

Prestatieafspraken 2019 – 2023

Gemeente Utrecht, Mitros en Huurdersnetwerk Mitros

Inhoud:

0. PREAMBULE	
1. INLEIDING	3
2. PRESTATIEAFSPRAKEN 2019 - 2023	3
3. ONDERTEKENING	8
4. BIJLAGE 1 VOORRAAD MITROS	9
5. BIJLAGE 2 PRODUCTIEPROGRAMMA MITROS	9

Preambule Prestatieafspraken 2019 – 2023

De totstandkoming van de prestatieafspraken kent dit jaar een bijzonder karakter. De meerjarige Stedelijke Prestatieafspraken met de *gezamenlijke* woningcorporaties (vertegenwoordigd in het STUW) en vertegenwoordigers van huurders worden naar verwachting in het voorjaar van 2019 afgerond. Dit vanwege de sterke samenhang met het lopende traject om een nieuwe gemeentelijke Woonvisie vast te stellen en het bijbehorende Stadsakkoord Wonen (met betrokken partijen in de stad, waaronder de corporaties en huurders). De ambities in het coalitieakkoord “Utrecht, Ruimte voor Iedereen”, onder meer over het op peil brengen van sociale huur en meer gemengde wijken, zullen de basis vormen voor deze afspraken en voor de afspraken in de jaren daarna.

De afspraken in dit document gaan met name over 2019, met een doorkijk richting de jaren 2020–2023 en komen voort uit de biedingen die de corporaties voor de zomer van 2018 hebben ingediend op basis van de vigerende Woonvisie. Het zijn afspraken per corporatie/huurdersorganisatie, die uit de tripartite overleggen van elke corporatie, de betreffende huurdersorganisatie en de gemeente tot stand zijn gekomen. Betaalbaarheid en leefbaarheid zijn bij deze afspraken een van de belangrijkste thema's.

De stedelijke afspraken betreffen in ieder geval de thema's *productie/beschikbaarheid* (en daarmee ook *betaalbaarheid*) *duurzaamheid* en de *huisvesting van bijzondere doelgroepen*. Hierbij speelt, naast andere instrumenten, de *meerwaardeafdracht* een rol en een *nadere definiëring van het begrip 'sociale huurwoning'* (op met name de criteria exploitatieduur,

toegankelijkheid voor de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, toewijzing via WoningNet, huurstijging en kwaliteit).

Het doel van de stedelijke afspraken is om –in samenhang met de nieuwe Woonvisie en het Stadsakkoord Wonen– een stevige impuls te geven aan het realiseren van de ambities, waaronder een hogere productie van sociale huurwoningen (waar de STUW-corporaties een substantiële bijdrage aan leveren).

Door een andere en bredere inzet van instrumenten via meervoudige sturing (die uit het traject Woonvisie, Stadsakkoord Wonen en de Stedelijke Prestatieafspraken naar voren kunnen komen) wordt de kans van realisatie van projecten vergroot of versneld, of wordt er meer kwaliteit en duurzaamheid toegevoegd. In dat kader zullen ook afspraken worden gemaakt over de ambities op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder kwetsbare jongeren en de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang) tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders.

Deze inzet, in combinatie met de daardoor versnelde en verhoogde productie, vormen tezamen de basis voor een actualisatie van het Actieplan sociale huur (van 2016) en worden vertaald naar de prestatieafspraken die dit jaar met de individuele corporaties voor de jaren vanaf 2020 worden gemaakt.

De prestatieafspraken die de corporatie en huurders met de gemeente maken zijn daarmee onder voorbehoud van de uitkomsten van de Woonvisie, het actieplan sociale huur en het Stadsakkoord Wonen.

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 (2019) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2020 t/m 2023) 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 2019 – 2023

De afspraken zijn ingedeeld in vier hoofdgroepen, ze gaan over 1) betaalbaarheid, 2) beschikbaarheid, 3) duurzaamheid en 4) wonen en zorg en 5) 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:

In 2018 is de afspraak gemaakt dat de huurverhoging voor de jaren 2018/19/20 voor de sociale huurwoningen (woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) gemiddeld inflatievolgend is. Deze afspraak wordt nu verlengd met de jaren 2021/22/23.

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

Wat betreft de huursom gaat Mitros in 2019 uit van maximaal inflatie + 1%. Jaarlijkse huurverhogingen gaan gemiddeld volgens inflatie, daarmee blijft dus maximaal 1% beschikbaar voor de verhogingen bij mutaties.

In 2019 vindt de evaluatie van de pilot huurkorting voor U-pashouders plaats. Afhankelijk van de uitkomsten uit de evaluatie wordt besloten of de regeling doorgaat en tegen welke condities.

Beschikbaarheid

De gemeente vindt een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad belangrijk, om zo te werken aan gemengde wijken. Alle partijen blijven daarnaast inzetten op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht, om het tekort aan sociale huurwoningen verder terug te dringen. In het coalitieakkoord heeft de gemeente de ambities voor de sociale huursector verhoogt t.o.v. de huidige Woonvisie.

Voorraadontwikkeling:

De ambitie van Mitros is om de sociale voorraad te laten groeien in de periode 2019 t/m 2023 met circa 800 woningen. Van deze 800 woningen zijn er 500 het gevolg van concrete verdichtingsinitiatieven (zie bijlage 2). Bij het kunnen realiseren van deze 500 woningen ligt er een sterke relatie met de nog te maken stedelijke afspraken, ondermeer over de meerwaardeafdracht bij verdichting (zoals ook in de Preambule is verwoord). Voor de verdere toekomst is er nog meer groei te realiseren door verdichtingsinitiatieven die we gezamenlijk (Mitros/gemeente) in 2019 kunnen uitwerken. Ook hierbij ligt er een sterke relatie met de nog te maken stedelijke afspraken.

Mitros gaat zeer terughoudend om met verkopen in de 'gemengde wijken' en streeft er naar de aantallen verkopen in de wijken met veel sociale huur (>50%) te verhogen. Tegenover de verkopen in de 'gemengde' wijken staat de komende jaren een groter programma aan toevoegingen sociale huurwoningen via nieuwbouw. Dit saldo zal in deze wijken net als in voorgaande jaren positief zijn.

De sociale voorraad van Mitros omvat eind 2019 gegarandeerd 20.350 woningen. Daarmee wordt de groeiambitie van 100 woningen per jaar voor 2019 verhoogd van 100 naar 150 woningen. Mocht in de loop van 2019 blijken dat dit aantal in gevaar komt, dan zal Mitros haar verkoopprogramma in dat jaar terugbrengen.

De verkoop woningen worden via het concept van Koopvoorrang aangeboden. Hiermee krijgen kopers die een sociale huurwoning achterlaten voorrang op andere kopers. Zo draagt deze verkoop direct bij aan de doorstroming doordat er ook een huurwoning beschikbaar komt. In 2018 ging dat om ongeveer 25 % van de verkochte woningen.

Productieprogramma:

In deze afspraken is het productieprogramma geactualiseerd. Op het moment dat bouwlocaties met vrij grote zekerheid in ontwikkeling genomen gaan worden en als "hard" te kwalificeren zijn, worden ze aan het productieprogramma toegevoegd. De behoefte aan meer locaties voor de realisatie van sociale huur blijft bestaan.

Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2023 is weergegeven in bijlage 2. De nieuwbouw is verspreid over de verschillende wijken in Utrecht.

De gemeente zegt toe dat alle nieuwbouwplannen binnen de gemeente Utrecht, waar nog gemeentelijke sturing op mogelijk is, tegen het licht worden gehouden met de vraag of daar meer woningen en/of andere type woningen kunnen worden toegevoegd. Daarbij wordt vooral gekeken naar het programma sociale huur en midden huur.

Voor de afwikkeling en uitkering van de al toegekende bedragen vanuit de investeringsimpuls uit meerwaarde afdrachten in 2016 en 2017 stelt de gemeente in het voorjaar van 2019 een praktische procedure op.

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. De energie-index per 31-12-2017 was 1,89.

Energie-index:

Mitros zal, net als in de voorgaande afspraken, per 1-1-2024 in haar voorraad een gemiddelde Energie-index van tussen de 1,2 en de 1,4 halen. Mitros zet zich in om deze datum te vervroegen naar 1-1-2022. Voor dat laatste ligt er wel een voorbehoud i.v.m. de uitkomsten van de nog te maken stedelijke prestatieafspraken.

Regeling zonnepanelen:

Bij de investeringsprojecten is uitgangspunt plaatsen zonnepanelen tenzij dit technisch niet mogelijk is en bij bestaande bouw tenzij de huurder niet instemt.

De Mitros regeling zonnepanelen kent een eerste bredere uitrol in 2019. De regeling wordt aangeboden bij de hiervoor geschikte bestaande woningen. Mitros heeft de ambitie en budget gereserveerd om bij 1000 woningen zonnepanelen te plaatsen via deze regeling. Of huurders dit aanbod accepteren zal blijken bij deze eerste bredere uitrol (respons graad is nu immers nog onbekend).

Energieneutraliteit nieuwbouw:

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

In bijlage 2 is voor elk project, zowel nieuwbouw als renovatie, aangegeven wat het energielabel wordt. Bij nieuwbouw wordt m.u.v. Zijdebalen en de verdichting in de plint overal, vooruitlopend op de aanpassing van het Bouwbesluit 2020 en boven het niveau van het huidige bouwbesluit, BENG gerealiseerd. Alle nieuwbouw projecten worden gasloos.

Bij groot onderhoud met woningverbetering realiseert Mitros vrijwel overal minstens label A en bij een aantal complexen A+/A++. Voor het realiseren van de A+/A++ labels in Overvecht is Mitros afhankelijk van eventuele toekenningen uit de investeringsimpuls meerwaardeafdracht vanwege het onrendabele deel op deze investeringen.

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. De gemeente Utrecht gaat daarbij uit van een gebiedsgerichte aanpak voor de gemeentelijke energietransitie. De gemeente komt medio 2020 met een Transitievisie warmte, waarin ook het tijdspad is opgenomen waarin de wijken verder worden verduurzaamd. Bijdrage van Mitros:

Mitros is bereid mee te denken over het delen van informatie en mogelijke oplossingen voor wat betreft de Transitievisie warmte.

In bijlage 2 is voor elk project, zowel nieuwbouw als renovatie, aangegeven of de woningen gasloos worden. De plannen voor de nieuwbouw zijn, m.u.v. Zijdebalen en de verdichting in de plint, allen gasloos.

Mitros neemt deel aan de pilot aanpak in Overvecht Noord, waar onderzocht wordt onder welke randvoorwaarden het voor alle betrokken partijen mogelijk wordt woningen van het aardgas te kunnen halen. Voor Mitros gaat het in dit gebied om ruim 2.000 woningen. Mitros neemt deel aan de werkgroep Aardgasvrij Overvecht-Noord, samen met Gemeente, Eneco, Stedin, woningcorporaties Bo-ex en Portaal en bewonersvertegenwoordiging.

Bij de groot onderhoudsprojecten met verbeteringen tot 2024 zoals aangegeven in bijlage 2 wordt bij een kwart van de woningen de aardgas aansluiting verwijderd. Dit zijn bijna 1.100 woningen. Daarvan zijn er ruim 400 gelegen in Overvecht-Noord (de 10-hoog flats Themadreven).

Wonen en zorg

Gemeente en Mitros starten in 2019 een pilot in het complex de Vulcanusdreef. Deze pilot is gericht op het effectief organiseren van bestuurlijke betrokkenheid van relevante netwerkpartners uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en veiligheid. Het doel is om huisvesting en zorg aan kwetsbare huurders beter op elkaar af te stemmen. Op basis van de ervaring uit de pilot volgt een verdere uitrol.

De gemeente Utrecht vervult een actieve rol bij het inrichten van een adequate zorginfrastructuur. Zij is verantwoordelijk voor de inkoop van goede zorg en begeleiding van kwetsbare groepen in sociale huurwoningen. Waar mogelijk is dit vraaggericht, maar als het nodig is ook pro-actief en outreachend.

Om de uitstroom uit instellingen en de opvang in buurten en wijken (ook in de regio) goed te laten verlopen, neemt de gemeente Utrecht de regie om in samenspraak met de Vereniging Beter Wonen tot eenduidiger definities en aantallen te komen vanuit de vraagkant. Daarbij houden allen partijen zich aan de huidige Utrechtse prestatieafspraken over het jaarlijkse contingent Beter Wonen zolang deze afspraak niet herzien is. Eerder is al stadsbreed afgesproken dat per saldo het aantal instellingswoningen in de bestaande bouw niet meer stijgt. Uitbreiding van het aantal instellingswoningen is alleen aan de orde als het gaat om de realisering van specifieke nieuwe woonconcepten. Gemeente, corporatie en zorginstelling maken hier in gezamenlijkheid dan nadere afspraken over.*

**ter verduidelijking: 'per saldo' houdt in dat als er woningen/contracten worden 'omgeklapt', er een gelijk aantal woningen moeten worden geleverd voor de opvang van nieuwe cliënten via de 'omklapconstructie'.*

Overige onderwerpen

Leefbaarheid

In 2019 richten de leefbaarheidsinterventies van de corporaties in Utrecht zich op:

- *het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 36 per woning;*
- *het aanwezig en aanspreekbaar zijn in de wijken en buurten waar zij woningen hebben. Zodat de corporaties proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 75 per woning;*
- *het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders waarbij zij kiezen voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekken de corporaties samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties. Gemiddeld bijdrage Mitros is € 13 per woning;*
- *het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zetten de corporaties een breed scala aan instrumenten in zodat zij aansluiten bij de wensen en behoeften van hun huurders op dit vlak. Zo ondersteunen zij mogelijk financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Zoals een schoonmaakactie in de buurt of het aanleggen en onderhouden van groen. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 52 per woning.*

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 2019 sprake is van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Aan leefbaarheid geeft Mitros gemiddeld circa €180 per woning uit.

De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.

Uitwisseling gegevens

De gemeente Utrecht vraagt inzet van de corporaties op de leefbaarheid in de wijken, buurten en complexen waar de corporaties bezit hebben en vraagt daarbij hun ondersteuning op de hierna genoemde woonmaatschappelijke (deel)gebieden:

- armoedebestrijding en schuldhulpverlening;
- aanpak van woonfraude en woonoverlast;
- aanpak verstoring openbare orde en bedreiging van de veiligheid;
- woonbegeleiding en laatste kansbeleid;
- buurtbemiddeling;
- vroeg signalering schulden, verward gedrag en stille problematiek.

Om de gevraagde inzet en ondersteuning te kunnen verlenen is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg)instanties en - partijen uitgewisseld en gedeeld worden.

Per woonmaatschappelijk deelgebied zijn of worden de verwerkingen van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving. Dit gebeurt veelal in de vorm van convenanten en de daarbij dan behorende verwerkersovereenkomst.

De gemeente levert inspanning om alle relevante partijen te verbinden en initieert overleggen met de partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken te komen.

3. Ondertekening

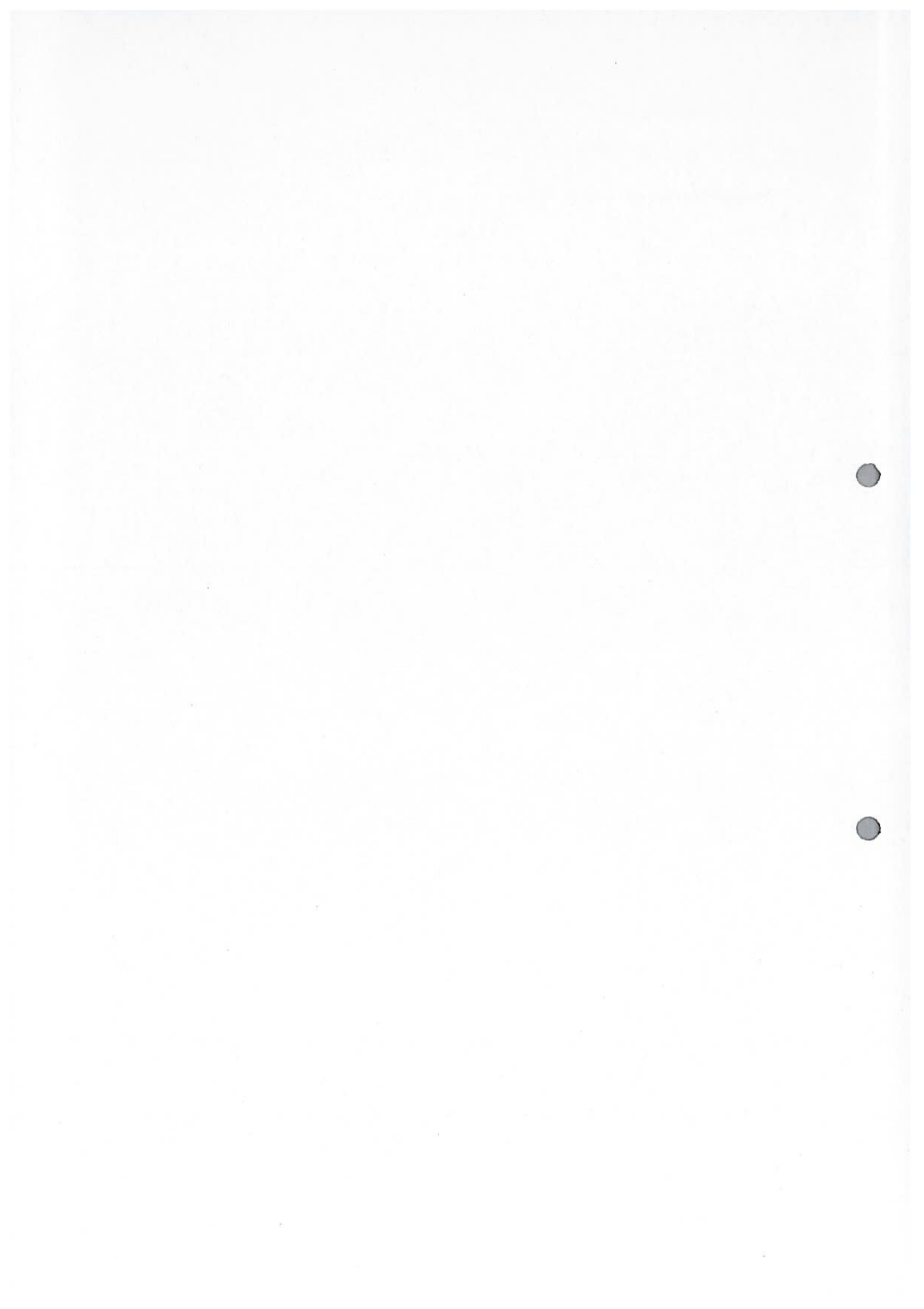
1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer Kees Diepeveen,
2. Mitros, vertegenwoordigd door haar directeur de heer Henk Peter Kip,
3. HNM, vertegenwoordigd door de heer Jan Zwarts.

Utrecht, 6 februari 2019

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

4. Bijlage 1 Voorraad Mitros

5. Bijlage 2 Productieprogramma Mitros



MITROS

Tabel 1a Ontwikkeling sociale voorraad zelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2019	2020	2021	2022	2023
Voorraad sociale huur* per 1-1	20.406	20.347	20.591	20.581	20.858
nieuwbouw hard sociaal (geplande oplevering, zie 1d)	73	312	102	20	
nieuwbouw zacht sociaal (geplande oplevering, zie 1d)		155	131	583	550
resterende nieuwbouwambitie					
van onzelfstandig naar zelfstandig	71	-28	-48	-131	0
sloop sociaal	-8	-200	-200	-200	-200
verkoop*** sociaal	-200	-200	-200	-200	-200
aankoop sociaal					
liberalisatie	-5	-5	-5	-5	-5
socialisatie	10	10	10	10	10
Voorraad sociale huur per 31-12	20.347	20.591	20.581	20.858	21.213

* a) Een huurwoning met een kale huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid onderdeel a, van de Wet op de huuroslag 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 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)

*** Individuele verkoop exclusief complexgewijze verkoop aan markt/corporaties vanwege uitrust

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

	2019	2020	2021	2022	2023
aantal woningen (schatting)*	570				

* Bij de tussenevaluatie van de pilot in aug. 2018 is gebleken dat bij 570 adressen korting wordt verleend.

Tabel 1c Ontwikkeling sociale voorraad onzelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2019	2020	2021	2022	2023
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 1-1	1.993	1.681	1.419	1.193	1.193
nieuwbouw hard sociaal onzelfstandig (oplevering)	0	0	0	0	0
nieuwbouw zacht sociaal onzelfstandig (oplevering)	0	0	0	0	0
saldo overige mutaties onzelfstandig	-312	-262	-226		
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 31-12	1.681	1.419	1.193	1.193	1.193

2019: zijn Laan van Chartroise 228 onz. eenheden in oorspronkelijk 120 woningen en locatie De Muijck 13 eenheden in 6 woningen is sloop en nieuwbouw en 71 onzelfstandig van Bammendreef die na reno weer zelfstandig worden verhuurd.
 2020: is Lauwerrecht 2 en 4 is sloop en nieuwbouw 262 onz. eenheden in oorspronkelijk 150 woningen
 2021: is Thomas a Kempis is sloop en nieuwbouw 226 onz. eenheden in oorspronkelijk 112 woningen

Tabel 1d Definities van harde en zachte plannen

harde plannen:
-nieuwbouw op eigen locatie corporate vóór 1-1-2018 ligt een startdocument en/of intentieovereenkomst met gemeente Utrecht
-nieuwbouw op gemeentelijke locatie, vóór 1-1-2018 gunning tender of onderligge 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

