



Thema                   Omgeving  
Team                    Beleid & Advies  
Contactpersoon       H.J.A. van de Ven  
Ons kenmerk  
Uw kenmerk  
Datum                  18 augustus 2020  
Onderwerp  
Bijlage(n)

Aan de federatie en huurdersorganisaties  
t.a.v. de heer J. Sleyfer  
Boswijklaan 50  
3941 ZN Doorn

Geachte heer Sleyfer,

Op 29 juni 2020 ontvingen wij het bod op de woonvisie voor 2021 van de Federatie Utrechtse Heuvelrug (Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en Woningbouwvereniging Maarn) en de huurdersorganisaties. In het bod geeft u een overzicht van de activiteiten, acties en maatregelen, verdeeld over vijf thema's waarmee de woningcorporaties van de Federatie in 2021 (en daarna) aan de slag gaan en waarvoor zij financiële investeringen willen doen.

U vroeg de gemeente, in overstemming met de Woningwet 2015, een zienswijze te geven op het bod. Wij realiseren ons dat er voor de Federatie grote opgaven liggen en dus ook investeringen nodig om de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, de verduurzaming, het gasloos en levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad sociale huurwoningen mogelijk te maken. Wij zijn content met uw bod op de woonvisie voor 2021 (met een doorloop naar 2024) en verwachten dat door deze prestaties de huurders duurzaam, comfortabel en veilig kunnen wonen.

Wij hebben op 18 augustus 2020 een positieve zienswijze op bovenstaand verzoek vastgesteld, waarbij wij nog wel aanvullingen en wijzigingen voorstellen. Hieronder geven wij per thema van het bod een toelichting op onze zienswijze en kunt u onze opmerkingen en tekstuele aanvullingen en wijzigingen op het bod lezen.

## **Algemeen**

### *Corona crisis*

De gemeente gaat graag met de federatie en de huurdersorganisaties in gesprek te gaan over de effecten en gevolgen van de corona crisis. Wij vinden het belangrijk om daarbij de verschillende rollen, taken en de wederzijdse verwachtingen met elkaar te benoemen en te bespreken. Wij stellen voor dit onderwerp voor het eerstvolgende bestuurlijk overleg wonen te agenderen.

### *Vooruitblik*

Onlangs hebben wij het Programmaplan Wonen en Zorg *Thuis in de Wijk* vastgesteld. In dit plan, dat een aanvulling is op de woonvisie 2018-2022, staat beschreven op welke manier de gemeente invulling wil geven aan de opgave: langer thuis wonen.

Voor meer duidelijkheid over de termijn waarop de visie op de verschillende thema's beschikbaar komt, verwijzen wij naar toelichting hierop in de verschillende thema's.

De gemeente werkt nu aan de voorbereiding van de omgevingsvisie, als belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente stelt één omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. Het is een integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn, voor alle relevante beleidsvelden, waaronder het beleidsveld wonen. Het gemeentelijk woonbeleid wordt voortaan een integraal onderdeel van de omgevingsvisie van de gemeente. Wij onderzoeken nog hoe wij hieraan vorm en inhoud gaan geven. De corporaties en huurdersorganisaties zullen te zijner tijd voor hun bijdrage in het opstellen van het gemeentelijk woonbeleid worden uitgenodigd.

Voor de monitoring van de gemaakte prestatieafspraken, willen wij hierbij graag opmerken dat de Monitor Wonen en Zorg U-16, die iedere maand verschijnt, ook onderdeel wordt van de voorgestelde monitor van de prestatieafspraken.

## **Deel 1 Federatie thema's**

### **Duurzaamheid**

#### 1<sup>e</sup> alinea

Wij willen graag met de huurdersorganisaties de inzet van de energiecoaches evalueren en samen onderzoeken of de energiecoaches kunnen samenwerken met de energie ambassadeurs van de gemeente. Mogelijk kunnen zij door het uitwisselen van kennis en ervaring elkaar aanvullen en versterken.

#### 2<sup>e</sup> bullit

Wij hebben veel waardering voor de inzet en enthousiaste bijdrage van de federatie en de huurdersorganisaties bij het opstellen van de Transitievisie Warmte (TVW). De gemeente beschrijft in deze visie wanneer en hoe de gebouwde omgeving van het aardgas gaat. Volgens de planning zal in het eerste kwartaal van 2021 deze visie gereed zijn. Dan zal duidelijk zijn wanneer het traject voor het gasloos maken van het woonbezit van de federatie corporaties in de verschillende dorpen, wijken of buurten en straten gaat starten. Wij zullen hiervoor tijdig met de federatie corporaties contact opnemen.

Voor de betrokkenheid bij het onderzoek naar de ontwikkeling van een warmtenet met warmte uit de RWZI in Driebergen geven wij graag onze complimenten aan Heuvelrug Wonen.

### 3<sup>e</sup> bullit

Wij hebben eveneens veel waardering voor de bijdrage en de inzet van de federatie om haar woningbezit energieneutraal te maken en gemiddeld op het A- label te hebben. Graag zien wij experimenten met een aanzet tot energie neutrale nieuwbouw woningen en woongebouwen. Wij zullen ons blijven inzetten voor een goede samenwerking en behoefte van de verduurzamingsopgave van de corporaties.

### 4<sup>e</sup> bullit

Wij willen met de federatie en huurdersorganisaties werken aan klimaatadaptatie, door het nemen van maatregelen tegen de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, droogte, hitte en andere risico's). Het eerste gesprek met Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen heeft reeds plaatsgevonden. Wij willen dit overleg graag voorzetten en ook de huurdersorganisaties hierbij betrekken. Wij willen een planning maken voor het gezamenlijk onderzoek doen naar het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen, zoals het afkoppelen van regenwater en het verminderen verharding in de tuin.

## **Beschikbaarheid**

### 1<sup>e</sup> alinea

Ook wij hebben zorgen over het tekort aan sociale huurwoningen in onze gemeente. Op grond van de woonvisie 2018-2022 leggen we voor de woningbouw daarom onze focus op het bouwen van (meer) sociale en midden huurwoningen en de doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Bij elk initiatief of concreet plan voor woningbouw bekijken we of sociale woningbouw mogelijk is. De gemeente en de corporaties zijn samen verantwoordelijk voor het aanbod van voldoende sociale huurwoningen in de gemeente. Het is de primaire taak van de corporaties om te zorgen dat deze woningen worden gebouwd en aangeboden. Wij verwachten van de federatie een assertief acquisitie beleid en een actief optreden bij het realiseren van woningbouwkansen zoals bij de MFA Maarn en ander schoollocaties. De gemeente faciliteert de corporaties daarbij wat betreft de medewerking en uitvoering van de wettelijke regelgeving en relevante beleidskaders.

Wij verwachten tevens van de corporaties dat zij zelf de noodzakelijke woningbouw realiseren via transformatie, sloop- en nieuwbouw en het 'optoppen' van de bestaande woongebouwen. En door zelf actief te zoeken naar woningbouwlocaties in de gemeente. Uiteraard willen wij de corporaties daarbij graag adviseren, ondersteunen en hierover meedenken.

### 1<sup>e</sup> bullit

In het belang van de huisvesting van de lokale woningzoekenden en de doorstroming zullen wij meewerken om lokaal maximaal maatwerk in te zetten voor verdeling en toewijzing de bestaande voorraad huurwoningen.

### 2<sup>e</sup> bullit

We werken mee aan het faciliteren van de corporaties en aan een spoedige uitvoering van de wetgeving en regels voor de nieuwbouw en om aan de toenemende vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen.

Wij zijn van mening dat de federatie ook sociale huurwoningen moeten bouwen en aanbieden met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens.

### 3<sup>e</sup> bullit

In het raadsprogramma voor 2018-2022 is voor het gemeentelijk woonbeleid vastgelegd, dat nieuwbouw van woningen uitsluitend plaatsvindt binnen de 'rode contouren' van de gemeente. Dit is ook in de lijn van het ruimtelijk beleid voor nieuwbouwwoningen. Wij hebben onlangs de inventarisatie van de inbreidingslocaties vastgesteld met 30 woninglocaties binnen de rode contouren (zie ook onze reactie op bijlage 1).

Provinciale Staten van de provincie Utrecht heeft onlangs een voorstel aangenomen waardoor gemeenten in kleine kernen makkelijker kunnen bouwen. Daarvoor wil de provincie Utrecht de rode contour oprekken. Hierdoor kunnen gemeenten in kleinere dorpen makkelijker bouwen.

Enkele jaren geleden heeft de provincie Utrecht de gemeente toestemming verleend voor de bouw van 50 (extra)woningen in Overberg (de Ster van Overberg). Helaas is voor deze locatie nog geen concreet plan ingediend. Wij nodigen federatie uit om hiermee aan de slag te gaan.

### 4<sup>e</sup> bullit

Wanneer de corporatie concrete onderhouds- of nieuwbouwplannen heeft, zal de gemeente de benodigde gegevens op tijd aanleveren. Ook worden deze plannen door de gemeente gemeld tijdens het reguliere overleg tussen de gemeente en de nutsbedrijven.

## **Thema Betaalbaarheid**

### 2e bullit

Voor het bepalen van het recht op huurbevriezing voor huurders voor langere termijn zullen we blijven meewerken aan het kosteloos verstrekken van het hiervoor benodigd uittreksel persoonsgegevens.

### 3e bullit

Voor een gezamenlijke aanpak, inclusief borging van de privacy, gaan we in overleg met de federatie. We zien hiervoor graag een uitnodiging tegemoet.

## **Leefbaarheid**

### 1<sup>e</sup> alinea

De gemeente heeft een faciliterende rol in de ontmoeting van inwoners om zo de verbinding tussen mensen onderling te versterken. Het aanjagen en stimuleren van ontmoeting hebben wij belegd bij de sociale dorpsteams, met name bij de sociale makelaars. Zij stimuleren en faciliteren initiatieven die anders niet tot stand komen of die voor kwetsbare inwoners belangrijk zijn. Inwoners, dus ook huurdersorganisaties, kunnen altijd met hen in gesprek gaan wanneer zij zien dat bepaalde zaken rondom dit thema nodig zijn of ontbreken.

### 2<sup>e</sup> bullit

Wij vinden het belangrijk dat deze organisaties elkaar weten te vinden en goed samenwerken aan de leefbaarheid in de wijken van onze dorpen. Deze afspraken kunnen deze organisaties onderling zelf maken.

### 3e bullit

De gemeente voert een actief verkoopbeleid van snippergroen. De federatie kan hiervan ook gebruik maken en daardoor het gewenste onderhoudsniveau van de groenstroken beter op elkaar afstemmen.

#### 4e bullit

De gemeente juicht samenwerking om de openbare ruimte schoon te houden ten alle tijden toe. Sinds drie jaar wordt praktisch invulling gegeven aan deze samenwerking in de vorm van de Werkgroep Bijplaatsingen waarin Heuvelrug Wonen, de BOA's, de afdeling Handhaving en het team Afval van de gemeente participeren. Hierin hebben we een gezamenlijke aanpak afgesproken met korte lijnen tussen de verschillende partijen. Twee keer per jaar komt de werkgroep samen om de voortgang, de ontwikkelingen en de knelpunten te bespreken. Ook het stopzetten van de huis-aan-huis inzameling van grofvuil is uitgebreid besproken en de gevolgen worden door alle partijen van de werkgroep gemonitord. Bij de laatste werkgroepbijeenkomst in januari 2020 werd geconstateerd dat het aantal bijplaatsingen na invoering van de maatregel niet was toegenomen. Corona heeft in de laatste maanden echter wel geleid tot aanzienlijk meer bijplaatsingen. In de werkgroep wordt besproken hoe dit weer teruggedraaid kan worden.

Tot nu toe neemt vanuit de Federatie alleen Heuvelrug Wonen aan de werkgroep deel. Het spreekt voor zich dat Rhenam en Woningbouwvereniging Maarn van harte zijn uitgenodigd de werkgroep te komen versterken.

We willen nogmaals benadrukken dat het stopzetten van de grofvuildagen geen bezuiniging is, maar een kostenneutrale maatregel die bedoeld is om afval meer te recyclen in plaats van verbranden.

### **Wonen en zorg**

#### 2<sup>e</sup> alinea

Wij stellen voor in 2021 in ieder geval één bijeenkomst te organiseren met de participanten van het Platform Wonen & Zorg. In deze bijeenkomst kunnen partijen gezamenlijk bezien of het platform in stand moet blijven en wat het beoogde doel van dit platform is.

#### 2<sup>e</sup> bullit

Wij onderschrijven deze wens. In een nog te plannen regionale Zuid Oost Utrecht bijeenkomst (najaar 2020) met de woningbouwverenigingen, gemeenten, Beter Wonen en het Vierde Huis willen wij deze afspraken en het proces met elkaar bespreken en onderzoeken waar wij dit nog met elkaar kunnen verbeteren. U wordt hier vanzelfsprekend voor uitgenodigd.

#### 3e bullit

Er is al een bestaand centraal coördinatiepunt voor de verdeling van de uitstroom. Dit gebeurt onder leiding van Beter Wonen door de uitvoeringsorganisatie van het Vierde Huis. Door de monitor Wonen en Zorg steeds te bespreken met alle corporaties en de gemeente monitoren wij de inspanningen en resultaten van eenieder. In de pilot 'maatwerktafel' leren de betrokken organisaties de eventuele knelpunten bij deze uitstroom samen op te lossen. Het is belangrijk dat alle corporaties aan deze maatwerktafel gaan meewerken.

Ook moeten er door de corporaties onderling afspraken worden gemaakt over de verdeling van het aantallen te huisvesten personen. Wij stellen voor hiervoor dezelfde verdeelsleutel te hanteren die ook voor statushouders geldt.

#### 5e bullit

Wij stellen voor deze afspraken vooral ook te maken rondom casussen waar problemen zijn rondom de huisvesting van een kwetsbaar persoon. Juist de integrale aanpak 'naar een nieuwe uitvoeringspraktijk, integrale aanpak rondom mensen met verward gedrag' waar ook de woningcorporaties, aanbieders, sociaal dorpssteam en andere partijen aan meewerken, resulteert in sneller acteren bij dergelijke situaties, enbetere en integrale oplossingen. In 2021 zetten we deze aanpak voort.

#### 6e bullit

De gemeente werkt mee aan de aanpassing van de buitenruimte voor rolstoelgebruik als dat noodzakelijk is.

#### 9e bullit

Wij nemen dit mee in de pilot 'Vroeg signalering' ter voorbereiding van de implementatie van de nieuwe WGS per 1-1-2021. Deze pilot wordt door de RSD uitgevoerd in onze gemeente met alle betrokken partijen. De in de nieuwe WGS benoemde verplichtingen voor verhuurders worden hierin ook meegenomen en de RSD zal hierover nadere afspraken maken vanuit hun projectleiderschap.

### **Corona**

#### 2e bullit

Via vroeg signalering zullen huurders met betalingsachterstanden eerder in beeld komen bij de RSD. Zij kunnen binnen hun mogelijkheden een passend aanbod doen.

#### 3e bullit

Om de gemeente corona vrij te krijgen, voeren wij het VRU veiligheidsbeleid uit.

## **Deel 2 Corporatie specifiek thema's**

### **Heuvelrug Wonen**

#### **Beschikbaarheid**

##### 1e bullit

Wij werken mee aan het maximaal benutten van lokaal maatwerk zodat er meer doorstroming ontstaat.

##### 2e bullit

Wij willen dat Heuvelrug Wonen de overeenkomst met Bartimeus verlengt met 5 jaar.

#### **Leefbaarheid**

##### 1e bullit

Er is geen budget voor vervanging van speeltoestellen. Het onderhoud is sober en gericht op zo lang mogelijk veilig in stand houden van de voorzieningen. Vanwege de bezuinigen zal het aantal speelplekken van 90 naar 15 gemeentelijke speelplekken worden teruggebracht. De gemeente biedt ruimte om afspraken te maken over de overdracht van het beheer en onderhoud van de speelplaatsen. De beleidsvisie speelplaatsen is onlangs in concept afgerond en zal binnenkort bestuurlijk worden vastgesteld.

Wij vragen de federatie corporaties om medewerking bij het realiseren van speelvoorzieningen in de wijken.

## **Rhenam Wonen**

### **Duurzaamheid**

Wij lezen dat Rhenam Wonen als gevolg van voortschrijdend inzicht en vertraging in de uitvoering door wet- en regelgeving zich bezint op de noodzakelijke bijstelling van haar ambities en doelstellingen voor de verduurzaming van haar woningbezit. Dit verontrust ons en wij spreken graag met Rhenam Wonen over de voortzetting van hun ambities.

### **Beschikbaarheid**

Voor het aanbod van de vrijgekomen huurwoningen vanuit haar woningbezit in Amerongen, Maarn en Overberg verzoekt de gemeente Rhenam Wonen zich aan te sluiten bij Woningnet. Hierdoor kunnen woningzoekenden uit de gemeente en de regio die staan ingeschreven bij Woningnet ook reageren op dit aanbod. Hierover zal op korte termijn een gesprek plaatsvinden.

### **Leefbaarheid**

De gemeente vraagt Rhenam Wonen te starten met de voorbereiding van de herstructurering van Allemanswaard. Daarbij zal de gemeente Rhenam Wonen tijdig informeren over de gewenste ontwikkelingen rondom de bibliotheek en de scholen in Allemanswaard.

## **Woningbouwvereniging Maarn**

### **Beschikbaarheid**

Wij kijken met belangstelling uit naar de uitkomst van het onderzoek en hopen dat u voortvarend en zorgvuldig hiermee verder gaat.

### **Leefbaarheid**

Woningbouwvereniging Maarn is welkom om bij de Werkgroep aan te schuiven.

## **Bijlage 1 Prioriteiten prestatieafspraken 2020 en verder**

### **Beschikbaarheid**

1<sup>e</sup> bullit

Wij hebben voor de (extra) nieuwbouw een inventarisatielijst van inbreidingslocaties in alle dorpen van in onze gemeente opgesteld en vastgesteld. In de inventarisatielijst is onderscheid gemaakt welke locaties voor woningbouw kansrijk zijn (totaal 30) en voor welke locaties nog nader onderzoek nodig is. Komend najaar wordt de inventarisatielijst met de beoogde woningbouwlocaties aan de gemeenteraad voorgelegd. Vervolgens zal de gemeenteraad besluiten op welke wijze we hiermee verder gaan.

De inventarisatielijst biedt in potentie kansen om 500 extra woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad en naast de nog te bouwen woningen die al in de planning staan. De woonvisie 2018-2022 is voor elk woningbouwproject vanuit bovengenoemde lijst het toetsingskader. Denkt u hierbij aan de woningbouwprogrammering en de verdeling van de nieuwbouwwoningen van de verschillende prijklassen. Bij een woningbouwproject van 10 of meer woningen geldt minimaal 25% sociale huurwoningen. En vanaf 49 woningen 35% sociaal, waarvan 25% sociale huur.

Wij zien voor de federatie corporaties goede kansen en mogelijkheden om op basis van bovengenoemde inbreidingslocaties extra sociale huurwoningen te kunnen bouwen in de komende jaren.

#### 4<sup>e</sup> bullit

In het addendum voor 2020 hebben we afgesproken dat we samen met Heuvelrug Wonen dit jaar zoeken naar een locatie voor de bouw van vervangende nieuwbouw voor de tijdelijke huisvesting in Bartimeus. Het gaat daarbij om 21 woningen. Gezien de gemiddelde doorlooptijd van 5 tot 7 jaar voor de oplevering van nieuwbouwwoningen, is het zaak om tijdig te starten met de voorbereiding. Wij zijn er van overtuigd dat de inventarisatie van de inbreidingslocaties voldoende kansen en bouwlocaties zal opleveren om de gewenste woningen te bouwen. Daarbij is het de primaire taak van Heuvelrug wonen om zelf de benodigde bouwgrond te verwerven en de woningen te realiseren. De taak van de gemeente zijn de toetsing van het bouwplan en de zorg voor een spoedige afwikkeling van wet- en regelgeving.

Ons voorstel is om binnenkort samen met Heuvelrug Wonen de mogelijke aanpak van bovenstaande opgave te bespreken. We kunnen dan op tijd samen gaan werken aan een plan van aanpak voor de gewenste nieuwbouw, met heldere afspraken over de rollen, taken en verantwoordelijkheden van de gemeente en Heuvelrug Wonen in dit proces.

#### 5<sup>e</sup> bullit

Om meer inzicht te krijgen in de planning van de woningbouw en de verdeling van de sociale huurwoningen, heeft de gemeente een meerjarig woningprogramma en een woningbouw monitor opgesteld, voor de registratie van huisvesting van het aantal gehuisveste bijzondere groepen en de verleende urgenties voor huurwoningen. Hierover wordt twee keer per jaar gerapporteerd. Er zijn hiervoor cijfers en gegevens van de woningcorporaties nodig.

### **Wonen en Zorg**

#### 2<sup>e</sup> bullit

Wij gaan in najaar 2020 een bestuurlijk gesprek organiseren met de lokale zorgpartijen en de federatie over dit onderwerp. De manier waarop de partijen samenwerken bij deze uitstroom bespreken we in dit overleg. De aantallen van mensen die jaarlijks moeten uitstromen uit intramurale (beschermd) wonen voorzieningen worden tussen gemeente(n) en de federatie afgesproken.

#### 3<sup>e</sup> bullit

Bij iedere inwoner die uitstroomt uit een intramurale voorziening en instroomt in onze gemeente gaat iemand uit onze Dorpsteams het gesprek aan met cliënt(e) en huidige aanbieder over of en zo ja welke ondersteuning de cliënt(e) nodig heeft om zelfstandig te wonen en een goed huurder te kunnen zijn.

#### 4<sup>e</sup> bullit

Wij gaan hierover met de regionale sociale dienst in gesprek.



### **Tot slot**

De gemeente is al enige tijd in gesprek met Vestia over de overname en verkoop van de Vestia woningen in Leersum. Ook zijn hierover gesprekken met het Ministerie van BZK, de provincie Utrecht en het team voor de Woondeal Utrecht. De gemeente vindt het belangrijk dat deze woningen worden overgenomen door de lokale corporaties, zodat de woningen ook behouden blijven voor de lokale woningmarkt en woningzoekenden uit onze gemeente. De gemeente wil graag dat Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen een realisatieplan voor de gewenste overname uitwerken en aan ons voorleggen.

### **Conclusie**

Uw bod geeft ons voldoende aanknopingspunten voor het maken prestatieafspraken. Wij willen graag met u tijdens het reguliere driehoeksoverleg tussen de gemeente, de Federatie en huurdersorganisaties over onze zienswijze op uw bod voor 2021 in gesprek om vervolgens te komen tot de concrete prestatieafspraken voor 2021 (met een doorloop naar 2024).

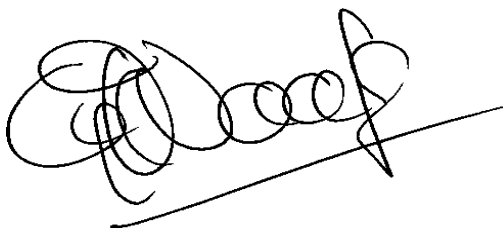
Indien u inhoudelijke vragen of opmerkingen heeft over het bovenstaande, neemt u dan contact op met de heer Van de Ven, beleidsadviseur bouwen en wonen via [henny.vandeven@heuvelrug.nl](mailto:henny.vandeven@heuvelrug.nl) of (0343) 565600.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. M.J.T.H. Havekes



G.F. Naafs