

Prestatieafspraken 2022



16 december 2021

Voorwoord

De Woningwet 2015 stelt dat gemeente, corporatie en huurdersorganisatie intensiever met elkaar moeten samenwerken. Het gezamenlijk opstellen van Prestatieafspraken is een concrete uitwerking hiervan. Omdat belangrijke beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie van de gemeente en de portefeuillestrategie van SSW, nog in ontwikkeling zijn kiezen we er dit jaar voor de bestaande prestatieafspraken te actualiseren.

In de gesprekken over de prestatieafspraken werd duidelijk dat we één gezamenlijke stip op de horizon hebben, namelijk voldoende betaalbare en duurzame sociale huurwoningen voor die mensen die dat echt nodig hebben..

We spraken af dat we toe willen werken naar een compact document, zodat we beter de focus kunnen houden op wat we echt belangrijk vinden. We beperken ons bij het maken van afspraken zoveel mogelijk tot zaken die (nog) niet geregeld zijn in beleidsstukken. Dit brengt met zich mee dat er voldoende inspraak moet zijn op de betreffende beleidsstukken.

Opzet afspraken

De gemaakte afspraken gelden voor een periode van een jaar. Dit betekent dat de afspraken ingaan op 1 januari 2022 en aflopen op 31 december 2022. Halverwege het jaar monitoren we de voortgang van de gemaakte afspraken.

De opbouw van deze prestatieafspraken is als volgt:

- Ambities
- Strategische afspraken
- Operationele afspraken

Met het ondertekenen van deze prestatieafspraken spreken gemeente De Bilt, bewonersvereniging Woonspraak en Woonstichting SSW nadrukkelijk uit dat zij op een heldere en constructieve manier met elkaar willen samen werken: voor nu en in de verdere toekomst.

Gemeente De Bilt
Drs. D.M.P.G. Smolenaers
Wethouder

Woonstichting SSW
Mr. Drs. D. Visser
Directeur-bestuurder

Biltse huurdersvereniging Woonspraak
M.E. Clarck
Vicevoorzitter

Inhoudsopgave

Voorwoord		2
1	Algemeen	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ambities	4
2	Prestatieafspraken	5
2.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
2.2	Omvang sociale voorraad	5
2.3	Energiezuinige sociale woningvoorraad	6
2.4	Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7
2.5	Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen	8
2.6	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	8
3	Operationele afspraken	10

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

In de gemeente De Bilt is Woonstichting SSW de grootste woningcorporatie. SSW verhuurt circa 5000 voornamelijk sociale huurwoningen in de gemeente. Bewonersvereniging Woonspraak behartigt de belangen van de huurders van SSW. Gemeente De Bilt, SSW en Woonspraak hebben in gezamenlijkheid prestatieafspraken gemaakt.

Vertrekpunt voor de gesprekken over het actualiseren van de prestatieafspraken zijn vanzelfsprekend de prestatieafspraken 2020 – 2021 en daarnaast Het Bod 2022 van SSW. Vanuit de gemeente De Bilt zijn verder de onderleggers de Woonvisie uit 2013, het aanvullend Woonbeleid uit 2016 en de notitie 'uitgangspunten woningbouwambitie' uit 2018. Voor SSW zijn dat het Ondernemingsplan *SSW onderneemt en het Portefeuilleplan 2017 – 2026*.

Op basis van de thema's uit de Woningwet en de Rijksprioriteiten zijn de belangrijkste onderwerpen voor deze prestatieafspraken vastgesteld:

1. Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
2. Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
4. Realiseren in wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
5. Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
6. Investeren in leefbaarheid – *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.*

Deze thema's zijn meegenomen in Het Bod 2022 van SSW. In het tripartiet overleg hebben wij er voor gekozen om deze onderwerpen ook een plek te geven in de prestatieafspraken.

1.2 Ambities

De drie samenwerkende partners op het gebied van creëren en beheren van sociale huisvesting in de gemeente De Bilt hebben gezamenlijke ambities geformuleerd:

- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad zodat in ieder geval aan de lokale behoefte kan worden voldaan.
- Betaalbare huisvesting voor de doelgroep.
- Leefbare, vitale kernen en gedifferentieerde wijken.
- Behoud van kwaliteit van woningen en woonomgeving.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Onder andere deze onderwerpen komen terug in Het Bod dat Woonstichting SSW jaarlijks uitbrengt over haar bijdrage aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie.

Deze Prestatieafspraken moeten bijdragen aan het realiseren van bovengenoemde ambities.

2 Prestatieafspraken

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een nettohuur op of onder de sociale huurgrens (= 752,33 prijspeil 2021) al of niet in het bezit van een woningcorporatie. Toewijzing van deze woningen vindt plaats op basis van de regionale huisvestingsverordening en de beleidsregels woonruimteverdeling.

Sociale huurwoningen zijn vooral beschikbaar voor de primaire (inkomen onder de huurtoeslaggrens) en secundaire doelgroep (inkomen tussen huurtoeslaggrens en EU-normering). Daarnaast wordt een beperkt aantal woningen (zo'n 10 per jaar) beschikbaar gesteld aan huishoudens met een middeninkomen (inkomensgrens middenhuur volgens huisvestingsverordening). Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan doorstromers van SSW.

Sinds 1 januari 2016 hebben corporaties te maken met passend toewijzen¹ voor de woningzoekenden met de laagste inkomens. De minister verwacht daarbij dat corporaties ondanks deze regels ongeveer evenveel huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens zullen huisvesten als in de jaren daarvoor. SSW heeft daarom de prijsstelling (= streefhuren) meer afgestemd op de huurtoeslaggrenzen.

Gezamenlijke ambitie

Huishoudens die behoren tot de doelgroep van SSW financieel passende huisvesting bieden.

Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:

- Tenminste 10% van het aanbod voor de primaire doelgroep bestaat uit eengezinswoningen.
- SSW maakt gebruik van de mogelijkheden die er zijn om goedkoop scheefwonen tegen te gaan door het inzetten van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren krijgen doorstromers uit de wijk of kern voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten van SSW.

2.2 Omvang sociale voorraad

Nieuwbouw en aankoop van woningen

De vraag naar sociale huurwoningen is groter dan het aanbod. Circa 45% van de huishoudens in de gemeente behoort tot de doelgroep voor sociale huurwoningen, terwijl de sociale huurwoningen van SSW zo'n 28% uitmaken van het totaal aantal woningen in de gemeente.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente nog groeit en dan met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Daardoor groeit met name het aantal eenpersoonshuishoudens en daalt het aantal gezinnen met kinderen. Deze ontwikkeling is in De Bilt sterker dan in andere regiogemeenten. Hiermee moet rekening worden gehouden bij (her)ontwikkeling, door de focus te leggen op de bouw van (levensloopbestendige) appartementen. Nieuwbouw maar ook transformatie dan wel aankoop van woningen/complexen draagt bij aan het vergroten van de voorraad aan sociale huurwoningen. Daarnaast zijn sloop en verkoop van bezit factoren die dit aantal en daarmee onze ambitie negatief beïnvloeden.

¹ Tenminste 95% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet een sociale huurwoning toegewezen krijgen met een huur onder de huurtoeslaggrens.

Gezamenlijke ambitie

Realiseren van voldoende sociale huur nieuwbouwwoningen in de periode 2022 – 2030 zodat er tenminste aan de lokale behoefte kan worden voldaan.

Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:

- Gemeente De Bilt en SSW zijn elkaars primaire partners als het gaat om het realiseren van sociale woningbouw in gemeente De Bilt. Gemeente De Bilt geeft er de voorkeur aan dat sociale huurwoningen in bezit zijn van een corporatie. Gezamenlijk zetten we de benodigde middelen in om te komen tot een voorraad van sociale huurwoningen in 2030 die voldoet aan de lokale behoefte. Dit vraagt om een aanzienlijke nieuwbouw productie van sociale huurwoningen in de periode 2022-2030. De ontwikkeling van de sociale voorraad wordt jaarlijks gemonitord door gemeente De Bilt en Woonspraak aan de hand van de jaarstukken en het Bod.
- Bij herstructurering en transformatie van het bestaande bezit van SSW blijft het aantal woningen tenminste gehandhaafd. Waar mogelijk worden extra woningen toegevoegd door bijvoorbeeld verdichting of optoppen.
- Gemeente De Bilt en SSW onderzoeken gezamenlijk de noodzaak van (eventueel tijdelijke) woonvoorzieningen voor spoedzoekers.

Liberalisatie

In de gemeente De Bilt is ook veel vraag naar woonruimte door middeninkomens. Huishoudens met inkomen tot € 55.000 (eenpersoonshuishoudens) of € 65.000 (meerpersoonshuishoudens) zijn aangewezen op vrije sectorhuurwoningen of koopwoningen. De vraag komt daarbij vooral van jonge gezinnen. Die vertrekken nu vaak noodgedwongen naar andere gemeenten. SSW, de gemeente De Bilt en Woonspraak willen deze gezinnen graag behouden voor de gemeente. Jonge gezinnen zijn belangrijk voor de vitaliteit en leefbaarheid van wijken en kernen en voor het behoud van voorzieningen. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan een prettig woon- en leefmilieu.

SSW heeft op dit moment een niet-DAEB tak bestaande uit 317 woningen. Deze woningen zijn een alternatief voor huishoudens met een middeninkomen. Daarnaast kunnen deze woningen voor doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad zorgen.

- Woningen uit de niet- DAEB tak verhuurt SSW bij mutatie aan woningzoekenden met een middeninkomen (zie inleiding hierboven) voor een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens tot de middenhuurgrens zoals aangegeven in de huisvestingsverordening. Bij de toewijzing van deze woningen hebben doorstromers van SSW voorrang.
- SSW, Woonspraak en gemeente De Bilt attenderen ieder op hun eigen manier en via hun eigen netwerk en kanalen middeninkomens (ook zittende huurders in sociale huurwoningen van SSW) op het bestaan van de niet-DAEB tak van SSW.
- SSW bouwt middenhuur woningen om zo te kunnen voldoen aan de woonbehoefte van middeninkomens.

2.3 Energiezuinige sociale woningvoorraad

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Voor de drie partijen is duurzaamheid een belangrijk thema. Naast nieuwbouw is verduurzamen van de woningvoorraad de komende jaren de belangrijkste opgave voor SSW. Voor de huurders van SSW levert dit een belangrijke bijdrage in comfortabel en betaalbaar wonen.

Een energiezuinige woning drukt de maandelijkse woonlasten voor de huurders flink, helpt de woonlasten draaglijk te houden bij een verhoging van de energieprijzen en verhoogt het comfort voor de bewoners.

Gezamenlijke ambitie

De bestaande voorraad sociale huurwoningen te verduurzamen en nieuwbouw zo energiezuinig mogelijk (bij voorkeur energieneutraal) te realiseren waarmee ook de woonlasten en daarmee de betaalbaarheid voor de huurder geborgd zijn.

Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:

- Vanaf 1 januari 2020 worden alle nieuwbouwwoningen in ieder geval conform de eisen voor Bijna energie neutrale gebouwen (BENG) gebouwd. SSW onderzoekt per project de mogelijkheden om de woningen energieneutraal te bouwen, dan wel zo te bouwen dat zij gereed zijn om in de toekomst, met minimale aanvullende maatregelen, energieneutraal te worden gemaakt.
- Bij het verduurzamen van haar woningen voert SSW een huurverhoging door van maximaal 50% van de verwachte gemiddelde maandelijkse besparing op de energielasten². Verduurzaming van het woningbezit staat in het teken van het:
 - terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen
 - betaalbaar houden van de woningvoorraad
 - comfortverbetering voor de huurder
- SSW gebruikt de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw.
- Woonspraak informeert huurders actief middels haar website en middels thema bijeenkomsten over de voordelen van een energiezuinige woning en energie besparingsmogelijkheden in relatie tot de 'woonlasten'. SSW ondersteunt Woonspraak hierbij.

2.4 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Gezamenlijke ambitie

Specifieke doelgroepen krijgen met voorrang een sociale huurwoning toegewezen. Een gevarieerde bevolkingsopbouw is voor de vitaliteit en leefbaarheid van een wijk van groot belang. Daarom worden deze groepen gehuisvest met aandacht voor de differentiatie in een wijk of complex.

Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:

- SSW is de primaire partner voor gemeente De Bilt om invulling te geven aan de gemeentelijke taakstelling statushouders. Statushouders behoren tot de doelgroep van de corporatie. SSW is bereid voldoende geschikte woningen beschikbaar te stellen om in de taakstelling te voorzien.
- SSW is de logische partner voor gemeente De Bilt bij het huisvesten van het contingent uitstroom Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang. Meestal behoren de betreffende inwoners tot de doelgroep van de corporatie. SSW en gemeente gaan het gesprek aan over het oplossen van de gezamenlijke opgave ten aanzien van ambulantisering. De contouren van het contingent voor de gemeenten zijn vastgelegd in de bestuurlijke afspraken ambulantisering en de ambitieverklaring uitstroom MOBW ZuidOost Utrecht die in april 2020 is ondertekend door gemeenten, corporaties en andere betrokken instellingen. Gemeente De Bilt en SSW werken nauw samen in de verdere uitwerking van deze ambitieverklaring.

² SSW onderzoekt het komende jaar of zij deze systematiek voor het bepalen van de huurverhoging blijft toepassen of dat de berekeningssystematiek uit het Sociaal Huurakkoord beter toepasbaar is,

- Gemeente De Bilt, SSW en zorgorganisatie Kwintes hebben met elkaar een convenant 'alliantie living lab eerst een (t)huis' afgesloten. In dit document spreken partijen af:
 - De partijen vormen gezamenlijk een alliantie om dak- en thuisloze personen/jongeren in gemeente De Bilt te huisvesten en te begeleiden.
 - Met deze alliantie nemen de partijen deel aan het project Living lab Eerst een thuis.
 - Partijen spreken af de eerstvolgende passende mutatiewoning van woningcorporatie SSW beschikbaar te stellen voor een Living Lab kandidaat. Indien traject succesvol blijkt zullen stapsgewijs meer woningen volgen.
 - Partijen spreken af om naast de mutatiewoning minimaal één Living Lab kandidaat te plaatsen in een SET-woning (Samen Een Thuis woning).

Gemeente De Bilt en SSW werken nauw samen bij de uitwerking van dit convenant. Woonspraak ondersteunt dit richting haar achterban.

2.5 Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen

Het aantal 65+ers in de gemeente De Bilt is groot en zal de komende jaren verder toenemen. Aandacht voor deze doelgroep is daarmee van groot belang. Het Sociaal Team van Stichting Mens De Bilt is eerste aanspreekpunt voor mensen die een hulpvraag hebben. Vaak gaat het in eerste instantie om het sociale aspect. Indien een huisaanpassing noodzakelijk lijkt komt het onderdeel 'huisvesting' en eventueel verhuizen ook ter sprake. Dit is het punt waar de samenwerking tussen de verschillende partners in het veld opgepakt moet worden.

SSW biedt verschillende woonruimte, specifiek voor de doelgroep 'ouderen'. Een andere aanbieder is Stichting De Bilthuysen, zij bieden deels woonruimte in combinatie met zorg.

Gezamenlijke ambitie

Ouderen en mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te huisvesten.

Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:

- Door het realiseren van levensloopbestendige wijken. Dit zijn wijken waar iemand zijn of haar wooncarrière kan doorlopen, dus van starterswoning tot woningen met zorg. Ook de buitenruimte moet daar goed op aangepast zijn.
- Andere 'woonvormen' als groepswonen, meerdere huishoudens samen in een woning onderzoeken.
- Bij nieuwbouw te streven naar tenminste het niveau van 'bezoekbaar'. Dit betekent dat een bezoeker die afhankelijk is van een rolstoel de woonkamer en het toilet kan bereiken en gebruiken.
- Woningen in de sociale huursector met woningaanpassingen worden in overleg met de gemeente zo veel mogelijk toegewezen aan huishoudens die deze aanpassingen ook nodig hebben. Zijn er geen lokale kandidaten dan wordt de woning regionaal aangeboden met voorrang voor woningzoekenden die een dergelijke aanpassing nodig hebben.
- Woonspraak heeft een signaalfunctie richting Stichting Mens en SSW.

2.6 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid

De taken van SSW liggen primair op het terrein van het wonen. Investeren in leefbaarheid hoort daarbij als het gaat om het bestrijden van overlast, een schone woonomgeving en veiligheid.

Daarnaast mag SSW bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, bijvoorbeeld via de achter-de-voordeuraanpak en activiteiten ondersteunen die ontmoeting van huurders stimuleren. Daarbij is echter nadrukkelijk aan de orde dat andere maatschappelijke organisaties een primaire taak hebben in het oplossen van deze problematiek. De taak van de corporatie is daarbij ondersteunend te zijn. Samenwerking met gemeente, bewoners en andere belanghouders is essentieel als het gaat om leefbaarheid.

Gezamenlijke ambitie

Gemeente, SSW en Woonspraak spannen zich gezamenlijk in voor wijken waarin het prettig wonen is door in te zetten op ontmoeting tussen bewoners onderling en sociaal beheer.

Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:

- SSW initieert jaarlijks een gezamenlijke wijkschouw (gemeente, politie, SSW en bewonersvertegenwoordiging) in de verschillende wijken / kernen waar SSW bezit heeft. Dit geeft jaarlijks de prioriteiten weer voor inzet van de leefbaarheidsbudgetten.
- door het afsluiten van een convenant vroegsignalering maken SSW, gemeente De Bilt en andere maatschappelijke organisaties afspraken over het ondersteunen van huurders met een huurachterstand en andere problematiek. SSW en de gemeente De Bilt spannen zich in om huisuitzettingen van gezinnen met minderjarige kinderen te voorkomen door het vroegtijdig inschakelen van instanties die hulp kunnen verlenen.
- De gemeente De Bilt stimuleert initiatieven van betrokken bewoners die de leefbaarheid en kwaliteit van de wijk verbeteren.
- SSW inventariseert of en welke gemeentelijke taken door haar wijkbeheerders worden uitgevoerd. Deze inventarisatie is input voor een gesprek tussen SSW en afdeling veiligheid van de gemeente..
- Gemeente De Bilt en SSW maken AVG-proof afspraken over de uitwisseling van persoonsgegevens in het kader van het opsporen van woonfraude.
- Bij de oplevering van nieuwbouw- en renovatieprojecten maken gemeente en SSW afspraken over inzameling van het extra huisvuil dat daardoor ontstaat.

3 Operationele afspraken

Naast afspraken op strategisch niveau zijn er ook afspraken vast te leggen rondom communicatie en afstemming om de samenwerking tussen de drie partijen goed te kunnen laten verlopen. Dit soort afspraken leggen we vast in de 'operationele afspraken'.

De operationele afspraken zijn ingedeeld in de volgende thema's:

1. Communicatie
2. Overlegmomenten
3. Afstemming

1. Communicatie

- De communicatie afdelingen van SSW en de gemeente De Bilt spannen zich in om de communicatie zo optimaal mogelijk te laten verlopen.
- De gemeente De Bilt stuurt 18 jarigen een brief met daarin het advies om zich in te schrijven bij WoningNet.

2. Overlegmomenten

SSW, gemeente De Bilt en Woonspraak overleggen halverwege het jaar over de voortgang van de prestatieafspraken. Hierbij wordt in het bijzonder de voortgang gemonitord van:

- de huisvesting van de primaire en secundaire doelgroep
- de huisvesting van statushouders
- de huisvesting van huishoudens die uitstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen
- de ontwikkeling van de sociale voorraad.

SSW levert hiervoor bijtijds de gegevens aan.

3. Afstemming

Indien de gemeente De Bilt of SSW een nieuw relevant visie/ beleidsdocument opstelt wordt dit tijdig (voor vaststelling) gedeeld met partijen en kunnen zij invloed uitoefenen op de inhoud.