

Evaluatie Prestatieafspraken 2023



Inleiding

Woonin en de gemeente Houten maken sinds jaar en dag prestatieafspraken. Vanaf 2015 doen we dat ook met de huurders. De huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersbelangenvereniging Kromme Rijn.

In juni 2022 zijn Nationale Prestatieafspraken getekend tussen het Rijk, de VNG, vereniging van corporaties Aedes en de Woonbond. De hoofdpunten uit de Nationale Prestatieafspraken zijn de basis voor de lokale prestatieafspraken. De afspraken zijn verder aangevuld met de doorlopende punten, die voortkomen uit de Prestatieafspraken uit 2022. Die afspraken zijn nu geëvalueerd. De belangrijkste punten van de evaluatie over 2023 zijn:

- In 2023 zijn geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Het project Essenkade met 75 tijdelijke woningen is niet doorgestaan. De bouw van het project Lindeoord heeft vertraging opgelopen, maar wordt in 2024 opgeleverd. Toekomstige locaties worden nog concreet gemaakt;
- Op het gebied van duurzaamheid zijn goede stappen gezet. Begin 2023 is de gemeente een traject gestart om de wijk de Polders aan te wijzen als aardgasvrije startwijk. Er is gestart met de participatie.
- Huurders (en huiseigenaren met een kleine beurs) worden geholpen tegen energiearmoede door inzet van de Fixbrigade;
- Woonin heeft in de gemeente Houten circa 30% van haar sociale huurders een huurverlaging gegeven;
- Er is hard gewerkt aan de bewustwording bij senioren om na te denken over hun huidige en toekomstige woonsituatie. Dat is gedaan door het uitvoeren van enquêtes over woonbehoeften in wijken, inzet van wooncoaches en communicatie door website Comfortabel Wonen en een artikelenreeks in 't Groentje.
- Op het gebied van leefbaarheid zijn de Lief- en Leedstraten doorgestaan met 17 straten.

Beschikbare woningen

1. Netto groei van 50 sociale huurwoningen per jaar

Woonin en gemeente monitoren per kwartaal de netto ontwikkeling sociale voorraad, inclusief saldo verkoop, flexwonen, terugkoop, eventuele sloop en nieuwbouw. Woonin geeft indicatief een toelichting bij nieuwbouwprojecten over het aantal woningen, aantal kamers en huurprijzen. Gemiddeld komt Woonin over de periode 2022-2026 uit op toevoeging van ruim 80 woningen per jaar.

Toekomstige woningbouw bij de nieuwe ontwikkellocaties moeten nog toegevoegd worden in de tabel, vanaf 2025. Vanaf 2026 wil Woonin 80 sociale huurwoningen per jaar nieuw bouwen in de gemeente Houten.

Nieuwbouwprojecten	Evaluatie
LindeOord	Door vertraging wordt LindeOord in 2024 opgeleverd. Het zijn 26 appartementen voor senioren. Het zijn 2- en 3-kamerwoningen. Lokale voorrang wordt ingezet.
Draagmuur	Door participatie is de Draagmuur vertraagd maar we gaan verder met het project. Geplande oplevering is nu 2026. 5 appartementen worden opgetopt op het huidige complex Ridderstede (Draagmuur), die worden gehuurd door Stichting Philadelphia. De doelgroep is licht tot matig verstandelijk beperkt.
Tijdelijke woningbouw Essenkade	De tijdelijke woningbouw van Essenkade gaat niet door, vanwege te veel financiële risico's. Deze beslissing is gezamenlijk genomen met gemeente, Woonin, COA en provincie Utrecht. Een nieuwe locatie is vooralsnog ook niet gevonden in Houten-Oost, de Houten-Hub. Dit is een alternatieve locatie voor een AZC, in combinatie met woningen voor spoedzoekers en maatschappelijke organisaties.

Realisatie	2023
Start 1-1-23	5.131
Waarvan sociale huur	4.856
Nieuwbouw	0
Verkoop totaal (waarvan sociale huur)	-19 (-13)
Terugkoopgarant	+5
Saldo	-8
Totaal aantal sociale huur 31-12-23	4.848

Het totaal van de netto toevoeging over de periode 2022 tot en met 2023 is:

	2022	2023	Netto toename sociale huur
Nieuwbouw	116	0	
Verkoop	-19	-19	
Terugkoop Koopgarant	+4	+4	
Saldo	+101	-14	+87

2. 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouw

Woonin en de gemeente spreken af dat in nieuwbouwprojecten vanaf 20 woningen 30% sociale huur gerealiseerd wordt. Onder de nieuwbouw wordt ook transformatie verstaan. Dit geeft de

mogelijkheid om toe te groeien naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de totale voorraad.

De doelgroepenverordening geeft de gemeente bij initiatieven publiekrechtelijke sturingselementen om het 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.

Uitvoering	Doorlopend
Trekker	Gemeente
Evaluatie	De doelgroepenverordening is vastgesteld in de gemeenteraad van 28 september 2023. Het betaalbare segment bevat sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Met betrekking tot de CMK-locaties is er overleg gestart tussen de gemeente en Woonin.

3. 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.

Uitvoering	a. Afhankelijk van projecten b. Q2 2023
Trekker	a. Woonin b. Woonin
Evaluatie	a. Er hebben zich geen projecten voorgedaan. b. Woonin heeft in haar strategie middenhuur opgenomen dat Woonin structureel huurvoorrang toepast bij de toewijzing van middenhuurwoningen aan doorstromers vanuit een sociale huurwoning in het werkgebied van Woonin.

4. Grondprijzenbrief 2023

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

Uitvoering	Q1 jaarlijks
Trekker	Gemeente
Evaluatie	Het college streeft naar een vastgesteld grondprijzenbeleid in Q1 2024. Woonin is nog niet betrokken, omdat het grondprijzenbeleid nog vastgesteld moeten worden.

5. 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 prestatieafspraken 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. Minder nieuwbouw betekent minder verkoop en vice versa.

Uitvoering	Doorlopend
Trekker	Woonin
Evaluatie	De prognose is dat eind van het jaar 2023 totaal 19 woningen verkocht zijn (13 DAEB en 6 Niet-DAEB). De website van koopvoorrang is tijdelijk niet beschikbaar, de verwachting is dat de website in de loop van 2023 weer in de lucht is.

6. 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 indicatief maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen, zodat reguliere woningzoekenden ook kans blijven houden op een sociale huurwoningen. De aandachtsgroepen zijn: sociaal en medisch urgenten, uitstroom uit (zorg)instellingen en statushouders etc.

Uitvoering	a. Doorlopend b. Afhankelijk van nieuwbouwprojecten c. Doorlopend
Trekker	a. Woonin b. Woonin en gemeente c. Woonin
Evaluatie	a. In 2023 is 1% van de woningen toegewezen aan hoge inkomens. b. Woonin en de gemeente zijn in overleg over de toewijzingsafspraken in samenspraak met Zorgspectrum voor LindeOord, zodat de woningen in voorjaar 2024 op de afgesproken manier aangeboden worden c. Van de woningen is 25% toegewezen aan bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen en urgenten).

7. Huurdelen en woningdelen

- a. De gemeente start een onderzoek naar wonen zonder bouwen in 2023 en betreft Woonin hierbij.
- b. Als grootschalige renovatie aan de orde is, onderzoekt Woonin de mogelijkheden om woningen te splitsen.
- c. Woonin continueert Friendscontracten in niet-DAEB en Kamers met Aandacht. Woonin onderzoekt de mogelijkheid bij Friendscontracten de leeftijdscategorieën uit te breiden in 2024.

Uitvoering	a. Gemeente b. Woonin c. Woonin
Trekker	a. Gemeente b. Woonin c. Woonin
Evaluatie	a. De gemeente heeft interesse in woningdelen/woningsplitsen gepeild via het Burgerpanel en een enquête naar voorzieningen onder jongeren. Daarnaast zijn er vanaf Q1 van 2023 Doorbraaksessies georganiseerd door Woonin samen met omliggende gemeenten. Het streven is dat in Houten een proef wordt gedaan om in woningsplitsing geïnteresseerde woningeigenaren te benaderen. Vooruitlopend daar op onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om het gemeentelijk beleid over woningomzetting en woningsplitsing te verruimen. b. Dit jaar vinden er geen grootschalige renovaties plaats waar dit toegepast kan worden. c. De werkgroep van Doorbraaksessie Woonin werkt ideeën uit en hierbinnen hebben ook de Friendscontracten een plaats gekregen. In 2024 wordt een 'gereedschapskist' samengesteld met items die het mogelijk maakt om op een eenvoudige manier Friendscontracten te gaan aanbieden (o.a. voorbeeld huurovereenkomst).

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.

Uitvoering	Doorlopend
Trekker	Gemeente en Woonin
Evaluatie	Het rapport over de aanpak van isolatie in de Oorden is in de zomer aangeboden aan de gemeente. De uitkomsten uit het rapport dienen als basis voor het gesprek tussen gemeente en Woonin voor de geplande renovatie van Lupine Oord. Begin 2023 is de gemeente een traject gestart om de wijk de Polders aan te wijzen als aardgasvrije startwijk waarbij ook gesprekken met Woonin zijn gevoerd. Dit traject zal in het najaar leiden tot een besluit van de gemeenteraad. Daarna wordt het Polderplan gemaakt. Woonin is daarin één van de te betrekken stakeholders. Woonin zal als koploper functioneren in de Polders en gaat haar complexstrategie afstemmen op deze startwijk om van het gas af te gaan. Op de 'renovatiekalender' staan vijf complexen van Woonin in de gemeente Houten waar groot onderhoud plaats gaat vinden. In 2023 is voor deze complexen het Flora en Faunaonderzoek gestart. De meeste woningen met een E,F,G label worden hiermee al verduurzaamd. Ook de overige woningen met E,F,G label worden aangepakt.

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.

Uitvoering	Afhankelijk van ingeplande renovatie van complexen 2023 - 2026
Trekker	Woonin
Evaluatie	De Standaard wordt gehanteerd in de renovatiekalender. Er is gestart met flora- en faunaonderzoek in de renovatiecomplexen. Dat zijn de complexen Appel-, Krozen-, Mispel- en Perengaarden (61 woningen, 1980), Luzerne-, Papaver- en Tarweoord (21 woningen, 1978), Appelgaarde (20 appartementen, 1980), Wickenburgselaan ea (44 woningen, 1949-1972) en Klaver- en Boterbloemhof ea (87 woningen, 1977).

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.

Uitvoering	Afhankelijk van ingeplande renovatie van complexen
Trekker	Woonin
Evaluatie	Door toevoeging van zonnepanelen en daardoor wijziging energielabeling zijn er 6 woningen minder met een E, F en G-label. Nu blijven er nog 40 woningen over.

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.

Uitvoering	a. Afhankelijk van ondertekening b. Afhankelijk van (nieuwbouw)projecten
Trekker	a. Gemeente en Woonin b. Gemeente en Woonin
Evaluatie	a. Woonin onderschrijft het belang van duurzaam bouwen, maar de criteria uit het convenant maken projecten voor sociale huurwoningen te duur. b. De woningen van LindeOord worden conform de overeenkomst met de gemeente gebouwd en dat is nagenoeg Nul-op-de-meter. Zonnepanelen zijn niet mogelijk op het dak, en daardoor is nul-op-de-meter niet mogelijk.

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.

Uitvoering	Vanaf 2023 doorlopend
Trekker	Gemeente
Evaluatie	Het SMP is in het voorjaar 2023 aanbesteed. Het gaat over een SMP voor gebouwbewonende soorten (vleermuizen, gierzwaluw en huismus). 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.

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.

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.
- b. Parallel hieraan wordt samen met Woonin onderzocht of begin 2023 een Fixbrigade gevormd kan worden, die middelgrote energiemaatregelen kunnen uitvoeren (kierdichting, c.v. optimalisatie). Indien haalbaar, zal voor de vorming van deze brigade, subsidie worden aangevraagd bij de provincie.

Uitvoering	a. Doorlopend b. Doorlopend
Trekker	a. Derden b. Woonin
Evaluatie	a. en b. Na de zomer 2023 en voor het stookseizoen, is een Fixbrigade opgestart om kleine energiebesparende maatregelen te nemen bij woningen met een laag label in combinatie met bewoners met een kleine beurs. De Fixbrigade Houten is als eerste binnen de provincie Utrecht gestart. Op 26 augustus was de feestelijke start, waarbij een tiental woningen zijn gefixt. Het gaat in totaal om 300 woningen (huur en koop). In de eerste tranche worden 72 woningen aangepakt, waarvan circa de helft sociale huur. De financiering is een combinatie van aanvullende SPUK energiearmoedebudgetten en Woonin budget. Energierijk Houten voert het project Energie voor Iedereen uit in het kader van aanpak energiearmoede.

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 Meerjarenonderhoudsplanung 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.

Uitvoering	a. Doorlopend b. 2023 c. verstrekken van subsidies jaarlijks onder voorbehoud en aardgasvrij doorlopend
Trekker	a. Woonin en gemeente b. Woonin c. Derden en gemeente
Evaluatie	a. Medewerkers duurzaamheid van gemeente en Woonin hebben elke zes weken overleg om ontwikkelingen te bespreken. b. Rondom de Vijfwal wordt in de Polders versneld begonnen met o.a. het aanbrengen van warmtepompen. Verder zal de WUP input leveren voor de complexstrategieën. In 2024 worden de nieuwe strategieën opgesteld met inachtneming van de WUP. Dan zal blijken of versnellen van het renovatieprogramma mogelijk is. De voorbereidingen voor de renovatieprojecten zijn in 2023 opgestart met de benodigde flora- en fauna onderzoeken. Vanaf eind 2024 gaan we de renovatieprojecten uitvoeren. De renovatieprojecten liggen in De Gaarden, Oorden, Hoven en Wickenburghselaan/Korte Uitweg. c. In 2023 heeft de gemeente voor ca. € 200.000 subsidie verstrekt aan EnergieRijk Houten. Daarnaast heeft EnergieRijk opdracht gekregen voor “Energie voor iedereen” in het kader van energiearmoede.

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.

Uitvoering	Afhankelijk renovatieprojecten
Trekker	Woonin
Evaluatie	Er zijn geen renovatieprojecten met gespikkeld bezit geweest.

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.

Uitvoering	2023
Trekker	Gemeente en Woonin
Evaluatie	Door capaciteitsgebrek is dit nog niet opgepakt.

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.

Uitvoering	a. 2024 b. 2023 c. Doorlopend in Q2
Trekker	Woonin voor a., b. en c.
Evaluatie	a. De eenmalige huurverlaging is vervroegd naar 2023 door de Rijksoverheid en is ingevoerd per 1 juli 2023 voor de huurders die hiervoor in aanmerking komen. In de gemeente Houten heeft circa 30% van de sociale huurders een huurverlaging gekregen. b. Dit wordt in Q3 opgepakt. c. Woonin heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in 2023. Vijf procent van de sociale huurders heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen.

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. in 2 wijken een enquête;
- e. wooncoaches in gesprek met 30 ouderen;
- f. voorrangsregeling Houtense inwoners toepassen bij nieuwbouw.

Uitvoering	a. Doorlopend b. Doorlopend c. 1^e helft 2023 d. al uitgevoerd e. Doorlopend f. Afhankelijk van op te leveren woningbouwprojecten
Trekker	a. Woonin b. Woonin c. Gemeente d. Gemeente e. Woonin f. Gemeente en Woonin
Evaluatie	a. Dit is opgenomen in de Huisvestingsverordening en wordt uitgevoerd via Woningnet. In 2023 is er 22 keer gebruik gemaakt van de Van Groot naar Beter regeling. b. Er is in 2023 geen gebruik gemaakt van de directe bemiddeling voor senioren die digitaal minder vaardig zijn.

	c. Er zijn 8 artikelen in Houtens Nieuws verschenen in de periode Q4 2022 en Q1 2023. De webpagina https://www.houten.nl/houten-in-ontwikkeling/visies/comfortabel-wonen-63 is operationeel. d. In 4 wijken (Gilden, Akkers, Hoven en Oorden) zijn 900 enquêtes verstuurd. Hiervan zijn er 450 (50%) terug gekomen. e. 15 gesprekken zijn gevoerd met huurders, 12 wilden info over verhuizen en 7 over veiligheid. Een aantal huishoudens wilde informatie over zowel verhuizen als over veiligheid. Er zijn 36 gesprekken met senioren gevoerd door wooncoaches in totaal. f. Dit wordt ingezet wanneer een nieuwbouwproject wordt geadverteerd. Voor het nieuwbouwproject LindeOord (2024) wordt de voorrangsregeling voor Houtense inwoners deels ingezet. Voor de andere woningen in het plan LindeOord gaat Zorgspectrum een voordracht doen voor bewoners met wonen en zorg.
--	--

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. Over welke plek de aandachtsgroepen arbeidsmigranten, studenten en woonwagengewoners gaan innemen wordt nog nagedacht.
- 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.

Uitvoering	a. Q4 2023 b. Doorlopend c. Doorlopend d. Q2 2023
Trekker	a. Gemeente b. Gemeente en Woonin c. Woonin d. Gemeente
Evaluatie	a. Er is lokaal en (boven)regionaal overleg gevoerd over een integrale Woonzorgvisie. Op U16 niveau heeft de provincie aangeboden een regionale woonzorganalyse uit te laten voeren. Binnen Lekstroom is een startnotitie opgesteld over regionale samenwerking wonen & zorg in de subregio. Op lokaal niveau is plan van aanpak opgesteld om te komen tot een vastgestelde Woonzorgvisie in 2024. b. In 2023 zijn 14 huishoudens gehuisvest vanuit de Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen (inclusief de uitstroom vrouwenopvang). c. Woonin huisvest statushouders op basis van de taakstelling voor de gemeente Houten. Woonin ontvangt daarvoor tijdig informatie om deze taak te kunnen realiseren. Woonin geeft aan welke differentiatie in huishoudensgrootte daarbij wenselijk is. De gemeente draagt zorg voor de noodzakelijke begeleiding van statushouders, die komen wonen en introduceert hen bij nabije bewoners. In totaal zijn in 2023 105 statushouders (personen) gehuisvest in 40 woningen. Dit is inclusief plaatsing via de HAR-regeling. Als onderdeel van de taakstelling is in Q4 een groepswoning van Woonin verhuurd voor huisvesting van circa 8 Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV-ers) met een verblijfsstatus. De verwachting is dat er op 31-12-23 een kleine achterstand in de uitvoering van de taakstelling is van -3. d. De nieuwe Huisvestingsverordening is in werking getreden op 1-7-23. Hierin is de mogelijkheid van het met voorrang huisvesten van aandachtsgroepen opgenomen.

4. Schuldhulpverlening en signaleringsbeleid

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

Uitvoering	Doorlopend
Trekker	Gemeente en Woonin
Evaluatie	In 2022 zijn er circa 130 vroegsignalen doorgegeven en opgepakt vanuit Woonin aan de gemeente. De afspraken met Woonin m.b.t. vroegsignaleren zijn in 2023 op dezelfde wijze voortgezet. Ook zijn we met verschillende stakeholders (gemeente, Woonin, Erop Af, Sociaal team) in 2023 aan het kijken naar een aanpak om uithuisplaatsingen sneller te voorkomen.

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.

Uitvoering	Doorlopend, afhankelijk van onderhoud of renovatie
Trekker	Woonin
Evaluatie	Woonin hanteert haar eigen woningkwaliteitseisen, zodat dit basis is voor een goede basiskwaliteit. Hierin wordt vocht, schimmel en asbest meegenomen en ook in onderhoud en meldingen van huurders.

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.

Uitvoering	2023
Trekker	Gemeente en Woonin
Evaluatie	Deze afspraak wordt betrokken bij de op te stellen Woonzorgvisie waarbij Woonin wordt betrokken. De duurzame financiering voor ontmoeting komt hierbij aan bod. Woonin onderzoekt hoe in complexen spontane ontmoetingen gestimuleerd kunnen worden.

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.

Uitvoering	Q2 2023
Trekker	Woonin
Evaluatie	Op 20 april 2023 is er een activiteit 'Woonin de Wijk in' geweest in de Hoeves. Opkomst was niet zo groot, maar wel een goed begin en positieve reacties. Er was bewust gekozen om kleinschalig te beginnen, organisatie alleen vanuit Woonin. Op 28 september is de tweede 'Woonin de Wijk in' geweest in de Gilden.

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

- Woonin en gemeente doen onderzoek naar de mate waarin het levensloopbestendig maken van bestaande woningen nodig is. Alle nieuwbouw is in principe levensloopbestendig.
- 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.

Uitvoering	a. Q2 2023 b. Q2 2023
Trekker	a. Gemeente en Woonin b. Gemeente en Woonin

Evaluatie	a. Een actualisatie van Wmo-proof eisen bij nieuwbouw van appartementen en eengezinswoningen voor senioren wordt meegenomen bij het opstellen van de Woonzorgvisie. b. Er zijn nieuwe stallingen in het complex gerealiseerd in het Kant (Haltnahuis) en de Dorpsstraat (wooncomplex). Bij het Rond en de Randhoeve heeft dit nog niet plaatsgevonden.
-----------	--

5. Voorkomen afvaldumping

De gemeente stelt in 2023 een kader op voor het plaatsen van ondergrondse containers en betreft Woonin bij het opstellen daarvan.

Uitvoering	2023
Trekker	Gemeente
Evaluatie	Samen met de gemeente vindt er overleg plaats. We zijn aan het onderzoeken of we op korte termijn meerdere ondergrondse containers kunnen plaatsen, afhankelijk van de kosten en locaties.

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.

Uitvoering	Doorlopend
Trekker	Woonin
Evaluatie	Dit is in 2023 1x ingezet.

7. Gemengd wonen project

Woonin en gemeente onderzoeken of er nieuw gemengd wonen project met vragen en dragers kan worden gestart.

Uitvoering	Afhankelijk van een geschikte locatie
Trekker	Gemeente en Woonin
Evaluatie	Concretisering hiervan is in afwachting van verdere ontwikkeling van het CMK-gebied en Houten-Oost. Aandachtsgroepen die het Rijk benoemt moeten hierin een plek krijgen.

8. Het versterken van communitybuilding/nabuurschap

De communitybuilding/nabuurschap 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 De Kiem en LindeOord.

Uitvoering	a. Doorlopend voor bestaande wooncomplexen en afhankelijk van nieuwbouwprojecten
------------	--

	b. Q4 2023 c. Afhankelijk van nieuwbouwprojecten
Trekker	a. Woonin b. Woonin en gemeente c. Woonin
Evaluatie	a. Samen met de besturen van de senioren woongroepen Dorpserf, Leestaete en de Dassenburg wordt gekeken hoe de aanwas van de kandidatenlijst kan toenemen. Daarnaast worden de woongroepen ook gepromoot door Woonin. b. In 17 lief- en leedstraten is in 2023 aan de slag gegaan. De evaluatie vindt in Q4 2023 plaats. c. Communitybuilding LindeOord wordt in 2024 opgestart (vanwege van vertraging van de bouw). In het najaar van 2023 is een activiteit georganiseerd om de community van De Kiem te versterken.

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.

Uitvoering	Jaarlijks in Q2 (rond de tijd van het bod)
Trekker	Woonin
Evaluatie	a. In Houten is de volwaardige vestiging van Woonin Houten aan de Dorpsstraat 132. b. Woonin medewerkers in Houten zijn zichtbaar in de wijk, door Woonin kleding en bekende gezichten voor de huurders. Woonin is actief in de lokale netwerken, partners weten ons te vinden. c. De manager Wonen is bekend bij de lokale partners. d. Iedere twee maanden is er een Bestuurlijk Overleg tussen wethouder en manager wonen Houten op gebied van volkshuisvesting. e. Lokale verankering en gebiedsgericht werken wordt opgenomen in het ondernemingsplan van Woonin.