

# Prestatieafspraken 2020-2021



19 december 2019



# 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. Het is voor de tweede keer dat we in deze samenstelling, gemeente De Bilt, Woonstichting SSW en Bewonersvereniging Woonspraak met elkaar afspraken hebben gemaakt. We zijn gestart met de constatering, rondom het Bod 2019, dat gemeente en SSW aanpassing van de prestatieafspraken wenselijk vinden. Daartoe is een Procesvoorstel opgesteld, met daarin de algemene uitgangspunten, randvoorwaarden en planning.

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. Concreet vertaald betekent dit dat we een sociale huurvoorraad willen hebben van minimaal 4.920 woningen in 2030.

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 twee jaar. Dit betekent dat de afspraken ingaan op 1 januari 2020 en aflopen op 31 december 2021. Tweemaal per 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  
Dhr. T. Stubbé  
Directeur-bestuurder a.i.

Bewonersvereniging Woonspraak  
Dhr J.P. Berns  
Voorzitter

## Inhoudsopgave

Voorwoord		3
1	Algemeen	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ambities	5
2	Prestatieafspraken	6
2.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
2.2	Omvang sociale voorraad	6
2.3	Energiezuinige sociale woningvoorraad	7
2.4	Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8
2.5	Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen	8
2.6	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	9
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 nieuwe prestatieafspraken zijn de prestatieafspraken 2017 – 2021 en Het Bod 2019 en 2020 met bijbehorende zienswijzen. Vanuit de gemeente De Bilt zijn verder de belangrijkste onderleggers de Woonvisie uit 2013 en het aanvullend Woonbeleid uit 2016.

Voor SSW zijn dat het Portefeuilleplan 2017 – 2026, het Huurbeleid en het Duurzaamheidsplan 2018 – 2021.

Op basis van de thema's uit de Woningwet, de Rijksprioriteiten en de uitvraag van de gemeente bij Het Bod zijn de belangrijkste onderwerpen voor deze prestatieafspraken vastgesteld:

1. Liberalisatie, middenhuur en verkoop.
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen.
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
4. Huisvesting van specifieke groepen, zoals statushouders en uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.
7. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.
8. Doorstroming.

Deze thema's zijn meegenomen in Het Bod 2020 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 tot minimaal 4.920 woningen in 2030.
- 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. Gemeente en Woonspraak geven hier hun zienswijze op. Als voorbereiding op Het Bod nodigt SSW Woonspraak en de gemeente De Bilt jaarlijks uit voor een ambtelijke en een bestuurlijke financiële sessie (de zogenaamde 'scenariotafels'). Doel van deze sessies is enerzijds om inzicht te geven in de financiële positie van SSW maar anderzijds ook helder te maken welke keuzes er gemaakt kunnen worden en welke prioriteiten de partijen daarbij hebben.

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 (= 720,42 prijspeil 2019) al of niet in het bezit van een woningcorporatie. Toewijzing van deze woningen vindt plaats op basis van de regionale huisvestingsverordening 2019 en de beleidsregels woonruimteverdeling 2019.

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 toewijzen<sup>1</sup> 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; SSW onderzoekt, in samenspraak met Woonspraak, daarbij de mogelijkheid om de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, zonder dat de lage middeninkomens (inkomensgrens middenhuur volgens huisvestingsverordening) in de knel komen. SSW ontwikkelt hiervoor een staffel. Huurders worden vroegtijdig geïnformeerd over deze aanpak.
- 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 37% 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. 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.

#### Gezamenlijke ambitie

***Realiseren van 450 sociale huur nieuwbouwwoningen in de periode 2016 – 2030. Daardoor bedraagt de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente De Bilt tenminste 4.920 aan het eind van deze periode.***

---

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

*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 4.920 sociale huurwoningen in 2030. Dit vraagt om een nieuwbouw productie van 450 sociale huurwoningen in de periode 2016-2030. 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.
- SSW verkoopt per jaar gemiddeld 5 woningen uit de vastgestelde verkoopvijver. SSW garandeert dat de sociale voorraad niet daalt gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken. Ieder half jaar monitoren we de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- 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
- 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 is bereid om middenhuur woningen te bouwen binnen de SSW Zes Kernen BV om zo te kunnen voldoen aan de woningvraag 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.

### 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:*

- SSW stelt een duurzaamheidsbeleid op gericht op een woningvoorraad met gemiddeld energielabel A in 2030 en onderzoekt de mogelijkheid om dit te versnellen naar 2028. In dit beleid wordt ook meege-nomen hoe SSW omgaat met duurzaamheid bij renovatie en nieuwbouw.
- Vanaf 1 januari 2020 worden alle nieuwbouwwoningen in ieder geval conform de eisen voor Bijna energieneutrale 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 maken.
- Bij het verduurzamen van haar woningen voert SSW een beperkte huurverhoging door aan de huurder van maximaal 50% van de verwachte gemiddelde maandelijkse besparing op de energielasten.
- 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.
- SSW heeft haar woningen die onderdeel uitmaken van het Duurzaamheidsplan 2021 laten onder-zoeken in het kader van de wet Natuurbescherming. Gemeente De Bilt onderzoekt de mogelijkheid om samen met SSW, in het kader van het Soortenmanagementplan, de wijken te onderzoeken waar na 2021 plannen voor zijn zoals bijvoorbeeld De Leijen. Door het vooraf maken van een soortenmanage-mentplan kan de uitvoering van werkzaamheden sneller van start.

## 2.4 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Gezamenlijke ambitie

**Specifieke doelgroepen krijgen met voorrang een sociale huurwoning toegewezen. Een gevari-  
eerde 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 com-  
plex.**

*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 taak-  
stelling statushouders. Statushouders behoren tot de doelgroep van de corporatie. SSW is bereid vol-  
doende 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 doel-  
groep van de corporatie. SSW en gemeente gaan het gesprek aan over het oplossen van de gezamenlij-  
ke opgave ten aanzien van ambulantisering. De contouren van het contingent voor de gemeenten zijn  
vastgelegd in de bestuurlijke afspraken ambulantisering en het (nog te actualiseren) regionale conve-  
nant.

## 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 eer-  
ste 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.
- Andere 'woonvormen' als groepswonen, meerdere huishoudens samen in een woning onderzoeken en stimuleren.
- 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. 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. Samenwerking met gemeente, bewoners en andere belanghouders is essentieel als het gaat om leefbaarheid. De Woningwet legt beperkingen op aan het budget dat SSW kan uitgeven aan leefbaarheid, ook personeelskosten maken onderdeel uit van het budget.

### Gezamenlijke ambitie

**Het budget dat beschikbaar is voor leefbaarheid wordt zo optimaal mogelijk in gezet.**

*Deze ambitie willen we bereiken middels de volgende afspraken:*

- Een gezamenlijke wijkshouder (gemeente, SSW en bewonersvertegenwoordiging) in de verschillende wijken / kernen waar SSW bezit heeft 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.
- Gemeente De Bilt en SSW stemmen werkzaamheden van BOA's en wijkbeheerders op elkaar af zodat er geen overlap is. Dit geeft duidelijkheid over de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden.
- 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 vergaderen twee keer per 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.
- SSW organiseert jaarlijks een of meerdere scenariotafels voor belanghebbenden van gemeente en Woonspraak als voorbereiding op Het Bod. Hierbij wordt ook inzicht gegeven in de financiële mogelijkheden van SSW.

#### 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.