

# Addendum

## Prestatieafspraken 2017 – 2020

---

Gemeente Utrecht, corporatie Mitros en huurdersorganisatie HNM

Utrecht, 23 november 2016

## Inhoud

<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>1.    INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING MITROS.....</b>	<b>3</b>
<b>2.    ADDENDUM PRESTATIEAFSPRAKEN 2017 - 2020.....</b>	<b>3</b>
<b>3.    ONDERTEKENING .....</b>	<b>6</b>
<b>4.    BIJLAGE 1A VOORRAAD MITROS.....</b>	<b>7</b>
<b>5.    BIJLAGE 1B PRODUCTIEPROGRAMMA MITROS .....</b>	<b>7</b>

## Inleiding

Op 2 maart 2016 ondertekenden corporaties en STUW, huurdersorganisaties en gemeente de prestatieafspraken 2016 – 2019. De Woningwet 2015 schrijft voor dat het maken van prestatieafspraken een jaarlijks terugkerend proces is. Partijen hebben daarom in 2016 overleg gevoerd over aanvullende afspraken over wederzijdse inspanningen om de doelstellingen uit de Woonvisie te behalen, mede op basis van de (financiële) mogelijkheden van de corporaties. De aanvullende afspraken (2017 – 2020) tussen Mitros, de huurdersorganisatie HuurdersNetwerk Mitros en de gemeente Utrecht staan in dit addendum.

### 1. Investeringsruimte en financiële inspanning Mitros

Uit gemeentelijke analyse van de dpi-gegevens van de corporaties blijkt dat er nog onbenutte financiële ruimte is bij Mitros. Mitros heeft aangegeven een eigen risicomarge te hanteren. Mitros benut grofweg 55% van de totale investeringsruimte zoals deze door BZK is berekend: 30% gaat naar het inflatievolgende huurbeleid, 10% naar het intensiveren van de nieuwbouw dan wel matigen van de verkoop en 15% door intensiveren van woningverbeteringen. Gemiddeld per jaar geeft Mitros ongeveer 100 miljoen uit aan nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud.

De resterende ruimte, naast de eigen risicomarge, is nodig om toekomstige effecten van nieuw huurbeleid\*, de bijdrage aan het realiseren van projecten op de zogenaamde groslijst en de toekomstige duurzaamheidsopgave op te kunnen vangen.

\* Bijvoorbeeld het experiment huurverlaging lage inkomens met hoge huurquote, zie verderop in de afspraken.

Bij het maken van de nieuwe afspraken in 2017 zal de investeringsruimte opnieuw worden bekeken en zal deze als uitgangspunt dienen voor de afspraken 2018 -2021.

### 2. Addendum Prestatieafspraken 2017 - 2020

In de tekst hieronder is per onderwerp de uitvraag van de gemeente weergegeven, met vervolgens in cursief de afspraak die daarover gemaakt is.

#### **Uitwerking prestatieafspraken 2016 – 2019**

In de prestatieafspraken 2016-2019 is vastgelegd dat Mitros streeft naar gezamenlijke bouwstromen met Portaal en Bo-Ex, zowel in renovatie als bij nieuwbouw in Leidsche Rijn. De gemeente vraagt een concreet voorstel, afgestemd met de twee andere corporaties.

*De STUW- corporaties stemmen hun nieuwbouwprogramma in Leidsche Rijn nauw met elkaar af. Daarbij benutten zij zoveel mogelijk de standaard bouwproducten die verkrijgbaar zijn en zich al eerder hebben bewezen bij andere corporaties en ontwikkelende partijen. In de renovaties wisselen de corporaties kennis uit en stemmen zij af als het gaat om soortgelijke producten, zoals de gestapelde bouw in Overvecht en Kanaleneiland.*

## **Betaalbaarheid**

Huurmatiging voor de huurders met de slechtste huurquote en huurverhogingen in 2017.

*Mitros kiest de komende jaren voor een inflatievolgend huurbeleid in plaats van 4 jaar 1% boven de inflatie. Daar waar mogelijk zullen inkomensafhankelijke huurverhogingen worden toegepast. De opbrengsten zal Mitros ten goede laten komen aan huurders met een laag inkomen en een relatief ongunstige huurquote.*

## **Uitwerking motie 200/2015 "Verhuizen, hoezo?", gekoppeld aan Woonlastenfonds**

*Mitros wil experimenteren en zal, als de stuurgroep Huren (voorzien op 23 november 2016) daartoe besluit, het experiment over huurverlaging voor lage inkomens met een te hoge huurquote, gecombineerd met het experiment betaalbaarheid, samen met de gemeente, uitvoeren.*

*Kern van dit voorstel is dat voor huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen en een relatief laag inkomen, een huurverlaging aangeboden wordt. Het voorstel komt mede voort uit de prestatieafspraken die met de STUW zijn gemaakt (afpraak 5.1).*

## **Beschikbaarheid**

*Alle partijen zien dat de druk op de sociale huurwoningvoorraad in Utrecht de komende jaren toeneemt en zullen er zich voor inspannen om de sociale huurwoningvoorraad en daarmee de (beschikbare) kernvoorraad toe te laten nemen. Dit is een flinke inspanning, gezien het feit dat het landelijke huurbeleid een neerwaarts effect heeft gehad op de bestedingsruimte.*

*Door intensivering van de nieuwbouw en verkoopmatiging wil Mitros de sociale huurwoningvoorraad in de periode 2017 t/m 2020 netto in ieder geval met 100 woningen per jaar laten groeien.*

### **Kernvoorraad**

De gemeente heeft gevraagd om vergroting van het aandeel kernvoorraad binnen het totale aantal sociale huurwoningen op basis van de berekeningen die in de werkgroep Woningmarkt gemaakt worden omtrent de behoefte aan deze prijscategorie woningen. Mitros denkt vergroting van het aandeel kernvoorraad als volgt te bereiken:

*In de prestatieafspraken 2016-2019 heeft Mitros per 1-1-2020 een voorraad van 16.090 woningen in de kernvoorraad afgesproken en gegarandeerd. Die garantie blijft staan. De eerstkomende jaren, tot 1-1-2020, staat dit afgesproken aantal dan ook niet onder druk (zie tabel 1a).*

*Wel is duidelijk dat de tijdelijke woningen in Leidsche Rijn (Overtuin) hard nodig zijn om de huidige vraag in de eerste jaren op te vangen. Mitros kijkt jaarlijks hoe de kernvoorraad zich ontwikkelt. Mocht de omvang verder onder druk komen te staan dan zal Mitros bij de jaarlijkse actualisatie van de prestatieafspraken aangeven welke actie zij daarop gaat ondernemen. De afspraak dat minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden, blijft*

*in stand totdat uit analyses blijkt dat de vraag verandert ten opzichte van wat in 2015 ingeschat is. Het verkoopprogramma is teruggebracht van 250 naar 200 woningen per jaar.*

### **Woningbouwproductie**

*De ontwikkeling van de voorraad en het geactualiseerde productieprogramma zijn opgenomen in bijlagen 1a en 1b en vormen onderdeel van de afspraak.*

*In bijlage 1a is de ontwikkeling van de **voorraad** opgenomen, waarin de tijdelijke woningen van project Overtuin apart onderscheiden zijn. Voor het totaalbeeld tellen deze tijdelijke woningen mee (255 woningen). Wel moet voorkomen worden dat op het moment dat deze tijdelijkheid vervalt, er een tekort aan sociale huurwoningen ontstaat volgens de berekeningen die dan gelden. Bij zicht op het vervallen van deze tijdelijkheid in de komende 10 jaar, zal bij nieuwe prestatieafspraken hier een aanvullende afspraak over gemaakt worden.*

**Motie 23** "zorg voor locaties sociale huur" maximale inspanning om voor de periode 2016 tot en met 2019 locaties voor 1.500 nieuw te bouwen sociale huurwoningen te vinden.

*In bijlage 1b is het geactualiseerde **productieprogramma** weergegeven. Voor de realisering van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur, m.n. in bestaand stedelijk gebied, wil Mitros nauw optrekken met de gemeente. Mitros wil graag bijdragen aan de realisering van de nieuwe Ruimtelijke Strategie en aan de ontwikkeling van verschillende binnenstedelijke locaties zoals het Jaarbeursterrein en de Merwedekanaalzone. Mitros, andere corporaties en de gemeente werken middels een werkgroep aan de zogenaamde Groslijst, en spannen zich in om voor 1.500 sociale huurwoningen locaties te vinden.*

### **Duurzaamheid**

Mitros heeft aangegeven in 2020 uit te komen op gemiddeld label C. De gemeente vraagt de inzet van Mitros te maximaliseren naar (gemiddeld) label B (Energie-index 1,2 – 1,4) in 2020.

- *Mitros wil sneller naar gemiddeld label B dan in de vorige afspraken is vastgelegd. Mitros heeft de wegen verkend om het gemiddeld label B in 2028, zoals in de vorige afspraken is vastgelegd, te kunnen versnellen. Door een mix van maatregelen zal Mitros vier jaar eerder op gemiddeld label B uit komen, dus in 2024. Dit wordt bereikt door het beter benutten van kansen bij regulier onderhoud, bijvoorbeeld door het na-isoleren bij schilderwerkzaamheden en het experimenteren met nieuwe technologieën, waaronder nul-op-de-meter en ventilatie-warmtepompen.*
- *Mitros gaat het kwaliteitsniveau bij groot onderhoud en renovaties bij de 10-hoog flats in Overvecht en Kanaleneiland verhogen. De ambitie is om de komende jaren alle 1.800 woningen in Overvecht aan te pakken. Op het gebied van energieprestatie is de ambitie daar aangescherpt naar label A of beter. De onderdelen die aangepakt worden, worden in één keer goed gedaan: het betreft no-regret maatregelen. De installaties zijn daarbij onderwerp van studie. Mitros wil graag individueel bemeterde en regelbare installaties realiseren die bijdragen aan comfort, veiligheid en een lage energieconsumptie, met stadsverwarming of anderszins. De investeringsbeslissing over de aanpak van de eerste 10-hoogflats wordt in de eerste helft van 2017 genomen.*

Planning van Mitros is om het uiteindelijk doel 'energieneutraal in 2030' te realiseren.

Mitros onderzoekt of ze tot een goed pro-actief aanbod voor haar huurders kan komen voor zonnepanelen. Dit aanbod richt zich vooralsnog op eengezinswoningen. Dit wordt eind 2016/begin 2017 duidelijk.

Mitros vindt het bereiken van Energieneutraal in 2030 een aansprekend einddoel, maar ook nog een zoektocht hoe dit praktisch vorm te kunnen geven. Mitros zal in het najaar van 2016 een werkconferentie met stakeholders over "Energieneutraal in 2030" organiseren. Het doel daarbij is om gezamenlijk te komen tot een strategie en stappenplan te komen dat moet leiden tot energieneutraal in 2030.

Label B bij verkoop van woningen (kadastraal splitsen).

Bij het maken van de planning voor het verbeteren van woningen maakt Mitros geen onderscheid tussen woningen die verkoopgelabeld zijn en woningen die dat niet zijn. Wanneer volgens deze planning verkoopgelabeld bezit in aanmerking komt voor duurzaamheidsinvesteringen, streeft ze naar label B.

Acties naar aanleiding van de conclusies uit het "Onderzoek warmteverbruik appartementengebouwen Utrecht" (DHV).

Mitros gaat vooralsnog geen specifieke acties ondernemen naar aanleiding van dit rapport. In de regel gebruikt Mitros een 15-85% of een 35-65% verdeling, afhankelijk van het type en de ouderdom van het wooncomplex.

### Overige: Friendscontracten


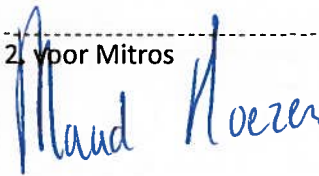

Mitros gaat samen met BO-EX en Portaal het experiment van Mitros met Friendscontracten in de Verkenner evalueren. Na evaluatie bekijken de corporaties of het wenselijk is deze contractvorm breder en ook door de andere corporaties te laten toepassen.

### 3. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen, hierna te noemen 'de gemeente',
2. Stichting Mitros, vertegenwoordigd door mevrouw drs. M. Hoezen, Directeur Financiën, hierna te noemen 'Mitros',
3. Huurders Netwerk Mitros HNM, vertegenwoordigd door de heer J. Zwarts, hierna te noemen 'huurdersorganisatie',

verklaren dat zij aan bovengenoemde aanvulling op de prestatieafspraken (met alle bijbehorende bijlagen) op de beschreven wijze zullen samenwerken bij het realiseren van de Utrechtse opgave voor sociale woningbouw.

Utrecht, 23-11-2016

 1. voor de gemeente	 2. voor Mitros	 3. voor de huurdersorganisatie
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--	--

**4. Bijlage 1a Voorraad Mitros**

**5. Bijlage 1b Productieprogramma Mitros**





## Ontwikkeling (kern)voorraad zelfstandige woningen Mitros

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2017 t/m 2020
Voorraad sociale huur per 1-1	20.250	20.149	20.190	20.309	20.422	20.402	253
<i>waarvan kernvoorraad per 1-1</i>	16.490	16.336	16.283	16.098	16.025	15.800	-536
nieuwbouw hard sociaal	89	231	207	103	28	x	569
nieuwbouw zacht sociaal	0	0	102	208	162	x	472
nieuwbouw ambitie sociaal*	250	250	300	300	300	x	1150
sloop sociaal	0	0	0	-8	-20	x	-28
verkoop sociaal	-200	-200	-200	-200	-200	x	-800
aankoop sociaal	0	0	0	0	0	x	0
liberalisatie**	10	10	10	10	10	x	40
Voorraad sociale huur per 31-12	20.149	20.190	20.309	20.422	20.402	x	x
<i>waarvan kernvoorraad per 31-12</i>	16.336	16.283	16.098	16.025	15.800	x	x
nieuwbouw tijdelijk kernvoorraad		255				x	255
<b>Voorraad sociale huur per 1-1 incl. tijdelijk</b>	<b>20.250</b>	<b>20.149</b>	<b>20.445</b>	<b>20.564</b>	<b>20.677</b>	<b>20.657</b>	<b>508</b>
<b>Voorraad kernvoorraad per 1-1 incl. tijdelijk</b>	<b>16.490</b>	<b>16.336</b>	<b>16.538</b>	<b>16.353</b>	<b>16.280</b>	<b>16.055</b>	<b>-281</b>

\* evt. nieuwbouw ambitie in principe niet meetellen in voorraad-ontwikkeling

\*\* een positieve waarde hier betekent dat er geliberaliseerde woningen terugvallen naar de sociale huur





