Prestatieafspraken 2018 – 2022

Gemeente Utrecht, Mitros en Huurdersnetwerk Mitros

Inhoud:

1. Inleiding

De corporaties die verenigd zijn in de STUW, de huurdersorganisaties en de gemeente maken jaarlijks prestatieafspraken. Deze worden vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2018) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2019 t/m 2022) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

2. Prestatieafspraken 2018 – 2022

De afspraken zijn ingedeeld in vier hoofdgroepen, ze gaan over 1) betaalbaarheid, 2) beschikbaarheid, 3) duurzaamheid en 4) de overige onderwerpen. De afspraken zijn cursief en vet weergegeven.

Mitros heeft met Huurdersnetwerk Mitros (HNM) overleg gevoerd en de input van HNM is in het bod verwerkt.

Betaalbaarheid

Gemeente, Mitros en HNM blijven inzetten op een gematigde huurontwikkeling en maken daarover de volgende afspraken:

De huurverhoging is de komende jaren (2018/19/20) voor de sociale huurwoningen (woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) gemiddeld inflatievolgend.

Daar waar inkomensafhankelijke huurstijgingen mogelijk zijn, past Mitros deze toe.

Over de exacte hoogte van de huurverhogingen voert Mitros aan het begin van elk jaar overleg met-HNM. Uiterlijk 1-3-2018 zal Mitros de gemeente informeren over de uitkomsten van dat overleg en ontvangt de gemeente de afgesproken huurverhogingsstaffel voor 2018, waarin onder andere de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt weergegeven.

Wat betreft de huursom gaat Mitros in 2018 uit van maximaal inflatie + 1%. Jaarlijkse huurverhogingen gaan gemiddeld volgens inflatie, daarmee blijft dus maximaal 1% beschikbaar voor de verhogingen bij mutaties.

Wens van de gemeente is dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens heeft en minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens

Mitros bestendigt de eerdere afspraak dat tot en met 2019 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 50% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.

Beschikbaarheid

Alle partijen blijven inzetten op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht, om het tekort aan sociale huurwoningen verder terug te dringen. Inzet van de gemeente is een gelijkblijvend aandeel van de kernvoorraad.

Voorraadontwikkeling:

De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2022 is aangegeven in bijlage 1. De sociale voorraad van Mitros groeit in de periode 2018 t/m 2022 met 525 woningen. De omvang van de kernvoorraad groeit in die periode met 330 woningen.

Mitros blijft streven naar een groei van 100 sociale huur woningen per jaar.

Productieprogramma:

In deze afspraken is het productieprogramma opnieuw geactualiseerd. Mitros en de gemeente hebben uitgebreid overlegd over mogelijke bouwlocaties. Op het moment dat bouwlocaties met vrij grote zekerheid in ontwikkeling genomen gaan worden en als "hard" te kwalificeren waren, worden ze aan het productieprogramma toegevoegd. Dit overleg gaat in de komende tijd door. De behoefte aan meer locaties voor de realisatie van sociale huur blijft bestaan.

Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2022 is weergegeven in bijlage 2.

Voor nieuwbouw is de inzet om bijna alle nieuwbouw te realiseren tot de eerste aftoppingsgrens, m.u.v. de eengezinswoningen en grote appartementen. Het aandeel onder de aftoppingsgrens in de nieuwbouw is toegenomen a.g.v. de aftrekmogelijkheid in de verhuurderheffing. Als de aftrekmogelijkheid uitgenut is, zal Mitros het aandeel kernvoorraad in de nieuwbouwproductie heroverwegen. De harde plannen van 2018 die nu tot de kernvoorraad behoren, zullen niet wijzigen.

Als Mitros minder kernvoorraad in de nieuwbouw oplevert houdt zij als tegenhanger daarvan meer woningen uit de huidige voorraad in de kernvoorraad. Uitgangspunt is immers een vrijkomend aanbod van minimaal 70% van de woningen tot 2e aftoppingsgrens, en minimaal 50% tot de 1e aftoppingsgrens.

Mitros geeft t.a.v. de nieuwe woningen die onder de aftoppingsgrens worden gebouwd aan, dat als de woningen niet beklemd zijn op een bepaalde huurcategorie, ze meegaan in het reguliere streefhuurbeleid. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de corporatievoorraad blijft een speerpunt binnen de prestatieafspraken. Inzet van de gemeente is om in 2020 op voorheen gemiddeld label B (energie-index van 1,3) te komen.

Energie-index:

In de geactualiseerde prestatieafspraken 2017 heeft Mitros het behalen van een gemiddelde energie-index van 1,3 of lager vervroegd van 2028 naar 2024. Deze afspraak blijft staan.

Energieneutraliteit nieuwbouw:

Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal.

In tabel 2 is voor elk project, zowel nieuwbouw als renovatie, aangegeven wat het energielabel wordt. Bij nieuwbouw wordt m.u.v. Zijdebalen overal NOM of BENG gerealiseerd. Bij groot onderhoud met woningverbetering vrijwel overal minstens label A en bij aantal complexen A+/A++.

Gasloze nieuwbouw en renovatie:

Ambitie van de gemeente Utrecht is om op termijn alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen met de woningen binnen de pilot Overvecht-Noord. Bijdrage van Mitros:

Mitros is mede initiatiefnemer van de pilot Overvecht-Noord, waarbij woningen van het gas worden afgekoppeld. Ook in andere wijken onderzoekt Mitros die mogelijkheden.

Bij nieuwbouw is de inzet van Mitros om deze gasloos te realiseren, via bijvoorbeeld warmtenet of all electric. Mitros gaat de eerste pilotprojecten starten in Leidsche Rijn met de projecten Leeuwesteyn en Terwijde. De uitvraag voor deze projecten is gericht op gasloos. De haalbaarheid van gasloze nieuwbouw en renovatie is mede afhankelijk van landelijke regelgeving.

Energieprestatie per m2 :

Verkenning en/of pilot naar de mogelijkheden om de energieprestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter.

In de verkenning hiervan zal Mitros niet actief participeren. Mitros zal de verkenning met belangstelling volgen. Mocht gedurende de verkenning blijken dat inzet van Mitros zeer gewenst is omdat een geslaagde verkenning anders niet goed mogelijk is, dan kan hier verder over gesproken worden.

Overige onderwerpen

Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de buurten waar Mitros bezit heeft op het gewenste huidige peil te houden spreken Mitros en gemeente Utrecht af dat voor 2018 sprake is van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Aan leefbaarheid geeft Mitros gemiddeld circa €220 per woning uit.

3. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Mitros, vertegenwoordigd door haar directeur de heer Henk Peter Kip
3. HNM, vertegenwoordigd door de heer J. Zwarts,

Utrecht, 9 januari 2018

1. voor de gemeente	2. voor Mitros	3. voor Huurders Netwerk Mitros

4. **Bijlage 1a Voorraad Mitros**

5. **Bijlage 1b Productieprogramma Mitros**

MITROS

Tabel 1a Ontwikkeling sociale (kern)voorraad zelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2018	2019	2020	2021	2022
Voorraad sociale huur* per 1-1	20.140	20.303	20.579	20.798	20.834
*waarvan kernvoorraad** per 1-1*	*16.724*	*16.827*	*17.109*	*17.238*	*17.226*
nieuwbouw hard sociaal (geplande oplevering, zie 1d)	185	232	121	0	20
nieuwbouw zacht sociaal (geplande oplevering, zie 1d)	24	234	288	0	0
resterende nieuwbouwambitie				350	330
van onzelfstandig naar zelfstandig	144			226	
sloop sociaal	0	0	0	0	0
verkoop*** sociaal	-200	-200	-200	-200	-200
aankoop sociaal	0	0	0	0	0
liberalisatie	-5	-5	-5	-5	-5
socialisatie	15	15	15	15	15
Voorraad sociale huur per 31-12	20.303	20.579	20.798	20.834	20.664
waarvan kernvoorraad per 31-12	*16.827*	*17.109*	*17.238*	*17.226*	*17.056*
nieuwbouw tijdelijk sociale voorraad (oplevering)					
waarvan kernvoorraad					
Voorraad sociale huur per 31-12 incl. tijdelijk	**20.562**	**20.838**	**21.057**	**21.093**	**20.923**
Voorraad kernvoorraad per 31-12 incl. tijdelijk	**17.086**	**17.368**	**17.497**	**17.485**	**17.315**
Aandeel (%) kernvoorraad per 31-12 incl. tijdelijk	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**

* a) Een huurwoning met een kale huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag (de liberalisatiegrens per 1-1), of:
b) Een huurwoning die, als gevolg van een of meer jaarlijkse huurverhogingen, thans een huurprijs boven het onder a) genoemde bedrag, maar die na mutatie weer een huurprijs onder het onder het onder a) genoemde bedrag zal krijgen.

** alle zelfstandige huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens (de woningen met huurkorting a.g.v. de pilot tellen hier niet mee en worden apart gevraagd in tabel 1b)

*** alle verkoop, dus zowel aan verhuurders alsmede complexgewijze verkoop aan markt/corporaties

Tabel 1b Aantal woningen waar bewoners a.g.v. pilot een huurkorting gaan krijgen tot de aftoppingsgrens

	2018	2019	2020	2021	2022
aantal woningen (kan deels een schatting zijn)*	1600?				

* Op grond van gegevens van de gemeente komen 1600 adressen in aanmerking voor de huurkorting. Na 1 augustus is duidelijk hoeveel huurders daadwerkelijk hebben gereageerd en voldoen aan de voorwaarden.

Tabel 1c Ontwikkeling sociale voorraad onzelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2018	2019	2020	2021	2022
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 1-1	2.257	1.993	1.993	1.993	1.767
nieuwbouw hard sociaal onzelfstandig (oplevering)		0	0		
nieuwbouw zacht sociaal onzelfstandig (oplevering)		0	0		
saldo overige mutaties onzelfstandig	-264	0	0	-226	-150
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 31-12	1.993	1.993	1.993	1.767	1.617

Tabel 1d Definities van harde en zachte plannen

harde plannen:

-nieuwbouw op eigen locatie corporatie: vóór 1-1-2018 ligt een startdocument en/of intentieovereenkomst met gemeente Utrecht
-nieuwbouw op gemeentelijke locatie: vóór 1-1-2018 gunning tender of onderlinge verdeling LR met gemeente Utrecht afgesproken
-nieuwbouw op locatie van particuliere ontwikkelaar: vóór 1-1-2018 ligt een contract met eigenaar over ontwikkeling

zachte plannen:

-alle plannen die niet hard zijn, maar al wel gekoppeld zijn aan specifieke locatie