

Eindevaluatie Prestatieafspraken 2022

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

Kleurcode:

Zwart = oorspronkelijke tekst prestatieafspraken

Groen = gerealiseerd

Oranje = gedeeltelijk gerealiseerd, nog in uitvoering

Rood = niet gerealiseerd

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. **De corporaties komen met een voorstel wat zij zelf meer kunnen en willen doen.**
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. **Onze verkeerskundigen kijken nu al naar verlaging van de parkeernormen in relatie tot de beoogde doelgroep. Dit gebeurt nu per project maar zal ook in de algemene parkeernormen verwerkt worden.**
3. De gemeente zal in haar nieuwe woonvisie de exploitatie van sociale huurwoningen exclusief aan toegelaten instellingen toebedelen. **Alle nieuwbouw moet via de gemeente vergund worden, daarvoor worden anterieure overeenkomsten opgesteld. Daarin wordt deze afspraak vastgelegd en opgelegd.**
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. **Dit is nog in onderzoek. Mogelijke optie hierbij is om een regionaal grondbedrijf in te richten.**

5. De corporaties onderzoeken of een optimalisatie van de bestaande woningvoorraad mogelijk is, bijvoorbeeld door grote woningen te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden. **Splitsen van woningen is duur. De corporaties doen liever sloop/nieuwbouw en dan meer terugbouwen. Optie van woningdelen, bijvoorbeeld friendscontracten, wordt nu onderzocht.**
6. Bij sloop/nieuwbouw, meer woningen terugbouwen dan er oorspronkelijk waren. **Hier zijn diverse initiatieven, zowel bij Portaal als bij V&O.**
7. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van flexibele woningbouw. **Dit doen we nu vooral in het kader van de huisvesting van aandachtsgroepen. Hierbij worden ook transformatielocaties betrokken.**

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%. **Is vastgesteld.**
2. Mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep (lage inkomens) incidenteel uit te zetten bij verhuringen onder de aftoppingsgrenzen om 1-persoonshuishoudens meer kansen te bieden op de woningmarkt. **Is vastgesteld.**

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. **Het uitvoeringsprogramma is in concept opgesteld. De praktische/concrete uitwerking volgt nu.**
- Woonwagenstandplaatsenbeleid: dit zal in 2022 afgegrond worden. De wens van de gemeente is om ook de 5 woonwagenstandplaatsen in Zwanenkamp door een corporatie te laten beheren en verhuren. **Het beleid is 28 juni vastgesteld in de raad. Portaal heeft aangegeven dat we naar mogelijkheden kunnen kijken om de 5 standplaatsen in Zwanenkamp onder te brengen bij de Woonwagen BV.**
- 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 2023 een aantal flexibele units voor de gemengde doelgroep (daklozen/ marginaal gehuisvesten/ starters) te realiseren. **Er is een locatie gekozen en het project is formeel gestart.**

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. **Projectenlijst is gezien door het college. Projecten van corporaties zullen hierin met voorrang worden bediend.**
- De partijen spreken een vrije toewijzingsruimte van 15% af. **Hier wordt al gebruik van gemaakt (12,5%).**
- In 2022 onderzoeken we gezamenlijk de mogelijkheden om een casemanager extreme woonoverlast in te huren voor Stichtse Vecht. **Offerte volgt binnenkort.**
- De wooncoach senioren wordt gecontinueerd en verbreed naar alle corporaties. **Vervolgafspraken zijn gemaakt.**
- 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. **Dit wordt meegenomen in de anterieure overeenkomsten.**
- 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. **Dit wordt betrokken bij het opstellen van een nieuwe woonvisie. Hierbij valt te denken aan het energielabel, bijzondere woonconcepten, type woningen, maatwerk voor bijzondere doelgroepen.**

- In 2022 blijft de afspraak van kracht dat er maximaal 30% van de vrijkomende woningen voor bijzondere doelgroepen wordt ingezet. **Portaal zit nu op 31% en V&O zit op 35,5%. Maar bij V&O zijn per abuis ook de tijdelijke wisselwoningen (in het kader van sloop/nieuwbouw) meegeteld, dat geeft een te hoog percentage.**
- 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. **Convenant duurzaam bouwen is ondertekend door college, we gaan op dit moment nog voor brons.**
- 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. **Er zijn maandelijks bestuurlijke overleggen met de wethouder ingepland, dit vervangt voorlopig de ontwikkeltafel.**
- Het huisvesten van de uitstroom MOBW verloopt nog steeds niet soepel, de gemeente en de regio blijven inzetten op een betere procedure. **Uitstroom MOBW: V&O heeft nu 1 woning aangeboden en Portaal heeft 6 woningen aangeboden. Daarmee zitten we op de helft van die taakstelling. De maatschappelijke begeleiding bij de uitstroom vraagt nog steeds aandacht.**
- De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de huisvesting van vergunninghouders en neemt de corporaties hierin mee. **Is vastgesteld. Huisvesting statushouders: Portaal en WUTA hebben de taakstelling gehaald, V&O nog niet.**
- 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. **Is getekend.**
- De gemeente gaat na hoe zij de corporaties toegang kan verschaffen tot haar gegevens in het Bevolkingsregister. Bijvoorbeeld via een verwerkersovereenkomst. **Wordt opgelost via een convenant woonfraude.**
- Leefbaarheid in wijken: in 2022 willen we graag samen optrekken voor de leefbaarheid in Antilopespoor en in Breukelen Noord. **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. Breukelen Noord is nog niet opgepakt.**
- Aandacht voor bescherming van rechten van huurders bij commerciële verhuurders. **Huurders kunnen gebruik maken van de huurcommissie. Optie: commerciële verhuurders met meer dan 100 sociale huurwoningen worden verplicht om ook PA aan te gaan met de gemeente. Dit wordt onderzocht in het kader van de nieuwe woonvisie.**
- Corporaties worden beter betrokken bij aanbesteding buurtbemiddeling. Zij zijn mede opdrachtgever. **De buurtbemiddeling wordt voorlopig niet opnieuw aanbesteed.**
- 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. **Portaal heeft in 2022 geen huurverhoging doorgevoerd. Voorgenomen huurverhoging Portaal en V&O in 2023: loonstijging minus 0,5%.**
- 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. **Collegevoorstel laadpalen.**
- Updaten van de dorpsvisie Breukelen (wijkvisies Breukelen Noord, Breukelen Midden en Broeckland). **De gebiedsregisseurs geven aan dat er een nieuwe aanpak is waarbij bewonersgroepen zelf mogen kiezen of zij een dorpsvisie/wijkvisie willen opstellen/updaten of niet.**
- We betrekken ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad bij deze afspraken. **Verouderde complexen vervangen (sloop/nieuwbouw).**
- De gemeente gaat met de corporaties in overleg over energie armoede. **Het overleg is gestart.**

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. **Dit is nog niet opgepakt.**