

# **Meerjarige Prestatieafspraken**

## **Stichtse Vecht**

**2025 - 2030**

**met de WBC Portaal, de WS Vecht &  
Omstreken, de Huurdersraad van Portaal  
en de HBO van Vecht & Omstreken**

## 1. Inleiding

De gemeente Stichtse Vecht, woningcorporatie Portaal, woningstichting Vecht en Omstreken (V&O), Huurdersraad Portaal Regio Utrecht en Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken werken met elkaar samen om de huurders en toekomstige huurders in de gemeente op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht is daarvoor het vertrekpunt. De visie is een uitnodiging voor alle partijen in de gemeente om samen aan de slag te gaan: samen voor een woningmarkt waar mensen hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen vervullen en het wonen in de kernen van de gemeente Stichtse Vecht fijn en toegankelijk is voor alle inwoners.

### 1.1 Meerjarige raamovereenkomst & concrete vervolgafspraken

Belangrijk onderdeel van het wonen in de gemeente Stichtse Vecht is de sociale huursector. Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht hun bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid en de voorgenomen activiteiten helder te maken en in te dienen bij gemeente en huurdersorganisaties. Op basis daarvan worden prestatieafspraken gemaakt. Wij hebben als samenwerkende partijen gekozen voor een Raamovereenkomst voor de periode 2023 tot en met 2030: met procesafspraken over onze samenwerking, een concrete werkagenda voor onze samenwerking (wanneer doen we wat?) en structurele doelstellingen en langjarige afspraken op de belangrijkste thema's. Deze langdurige afspraken worden gezamenlijk op uitvoeringsniveau vertaald naar concrete acties ons korte termijn. Over de voortgang vindt jaarlijks een evaluatie plaats. Indien herziening van de afspraken voortijdig noodzakelijk wordt geacht, dan weten de samenwerkende partijen elkaar te vinden en geven hieraan gehoor.

### 1.2 Raamovereenkomst 2025 tot en met 2030

Voor u ligt de Raamovereenkomst voor de periode 2025 tot en met 2030. Hierin komt achtereenvolgens aan de orde:

- op welke manier partijen in de komende jaren willen samenwerken;
- welke thema's centraal staan;
- welke doelen partijen in de komende jaren willen nastreven (de stip op de horizon).

## 2. Procesafspraken over samenwerking

### 2.1 Samenwerking als stevige basis

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in de gemeente Stichtse Vecht kennen een traditie van onderling vertrouwen en samenwerking. De komende jaren zetten we dit voort en verbeteren of verbreden we dat waar gewenst. Deze samenwerking bestaat uit onder meer:

- beeld, kennis en ambities op het gebied van het wonen zoveel mogelijk delen en afstemmen;
- ambtelijk en bestuurlijk overleg volgens een heldere cyclus. In deze Raamovereenkomst kijken we met name naar de overlegcyclus voor de prestatieafspraken. Maar daarnaast hebben gemeenten en corporaties een intensieve band en treffen we elkaar regelmatig op verschillende thema's en rond concrete projecten of vragen. Dat willen we graag behouden;
- hoor en wederhoor;
- begrip voor elkaars standpunten, situatie en verantwoordelijkheden;
- het evenwichtig verdelen van taken (naar redelijkheid en mogelijkheden van alle partijen);
- onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren voor zover dit haalbaar en mogelijk is. Kosten van gezamenlijk onderzoek en acties worden in beeld gebracht en gelijk verdeeld over de gemeente en corporaties;
- oog voor de couleur locale in de gemeente en haar kernen is het uitgangspunt.

#### Uitgangspunten samenwerking

- Praktische manier van werken;
- Vertrouwen;
- Openheid, goede communicatie, transparantie;
- Wederkerigheid: wederzijdse inspanningen die leiden tot de beste resultaten;
- Stevig en professioneel op de inhoud, zacht en respectvol op de persoon.

### 2.2 Taken en verantwoordelijkheden

Iedere partij heeft haar eigen taken en verantwoordelijkheden op het gebied van het wonen in de de gemeente Stichtse Vecht. Deze kunnen we als volgt omschrijven<sup>1</sup>.

Corporatie	Huurdersorganisatie	Gemeente
<p>De corporaties richten zich met name op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en;</li><li>• het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft.</li></ul> <p>In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.</p>	<p>Huurdersorganisaties houden zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• behartigen belangen van huurders in overleg met corporatie;</li><li>• gevraagd en ongevraagd adviseren van corporatie op beleidsniveau;</li><li>• raadplegen en mobiliseren achterban;</li><li>• ondersteunen bewoners-commissie die op complexniveau actief zijn;</li><li>• vertegenwoordigen huurders-belang bij prestatieafspraken</li><li>• luis in de pels, controlerende taak.</li></ul>	<p>'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid', zo stelt de Grondwet. En met name de gemeente staat hiervoor aan de lat. Het is aan de gemeenteraad om een woonvisie op te stellen. De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor kaders aan. De gemeente voert de regie op het woonbeleid en de aanpalende beleidsthema's. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ruimtelijke ordening;</li><li>• maatschappelijke ondersteuning;</li><li>• wonen en zorg;</li><li>• beheer openbare ruimte.</li></ul>

<sup>1</sup> Gebaseerd op "Handreiking en vraagbaak Prestatieafspraken" (Aedes, Woonbond, VNG, BZK, 2021)

### 2.3 Heldere agenda voor blijvend gesprek

Partijen hebben gekozen voor een praktische, lokale invulling van het proces rond de prestatieafspraken. Deze ziet er als volgt uit.

	2025				2026				2027				2028				2029				2030			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Monitoring, evaluatie																								
Samen in gesprek AO																								
Samen in gesprek BO																								
Activiteiten overzicht																								

Toelichting:

Jaarlijks evalueren we de afspraken en indien gewenst en noodzakelijk worden de prestatieafspraken aangepast. Gedurende de ambtelijke (AO) en bestuurlijke (BO) overleggen wordt hierop toegezien (zie hierna). Het activiteitenoverzicht is een jaarlijkse update van de meerjarige prestatieafspraken.

#### Overlegstructuur

Gemeente en corporaties hebben regulier ambtelijk overleg over thema's en projecten die bijdragen aan het halen van doelstellingen. Dit wordt voortgezet. Specifiek met betrekking tot de prestatieafspraken wordt de volgende overlegstructuur gehanteerd.

##### *Ambtelijk overleg (AO)*

Partijen houden elkaar op de hoogte van zaken die spelen bij gemeente en corporaties bij de uitvoering van de afspraken. Dit betreft ook de eventuele knelpunten in de uitvoering. Hiervoor vinden er twee ambtelijke tripartite overleggen per jaar plaats (eenmaal in Q1, eenmaal in september Q3). Voor de tripartite overleggen kunnen alle partijen punten aandragen waar ze het uitgebreider over willen hebben. In het jaar waarin nieuwe tweejaarlijkse afspraken worden gemaakt, zal het overleg vaker plaatsvinden (uitgangspunt vier keer).

In het ambtelijk overleg hebben de beleidsadviseurs wonen van gemeente en corporaties zitting, alsmede de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties. De beleidsmedewerker Wonen van de gemeente zorgt voor agendering van het AO, in nauwe afstemming met de overige partijen. Het ambtelijk overleg kan worden uitgebreid met deskundigen op specifieke onderwerpen, afhankelijk van de behoefte van partijen.

##### *Bestuurlijk overleg (BO)*

Het Bestuurlijk Overleg (BO) wordt op de hoogte gehouden, agendeert en bediscussieert thema's, bespreekt en monitort de voortgang van de uitvoering van de afspraken en neemt binnen de bevoegdheden die ze hebben besluiten. Eventuele knel- of geschilpunten worden in het ambtelijk overleg besproken en voorbereid voor besluitvorming in BO. Jaarlijks vindt eenmaal BO over de prestatieafspraken plaats, waarbij ook de huurdersorganisaties aanwezig zijn.

Het BO bestaat uit de verantwoordelijk wethouders voor wonen en zorg van de gemeenten en de bestuurders van de corporaties, aangevuld met vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties als het over de prestatieafspraken gaat. De beleidsadviseur Wonen van de gemeente Stichtse Vecht verzorgt de uitnodiging, agenda en verslaglegging van het BO.

## 2.4 De kaders: wettelijk, lokale Woonvisie en Woonzorgvisie

Voor de prestatieafspraken gelden de volgende (wettelijke) kaders:

- Nationaal Woon- en Bouwprogramma
- Nationale Prestatieafspraken
- De volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk (zie kader rechts)
- De Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Huisvestingswet
- Woondeal 2022 – 2030 Regio U10
- Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht
- Woonzorgvisie 2021 – 2030 Gemeente Stichtse Vecht

## 2.5 De thema's

De Woonvisie en Woonzorgvisie zijn uitgewerkt in een aantal thema's welke ook in deze prestatieafspraken aan de orde komen.

De Woonvisie kent de volgende thema's

- Beschikbaarheid/ woningbouw
- Betaalbaarheid
- Een thuis voor iedereen
- Wonen met zorg voor ouderen
- Leefbaarheid en veiligheid
- Duurzaamheid

In de Woonzorgvisie wordt langs de volgende 5 lijnen ingezet op wonen en zorg via:

- Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen
- Inclusieve wijken en kernen
- Passende dienstverlening, zorg en begeleiding
- Samen verantwoordelijk
- Bewoners aan het roer

## 2.6 Status raamovereenkomst: stevige basis, flexibiliteit mogelijk

Als samenwerkende partijen vinden we het belangrijk om een raamovereenkomst op te stellen die dient als basis voor het maken van jaarafspraken in de komende zes jaar (2025 tot en met 2030). In zes jaar kan er veel gebeuren. Er zullen zich ontwikkelingen voordoen die we nu niet kunnen voorzien en tussentijds kan beleid en strategie van partijen wijzigen. Om hierop in te kunnen spelen kunnen we in de jaarcyclus afspraken schrappen en/of aanpassen en extra afspraken maken. Mocht één van de partijen die noodzaak zien, dan kan dat te allen tijde worden gemeld. Partijen treden daarover met elkaar in overleg in de genoemde overlegcyclus, aanpassing is mogelijk op basis van consensus bij de drie partijen.

## 2.7 Geschillen, niet nagekomen afspraken

### Geschillen bij het maken van afspraken

Indien tussen partijen geschillen ontstaan tijdens het maken van prestatieafspraken, dan hanteren we de volgende lijn:

- Partijen proberen er eerst in goed overleg uit te komen. Onderdeel daarvan kan zijn het inschakelen van een (juridisch) adviseur;
- Indien dat niet leidt tot een oplossing van het geschil, dan proberen we het geschil te beslechten met behulp van mediation (conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut, NMI);
- Mocht het geschil er ook daarna toe leiden dat er in het geheel geen prestatieafspraken tot stand komen, dan wordt het geschil voorgelegd aan de minister (artikel 44, lid 3 Woningwet).

### Geschillen in verband met niet nakomen afspraken

Mochten naar aanleiding van deze of andere overeenkomsten tussen partijen geschillen ontstaan over het niet nakomen van afspraken, dan hanteren we de volgende lijn:



### Volkshuisvestelijke prioriteiten Rijk

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.
- Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid – door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

- Partijen leggen verantwoording af en spreken elkaar aan als een afspraak niet wordt nagekomen. Partijen zien het in eerste instantie als een gezamenlijk probleem, waarover goed overleg moet plaatsvinden;
- Partijen trachten de situatie eerst samen in goed overleg op te lossen. Onderdeel daarvan kan zijn het inschakelen van een (juridisch) adviseur;
- Als we er daarmee niet uitkomen, dan proberen we het geschil te beslechten met behulp van mediation;
- In het uiterste geval wordt het geschil voorgelegd aan de minister (artikel 44, lid 3 Woningwet). Partijen zien dat echter als een ongewenste situatie die een negatieve impact heeft op de samenwerkingsrelatie.

## Gezamenlijke visie als vertrekpunt voor de prestatieafspraken

### *Beschikbaarheid en doorstroom*

We willen de beschikbaarheid van sociale (SH) en middendure huurwoningen (MH) gezamenlijk vergroten. Op dit moment bestaat de totale woningvoorraad van Stichtse Vecht voor circa 22,3% uit sociale huurwoningen, welke in het bezit van de corporaties zijn. Samen willen we het aandeel vergroten naar minimaal 30% in de voorraad. Volgens de Woondeal 2022 – 20230 moet Stichtse Vecht tot 2030 minimaal 3323 woningen toevoegen. Hiervan moet 1/3 door de corporaties gerealiseerd worden (conform het Nationaal programma wonen). Dat komt neer op 1108 woningen, waarvan 1/6 MH en 5/6 SH moet zijn. Dat is respectievelijk 185 MH en 923 SH. Met een verdeelsleutel op basis van het woningbezit wordt dit over de 3 corporaties verdeeld. De verdeelsleutel is 58% voor Portaal, 39% voor V&O en 3% voor WUTA. Dat betekent voor Portaal 535 SH en 107 MH. Voor V&O 360 SH en 72 MH. De corporaties en de gemeente nemen dit hier op als concreet en richtinggevend streven want er zijn veel uitdagingen waar partijen zelf geen invloed op hebben om dit te realiseren, zoals bijvoorbeeld Netcongestie, stikstof en stijgende bouwkosten.

De voorkeur ligt bij het toevoegen van permanente woningen maar er wordt ook geïnvesteerd in flexwoningen. Aanvullend kan de beschikbaarheid van huurwoningen worden vergroot door transformatie van vastgoed, tegengaan leegstand en zijn er vormen van woningdelen en woningsplitsing mogelijk. Door de bestaande voorraad uit te breiden en beter te benutten bevorderen we doorstroming. Eveneens een belangrijke gezamenlijke opgave waaraan gezamenlijk wordt bijgedragen.

### *Betaalbaar en toegankelijk*

Naast beschikbaarheid is betaalbaarheid van wonen van belang. Om zoveel mogelijk gelijke slaagkansen voor verschillende doel- en inkomensgroepen te bereiken, maar ook de doorstroom te bevorderen en daarmee de woningmarkt beter te laten aansluiten bij de woonbehoefte, zetten we in op een passend, evenwichtig samengesteld woonprogramma. Ook huurbeleid, beleid met aandacht voor verschillende doelgroepen en betalingsachterstanden is hier onderdeel van. We richten ons niet alleen op het realiseren van huisvesting, maar ook de sociale aspecten van bewoners en huurders die daarbij komen kijken.

### *Duurzaamheid en kwaliteit*

Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas af moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Samen gaan we op weg naar een aardgasvrij Stichtse Vecht in 2050. Daarvoor werken we onder andere aan een Warmteprogramma. Duurzaamheid is echter een breder thema en betreft ook de thema's klimaatadaptatie en circulariteit. Voor de komende jaren leggen we de wederzijdse bijdragen aan de opgave in prestatieafspraken vast. Daarbij maken we een doorvertaling van de Nationale prestatieafspraken naar onze gemeente. Met het convenant Duurzaam Bouwen hebben we een gelijk speelveld gecreëerd voor alle bouwers. De gemeente Stichtse Vecht heeft getekend voor het ambitieniveau brons (de corporaties hebben het convenant niet ondertekend). In het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid zetten we in op verduurzaming van de bestaande bouw door onder andere inwoners actief te gaan benaderen met mogelijkheden tot advies. We maken gebruik van de mogelijkheden van het Nationaal Isolatieprogramma. Ook de gerichte aanpak van energiearmoede is onderdeel van het uitvoeringsprogramma duurzaamheid.

### *Leefbaarheid: veilig en schoon*

Samen streven we naar een prettige leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Iedereen in de woonomgeving heeft daar een rol in en draagt daaraan bij. De gemeente wil samen met de corporaties de problemen met overlast en onveiligheid in buurten integraal oppakken. Het Integraal Veiligheidsplan 2023-2026 is hiervoor het kader van de gemeente en bevat ambities en doelstellingen waarmee zij regie voert op veiligheid. In het streven naar een schone leefomgeving maken we bijvoorbeeld afspraken over voorkomen van dumping bij verhuizing. Gezamenlijke schoonmaakacties van gemeente, maatschappelijke organisaties, corporaties en bewoners dragen bij aan een schone leefomgeving en leefbaarheid in de wijken. Tegelijkertijd streven we gezamenlijk naar gemengde wijken met een evenwichtige differentiatie van woningen. Daar waar sprake is van overconcentratie van sociale huurwoningen (> 60%) is meer menging één van de oplossingen. Ook zorgen we voor voldoende ontmoetingsplekken en ruimtes in de buurt zodat alle bewoners zich thuis voelen. Daarnaast stimuleren zowel corporaties als de gemeente de bewoners om initiatieven te ontplooiën die de sociale cohesie, gemeenschapsvorming en onderlinge relaties in buurten versterken, en zo eveneens de leefbaarheid bevorderen.

### *Aandachtsgroepen: 30%*

Stichtse Vecht wil een inclusieve gemeente zijn. Om volwaardig mee te kunnen doen en om mee te tellen in de samenleving zijn passend wonen, voldoende beschikbare zorg en omkijken naar elkaar belangrijk. Deze onderwerpen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We stimuleren daarom de beschikbaarheid van een breed palet van woningen en woonvormen voor alle aandachtsgroepen (vergunninghouders, urgenten, uitstroom MOBW en andere bijzondere aandachtsgroepen). Met het oog op de huisvestingsopgave van deze aandachtsgroepen, maar ook de leefbaarheid, streven de corporaties naar toewijzing van 30% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, urgenten, uitstroom MOBW en andere bijzondere aandachtsgroepen). Van deze 30% wordt 40% toegewezen aan statushouders. De toewijzing van de bijzondere doelgroepen wordt gemonitord.

### 3. Inhoud: gezamenlijke visie, generieke afspraken

We werken de meerjarige afspraken uit aan de hand van de in het vorige hoofdstuk gepresenteerde thema's. Per thema formuleren we de gezamenlijke visie en ambities voor de komende periode: wat willen wij in de samenwerking met elkaar bereiken, op welke stippen op de horizon richten wij ons? Daar waar dit mogelijk is worden de gemeenschappelijke doelstellingen weergegeven en wordt op hoofdlijnen aangegeven wie verantwoordelijk is.

#### 3.1 Beschikbaarheid

##### **De opgave**

We nemen de regionale Woondeal, de Woonvisie, de Woonzorgvisie en de Omgevingsvisie als basis voor de gemeentelijke woningbouwopgave. De woningbehoefte bedraagt voor de periode 2020-2040 + circa 3.700 woningen. Deze woningen zijn nodig om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte. In lijn met de Woondeal streven we naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Voor het nieuwbouwprogramma betekent dit dat minimaal 30% in de sociale huursector gerealiseerd moet worden en 40% in het middensegment (welke zowel uit middendure huur en betaalbare koop bestaat). Met deze inzet geven we ruimte voor:

- de opgave om in te spelen op de behoefte aan sociale huurwoningen en het middensegment;
- de opgave voor vervanging van een deel van de sociale huurvoorraad door woningen die beter bij de toekomstige behoefte passen (woningen voor kleinere huishoudens, ouderen, waaronder ook mensen met zorgbehoefte);
- de verkoopambities van de corporaties, waarmee woningen deels in het betaalbare koopsegment worden toegevoegd.

Ook willen we de bestaande woningvoorraad beter geschikt maken voor veranderingen op de woningmarkt en huishoudenssamenstelling. Partijen zien de grote urgentie van het beschikbaar hebben van voldoende sociale huurwoningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder regulier woningzoekenden (met name jongeren/starters) en de aandachtsgroepen. Daarbij zijn onder andere beschikbare ontwikkellocaties noodzakelijk. In het Plan van Aanpak verbeteren taakstelling huisvesting vergunninghouders heeft de gemeente bepaald dat ze vooral inzet op het bouwen van extra woningen. Daarnaast onderzoekt de gemeente ook andere oplossingsrichtingen.

## De afspraken

1. Van de nieuwbouw wordt bij 16 woningen of meer minimaal 30% in de sociale huursector gerealiseerd;
2. De gemeente informeert de corporaties in vroegtijdig stadium over woningbouwinitiatieven van derden met meer dan 16 woningen;
3. Op grond in eigendom van de gemeente hanteren we de uitgangspunten van de Woonvisie en de opvolger Omgevingsprogramma Wonen en het grondprijnsbeleid;
4. Op grond die niet in eigendom is van de gemeente:
  - borgt de gemeente de realisatie van 30% sociale huurwoningen enkel zoals bepaald in Woonvisie en het opvolgende Omgevingsprogramma Wonen;
  - brengt de gemeente vroegtijdig het gezamenlijk (nog af te stemmen) Programma van Eisen van V&O en Portaal in.
  - Als de ontwikkelende partij en de corporatie geen overeenstemming bereiken over realisatie en/of afname van de 30% verplichte sociale huurdeel, dan wordt er opgeschaald naar bestuurlijk overleg.
5. Gemeente en de woningbouwcorporaties maken een meerjarenplanning voor de woningbouw- en verduurzamingsprojecten. Jaarlijks vindt in Q4 een planningsoverleg plaats waarbij de projecten en de gemeentelijke capaciteit voor het komend jaar wordt besproken. Op basis van het overleg worden de projecten geprioriteerd en in het bestuurlijk overleg Projecten worden deze afspraken bekrachtigd;
6. In 2025 organiseert de gemeente een sessie met vertegenwoordigers van gemeente en corporaties waarin planprocessen met betrekking tot woningbouwinitiatieven over en weer worden gedeeld. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de wijze van prioritering van projecten en mogelijke versnelling in doorlooptijd;
7. De corporaties zijn bereid onderdelen van het proces voor hun rekening te nemen. Dat wordt nader overwogen tijdens de sessie zoals genoemd in afspraak 6;
8. De corporaties brengen hun wensportefeuille tot 2030 per kern in beeld. Daarbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingen als sloop, liberalisatie en verkoop. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt welke zachte en harde plannen er liggen en wat er dan als restopgave overblijft om de bovengenoemde stip op de horizon te bereiken en waarvoor dus nog locaties gevonden moeten worden;
9. Ontwikkeling sociale huurvoorraad en middeldure huur:
  - Per saldo (nieuwbouw – sloop – verkoop – liberalisering) is sprake van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen;
  - Corporaties zijn bereid te investeren in de realisatie van middeldure huur;
  - Portaal verkoopt maximaal 180 woningen over de periode 2025 tot en met 2030;
  - V&O verkoopt maximaal 60 woningen over de periode 2025 tot en met 2030.
10. De corporaties verkopen sociale huurwoningen, daar waar sprake is van volkshuisvestelijk toegevoegde waarde:
  - Woningen die niet meer passen in de ontwikkelportefeuille;
  - Daar waar sprake is van gespikkeld bezit (waaronder gemengde VvE's, en geen nieuwe VvE's meer);
  - Binnen het getsalmatige kader van de opgave, waarbij sprake is van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.Op termijn wordt de noodzaak van een grootschaliger verkoop niet uitgesloten vanwege de dan teruglopende investeringscapaciteit van de corporaties. Als dat aan de orde is, treden partijen in overleg over de voorwaarden en de consequenties;
11. Wat betreft parkeernormen:
  - Er wordt door de gemeente gewerkt aan een Omgevingsprogramma Mobiliteit welke straks het toetsingskader zal zijn. Dit programma biedt ruimte voor maatwerk. Tot de inwerkingtreding zal van laatste ook sprake zijn indien dit noodzakelijk is voor de haalbaarheid van ontwikkelingen;
  - Bij maatwerk geldt dat zowel de corporaties als de gemeente goed gemotiveerd kunnen afwijking van een parkeernorm indien dit gewenst en verantwoord is. Dit is mede afhankelijk van onder andere aard van de locatie, beoogde doelgroep en inzet alternatieve mobiliteitsoplossingen;
12. De corporaties zijn bereid flexwoningen te realiseren, waarbij duidelijke afspraken over randvoorwaarden (waaronder een haalbare business case) cruciaal zijn. Partijen volgen hierbij de Nota Flexwoningen.
13. Partijen delen twee keer per jaar mutatedata van alle toegewezen sociale huurwoningen en evalueren het woningtoewijzingsproces periodiek;
14. Partijen delen het belang van optimale doorstroming en zetten daarom mede in op middenhuur en 1- en 2 gezinswoningen;
15. De inzet van een wooncoach wordt voortgezet nadat in 2025 geëvalueerd is op welke wijze dit zal plaatsvinden;
16. Daarnaast continueren we de regeling Van Groot naar Beter en passen we indien noodzakelijk maatwerk toe bij toewijzing van nieuwbouw aan woningzoekenden;
17. Partijen gaan verder met het verkennen van extra plaatsen voor woonwagens. Mogelijke overname van Zwanenkamp door een 3<sup>de</sup> partij anders dan de woningcorporaties wordt onderzocht. V&O is bereid het beheer van extra standplaatsen (niet van de woonwagens) in haar werkgebied op zich te nemen, ook dit wordt onderzocht;
18. Voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad verkennen de partijen de mogelijkheden:
  - V&O heeft potentiële locaties voor optoppen/ondertoppen in beeld. Gemeente en V&O verkennen de mogelijkheden en randvoorwaarden in 2025;
  - Partijen verkennen de mogelijkheden van woningsplitsing. De corporaties stellen dat dit een kostbare optie is. De gemeente verkent subsidies die hieraan bijdragen;
  - Portaal overweegt een pilot woningdelen of kamers met kansen en verkent daarbij de haalbaarheid. Op basis van de resultaten verkent zij of het ook toegepast kan worden in de gemeente Stichtse Vecht;
  - Partijen verkennen overige mogelijkheden van woningdelen, waaronder friendscontracten.

### 3.2 Betaalbaarheid

Partijen zijn het erover eens dat sociale huisvesting in Stichtse Vecht betaalbaar, bereikbaar en beschikbaar moet zijn voor de EU-doelgroep. Als het gaat om betaalbaarheid is het goed om integraal naar woonlasten te kijken. Dit betekent dat er niet alleen naar de huurprijs wordt gekeken, maar ook naar kostenposten als energie en overige lasten. Verder is preventie en het tijdig signaleren van betalingsproblematiek (vroegsignalering) belangrijk. We weten dat veel kwetsbare mensen geen gebruik maken van alle voorzieningen waar ze wel recht op hebben. Vaak is de drempel te hoog om hierbij zelf hulp te zoeken en mensen houden niet graag hun hand op of hebben angst dat er iets terugbetaald moet worden. Hierdoor kunnen mensen in de problemen komen, die soms voorkomen hadden kunnen worden.

Ook hebben partijen de wens om expliciet aandacht te besteden aan betaalbare huisvesting voor jongeren en starters. Passende en betaalbare huisvesting is noodzakelijk willen jongeren en starters zich in de gemeente kunnen vestigen.

#### **De afspraken**

1. Portaal streeft in de portefeuillestrategie naar een verhouding van 70% van de woningen (bestaande voorraad) onder de 2e aftoppingsgrens. Omdat dit via nieuwe verhuringen gaat, duurt het langer en streeft zij naar 75% in de komende 5 jaar;
2. Portaal past tweehurenbeleid toe: een (hogere) huur voor het geval dat de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen, een (verlaagde) huur voor mensen met een huurtoeslaginkomen. De huurders houden hiermee keuzevrijheid (zij kunnen op alle woningen reageren) en de huur past bij het inkomen. Portaal ontwikkelt in 2025 nieuw huurbeleid en zal de gemeente hier tijdig over informeren.
3. De corporaties voeren huurverhoging door conform de Nationale Prestatieafspraken;
4. V&O hanteert een huurprijs van 80% van maximaal redelijk en topt tussenwoningen af om minimaal 70% van de woningen aan huishoudens met huurtoeslag toe te wijzen;
5. De corporaties kunnen (maximale) inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, in overleg met de huurdersorganisaties. Portaal en V&O maken hiervoor een procesafpraak met de huurdersorganisaties. Als zij vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen, o.a. in nieuwbouw, extra verduurzaming of betaalbaarheid. Extra inkomsten hieruit vallen buiten de berekening van de huursomstijging. Hierdoor kunnen de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen (conform de Nationale Prestatieafspraken);
6. Corporaties borgen de betaalbaarheid en variatie van de sociale huurwoningen door:
  - geldende regels met betrekking tot passend toewijzen toe te passen;
  - beperking van de gemiddelde woonlasten (relatie met duurzaamheid).
7. Partijen komen overeen dat de corporaties een vrije toewijzingsruimte hebben van maximaal 15% van het jaarlijks vrijkomende aanbod sociale huurwoningen, zodat maatwerk in wijken en buurten kan worden toegepast;
8. De gemeente heeft een Online informatie- en adviespunt voor inwoners van Stichtse Vecht. Doel is om de bekendheid van (inkomens)ondersteunende regelingen en subsidies onder inwoners van de gemeente te vergroten. Als onderdeel hiervan wordt medio 2025 de Voorzieningswijzer toegevoegd. Samen met corporaties en huurdersorganisatie wordt de voortgang, inclusief evaluatie en bijsturing, geborgd.
9. Gezamenlijk continueren we het convenant Vroegsignalering en evalueren en sturen bij waar nodig.

### 3.3 Duurzaamheid en kwaliteit

We willen dat de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig is. Wat betreft verduurzaming streven we naar aardgasvrij in 2050. Dan worden hernieuwbare energie- en warmtebronnen gebruikt en zet de gemeente Stichtse Vecht stappen richting circulair grondstofgebruik. Dat betekent dat de woningen goed geïsoleerd en energiezuinig moeten worden, niet meer afhankelijk van aardgas zullen zijn en worden verwarmd met hernieuwbare energie. Dat proces zal stap-voor-stap gaan.

Partijen willen het energieverbruik terugdringen. Samen met eigenaren en huurders investeren partijen in de (energetische) kwaliteit van de woning, de inrichting van de leefomgeving en de leefbaarheid. Minder energieverbruik door de juiste maatregelen scheelt in de kosten en verhoogt het wooncomfort. Partijen hebben daarbij oog voor haalbaarheid en betaalbaarheid (woonlasten, voorkómen energiearmoede). Hierbij wordt verder gekeken dan woning zelf: aan de slag vanuit integrale en gebiedsgerichte blik. Per wijk zoeken partijen naar slimme koppelkansen: nieuwbouw- of transformatieopgaven, aanpassingen openbare ruimte, verbeteren toegankelijkheid, bereikbaarheid en klimaatadaptatie. Het op te stellen Omgevingsprogramma warmte van de gemeente vormt de basis en het kader van waaruit interventies in de komende jaren worden uitgewerkt.

#### De kaders

Kaders voor inspanningen van partijen in de komende decennia zijn:

- Landelijk Klimaatakkoord en aanstaande nieuwe wetgeving
- Transitievisie Warmte
- Omgevingsprogramma warmte
- Uitvoeringsagenda Warmte
- Convenant Duurzaam Bouwen ambitieniveau brons (niet ondertekend door de corporaties)
- Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht (provincie Utrecht)

De opgaven zijn groot, de zoektocht naar geschikte interventies is nog gaande. We beseffen ook, dat we niet alles tegelijkertijd kunnen doen. Voor een verdere verdieping en intensivering op het thema Duurzaamheid gaan we aan de slag met omgevingsprogramma's. Maar dat betekent niet, dat investeringen en ontwikkelingen stilstaan. Partijen gaan door met investeringen in zaken die los van keuzes en ontwikkeling van technieken in de toekomst opgepakt kunnen worden.

## De afspraken

1. Partijen zetten zich in met betrekking tot kennisdeling en communicatie op het gebied van de warmtetransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. We organiseren een structureel overleg. Jaarlijks zoeken corporaties en gemeenten elkaar twee keer op om kennis en plannen te delen en af te stemmen. De gemeente is trekker (respectievelijk de beleidsmedewerker Warmteprogramma en beleidsmedewerker Klimaatadaptatie). Dit gebeurt naast het betrekken van partijen bij de hierna genoemde acties;
2. De corporaties handelen conform de Nationale Prestatieafspraken (waaronder uitfasering EFG-labels uiterlijk 2028);
3. Gemeente en corporaties brengen bestaande kennis en informatie over en weer in beeld: waar staan we en waar willen we naar toe in 2030 wat betreft isolatie, alternatieve warmte en duurzame opwek en stappen in energielabels (onderdeel monitor);
4. Corporaties gaan door met investeringen in no-regretmaatregelen. Verduurzamingsmaatregelen maken deel uit van het regulier planmatig onderhoud van corporaties;
5. De corporaties zorgen ervoor dat na isolatiewerkzaamheden in een complex of woning de energieapparatuur opnieuw wordt afgesteld en het vastrecht wordt aangepast zodat overcapaciteit en onnodige kosten worden voorkomen;
6. De gemeente voert de regie op het opstellen en uitvoeren van de Transitievisie Warmte. De gemeente stelt iedere 5 jaar een Warmteprogramma op. De gemeente stelt een projectleider aan, dan wordt een plan van aanpak opgesteld. We houden hierin rekening met netcongestie en betaalbaarheid. Stakeholders (waaronder de corporaties en huurdersorganisaties) worden in vroegtijdig stadium betrokken. Vervolgens maken partijen vervolgspraken bij de volgende ronde van actualisatie van deze prestatieafspraken;
7. De gemeente voert de regie op het isolatieprogramma, met projecten Energie armoede, STIP (Stichtse Vecht isolatieprogramma), NIP (Nationaal Isolatieprogramma) en SMP (soortenmanagementplan). De gemeente betreft de corporaties nadrukkelijk bij het vormgeven van haar regierol en de corporaties stemmen hun isolatieplannen af met de gemeente;
8. Gemeente en corporaties handelen conform wederzijdse inspanningsverplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst Project Soortenmanagementplan d.d. 18 november 2024. De SMP-vergunning gaat naar verwachting per 1 september 2026 in, waarna de corporaties er gebruik van kunnen maken;
9. De gemeente voert verkenningen uit naar optimale aardgasvrije warmtesystemen. Dit gebeurt wijkgericht in Op Buuren, Zogwetering, Zandweg Oostwaarts, Oranjebuurt Breukelen. Dit vindt plaats samen met stakeholders. Op basis van vrijwilligheid worden er mogelijk stappen gezet richting oplossing;
10. De gemeente heeft het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Op onderdelen is sprake van bovenwettelijke eisen die ook meerkosten met zich meebrengen. De gemeente hanteert Brons als uitgangspunt, tenzij toepassing ervan leidt tot hogere kosten en grotere complexiteit en het ten koste gaat van de ambities met betrekking tot betaalbaarheid en snelheid van planprocessen. Dat is steeds maatwerk per project;
11. Bij gespikkeld bezit van corporaties in de wijken en kernen kijken gemeenten en corporaties naar kansen voor een stimulans voor verbetering particulier bezit. De corporaties delen informatie over plannen, de gemeente verkent of en hoe zij kan aanhaken aan om particulieren te stimuleren de woning aan te pakken. In 2025 wijzen we een pilot aan waar we gaan experimenteren (naar jaarafpraak 2025);
12. In complexen met gemengd bezit (particuliere eigenaren en sociale huur, Verenigingen van Eigenaren) is soms sprake van een achterstand in verduurzaming. De corporaties kunnen pas stappen zetten als particuliere eigenaren meewerken. De gemeente ondersteunt eigenaar-bewoners met informatie, ontzorging, subsidies en financiering (zie NPA). In 2025 wijzen we een pilot aan waar we gaan experimenteren (naar jaarafpraak 2025);
13. Partijen gaan op zoek naar nieuwe oplossingen gericht op het beperken van energieverbruik, met nadruk op ontzorging van de bewoners. Daarbij kijken we breder naar mogelijke instrumenten (inzet vouchers, Energieboxen, energiefixers, inzet vrijwilligers, adviezen) (naar jaarafpraak 2025) en naar stimuleren van bewustwording en energiezuinig gedrag:
  - de gemeente door middel van onder andere landelijke subsidies en informatieverstrekking;
  - de corporaties door informatieverstrekking;
  - de huurdersorganisaties door informatieverstrekking, belangenbehartiging van de huurders en scherp houden van de corporaties.
14. De corporaties zetten extra in op het terugdringen van schimmel en vocht daar waar het bouwkundige oorzaken heeft en gerelateerd is aan het vastgoed (conform NPA). De corporaties en huurdersorganisaties pakken hun rol bij goede voorlichting (beïnvloeding gedrag), de gemeente informeert eigenaar-bewoners via het Energieloket;
15. Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie werken samen op het gebied van klimaatadaptatie waar dit gepaard gaat met ingrepen in of rond de woningen en in het openbare ruimte, en wat betreft gedragsverandering van bewoners. Corporaties en de gemeente delen kennis en activiteiten en pakken onderwerpen in gezamenlijkheid op indien sprake is van meerwaarde;
16. Partijen handelen zoveel mogelijk conform het Afsprakenkader Klimaatadaptief Bouwen van de provincie;
17. Portaal is lid van Groene Huisvesters. Doel hiervan is kennis delen en activiteiten ontwikkelen om te komen tot een duurzame sociale huursector waar huurders veilig en gezond wonen tegen betaalbare woonlasten. Portaal deelt relevante kennis en informatie in de jaarlijkse overleggen (zie afspraak 1);
18. Portaal onderzoekt bij verduurzamingsprojecten en renovaties of er maatregelen moeten worden genomen ter voorkoming van Hittestress (zomercomfort);
19. De corporaties en gemeente verdiepen de samenwerking en wederkerige inspanningen met betrekking tot kleine ingrepen met impact (bijvoorbeeld afkoppeling regenpijpen, het aanbrengen c.q. toestaan van zonwering, groene daken, geveltuinen in de openbare ruimte en groene tuinen). De gemeente levert haar bijdrage via onder andere (landelijke) subsidies, inzet tegeltaxi, actie tegelwippen en bewustwording van de inwoners. V&O neemt normen voor maximaal toegestane verharding van tuinen op in huurcontracten. Portaal communiceert hierover door middel van een flyer bij tekenen van huurovereenkomsten.

### 3.4 Leefbaarheid

Partijen willen dat de kernen aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar, dat iedereen mee kan doen en elkaar kan helpen (inclusieve samenleving, 'samenredzaamheid'): dat de woonomgeving leefbaar is. Maar we zien ook dat leefbaarheid soms onder druk staat. Er zijn signalen van overlast in de woonomgeving. Soms heeft dat te maken met een concentratie van kwetsbare groepen. Het kan dan voorkomen dat problemen zo groot worden dat ze een gevaar voor de mens zelf of zijn omgeving vormen en overlast en veiligheidsproblemen worden veroorzaakt. Inwoners kunnen hierbij zowel dader als slachtoffer zijn. Dit willen we zoveel mogelijk voorkomen. Bij leefbaarheid gaat het daarom zowel om veiligheidsproblematiek als zorgproblematiek. Het Integraal Veiligheidsplan 2023-2026 bevat ambities en doelstellingen waarmee de gemeente hierop regie voert. In de Woningwet is opgenomen dat activiteiten van corporaties op het gebied van leefbaarheid betrekking moeten hebben op schoon, heel en veilig. Werkzaamheden die hiertoe behoren zijn de bestrijding van overlast, het bevorderen van veiligheid, betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleemsituaties achter de voordeur en het ondersteunen van initiatieven van bewoners dat gerelateerd is aan het eigen bezit. De gemeente heeft regie en deels uitvoerende rol bij de het tot stand komen en uitvoeren van integrale wijkaanpakken en actualiseert deze jaarlijks. Het ontwikkelen van deze aanpakken wordt samen met de partners in de wijken gedaan. Samen streven we naar gemengde wijken met een evenwichtige differentiatie van woningen en zorgen we voor voldoende ontmoetingsruimten waar alle inwoners zich welkom voelen.

#### De afspraken

1. We gaan overconcentratie van kwetsbare groepen tegen door in wijken met > 60% sociale huur actief op woondifferentiatie van verschillende doelgroepen te sturen en zo aan meer menging te werken. Dat kan bijvoorbeeld door woningen te 'verkleuren' van DAEB naar Niet- DAEB of door woningen te verkopen of door bepaalde doelgroepen niet meer toe te voegen in bepaalde wijken, het is de bedoeling dat meer balans ontstaat tussen kwetsbaren en draagkrachtigen;
2. Met het oog op de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en de leefbaarheid streven de corporaties naar toewijzing van 30% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, urgenten, uitstroom MOBW en andere bijzondere aandachtsgroepen). Van deze 30% wordt 40% toegewezen aan statushouders. De toewijzing van de bijzondere doelgroepen wordt gemonitord.
3. Indien de 30% overschreden wordt, treden partijen met elkaar in overleg over praktische oplossingen. Indien de leefbaarheid daarom vraagt, sluiten de corporaties specifieke buurten (tijdelijk) uit van instroom of investeren we in nieuwe woonvormen zoals gemengd wonen, waarbij wordt samengewerkt met gemeente, zorg- en welzijnspartijen. Bij wijkaanpakken kijken we gezamenlijk of instroom van kwetsbare groepen nog gewenst is en in welke mate;
4. Portaal labelt woningen voor middeninkomens, bijvoorbeeld in Antilopespoor (waar tevens wijkkantoor en buurtkamer gevestigd is);
5. De gemeente zorgt voor regie, commitment en goed functionerende sociale wijkteams, buurtteams en welzijnswerk. We voeren een bredere evaluatie uit van de gezamenlijke aanpak van Antilopespoor en Breukelen-Noord met betrekking tot schoon-heel-veilig: is aanpak op orde, hebben we het goed georganiseerd, stemmen we goed af, is de opvolging goed geregeld;
6. De gemeente heeft een leefbaarheidsbudget voor sociale initiatieven van bewoners. Ook de corporaties zetten budget in voor bewonersinitiatieven. Partijen houden elkaar op de hoogte met het oog op mogelijke synergie van inzet van middelen (contactpersonen namens de gemeente zijn de adviseurs Leefomgeving, namens de corporaties woonconsulenten (V&O) en adviseurs Leefomgeving (Portaal);
7. De gemeente en corporaties zorgen voor een getekend convenant Woonfraude (gegevensuitwisseling). Prioriteit ligt bij voorkomen woonfraude en criminaliteit;
8. Partijen werken met een Wooncoach. Evaluatie en bijsturing vindt plaats daar waar gewenst;
9. De gemeente zorgt voor de periodiek verplichte aanbesteding van Buurtbemiddeling en informeert de corporaties tijdig;
10. Partijen zien een toename van meervoudige problematiek in buurten en complexen (waaronder hoarders). Partijen maken in 2025 concrete werkafspraken over hoarders, overlast, woonfraude en criminaliteit. Er wordt ingezet op de realisatie van een Bemoeizorgteam. Het bemoeizorgteam wordt overlegpartner van de corporaties, hierdoor kunnen naast woonoverlast ook schrijnende situaties opgepakt worden. Het Bemoeizorgteam zal aan gaan sluiten bij de woonoverlastgesprekken die gezamenlijk gevoerd gaan worden;
11. Gemeente neemt initiatief bij het organiseren van nazorg naar aanleiding van calamiteiten waarbij meerdere huurders betrokken waren of getuige zijn geweest. De gemeente betreft de corporaties hierbij en partijen treden vervolgens gezamenlijk op bij het aanbieden van de nazorg;
12. Met betrekking tot "schoon" spreken we het volgende af:
  - De corporaties informeren (nieuwe) bewoners en vertrekkende bewoners (of nabestaanden) over aanbieden huishoudelijk afval binnen de gemeente. Dit kan middels een flyer met tekst en informatie vanuit de gemeente. Ook de huurdersorganisaties leveren op een soortgelijke manier hun bijdrage;
  - Periodiek vindt overleg plaats tussen toezichthouder en/of afvalcoach van de gemeente met wijkbeheer (van de woningcorporatie): hoe gaat het, waar lopen we tegen aan en hoe gaan we hier meer en beter aandacht aan besteden?
  - Partijen faciliteren buurtinitiatieven met betrekking tot zwerfvuil;
  - Partijen maken werkafspraken over melding van bewoners of collega's.
13. De gemeente neemt de regie op integrale wijkaanpak in Breukelen-Noord en Antilopespoor. In 2025 evalueren we de aanpak op schoon, heel en leefbaarheid;
14. We evalueren jaarlijks de samenwerking en procedures met alle partners rondom de persoonsgerichte aanpak in het kader van zorg, jeugd, buurt en veiligheid.

### 3.5 Wonen en zorg, aandachtsgroepen

We willen dat al onze inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in de gemeente kunnen blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern eventueel met de juiste steun. Hierbij staan de wensen en mogelijkheden van de inwoners centraal. We werken aan het langer thuis kunnen wonen als de zorgbehoefte toeneemt. Maar daarnaast realiseren we ook een breder palet van woonvormen voor onze inwoners. Variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg is essentieel. Wonen en zorg is daarom één van de thema's die in 2025 nadere focus verdient en waarop we gaan sturen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit doen we onder meer door bij te dragen aan een meer gemengde opbouw van woonwijken. Geclusterde woonvoorzieningen met een brede functie voor de wijk die bijdragen aan samenredzaamheid is hier onderdeel van. Ook het werken aan een meer gemengde opbouw van woonwijken door mogelijkheden te zoeken voor differentiatie in de woningvoorraad en mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk spreiden over buurten is hierbij van belang. Het creëren van een groter aanbod voor 'gemengd wonen' voor verschillende doelgroepen en voor combinaties van zorgvragers en niet-zorgvragers, waarbij inclusiviteit de basis vormt en bewoners elkaar de helpende hand bieden, maar ook maatschappelijk vastgoed dat vrijkomt benutten voor geclusterde woonvoorzieningen is hiervoor nodig.

#### De afspraken

1. Er wordt samengewerkt aan de ambities en doelen uit de Woonvisie en Woonzorgvisie, welke straks tevens onderdeel van het Omgevingsprogramma Wonen vormen. Corporaties en huurdersorganisaties worden bij dit proces betrokken en leveren relevante informatie en gegevens. Dit betreft o.a. het halfjaarlijks aanleveren van mutaties in de sociale woningvoorraad en de categoriale toewijzing binnen de aandachtsgroepen. Ook vindt dan ontmoeting en gesprek plaats met welzijns- en zorgpartijen;
2. Twee keer per jaar zoeken corporaties en gemeenten elkaar op om kennis en plannen te delen. De gemeente is trekker. Dit gebeurt naast het betrekken van partijen bij de hierna genoemde acties;
3. Op basis hiervan maken partijen aankomende periode concretere afspraken over onder andere:
  - Investerings in woonvormen (formuleren bouwstenen voor woon-zorgconcepten)
  - Aanhaken van zorg- en welzijn
  - Ontmoeting
  - Activering
  - Toewijzing/labelling van woningen
  - Toe- en doorgankelijkheid in bestaande complexen
  - Mate van levensloopbestendigheid in nieuwbouw
  - Gemeenschapsofbouw
4. Er wordt aandacht besteed aan stalling en toewijzing van scootmobielen en de verantwoordelijkheden, werkafspraken hierover;
5. Partijen zetten het ketenpartneroverleg over huisvesting vergunninghouders met maatschappelijke partners voort (4 maal per jaar, met COA, corporaties, vluchtelingenwerk, welzijnswerk en relevante gemeentelijke afdelingen);
6. Er wordt samengewerkt aan afspraken over de programmering van woningen en woonvormen:
  - De corporaties kijken bij elk project naar mogelijkheden voor aandachtsgroepen. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt over de mate van geschiktheid van de woningen (waaronder passende woonconcepten, zoals bijvoorbeeld beschut wonen);
  - De gemeente zal bij nieuwe projecten gaan sturen op huisvesting voor aandachtsgroepen en hierbij speciaal aandacht hebben voor woonvormen zoals geclusterde woonvormen met oa. nultreden -, inclusief afspraken over de zorg- en ondersteuning, behorend bij woningen en woonvormen.
  - Samen zorgen we voor een betere benutting van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door panden te transformeren naar woningen, woningdelen mogelijk te maken, meer ruimte te bieden aan woningsplitsen en/of door doorstroming te stimuleren en faciliteren.
  - De corporaties investeren in woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, onder meer voor huisvesting van aadachtsgroepen;
7. V&O en Portaal faciliteren Kamers met aandacht. Tot nu toe zijn er nog geen aanmeldingen geweest. Partijen brengen de mogelijkheden opnieuw onder de aandacht, ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden.

**Bijlage:** monitor

## **Ondertekening**

Namens de gemeente Stichtse Vecht:  
Wethouder F.W.H. van Liempdt

Namens de Woonstichting Vecht & Omstreken:  
M. Drost

Namens de Huurdersbelangenorganisatie Vecht & Omstreken:  
H. de Boom

Namens de Woningcorporatie Portaal:  
R.J. Spits

Namens de Huurdersraad Portaal:  
K. Werner