

Prestatieafspraken 2024 – 2027



Inleiding

Hierbij presenteren we de prestatieafspraken 2024-2027. De prestatieafspraken worden gesloten tussen de huurderorganisatie HBV, Woonin en gemeente Houten.

Jaarlijks worden de prestatieafspraken opgesteld voor een periode van vier jaar. In het eerste jaar worden de afspraken heel concreet met een doorkijk naar de daarop volgende jaren. De prestatieafspraken zijn verdeeld over vier thema's:

- beschikbare woningen;
- verduurzaming;
- betaalbare woningen;
- leefbaarheid.

De basis voor het maken van prestatieafspraken is de woonvisie, de voortzetting van prestatieafspraken uit 2023, aangevuld met andere gemeentelijke beleidsdocumenten. Ook de nationale prestatieafspraken, de woondeal en de evaluatie van de prestatieafspraken 2023-2026 zijn meegenomen bij het opstellen van deze nieuwe prestatieafspraken. Dit heeft geleid tot aangescherpte prestatieafspraken of soms het schrappen van prestatieafspraken.

Bestaande woningen

De groei van de sociale huurwoningvoorraad gaat van 50 sociale huurwoningen netto per jaar naar 99 woningen netto per jaar in de periode 2022-2040. Dat vraagt om een nieuwe, krachtige bouwimpuls waar Woonin en de gemeente zich aan committeren. De sociale huurwoningvoorraad neemt in de periode 2022-2040 vooral toe in de gebieden Molenzoom en Koppeling, gevolgd door Houten-Oost. In het Centrum speelt dit minder, omdat hier sociale huurvoorraad is oververtegenwoordigd.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid staan twee onderwerpen centraal: van het gas af en energiearmoede. Op basis van de Transitievisie Warmte heeft de gemeente de regie en bepaalt in welke wijken, in welk tempo en hoe de wijkgerichte aanpak eruitziet om van het gas af te gaan. Woonin draagt met haar bezigheden bij aan de Transitievisie. Voor het verminderen van de energiearmoede is het project Fixbrigade in het leven groepen. De Fixbrigade voert in woningen met label D of lager maatregelen uit zoals kierdichting of c.v.-optimalisatie.

Betaalbare woningen

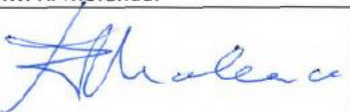


De thema's doorstroming en vaststelling van de woonzorgvisie vragen de meeste aandacht. Het thema doorstroming van vooral oudere huishoudens is goed op de kaart gezet in 2023. Het jaar 2024

benutten we om gezamenlijk te kijken hoe we dit nog verder gaan uitwerken op basis van de evaluatie. Vanuit het rijk hebben alle gemeenten de opdracht gekregen om een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen op te stellen. De woonzorgvisie is een aanvulling op de woonvisie. Woonin is hierin een belangrijke stakeholder bij het opstellen van die woonzorgvisie, maar nog belangrijker bij huisvesting van die aandachtsgroepen.

Leefbaarheid

Naast het vaststellen van de woonzorgvisie als onderdeel van het thema leefbaarheid is ook community building / nabuurschap een essentieel onderwerp. Dit wordt vooral ingestoken bij nieuwe complexen en in de bestaande voorraad door lief- en leedstraten.

Ondertekening

| | | |
|--|--|---|
| Namens de gemeente Houten | Namens woningbouwcorporatie Woonin | Namens huurdersbelangenvereniging Kromme Rijnstreek (HBV) |
| Wethouder Wonen, mw. R. Molenaar | Locatiemanager Houten, dhr. M. Ph. J. Aalders | Mevr. M. van den Hoek |
|  |  |  |

Houten, 20 december 2023

Beschikbare woningen

1. Netto groei van 1.550 sociale huurwoningen tot 2040

Woonin en de gemeente Houten zetten in op de realisatie van de Woonvisie. Dat betekent dat in de periode 2022 tot 2040 een toevoeging met 1.550 sociale huurwoningen nodig is. In de periode 2022-2023 zijn er netto 87 sociale huurwoningen toegevoegd. In 2024 zullen volgens de planning 11 woningen worden toegevoegd. Vanaf 2025 moeten per jaar gemiddeld 99 sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Woonin en de gemeente Houten zetten zich in voor realisatie van de bouwopgave in de Woonvisie. Woonin zegt toe deze te willen realiseren. Het hard maken en tot realisatie brengen van deze woningen is een gezamenlijke opgave waar Woonin en de gemeente Houten zich voor inzetten. In het jaar 2024 zullen de ambities worden vertaald naar mijlpalen, nieuwe locaties en aantallen per locatie. Voor de komende periode van 2024 t/m 2027 zien we een netto groei van 276 sociale huurwoningen. Dit is het saldo van nieuwbouw, verkoop, terugkoop en eventuele sloop. Woonin benadrukt een directe koppeling tussen nieuwbouw van sociale huur en beschikbare locaties. Woonin kan de nieuwbouwaantallen alleen realiseren met inspanning van de gemeente en beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties.

| Planning | Toevoeging sociale huur in 2022-2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|--------------------------------------|------------|-------------|------------|------------|
| Start 1-1 | | 5.117 | 5.128 | 5.230 | 5.301 |
| Waarvan sociale huur | | 4.848 | 4.859 | 4.961 | 5.042 |
| Nieuwbouw | | +26* | +117* | +96* | +97* |
| Verkoopprognose (waarvan sociale huur): | | -20** | -20** | -20** | -20** |
| Terugkoopgarant | | +5 | +5 | +5 | +5 |
| Saldo | +87 | +11 | +102 | +81 | +82 |
| Totaal aantal sociale huur 31-12 | | 4.859 | 4.961 | 5.042 | 5.114 |

* Zie bijlage 1. Op pagina 15 staat het overzicht van de concrete nieuwbouwplannen tot en met 2027 en de overige plannen voor de langere termijn.

** Verkoopprognose 2024 is op basis van inschattingen Woonin. Verkoopaantallen voor 2025 en verder zijn onder voorbehoud van nader uit te werken (langjarige) groeigarantie door Woonin. We gaan voor nu uit van een gemiddeld aantal verkopen van circa 20 woningen p.j., op basis van de gemiddelde realisatie in de afgelopen 5 jaar.

De doelgroepenverordening geeft de gemeente bij initiatieven publiekrechtelijke sturingselementen om een aandeel sociale huur bij nieuwe ontwikkelingen op te nemen. De ontwikkeling van Centrum, Molenzoom en Koppeling-locaties (CMK) en motie 120 locaties (kantoor Woonin, Luno, Loerik VI, Molenzoom ZO, Molen 37, oude gemeentehuis aan Molenzoom en Centrum) en Houten- Oost dragen bij aan het verhogen van de het aandeel sociale huur. Woonin wordt nauw betrokken bij de

ontwikkeling van de CMK-locaties. Via de prestatieafspraken monitoren we jaarlijks de ontwikkeling. De provincie krijgt wettelijke interventiemogelijkheid als gemeenten achterblijven met groei sociale huurwoningvoorraad.

Aanscherping PA 2024:

Het bouwen van 1.550 sociale huurwoningen in de hele gemeente, betekent de ambitie tot bouw van 650 sociale huurwoningen binnen de rode contouren en 900 sociale huurwoningen in Houten Oost. Gemeente en Woonin streven er naar dat in 2024 per ontwikkelgebied in CMK de precieze locaties en het aantal te bouwen sociale huurwoningen per locatie duidelijk zal zijn.

2. Middenhuur

- a. Woonin voegt 20 middenhuurwoningen per jaar toe in haar gehele werkgebied vanaf 2026.
- b. Huurders van een sociale huurwoning, die willen verhuizen naar middenhuurwoningen krijgen voorrang. Woonin stelt beleid op voor toewijzing middenhuurwoningen in 2023 om dit te verankeren.

Aanscherping PA 2024:

- b. Het beleid voor toewijzing van middenhuurwoningen wordt door Woonin in 2024 opgesteld in overeenstemming met mogelijke aanpassing van de Huisvestingsverordening van de gemeente.
- c. Woonin geeft inzicht waar middenhuurwoningen (in de bestaande woningvoorraad en eventueel nieuwbouw) worden toegevoegd.

3. Grondprijzenbrief 2024

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld/herijkt. Woonin wordt jaarlijks meegenomen in de uitwerking van de grondprijzenbrief.

4. Verkoopstrategie

Bij de verkoop van een sociale huurwoning krijgt de zittende huurder voorrang, daarna de overige huurders en tot slot gaat de woning in de vrije verkoop. De voorrang geldt voor woningen van het hele werkgebied van de corporatie.

Woonin heeft het aantal te verkopen woningen in Houten teruggebracht van maximaal 40 te verkopen woningen per jaar naar maximaal 30 woningen te verkopen per jaar. Dit is een doorlopende meerjarige prestatieafpraak om de grote bouwopgave te kunnen realiseren. Jaarlijks worden de verkoopaantallen besproken en gemonitord. Er is een koppeling tussen verkoop van sociale huurwoningen en nieuwbouw.

Aanscherping PA 2024:

Woonin maakt inzichtelijk welke woningen nu in de potentiële verkoopvijver zitten. Dit overzicht is toegevoegd aan de bijlage 3. Woonin en de gemeente zijn het eens dat verkoop van sociale huurwoningen een middel is om passende nieuwbouw in Houten te financieren. Het af te stoten bezit sluit minder aan bij de doelgroep waarvoor deze woningen bedoeld zijn.

Er wordt uitsluitend verkocht in Houten Noord, in Houten Zuid worden alleen exoten verkocht (dit betreft: 10 losse woningen, waarvan 9 Niet-DAEB en 1 DAEB), en in de kleine kernen is de verkoop gestopt. Er worden geen nieuwe eengezinswoningen verkocht in een rijtje, waar dat nog niet het geval is, ter voorkomen van nog meer gespikkeld bezit. Verkoop is echter alleen aan de orde als er een duidelijke relatie is met (de oplevering van) de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Woonin werkt een groeigarantie van sociale huurwoningen per gemeente uit, waar de gemeente ook betrokken bij wordt.

Woonin maakt inzichtelijk hoeveel de verkoop van sociale huurwoningen in Houten heeft opgebracht en op welke wijze dit bedrag is besteed in Houten (procesafpraak voor 2024).

5. Woningtoewijzing

De gemeente en Woonin spreken het volgende af:

- a. Bij toewijzing spreken we af dat de corporatie gebruikt maakt van wettelijke ruimte (85%, 7,5%, 7,5%) voor toewijzing aan hogere inkomens voor medisch urgenten, woongroepen, vrijwilligers van Timon en een categorie onvoorzien.
- b. Woonin en de gemeente stellen gezamenlijk toewijzingsafspraken op voor nieuwbouw sociale huur voor de eerste verhuur. Hierin wordt de afweging van woningbehoefte, voorrang voor inwoners uit Houten, en bijzondere doelgroepen meegenomen.
- c. Woonin verhuurt maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen, zodat reguliere woningzoekenden ook kans blijven houden op een sociale huurwoningen. Als het percentage daarboven gaat komen gaan Woonin en de gemeente in gesprek. De aandachtsgroepen zijn: sociaal en medisch urgenten, uitstroom uit (zorg)instellingen en statushouders etc.

Aanscherping PA 2024:

- e. Jaarlijks wordt via het Jaarverslag woonruimteverdeling (inclusief urgentiecommissie) een overzicht gegeven hoeveel woningen zijn toegewezen aan starters en doorstromers.
- f. Gemeente en Woonin onderzoeken de mogelijkheid van groepswonen (bijvoorbeeld Friendscontracten) van jonge statushouders.

6. Huurdelen en woningdelen

- a. Als grootschalige renovatie aan de orde is, onderzoekt Woonin de mogelijkheden om woningen te splitsen c.q. op te toppen.
- b. Woonin continueert Friendscontracten in niet-DAEB en Kamers met Aandacht. Woonin onderzoekt de mogelijkheid bij Friendscontracten de leeftijdscategorieën uit te breiden in 2024.

Aanscherping PA 2024:

(ad 6.b) Woonin verhuurt in 2024 vijf vrijgekomen woningen voor groepswonen (bijvoorbeeld Friendscontracten). In 2024 werken gemeente en Woonin uit hoe het aantal groepswonen (waaronder Friendscontracten) kan worden uitgebreid.

7. Samenstelling huurwoningvoorraad

Woonin maakt inzichtelijk hoe haar woningvoorraad is samengesteld op basis van de volgende kenmerken: eengezinswoningen/meergezinswoningen, aantal kamers, labeling en aftoppingsgrenzen.

Verduurzaming

1. Transitievisie Warmte en wijkuitvoeringsplannen

Op basis van Transitievisie Warmte (TVW) worden woningen en wijken aardgasvrij. De gemeente heeft de regie en bepaalt in welke wijken, in welk tempo en hoe een wijkgerichte aanpak eruit ziet. Uiterlijk in 2024 moet de gemeente zekerheid geven over uitvoering van de TVW.

In 2023 worden Wijkuitvoeringsplannen opgesteld door de gemeente, waar Woonin bij betrokken wordt. Voor Houten heeft dit betrekking tot Houten-Zuid (buiten de Vijfwal) en een isolatie-aanpak voor de wijken het Oude Dorp en de Oorden. In 2024 zijn deze plannen gereed. Voor de uitvoering van de TVW is de gemeente gestart met een verkenning in de wijken buiten de Vijfwal in Houten-Zuid en met een isolatie aanpak voor de wijk Oorden en Oude Dorp. In de wijk Oorden wordt het complex bij Lupine Oord gerenoveerd door Woonin. De particuliere huiseigenaren van dit complex van de woningen die zijn verkocht door Woonin, en een laag (bestedbaar) inkomen hebben, krijgen in het kader van hoge energiekosten, een aanbod van de gemeente om deel te nemen aan de isolatie aanpak van Woonin. Het aanbod van de gemeente komt tot stand in overleg met Woonin. In de wijk Oude Dorp worden eenzelfde afspraken met Woonin gemaakt over de aanpak van hun woningen met label E,F en G, waarvan de particuliere huiseigenaar een laag (bestedbaar) inkomen heeft. Daarnaast wordt in het kader van hoge energiekosten gekeken of deze afspraken ook gemaakt kunnen worden voor de andere woningen van Woonin met label E, F en G.

In Houten-Zuid (buiten de Vijfwal) wordt in 2023 naar aanleiding van de verkenning, een gebied geselecteerd waarvoor een Wijk UitvoeringsPlan wordt opgesteld. Hierin komen afspraken te staan met alle huiseigenaren inclusief Woonin (circa 100 woningen) over het aardgasvrij maken van de gebouwen.

PA 2024:

Transitievisie Warmte en wijkuitvoeringsplannen

Op basis van Transitievisie Warmte (TVW) worden woningen en wijken aardgasvrij. Doel is om in 2040 te verwarmen en koken zonder aardgas. De gemeente heeft de regie en bepaalt in welke wijken, in welk tempo en hoe een wijkgerichte aanpak eruit ziet. In de wijken Oorden en Oude Dorp is een isolatie-aanpak gestart. Deze krijgt een vervolg in 2024. In Houten-Zuid binnen de Vijfwal gaat exploitant Eneco aan de slag met de verduurzaming van het warmtenet. In november 2023 heeft de gemeente de eerste pilotwijk op weg naar aardgasvrij aangewezen: De Polders.

Woonin draagt met haar bezit bij aan de uitvoering van de TVW. In de wijk Oorden wordt het complex bij Lupine-Oord gerenoveerd. Inzet van gemeente en Woonin is om particuliere huiseigenaren binnen dit complex (gespikkeld bezit), mee te laten liften met de aanpak van Woonin via een aanbod. Het aanbod komt tot stand in overleg tussen gemeente, Woonin en de betrokken aannemer. De aannemer doet het aanbod aan particuliere huiseigenaren. Dit koppelen we ook aan de aanpak van energiearmoede (zie punt 6).

In de wijk De Polders maakt de gemeente samen met alle stakeholders in de wijk de komende twee jaar het Polderplan. Daarin komen afspraken te staan over hoe en wanneer de verschillende stakeholders afscheid nemen van aardgas. Woonin neemt deel aan de stuurgroep en functioneert als koploper in de wijk. Zij vervangt de cv-ketels van de complexen in De Polders door een aardgasvrij alternatief. Kennis en ervaringen deelt Woonin in de wijk.

2. Toekomstklaar isoleren op basis van de Standaard

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat de Standaard het referentiekader is voor toekomstklare woningisolatie. De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze – voor wat betreft naoorlogse woningen – verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Bij grootschalige onderhoud- en renovatieprojecten wordt de Standaard gehanteerd door Woonin. Dit betreft voor Houten 4 complexen in Houten Noord en 1 complex in Schalkwijk en deze complexen worden aangepakt in jaarperiode 2023 tot en met 2026.

3. Uitfaseren labels E, F en G

Woonin heeft in de gemeente Houten op circa 5.000 woningen, waarvan slechts 40 woningen met label E, F en G. De meeste woningen met deze labels worden meegenomen in het onderhoudsprogramma ter uitvoering in 2026. Het is nog afhankelijk van de wetgeving op welke manier deze huishoudens worden gecompenseerd. Na 2028 zijn er geen E, F en G labels meer. Jaarlijks monitoren we de afname.

Aanscherping PA 2024:

Inzet voor woningen met een E, F of G-label is dat deze via verduurzamingsmaatregelen worden verbeterd.

4. Duurzaam bouwen

- a. De gemeente heeft het convenant duurzaam bouwen ondertekend op ambitie zilver. Woonin en de gemeente gaan in gesprek om te bezien of het provinciale convenant duurzaam bouwen uit 2022 (en de ondertekening daarvan door Woonin) kan leiden tot én versnelling van de woningbouw én het realiseren van verduurzamingsambities.
- b. De gemeente zet in op Nul-op-de-Meterwoningen¹. Per project worden afspraken gemaakt over de haalbaarheid en beargumenteerd afwijken. Dit heeft een effect op het beperken van de woonlasten voor de huurder.

Aanscherping PA 2024:

Duurzaam bouwen

- c. De gemeente heeft de ambitie om in 2040 volledig duurzaam te zijn. Dat wil zeggen: klimaat- en energieneutraal, klimaatadaptief en met gesloten materiaalkringlopen. Vanuit die ambitie heeft de gemeente ook het convenant duurzaam bouwen ondertekend op niveau zilver. Woonin heeft het convenant niet ondertekend, in afwachting van duidelijkheid over de technische en financiële impact. Per project maken Woonin en de gemeente afspraken over het ambitieniveau voor de duurzaamheidsmaatregelen.

¹ Dit houdt in dat de woning over het jaar heen, voor woning gebonden gebruik (ruimteverwarming, koeling en warm tapwater) én huishoudelijk gebruik (apparaten en verlichting), net zoveel energie verbruikt (of minder) als er in de woning duurzaam wordt opgewekt. Het gaat om de technische energiebalans van de woning. Dit staat los van een eventuele energieprestatiegarantie en/of energieprestatievergoeding.

5. Het soortenmanagementplan

De aanbesteding voor een soortenmanagementplan (SMP) is gedaan. Het onderzoek zal eind 2023 grotendeels zijn afgerond. Op basis van het onderzoek wordt een soortenmanagementplan opgesteld en in 2024 vastgesteld door de provincie als bevoegd gezag. In het plan staat wat er aan soorten gevonden is en hoe het aantal dieren minimaal hetzelfde blijft of toeneemt. Ook wordt beschreven welke maatregelen hiervoor nodig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanscherping PA 2024:

Het SMP is in 2023 aanbesteed. Het onderzoek naar de gebouwbewonende soorten (vleermuizen, gierzwaluw en huismus) loopt t/m de zomer van 2024. Op basis van de onderzoeken wordt dan het plan gemaakt. Dit plan kan pas in werking treden als de provincie haar akkoord geeft. Volgens planning treedt eind 2024 het SMP in werking. Het SMP is randvoorwaardelijk voor de isolatie van woningen in Houten, waaronder die van Woonin. Vooruitlopend op het SMP voert Woonin flora- en faunaonderzoek uit bij de eerste complexen, die geïsoleerd gaan worden.

6. Energiearmoede

- a. Energierijk Houten zal bij huurders van Woonin huisbezoeken laten uitvoeren door energiecoaches. De aandacht gaat specifiek uit naar huishoudens met lage inkomens, waarvoor SPUK-gelden zijn aangewend. Ook worden kleine maatregelen uitgevoerd door hun klussers, zoals tochtstrips of radiatorfolie aanbrengen.

Aanscherping PA 2024:

Woonin heeft samen met Energierijk Houten het project Energie voor iedereen gestart. Huurders krijgen bezoek van energiecoaches die hen adviseren over energiebesparing en helpen bij het uitvoeren van kleine maatregelen. In het kader van het gemeentelijke plan van aanpak energiearmoede is deze aanpak uitgebreid naar woningeigenaren met een kleine beurs. Het project Energie voor iedereen loopt door in 2024.

- b. In 2023 is samen met Woonin, en in het verlengde van het project Energie voor iedereen, een Fixbrigade gevormd. Een fixbrigade voert in woningen met een energielabel D of lager middelgrote energiemaatregelen uit (kierdichting, c.v. optimalisatie).
- c. De gemeente heeft in 2023 een aanvraag ingediend bij de rijksoverheid voor de financiering van een Lokale Aanpak Isolatie voor particuliere woningeigenaren. Deze aanpak richt zich op de isolatie van woningen met een energielabel D of lager. Via de Lokale Aanpak Isolatie worden grotere isolatiemaatregelen uitgevoerd (dak-, bodem- en/of spouwmuurisolatie). Gemeente en Woonin onderzoeken of en hoe de isolatie van woningen van Woonin en de Lokale Aanpak Isolatie op elkaar afgestemd kunnen worden.

7. Strategieën voor energieneutraliteit

- a. De gemeente voert structureel overleg met Woonin over duurzaamheid (energie, circulair en klimaatadaptatie). Zo is de Transitievisie Warmte naast het Meerjarenonderhoudsplanning en de renovatieaanpak gelegd van Woonin, met als doel om elkaar te versterken.
- b. Woonin versnelt redelijkerwijs haar renovatie aanpak voor 4 complexen in Houten (in 2023 ipv 2024) en is het de bedoeling om de groot onderhoudsmaatregelen naar voren te halen in de wijken waar de gemeente in het kader van transitievisie warmte actief is (Houten-Zuid buiten Vijfwal en Oorden/Oude Dorp).

- c. Energiebesparing wordt gestimuleerd door het verstrekken van subsidies aan Energierijk Houten. Zij organiseren collectieve inkoop acties voor isolatiemaatregelen (en overigens ook voor zonnepanelen). Het andere spoor voor energiebesparing en duurzame opwek is het aardgasvrij maken van Houten (Transitievisie warmte). Via de Regionale Energie Strategie U16 vindt de monitoring plaats voor de duurzame opwek, en ook via de Klimaatmonitor.
8. Herstructurering van corporatiewoningen samen met particuliere voorraad
Herstructurering is gezien de ouderdom van woningvoorraad van Woonin nog niet aan de orde. Wel zal er gekeken worden of een gezamenlijke aanpak bij circa vijf renovatieprojecten kan worden meegenomen bij gespikkeld bezit.
9. Verduurzaming in relatie tot openbare ruimte
Verduurzaming in relatie tot het beslag op de openbare ruimte in de omgeving van één of meerdere te verduurzamen woningen. In 2023 wordt beleid gemaakt over het eventuele gebruik van de openbare ruimte door derden (bijvoorbeeld over plaatsing van installaties voor verduurzaming van woningen) door Team Voorbereiding en Ontwikkeling Beheer (VOB) en Team Uitvoering Beheer (UB) van de gemeente.

Betaalbare woningen

1. Huurbeleid

In de nationale prestatieafspraken is een aantal maatregelen met betrekking tot betaalbaarheid opgenomen, die pas ingezet kunnen worden wanneer wetgeving wordt vastgesteld in 2024.

- a. Dit betreft voor huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum en een huur hoger dan €550 (prijspeil 2020), in combinatie met geen afname woningen met een huur tot €550 en de behoefte van deze woningen in het kader van de gemeentelijke woonzorgvisie.
- b. Het huurbeleid van Mitros en Viveste wordt in 2023 geharmoniseerd in overleg met de huurdersvertegenwoordiging. In het huurbeleid is aandacht voor o.a. beschikbaarheid van betaalbare woningen voor statushouders.
- c. Woonin heeft de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij de jaarlijkse huurverhoging.

2. Bevordering doorstroming (vooral voor senioren)

Woonin en de gemeente voeren de volgende acties uit om doorstroming van ouderen te bevorderen:

- a. voortzetting van de Regeling Van Groot naar Beter;
- b. maximaal 5 directe bemiddelingen voor senioren met mindere digitale vaardigheden;
- c. artikelen in Houtens Nieuws (actie: gemeente), website met informatie om ouderen op weg te helpen;
- d. wooncoaches in gesprek met 30 ouderen;
- e. voorrangsgeregeling Houtense inwoners toepassen bij nieuwbouw.

Aanscherping PA 2024:

In 2024 neemt Woonin ook de seniorencomplexen van Houten op in de informatie over seniorenwoningen op de website van Woonin. (zie [Seniorenwoningen - Woonin](#))

(ad 2.d) De resultaten n.a.v. de evaluatie worden uitgewerkt en uitgevoerd. Gemeente monitort de gesprekken die de wooncoaches in Houten houden.

3. Huisvesting aandachtsgroepen

- a. De gemeente stelt een woonzorgvisie op en betreft Woonin hierbij. Het opstellen van een woonzorgvisie wordt verplicht voor iedere gemeente voor 1 januari 2024. Iedere gemeente levert een evenredig aandeel in huisvesting van personen uit de aandachtsgroepen op basis van het landelijke programma "Een thuis voor iedereen". De provincie heeft een coördinerende rol in het regionale afstemmingsproces en aandacht voor leefomgeving en voldoende voorzieningen. Ouderen, personen die uitstromen uit zorginstellingen en statushouders worden meegenomen als aandachtsgroepen in de woonzorgvisie, evenals de aandachtsgroepen arbeidsmigranten, studenten en woonwagenstandplaatsbewoners.
- b. Voor de uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) inclusief dak- en thuislozen wordt de huidige werkwijze voortgezet. Voor het contingent uitstroom MO/BW met coördinatie van BeterWonen worden in 2023 20 huishoudens gehuisvest door Woonin in de gemeente Houten, via het nieuwe proces 'omgekeerd aanbieden'. Uitstromende cliënten van MO en BW krijgen een 'wonen met zorgcontract' (vroeger combicontract) van standaard 2 jaar, bij positieve evaluaties kan dit contract eerder gestopt worden. Het komt nog wel eens voor dat de uitstromer nog niet in Houten woont, en pas bij tekenen van huurovereenkomst en het wonen met zorgcontract ingeschreven kan worden in Houten. In dergelijk geval geeft het Sociaal Team vooraf via e-mail bevestiging dat de

beschikking afgegeven gaat worden, maar als cliënt in gemeente daadwerkelijk staat ingeschreven. Omklapconstructies van Beschermd Wonen naar Beschermd Verblijf tellen ook mee in het contingent, zoals de satellietwoningen (tussen woonvorm van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis) van Lister.

- c. Woonin huisvest statushouders op basis van de taakstelling voor de gemeente Houten. Woonin ontvangt daarom tijdig informatie om de taakstelling te kunnen realiseren. De gemeente draagt zorg voor de noodzakelijke begeleiding van statushouders, die komen wonen en introduceert hen bij nabije bewoners.
- d. Het met voorrang huisvesten van enkele aandachtsgroepen gebeurt via verstrekken van urgentie op basis van de Huisvestingsverordening. Deze regionale Huisvestingsverordening wordt herijkt voor 1 juli 2023, omdat deze anders van rechtswege verloopt.

Aanscherping PA 2024:

In aanloop naar een woonzorgvisie werken Woonin en gemeente uit hoe de huishoudens uit de aandachtsgroepen in een gewenste verhouding kunnen worden gehuisvest. Hierbij betrekken we de aantallen vanuit het Rijk voor de statushouders en het provinciale onderzoek naar de kwantitatieve behoefte van aandachtsgroepen. Woonin wijst per kwartaal één eengezinswoning tot de tweede aftoppingsgrens toe aan een statushoudersgezin. Als deze woning niet beschikbaar is wordt de huurprijs aangepast. Daarvoor zorgt de gemeente Houten dat hier een groot gezin van minstens vijf personen beschikbaar is.

4. Schuldhelpverlening en signaleringsbeleid

Woonin en gemeente continueren Vroeg erop Af ter voorkoming van huurschuldproblemen en voorkoming huissuitzettingen door inzet van maatschappelijke organisaties: IDO Houten, WIL, Infospreekuur, Voedselbank, van Houten&co, St. Budgethulp en St. Schuldhelpmaatje.

Aanscherping PA 2024:

In 2024 wordt een convenant gesloten tussen de gemeente, Woonin, Sociaal Team, de WIL en indien wenselijk andere partijen om uithuisplaatsing zoveel mogelijk te voorkomen. Hierin wordt opgenomen hoe en door elke partij de regie wordt opgepakt in de verschillende fases.

Leefbaarheid

1. Woningverbetering met speciale aandacht voor vocht en schimmel, loden leidingen en brandveiligheid

Woonin neemt in het (mutatie)onderhoudsprogramma de onderdelen vocht, schimmel, asbest en brandveiligheid bij woningverbeteringen mee. Woonin heeft geen woningen met loden leidingen in Houten.

2. Sociaal beheer in wijken gericht op ontmoeting

Deze afspraak heeft betrekking op het realiseren van buurtkamers, waar corporatie, gemeente en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen lokaal verankerd zijn. Woonin en de gemeente borgen deze prestatieafspraken middels de nog op te stellen woonzorgvisie.

3. Wijkschouw

Woonin en de gemeente houden een 'Wijkschouw' voor leefbare buurten in Houten. Eén keer per jaar organiseren Woonin en andere maatschappelijke partijen (welzijn, politie) een Wijkschouw om gezamenlijk te zien wat er speelt in de buurt en zaken op te pakken. Bewoners worden hierbij betrokken.

Aanscherping PA 2024:

De gemeente en Woonin onderzoeken of het organiseren van wijkschouwen een goed instrument kan zijn om een gezamenlijke bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Bij een wijkschouw bezoeken Woonin, gemeente, bewoners en andere maatschappelijke partijen (welzijn, politie) gezamenlijk een buurt om te zien wat er speelt en om zaken op te pakken ten aanzien van leefbaarheid.

4. Levensloopbestendig maken van bestaande woningen + bouw + transformatie naar nultredenwoningen

- a. Woonin en gemeente doen onderzoek naar de mate waarin het levensloopbestendig maken van bestaande woningen nodig is. Alle nieuwbouw is in principe levensloopbestendig.
- b. Het aantal scootmobielen onder oudere huurders neemt toe. Bij steeds meer complexen ontbreekt voldoende stallingsruimte. Woonin en de gemeente maken gezamenlijk een plan voor alternatieve mogelijkheden van scootmobielstallingen voor complexen van Woonin, bij het Rond, Randhoeve en Dorpsstraat.

Aanscherping PA 2024:

(ad 4.a) De uitkomsten van het onderzoek worden betrokken bij het huisvesten van aandachtsgroepen (zoals mogelijke aanpassing van labeling van complexen of woningtoewijzing)

(ad 4.a) De gemeente actualiseert het WMO-proof beleid en stemt af met Woonin.

(ad 4.a) Op basis van het provinciaal onderzoek naar de behoefte van aandachtsgroepen voor de aanstaande woonzorgvisie (rapport verwacht Q1 2024) kijken gemeente en Woonin welke acties nodig zijn om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken.

(ad 4.b) Bij nieuwbouw van woningcomplexen voor ouderen en mensen met een functiebeperking dragen gemeente en Woonin er zorg voor dat er aandacht is voor voldoende scootmobielberging. Bij bestaande wooncomplexen wordt gezocht naar maatwerk.

5. Voorkomen afvaldumping

De gemeente stelt in 2024 een kader op voor het plaatsen van ondergrondse containers en betreft Woonin bij het opstellen daarvan.

Aanscherping PA 2024:

De afvalinzameling in Houten wordt door middel van klike's gedaan. In sommige gevallen wordt er echter gekozen voor een ondergrondse verzamelcontainer. In 2024 wordt er een kader opgesteld (in overleg met Woonin) in welke situaties er gekozen kan worden voor ondergrondse verzamelcontainers. Hierdoor ontstaat duidelijkheid en eenduidigheid over de afvalinzameling in bestaande situaties of bij nieuwe projecten.

6. Maximaal 6 woningen bemiddeling voor veiligheid en leefbaarheidsproblematiek

Deze afspraak is een uiterste oplossing en heeft betrekking op goed beheer van woningcomplexen. Woonin en bewoners maken hier weloverwogen gebruik van. Het komt de huurder en Woonin ten goede.

7. Gemengd wonen project

Woonin en gemeente onderzoeken of er nieuw gemengd wonen project met vragen en dragers kan worden gestart. Er ligt een relatie met de op te stellen woonzorgvisie, het provinciaal onderzoek naar aandachtsgroepen en het traject uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen.

8. Het versterken van communitybuilding/nabuuerschap

De communitybuilding/nabuuerschap wordt versterkt door:

- a. Woongroepen te laten groeien;
- b. Woonin, gemeente en van Houten&Co werken samen met de Lief en Leedstraten. In een Lief en leedstraat besteden bewoners extra aandacht aan een buur als dat nodig is. Gangmakers (één of meerdere bewoners) beheren hiervoor een lief & leedpotje. Ieder jaar wordt dit gevuld met maximaal € 150. In het najaar 2022 is de pilot voor één jaar gestart in Houten Noordoost. In Q4 2023 wordt de pilot geëvalueerd;
- c. In navolging van de community building bij nieuwbouwproject Eikenhout wordt hierop ingezet bij LindeOord.

Aanscherping PA 2024:

(ad 8.a) De gemeente en Woonin promoten op hun websites deze woongroepen, zodat meer senioren zich kunnen aansluiten bij deze woonvorm.

(ad 8.b)

Woonin, gemeente en van Houten&Co werken samen met de Lief en Leedstraten. In een Lief en leedstraat besteden bewoners extra aandacht aan een buur als dat nodig is. Gangmakers (één of meerdere bewoners) beheren hiervoor een lief & leedpotje. Ieder jaar wordt dit gevuld met maximaal € 150. De Lief- en Leedstraten dragen bij aan het nabuuerschap met betrokken bewoners. In Q4 2023 wordt de eerste evaluatie uitgevoerd, en in 2024 worden de vervolgplannen voor de Lief- en Leedstraten vastgesteld.

(ad 8.c) met inachtneming van voldoende capaciteit en financiën spannen gemeente en Woonin zich in om communitybuilding te versterken. Dit geldt met name voor de Houten Hub.

9. Lokale verankering

Voor de nieuwe fusieorganisatie is het belangrijk om lokaal verankerd zijn in verschillende gemeenten in het totale werkgebied. Jaarlijks monitoren corporatie en gemeente de lokale verankering en binding in een bestuurlijk gesprek. In dat kader spraken partijen eerder af dat:

- a. de fusiecorporatie in elke gemeente in het werkgebied tenminste één volwaardige vestiging heeft waar de huurders op passende tijden terecht kunnen;
- b. de medewerkers 'vertrouwde gezichten' zijn die weten wat er speelt bij de huurder, in de buurt en/of de lokale gemeenschap, met oog voor en kennis van de persoonlijke situatie van huurders en met korte lijnen met relevante maatschappelijke partners;
- c. de vestigingsmanagers lokaal aanspreekpunt zijn voor de bewoners, belanghouders en ketenpartners en vanuit deze hoedanigheid ook betrokken zijn met breed mandaat bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie;
- d. er een directe lijn blijft tussen wethouders en corporatiebestuurder. Jaarlijks zullen er verschillende momenten zijn, waarop zij elkaar individueel of collectief spreken. We spreken samen af welke frequentie het meest passend is;
- e. dat het principe van lokale verankering expliciet geborgd is in de, nog op te stellen, ondernemingsstrategie en governance van de fusieorganisatie. Lokale verankering krijgt daarmee een statutaire plek. Lokale verbondenheid is een criterium bij de werving en selectie van nieuwe toezichthouders.

Aanscherping PA 2024:

(ad 9.d): Gemeente en Woonin hebben periodiek overleg waarbij in ieder geval aanwezig van Woonin de directeur/bestuurder, de locatiemanager Houten en van de gemeente de wethouder en de programmamanager gebiedsontwikkeling.

- f. Gemeente en Woonin gaan in gesprek met elkaar over nieuwe strategische beleidsstukken die te maken hebben met de Woonvisie.

Bijlagen

1. Nieuwbouwplanning 2024-2027

| Nieuwbouwprojecten | Jaar | Aantal sociale huurwoningen | Planologische status + toelichting | Projectbesluit door Woonin |
|--|------|-----------------------------|--|--|
| LindeOord | 2024 | 26 | Harde plancapaciteit, in aanbouw | Ja |
| Tijdelijke woningbouw Houten Oost, Houten Hub | 2025 | 117 | Zachte plancapaciteit Afhankelijk van provincie i.v.m. buiten de rode contour bouwen en afhankelijk van instemming door gemeenteraad. | nee |
| Hofpark | 2026 | 81 | Harde plancapaciteit | deels |
| Draagmuur | 2026 | 5 | Zachte plancapaciteit | ja |
| De Grund | 2026 | 10 | Zachte plancapaciteit | nee |
| Beverakker | 2027 | 12 | Zachte plancapaciteit | nee |
| Dorpsstraat, kantoor Woonin | 2027 | 40 | Zachte plancapaciteit | deels, potentie voor een hoger aantal woningen |
| Grote Driehoek Schalkwijk | 2027 | Bandbreedte 34-45 | Zachte plancapaciteit | nee |
| | | | | |
| Totale harde plancapaciteit | | 26+81=107 | | |
| Totale zachte plancapaciteit | | 117+12+10+40+45=224 | | |
| Totaal hard en zacht | | 107+224=331 | | |

Dit is een indicatieve planning van de nieuwbouwplanning van Houten.

2. Nieuwbouwplanning na 2027

| Nieuwbouwproject | Jaar | Aantal woningen | Planologische status en/of toelichting | Projectbesluit Woonin |
|------------------|-----------|--|--|-----------------------|
| CMK gebied | 2027-2040 | 2.000 woningen in totaal, waarvan 650 sociale huurwoningen (minus gerealiseerde sociale huurwoningen tot 2027) | Zachte plancapaciteit | Nee |
| Houten-Oost | 2027-2040 | 2.750 woningen in totaal, waarvan 900 sociale huurwoningen | Zachte plancapaciteit | Nee |

Dit is een indicatieve planning van de nieuwbouwplanning van Houten.

3. Verkoopvijver (stand van zaken per 1-1-2024)

| Wijk | DAEB* | Niet-DAEB* | Totaal |
|--------------------------------------|-------|------------|--------|
| Houten Noord Oost | 120 | 31 | 151 |
| Houten Noord West | 102 | 103 | 205 |
| Houten Zuid Oost | 1 | 6 | 7 |
| Houten Zuid West | 0 | 4 | 4 |
| Buitengebied inclusief kleine kernen | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 223 | 144 | 367 |

*(Niet) Diensten van Algemeen Economisch Belang (i.c. sociale huurwoningen onder en boven liberalisatiegrens)