemeente onderzoekt of een actiever grondbeleid mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een budget waarmee het college slagvaardig een grondaankoop kan doen zonder eerst langs de raad te hoeven voor besluitvorming.

- Wil de gemeente een versneld grondaankoopbeleid voeren speciaal gericht op realiseren van sociale huur?

- Wil het college ook zonder toestemming van de raad grondaankoop doen ten behoeve van niet publieke voorzieningen of vrije sector woningen?

Antwoord 30: Of de gemeente een versneld grondaankoopbeleid wil voeren, hangt af van de besluitvorming in uw raad over het nieuwe grondbeleid. Het college kan geen grondaankopen doen zonder toestemming van de raad.

Vraag 31.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 40.024 – € 51.199) bij toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs van € 678 - € 752. Wettelijke ruimte hiervoor is 15%. Dit is een 'kan bepaling'.

- Legt het college het aan de raad voor als zij deze regelruimte wil gaan gebruiken?

Antwoord 31: Nee, want dit wordt vastgelegd in de lokale Beleidsregels bij de Huisvestingsverordening en het wijzigen van de lokale Beleidsregels is een bevoegdheid van het college. Maar de (gewijzigde) Beleidsregels zijn openbaar, dus de raad kan daar kennis van nemen.

Vraag 32.

De mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep (lage inkomens) uit te zetten bij verhuringen om 1- persoonshuishoudens mag alleen toegepast worden als in onze gemeente méér dan 70% van de vrijkomende woningen naar de primaire doelgroep gaat. De corporaties hebben hiervoor toestemming van het College nodig.

- Legt Het college aan de raad voor of zij de corporaties toestemming wil geven?

Antwoord 32: Nee, zie beantwoording vraag 31.

Vraag 33.

De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de huisvesting van vergunninghouders (statushouders) en neemt de corporaties hierin mee.

- Worden In dit plan ook projectontwikkelaars en commerciële verhuurders meegenomen?

Antwoord 33: Nee, maar dat is wel een volgende stap, want de commerciële verhuurders zijn verplicht om bij te dragen aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder

statushouders) voor zover zij woningen in de sociale sector verhuren. Met ontwikkelaars zijn ook al eerder afspraken gemaakt om een contingent van woningen te reserveren voor statushouders, bijvoorbeeld op de Planetenbaan.

Vraag 34.

Naar aanleiding van het manifest betaalbaar wonen in de regio Utrecht wordt in 2022 onderzocht welke mogelijkheden er zijn om conceptueel te bouwen en de bijbehorende vergunningverlening te vereenvoudigen. Je hoeft de woningen dan niet meer zelf te ontwerpen maar kiest uit een catalogus.

- Acht de gemeente de corporaties zelf niet in staat om verschillende typen gelijksoortige (conceptueel gebouwde) sociale huurwoningen te ontwerpen?
- Hoeveel bij woningnet ingeschreven woningzoekenden mogen zelf "hun" sociale huurwoning ontwerpen?
- Hoeveel sociale huurwoningen meer levert het zelf ontwerpen op?
- Hoeveel wordt de wachttijd voor een sociale huurwoning verkort door het zelf ontwerp?
- Hoe gaat de gemeente de vergunningprocedure voor de corporaties versnellen?

Antwoord 34: Het gaat erom dat de corporaties (via de SWRU, Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht, een samenwerkingsverband van 18 regionale corporaties) zelf hebben aangegeven meer conceptueel ofwel gestandaardiseerd te willen bouwen.

Vraag 35.

Vecht en Omstreken, Wuta en Habion geven inzicht in hun DAEB.

- Hoeveel wel en niet DAEB exploiteert Portaal in Stichtse Vecht?

Antwoord: Portaal exploiteert 289 niet-DAEB woningen, de rest is DAEB.

Vraag 36.

Alle huurders in de regio Utrecht krijgen van Portaal de mogelijkheid om met voorrang een huurwoning te kopen die Portaal in de verkoop doet.

- Zijn de verkoopprijzen gebaseerd op een maximale hypotheek die een huurder kan krijgen met een inkomen wat maximaal recht geeft op een sociale huurwoning?
- Worden de huurwoningen ook aan huurders aangeboden die niet bij Woningnet staan ingeschreven?

Antwoord 36: De verkoopprijs is niet gebaseerd op een maximaal hypotheekbedrag, maar op de marktwaarde van de woning. Dit is gebaseerd op de regelgeving waar corporaties aan moeten voldoen. De koopwoningen zijn ook te koop voor huurders die niet bij Woningnet ingeschreven staan. Voorwaarde voor voorrang is dat de koper een zelfstandige sociale huurwoning (van Portaal, Mitros of Boex in de gemeenten Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein of Bunnik) achterlaat.

Vraag 37.

Vecht en omstreken heeft een verkoopdoel van maximaal 10 woningen per jaar met een voordeel voor (eigen) huurders bij koop.

- Zijn dit woningen met huur boven de liberalisatiegrens?

- Wat is het genoemde voordeel bij koop door eigen huurders ?

Antwoord: Soms zijn dit woningen met een huur boven de liberalisatiegrens maar meestal niet. Want Vecht en Omstreken heeft op dit moment zo goed als geen woningen die geliberaliseerd zijn (6 stuks van de 2800). Het voordeel voor zittende huurders is dat zij tegen getaxeerde waarde kunnen kopen. Andere huurders die meebieden op verkoopwoningen van Vecht en Omstreken krijgen voorrang als hun bod minder dan 1% van het hoogste (markt)bod af zit.

Vraag 38.

De HBO's hebben een voorkeur van verkoop van aangebroken complexen.

- Hoe komt het dat deze complexen aangebroken zijn?

- Wat zijn de gevolgen voor de huurders van de corporatiewoningen in de aangebroken complexen?

Antwoord 38: Portaal begint met de verkoop van woningen op het moment dat er mutaties zijn. Dus een complex wordt nooit in één keer verkocht, daarom is het "aangebroken". Het gevolg is dat er steeds meer woningeigenaren komen en dat er in een appartementencomplex een Vereniging van Eigenaren ontstaat waarin de betrokken corporatie participeert. De huurders die er nog wonen, worden ook onderdeel van de VvE. Op dit moment start Portaal geen nieuwe VVE complexen meer en koopt zij soms zelfs woningen terug uit al aangebroken VVE complexen om zo het aantal huurwoningen weer te vergroten en het onderhoudsproces weer helemaal zelf in de hand te hebben. Vecht en Omstreken verkoopt alleen eengezinswoningen. Hier is dus geen sprake van aangebroken complexen.

Vraag 39.

De HBO's vragen een maximale inspanning van de gemeente om bestaande mogelijkheden voor bouwprojecten te activeren.

- Bedoelen de HBO's uitsluitend bouwprojecten voor sociale huurwoningen of ook dure en middeldure huur en koop?

Antwoord 39: Alle bouwprojecten met meer dan 5 woningen moeten voldoen aan 30% sociaal, dus voortgang in al deze projecten wordt gevraagd door de HBO's.

Vraag 40.

De gemeente zet zich actief in om het mogelijk te maken bij sloop-nieuwbouw meerdere woningen terug te bouwen.

- Worden hier sociale huurwoningen bedoeld?

- Gaat de gemeente ontmoedigen dat er nog meer scheefbouw (grote, dure vrijstaande villa's op teveel grond) in Stichtse Vecht plaats vindt?

Antwoord 40: Ja, dat wordt hier bedoeld en ja, wij sturen via de woonvisie op 30% sociale huur en 30% middenhuur bij nieuwbouw.

Vraag 41.

Portaal, Vecht en Omstreken en de Gemeente zijn voorstander van een max. huursprong van 50 Euro bij verhuizing van groot naar beter.

- Valt hier ook onder van “klein naar beter” met aangepaste voorzieningen zoals drempelloos, douche/wc verhoogd closetpot, handgrepen, traplift, grotere reuma kraangrepen?

Antwoord 41: Nee, de regeling van ‘groot naar beter’ kent vaste eisen ten aanzien van de woning die achtergelaten wordt. Dit moet minimaal een 4 kamer woning zijn.

Vraag 42.

Vecht & Omstreken betreft ook de middenhuur bij de vroegsignalering betalingsachterstand

- Wat verstaat V&O onder middenhuur, onder of boven de liberalisatiegrens

Antwoord: Middenhuur is boven de liberalisatiegrens maar onder de € 985 (prijspeil 2022).

Vraag 43.

De gemeente wenst persoonsinformatie uit te wisselen met de corporaties gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.

- Hoeveel woonfraudegevallen hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan?

- Is deze persoonsuitwisseling geen schending van de AVG?

Antwoord 43: Gegevensuitwisseling op basis van een verwerkersovereenkomst is geen schending van de AVG. Onderstaand een overzicht van de woonfraudegevallen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan.

jaren	aantal adressen
2022	18
2021	25
2020	15
2019	15
2018	19

Vraag 44.

HBO's willen 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.

- Welke bijdrage denken de HBO's te kunnen leveren?

- Zou de participatie van woningzoekenden en de Woonbond hier van grotere betekenis kunnen zijn?

Antwoord: Hier kan het college geen antwoord op geven. De vraag is uitgezet bij de HBO's maar deze hebben nog niet gereageerd.

Vraag 45.

De wooncoach senioren wordt gecontinueerd en verbreed naar alle corporaties.

- Hoeveel subsidie ontvangt Wooncoach jaarlijks?

- In hoeveel gevallen is de interventie van de Wooncoach in 2019, 2020 en 2021 succesvol geweest en hoeveel ouderen zijn verhuisd door interventie van de Wooncoach?

Antwoord 45: De wooncoach wordt niet gesubsidieerd maar ingekocht door Portaal en de gemeente. De kosten voor de gemeente bedragen ca. € 20.000 per jaar. Voor de tweede vraag verwijzen wij naar de evaluatie van de wooncoach senioren (zie bijlage 1).

Vraag 46.

Corporaties worden beter betrokken bij aanbesteding buurtbemiddeling.

- Aan welke partij is buurtbemiddeling op dit moment aanbesteed?
- Hoe vaak is buurtbemiddeling in 2021 ingezet?

Antwoord 46: Buurtbemiddeling wordt op dit moment uitgevoerd door Kwadraad maatschappelijk werk. In 2021 zijn bij buurtbemiddeling 85 zaken aangemeld. Zie ook het verslag van buurtbemiddeling in 2021 in bijlage 2.

Vraag 47.

Er komt een update van de dorpsvisie Breukelen (wijkvisies Breukelen Noord, Breukelen Midden en Broeckland).

- Wanneer zijn die updates klaar?

Antwoord 47: De dorpsvisie van Breukelen is opgesteld in 2015 samen met de bewonersgroepen. Het gebiedsgericht werken wordt per 1 januari 2023 anders ingericht. De actieve bewonersgroepen kunnen dan kiezen of zij binnen deze nieuwe aanpak actief willen blijven en of zij daarbij een update van hun dorpsvisie willen maken en/of zich liever willen richten op belangenbehartiging en/of sociale cohesie voor de wijk.

Vraag 48.

De gemeente gaat met de corporaties in overleg over de energie armoede.

- Met welk doel?
- Kunnen de corporaties de energiearmoede oplossen?
- Worden ook de energieleveranciers hierbij betrokken?

Antwoord 48: De corporaties spelen ook een rol in de discussie over de energiearmoede. Hierbij worden geen energieleveranciers betrokken. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar raadsinformatiebrief 42 van 6 oktober jl.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,

Dennis Boekhout,
Directeur Ruimte

Vindt u deze brief niet duidelijk? Laat het ons weten via info@stichtsevecht.nl
If you don't understand Dutch, please email us at info@stichtsevecht.nl



EINDRAPPORTAGE PILOT WOONCOACH STICHTSE VECHT

BESTEMD VOOR : Werkgroep Wooncoach Stichtse Vecht
AFZENDER : Jiska Ruis, Stade Advies
DATUM : 09-04-2021
ONDERWERP : Eindrapportage

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Resultaten

2.1 Nieuwe aanmeldingen huursector

2.2 Nieuwe aanmeldingen koopsector

2.3 Redenen voor aanmelding bij de Wooncoach

2.4 Niet geleid tot begeleiding

2.5 Afgeronde begeleidingstrajecten

2.5.1 Gronden waarop begeleidingstrajecten zijn afgerond

2.6 Verhuizingen

2.6.1 Toegepaste regelingen

2.6.2 Wachtijd

2.7 Lopende begeleidingstrajecten op 1 maart 2021

3. Samenwerking

4. PR en Communicatie

1. Inleiding

De pilot Wooncoach Stichtse Vecht is gestart op 1 maart 2019 voor de duur van 24 maanden. Onlangs is de pilot met drie maanden verlengd tot 1 juni 2021. In deze drie maanden wordt de pilot geëvalueerd en wordt besloten of en hoe de Wooncoach doorgaat in Stichtse Vecht.

De start van het tweede jaar van de pilot viel samen met de uitbraak van de Coronapandemie en al snel de eerste lockdown. Dit heeft gevolgen gehad voor onze werkwijze. Zo hebben wij in dit tweede jaar hoofdzakelijk vanuit huis gewerkt, hebben er geen huisbezoeken plaats gevonden en hebben wij ook geen mensen ontvangen in het kantoor aan het Zebraspoor. Ook de werving van vrijwilligers is in dit jaar weer gestaakt omdat het niet mogelijk is om mensen goed in te werken vanuit een thuiswerk situatie. Met deze werving is onlangs weer een start gemaakt.

Ondanks deze onverwachte wending het tweede jaar zijn wij blij met de resultaten die er zijn behaald. In deze rapportage informeren wij u daarover.

2. Resultaten

Bij aanvang van de pilot hebben wij een prognose gemaakt van de mogelijke resultaten na 24 maanden. Hierbij werd onderscheid gemaakt tussen de huursector en de koopsector. In dit hoofdstuk bespreken we de aanmeldingen en de resultaten waarmee begeleidingstrajecten zijn afgerond. De verhuizingen worden extra uitgelicht, waarbij we ook stilstaan bij de regelingen waarvan gebruik is gemaakt om tot verhuizing te komen en de wachttijd die men had opgebouwd. Tot slot geven we aan met hoeveel lopende begeleidingstrajecten we de verlenging van de pilot zijn ingegaan.

2.1 Nieuwe aanmeldingen huursector

De prognose bij aanvang van de pilot was dat er na 24 maanden 60 tot 75 huurders zouden zijn aangemeld bij de Wooncoach. Dit aantal was gebaseerd op de ervaringen in Nieuwegein, waar in 2016 een soortgelijke pilot startte. In Stichtse Vecht ligt het aantal met 95 aanmeldingen beduidend hoger, waaraan we zien dat de dienstverlening van de Wooncoach tegemoetkomt aan een behoefte.

Het valt hierbij op dat het aantal aanmeldingen in het tweede jaar met 39 iets achterblijft bij het eerste jaar toen er 56 huurders zijn aangemeld. Dit kan wel verklaard worden uit het feit dat de uitbraak van de Coronapandemie samenviel met de start van het tweede jaar van de pilot. Wij hebben ervaren dat hierdoor mensen bij wie de verhuishoodzaak niet acuut is, de wens om te verhuizen even hebben geparkeerd. Om diezelfde reden is er in het tweede jaar in de media ook minder ruchtbaarheid gegeven aan de Wooncoach dan bij de start van de pilot. Hierdoor hebben wij ons kunnen richten op de mensen met een acute verhuishoofzaak of –noodzaak en een reële kans om een woning te vinden.

Van de aangemelde huurders, wonen er 77 in een woning van Portaal. Van drie personen is de verhuurder (nog) onbekend en vijftien mensen hebben een andere verhuurder. In ongeveer de helft van de gevallen (7) gaat dit om Woonhave Rotterdam. Deze mensen wonen ook allemaal in een vrijesectorwoning. Daarnaast huren drie mensen van Vecht en Omstreken, twee mensen van een particuliere verhuurder, één van vb&t makelaars en één huurt een vakantiehuisje in Tienhoven. Tot slot woonde één persoon ten tijde van de aanmelding in bij familie.

De meeste mensen vinden de Wooncoach via de website of via de media. Een klein deel wordt

Eindrapportage Pilot Wooncoach Stichtse Vecht, april 2021

door andere professionals naar ons doorverwijzen, waarvan het merendeel door het WMO-loket. Ander instanties die mensen doorverwijzen naar de Wooncoach zijn:

- De Gemeente (anders dan WNO-loket)
- Sociaal Wijkteam
- Welzijn Stichtse Vecht
- Vluchtelingenwerk
- Huisarts
- Makelaar

2.2 Nieuwe aanmelding koopsector

Voor de woningeigenaren was de prognose dat er na 24 maanden 15 tot 25 eigenaren zouden zijn aangemeld bij de Wooncoach. Ook in deze sector ligt het aantal werkelijke aanmeldingen met 30 hoger dan de prognose.

Net als bij de huurders zien we ook bij de woningeigenaren dat het aantal aanmeldingen in het eerste jaar met 19 hoger lag dan in het tweede jaar (11). Ook voor de woningeigenaren kunnen we dit verklaren door de Coronapandemie waardoor mensen hun verhuiscens uitstellen als dat kan en doordat er bij de start van de pilot meer ruchtbaarheid is gegeven aan de dienst van de Wooncoach dan in het tweede jaar.

De meeste woningeigenaren die de Wooncoach inschakelen wonen in Maarssen Dorp (16) of Maarssenbroek (9). Daarnaast zijn er twee woningeigenaren uit Breukelen aangemeld, één uit Loenen aan de Vecht, één uit Op Buuren en één uit Tienhoven. Dit is volgens verwachting omdat in de communicatie is vermeld dat de Wooncoach alleen actief is in Maarssen Dorp, Maarssenbroek en Tienhoven.

De meeste woningeigenaren vinden ons op eigen kracht. Slechts een klein aantal woningeigenaren wordt naar ons doorverwezen door andere professionals. Tweemaal is een woningeigenaar door het WMO-loket naar de Wooncoach doorverwezen en eenmaal is het contact via een Sociaal Raadvrouw tot stand gekomen. Wat de reden is dat er een kleiner aantal woningeigenaren wordt doorverwezen dan huurders is bij ons niet bekend. Het kan interessant zijn om bijvoorbeeld te onderzoeken of er door woningeigenaren ook minder aanvragen worden ingediend voor woningaanpassingen of dat er een andere reden is dat zij niet naar de Wooncoach worden doorverwezen. Is bij de WMO-consulenten voldoende bekend dat de Wooncoach ook woningeigenaren begeleidt?

2.3 Redenen voor aanmelding bij de Wooncoach

De mensen die begeleid worden door de Wooncoach hebben verschillende redenen om te willen verhuizen. Hierin is weinig verschil te zien tussen huurders en woningeigenaren. De meest genoemde reden is de wens om kleiner en/of gelijkvloers te gaan wonen, al dan niet gecombineerd met gezondheids- of mobiliteitsproblemen. Andere redenen die genoemd worden, zijn de wens om te wonen in de directe nabijheid van zorgvoorzieningen, het tuinonderhoud, zich niet (meer) prettig voelen in de woning of de buurt en financiële redenen. Tot slot is er iemand met de wens om dichterbij de mantelzorger te wonen, iemand die rolstoelafhankelijk is geworden en iemand die van de verhuurder bericht heeft ontvangen dat de huur werd opgezegd. Deze laatste aanmelding betrof iemand die in een vakantiehuisje woonde. Bij de woningeigenaren komt daar nog bij de wens om te gaan huren. Sommige mensen hebben ook meerdere redenen om te willen verhuizen.

2.4 Niet geleid tot begeleiding

Niet alle aanmeldingen hebben geleid tot een begeleidingstraject. Van mensen die wel tot de primaire doelgroep behoren, dat wil zeggen huurders van Portaal en woningeigenaren vanaf 55 jaar die in een woning met minimaal vier kamers wonen in Maarssen Dorp, Maarssenbroek of Tienhoven, heeft de aanmelding in drie gevallen niet geleid tot begeleiding. In alle drie de gevallen betrof het een huurder die zelfstandig verder kon nadat wij hem of haar hadden voorzien van informatie en op weg hebben geholpen.

Eindrapportage Pilot Wooncoach Stichtse Vecht, april 2021

Bij de aanmeldingen van mensen die niet tot de primaire doelgroep behoren hebben we gekeken in hoeverre deze mensen in staat waren om zelfstandig verder te gaan nadat wij ze op weg hadden geholpen. Ook hebben we gekeken naar hun slaagkans om binnen redelijke termijn in aanmerking te komen voor een woning. In twaalf gevallen hebben deze aanmeldingen niet tot een begeleidingstraject geleid. Acht van deze mensen konden inderdaad zelfstandig verder met de ontvangen informatie. Ook hebben twee mensen besloten om (voorlopig) niet te verhuizen omdat zij nog onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd en/of niet in aanmerking komen voor één of meerdere voorrangregels. In één geval kon iemand verder geholpen worden door het WMO-loket voor woningaanpassingen. Tot slot moesten wij één huurder van Vecht en Omstreken teleurstellen omdat deze had gehoopt via de Wooncoach voorrang te krijgen op het woningaanbod. Deze huurder wenste geen andere hulp of ondersteuning.

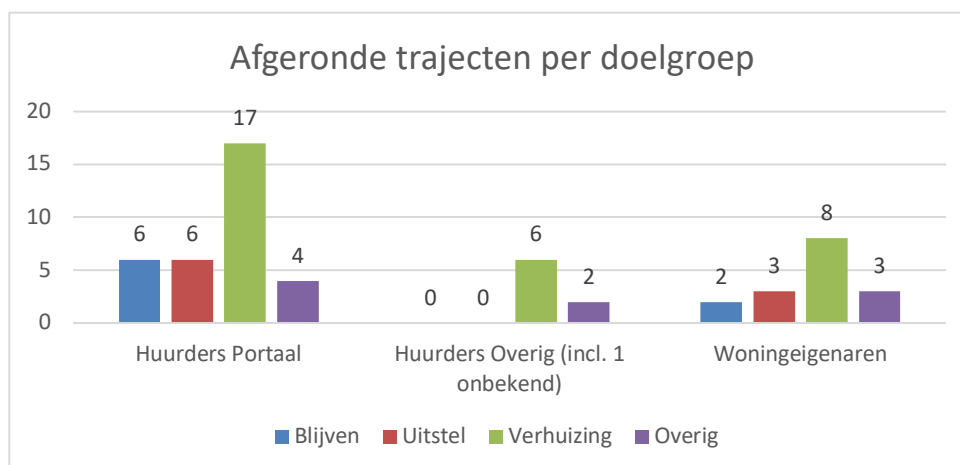
Van de 125 aanmeldingen in totaal hebben er dus uiteindelijk 110 geleid tot een begeleidingstraject en elf mensen hebben we zover op weg kunnen helpen dat zij zelfstandig verder konden.

2.5 Afgeronde begeleidingstrajecten

Van de 110 begeleidingstrajecten waren er na 24 maanden 57 afgerond. Dit betreft 33 huurders van Portaal, zeven overige huurders, één verhuurder onbekend en zestien woningeigenaren. Voor de huurders is dit aantal vergelijkbaar met de resultaten na 24 maanden in Nieuwegein. Voor de woningeigenaren blijven de resultaten iets achter bij Nieuwegein, waar na 24 maanden 25 begeleidingstrajecten waren afgerond. Ook hierbij is het echter goed om ons te realiseren dat we in het tweede jaar in Stichtse Vecht te maken hadden met de Coronapandemie waardoor mensen hun verhuiscens als dat mogelijk was vaak hebben uitgesteld. Het is echter ook mogelijk dat dit te maken heeft met het beperkte aanbod in de gemeente Stichtse Vecht en in het bijzonder in Maarsse Dorp. Het valt op dat mensen die nu in Maarsse Dorp wonen vaak de wens hebben om in Maarsse Dorp te blijven.

2.5.1 Gronden waarop begeleidingstrajecten zijn afgerond

Er zijn verschillende redenen om een begeleidingstraject af te ronden. In onderstaand overzicht ziet u per doelgroep op welke gronden de trajecten zijn afgerond.



In de huidige woning blijven

Mensen kunnen verschillende redenen hebben om van een verhuizing af te zien en in de huidige woning te blijven wonen. Onder de huurders zijn de volgende redenen opgegeven:

- Kan een verhuizing niet aan, korte wachttijd, aanpassingen via WMO.
- Gehechtheid aan huis en buurt, onvoldoende wachttijd, aanpassingen via WMO.

Eindrapportage Pilot Wooncoach Stichtse Vecht, april 2021

- Gehechtheid huis en buurt, verhuizing is wens van de kinderen en niet van de betrokkene zelf.
- Het inkomen ligt net boven sociaal en het aanbod met een verhoogde inkomensgrens is beperkt.
- Op basis van het inkomen is men aangewezen op vrije sector. Er is in Maarsse (broek) nauwelijks aanbod in de vrije sector.
- Woning moet worden teruggebracht in oude staat.

De woningeigenaren die hebben afgezien van een verhuizing deden dit om de volgende redenen:

- Het aanbod sluit niet aan bij de wensen, waardoor het verschil tussen de eigen woning en een nieuwe woning te groot wordt.
- Gehechtheid aan de woning, inkomen net boven de sociale huurgrens en aanbod met verhoogde inkomensgrens is beperkt, aanpassingen via WMO.

Uitstel verhuishwens

Voor uitstel van de verhuishwens geven de huurders en woningeigenaren grotendeels dezelfde redenen op:

- Er moet nog wachttijd worden opgebouwd (3).
- De acute noodzaak is verdwenen of nog niet aanwezig (5).
- In afwachting van specifieke nieuwbouw (1 eigenaar).

Overige gronden voor beëindiging begeleiding

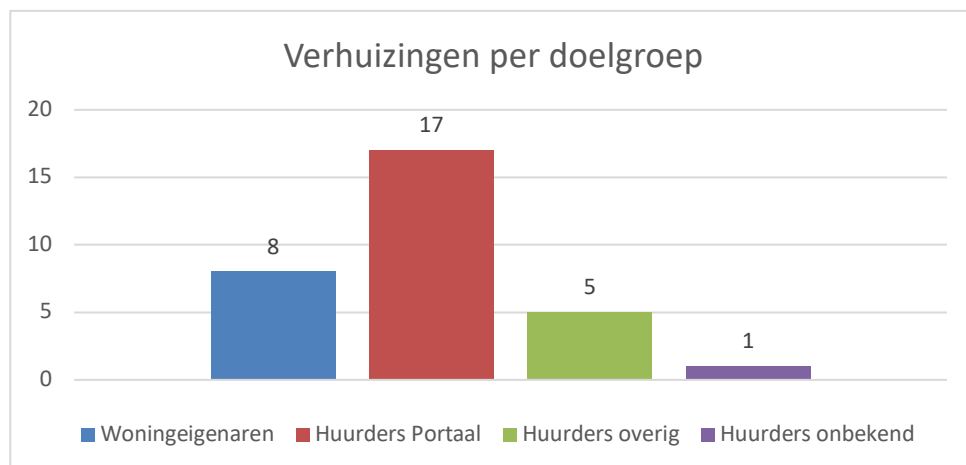
Overige redenen om een begeleidingstraject af te ronden zijn:

- Het lukt niet meer om contact te krijgen (3 huurders, 1 eigenaar).
- Er is gekozen om bij partner in te trekken (1 huurder).
- Woningzoekende is gedurende het begeleidingstraject overleden (2 huurders, 2 eigenaren).

2.6 Verhuizingen

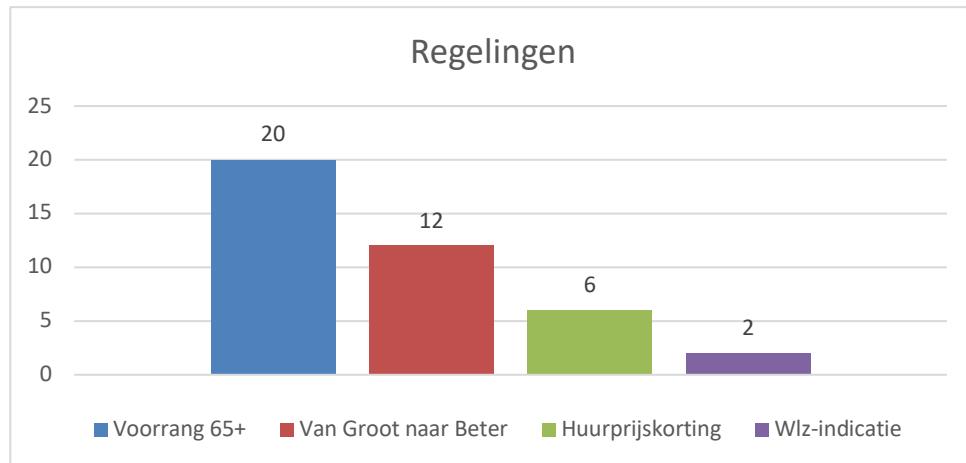
Na 24 maanden zijn er in totaal 31 verhuizingen gerealiseerd. De prognose vooraf was dat er onder de huurders twaalf tot achttien verhuizingen gerealiseerd zouden zijn na 24 maanden en onder de eigenaren twee tot vier verhuizingen. Dat 31 mensen met hulp van de Wooncoach zijn verhuisd, is een mooi resultaat te noemen rekening houdend met het beperkte aanbod in de gemeente en de Coronapandemie waardoor een deel van de mensen de verhuishwens heeft uitgesteld.

De verhuizingen zijn als volgt over de doelgroepen verdeeld:



2.6.1 Toegepaste regelingen

Een deel van de mensen die met hulp van de Wooncoach zijn verhuisd, heeft gebruik kunnen maken van diverse regelingen. We onderscheiden hierbij de regeling Voorrang voor mensen vanaf 65 jaar, Voorrangsregeling van Groot naar Beter en de Beperkte huursprong regeling. Daarnaast kan er ook gebruik gemaakt worden van urgenties en indicaties. In onderstaande grafiek ziet u in hoeverre gebruik is gemaakt van de verschillende regelingen.



2.6.2 Wachtijd

Van de 23 verhuisde huurders hadden er tien een wachttijd van meer dan twintig jaar opgebouwd bij WoningNet. Vier huurders hadden een wachttijd tussen de vijftien en twintig jaar en vijf mensen hadden tussen de vijf en tien jaar wachttijd opgebouwd. Daarnaast zijn er twee huurders met een WLZ-indicatie verhuisd naar een zorgwoning, één huurder heeft via loting een woning verkregen en van de laatste huurder is niet bekend hoeveel wachttijd er was opgebouwd.

Van de acht woningeigenaren die zijn verhuisd, hebben er zes een inkomen in de laagste categorie (passend toewijzen tot € 633,25), één heeft een inkomen in de categorie die mag huren tot aan de liberalisatiegrens (tot € 752,33) en één heeft een inkomen net boven de sociale huurgrens. Toch is het slechts één van hen gelukt om een sociale huurwoning te bemachtigen. De indruk bestaat dat dit mede komt doordat woningeigenaren bij de woningtoewijzing veel woningzoekenden voor zien gaan die een grote sociale huurwoning achter laten. Daarnaast horen wij ook terug dat woningeigenaren met de laagste inkomens beperkt worden in hun mogelijkheden omdat zij best meer dan € 633,25 willen en kunnen betalen aan huur omdat er sprake is van opbrengst uit verkoop. Bij de woningtoewijzing wordt echter alleen gekeken naar het inkomen. Het aanbod sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 633,25 sluit vaak niet aan bij de wensen van deze groep woningzoekenden.

Zoals gezegd heeft één van de woningeigenaren met een inkomen in de laagste categorie een woning in de sociale huur gevonden. Deze persoon had een wachttijd van meer dan 20 jaar bij WoningNet. Vier van de deze woningeigenaren hebben uiteindelijk een huurwoning in de vrije sector gekregen. Voor één van hen geldt hierbij dat zij binnen enkele jaren opnieuw zal moeten verhuizen omdat zij de huur dan niet langer kan opbrengen. Langer in de eigen woning blijven wonen, was echter ook geen optie. Deze persoon had een wachttijd van vier jaar. De andere drie hadden een wachttijd tussen de negen en vijftien jaar.

Eén woningeigenaar met een inkomen in de laagste categorie heeft dankzij de verkoopopbrengst van de oude woning een andere woning kunnen kopen. Ook de eigenaar met een inkomen net boven de sociale huurgrens heeft dankzij de verkoopopbrengst weer een woning kunnen kopen.

Van de woningeigenaar met een inkomen tot € 40.024 (liberalisatiegrens) is niet bekend in welke Eindrapportage Pilot Wooncoach Stichtse Vecht, april 2021

categorie de nieuwe woning valt.

2.7 Lopende trajecten op 1 maart 2021

Op 1 maart zijn wij de verlenging van de pilot ingegaan met 53 lopende begeleidingstrajecten. Deze bevonden zich op dat moment in de volgende fases van het begeleidingstraject.

	Huurders Portaal	Huurders Overig	Woning- eigenaren
Informatiefase	3	0	1
Intakefase	1	0	1
Hulpfase/ actief matchen	26	1	9
Zelf zoeken/ vinger aan de pols	2	0	1
Tijdelijk niet actief	6	0	2

3. Samenwerking

Een goede samenwerking tussen de Wooncoach en relevante partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg is belangrijk. In het eerste jaar van de pilot zijn de lijnen gelegd voor deze samenwerking en dit is in het tweede jaar voortgezet.

Portaal

Er is een prettige samenwerking ontstaan met diverse medewerkers van Portaal, zoals verhuurmedewerkers en sociaal projectleider renovatie. Over en weer wordt met elkaar meegedacht en naar oplossingen gezocht waar nodig. Hierbij moet gedacht worden aan maatwerkoplossingen voor bijvoorbeeld het aanleveren van de benodigde documenten of het verstrekken van een sleutel aan bijvoorbeeld een ergotherapeut om een woning te beoordelen op geschiktheid voordat de kandidaat de woning aanvaardt.

WMO-loket

De samenwerking met de WMO-consulenten verloopt vanaf het begin plezierig. De consulenten weten ons te vinden als er sprake is van een casus waar een verhuizing mogelijk een betere oplossing biedt dan het aanbrengen van woningaanpassingen. Andersom legt de Wooncoach contact met het WMO-loket als er sprake is van een situatie waarbij verhuizing niet binnen redelijke termijn gerealiseerd kan worden en er wel sprake is van een woonprobleem. Ook voor overleg weten we elkaar waar nodig te vinden.

Makelaar

Met Van Scherpenzeel makelaar is een prettige samenwerking opgebouwd. In het eerste jaar zijn er meermaals gezamenlijke huisbezoeken afgelegd, zodat de mensen slechts eenmaal hun verhaal hoefden te vertellen. Dit gebeurde in situaties waarbij men een koopwoning zou achterlaten, maar ook de mogelijkheden voor het huren van een andere woning wilde verkennen. In het tweede jaar van de pilot is er minder samengewerkt met Van Scherpenzeel doordat er vanwege de Coronapandemie geen huisbezoek werden afgelegd. De verwachting is echter dat de samenwerking weer geïntensiveerd wordt, wanneer dat weer kan.

Overige samenwerkingspartners

Hoewel minder structureel dan met het WMO-loket en met Van Scherpenzeel makelaar, is er bij diverse individuele cases ook sprake van samenwerking met het Sociaal Wijkteam, Werk en Inkomen, Parkub, Maria Oord en Stichting Nazorg. Daarnaast is er sprake van doorverwijzingen van en naar Stichting Welzijn Stichtse Vecht, huisartsen en Het Vierde Huis.

Eindrapportage Pilot Wooncoach Stichtse Vecht, april 2021

4. PR en Communicatie

In het eerste jaar van de pilot is er veel aandacht besteed aan PR en Communicatie. In het tweede jaar is dit vanwege de uitbraak van de Coronapandemie minder gebeurd. Zoals eerder beschreven hebben wij onze werkwijze hierdoor moeten aanpassen en hebben veel mensen hun verhuiscens tijdelijk geparkeerd als de situatie dat toeliet. Hierdoor hebben wij ons in het tweede jaar met name gericht op de mensen met een acute verhuiscens/-noodzaak en een redelijke slagingskans.

BUURTBEMIDDELING STICHTSE VECHT

Maart 2022

Een burenruzie die onschuldig begint met een kleine ergernis en steeds hoger oploopt. Buurtbemiddeling kan dergelijke problemen in de kiem smoren. Het is een methode die in Nederland al langere tijd met succes wordt toegepast. Na advies van de coördinator Buurtbemiddeling of samen met getrainde, onafhankelijke bemiddelaars leren buurtgenoten weer met elkaar in gesprek te komen en goede afspraken te maken. De methode werkt het best in een vroeg stadium en bij niet al te ernstige problemen.

BUURTBEMIDDELING KWADRAAD:



Contact: Postbus 440
2800 AK Gouda
T: 088 - 9004000

www.kwadraad.nl/buurtbemiddeling
buurtbemiddeling@kwadraad.nl
[linkedin.com/company/Kwadraad](https://www.linkedin.com/company/Kwadraad)
twitter.com/Kwadraad
facebook.com/kwadraadmw

WAT IS BUURTBEMIDDELING:

1. Gericht op herstel van burenraties
2. Een snelle, vroegtijdige aanpak voorkomt escalatie
3. De bemiddelaars zijn onpartijdig en geven geen oordeel
4. Gesprekken met de bemiddelaars zijn altijd vertrouwelijk
5. Buren zijn zelf verantwoordelijk voor de oplossing
6. Zelfbedachte oplossingen zijn duurzamer dan opgelegde oplossingen
7. Voor buren is deelname gratis

BUURTBEMIDDELING MAAKT PRATEN MAKKELIJKER



Na de Covid-19 uitbraak in 2020 zijn in de loop van 2021 fysieke gesprekken weer op gang gekomen. Daar was iedereen aan toe.

Hoewel telefonisch of in een videogesprek ook informatie uitgewisseld kan worden, is een face-to-face contact fijner. Er is écht contact, men kan elkaar in de ogen kijken en lichaamstaal zegt soms meer dan woorden. Helaas hebben sommige buren iets langer moeten wachten totdat bemiddelaars hun aanmelding in behandeling konden nemen. Geweldig dat buren hiervoor, ondanks de soms moeilijke situatie, geduld en flexibiliteit hebben weten op te brengen.

In 2021 was Buurtbemiddeling 25 jaar actief in Nederland. Dit is in de maand september gevierd en startte met een persbericht dat in landelijke en lokale dagbladen aandacht kreeg. De festiviteiten kregen een vervolg met een 'week van de verwijzer', een 'week van de vrijwilliger', een 'week van de buren' en de coördinatoren sloten af met een gezamenlijke bijeenkomst.

In 302 gemeenten wordt nu Buurtbemiddeling aangeboden, dat dekt 86% van de Nederlandse gemeenten. Kwadraad biedt Buurtbemiddeling aan in 15 gemeenten. Met acht coördinatoren, administratieve ondersteuning voor Leiden e.o. en 130 vrijwillige buurtbemiddelaars zijn 888 meldingen behandeld. Van deze meldingen is ruim 80% succesvol afgesloten.

Bewoners hebben door Buurtbemiddeling handvatten gekregen om met de buren in gesprek te gaan, afspraken te maken en zo de eigen leefbaarheid te vergroten. Waar vroeger langer gewacht werd met het inschakelen van Buurtbemiddeling, kunnen buren en samenwerkingspartners (woningcorporaties, politie en gemeenten) ons steeds eerder vinden. Door de vroegtijdige inzet van buurtbemiddelaars ontstaat de meeste kans van slagen en wordt professionele organisaties tijd, energie én geld bespaard.

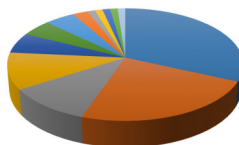
Landelijke campagnes zoals "Dat is makkelijk praten" geven buren tips en helpt hen met de buren in gesprek te gaan. Hierdoor wordt Buurtbemiddeling laagdrempeliger bereikbaar <https://datismakkelijkpraten.nl/> Het komende jaar zult u meer van deze campagne vernemen. Ons motto is en blijft:

KWADRAAD BRENGT BUREN BIJEEN

Gemeenten waar Kwadraad Buurtbemiddeling uitvoert: Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpen a/d IJssel, Krimpenerwaard, Leiden, Oegstgeest, Katwijk (incl. Rijnsburg en Valkenburg), Noordwijk (incl. Noordwijkerhout en De Zilk), Voorschoten, Oudewater, Stichtse Vecht, Waddinxveen, Woerden, Zoetermeer, Zuidplas

VERWIJZERS

	AANTAL	%
Eigen initiatief	27	32%
Politie	20	24%
Eigen initiatief op advies van politie	9	11%
Eigen initiatief op advies van wooncorporatie	9	11%
Woningbouwcorporatie Portaal	5	6%
Woningbouwcorporatie Vecht en Omstreken	4	5%
Eigen initiatief op advies van gemeente	4	5%
Sociaal Wijkteam	2	2%
Eigen initiatief op advies van overige organisaties	1	1%
Gemeente	1	1%
Woningstichting Wuta	1	1%
Maatschappelijke dienstverlening	1	1%
Overige organisaties	1	1%
TOTAAL	85	100%

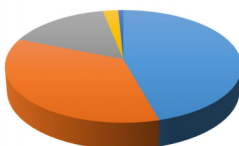


- Eigen initiatief
- Politie
- Eigen initiatief op advies van politie
- Eigen initiatief op advies van wooncorporatie
- Woningbouwcorporatie Portaal
- Woningbouwcorporatie Vecht en Omstreken
- Eigen initiatief op advies van gemeente
- Sociaal Wijkteam
- Eigen initiatief op advies van overige organisaties
- Gemeente
- Woningstichting Wuta
- Maatschappelijke dienstverlening
- Overige organisaties

In 2021 zijn 6 zaken minder aangemeld dan in 2020 (91 aanmeldingen). Van de aanmeldingen is 60% op eigen initiatief door inwoners gedaan. Hiervan is ca. de helft op advies van een netwerkpartner. De overige meldingen zijn door de netwerkpartners gedaan.

KOOP/HUURWONINGEN

	AANTAL	%
Koopwoningen	58	46%
Huurwoning Portaal	45	35%
Huurwoning Vecht en Omstreken	20	16%
Huurwoning particulier	3	2%
Huurwoning Wuta	1	1%
TOTAAL	127	100%



- Koopwoningen
- Huurwoning Portaal
- Huurwoning Vecht en Omstreken
- Huurwoning particulier
- Huurwoning Wuta

In dit verslagjaar was er sprake van meer geregistreerde huurwoningen t.o.v. koopwoningen. Het totaal van koop-/huurwoningen correspondeert niet met het aantal meldingen doordat er in een aantal zaken geen contact met burens nodig was of doordat burens niet openstonden voor Buurtbemiddeling.

KERNEN

	AANTAL	%
Maarssebroek	32	38%
Maarsse	24	28%
Breukelen	12	14%
Loenen	9	11%
Kockengen	3	4%
Tienhoven	2	2%
Nigtevecht	2	2%
Vreeland	1	1%
TOTAAL	85	100%

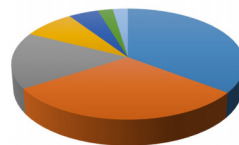


- Maarssebroek
- Maarsse
- Breukelen
- Loenen
- Kockengen
- Tienhoven
- Nigtevecht
- Vreeland

Ook in 2021 is Buurtbemiddeling actief geweest in het merendeel van de kernen in Stichtse Vecht.

AARD VAN DE KLACHT

	AANTAL	%
Geluidsoverlast	30	35%
Pesten/treiteren/schelden/roddelen/lastigvallen/verstoorde relatie	26	31%
Tuin/buitenproblemen	14	16%
Overlast kinderen	7	8%
Overlast dieren	4	5%
Stankoverlast	2	2%
Parkeerproblemen	2	2%
TOTAAL	85	100%

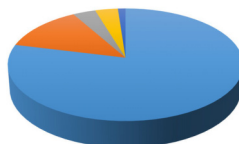


- Geluidsoverlast
- Pesten/treiteren/schelden/roddelen/lastigvallen/verstoorde relatie
- Tuin/buitenproblemen
- Overlast kinderen
- Overlast dieren
- Standoverlast
- Parkeerproblemen

Geluidsoverlast staat in dit verslagjaar op een eerste plaats. In de voorafgaande drie jaren stond de meest gehoorde klacht die van een verstoorde onderlinge relatie en het gedrag wat daar uit voortvloeit.

SOORT MELDING

	AANTAL	%
Normale zaak	67	79%
Complexe zaak (psycho-sociale problematiek/taalprobleem/multiproblematiek/duur conflict)	11	13%
Eerder bemiddeld	3	4%
Meerpartijen	3	4%
Eerder bemiddeld (complexe zaak)	1	1%
TOTAAL	85	100%



- Normale zaak
- Complexe zaak (psycho-sociale problematiek/taalprobleem/multiproblematiek/duur conflict)
- Eerder bemiddeld
- Meerpartijen
- Eerder bemiddeld (complexe zaak)

Het merendeel van de zaken is te typeren als normaal. In 2021 is 14% (21% in 2020) van het aantal aanmeldingen te typeren als complex. Complexe zaken vragen meer tijdsinvestering van zowel bemiddelaars als coördinator.

Van alle geschikte en afgeronde zaken, 75 aanmeldingen, komt het in 80% van de gevallen tot een succesvolle afsluiting. Dit resultaat ligt boven het landelijk gemiddelde van ca. 70%.

In de meeste gevallen komt het tot een oplossing na contact met de coördinator of de bemiddelaars. Buren zijn na een dergelijk gesprek voldoende geïnformeerd over de inhoud van Buurtbemiddeling of zijn na advies zelf in staat met hun buren in gesprek te gaan, wat tot verandering van de situatie leidt.

Bij 7 zaken komen buren na een gezamenlijk gesprek onder begeleiding van bemiddelaars nader tot elkaar en tot een oplossing van de situatie.

Ook komt het bij 1 zaak tot een oplossing door de inzet van telefonische pendelbemiddeling.

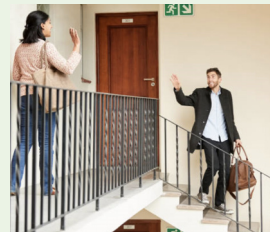
Bij een 6-tal zaken is er sprake van warme doorverwijzing. Dit betekent dat de coördinator na telefonisch contact met de buren of na de inzet van de bemiddelaars besluit, gezien de problematiek die er speelt,

deze buren naar een andere (hulp)instantie te verwijzen.

Ondanks de uitdagingen m.b.t. de coronamaatregelen heeft het aantal aanmeldingen en de resultaten daarvan tot een mooi resultaat geleid.

Wederom gaat het grootste compliment uit naar de buurtbemiddelaars die zich ook in 2021 geheel belangeloos én flexibel hebben ingezet voor de inwoners en leefbaarheid in Stichtse Vecht.

Voor meer informatie over de cijfers en resultaten kunt u contact opnemen met Karin van den Heuvel, coördinator Buurtbemiddeling voor Stichtse Vecht.



RESULTAAT	AANTAL	%
TOTAAL AANTAL AANMELDINGEN:	85	
In behandeling	1	
Eerste partij is verwezen naar BBM maar weigert na telefonische intake	6	
Contactlegging onmogelijk eerste partij	3	
TOTAAL:	10	
TOTAAL AANTAL AFGERONDE ZAKEN:	75	100%
Informatie en advies gegeven	12	16%
Opgelost na intakegesprek(ken)	8	11%
Eerste partij zelf in actie (na intake)	21	28%
Opgelost na bemiddelingsgesprek	7	9%
Opgelost na (telefonische) pendelbemiddeling	1	1%
Warme doorverwijzing	6	8%
Opgelost na coaching	1	1%
Opgelost door verhuizing	4	5%
TOTAAL AANTAL ZAKEN POSITIEF NA BBM:	60	80%
Tweede partij weigert bemiddeling	14	19%
Geen oplossing	1	1%
TOTAAL AANTAL ZAKEN MET ANDER RESULTAAT:	15	20%

“Buurtbemiddelaars maken dat wat verschillend lijkt, gemeenschappelijk”

INGRID VAN DER MEER | Buurtbemiddelaar regio Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen

“Conflicten in het algemeen beheersen het leven van mensen. Denk aan een scheiding of een zakelijk conflict. Dan schakelen mensen een mediator in. Maar buren in conflict zullen niet zo snel een mediator inschakelen. Ik vind de toegankelijkheid van Buurtbemiddeling heel mooi,” vertelt INGRID VAN DER MEER. Zij werkt, naast haar werk als mediator voor haar eigen mediation praktijk, inmiddels 1,5 jaar als buurtbemiddelaar in de regio Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen.

Wat is het mooiste in jouw werk als buurtbemiddelaar?

“Dat wat verschillend lijkt, maken we gemeenschappelijk. In conflicten lopen standpunten uit elkaar waardoor de communicatie stroever, harder of vermeden wordt. Terwijl wat beide buren belangrijk vinden, vaak niet ver uit elkaar blijkt te liggen. Als ik bij mensen op bezoek ga, vraag ik vaak: ‘Hoe vindt u het om hier te wonen?’ Als mensen vertellen over hun conflict met de buren, zeggen ze vaak: ‘We zitten er zelfs over na te denken om te verhuizen, maar we wonen hier zo fijn.’ Dan blijkt later in gesprekken zelfs dat beide partijen wilden verhuizen. De buren hebben dus iets gemeenschappelijks. In ieder bemiddelingsgesprek ontstaat, onder begeleiding van de bemiddelaars, meer begrip voor elkaars situatie. Daarna komen buren zelf met oplossingen die bij hen passen. Daarover maken zij dan afspraken.”

Welk bemiddelingsverhaal zal je altijd bijblijven?

“Een gezin woont al 15 jaar in een flat. Onder hen kwamen 1,5 jaar geleden nieuwe buren wonen. Zij ervaren overlast van hun bovenburen, die een jong kindje thuis hebben. De onderburen hebben al eerder de bovenburen voor een gesprek benaderd, maar dat liep niet goed. Na dat gesprek dachten de onderburen zelfs dat de bovenburen expres water over het balkon gooiden. Ze werden doorverwezen naar Buurtbemiddeling. Ik ging bij hen op bezoek om het probleem in kaart te brengen. Daarna ging ik naar de bovenburen. Zij zeiden: ‘Ik woon hier al 15 jaar en heb eigenlijk nog nooit gedoe gehad met de buren.’ Maar ze stemden gelukkig heel snel in voor een gesprek. We organiseerden een gesprek met een tolk, omdat de onderburen gevluht zijn uit een oorlogsgebied en nog niet voldoende Nederlands spreken en begrijpen. In het bemiddelingsgesprek kwamen beide buren erachter dat ze allebei psychische en fysieke problemen hebben. Denk aan een trauma, een hernia en een extreme hoofdpijn door een ongeluk. Door dat verhaal te delen was er ineens zóveel begrip voor elkaar. En dat water dat over het balkon werd gegooid? Dat bleek een kapotte regenpijp

te zijn. De buren zijn nu bevriende buren die elkaar non-stop helpen. Ze denken vóór elkaar al wat kan helpen. Bijvoorbeeld door op bepaalde tijden even iets te laten, zodat de ander rust kan nemen.”

Schakel zo snel mogelijk hulp in

“Een conflict wordt áltijd groter, nooit kleiner. Dus voel je een ergernis, heb je last van je buren en houd het je te lang bezig? Ga zo snel mogelijk in gesprek met de buren; hoe eerder hoe beter. Of schakel hulp in, bijvoorbeeld van Buurtbemiddeling.”

BETER EEN GOEDE BUUR DAN EEN VERRE VRIEND

Bij de coördinator kwam een melding binnen van burenoverlast met meerdere oorzaken: parkeren, dieren, communicatie etc. Nadat twee bemiddelaars het proces van bemiddeling hebben doorlopen, dat wil zeggen: individuele intakegesprekken met beide buren en daarna een gezamenlijk gesprek op neutraal terrein, is de relatie tussen buren weer hersteld.

Hoe is dit proces door de buren ervaren?

Hieronder leest u een kort verslag van het interview dat de coördinator met één van hen had.

“Wij wonen nu zes jaar naast elkaar. Door kleine irritaties die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden is bij de buren de behoefte ontstaan om Buurtbemiddeling te bellen. Toen de bemiddelaars aan de deur kwamen om te vragen of wij mee wilden werken, stonden wij hier open voor. Je wilt toch een fijner woongenot. De intake met de bemiddelaars was een fijn gesprek; ze hebben het goed aangepakt en waren echt onpartijdig. Het bemiddelingsgesprek is heel netjes begeleid. Nu, enkele maanden na het gezamenlijke gesprek, is het contact met de buren verbeterd en onlangs hebben we elkaar zelfs heel gezellig gesproken”.

Deze buur is heel tevreden over Buurtbemiddeling en raadt anderen aan om met elkaar in gesprek te gaan.

“Buurtbemiddeling kan hierbij helpen. Door in gesprek te gaan is er een betere verstandhouding ontstaan met meer begrip voor elkaar. Ze zeggen wel: beter een goede buur dan een verre vriend. En dit is zéker waar”.



Schriftelijke vraag ex Artikel 42 RvO

Datum en tijdstip van verzenden: vr 05-08-2022 12:59

Persoonsgegevens

Voornamen	Tineke
Tussenvoegsel(s)	de
Achternaam	Vries
E-mailadres	tineke.de.vries.sp@raad-stichtevecht.nl
Fractie	SP



Mede-indieners

Zijn er andere fracties die de technische vragen mede indienen	nee
--	-----

Raadvragen

Onderwerp	Prestatieafspraken Woningbouwcorporaties
Inleiding	De wachttijd voor sociale huur in Stichtse Vecht is met 13 jaar een van de langste in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen in de sociale sector is volgens de provinciale woningmarktmonitor de afgelopen 5 jaar gehalveerd in Stichtse Vecht. Veel mensen met vitale MBO beroepen die een sociale huurwoning zoeken kunnen zich dus niet in onze gemeente vestigen, veel ouderen blijven eenzaam in hun te grote woning zitten, en veel gezinnen blijven opgehokt in te kleine appartementen zonder tuin. Een op de drie huishoudens heeft volgens het Nibud financiële problemen. Mensen geven vaak meer dan de helft van hun inkomen uit aan woonlasten, ook omdat ze uit nood in te dure woningen scheef moeten wonen.
Vraag 1	zie bijgevoegd document



gemeente
**Stichtse
Wacht**

Schriftelijke vraag ex Artikel 42 RvO

Datum en tijdstip van verzenden: vr 05-08-2022 12:59

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen

Bijlage(n)

ja

Versie 3 Raadsvragen

prestatieafspraken 2022-2024_.pdf

1. De wachttijd voor sociale huur in Stichtse Vecht is met 13 jaar een van de langste in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen in de sociale sector is volgens de provinciale woningmarktmonitor de afgelopen 5 jaar gehalveerd in Stichtse Vecht. Veel mensen met vitale MBO beroepen die een sociale huurwoning zoeken kunnen zich dus niet in onze gemeente vestigen, veel ouderen blijven eenzaam in hun te grote woning zitten, en veel gezinnen blijven opgehokt in te kleine appartementen zonder tuin. Een op de drie huishoudens heeft volgens het Nibud financiële problemen. Mensen geven vaak meer dan de helft van hun inkomen uit aan woonlasten, ook omdat ze uit nood in te dure woningen schief moeten wonen.
 - **Hoelang zal de wachttijd voor sociale huur over vier jaar zijn?**
 - **Heeft het College een doelstelling hierin en zo ja, wat is die?**
 - **Hoe lang is nu de wachttijd in Stichtse Vecht voor een middenhuur woning (tussen 763 en 1250 Euro/mnd)?**
 - **Hoe lang is nu de wachttijd in Stichtse Vecht voor een dure huurwoning, vanaf 1250 euro?**
2. Er lijkt ook een tekort te zijn aan betaalbare koopwoningen van 150.000 tot 250.000 Euro.
 - **Is er een wachttijd voor koopwoningen tot 200.000 Euro, zo ja hoelang?**
 - **Is er een wachttijd voor koopwoningen boven de 400.000 euro, zo ja hoelang?**
3. Zo'n 5% van alle woningen in de gemeente is "onbewoond". Dat betekent dat ruim 1400 woningen kortere of langere tijd leegstaan. Daar bovenop komt nog de leegstand van bedrijfspanden.
 - **Gaat de gemeente, samen met de woningbouwcorporaties dit, bijvoorbeeld via een leegstandsverordening, aanpakken?**
4. 22% van alle woningen in Stichtse Vecht zijn sociale huurwoningen van de corporaties, 12% van alle woningen in Stichtse Vecht zijn overige huurwoningen.
 - **Hoeveel procent van de overige 3450 huurwoningen heeft een huur onder de 735 Euro/mnd)?**
 - **Hoeveel procent van de overige 3450 huurwoningen is middenhuur (tussen 735 en 1250 Euro/mnd) ?**
 - **Hoeveel procent van de overige 3450 huurwoningen is dure huur (boven 1250 Euro/mnd) ?**
5. Portaal benoemt het maken van afspraken over het aandeel sociale huurwoningen waarvan de gemeente geen eigenaar is.
 - **Welke afspraken gaat de gemeente hier met Portaal maken?**
6. Portaal gaat er van uit dat het stapelen van ambities zonder consequenties niet mogelijk is.
 - **Is bij de gemeente bekend welke consequenties horen bij welke ambities?**
 - **Zijn er voorbeelden van bekend? Zo ja welke?**
7. Elk jaar wordt er een update van de nieuwe prestatieafspraken gemaakt.
 - **Was het in afgelopen periode voldoende om de prestatieafspraken jaarlijks te evalueren?**
 - **Zijn de resultaten volgens die afspraken bereikt?**
 - **Is het niet realistischer om elk halfjaar de stand van de prestatieafspraken vast te stellen en indien nodig bij te sturen?**
8. Portaal wil woningen, inclusief de grond, verkopen, terwijl zij zelf aangeeft dat nieuwbouwlocaties en te transformeren gebouwen locaties moeilijk te krijgen zijn. In Utrecht is een stop gezet op verkoop van sociale huurwoningen.
 - **Overweegt het College ook een stop op de verkoop van sociale huurwoningen?**
9. Volgens Portaal zorgen de sociale huurwoningen die verkocht worden dat met name de middeninkomens doorstromen. De grootste groep woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning heeft een bruto jaarinkomen tussen 44.000 en ca 55.000 bruto per jaar (bijv. CAO verpleegkundige, politieagent, treinmachinist). De max hypotheek voor deze groep ligt momenteel rond de 225.000 Euro.
 - **Hoeveel sociale huurwoningen van rond de 225.000 Euro zijn de afgelopen 4 jaar verkocht?**

10. Portaal wil een een parkeernorm die aansluit bij het autobezit van de bewoners.
 - **Hoeveel auto plekken per bewoner vindt de gemeente realistisch?**
 - **Verdwijnen de garages onder de flats ?**
 - **Zijn de huurders en omwonenden hierover gehoord?**
11. Portaal wil graag betrokken worden bij het project Zuilense Vecht.
 - **Wanneer wordt Portaal betrokken bij het Stichtse Vecht deel van het project Zuilense Vecht?**
12. De corporaties vragen de de gemeente om de netbeheerders aan te spreken op een bijdrage van hun kant om geen kosten door te berekenen bij gasafsluiting en/ of netverzwaring.
 - **Wanneer gaat de gemeente dit doen?**
13. Vecht en Omstreken wil Turnkey overeenkomsten afsluiten.
 - **Kan de gemeente de redenen geven waarom Vecht & Omstreken dit wil?**
14. Woningcorporaties hanteren eisen waaraan hun sociale huurwoningen (moeten) voldoen.
 - **Voldoen de sociale huurwoningen in de Turnkeyovereenkomsten van Vecht & Omstreken aan dezelfde eisen (bijv. oppervlak gebruiksruimten, kwaliteitsnormen, duurzaam ,parkeernorm enz.) welke de corporaties (moeten) hanteren?**
 - **Wat gebeurt er met de woning als de projectontwikkelaar in geval van Turnkey de woning toch te duur, te groot of te klein heeft gebouwd, en Vecht en Omstreken de woning niet wil ,kan of hoeft te kopen?**
 - **Wordt contractueel vastgelegd dat de projectontwikkelaar sociale woningbouw voor Vecht & Omsttreken op dat stuk grond bouwt?**
 - **Heeft de gemeente daar een rol in?**
15. Bij sloop – nieuwbouw en woningsplitsing van sociale huur wil de gemeente toestemming geven voor meer woningen.
 - **Hoeveel mag de m2 prijs hierbij maximaal stijgen?**
16. Bij planontwikkeling moeten er participatierondes worden gehouden onder voor betrokkenen en belanghebbenden, bijvoorbeeld de ontwikkeling van Zogwetering/Waterzuivering /Zuilense Vecht in Maarssen, Cronenburg Loenen, Schepershoek /Tennislocatie Breukelen , Planetenbaan/Kwadrant./Bisonspoor in Maarssenbroek.
 - **Betrekt de gemeente in deze participatierondes ook de ruim 7000 actief woningzoekenden als direct belanghebbenden?**
17. In het Manifest betaalbaar wonen staat dat gemeente minder eisen per woningbouwontwikkeling wil stapelen.
 - **Geldt dit alleen voor sociale huur of ook voor duurdere woningen?**
18. De gemeente wil de exploitatie van sociale huurwoningen exclusief toelaten aan corporaties.
 - **Dus ook de minimale 30% sociale huurwoningen op de Planetenbaan?**
 - **Voldoen de woningen die hier worden aangeduid als sociale huurwoningen aan dezelfde eisen welke de corporaties (moeten) hanteren ?**
19. Het algemeen deel van de prestatieafspraken meldt dat er onvoldoende (nieuw)bouw locaties zijn.
 - **Overweegt de gemeente ook grond aan te kopen of te verkopen voor dure huur (boven de 1250 Euro/maand) en/of koop boven de 400.000 Euro?**
 - **Overweegt de gemeente ook grond in erfpacht uit te geven in plaats van te verkopen?**
20. Er wordt gestuurd op 15% vrije toewijzing van duurdere sociale huurwoningen.
 - **Hoeveel jaar blijven deze woningen minimaal onder de liberalisatiegrens?**

21. In het kader van de woonvisie 2021 komen voor het project “Living Lab Eerst een Thuis” marginaal gehuisvesten, daklozen en starters in aanmerking.
- **Waarom worden starters (die niet behoren tot de doelgroep van het project) in Stichtse Vecht in in het project betrokken?**
22. In het project ‘Living Lab, Eerst een Thuis’, werkt Stichtse Vecht samen met 15 gemeenten, zorgaanbieders, MOBW en woningcorporaties aan een duurzaam thuis voor dak- en thuisloze mensen in regio Utrecht. De ambitie is om voor meer dan 200 dak- en thuisloze personen in de regio een woning te vinden. Het ministerie van VWS kende in juni 2020 € 22,4 miljoen toe voor uitvoering van dit plan. Inmiddels zijn er 104 woningen vanaf september 2021 in de regio gerealiseerd. De taak voor Stichtse Vecht is 15 woningen.
- **Hoeveel woningen zijn in Stichtse Vecht inmiddels in het kader van dit project gerealiseerd?**
23. De woningcorporaties willen graag betrokken worden bij o.a. de plannen Zogwetering, Cronenburgh, Daalse Hoek, Planetenbaan ?
- **Benaderde de gemeente actief de woningbouwcorporaties in deze plannen?**
 - **Zo ja, wat is het resultaat, zo nee, waarom niet?**
24. De gemeente gaat aandacht geven aan de rechten van huurders in de commerciële sector.
- **Hoe gaat de gemeente dit invullen?**
25. Portaal en Vecht en Omstreken geven aan dat het gebrek aan locaties om te bouwen en de trage procedures de grootste obstakels zijn voor het oplossen van de woningnood in Stichtse vecht. Er zijn gemeenten die een versnellingscoach sociale-woningbouw hebben aangesteld.
- **Wil de gemeente ook voor Stichtse Vecht een versnellingscoach sociale-woningbouw aanstellen?**
26. Gemeente, woningcorporatie en huurdersraad willen van betekenis zijn voor de woningzoekenden en huurders in de afzonderlijke dorpskernen van de gemeente Stichtse Vecht .
- **Participeren woningzoekenden om mede invulling te geven aan deze betekenis?**
27. De ontwikkeltafel sociale woningbouw wordt benut om de plancapaciteit proactief te benaderen.. Hierbij zorgt de gemeente ervoor dat de corporaties betrokken worden bij de tenders van de gemeente en/of bij de externe ontwikkelaars aan tafel komen om het deel sociale huur in te vullen.
- **Wordt aan de ontwikkeltafel ook een plek ingeruimd om een representatief aantal van de ruim 7000 woningzoekenden (als bij woningnet ingeschreven belanghebbenden) te laten participeren?**
28. De gemeente onderzoekt op welke wijze zij kan deelnemen aan het landelijke convenant vroegsignalering. Het gaat om de rol van de gemeente bij het signaleren van schulden, het gezamenlijk (met corporatie) uitvoeren van huisbezoek en het aanbieden van hulp.
- **Worden ook de zorgverzekeraars en de energieleverancier hierbij ingeschakeld?**
29. Er komen geld vrij uit de verhuurderheffing.
- **Wordt dit geld door alle corporaties ingezet voor investeringen in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming?**

30. De gemeente onderzoekt of een actiever grondbeleid mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een budget waarmee het college slagvaardig een grondaankoop kan doen zonder eerst langs de raad te hoeven voor besluitvorming.
- **Wil de gemeente een versneld grondaankoopbeleid voeren speciaal gericht op realiseren van sociale huur?**
 - **Wil het college ook zonder toestemming van de raad grondaankoop doen ten behoeve van niet publieke voorzieningen of vrije sector woningen?**
31. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 40.024 – € 51.199) bij toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs van € 678 - € 752. Wettelijke ruimte hiervoor is 15%. Dit is een 'kan bepaling'.
- **Legt het college het aan de raad voor als zij deze regelruimte wil gaan gebruiken?**
32. De mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep (lage inkomens) uit te zetten bij verhuringen om 1- persoonshuishoudens mag alleen toegepast worden als in onze gemeente méér dan 70% van de vrijkomende woningen naar de primaire doelgroep gaat. De corporaties hebben hiervoor toestemming van het College nodig.
- **Legt Het college aan de raad voor of zij de corporaties toestemming wil geven?**
33. De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de huisvesting van vergunninghouders (statushouders) en neemt de corporaties hierin mee.
- **Worden In dit plan ook projectontwikkelaars en commerciële verhuurders meegenomen?**
34. Naar aanleiding van het manifest betaalbaar wonen in de regio Utrecht wordt in 2022 onderzocht welke mogelijkheden er zijn om conceptueel te bouwen en de bijbehorende vergunningverlening te vereenvoudigen. Je hoeft de woningen dan niet meer zelf te ontwerpen maar kiest uit een catalogus.
- **Acht de gemeente de corporaties zelf niet in staat om verschillende typen gelijksoortige (conceptueel gebouwde) sociale huurwoningen te ontwerpen?**
 - **Hoeveel bij woningnet ingeschreven woningzoekenden mogen zelf "hun" sociale huurwoning ontwerpen?**
 - **Hoeveel sociale huurwoningen meer levert het zelf ontwerpen op?**
 - **Hoeveel wordt de wachttijd voor een sociale huurwoning verkort door het zelf ontwerp?**
 - **Hoe gaat de gemeente de vergunningprocedure voor de corporaties versnellen?**
35. *Vecht en Omstreken, Wuta en Habion* geven inzicht in hun DAEB.
- **Hoeveel wel en niet DAEB exploiteert Portaal in Stichtse Vecht?**
36. Alle huurders in de regio Utrecht krijgen van Portaal de mogelijkheid om met voorrang een huurwoning te kopen die Portaal in de verkoop doet.
- **Zijn de verkoopprijzen gebaseerd op een maximale hypotheek die een huurder kan krijgen met een inkomen wat maximaal recht geeft op een sociale huurwoning?**
 - **Worden de huurwoningen ook aan huurders aangeboden die niet bij Woningnet staan ingeschreven?**
37. Vecht en omstreken heeft een verkoopdoel van maximaal 10 woningen per jaar met een voordeel voor (eigen) huurders bij koop.
- **Zijn dit woningen met huur boven de liberalisatiegrens**
 - **Wat is het genoemde voordeel bij koop door eigen huurders ?**
38. De HBO's hebben een voorkeur van verkoop van angebroken complexen.
- **Hoe komt het dat deze complexen angebroken zijn?**
 - **Wat zijn de gevolgen voor de huurders van de corporatiewoningen in de angebroken complexen?**

39. De HBO's vragen een maximale inspanning van de gemeente om bestaande mogelijkheden voor bouwprojecten te activeren.
- **Bedoelen de HBO's uitsluitend bouwprojecten voor sociale huurwoningen of ook dure en middeldure huur en koop?**
40. De gemeente zet zich actief in om het mogelijk te maken bij sloop-nieuwbouw meerdere woningen terug te bouwen.
- **Worden hier sociale huurwoningen bedoeld?**
 - **Gaat de gemeente ontmoedigen dat er nog meer scheefbouw (grote, dure vrijstaande villa's op teveel grond) in Stichtse Vecht plaats vindt?**
41. Portaal, Vecht en Omstreken en de Gemeente zijn voorstander van een max. huursprong van 50 Euro bij verhuizing van groot naar beter.
- **Valt hier ook onder van "klein naar beter" met aangepaste voorzieningen zoals drempelloos, douche/wc verhoogd closetpot, handgrepen, traplift, grotere reuma kraangrepen?**
42. Vecht & Omstreken betreft ook de middenhuur bij de vroegsignalering betalingsachterstand
- **Wat verstaat V&O onder middenhuur, onder of boven de liberalisatiegrens**
43. De gemeente wenst persoonsinformatie uit te wisselen met de corporaties gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.
- **Hoeveel woonfraudegevallen hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan?**
 - **Is deze persoonsuitwisseling geen schending van de AVG?**
44. HBO's willen 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.
- **Welke bijdrage denken de HBO's te kunnen leveren?**
 - **Zou de participatie van woningzoekenden en de Woonbond hier van grotere betekenis kunnen zijn?**
45. De wooncoach senioren wordt gecontinueerd en verbreed naar alle corporaties.
- **Hoeveel subsidie ontvangt Wooncoach jaarlijks?**
 - **In hoeveel gevallen is de interventie van de Wooncoach in 2019, 2020 en 2021 succesvol geweest en hoeveel ouderen zijn verhuisd door interventie van de Wooncoach?**
46. Corporaties worden beter betrokken bij aanbesteding buurtbemiddeling.
- **Aan welke partij is buurtbemiddeling op dit moment aanbesteed?**
 - **Hoe vaak is buurtbemiddeling in 2021 ingezet?**
47. Er komt een update van de dorpsvisie Breukelen (wijkvisies Breukelen Noord, Breukelen Midden en Broeckland).
- **Wanneer zijn die updates klaar?**
48. De gemeente gaat met de corporaties in overleg over de energie armoede.
- **Met welk doel?**
 - **Kunnen de corporaties de energiearmoede oplossen?**
 - **Worden ook de energieleveranciers hierbij betrokken?**