

**Prestatieafspraken 2022-2024: een aanscherping en actualisering van de Meerjarige
Prestatieafspraken 2021-2024**

Gemeente Houten en woningcorporatie Viveste

15 december 2021

1. Inleiding

In 2021 hebben de gemeente Houten, Viveste en bewonerscommissies uit Houten meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2024. Volgens afspraak zijn in het najaar 2021 deze prestatieafspraken geëvalueerd. Het resultaat van deze evaluatie staat in Bijlage 1. De meeste prestatieafspraken zijn als doorlopend beoordeeld (46), bijvoorbeeld afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen en over duurzaamheid. Enkele afspraken zijn afgerond (5) en sommige afspraken willen de gemeente en Viveste aanscherpen of actualiseren (8). Bij het opstellen van deze nieuwe afspraken is afstemming gezocht met de woonvisie van de gemeente Houten, die naar verwachting wordt vastgesteld op 14 december 2021, en met het bod van Viveste van 29 juni 2021.

Met het ondertekenen van deze Prestatieafspraken 2022 bevestigen de gemeente Houten en woningcorporatie Viveste de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2024 en actualiseren of maken aanscherpingen bij de hierna volgende afspraken voor de periode 2022-2025. De volgorde van de thema's uit de meerjarige afspraken is hierbij gehanteerd.

2. Huurdersvertegenwoordiging

In 2021 heeft de Huurdersadviesraad (HAR) van Viveste haar werkzaamheden beëindigd. Ten tijde van het maken van de nieuwe prestatieafspraken (najaar 2021) was er nog geen alternatieve huurdersvertegenwoordiging. Een aantal vertegenwoordigers van bewonerscommissies zijn benaderd met de vraag deel te nemen aan de evaluatie 2021 en aan het aanscherpen en actualiseren van de prestatieafspraken. Viveste heeft de Woonbond ingeschakeld om een nieuwe huurdersvertegenwoordiging te starten. De Woonbond begeleidt de klankbordgroep in oprichting.

Helaas hebben de vertegenwoordigers van de bewonerscommissies dit najaar gekozen om niet mee te doen in het traject rond de prestatieafspraken. De evaluatie 2021 en het actualiseren en het maken van aanscherpingen van de afspraken voor 2022 is voortgezet door de gemeente en Viveste. De gemeente Houten en Viveste willen met ingang van 2022 de voortgang van de prestatieafspraken in het voorjaar en in het najaar graag evalueren en dat samen met de nieuwe klankbordgroep of huurdersvertegenwoordiging.

3. Voldoende betaalbare woningen

Veel van de in 2021 gemaakte Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2024 over voldoende betaalbare woningen lopen door in 2022 of latere jaren. Na het verwerpen van de Ruimtelijke Koers door de gemeenteraad sluiten sommige prestatieafspraken niet meer aan. De gemeente en Viveste onderzoeken daarom mogelijkheden om de nieuwbouw van sociale huur niet te vertragen en toch te kunnen realiseren. Het gaat om de afspraken 2.1a en 2.1b. Afspraak 2.1e de nieuwbouwplanning is geactualiseerd. Afgesproken wordt de verkoopaantallen komend jaar te verlagen zodat de voorraad huurwoningen minder snel afneemt (afspraak 2.2a).

Nieuwe afspraak 2022:

2.1a. Viveste en gemeente zetten zich om tot 2040 het aantal sociale huurwoningen met 30% uit te breiden ten opzichte van de huidige woningportefeuille van Viveste. De gemeente en Viveste betrekken elkaar bij kansrijke mogelijkheden om passende woningen te realiseren. De

gemeente zet zich in voor Viveste om (vergunning-) procedures te verkorten en te versnellen en het wegnemen van belemmeringen.

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

2.1a Saldo sociale huur: Het doel van Viveste en de gemeente is om het aantal sociale woningvoorraad uit te breiden om een bijdrage te leveren aan de grote vraag naar sociale huurwoningen in de regio Utrecht. We zetten hierbij in om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden met gemiddeld 50 woningen per jaar, maar dit is afhankelijk van de Ruimtelijke Koers. Als de locaties van de Ruimtelijke Koers op stoom komen, zal dit aantal aanzienlijk hoger worden. Zonder de locaties van de Ruimtelijke Koers ligt de uitbreiding gemiddeld 30 á 40 woningen per jaar.

Nieuwe afspraak 2022:

2.1b. De gemeente spant zich in om politieke consensus te bereiken over woningbouwlocaties om de woningbouwambities uit de Woonvisie 2021-2030 mogelijk te maken. Daarna wordt Viveste betrokken bij de gezamenlijke gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld Molenzoom) om met name sociale huurwoningen te realiseren maar ook het aanbod voor de lage middeninkomens te vergroten (zie ook afspraak 2.1g over middenhuur).

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

2.1 b. Ruimtelijke Koers deelgebieden: De gemeente en Viveste trekken gezamenlijk op in de gebiedsontwikkeling in de Molenzoom (eerste deelgebied Ruimtelijke Koers) om met name sociale huurwoningen te realiseren maar ook het aanbod voor de lage middeninkomens te vergroten (zie ook onderwerp Middenhuur). Een te hoge concentratie van met name kwetsbare groepen kan zijn weerslag hebben op de woonomgeving en sociale cohesie van een wijk of buurt. De gemeente en Viveste werken samen in de projectontwikkeling gebiedspaspoort Molenzoom (eerste deelgebied Ruimtelijke Koers) om sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente en Viveste werken samen in de projectontwikkeling gebiedspaspoort Molenzoom (eerste deelgebied Ruimtelijke Koers) om sociale huurwoningen te realiseren.

Nieuwe afspraak 2022:

2.1e. De huidige nieuwbouwplanning is opgenomen in onderstaande tabel. Daarnaast wordt er door Viveste onderzoek gedaan naar bouwmogelijkheden op de locatie Dorpsstraat 132 (kantoor Viveste Houten), waar ruimte is voor circa 100 woningen.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwbouw*	Loerik V 37	0	Eikenhout 24 Lindenoord 26 De Kiem 92	Hofpark 4b: 49+32=81	Beverakker 19: (jaartal niet zeker) ca. 20 Draagmuur: ca. 6
Verkoop	-23	-15	-30(indicatief)	-30 (indicatief)	-30(indicatief)
Terugkoopgarant	16	13	14 (indicatief)	12 (indicatief)	10(indicatief)
Saldo	30	-2	+126	+63	- +20

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

2.1e Huidige nieuwbouwplanning: Viveste faseert ontwikkellocaties in de planning (van fase 0 acquisitie tot fase 5 nazorg). Huidige nieuwbouwplanning met indicatieve aantallen en indicatie van oplevering (zie de planning intro):

- Hofstad 3 (De Kiem) (92 MGW) dec 2022
- Eikenhout (24 MGW) dec 2021
- Lindenoord (26 MGW) okt 2022
- Hofpark 4b (ca. 60 MGW) dec 2023.

Verkenningfase: Kantoor Houten (Dorpsstraat), Spoorhaag, Draagmuur, en uiteraard zijn de locaties van de Ruimtelijke Koers in beeld voor projectontwikkeling. Aantallen zijn nog niet bekend

Nieuwe afspraak 2022:

2.1h. Viveste en de gemeente zien het belang in van voldoende woonruimte voor 1-persoonshuishoudens. De mogelijkheden worden onderzocht voor realisatie van 1-/2-kamerappartementen onder de eerste aftoppingsgrens. Dit is afgerond in Q3 van 2022.

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

2.1 h. Over realisatie van éénkamerappartementen (studio's) gaan gemeente en Viveste in 2021 de mogelijkheden onderzoeken. Hierbij wordt ook gekeken naar de doorstroming van éénkamerappartementen, en voor welke doelgroep dit geschikt is.

Nieuwe afspraak 2022:

2.2a. Viveste past het aantal te verkopen woningen in Houten aan van circa 40 te verkopen woningen per jaar, naar maximaal circa 30 woningen te verkopen per jaar.

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

2.2 a. Viveste verkoopt circa 40 woningen per jaar in Houten. Dit gaat om sociale huur- en vrijesectorwoningen, afhankelijk van de mutatiegraad. De verkoopopbrengst draagt bij aan de financiering van nieuwbouw, betaalbaarheid en duurzaamheid in Houten. In overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken

4. Inclusieve samenleving

In 2021 zijn verschillende pilots en projecten gestart als het gaat om de inclusieve samenleving, die soms doorlopen in de komende jaren. Veel afspraken zijn daarom doorlopend beoordeeld, zoals de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Enkele pilots en projecten zijn in 2021 afgerond. De uitvoering van de afspraak voor het opstellen van een soortmanagementplan is vertraagd en wordt geactualiseerd en aangescherpt (afpraak 3.1f). Viveste en gemeente vinden goede huurdersvertegenwoordiging belangrijk in Houten. Afsproken wordt om samen een actievere rol te nemen in het faciliteren van de klankbordgroep voor totstandkoming van een nieuwe huurdersorganisatie (afpraak 3.4d). Deze afspraak wordt aangevuld en vervalt niet.

Nieuwe afspraak 2022:

3.1f. De gemeente heeft een marktconsultatie bij ecologische bureaus uitgezet voor het opstellen van een soortmanagement plan. Na deze consultatie maakt de gemeente zich sterk om voldoende middelen te vinden om een soortmanagementplan te maken voor diersoorten die in gebouwen leven (bv. vleermuizen). Viveste is een belangrijke stakeholder en wordt bij de totstandkoming betrokken (onder andere door de uitvoering te koppelen aan de grootschalige onderhoudsplannen van Viveste).

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

3.1f De gemeente overweegt een soortmanagementplan te maken voor gebouw bewonende diersoorten. Viveste is een belangrijke stakeholder en wordt bij de totstandkoming betrokken. Per complex kijken wat er leeft.

Nieuwe afspraak 2022:

3.4d. Voor de totstandkoming van een nieuwe huurdersvertegenwoordiging wordt een klankbordgroep opgericht. Viveste faciliteert deze klankbordgroep door inzet van de Woonbond. De actie ligt nu bij de klankbordgroep voor oprichting en start. Viveste en gemeente streven een actievere rol na in het faciliteren van de totstandkoming van een nieuwe huurdersvertegenwoordiging in 2022.

Afspraak 2021 (wordt aangevuld):

Viveste wil een goede relatie met haar huurders en heeft behoefte aan een sterke huurdersvertegenwoordiging in Houten die in staat is om al de Houtense huurders te vertegenwoordigen. Viveste toont zich bereid om de Houtense huurdersorganisatie 2.0 te faciliteren in de oprichting en instandhouding, advies, opleiding, werving, onderzoek en activiteiten ten behoeven van huurdersbetrokkenheid. De huurdersorganisatie zoekt daarvoor actief de samenwerking met Viveste en met de gemeente. Viveste en de huurdersorganisatie 2.0 streven ernaar om een samenwerkingsovereenkomst te tekenen.

5. Duurzaamheid

Veel afspraken over duurzaamheid in de gemeente Houten zijn doorlopend, zoals die over de duurzaamheidsstrategie, de duurzaamheidsambities voor nieuwbouw en de Wijkuitvoeringsplannen (WUP). De RREW-subsidie (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen) is in 2021 niet toegekend aan Houten. Dat betekent dat afspraak 4.2c (energieprojecten) en afspraak 4.2e (energieambassadeurs) niet kunnen worden uitgevoerd. Immers het werven en inzetten van energieambassadeurs voor huurders was gekoppeld aan deze subsidie. In plaats van afspraak 4.2c. wordt een nieuwe afspraak geformuleerd. Afspraak 4.2e kan bij de evaluatie in 2022 vervallen mocht de financiering niet anders worden geregeld.

Nieuwe afspraak 2022:

4.2c. Viveste werkt samen met EnergieRijk Houten, DDE en de gemeente aan een alternatieve businesscase om energiebesparingsmaatregelen te kunnen realiseren voor huurders in 2022. Begin 2022 wordt duidelijk of de provincie de alternatieve financiering toekent en dat de projecten kunnen starten.

Oude afspraak 2021 (deze vervalt):

4.2c De gemeente heeft eind 2020, in afstemming met Viveste en EnergieRijk Houten, subsidie aangevraagd vanuit de landelijke Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) voor een aantal projecten voor energiebesparingsmaatregelen door huurders. Bij toekenning van deze subsidie geven Viveste, EnergieRijk Houten en gemeente samen uitvoering aan de projecten.

6. Ondertekening

Namens de gemeente Houten:

Namens woningcorporatie Viveste

Wethouder Wonen, mw. H. de Groot

Locatiemanager Houten, dhr. M. Aalders