

## Prestatieafspraken 2022 - 2024

---

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

---

Woningzoekenden en huurders hebben het moeilijk. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen en het leven wordt duurder in Nederland. De energieprijzen stijgen en de inflatie neemt toe. Ook is corona nog niet onder controle. Het samen leven en fijn wonen staat mede hierdoor onder flinke druk.

Voor woningzoekenden en huurders is de toekomst onzeker. Deze onzekerheid uit zich op verschillende manieren. Er zijn woonprotesten en diverse klimaatbetogingen. Eenzaamheid, stress en chronische ziekten nemen toe. Jonge mensen wonen noodgedwongen bij (groot)ouders, de dak- en thuislozenopvang zit vol en de doorstroming (van groot naar beter) stagneert. Maar er zijn onvoldoende (nieuw)bouw locaties en projecten om op korte termijn een oplossing te bieden.

Als gemeente, woningcorporatie en huurdersraad willen wij van betekenis zijn voor de woningzoekenden en huurders in de afzonderlijke dorpskernen van de gemeenten Stichtse Vecht. Ons doel is om dit elk jaar weer een stukje beter te doen. Ook voor 2022 - 2024 maken wij daarom weer prestatieafspraken met elkaar.

Wij willen graag met elkaar samenwerken, elkaar ondersteunen en versterken met een gedragen gemeenschappelijk doel: een passende woningvoorraad met betaalbare en voldoende beschikbare huurwoningen. We hebben de intentie om tot gezamenlijke, wederkerige en meerjarige prestatieafspraken te komen. Waarbij er wel elk jaar een update van de prestatieafspraken wordt gemaakt.

De prestatieafspraken 2022 - 2024 zijn gebaseerd op de woonvisie, de regionale huisvestingsverordening, de biedingen van de corporaties en de uitkomsten van de raadsconferentie 'versnelling woningbouw' van 7 oktober 2021. Daarnaast nemen wij ook mee wat er in het 'Manifest betaalbaar wonen in de regio Utrecht' is opgenomen.

In de raadsconferentie zijn de volgende onderwerpen benoemd:

1. Regie en capaciteit van de gemeente vergroten en ruimte bieden aan de corporaties om zelf meer (onderzoeken) te doen waardoor zij minder afhankelijk zijn van de ambtelijke capaciteit.
2. De gemeente zoekt naar mogelijkheden om niet te veel eisen per woningbouwontwikkeling te stapelen. Hierbij wordt ook gekeken naar een actualisatie van het huidige parkeerbeleid.
3. De gemeente zal in haar nieuwe woonvisie de exploitatie van sociale huurwoningen exclusief aan toegelaten instellingen toebedelen.
4. 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.
5. De corporaties onderzoeken of een optimalisatie van de bestaande woningvoorraad mogelijk is, bijvoorbeeld door grote woningen te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden.
6. Bij sloop/nieuwbouw, meer woningen terugbouwen dan er oorspronkelijk waren.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van flexibele woningbouw.

In het kader van de huisvestingsverordening zijn aanpassingen gedaan die ruimte bieden aan de corporaties om meer maatwerk te leveren. In 2022 bekijken we samen hoe we deze ruimte optimaal kunnen benutten. Het gaat met name om de volgende twee opties:

1. 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%. Voordeel is dat het inkomen en de huurprijs beter matchen. Nadeel is dat de

schaarste in het sociale segment alleen maar toeneemt. Dit is een 'kan bepaling', dus het college moet nog zelf beslissen of zij deze regelruimte ook wil gebruiken.

2. Mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep (lage inkomens) uit te zetten bij verhuringen om 1-persoonshuishoudens meer kansen te bieden op de woningmarkt. Dit mag alleen toegepast worden als in onze gemeente méér dan 70% van de vrijkomende woningen naar de primaire doelgroep gaat. Het is een maatwerkoplossing waar het college altijd nog toestemming voor moet geven aan de corporaties.

In het kader van het uitvoeringsprogramma van de woonvisie hebben we in 2021 de volgende zaken opgepakt en zullen die in 2022 gezamenlijk afronden:

- Woonzorgvisie: hier willen we in 2022 een gezamenlijk uitvoeringsprogramma bij opstellen en een woonzorgakkoord over aangaan samen met andere maatschappelijke partners.
- Woonwagendstandplaatsenbeleid: dit zal in 2022 afgerond worden. De wens van de gemeente is om ook de 5 woonwagendstandplaatsen in Zwanenkamp door een corporatie te laten beheren en verhuren.
- Living Lab - eerst een thuis: hierin worden drie doelstellingen uit het uitvoeringsprogramma bediend, namelijk een gemengd wonen concept realiseren, lokale invulling van de opgave voor uitstroom MOBW en flexwoningen realiseren. In 2021 is een locatieonderzoek uitgevoerd. We streven ernaar om in 2022 een aantal flexibele units voor de gemengde doelgroep (daklozen/ marginaal gehuisvesten/ starters) te realiseren.

In het kader van de biedingen van de corporaties en de inbreng van de huurdersbelangenorganisaties komen we het volgende overeen:

- Wens van alle partijen om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren.
- De partijen spreken een vrije toewijzingsruimte van 15% af.
- In 2022 onderzoeken we gezamenlijk de mogelijkheden om een casemanager extreme woonoverlast in te huren voor Stichtse Vecht.
- De wooncoach senioren wordt gecontinueerd en verbreed naar alle corporaties.
- In 2022 zal de gemeente de huisvesting van bijzondere doelgroepen ook beleggen bij commerciële verhuurders, zoals dit ook in de actualisatie van de woonvisie is vastgelegd. Er moet dan een nieuwe verdeelsleutel komen.
- In 2022 gaat de gemeente na in hoeverre de woningvoorraad aansluit bij de kwalitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte is in 2021 al in beeld gebracht.
- In 2022 blijft de afspraak van kracht dat er maximaal 30% van de vrijkomende woningen voor bijzondere doelgroepen wordt ingezet.
- Warmtevisie: als de warmtevisie - waarbij de corporaties nog niet zijn betrokken - is vastgesteld door de raad, worden de corporaties betrokken bij de uitwerking ervan in wijkuitvoeringsplannen.
- 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.
- Het huisvesten van de uitstroom MOBW verloopt nog steeds niet soepel, de gemeente en de regio blijven inzetten op een betere procedure.
- De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de huisvesting van vergunninghouders en neemt de corporaties hierin mee.
- 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.
- De gemeente gaat na hoe zij de corporaties toegang kan verschaffen tot haar gegevens in het Bevolkingsregister. Bijvoorbeeld via een verwerkersovereenkomst.
- Leefbaarheid in wijken: in 2022 willen we graag samen optrekken voor de leefbaarheid in Antilopespoor en in Breukelen Noord.
- Aandacht voor bescherming van rechten van huurders bij commerciële verhuurders.
- Corporaties worden beter betrokken bij aanbesteding buurtbemiddeling. Zij zijn mede opdrachtgever.

- De corporaties willen graag een procesafspraken met de Huurdersorganisaties in de regio maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als de corporaties vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen.
- Aanleg van elektrische laadpalen in de openbare (parkeer)ruimten. In principe realiseert de gemeente alleen op aanvraag een laadpaal maar in samenspraak met de corporaties wil de gemeente onderzoeken hoe we hier meer proactief in kunnen voorzien.
- Updaten van de dorpsvisie Breukelen (wijkvisies Breukelen Noord, Breukelen Midden en Broeckland).
- Woonwagendstandplaatsenbeleid: bespreken welke rol de corporaties hierin hebben.
- We betrekken ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad bij deze afspraken.
- De gemeente gaat met de corporaties in overleg over energie armoede.

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.

Aldus overeengekomen op 7 december 2021 te Maarssen.

Voor de Gemeente,

F.W.H. van Liempdt, wethouder Volkshuisvesting

Voor Stichting Portaal,

D.J. van der Zeep, bestuurder

Voor Woonstichting Vecht en Omstreken,

M. Drost, directeur

Voor Habion,

P. Boerenfijn, directeur

Voor Woonstichting WUTA

A. Bauer, bestuurder

Voor Huurdersraad Portaal regio Utrecht,

R. van den Boogaard

Voor Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken

E. de Ridder