

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 21 januari 2025

Onderwerp : Prestatieafspraken 2025 - 2027 gemeente Bunnik -
woningcorporaties - huurdersraden

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Jaarlijks maken de gemeente Bunnik, de woningcorporaties Portaal, LekstedeWonen, Habion en SSH en de huurdersraden Huurdersraad Portaal regio Utrecht en BoKS (SSH) prestatieafspraken over het gemeentelijk woonbeleid. Met de nieuwe Visie op Wonen 2024-2027 zijn ook vernieuwde afspraken gemaakt. De woningcorporaties willen een bijdrage leveren aan de vele ambities uit de Visie op Wonen 2024-2027. Hiermee voldoen de woningcorporaties aan hun wettelijk taken, zoals vastgelegd in de Woningwet artikel 42, om naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn.

Focus op de uitvoering

Er is voor het eerst gekozen om driejarige prestatieafspraken te maken, conform de looptijd van de Visie op Wonen 2024-2027. En met de gedacht dat de realisatie van beleid een kwestie is van lange adem. Jaarlijks worden de afspraken wel geëvalueerd en geactualiseerd, maar niet opnieuw gemaakt. Hiermee spelen we capaciteit vrij om de afspraken te realiseren en ligt de focus vooral op de uitvoering.

Inhoud van de afspraken

In deze raadsinformatienota wordt uw raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de prestatieafspraken. Zowel over de ambities waar de woningcorporaties aan bijdragen als ambities waar zij zich in mindere mate voor kunnen inspannen. De volledige prestatieafspraken voor 2025 tot en met 2027 vindt u in de bijlage.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Uitbreiding van de woningvoorraad sociale en middenhuur

Conform de Visie op wonen 2024-2027 streven alle partijen naar het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen. Deze ambitie heeft prioriteit. Om te borgen dat nieuw te bouwen sociale huurwoningen in eigendom komen van een woningcorporatie, die reeds actief is in onze gemeente, is afgesproken om de woningcorporaties in een vroeg stadium bij de planontwikkeling te betrekken.

Sinds 2024 is meermalen per jaar een integraal overleg waarin gemeente en woningcorporaties gezamenlijk zoeken naar binnenstedelijke locaties om te ontwikkelen.

Omdat we de bouwproductie willen versnellen, maken we met de woningcorporaties dit jaar een afspraak wie welke locatie ontwikkelt. Het resultaat is dat we meer locaties ontwikkelen om meer sociale huurwoningen toe te voegen.

Daarnaast ligt er de gemeentelijke ambitie om het aanbod middenhuurwoningen te vergroten en onder te brengen bij woningcorporaties. Een segment dat voorheen vooral aan de markt werd over gelaten. Portaal, LekstedeWonen en Habion willen een bijdrage leveren aan deze gemeentelijke ambitie. Met een groter aanbod van middenhuurwoningen hopen we scheefwoners te verleiden om door te stromen en krijgen jonge huishoudens met een (laag) middeninkomen meer mogelijkheden om in onze gemeente te (blijven) wonen.

Minimum projectomvang nodig om betaalbaarheidsambitie te realiseren

Met Portaal, LekstedeWonen en Habion is afgesproken dat zij de komende jaren nieuwe sociale huurwoningen bouwen. De gemeentelijke ambitie is om 80% van de nieuw gebouwde woningen te verhuren voor een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens. De corporaties hebben aangegeven dat zij dat niet met de gemeente kunnen afspreken. De financiële haalbaarheid van nieuwbouw staat onder druk, waardoor een goede verhouding nodig is tussen opbrengsten en kosten. Er is daarom geconstateerd dat er op dit moment geen overeenstemming is op dit punt. Daarom sturen we gezamenlijk op een zo hoog mogelijk aandeel onder de 2e aftopping, met een minimum van 50%. Om dit te realiseren is een projectomvang vanaf 25-30 woning nodig. Het is aan ons om voldoende locaties aan te bieden met voldoende omvang.

Woningcorporaties streven naar een breed aanbod en betaalbare woonlasten.

De woningcorporaties Portaal, LekstedeWonen en Habion spannen zich in voor een breed aanbod ten behoeve van de primaire en secundaire doelgroep¹. Woningcorporaties wijzen een zo hoog mogelijk aandeel woningen toe onder de tweede aftoppingsgrens, passend binnen de financiële haalbaarheid en het wettelijke kader.

De gemeentelijke ambitie is dat 80% van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens heeft. Deze ambitie is ingegeven om voldoende betaalbare woningen te garanderen. Hiermee richt de gemeente zich op de primaire doelgroep, die afhankelijk is van huurtoeslag.

De woningcorporaties wijzen er op, dat betaalbaarheid van wonen over woonlasten gaat en niet alleen over huurprijs. Woonlasten worden niet alleen bepaald door de huurprijs, maar ook door het energielabel en de (lokale) belastingen. Het energielabel kan sterk bijdragen aan het beheersbaar houden van woonlasten. Een sociale huurwoning met label B kan een hogere huurprijs hebben, maar toch betaalbaar zijn.

Met de benadering van doelgroepen en woonlasten verbreden de woningcorporaties de discussie over 80% tot de 2e aftoppingsgrens. De woningcorporaties leveren op hun eigen wijze een bijdrage aan de doelstelling van betaalbare huurwoningen voor uiteenlopende doelgroepen. Tussen de woningcorporaties Portaal, LekstedeWonen en Habion is op dit punt een verschil van inzicht, waardoor er geen prestatieafspraken is gemaakt op dit onderwerp.

¹ Primaire doelgroep 2025: 1-persoonshuishouden € 28.375, meerpersoonshuishouden € 38.500. Secundaire doelgroep 2025: 1-persoonshuishouden € 49.669, meerpersoonshuishouden € 54.847.



gemeente Bunnik **Informatienota**

2. Jongeren en ouderen

Voorrang voor jongeren en ouderen

Conform de ambitie uit de Visie op wonen willen partijen jonge huishoudens behouden voor de gemeente en oudere inwoners een passend alternatief bieden voor hun (te) grote woning. Daarom zijn afspraken gemaakt om bij de eerste toewijzing van nieuwbouw de wettelijke mogelijkheden te benutten om voorrang te verlenen aan jongeren en ouderen uit de gemeente Bunnik.

Om meer jongeren aan woonruimte te helpen gaan Portaal en de gemeente onderzoeken hoe het delen van een grote woning mogelijk is. Hierbij is specifiek aandacht voor het opheffen van belemmeringen in de wet- en regelgeving.

Speciaal woonconcept voor ouderen

Naast de afspraak om meer (geclusterde) nultredenwoningen te bouwen, is er een breed gedragen wens om voor ouderen een speciaal woonconcept te realiseren. Woningcorporatie Habion en de gemeente hebben afgesproken zich hiervoor sterk in te spannen. Als geschikte locatie wordt gedacht aan de Kersenweide.

3. Bijzondere doelgroepen

Ook de komende jaren zetten alle vier de woningcorporaties zich in om naar rato van hun bezit bijzondere doelgroepen te huisvesten, zoals statushouders, uitstromers uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Om deze doelstelling uit te voeren zijn diverse operationele afspraken gemaakt.

Daarnaast is afgesproken om minimaal één time-out woning of één 'eerst een thuis woning' te realiseren.

4. Duurzaamheid

Duurzaamheidsambities lopen uiteen

Voor de woningcorporaties en de gemeente staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Zo onderschrijven partijen de wettelijke doelstelling om in 2050 klimaat neutraal te zijn. LekstedeWonen verwacht reeds in 2035 klimaatneutraal te zijn.

Aan een doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2030 voldoet de gemeente Bunnik al: alle huurwoningen van Portaal, LekstedeWonen, SSH en Habion hebben gemiddeld label B. Landelijk gezien is dit een mooie prestatie.

Onze ambitie uit de Visie op wonen is dat in 2026 alle sociale huurwoningen label B hebben. De woningen van LekstedeWonen voldoen hier al aan. Maar een deel van de woningen van de woningcorporaties Portaal, Habion en SSH nog niet. Deze woningcorporaties houden vast aan de afspraken uit de NPA (gemiddeld label B in 2030). Dat betekent ook dat zij de komende jaren prioriteit geven aan het verduurzamen van woningen met een EFG-label. Voor Portaal zijn dat 32 woningen in de gemeente Bunnik. Habion en SSH hebben geen woningen in onze gemeente met label E, F of G. Voor deze drie woningcorporaties geldt dat hun grootste verduurzamingsopgaven momenteel in andere gemeenten ligt.

Bij verduurzaming van bestaande woningen zijn afspraken gemaakt om in de uitvoering rekening te houden met problemen rond netcongestie. Bij verduurzaming treden woningcorporaties en gemeente vooraf in overleg over de warmteoplossing. Dit leidt er in de praktijk toe dat tot uiterlijk 2029 wordt gekozen voor een hybride warmtepomp in plaats van 'all electric'. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor het energielabel.

Terugdringen van schimmel in woningen

Conform de NPA is er in de lokale prestatieafspraken aandacht voor de problematiek van schimmel in de woning. Met het isoleren van woningen kan schimmel ontstaan. Als de oorzaak niet technisch is, kan ventileren een oplossing bieden. Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om bewoners tijdig voor te lichten. Zo nodig betreft de gemeente sociaal maatschappelijk werk en Vluchtelingenwerk Samenspraak Bunnik bij de communicatie.

5. Uitvoering

In het eerste kwartaal van 2025 worden de prestatieafspraken over 2024 geëvalueerd. Deze evaluatie wordt gedeeld met uw raad.

Dat de komende jaren meer focus ligt op de uitvoering wordt ook zichtbaar door de meerjarige prestatieafspraken af te sluiten met een nieuwbouwtabel. Hierin zijn de gerealiseerde en geplande toevoegingen vanaf 2022 weergegeven. Tot en met 2024 zijn 107 sociale huurwoningen toegevoegd. De komende drie jaar hopen we daar 33 aan toe te voegen. Hier is Kersenweide nog niet in meegenomen.

De woningcorporaties geven in 2025 een toelichting op de prestatieafspraken en projecten aan het college en de gemeente. De invulling en datum wordt in overleg met uw raad bepaald.