

Actualisatie prestatieafspraken 2022 – 2024

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

De Nationale woon- en bouwagenda, de Nationale prestatieafspraken en de Wet versterking regie op volkshuisvesting brengen landelijke opgaven met zich mee waar de lokale prestatieafspraken op aangesloten dienen te worden.

De Nationale woon- en bouwagenda eist van gemeenten dat er de komende 9 jaar 900.000 woningen bijgebouwd worden. Hiervan moeten 300.000 woningen door de corporaties gerealiseerd worden, waarvan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Een doorvertaling van deze eis naar onze eigen gemeente houdt in dat van de huidige plancapaciteit (ca. 4400 woningen tot 2030) 1466 nieuwe woningen door de corporaties gebouwd/geëxploiteerd moeten worden, waarvan 244 middenhuur woningen. Daarbij moet er aandacht zijn voor ouderenhuisvesting, huisvesting aandachtsgroepen, verduurzaming en leefbaarheid & veiligheid.

De Nationale prestatieafspraken (NPA) kennen 5 hoofdonderwerpen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en samenwerking.

1. Op het gebied van beschikbaarheid wordt er een woondeal per regio met het rijk gesloten. Hierin worden aantallen en locaties en plannings opgenomen. Daarnaast wil men experimenteren met woningdelen, het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen op basis van een leidraad voor verkoop van grondgebonden woningen en met grondposities/grondprijzen. In de woondeals is ook aandacht voor mobiliteit, groen groeit mee (500m² groen per nieuwbouwwoning), innovatie en grondbeleid.
2. Op het gebied van betaalbaarheid worden huurmatigingen aangekondigd voor de komende 3 jaar.
3. Op het gebied van verduurzaming moeten tot en met 2030 450.000 woningen van het gas af en tot en met 2028 675.000 woningen geïsoleerd worden en de slechte energielabels (E, F en G) moeten uitgefaseerd worden. Hier ligt ook een relatie met de energiearmoede. Vanaf 2026 moeten hybride warmtepompen worden toegepast. Tenslotte volgt er nog een nieuw wetsvoorstel om het 70% instemmingsrecht van zittende huurders aan te passen.
4. Op het gebied van leefbaarheid moet er aandacht zijn voor levensloopbestendige woningen, gemengde wijken, de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, sociale samenhang en ontmoeting, herstructurering en de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast moet iedere gemeente in 2024 een woonzorgvisie hebben.
5. Op het gebied van samenwerking gaat het vooral om solidariteit tussen de corporaties, fair share in het huisvesten van aandachtsgroepen en financiële haalbaarheid.

Doorvertaling naar lokale prestatieafspraken

Een doorvertaling van deze NPA naar onze eigen gemeente laat zien dat we al aan veel onderwerpen voldoen of werken. Zo ligt er al sinds 2021 een woonzorgvisie en zijn al bijna alle E,F en G-labels uitgefaseerd. Ook bouwen de corporaties levensloopbestendig en investeren zij in de kwaliteit van de woningvoorraad. Er is aandacht voor de huurmatigingen en voor energiearmoede.

In 2023 willen we verder werken aan een uitvoeringsplan voor de woonzorgvisie. Daarnaast zal in 2023 een nieuwe woonvisie opgesteld worden, gebaseerd op onze lokale behoeften maar ook rekening houdend met de landelijke beleidlijnen. In onze gemeente zullen we met name de sociale huur exclusief bij corporaties onderbrengen en willen we onderzoeken of commerciële verhuurders in de sociale sector met méér dan 100 sociale huurwoningen ook bij de prestatieafspraken betrokken kunnen worden.

Tenslotte wordt in 2023 de 'Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht' geëvalueerd en moet er een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld worden. Kansen die zich vanuit nieuwe wetgeving voordoen, zoals het benoemen van voorrang voor bepaalde beroepsgroepen en de mogelijkheid om betaalbare koopwoningen ook onder de woonruimteverdeling te brengen, zullen we hierin nader uitwerken en zo mogelijk benutten.

De nieuwe Wet versterking regie op volkshuisvesting voorziet onder andere in een landelijke definitie van sociale huur waarbij een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar wordt voorgeschreven. De wet is overigens nog in de maak. In onze gemeente werken wij nog met een minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar. De corporaties dienen zich aan deze minimale instandhoudingstermijn te houden bij nieuwbouwoontwikkelingen.

Nieuwe thema's in aanvulling op de prestatieafspraken 2022 - 2024

De belangrijke thema's uit de vigerende prestatieafspraken blijven onze aandacht vragen. Met name het thema '**beschikbaarheid**' blijft een hoge prioriteit behouden. Hierbij valt te denken aan versnelling realisatie nieuwbouw en sloop/nieuwbouw van verouderde complexen. Maar ook het toevoegen van flexwoningen en experimenten voor woningdelen. Bij woningdelen gaat het bijvoorbeeld over 'friendscontracten' (meerdere huurders delen samen een woning) en 'Onder de pannen' (een huurder mag een kamer onderverhuren aan een spoedzoeker).

Het thema **leefbaarheid en gemengde wijken** willen we in 2023 verder vormgeven. De Meerjarenvisie Leefbaarheid Antilopespoor wordt vanaf nu en de komende jaren uitgevoerd en de gemeente sluit daarbij aan met een aanpak voor Maarssenbroek schoon, heel en veilig opgesteld. We willen deze trajecten samenvoegen en hier gezamenlijk in optrekken bij de uitvoering. Maar ook Breukelen Noord vraagt nog om een aanpak.

Het thema **verduurzaming en energiearmoede** zal in 2023 ook nadrukkelijk aandacht krijgen. **Het uitvoeringsplan Energiearmoede is zo goed als afgerond en zal binnenkort naar de raad gezonden worden. Vervolgens kunnen we in 2023 aan de slag om mensen die de energierekening niet kunnen betalen te helpen.**

Om de lijnen kort te houden, zullen gemeente en corporaties maandelijks een bestuurlijk overleg voeren over de voortgang van projecten en de kansen voor corporaties bij nieuwe projecten.