

# Prestatieafspraken 2023 – 2028

## Utrechtse Heuvelrug



29 november 2022

## Prestatieafspraken 2023 – 2028 Utrechtse Heuvelrug

### Inhoud

1. Algemeen .....	3
1.1. Inleiding .....	3
1.2. Woonvisie .....	3
1.3. Rijksprioriteiten .....	3
1.4. Nieuwe vorm .....	3
1.5. Gezamenlijke visie en ambitie .....	4
1.6. We doen het samen .....	4
1.7. Realisatie van gemaakte afspraken .....	4
2. Prestatieafspraken 2023-2028 .....	5
2.1. Bijdragen aan de bouwopgave .....	5
2.2. Zorgen voor betaalbaarheid .....	6
2.3. Investeren in een duurzame sociale huurwoning-voorraad .....	7
2.4. Realiseren van wonen met zorg .....	9
2.5. Huisvesten van spoedzoekers .....	9
2.6. Investeren in leefbaarheid .....	10
3. Verhuurdersheffing .....	12
4. Financiële paragraaf corporaties .....	13
4.1. Financiële parameters .....	13
4.2. Streefwaarden ratio's corporaties .....	13
5. Ondertekening .....	15

## 1. Algemeen

### 1.1. Inleiding

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug, woningcorporaties Wbv Maarn, Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen (samen de Federatie) zijn samen met de huurdersorganisaties Huurdersraad Maarn Maarsbergen (huurdersorganisatie van Wbv. Maarn), Huurdersplatform Amerongen en Omstreken (huurdersorganisatie van Rhenam Wonen) en HBV-HW (huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen) tot meerjarige Prestatieafspraken gekomen. Het betreft afspraken voor de periode 2023-2028. Onze vorige meerjarenafspraken liepen tot en met 2023. Deze prestatieafspraken vervangen de oude afspraken. Bij de evaluatie van de Woningwet is vastgesteld dat huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties afspraken mogen maken voor meerdere jaren, zonder dat daar jaarlijks een addendum voor hoeft te worden opgesteld. Dit laten we bij voorkeur ook achterwege. In plaats van veel tijd en energie steken in het formele, bureaucratische proces, willen we tijd besteden aan de realisatie, delen van resultaten en met elkaar in gesprek zijn.

### 1.2. Woonvisie

De Woonvisie van de gemeente is verlengd tot en met 2022. De gemeente betreft de huurdersorganisaties en corporaties bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie. Natuurlijk zijn hier ook andere stakeholders van de gemeente bij betrokken. Mocht de nieuwe Woonvisie aanleiding geven tot aanpassingen op deze prestatieafspraken, dan bespreken we dat en volgt mogelijk toch een addendum.

### 1.3. Rijksprioriteiten

We hebben met elkaar vastgesteld op welke onderwerpen we afspraken willen maken. Dit zijn de rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting in de periode van 2021 tot 2025, zoals de overheid ze eind 2020 heeft voorgeschreven:

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
- Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
- Investeren in leefbaarheid - *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

Deze prioriteiten stimuleren dat in de lokale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aandacht wordt besteed aan met de corporatiesector vastgestelde thema's, aansluitend op de woonvisie van de gemeente. De rijksprioriteiten hebben we in de prestatieafspraken aangehouden voor de thematische indeling van de afspraken. Bij elke prioriteit is kort aangegeven wat de overheid onder dit thema verstaat.

### 1.4. Nieuwe vorm

Onze 'oude' prestatieafspraken 2019-2024 zijn vastgelegd in een zeer uitgebreid en gedetailleerd document. Hierin staan afspraken van groot en klein belang, wensen en verlangens en afspraken zoals we dat al jaren doen, door elkaar. Een omvangrijk document is het resultaat. We hebben met elkaar afgesproken opnieuw naar de meerjarenafspraken te kijken, voor de periode 2023-2028.

In de prestatieafspraken 2023-2028 leggen we bestaande afspraken of afspraken die al verankerd zijn in andere beleidsdocumenten niet opnieuw vast. We geven aan dat we een bepaalde koers willen varen met elkaar. Eventueel een einddoel met elkaar formuleren of een richting. De prestatieafspraken zijn een middel om daar te komen. Er kan ook voor een andere weg gekozen worden. Belangrijkste is dat we met elkaar in

gesprek zijn en blijven. We pretenderen niet compleet te zijn met de voorliggende afspraken.

### **1.5. Gezamenlijke visie en ambitie**

We hebben op elk thema een gezamenlijke visie en ambitie geformuleerd. Hiermee hebben we de stip op de horizon bepaald en met elkaar gedeeld in hoeverre we dezelfde kijk en doelen hebben voor de volkshuisvesting op de Utrechtse Heuvelrug. Dit gezamenlijke uitgangspunt moet bijdragen aan een positieve samenwerking en leiden tot realisatie van gestelde ambities.

### **1.6. We doen het samen**

We werken met elkaar samen om de bewoners van de Utrechtse Heuvelrug op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, begrip, openheid en aanspreekbaarheid.

- We zoeken elkaar actief op bij de uitvoering van deze afspraken, houden elkaar vast en ondersteunen elkaar.
- We zoeken steeds naar verbinding (horizontaal en verticaal) tussen verschillende organisatieniveaus; in de wijk, ondersteunend/beleidsmatig en bestuurlijk.
- We volgen minimaal twee keer per jaar de voortgang op onze doelen en bekijken steeds wat de noodzakelijke volgende stap is.
- We bespreken zo snel mogelijk knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking als deze optreden. We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.
- We organiseren jaarlijks voor een of meerdere thema's in deze afspraken een ontmoeting waarin we ervaringen en verhalen delen met elkaar en inspirerende sprekers uitnodigen op het te behandelen thema.

### **1.7. Realisatie van gemaakte afspraken**

Om te voorkomen dat de Prestatieafspraken een papieren tijger worden, besteden we elk jaar aandacht aan het monitoren van de realisatie van de gemaakte afspraken. Dit doen we in gesprekken met elkaar. Het vieren van successen en delen van informatie moet bijdragen aan een prettige samenwerking en wederzijds vertrouwen.

## 2. Prestatieafspraken 2023-2028

### 2.1. Bijdragen aan de bouwopgave

*door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*

#### **Toelichting op rijksprioriteit:**

*Het woningtekort en de woningbouwopgave in Nederland is groot, in het betaalbare huursegment. Dit betekent dat een versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen nodig is. Corporaties zijn vanuit hun kerntaak in de positie om bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw in de sociale huursector, door meer sociale huurwoningen te bouwen. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen prestatieafspraken maken over manieren om de bouw te bewaken en aan te jagen, daarbij aandacht hebbende voor de behoeften van de doelgroep.*

#### **Gezamenlijke ambitie:**

De behoefte aan meer sociale huurwoningen op de Utrechtse Heuvelrug is groter dan de mogelijkheden. Toch willen we een zo maximaal mogelijke bijdrage leveren aan de vraag.

Iedereen moet in onze gemeente kunnen wonen: jongeren, ouderen, gezinnen. We zetten in op een woningaanbod om jongeren te behouden in de gemeente. Er is tegelijk ook aandacht voor levensloopbestendige woningen om een betere doorstroming en langer zelfstandig thuis wonen te bewerkstelligen. Bouwen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug draagt bij aan de vitaliteit van de dorpskernen.

Bouwplannen van woningcorporaties worden met een positieve houding vanuit de gemeente gesteund. Het is bij ieder plan van belang dat woningzoekenden een stem krijgen bij de planvorming naast de belangen van de omwonenden. Op deze manier ontstaat een meer diverse afweging over de maatschappelijke belangen bij de realisatie van woningbouw.

In de nota Grondbeleid en Woonvisie alsmede de Omgevingsvisie krijgt nieuwbouw van sociale huurwoningen hoge prioriteit. Voor een voortvarende realisatie van nieuwbouw draagt de gemeente zorg voor snelheid in de planologische procedures zodat vergunningen snel kunnen worden afgegeven.

#### **Dit is hoe we het (willen) doen:**

- Om meer te kunnen bouwen wordt in eerste instantie gekeken naar inbreidingslocaties. Daarnaast ook naar uitbreidingslocaties, gronden in eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en transformatie van kantoorpanden in woningen houden we onder de aandacht om de versnelling daadwerkelijk op gang te brengen.
- Bij vrijval van (school)locaties en ontwikkeling wordt gekeken naar mogelijkheden van woningbouw van sociale (en middendure) huur in samenwerking met woningcorporaties.
- De procedure van de bouwenvelopen wordt helder in kaart gebracht en transparant met elkaar gedeeld en besproken. Hierbij is aandacht voor reeds bestaande afspraken die gehandhaafd moeten worden, en de ruimte die er is binnen bestaande en nieuwe afspraken voor bestaande bouw en nieuwbouw.
- De Federatie, gemeente Utrechtse Heuvelrug en projectontwikkelaars blijven structureel met elkaar in gesprek om de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente te vergroten en de nieuwbouw te versnellen.
- Bij nieuwe projecten wordt (minimaal) het percentage sociale huur van 25%, zoals in de nu vigerende Woonvisie is afgesproken, gehandhaafd.
- In de toewijzing zijn de Woningwet, de Huisvestingsverordening en de Beleidsregels leidend.

- De gemeente Utrechtse Heuvelrug spant zich in voor een provinciaal SMP-onderzoek; Een soortenmanagementplan (SMP) is de nieuwe vorm van ontheffing op de Wet natuurbescherming (Wnb). De provincie beoordeelt op dit moment bij elk individueel plan of ontheffing kan worden verleend.
- Om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te bevorderen, wordt naast de prestatieafspraken, ook ingezet op parallel lopende trajecten, zoals de gesprekken tussen de huurdersorganisaties en de politieke partijen, de overleggen tussen bestuurders en wethouder en de interactie met de gemeenteraad. Een van de trajecten is de beoordeling van geïnventariseerde potentiële inbreidingslocaties. We informeren elkaar jaarlijks over de parallel lopende trajecten en geven elkaar inzage in de voortgang daarvan.
- Tot 2026 bouwt de Federatie in ieder geval 128 woningen (70 door Heuvelrug Wonen, 42 door Rhenam Wonen en 16 door Wbv Maarn)
- Minimale garantie 'voorraad sociale huurwoningen Federatie' verdeeld over de huurprijsklassen is 4.250 (HW 3.366; WM 300; RW 600) (voorraad per 31-12-2021):

Federatie	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens			Van 1e tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	Van 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Vrije sector
	Tot kwaliteitskortingsgrens	Van kwaliteitskortingsgrens tot tussengrens	Van tussengrens tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens			
	t/m €442,46 (prijspeil 2022)	Van €442,47 t/m €537,86	Van €537,87 t/m €633,25	Van €633,26 t/m €678,66	Van €678,67 t/m €763,47	Vanaf €763,48
HW	172	256	1.251	714	956	97
WM	1	34	115	29	128	0
RW*	21	29	277	105	169	20
<b>Totaal</b>	<b>194</b>	<b>319</b>	<b>1.643</b>	<b>848</b>	<b>1.253</b>	<b>117</b>

De corporaties hanteren deze aantallen per prijsklasse bij mutatie, ook wel harmonisatie- of streefhuurbeleid genoemd.

\*Rhenam Wonen heeft de mogelijkheid om in de periode tot en met 2028 nog 50 extra sociale woningen te bouwen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug (met de focus op Amerongen), mits de daarvoor benodigde locaties beschikbaar zijn en er een sluitende businesscase voor deze woningen is.

## **2.2. Zorgen voor betaalbaarheid** *door inzet van lokaal maatwerk*

### **Toelichting op rijksprioriteit:**

*Algemene huurgrenzen, zoals de maximale huur voor sociale huurwoningen in het DAEB-segment en het passend toewijzen, dragen bij aan betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen. Corporaties kunnen daarnaast individueel maatwerk leveren dat is gericht op het (tijdelijk) verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder.*

*Woningcorporaties hebben enige vrije toewijzingsruimte. Dit betekent dat zij een deel van hun woningen mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren. Zo kan individueel maatwerk geboden worden aan bijvoorbeeld starters, ouderen of (grote) gezinnen.*

### **Gezamenlijke ambitie:**

Samen zorgen we voor betaalbaar wonen op de Utrechtse Heuvelrug. *Betaalbaar* gaat over de totale woonlasten van de huurders; de huur, energielasten en overige vaste woonlasten. De Federatie conformeert zich minimaal aan het Sociaal Huurakkoord. Elk

van de corporaties hanteert daarbinnen haar eigen huurbeleid en heeft aandacht voor maatwerk.

In de samenwerking van en met partijen willen we bijdragen aan het terugdringen van het aantal huishoudens in de gemeente UH met een problematische schuldenlast, daar waar het binnen onze invloed ligt.

#### **Dit is hoe we het (willen) doen:**

- Voor woningcorporaties gelden de wettelijke regels voor het passend toewijzen. Dit betekent dat de nadruk ligt op het huisvesten van de primaire doelgroep, ofwel de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Binnen de Utrechtse woningmarktregio U16 hebben we de afspraak om jaarlijks minimaal 70% van de beschikbare sociale huurwoningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Minimaal 95% van de toewijzingen aan deze primaire doelgroep moeten passend zijn. Dit is een wettelijke bepaling. Passend wil zeggen dat bij toewijzing aan een huurder uit de primaire doelgroep de huur van de woning onder de bijbehorende aftoppingsgrens ligt (€ 633,26 en € 678,66, prijspeil 2022).
- De corporaties hanteren een eigen huurbeleid/ huurbeleidskader, waarbij minimaal aan het Sociaal Huurakkoord wordt geconformeerd, welke in overeenstemming met de eigen huurdersorganisatie is opgesteld.
- De corporaties hanteren een eigen duurzaamheidsbeleid. Hierbij wordt ingezet op het verlagen van de energielasten. In het Sociaal Huurakkoord zijn Aedes en Woonbond vergoedingentabellen met elkaar overeengekomen voor een eerlijke huurverhoging in relatie tot verduurzamingsinvesteringen. De compensatie die de huurder betaalt, is lager dan de voorgeschreven vergoeding in bovengenoemde tabel. Het duurzaamheidsbeleid is in overeenstemming met de eigen huurdersorganisatie opgesteld.
- De gemeente Utrechtse Heuvelrug, corporaties en andere samenwerkingspartners hebben een convenant Vroegsignalering afgesloten. Op basis van deze samenwerkingsafspraken worden problematische schulden tijdig gesignaleerd en hulp aangeboden. Deze manier van werken wordt voortgezet.
- Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen toewijzen aan huishoudens met een midden- en/of hoog inkomen. De corporaties kunnen, als dit volkshuisvestelijk gewenst is, de gemeente verzoeken deze toewijzingsruimte te vergroten naar maximaal 15 procent. Hierbij hanteren de corporaties lokaal maatwerk.
- Ouderen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug kunnen gebruik maken van lokaal maatwerk waardoor ze voorrang krijgen op mensen van buiten de gemeente. Jongeren tot 23 jaar kunnen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug gebruik maken van lokaal maatwerk waardoor ze voorrang krijgen op mensen van buiten de gemeente (pilot). Bewoners kunnen binnen bepaalde complexen gebruik maken van specifiek maatwerk waardoor ze voorrang krijgen op mensen buiten het complex; dit noemen we 'doorschuiven binnen het complex'. Hierdoor kunnen bewoners naar een meer passende (zorg-/nultreden-) woning doorstromen, zonder de vertrouwde woonomgeving te verlaten.
- Het aantal woningen dat de corporaties aan bijzondere doelgroepen verhuren neemt toe. Denk hierbij aan de statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, beschermd wonen, urgenten en brandweermensen. Dit aandeel is maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen per jaar. Dit betekent dat minimaal 75% van de vrijkomende woningen wordt geadverteerd via een woonruimteverdeelsysteem.

### **2.3. Investeren in een duurzame sociale huurwoning-voorraad** *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.*

#### **Toelichting op rijksprioriteit:**

Corporaties hebben een opgave in het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en hebben daarbij aandacht voor kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en

wooncomfort. Door het aanbrengen van isolatie en een goede schil wordt de woning toekomstbestendiger, comfortabeler en energiezuiniger. Een gezond en prettig binnenklimaat voorkomt o.a. schimmel- en vochtproblematiek. Tegenover deze investeringen staat een lagere energierekening. Dat draagt bij aan betaalbaar wonen. Er gaat aandacht uit naar gezondheidsbedreigende aspecten als brandveiligheid, asbest en het verwijderen van loden leidingen. Dit alles bovenop het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is aan de verhuurders gevraagd bij te dragen aan het aardgasvrij of aardgasvrij-ready maken van woningen.

### **Gezamenlijke ambitie:**

Uiterlijk in 2025 zijn de woningen in de acht startwijken uit de Transitievisie Warmte van de gemeente Utrechtse Heuvelrug geïsoleerd tot op een aardgasvrij-ready niveau. Het streven is om in de periode 2025-2030 daadwerkelijk de stap te zetten naar aardgasvrij. De komende jaren werkt de gemeente verder uit op welke manier dat moet plaatsvinden.

#### Bestaande voorraad:

De corporaties voeren hun eigen, vastgestelde duurzaamheidsbeleid uit, te weten:

Doel van het beleid is dat Heuvelrug Wonen uiterlijk in 2028 alle woningen met label C of slechter heeft verbeterd naar label A of beter.

Doel van het beleid is dat Rhenam Wonen uiterlijk in 2030 gemiddeld label A scoort voor de woningen waar dat technisch mogelijk is.

Doel van het beleid is dat Wbv Maarn is gemiddeld label B in 2023 (m.u.v. Tuindorp). In 2022/2023 wordt een plan opgesteld voor de verdere verduurzaming van het bezit van Wbv Maarn, met uitzondering van Tuindorp. In dezelfde periode wordt samen met de huurders ook een plan voor Tuindorp opgesteld.

Hierbij wordt allereerst ingezet op isolerende maatregelen. Bij het realiseren van deze ambitie zijn de corporaties, binnen de huidige regelgeving, afhankelijk van de instemming van de huurders om een wijziging aan het gehuurde aan te brengen.

#### Nieuwbouw:

Bij nieuwbouwprojecten van ontwikkelaars, waarbij de corporatie de sociale huurwoningen afneemt, legt de gemeente voor het gehele project duurzaamheidsambities op aan de ontwikkelaar. Deze gelden dus ook voor de sociale huurwoningen.

Bij eigen nieuwbouwprojecten is het uitgangspunten Brons uit het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen Utrecht (thans nog concept), waarbij het pas-toe- of leg-uit-principe uit het convenant wordt toegepast.

### **Dit is hoe we het (willen) doen:**

- De beleidsplannen van de corporaties en de transitievisie warmte van de gemeente sluiten goed op elkaar aan.
- De huurdersorganisaties en corporaties zijn nauw betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van de Energietransitie en Transitievisie Warmte van de gemeente.
- De Gemeente wijst bewoners via de gemeentelijke communicatiekanalen op de verschillende manieren waarop de gemeente hulp biedt aan inwoners bij het omlaag brengen van hun energierekening, zoals met energieadviseurs, de gratis energiescan en de energiebespaarbox.
- Gemeente en corporaties wijzen, in samenwerking met de huurdersorganisaties, de inwoners/bewoners op duurzaam gedrag en het voorkomen van schimmel in hun woning.
- De Federatie plaatst in elke eigen woning brandmelders en onderhoudt deze ook.
- Partijen zijn en blijven met elkaar in gesprek over nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.



## **2.4. Realiseren van wonen met zorg** *door passende woonvormen en samenwerking*

### **Toelichting op rijksprioriteit:**

Een deel van de mensen die in de corporatiesector woont of daar wil wonen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang.

Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en in samenwerking met partijen op lokaal niveau.

### **Gezamenlijke ambitie:**

Wij willen dat onze inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag zoveel mogelijk in staat zijn eigen regie te voeren over hun leven. Dat ze wonen in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deel kunnen nemen aan de lokale samenleving. In de huidige woonvisie is dit als volgt verwoord: onze inwoners wonen in een veilige en prettige omgeving. In een duurzame woning die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag.

De Federatie en de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn structureel met elkaar in gesprek over aangelegenheden m.b.t. welzijn en het sociaal domein. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan:

- Ondersteuning en begeleiding van (kwetsbare) huurders
- Nultredenwoningen / levensloopbestendig(er)e wijken

### **Dit is hoe we het (willen) doen:**

- Om de ambities op het terrein van wonen en zorg te realiseren, wordt het Platform Wonen en Zorg nieuw leven ingeblazen. Daarnaast werken de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Heuvelrug Wonen, Wbv Maarn en de Dorpsteams aan een verdere intensivering van de samenwerking. Wonen en zorg is iets dat je samen, in het netwerk, oppakt. Rhenam Wonen doet hetzelfde, maar richt zich hiermee meer op Amerongen.
- Waar nodig passen we maatwerk toe, zoals de voorrang bij doorschuiven binnen een complex en het project 'Van groot naar beter'.
- De gemeente heeft een jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Corporaties leveren hier een bijdrage aan conform de verdeelsleutel (naar rato van het bezit).
- In de 'ambitieverklaring en werkafspraken Uitstroom MO en BW Regio Zuid Oost Utrecht' werken partijen samen aan de huisvesting van mensen die uitstromen uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

## **2.5. Huisvesten van spoedzoekers** *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.*

### **Toelichting op rijksprioriteit:**

Mensen die met haast een woning nodig hebben, worden ook wel spoedzoeker genoemd. Dit zijn niet per definitie mensen met de status 'urgenten'. Spoedzoekers zijn te helpen met een tijdelijke oplossing, zoals een tijdelijk wooncontract en/of flexibele huisvesting. Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten van 2 jaar of korter aanbieden aan reguliere huurders. Dit mogen zij wel doen aan een aangewezen groep huurders/spoedzoekers.

### **Gezamenlijke ambitie:**

We dragen bij aan het behalen van de afspraken voor uitstroom en de bredere ambulantiseringsopgave in de regio en doen wat nodig is om zoveel mogelijk mensen (op eigen wijze) zelfstandig te laten wonen. Hierbij leren we van elkaar.

Daarnaast is het formuleren van een ambitie voor huisvesten van spoedzoekers en realiseren van flexwoningen nog te pril, omdat de definities en kaders nog onvoldoende bekend zijn. Hierover vindt verdere afstemming plaats in de periode van deze meerjaren prestatieafspraken.

### **Dit is hoe we het (willen) doen:**

- Tijdelijke huurcontracten mogen alleen worden aangeboden aan een aangewezen groep huurders/spoedzoekers. De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verkennen met elkaar wie en wat we verstaan onder spoedzoekers en flexwoningen, hoe deze huisvesting van spoedzoekers mogelijk is en hoe het inzetten van flexwonen vorm kan worden gegeven. Indien gewenst maken we hier (werk)afspraken over.
- De gemeente en corporaties nemen deel aan het project 'Living Lab/Eerst een Thuis'. In dit project werken meer gemeenten uit de U16, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere samenwerkingspartners samen aan een duurzaam thuis voor dak- en thuisloze personen in regio Utrecht. Met begeleiding en ondersteuning op maat helpen we deze mensen op weg naar herstel en een zelfstandig bestaan. Bovendien verlichten we de druk op de daklozenopvang en maatschappelijke (vervolg)voorzieningen en experimenteren en innoveren we op het gebied van preventie.
- Daar waar een onvoorziene, extra druk op de woningmarkt ontstaat, bijvoorbeeld door de vluchtelingenstroom uit Oekraïne of bewoners van tijdelijke huisvesting permanent te moeten huisvesten, gaan gemeente en corporaties met elkaar in gesprek om tot de beste oplossing te komen, zonder dat de regulier woningzoekenden hierdoor nog meer in het gedrang komen.

### **2.6. Investeren in leefbaarheid**

*door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.*

#### **Toelichting op rijksprioriteit:**

In sommige wijken, vaak met corporatiebezet, dreigt de leefbaarheid achteruit te gaan. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in leefbaarheid door wijken te mengen, ontmoeting tussen bewoners mogelijk te maken en door te investeren in sociaal beheer. Ook in wijken waar het goed gaat met de leefbaarheid, helpt dit om de leefbaarheid op peil te houden.

Voor het opbouwen en onderhouden van duurzame relaties vormt ontmoeting de basis. Ontmoeting draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenhang in de buurt. In een meer proactieve benadering kunnen corporaties de bewoners meer betrekken bij grote veranderingen en de ruimte geven om zelf met hun leefomgeving aan de slag te gaan.

Voor de leefbaarheid in wijken is het van belang dat corporaties hun sociaal beheer intensiveren. Doordat sommige medewerkers van corporaties achter de voordeur van huurders komen, weten woningcorporaties wat er speelt en leeft in de wijk en kunnen klachten of overlastsituaties worden voorkomen. In sommige situaties is samenwerking tussen lokale partijen van belang in het oplossen of verbeteren van de situatie. Gemeenten hebben een regierol op het gebied van leefbaarheid in de wijk.

#### **Gezamenlijke ambitie:**

We werken wijk- en buurtgericht om te zorgen dat huurders zich thuis voelen in de buurt en trots zijn op hun buurt. Dit doen we samen. We bouwen verder aan netwerkverbindingen, participanten in het sociaal domein waarmee we door samen denken en samen doen zorgen voor 'ontmoeting', integratie en langer zelfstandig kunnen wonen.

**Dit is hoe we het (willen) doen:**

Met het huurbeleid van de corporaties en de verdeling van percentages woningtypen in de woonvisie van de gemeente houden de gemeente en de corporaties rekening met een gemixte bewonerssamenstelling om zo de leefbaarheid in wijken op peil te houden. Op de Utrechtse Heuvelrug is de leefbaarheid over het algemeen prima. Bij slechts enkele complexen komt de leefbaarheid in het gedrang. Wanneer hier sprake van is, wordt gezamenlijk en passend ingegrepen. Als uit onderzoeken blijkt dat er actie moet worden ondernomen om de leefbaarheid te verbeteren of op peil te houden, pakt de gemeente Utrechtse Heuvelrug hierin haar regierol en neemt verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid in de wijken. De corporaties en gemeente zijn zichtbaar in de wijken en stimuleren ontmoeting en verbinding, ieder vanuit zijn eigen rol. De samenwerkingspartners zoeken elkaar meer op, zoals bij wonen-zorg beschreven.

### **3. Verhuurdersheffing**

Corporaties maken inzichtelijk welke investeringsruimte ontstaat door het afbouwen van de Verhuurdersheffing en bespreken in het Driehoeksoverleg hoe dit in te willen zetten op de thema's betaalbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. Voor Heuvelrug Wonen geldt als extra thema de Vestiawoningen in Leersum.

#### 4. Financiële paragraaf corporaties

De investeringen die onderdeel uitmaken van deze prestatieafspraken hebben gevolgen voor de financiële positie van de corporaties. Aan de hand van financiële parameters kan de ruimte worden bepaald om investeringen in nieuwbouw en woningverbetering uit te voeren of huurmatiging door te voeren. In deze paragraaf worden de financiële parameters omschreven en kort uitgelegd.

##### 4.1. Financiële parameters

De financiële parameters worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook toegepast bij de afweging of voor een nieuwe lening van een woningbouwcorporatie een garantstelling (waarborg) kan worden verstrekt. Deze parameters geven een indicatie van de vermogenspositie en de kasstromen van de corporaties.

###### *Solvabiliteit*

Deze parameter meet de omvang van het weerstandsvermogen van de woningcorporatie in relatie tot het totale vermogen.

###### *Loan to value (LTV)*

Deze parameter geeft de verhouding aan tussen de hoogte van de nog niet afgeloste leningen en de actuele waarde (bedrijfswaarde) van het vastgoed.

###### *Interest Coverage Ratio (ICR)*

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, geeft aan in hoeverre een corporatie in staat is de rentelasten op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (huurinkomsten verminderd met exploitatiekosten).

###### *Dekkingsratio*

Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de nominale schuld en de marktwaarde in verhuurde staat.

#### 4.2. Streefwaarden ratio's corporaties

Rhenam Wonen 2022-2026							
DAEB	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	3,04	2,80	3,03	2,49	2,56	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	49,1%	42,8%	38,5%	31,4%	25,1%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	43,6%	51,4%	57,0%	67,3%	75,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	24,1%	27,5%	29,5%	33,3%	35,8%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	15,22	17,51	14,06	13,30	13,83	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	81,3%	81,6%	81,9%	81,4%	84,5%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	7,3%	7,0%	6,9%	7,1%	6,9%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	5,6%	5,3%	5,2%	5,4%	5,2%	V
Geconsolideerd	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	3,20	2,97	3,14	2,59	2,64	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	48,8%	42,5%	38,3%	31,2%	25,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	41,9%	49,3%	54,8%	64,8%	72,3%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	23,6%	26,9%	28,8%	32,7%	35,1%	V
Onderpandratio	maximaal 70%	21,2%	24,7%	26,9%	31,0%	33,6%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	
Aantal gewogen VHE's		2.969	3.062	3.104	3.117	3.132	
Schuld per VHE*	€ 50.000	€ 27.213	€ 33.154	€ 37.521	€ 45.844	€ 52.636	

\* weging conform WSW methodiek; norm betreft een signaleringsnorm

**Kengetallen Financiële kengetallen Heuvelrug Wonen 2022 - 2026**

DAEB	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,02	2,25	2,41	2,23	2,57	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	35,9%	38,0%	39,2%	39,9%	40,5%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	65,5%	63,4%	62,3%	61,7%	61,4%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	22,2%	22,8%	22,8%	22,4%	21,7%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	2,24	6,39	7,06	6,98	7,10	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	19,5%	17,8%	16,2%	14,5%	12,9%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	76,6%	78,2%	79,9%	81,4%	82,9%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	16,3%	14,7%	13,1%	11,6%	10,1%	V
Geconsolideerd	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,03	2,40	2,56	2,38	2,70	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	34,6%	36,5%	37,4%	38,0%	38,4%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	65,2%	63,1%	62,0%	61,4%	61,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	21,9%	22,4%	22,4%	21,9%	21,1%	V
Onderpandratio	maximaal 70%	21,9%	22,4%	22,4%	21,9%	21,1%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	
Aantal gewogen VHE's		3.781	3.813	3.826	3.824	3.822	
Schuld per VHE*	€ 50.000	€ 28.400	€ 30.100	€ 30.900	€ 31.400	€ 31.800	

**Kengetallen Financiële kengetallen Wbv Maarn 2022 - 2026**

DAEB	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,30	1,80	2,37	1,81	3,20	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	38,2%	43,0%	45,0%	44,2%	42,1%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	60,6%	57,9%	53,8%	54,6%	56,8%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	21,4%	23,1%	23,2%	21,9%	20,2%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 40%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 75%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	V
Geconsolideerd	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	2,30	1,80	2,37	1,81	3,20	V
Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	minimaal 15%	38,2%	43,0%	45,0%	44,2%	42,1%	V
LTV o.b.v. Beleidswaarde	maximaal 85%	60,6%	57,9%	53,8%	54,6%	56,8%	V
Dekkingsratio Marktwaarde (Aw/WSW)	maximaal 70%	21,4%	23,1%	23,2%	21,9%	20,2%	V
Onderpandratio	maximaal 70%	20,3%	22,0%	22,3%	21,1%	19,5%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	
Aantal gewogen VHE's		307	307	318	318	318	
Schuld per VHE*	€ 50.000	€ 30.800	€ 34.600	€ 36.100	€ 35.500	€ 33.800	

## 5. Ondertekening

Prestatieafspraken 2023 - 2028, aldus overeengekomen op 29 november door:

 <b>heuvelrugwonen</b>  directeur bestuurder Jos Sleyfer vld Dorthe Boerwinkel	 <b>Huurderscollectief</b> Doorn Orlbergem Linsuur  voorzitter Jaap Groeneveld
 <b>Rhenam Wonen</b> met de menselijke maat  directeur bestuurder Wieke van Veldhuizen	 <b>Huurdersplatform</b> Amerongen en Omstreken  voorzitter Martijn Cappenberg
 <b>Maarn</b> Woningbouwvereniging  directeur bestuurder Kees de Wolf	 <b>HUURDERSRAAD</b> Maarn - Maarsbergen  voorzitter Guy Stanworth
 <b>GEMEENTE</b> <b>UTRECHTSE HEUVELRUG</b>  wethouder wonen Rob Jorg	

## Overzicht nieuwbouwprojecten Utrechtse Heuvelrug met (wenselijke) sociale woningbouw<sup>1</sup>

- Grex-locaties
  - Doorn Van Bennekomweg 10-16 (voormalige gemeentewerf)
    - Max. 28 woningen - minimaal 21 sociaal en aangevuld met middelduur
  - Driebergen-Rijsenburg Sportlaan 67 (voormalige gemeentewerf)
    - Max. 44 woningen - 16% sociaal, 57% middelduur en 27% duur
  - Leersum De Oude Kolk
    - Max. 20 woningen – 6 sociaal, 12 middelduur en 2 duur
  - Leersum Pomplaan 3 (voormalige gemeentewerf)<sup>2</sup>
    - Max. 20 woningen – 100% sociaal
- Flexwoningen (in vervolg op een motie van de raad)
  - Zoektocht naar 2 à 3 locaties om per locatie 20-30 flexwoningen te plaatsen voor een menging van statushouders, starters en spoedzoekers
- Scholen en sociale en middeldure woningen (motie van de raad)
  - Scholen in Maarn via Doe Maarn Mee-project
  - Daltonschool Doorn (in verkennende fase over mogelijkheden)
  - Eventuele combinaties van sociale woningen en vervangen/verplaatsen van andere scholen wordt nog nader onderzocht

### Grotere locaties

Voor onderstaande locaties geldt dat de genoemde aantallen nog erg indicatief zijn. Zo dienen er bijvoorbeeld nog diverse participatieprocessen te worden doorlopen. Tegelijk is nog niet duidelijk hoeveel woningen van de totaal verwachte aantallen uiteindelijk sociale woningbouw zal betreffen.

- Nassau Odijkhof en Sparrenheide – 500 woningen – Planning start bouw 2024-2025
- Stationsgebied Driebergen-Zeist – 500 tot 1500 woningen – Planning realisatie 2030
- Marinierskazerne Doorn – 300 tot 500 woningen – Planning start bouw 2030

---

<sup>1</sup> Deze lijst is opgesteld in vervolg op het bestuurlijk overleg met de Federatie en de drie daarbij behorende huurdersbelangenverenigingen op 10 november 2022 als toevoeging op het prestatieveld over mogelijkheden tot het toevoegen van nieuwbouwwoningen in de sociale huursector.

<sup>2</sup> Grond is op 7 november verkocht aan N.C.B. Projectrealisatie B.V.