

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.

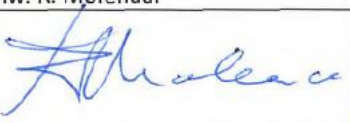


Betaalbare woningen

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	2028
Start 1-1		5.117	5.126	5.226	5.305	5.428
Waarvan sociale huur		4.848	4.862	4.850	4.843	4.958
Nieuwbouw		26	0	5	127	138
Verkoop(prognose)		-10	-15	-15	-15	-15
(waarvan sociale huur):						
Terugkoopgarant		3	3	3	3	3
Saldo	+87	19	-12	-7	115	126
Totaal aantal sociale huur		4.867	4.850	4.843	4.958	5.084

* 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.

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.

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.

Trekker: Gemeente Houten en Woonin

Afronding: Doorlopend

Evaluatie 2024:

Voor 2024 liggen we op schema. LindeOord wordt 10 december opgeleverd naar de huurders. Het aantal verkopen valt lager uit dan verwacht. We verwachten einde jaar circa 10-15 woningen te hebben verkocht.	
De Beverakker (2027) ligt op schema. Een aantal andere nieuwbouwprojecten in de pijplijn vertraagt. Dit heeft verschillende oorzaken, soms intern, soms extern. De beoogde oplevering van Houten Hub verschuift van 2026 naar 2027. Ook Hofpark (2026 -> 2028), Draagmuur (2025 -> n.t.b.), Dorpsstraat (2027 -> 2028), De Grote Driehoek (2027 -> 2029), De Grund (2026 -> 2028) verschuiven. We maken ons zorgen over de nieuwbouwproductie in Houten. We intensiveren daarom het overleg hierover met de gemeente Houten. Tegelijkertijd stellen we onze verkoopaantallen naar beneden bij, om krimp van de sociale voorraad te voorkomen.	

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. 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.

Trekker: Woonin

Afronding: Doorlopend

Evaluatie 2024:

a. Voor het toevoegen van middenhuur zijn afspraken gemaakt in de NPA en Woondeal U10, dit komt ongeveer neer op 5 middenhuurwoningen per jaar in Houten. Middenhuurwoningen bij de Beverakker wordt nog onderzocht.	
b. Huurvoorrang voor sociale huurders naar middenhuurwoningen wordt toegepast in Houten. In de huisvestingsverordening is middenhuur voor nu niet opgenomen.	
c. Woonin heeft 191 middenhuurwoningen in Houten, dit kan eventueel nog worden uitgebreid door niet-daebwoningen die nog sociaal verhuurd zijn. In 2024 zijn 4 middenhuurwoningen verhuurd.	

3. Grondprijzenbrief 2024

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

Trekker: Gemeente

Afronding: 2024

Evaluatie 2024:

De herijking van de grondprijzenbrief wordt opgestart in Q1 2025. Hierbij zal Woonin worden betrokken.	
--	--

4. Verkoopstrategie

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

Trekker: Woonin

Afronding: Doorlopend

Evaluatie 2024:

a. Op ambtelijk niveau is de groeigarantie die Woonin afgeeft besproken met de Gemeente Houten. De relatie tussen nieuwbouw en verkoop is daarbij nadrukkelijk aan bod gekomen. Voorstel (vanuit de Gemeente) is om het onderwerp 'verkoop' integraal mee te nemen in het nieuwbouwoverleg tussen Woonin en de gemeente, en in de acquisitiestrategie van Woonin. Verkoop kan niet los worden gezien van nieuwbouw. Het zou moeten gaan over de voorraadontwikkeling. In 2024 zijn er 13 woningen verkocht (10 daeb en 3 niet-daeb).	
b. De verkoopopbrengsten worden gebruikt voor investeringen in (groot) onderhoud en nieuwbouw in Houten. Op jaarbasis heft zich nu dat op tegen elkaar. Komende jaren zal dat veranderen, omdat de investeringen in groot onderhoud en verduurzaming zullen toenemen vanwege het vele bezit uit de jaren '80. Daarnaast stelt Woonin de groeigarantie voorop, wat borgt dat de verkoopopbrengsten opnieuw worden geïnvesteerd in het werkgebied Houten. Het afgesproken overzicht is in ontwikkeling.	

Woonin zal in Q1 2025 inzicht geven in de kosten en opbrengsten over 2024 in Houten.	
--	--

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

Trekker: Woonin (a,b,c,e) en Gemeente (d)

Afronding: Doorlopend (a,b,c,d), 2025 (e)

Evaluatie 2024:

a. In 2024 is 4,3% vrije beleidsruimte besteed (toewijzing sociale huur aan hogere inkomens), en 95,7% toewijzing aan doelgroep sociale huur	
b. en Woonin hebben dit gedaan voor LindeOord, waar alle woningen met lokale voorrang zijn toegewezen (Houten Noordwest en Houten). Gemeente en Woonin zetten dit voort bij nieuwe projecten.	
c. Dit is voor 2024 32% geworden, meer dus dan afgesproken. Woonin en gemeente zijn hierover in gesprek.	
d. Wordt aangevuld als het jaarverslag beschikbaar is	
e. Woningdelen voor reguliere huurders is verschoven naar 2025, onderzoek voor statushouders zal daarna plaatsvinden. Door wet- en regelgeving (Wet betaalbare huur en huidige Huisvestingsverordening) vraagt dit meer onderzoek om het op de juiste manier te realiseren.	

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 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.

Trekker: Woonin (a,b)

Afronding: Doorlopend (a), 2024 (b).

Evaluatie 2024:

a. Er zijn nog geen projecten geweest waar sprake is van grootschalige renovatie.	
b. Door nieuwe wet- en regelgeving is het realiseren van nieuwe mogelijkheden voor woningdelen complex. Woonin bepaalt strategie op woningdelen, de pilot wordt doorgezet naar 2025.	

7. Samenstelling huurwoningvoorraad

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

Trekker: Woonin

Afronding: Doorlopend.

Evaluatie 2024:

Dit is in de bijlage opgenomen. Aftoppingsgrenzen zijn nog niet meegenomen, vanwege wijzigingen in WWS puntenstelsel en wijziging in het streefhuurbeleid. Woonin en gemeente zullen de uitkomsten en eventuele andere informatiebehoefte in 2025 bespreken.	
--	--

Verduurzaming

1. Transitievisie Warmte en wijkuitvoeringsplannen

- a. 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.
- b. 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).
- c. 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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2026

Evaluatie 2024:

a. Woonin richt zich op de landelijke doelstellingen van 2050, doelstelling om 2040 energieneutraal te worden in Houten lijkt nu ook niet haalbaar. De TVW wordt in 2026 geactualiseerd en heet dan voortaan Warmteprogramma.	
b. Bij grote onderhoudsprojecten zet Woonin de aannemer in om bewoners te vragen of zij mee willen gaan doen, dit wordt ingezet bij projecten in de Gaardes en Oorden.	
c. De gesprekken over het Polderplan worden hervat tussen Woonin en gemeenten. De planning is dat het Polderplan in Q4 van 2025 wordt vastgesteld. In de Herfstpolder en de Lentepolder zijn de CV-ketels nog vervangen door traditionele CV-ketels en is door Woonin dus nog niet gekozen voor een aardgasvrij alternatief. Hoewel dit niet strookt met de koploper rol van Woonin in de Polders, biedt dit wel mogelijkheden om met Woonin ook de collectieve oplossingen in de wijk te verkennen. Gemeente en Woonin gaan hierover verder in gesprek in Q1 2025.	

2. Toekomstklare 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.

Trekker: Woonin

Afronding: 2026

Evaluatie 2024:

Projectbesluit is genomen op de groot onderhoudsprojecten in de Gaarden en Oorden. In de groot onderhoudsprojecten in de Gaarden en Oorden behalen naar verwachting niet alle woningen de isolatiestandaard. Woonin committeert zich aan de NPA, waar we toekomstklaar moeten isoleren met als referentie de isolatiestandaard. Woonin volgt hierin de landelijke NPA ontwikkelingen, omdat het niveau van isolatie niet per definitie noodzakelijk is voor een alternatieve warmtebron en/of de rendementseisen van het project niet worden behaald.	
---	--

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

Trekker: Woonin

Afronding: 2028

Evaluatie 2024:

In Houten zijn nog circa 36 woningen met een E,F,G label conform het prelabel. De helft gaat mee in het reguliere planmatige proces, voor de andere helft is individueel maatwerk nodig. Volgens planning zijn er na 2028 geen E,F,G labels meer in Houten.	
---	--

4. Duurzaam bouwen

- a. 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.

- 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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2040 (a), Doorlopend (b).

Evaluatie 2024:

<p>a. Ambitie van gemeente wordt niet geheel onderschreven door Woonin. Het gesprek over versnelling en verduurzamen in relatie tot het convenant heeft nog niet plaats gevonden, maar zal in de nieuwe themagroep duurzaamheid worden opgepakt. Wel zijn gemeente en Woonin bij elkaar geweest om het beoogde groot onderhoud (in Gaarden en Oorden) en de gezamenlijke nieuwbouwplannen op tafel te leggen. Aan het vervolg hierop wordt momenteel gewerkt. Het convenant heeft weinig draagvlak bij Woonin en de ontwikkelaars, en stapelt ook ambities zonder de impact op duurzaamheid daarvan te kennen.</p>	
<p>b. Ten aanzien van de 0-op-de-meter woning: Woonin heeft daar geen beleid voor, maar slechte ervaringen met de Energie Prestatie Vergoeding (EPV). Daarnaast is 0-op-de-meter risicovol geworden als gevolg van de landelijke ontwikkeling dat de salderingsregeling wordt afgeschaft. Themagroep Duurzaamheid gaat dit in gesprek oppakken hoe hiermee om te gaan bij toekomstige projecten.</p>	

5. Het soortenmanagementplan

Het SMP is in 2023 aanbesteed. Het onderzoek naar de gebouw bewonende 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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2024

Evaluatie 2024:

<p>Het onderzoek voor het SMP is in de zomer van 2024 afgerond. Het plan met onderzoek moet ter goedkeuring naar de provincie worden gestuurd. Naar verwachting zal in Q2 2025 het SMP in werking gaan, de afronding schuift daarmee dus door. Gekoppeld aan het SMP-traject is er ook een pre-SMP op basis waarvan we vooruitlopend op het SMP bij particulieren al maatregelen mogen treffen in het kader van de energietransitie.</p>	
--	--

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. 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.

Trekker: Woonin (a,b) en Gemeente (c)

Afronding: 2024 (a), 2025 (b), 2025 (c).

Financiën: b) en c) hangen samen met de SPUK-subsidie.

Evaluatie 2024:

a. Woonin werkt in 2024 samen met gemeente Houten, EnergieRijk Houten en de FIXbrigade om de energiekosten van huurders die in een minder goed geïsoleerde woning wonen te verlagen. Ze krijgen op verzoek een energieadvies en hulp bij het realiseren van energiebesparende maatregelen. Zo'n 150 huurders hebben in 2024 een energiebespaarcoach op bezoek gehad voor een maatwerkadvies en kleine verbetermaatregelen.	
b. Aansluitend op de bovenstaande tekst, hebben bijna 100 huurders hulp gekregen van het FIX-team.	
c. De subsidie is toegekend, voor 162 woningen. De aanpak is in uitvoering en afstemming tussen gemeente en Woonin is in gang gezet.	

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.

Trekker: Gemeente (a,c) en Woonin (b)

Afronding: Doorlopend (a,c), 2026 (b).

Evaluatie 2024:

a. Woonin en gemeente blijven het gesprek voortzetten, in de themagroep duurzaamheid.	
b. Woonin heeft het projectbesluit voor de eerste complexen genomen. Woonin en gemeente gaan in overleg bij groot onderhoudsmaatregelen in het kader van TVW.	
c. Gemeente Houten houdt Woonin op de hoogte van het verloop en Woonin beziet waar en wanneer zij bij deze initiatieven kan aanhaken. Afspraken over energiebesparing in de aangewezen wijken van de Transitievisie warmte (Oude Dorp en de Oorden) worden gemaakt via het structureel duurzaamheidsoverleg. In de Oorden zijn al afspraken gemaakt over Lupine-Oord, de afspraken over de overige huurwoningen in de Oorden en het Oude Dorp moeten nog gemaakt worden.	

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.

Trekker: Woonin

Afronding: Doorlopend

Evaluatie 2024:

Van herstructurering is nu geen sprake. Gezamenlijke aanpak met particuliere voorraad wordt wel meegenomen bij de projecten in de Gaarden en Oorden.	
--	--

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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2025

Evaluatie 2024:

De prestatieafspraken wordt in 2025 opgepakt, de notitie is nog niet vastgesteld. Zodra deze is vastgesteld wordt deze via themagroep duurzaamheid besproken met Woonin.	
--	--

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 voor extra investeringen.

Trekker: Woonin

Afronding: 2024 (a), 2025 (b), doorlopend (c).

Evaluatie 2024:

a. De regeling is in uitvoering en geldt tot en met 31 december 2024 (wetgeving).	
b. Dit is in ontwikkeling, streefhuurbeleid wordt in loop van 2025 vastgesteld. Tot die tijd hebben we huidige Viveste- en Mitros streefhuurbeleid. Het gesprek met de huurdersvertegenwoordiging vindt in 2025 plaats.	
c. Woonin heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in 2024.	

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. In 2024 neemt Woonin ook de seniorencomplexen van Houten op in de informatie over seniorenwoningen op de website van Woonin. (zie [Seniorenwoningen - Woonin](#));
- d. Wooncoaches in gesprek met 30 ouderen. De resultaten n.a.v. de evaluatie worden uitgewerkt en uitgevoerd. Gemeente monitort de gesprekken die de wooncoaches in Houten houden.
- e. voorrangregeling Houtense inwoners toepassen bij nieuwbouw.

Trekker: Gemeente (a,c,d, e) en Woonin (b,c)

Afronding: Doorlopend (a,b,d,e), 2024 (c)

Evaluatie 2024:

a. Van Groot naar Beter is opgenomen in de Huisvestingsverordening, en doorlopend. In Houten zijn 19 woningen toegewezen.	
b. Hier is 1x gebruik van gemaakt in 2024.	
c. De website is actief bij Woonin en bij de gemeente.	
d. De voortgang wordt gemonitord via de klankbordgroep met Woonin, leden van de doelgroep (senioren) en de gemeente. De resultaten worden meegenomen in de voortgezette werkwijze. In 2024 zijn 49 huisbezoeken afgelegd door de wooncoaches.	

e. Dit is toegepast bij nieuwbouwproject LindeOord.	
---	--

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. In aanloop naar een woonzorgvisie werken Woonin en gemeente uit hoe de huishoudens uit de aandachtgroepen 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.
- 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. 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.
- d. Het met voorrang huisvesten van enkele aandachtgroepen 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.

Trekker: Gemeente (ab,d) en Woonin (c)

Afronding: 2025 (a), doorlopend (b,c,d).

Evaluatie 2024:

a. Woonin is goed aangehaakt bij de gemeentelijke woonzorgvisie. Vaststelling door de raad wordt verwacht in Q2 2025.	
---	--

b. Dit loopt, tot nu toe zijn 19 huishoudens vanuit uitstroom MO/BW gehuisvest (update 27nov). Dit wordt nog goed aangevuld einde van het jaar.	
c. 21 woningen zijn gekoppeld aan de statushouders. Taakstelling wordt niet gehaald. Woonin heeft 5 woningen afgetopt voor statushouders, gemiddeld met € 125,- per woning per maand.	
d. Dit is van toepassing. Dit is toegepast bij nieuwbouwproject Linde Oord.	

4. Schuldhelpverlening 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. Schuldhelpmaatje. 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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2024 en doorlopend

Evaluatie 2024:

In 2024 is er nog geen convenant gesloten. Convenant is geen doel op zich meer, samenwerking verloopt beter door handhaving afspraken. Gemeente Houten heeft opgepakt door te starten met intern traject om een proces op te stellen. Als dit klaar is, wordt er met Woonin afgestemd en eventueel aangevuld.	
---	--

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.

Trekker: Woonin

Afronding: doorlopend

Evaluatie 2024:

Dit wordt standaard meegenomen, omdat het onderdeel is van de onze woningkwaliteit.	
---	--

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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2024/2025

Evaluatie 2024:

De gemeente is bezig met het opstellen van de woonzorgvisie, hierin heeft Woonin als één van de stakeholders ook inbreng in. Bij nieuwbouw is een ontmoetingsruimte met een wijkfunctie opgenomen in de concept woonzorgvisie van de gemeente. De woonzorgvisie wordt volgens de huidige planning in de eerste helft van 2025 vastgesteld. In LindeOord wordt een buurtkamer gerealiseerd.	
--	--

3. Wijkschouw

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.

Trekker: Woonin

Afronding: 2025

Evaluatie 2024:

Dit wordt in 2025 opgepakt volgens prestatieafspraken.	
--	--

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. De uitkomsten van het onderzoek worden betrokken bij het huisvesten van aandachtsgroepen (zoals mogelijke aanpassing van labeling van complexen of woningtoewijzing). De gemeente actualiseert het WMO-proof beleid en stemt af met Woonin. 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.

- b. Het aantal scootmobielen onder oudere huurders neemt toe. Bij steeds meer complexen ontbreekt voldoende stallingsruimte. 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.

Trekker: Woonin en Gemeente

Afronding: 2025 (a), 2026 (b)

Evaluatie 2024:

a. Dit wordt in 2025 opgepakt, dit is ook afhankelijk van de woonzorgvisie.	
b. Er zijn in 2024 nieuwe scootmobielruimten gerealiseerd voor de Dorpsstraat en het Haltnahuis. Door nieuwe wet- en regelgeving is er veel aandacht voor de brandveiligheid van scootmobielruimtes, dit maakt de oplossing bij sommige woningen ook complexer.	

5. Voorkomen afvaldumping

De afvalinzameling in Houten wordt door middel van kliko'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.

Trekker: Gemeente

Afronding: 2025

Evaluatie 2024:

Het doel was dat we een kader creëren, zodat het duidelijk is wanneer en waarom voor een ondergrondse container gekozen wordt. Het opstellen van een kader voor het plaatsen van ondergrondse containers is niet mogelijk gebleken, omdat er te veel verschillende situaties zijn. Uitgangspunt blijft dat de met kliko's werkt voor de afvalinzameling. Bij gestapelde bouw en bij nieuwe woningen met kleine tuinen bekijkt de gemeente per geval wat de beste oplossing is.	
--	--

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.

Trekker: Woonin

Afronding: doorlopend

Evaluatie 2024:

Woonin heeft dit 6 keer ingezet in 2024.	
--	--

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 aandachtgroepen en het traject uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen.

Trekker: Woonin

Afronding: 2025

Evaluatie 2024:

Gemeente en Woonin verkennen de mogelijkheden voor de locatie van een gemengd wonen project (exclusief Houten Hub) op basis van de Woonzorgvisie.	
---	--

8. Het versterken van communitybuilding/nabuurschap

De communitybuilding/nabuurschap wordt versterkt door:

- a. Woongroepen te laten groeien. De gemeente en Woonin promoten op hun websites deze woongroepen, zodat meer senioren zich kunnen aansluiten bij deze woonvorm.
- 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 nabuurschap met betrokken bewoners. In Q4 2023 wordt de eerste evaluatie uitgevoerd, en in 2024 worden de vervolplannen voor de Lief- en Leedstraten vastgesteld.
- c. In navolging van de community building bij nieuwbouwproject Eikenhout wordt hierop ingezet bij LindeOord. 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.

Trekker: Woonin (a,b,c) en Gemeente (b,c)

Afronding: Doorlopend (a,c), 2024 (b).

Evaluatie 2024:

a. Er zijn regulier gesprekken met de woongroepen, op dit moment zijn er voldoende kandidaten.	
b. Evaluatie is in 2024 uitgevoerd en besproken met bestuurders Woonin. Goed ontvangen en we gaan hiermee door. Actieve inzet voor jaarplan Woonin 2025. Er is een voorstel geschreven hoe verder met lief en leedstraten tot 2028, onderschreven door van Houten&co en Woonin.	
c. Communitybuilding is onderwerp in projectteam met Woonin, gemeente, COA, drie maatschappelijke partners. Nog niets concreets afgesproken.	

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

Trekker: Woonin (a,b,c,d,e,f) en Gemeente (d,f)

Afronding: Doorlopend (a, b,c,d,e, f)

Evaluatie 2024:

a. Dit is van toepassing in de gemeenten waar Woonin actief is (Houten, Utrecht, Wijk bij Duurstede en Nieuwegein).	
b. Dit is van toepassing, locatie Woonin Houten is het eerste aanspreekpunt voor de stakeholders.	
c. Dit is van toepassing.	
d. Dit is van toepassing.	
e. Dit is van toepassing.	
f. In bestuurlijk overleg met de gemeente en Woonin (najaar 2024), zijn afspraken gemaakt over nieuwe manier van werken (met drie werkgroepen, en drie hoofdthema's op Bestuurlijk Overleg). Dit wordt verder ontwikkeld.	

Bijlagen

1. Nieuwbouwplanning 2024-2027

Nieuwbouwprojecten	Jaar	Aantal sociale huur woningen	Planologische status + toelichting	Projectbesluit door Woonin
LindeOord (afgerond)	2024	26	Harde plancapaciteit, in aanbouw	Ja
Draagmuur	2026	5	Zachte plancapaciteit	Ja
Tijdelijke woningbouw Houten Oost, Houten Hub	2027	115	Zachte plancapaciteit Afhankelijk van provincie i.v.m. buiten de rode contour bouwen en afhankelijk van instemming door gemeenteraad.	nee
Beverakker	2027	12+8 MH	Zachte plancapaciteit	nee
Hofpark	2028	49	Harde plancapaciteit	deels
Dorpsstraat, kantoor Woonin	2028	64	Zachte plancapaciteit	deels
Kleine projecten: De Grund, Goy, Houtensewetering	2028	25	Zachte plancapaciteit	nee
Grote Driehoek Schalkwijk	2029	30	Zachte plancapaciteit	nee
Totale harde plancapaciteit		(26+49)=75		
Totale zachte plancapaciteit		251		
Totaal hard en zacht		326		

* Dit is een indicatieve planning van de nieuwbouwplanning van Houten.

2. Nieuwbouwplanning na 2028

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	100	30	130
Houten Noord-West	73	77	150
Houten Zuid-Oost	1	6	7
Houten Zuid-West		3	3
Buitengebied inclusief kleine kernen	0	0	0
Totaal	174	116	290

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