

Prestatieafspraken 2022

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

Partijen hebben de intentie om tot gezamenlijke, meerjarige, wederkerige prestatieafspraken te komen. Partijen willen graag samenwerken, elkaar ondersteunen en versterken met een gedragen gemeenschappelijk doel: een passende woningvoorraad met betaalbare en voldoende beschikbare huurwoningen.

De prestatieafspraken 2022 zijn gebaseerd op de woonvisie, de regionale huisvestingsverordening, de biedingen van de corporaties voor 2022 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.
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.
- Woonwagenstandplaatsenbeleid: dit zal in 2022 afgrond worden. De wens van de gemeente is om ook de 5 woonwagenstandplaatsen 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 opgestart, dit heeft nog niet tot kansrijke locaties geleid met voldoende politiek draagvlak. We continueren onze zoektocht en streven ernaar om in 2022 toch 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 om conform behoefte fors meer nieuwbouw te realiseren.
- Verdeling sociale huur en midden huur: 85%/15%.
- In 2022 onderzoeken we 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 zullen we de huisvesting van bijzondere doelgroepen ook beleggen bij particuliere verhuurders, zoals dit ook in de actualisatie van de woonvisie is vastgelegd. Er moet dan een nieuwe verdeelsleutel komen.
- In 2022 gaan we 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: de gemeente moet een warmtevisie opstellen en zal de corporaties hierin meenemen.
- De ontwikkeltafel sociale woningbouw wordt benut om de plancapaciteit proactief te benaderen.
- Het huisvesten van de uitstroom MOBW verloopt nog steeds niet soepel, 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.
- We onderzoeken de mogelijkheid om deel te nemen aan het landelijke convenant vroegsignalering. Het gaat om de rol van de gemeente bij huisuitzettingen.
- We gaan na hoe we de corporaties toegang kunnen verschaffen tot onze 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.
- Goede ingangen voor de corporaties bij de gemeente.
- Aandacht voor rechten van huurders bij particuliere verhuurders.
- Corporaties worden beter betrokken bij aanbesteding buurtbemiddeling. Zij zijn medefinancier.
- Portaal wil graag een procesafspraken met de Huurdersorganisaties maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen.

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.