

Mededelingen

Portefeuillehouder: R.G. Boom

Betreft : Monitoring prestatieafspraken de Alliantie
en Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek
Aan : Leden van de Commissie Sociaal domein
T.b.v. : Commissie van 6 mei 2025
Van : R.G. Boom
Behandelaar : Robert de Vries
E-mail/telefoonnummer : r.devries@huizen.nl/ 035-5281516
Datum : 16 april 2025
Status : Ter informatie

Hierbij ontvangt u de jaarlijkse monitoring van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken die met de Alliantie en de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek zijn overeengekomen, hebben een looptijd van 1 januari 2024 t/m 31 december 2027. Die afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en zonodig geactualiseerd. De belangrijkste thema's zijn beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De evaluatie heeft eind vorig jaar plaatsgevonden.

Gemeente Huizen Monitoring Prestatieafspraken 2024-2027

1 januari 2024 tm 31 december 2027

Legenda stoplichtrapportage

29-nov-24 tbv BO 4 dec 2024

	Uitvoering afspraak start nog	
	Voortgang afspraak loopt goed.	
	Afspraak is gehaald.	
	Afspraak heeft aandacht nodig.	
	Afspraak wordt/is niet gehaald.	

Onderwerp	Afspraak	Toelichting	Stand van zaken en planning	Kleur voortgang	Doorkijk 2025 en verder
Beschikbaarheid					
1. Groei sociale huurvoorraad	Gemeente Huizen, Huurdersbelangenvereniging (HBV) en de Alliantie streven naar goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Partijen willen dat de sociale huurvoorraad in Huizen gaat groeien en spreken af dat er sprake zal zijn van een netto groei aan het eind van de prestatieperiode. Het komen tot een netto groei vergt een inspanning van alle partijen. Om deze ambitie waar te maken is de volgende verhouding afgesproken over de verkoop van sociale huurwoningen: De verdeling betreft 1 staat tot 2, oftewel op elke verkochte woning worden 2 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd in de prestatieperiode. Inzet is om van de verkochte woningen 50% te verkopen aan huurders van een sociale huurwoning in de prestatieperiode. De Alliantie biedt na afstemming met de gemeente gericht woningen aan zittende huurders te koop aan.	De vraag naar woningen in de regio Gooi en Vechtstreek is zeer groot. De ambitie van de Alliantie is eveneens groot; de Alliantie kan en wil meer sociale huur en middenhuur woningen bouwen. Een zeer grote vraag is er van jongere starters naar een kleine betaalbare huurwoning. Daarnaast zien we een toenemende vraag van ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen (dat kan in andere woning zijn). De Alliantie vraagt aan de gemeente om mogelijkheden te bieden om deze woningen daadwerkelijk te realiseren. Jaarlijks vindt monitoring plaats. Daarin wordt ook zichtbaar aan wie woningen woningen zijn verkocht.	Opmerking; nog niet alle data beschikbaar. Verkocht 9 SH woningen; nog 3 in pijplijn. 4 van 7 verkochte woningen betreffen doorstromers, waarvan 3 uit SH en 1 uit VSH. Van die 4: 2 huurders Alliantie; 2 van andere corporaties. Nog geen verkopen aan zittende huurders. Daar is nog niet op ingezet. Meer cijfers volgen in 2025.		zie tabel pijplijn volgend tabblad
2. Voldoende capaciteit	Gemeente Huizen en de Alliantie streven naar voldoende middelen en personele capaciteit om vergunningen, draagvlak en uitvoering van bouwprojecten te realiseren. Indien voor de voortgang van projecten de wens bestaat om een extra projectleider in te zetten is de Alliantie bereid hier financieel in bij te dragen (verdeling 50-50).		Onvoldoende capaciteit projectleiders. Gemeente onderzoekt capaciteitsuitbreiding.		
3. Tijdelijke woningen	Het uitgangspunt is om permanente woningen te realiseren. Waar het echter nu niet mogelijk is om permanente woningbouw te realiseren, spant de gemeente zich in om binnen de periode 2024 tot en met 2027 locaties beschikbaar te stellen voor tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld voor jongeren of statushouders. Tijdelijke huisvesting is altijd additioneel op de bestaande plannen. Afspraak: rekenexercitie uitvoeren door de Alliantie m.b.t. tijdelijke woningen.	Ook kijken naar eventuele verschuiving naar locaties buiten Huizen, zodat de exploitatietermijn kan worden verlengd.	Nu alleen voor Oekrainers.Kijken naar uitkomsten woonconferentie.		

4. Tijdige bepaling Sociale grondprijzen	Bij aanvang van gezamenlijke projecten geeft de gemeente aan wat de te verwachten sociale grondprijs is. De gemeente taxeert de grond. De taxatiewaarde wordt geïndexeerd met landelijke indexatiecijfers.		Is gebeurd met bandbreedte bv Draaikom.		
---	---	--	--	--	--

5. Ontwikkellocaties aandeel sociale huur uitgangspunt	De Alliantie maakt met de gemeente per project afspraken over het aantal sociaal, middenhuur en vrije sectorhuur. Het uitgangspunt bij ontwikkellocaties is tenminste 1/3 in de sociale huur.		Bij koop is prijs opgehoogd naar 275.000 voor 2 jaar. (prijspeil 2024). Alliantie wil starten met sociale koop. om de woningladder aan te vullen.		
6. Ontwikkellocaties (potentiele) afstemmen	Periodiek overleg over projecten wordt voortgezet. De door de gemeente aangewezen (potentiële) ontwikkellocaties worden met de Alliantie besproken en de mogelijkheden voor ontwikkeling beoordeeld. Er geldt een voorkeurspositie voor de Alliantie (en andere corporaties) voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De gemeente levert planuitwerkingskaders per project. Het is de ambitie van partijen om alle sociale huur door een woningcorporatie te laten beheren. De gemeente organiseert een woonconferentie over bouwlocaties. Corporatie en Huurdersbelangvereniging leveren daar een bijdrage aan.	In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen om beter en meer in de huisvestingsvraag van deze groep te kunnen bijdragen. Zie ook Woonakkoord Gooi en Vechtstreek.	Locaties afkomstig uit woonconferentie bespreken.		Toelichting in B
7. Draagvlak	De stem van de woningzoekende is van belang. Er is actieve inspanning nodig van de gemeente, corporatie en HBV voor het verkrijgen van draagvlak van omwonenden voor nieuwbouw, verduurzaming of tijdelijke woningen. Partijen stellen voor ontwikkelingen gezamenlijk een participatieplan op, mede gebaseerd op het participatiebeleid van de gemeente Huizen.				
8. Nieuwbouw projectafspraken	Per project worden afspraken gemaakt over de doelgroep en woningtypes.				
9. Aangepaste parkeernorm	Per project gaan gemeente en de Alliantie met elkaar in gesprek over de parkeernorm en wordt nagegaan of de norm kan worden afgestemd op de doelgroep		Gesprekken lopen		
10. Doorstroming	Om verhuisketens zo lang mogelijk te maken en zoveel mogelijk huishoudens aan huisvesting te helpen wordt nieuwbouw sociale huur met voorrang aangeboden aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. Aan het eind van de keten zit altijd een starter. Daarnaast wordt bij verkoop van sociale huurwoningen voorrang gegeven aan zittende bewoners en doorstromers uit sociale huur. In regionaal verband wordt een verhuiskostenvergoeding door gemeenten voor 65 plussers uit sociale huurwoningen onderzocht. De Alliantie onderzoekt in regionaal verband de mogelijkheid van huurgewinning. Bij nieuwbouw kan voorrang worden gegeven aan bewoners binnen postcodegebieden in Huizen.		Loopt regionaal; bespreekpunten verhuiskostenvergoeding, huurgewinning en max huursprong van 50 euro en huurbehoud. Gezamenlijke gemeenten vragen subsidie aan voor verhuiskostenvergoeding bij provincie.		

11. Wooncoach	De Alliantie gaat door met de inzet van de wooncoach. Wanneer uit een gesprek met de wooncoach en bewoner naar voren komt dat inzet van de WMO nodig is, schakelt de bewoner de WMO in.		Gereedschapskist wordt uitgebreid. Aantal uren wooncoach wordt verdubbeld in 2025. Info aan WMO-consulenten volgt door De Alliantie.		
12. Woonfraude	Partijen maken afspraken over de gegevensuitwisseling bij de aanpak van woonfraude. Partijen zetten in op een lokaal convenant woonfraude en realiseren dit zo spoedig mogelijk, gebaseerd op een voorbeeld van een regio-gemeente.		Het convenant woon- en adresfraude loopt (HBEL). Concept gereed. Wellicht begin 2025 getekend.		
13. Beschikbaarheid 15%	Partijen komen overeen dat bovenop de wettelijke beleidsruimte om 7,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (dwz met een huurprijs onder de maximale sociale huurgrens, ook wel: 'liberalisatiegrens' € 879, prijspeil 2024) toe te wijzen aan middeninkomens (dwz met een maximaal inkomen van € 52.671,- prijspeil 2024), er extra ruimte komt om nog eens maximaal 7,5% sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens (totaal maximaal 15%).				
Betaalbaarheid					
14. Inkomensafhankelijke huurverhoging en huursomstijging	Extra huurstijgingen die, als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging worden gerealiseerd, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. Het gaat hier om de huurverhoging bij huishoudens met een hoog midden inkomen en hoog inkomen boven de toewijzingsgrens. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huursomstijging worden gebruikt voor investeringen in de maatschappelijke opgave.				
Leefbaarheid					
15. Bijdrage statushouders Huizermaatweg	Bijdrage van de gemeente aan beheer Huizermaatweg van 10.000 euro exclusief BTW per jaar.		Factuur is betaald!		
16. Veerkracht en ontwikkeling van wijken op korte en langere termijn	Verdiepende gesprekken worden gepland over de ontwikkeling van wijken op korte en langere termijn (langer dan 10 jaar) met het oog op verduurzaming en klimaatadaptatie, openbaar gebied, en ontwikkeling van de (sociale huur) woningvoorraad. De Alliantie en de gemeente zetten zich actief in om de veerkracht van de wijken in Huizen te versterken. De Alliantie voert een analyse uit van de veerkracht van wijken. Uitkomsten deelt de Alliantie met de gemeente (incl. Versa) en de HBV ter bespreking en bepaling van vervolgstappen.		In 2025 volgt bespreking met de gemeente en Versa en HBV. Planning wordt tussen partijen afgesproken. Waarschijnlijk Q1.		

17. Statushouders	De gemeente draagt zorg voor voldoende capaciteit (vanuit Vluchtelingenwerk) voor de ondersteuning bij het tekenen van de huurovereenkomst en het begeleiden van nieuwkomers voor een goede landing in de woning en wijk. De gemeente maakt afspraken met Vluchtelingenwerk over de maatschappelijke begeleiding van Vluchtelingen. Wonen maakt onderdeel uit van die afspraken.		Info voor nieuwkomers in wijken is beschikbaar gesteld door de Alliantie over gebruik van de woning (ventileren, geluid, tuinonderhoud, veiligheid gebruik apparatuur). Begeleiding door Vluchtelingenwerk is uitgebreid van 1 naar 1,5 jaar. Na 2 maanden check door Vluchtelingenwerk hoe het gaat met de nieuwkomers. Vluchtelingenwerk haakt de Alliantie aan op eventuele overlast.		
18. Scootmobielen	Het gebruik van een scootmobiel (door ouderen) kan helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Niet elk complex/gebouw is uitgerust met de mogelijkheid tot het (brand)veilig stallen van een scootmobiel. De gemeente gaat na bij verstrekking van een scootmobiel of deze veilig gestald kan worden. Indien dit niet het geval is, treden gemeente en corporatie in overleg over een passende oplossing.		WMO checkt. Soms zijn goede oplossingen gerealiseerd. Soms geen plek beschikbaar voor scootmobielen. Overleg nodig tussen WMO en de Alliantie. Alliantie wil met WMO zoeken naar eventuele ruimtelijke alternatieven in openbaar gebied. Opm; speelt ook tav driewielers.		
19. Vervuilde woningen	Bij de aanpak van vervuilde woningen zoeken gemeente en de Alliantie de samenwerking. Voor het schoonmaken van de woning verdelen gemeente en de Alliantie de kosten. Per situatie wordt bezien in hoeverre een gedeelte van de kosten op de bewoner wordt verhaald.		pm		
Wonen en zorg					

20. Analyse, visie en uitvoeringsprogramma wonen en zorg	De gemeente werkt in regionaal verband aan een woonzorganalyse en betreft hierin naast de zorgorganisaties ook de Alliantie en HBV. De huisvestingsopgave voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen) en kwetsbare doelgroepen wordt door de gemeente meegenomen in het woningbouwprogramma. De gemeente stelt (in regionaal verband) een woonzorgvisie op. De Alliantie heeft de voorkeur voor een regionale woonzorgvisie. De gemeente betreft hierbij de corporatie, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en huurdersorganisaties. In de woonzorgvisie benoemt de gemeente de opgave en de gebieden waar wonen met ondersteuning en zorg geborgd is. De gemeente neemt regie in het samen met partijen formuleren van een uitvoeringsprogramma wonen en zorg als uitvloeisel van de woonzorgvisie. Op basis van het uitvoeringsprogramma worden verdere afspraken gemaakt. In het reguliere BO wordt de voortgang besproken. In de voorbereiding worden welzijns- en zorgpartners betrokken.		2024 analyse; 2025 volgt een regionale opgave. Gemeente stelt passende volkshuisvestings/uitvoeringsprogramma's op. 'Via Brede Kijk' aangehaakt.		
Duurzaamheid					
21. Draagvlak bij verduurzaming : zie ook hierboven draagvlak	De gemeente zet zich in voor het verkrijgen van draagvlak onder de bewoners voor verduurzaming, de warmtetransitie en het gasloos maken van woningen.		Gemeente zet eerste stappen. Warmtenet wordt onderzocht en hoe en wanneer bewoners hierover te informeren cq mee te nemen.		

22. Klimaatadaptatie risico-inventarisatie en vergroening tuinen	De gemeente betreft de Alliantie bij de risico-inventarisatie klimaatadaptatie in wijken waar de Alliantie woningbezit heeft. De HBV, de Alliantie en de gemeente informeren huurders actief over het vergroenen van de tuinen. Partijen spannen zich in om de woonomgeving in Huizen te vergroenen. Integraal wordt de focus en urgentie bepaald en er wordt zoveel mogelijk aangesloten op natuurlijke momenten. Via de organisatie Straatboer wordt in 2024 gestart met vergroening van voortuinen. Afspraken zijn: -De gemeente levert ondersteuning in natura door inzet van gemeentelijke diensten. De exacte inzet volgt uit afstemming tussen Straatboer en de gemeente. -De Alliantie stelt 15000,- euro incl. BTW in 2024 ter beschikking. Daaruit worden startkosten a 5000,- euro excl. BTW gefinancierd. Het overige bedrag wordt aan tuinen besteed. Verwacht wordt dat circa 12 tuinen kunnen worden aangepakt -Evaluatie vindt in het najaar van 2024 plaats, zodat bij succes een bedrag kan worden opgenomen in de leefbaarheidsbegroting voor 2025. De gemeente zal op dat moment ook haar bijdrage weer doen, in natura en/ of financiering. .	Vergroenen is duurzaam is en draagt er aan bij dat men zich meer thuis voelt in de buurt. We helpen huurders die graag een groenere voortuin willen, maar zelf niet bij machte zijn daarmee te beginnen. Zij doen het onderhoud, wij geven het eerste zetje en delen kennis en kunde.	Risico-inventarisatie heeft niet plaatsgevonden. Start Straatboer 2024. Succes : 12 tuinen aangepakt. Evaluatie december 2024. In 2025 is hoger bedrag begroot door de Alliantie om te vergroenen. Na evaluatie van beide projecten wordt besloten hoe verder te gaan. Inzet gemeente blijft nodig. Gemeente had bij Straatboer meer inzet nodig dan verwacht: tegels en grond er uit en grond er in. Extra was afvoer van hekjes ed. Dat heeft Straatboer met gemeente besproken. Alternatief is Duurzaam doen: vergroenen met contract hovenier van de Alliantie.		
23. Warmtetransitievisie	Nieuw warmteprogramma van de gemeente is gereed in 2026.	Onderzoek door gemeente aquathermie voor warmtenet i.s.m. Waternet en Merosch (TEA/TEO). TEA: thermische energie afvalwater TEO: thermische energie uit oppervlaktewater	De resultaten van de onderzoeken naar TEA/TEO, collectieve warmte en bodemenergie zijn kansrijk en laten zien dat een collectief systeem in een aantal gebieden voordelig kan zijn en vragen daarom verdere uitwerking.		
24. Vocht en Schimmel	Bij een melding van een huurder over vocht en/of schimmel gaan bewoner en corporatie met elkaar in gesprek. Indien de klacht niet met de woning en bewonersgedrag te maken heeft, gaan gemeente en corporatie en andere betrokken partijen met elkaar in gesprek.	Bijvoorbeeld grondwater	Wat is het risicogebied? Stad en Lande en oude dorp. welke maatregelen zijn nodig? Inzet gemeente is vergroening om water te onttrekken. bv Stad en Lande. Gemeente wil met Alliantie optrekken. Waterschap wordt ook betrokken.		

25. Energiearmoede	De gemeente biedt financiële ondersteuning en informatie over besparingstips op het gebied van energiearmoede. Afspraak; uitzoeken wat bewoners kunnen verwachten van gemeente en de Alliantie.	Versa Welzijn voert dit uit via de Fixbrigade en Huizen Duurzaam informeert tijdens huisbezoeken en straatgesprekken (markt en in de wijken).	Energieloket en apart steunpunt met vrijwilligers voor vragen van bewoners. Steunpunt vorige maand geopend door Bert Rebel. Mensen dienen zichzelf te melden bij de Fixbrigade (Versa).		
26. Soortenmanagementplan (flora en fauna)	De gemeente Huizen en de Alliantie onderzoeken, in navolging van andere gemeenten, of in gezamenlijkheid een soortenmanagementplan (flora en fauna) voor Huizen kan worden ontwikkeld, inclusief de wijze waarop de ontwikkel- en monitoringskosten worden verdeeld.	Voor het uitvoeren van renovaties en het isoleren van woningen hebben zowel de Alliantie als de gemeente Huizen belang bij de ontwikkeling van een zo breed mogelijk soortenmanagementplan voor Huizen, op basis waarvan de provincie een gebiedsgerichte ontheffing voor de Wet natuurbescherming kan verlenen.	Dit onderzoek is inmiddels opgestart met twee ecologische bureaus en een groenbureau. De onderzoeken lopen goed. Eerste resultaten zijn bekend. Graag afspraak met Alliantie over aanvullende mogelijkheden voor telemetrie. Toevoeging van telemetrie heeft een prijskaartje maar kan in een later stadium veel geld schelen en ook de toepasbaarheid van het SMP sterk verbeteren. Jacqueline Groen van gemeente maakt een afspraak ; met wie kan zij contact opnemen . Over de aangetroffen massaverblijfplaatsen volgt nog		

27. Duurzaamheids eisen	In lijn met de nationale prestatieafspraken verbetert de Alliantie alle woningen die een energielabel e, f of g hebben naar een label d of beter uiterlijk eind 2028. Behoudens monumenten, sloop en instemming/toestemming huurders/VvE.	De Alliantie wenst geen extra eisen ten aanzien van duurzaamheid bij nieuwbouw. De nieuwbouw van vandaag de dag voldoet al aan hoge duurzaamheidseisen. Door nog hogere eisen te stellen dan het huidige bouwbesluit eist, worden nieuwbouwplannen financieel onhaalbaar. De gemeente Huizen heeft in 2022 het convenant toekomstbestendige woningbouw ondertekend. Hierbij heeft het college van B&W besloten voor de ambitie brons te gaan. Ambitie brons is een plus bovenop de wettelijke eisen. Het convenant onderkent overigens de financiële beperkingen bij het voldoen aan sommige energie-indicatoren bij woningbouw in het sociale segment. Dit neemt niet weg dat de gemeente Huizen streeft naar het behalen van de in het convenant genoemde duurzaamheidsdoelstellingen voor woningbouw.			
Overige afspraken					
28. Ambtelijk overleg	Minimaal 3 x per jaar ambtelijk overleg met o.a. voortgang monitoring prestatieafspraken.				
29. Bestuurlijk overleg	Minimaal 2x per jaar bestuurlijk overleg bespreken voortgang (monitoring) prestatieafspraken				
30. Bod-activiteitenoverzicht	Vanwege deze meerjarige prestatieafspraken wordt in aanvulling op het monitoroverzicht van de prestatieafspraken een doorkijk naar volgende jaren opgenomen ipv een uitgebreid bod-activiteitenoverzicht.	In een bod /activiteitenoverzicht staan voorgenomen activiteiten van een woningcorporatie. In de woningwet is opgenomen dat elk jaar een overzicht voor de komende jaren wordt opgesteld tenzij partijen als gemeente, huurdersbelangenvereniging en corporatie tot een andere vorm of inhoud komen.			

31. Disclaimer	Wanneer zich externe omstandigheden voordoen, zoals ontwikkelingen op rijksniveau, nieuwe wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen of lokale omstandigheden die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken of onmogelijk maken, treden partijen in overleg over het gevolg hiervan voor de voorliggende afspraken. Dit kan leiden tot een afwijking van hetgeen in deze prestatieafspraken is opgenomen.				
32. WSW-borging (Waarborg Fonds Sociale woningbouw)	Deze afspraken zijn niet geldig als de Alliantie geen WSW-borging krijgt voor de financiering van de voorgenomen nieuwbouw en/of verduurzaming van sociale huurwoningen of middensegment (niet-daeb) huurwoningen.	Via WSW-borging kunnen corporaties goedkopere leningen afsluiten bij financiële instellingen.			
33. Looptijd prestatieafspraken en disclaimer	Deze prestatieafspraken hebben een looptijd met terugwerkende kracht van 1 januari 2024 t/m 31 december 2027. De looptijd kan evenwel korter worden als over deze onderwerpen regionale prestatieafspraken worden gemaakt. Zolang er geen nieuwe prestatieafspraken zijn na 2027 blijven deze prestatieafspraken van kracht.				