



**Aan** College van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten  
**Van** E. de Groot (directeur-bestuurder) en Mw. H.W. de Nijs (bestuurssecretaris/beleidsadviseur)  
**Datum** Juni 2021  
**Betreft** Bod ex Woningwet kalenderjaar 2022 aan gemeente Houten

---

### **Opmerking bij publicatie: de gemeente Houten heeft op 22 september 2021 een positieve reactie gegeven op het bod van LEKSTEDewonen.**

Woningcorporaties dienen jaarlijks conform artikel 43 lid 1 van de Woningwet een overzicht met werkzaamheden voor de komende periode op te sturen aan alle gemeenten waarin de woningcorporatie werkzaam is en/of woningen in haar bezit heeft. Tegelijkertijd vraagt de corporatie ex artikel 44 lid 2 van de Woningwet een overleg aan met het College van B&W van de betreffende gemeenten en, indien aanwezig de huurdersorganisaties, over het maken van afspraken hoe zij gezamenlijk het volkshuisvestelijk beleid voor het volgende jaar gaan uitvoeren.

Sinds 1 januari 2019 behoort de gemeente Houten niet meer tot het formele werkgebied van LEKSTEDewonen. Reden hiervoor is dat wij gevestigd zijn in de gemeente Vijfheerenlanden en deze gemeente (gelegen in de provincie Utrecht) gekozen heeft toe te treden tot woningmarktregio Woongaard. Gezien het feit dat het leveren van een bijdrage aan de reguliere sociale woningbouw in de gemeente Houten toekomt aan de in Houten werkzame woningcorporatie Viveste is er door LEKSTEDewonen geen ontheffing om te mogen bouwen in de gemeente Houten aangevraagd. Bestaand bezit mogen wij blijven beheren.

Voorliggend bod is op deze omstandigheden afgestemd.

Conform bovenstaande biedt LEKSTEDewonen u hierbij het bod voor het jaar 2022 aan. Wij verzoeken u het bod als zodanig in behandeling te nemen.

De bedoeling is dat we met elkaar omstreeks 3 december 2021 het proces rondom het bod afronden met een overzicht van afspraken voor in elk geval het jaar 2022, zodat LEKSTEDewonen uiterlijk op 13 december 2021 de afspraken kan opsturen aan de Minister.

Graag ontvangen wij van u een uitnodiging voor de bespreking van deze bieding en beantwoorden wij uw vragen.

#### **Wettelijk kader**

Artikel 39 lid 1 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) schrijft voor dat LEKSTEDewonen in het jaarlijks activiteitenoverzicht haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid aangeeft, ten minste over de volgende onderwerpen (voor zover van toepassing):

- De plannen tot bouwen of kopen van woonegelegenheden;
- De plannen tot bouwen, verwerven en verhuren van gebouwen met maatschappelijke functies en de plannen voor leefbaarheid;
- De plannen over de woningvoorraad, uitgewerkt naar postcode (voor zover relevant), evenals welke woningen boven de liberalisatiegrens uitkomen door huurstijging;
- De plannen voor de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad;
- De plannen voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad.

Artikel 39 van het BTIV schrijft ook voor dat LEKSTEDewonen bij het opstellen van het jaarlijks activiteitenoverzicht de prioriteiten op het gebied van de volkshuisvesting aangeeft.

### Lokaal kader

- Er zijn geen prestatieafspraken tussen de gemeente Houten en LEKSTEDEWONEN;
- LEKSTEDEWONEN beheert haar woningbezit in de gemeente Houten zelf;
- Voor de complexen van LEKSTEDEWONEN is geen huurderorganisatie actief;
- LEKSTEDEWONEN heeft in deze bieding in verband met bovenstaande geen concrete relatie gelegd met de woonvisie van de gemeente Houten;
- De in het verleden tussen de gemeente Houten en LEKSTEDEWONEN uitgesproken intenties om een bijdrage te leveren aan het bouwen van sociale huurwoningen in Houten zijn in eerdere jaren gerealiseerd. De gemeente Houten realiseert de komende nieuwbouw van sociale huurwoningen met Viveste. LEKSTEDEWONEN mag vanwege de wisseling van woningmarktregio vanwege de Woningwet zonder ontheffing geen bijdrage meer leveren aan nieuwbouw- of uitbreidingsprojecten in Houten.

### Uitwerking bieding 2022

#### Woningbezit

LEKSTEDEWONEN bezit in de gemeente Houten de volgende verhuureenheden (stand per 31 december 2020):

Castellum-West (hofje V)	20 sociale huurwoningen 1 bedrijfsruimte 8 Koopgarantwoningen, eigendom van particulieren
Steenen Poort	16 sociale huurwoningen

#### Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Een belangrijke graadmeter voor investeringen wordt gevormd door de Indicatieve Bestedingsruimte (IBW). Voor LEKSTEDEWONEN is de IBW 2021 bepaald zoals in onderstaand overzicht is weergegeven (bedragen x € 1.000).

De gemeente Houten valt in dit overzicht samen met de gemeente Utrecht in de categorie 'Overige':

	Vijfheerenlanden	Bunnik	Overige	Totaal
- Voor nieuwbouw DAEB	54.087	588	16.625	70.300
- Voor verbetering DAEB	43.316	471	13.313	57.100
- Huurmatiging DAEB	1.357	15	418	1.790
- Nieuwbouw niet-DAEB	32.013	348	9.839	42.200
- Uitkering niet-DAEB aan DAEB	16.537	180	5.083	21.800

Toelichting: Deze bestedingsruimte is conform de IBW-regels beschikbaar naast de al in onze meerjarenraming voorziene investeringen in nieuwbouw en verbeteringen. De ruimte heeft alleen betrekking op zgn. DAEB-activiteiten.

De getallen moeten gelezen worden als OF/OF en kunnen niet worden samengevoegd. Voorbeeld: aanwending voor nieuwbouw DAEB of aanwending voor verbetering.

LEKSTEDEWONEN heeft geen concrete investeringsplannen in de gemeente Houten. De ruimte in de IBW zal met name worden ingezet in onze vestigingsgemeente Vijfheerenlanden en in de gemeente Bunnik.

#### 1. Bouwen en (ver)kopen van woongelegenheden

LEKSTEDEWONEN is, vanwege de wisseling van woningmarktregio en vanwege het feit dat Viveste daarvoor de aangewezen partij is, niet voornemens investeringen in nieuwbouw sociale huurwoningen in de gemeente Houten te plegen. LEKSTEDEWONEN ziet ook geen mogelijkheden om in Houten de bouw van eventuele nieuwe vrije sector-huurwoningen (zgn. niet-DAEB activiteiten) te initiëren.

We verwachten dat er in 2022 opnieuw één Koopgarantwoning in Houten zal worden teruggekocht door LEKSTEDEWONEN. Deze woning zal conform de in 2016 met de gemeente Houten gemaakte afspraken op de vrije markt worden doorverkocht.

## **2. Huisvesting vergunninghouders**

Wij zijn bereid bij bewonersmutaties, uiteraard in goed overleg met u, huurwoningen naar rato van het totale bestand sociale huurwoningen in Houten beschikbaar te stellen voor het huisvesten van vergunninghouders. Zoals we dat vorig jaar hebben afgesproken, kan dat een eengezinswoning zijn in het buurtje De Steenen Poort, op het moment dat een dergelijke woning bij mutatie beschikbaar komt. Wij vragen steeds tijdig de huisvestingsbehoefte in dit verband kenbaar te maken bij onze afdeling Wonen.

## **3. Plannen voor bouw maatschappelijke functies en plannen voor leefbaarheid**

Er zijn, mede gezien de wisseling van woningmarktregio en het feit dat de in Houten werkzame woningcorporatie hier de aangewezen partij voor is, geen plannen voor de bouw van maatschappelijke functies in de gemeente Houten.

Er zijn geen concrete plannen voor leefbaarheid, behalve het feit dat wij uit hoofde van regulier woningbeheer de leefbaarheid voor onze complexen in de gemeente Houten zullen bewaken en zo nodig maatregelen zullen treffen.

## **4. Plannen voor de woningvoorraad, o.a. huurprijsbeleid**

LEKSTEDewonen continueert het huurbeleid op basis van de zgn. huursombenaderings-methodiek. We zullen voor onze complexen per 1 juli 2022 maximaal de wettelijke toegestane huur-verhoging aanzeggen. We houden daarbij rekening met zgn. scheefwoners. Huurders met een te hoog inkomen krijgen binnen de wettelijke kaders een inkomensafhankelijke huurverhoging met als doel hen uiteindelijk te bewegen een meer bij het inkomen passende woning te verwerven.

Op dit moment is er nog onduidelijkheid over de wettelijke grondslag van de huurverhoging. De minister zal deze naar verwachting in de maand januari 2022 vaststellen.

Wij hebben geen redenen van deze wettelijke grondslag af te wijken, maar spannen ons in om de betaalbaarheid van de sociale voorraad te garanderen en zetten in op een huurverhoging circa gelijk aan de inflatie, waarbij het Sociaal Huurakkoord en het wettelijk kader leidend zijn.

## **5. Plannen voor de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad**

Conform de afspraken uit het Aedes-convenant van 2012 streven we naar een gemiddeld label A voor ons woningbestand in 2030.

Daarnaast hebben we beleid uitgewerkt om in 2050 als woningcorporatie CO2-neutraal te zijn. Dit doen we onder andere door onze woningen gefaseerd te verduurzamen (voornamelijk op basis van Trias Energetica) en door in samenwerking met de gemeenten onze bestaande woningen gasloos te maken. In dit kader hebben wij graag overleg met u over de beoogde uitwerking van de Transitievisie Warmte voor het woningbestand in Houten.

### *Complexen in Houten*

In 2018 zijn wij gestart met het aanbieden van zonnepanelen op bestaande woningen in de gemeente Vijfheerenlanden volgens het zgn. Wocozon-concept, waarbij veel eengezinswoningen inmiddels zijn voorzien van zonnepanelen.

In het complex Steenen Poort in Houten zijn 8 van de 16 woningen al eerder voorzien van zonnecollectoren. Onze woningen in Houten zijn, vanwege het type dakpannen, helaas niet geschikt voor het zonnepanelenconcept van Wocozon. Dit is na uitgebreid onderzoek in 2020 gebleken.

Er zijn op dit moment geen plannen voor de verdere verbetering van de duurzaamheid in de complexen. De complexen zijn van recente bouwjaren en hebben al een hedendaagse energieprestatie-index.

### *Bewustwording*

Onze prioriteit is de bewustwording omtrent duurzaamheid bij onze huurders. Wij zullen waar mogelijk huurders stimuleren in een gedragsverandering die bijdraagt aan een milieubewuster leven, zeker als dit tevens bijdraagt aan een verlaging van de woonlasten. Duurzaamheid wordt door LEKSTEDewonen altijd in combinatie met betaalbaarheid gezien.

### *Onderhoud*

Wij voeren voor onze complexen het reguliere dagelijks onderhoud alsmede het contractonderhoud uit.

### **6. Plannen voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid**

De woningen hebben vanaf de start verhuur bij de eerste ingebruikname een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Wij garanderen dat de huurprijzen ook in 2022 bij mutaties onder deze grens blijven. Voor de bereikbaarheid zal LEKSTEDEWonen de lokale huisvestingsverordening naleven en zorgdragen voor het toewijzen conform de zgn. passendheidsnormen.

### **7. Prioriteiten op het gebied van volkshuisvesting**

Conform de Woningwet richt LEKSTEDEWonen zich op de primaire taak voor de volkshuisvesting. LEKSTEDEWonen wil met haar inzet in de regio, in het bijzonder in de gemeenten Vijfheerenlanden en Bunnik, blijvend werken aan een bijdrage om de schaarste aan sociale huurwoningen in de U16-regio te verminderen. Zij is bereid in deze gemeenten de komende jaren onrendabel te investeren om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen en om de huren betaalbaar te laten zijn.