Actualisatie Prestatieafspraken 2016 – 2019 november 2016

Inleiding

In februari 2016 zijn de prestatieafspraken 2016 – 2019 afgesloten. Conform de Woningwet hebben de corporaties per 1 juli opnieuw een bieding gedaan. Op verzoek van de gemeente is hierbij met name aandacht gegeven aan het aspect duurzaamheid. Deze biedingen leiden tot nieuwe afspraken, die een aanscherping zijn van de bestaande overeenkomst. Deze nieuwe afspraken zijn hieronder opgenomen. Dit document vormt samen met de eerdere overeenkomst van dit jaar de prestatieafspraken.

De corporaties hebben bij de biedingen ook inzicht gegeven in de ontwikkeling van de verschillende financiële ratio's. De biedingen passen binnen de financiële ruimte die de corporaties hebben.

Bij de biedingen hebben de corporaties wel een voorbehoud gemaakt. De corporaties hebben geen rekening gehouden met verdere verhoging van de verhuurdersheffing. Mocht daartoe besloten worden dan heeft dat gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de biedingen. Daarnaast kan de splitsing Daeb- niet Daeb effecten hebben op de financiële positie. De effecten zijn zo goed mogelijk verwerkt, maar kunnen bijv. als gevolg van de zienswijzen toch anders uitvallen.

Algemeen: Ondersteuning huurders

1. De gemeente neemt de invulling van het tripartite overleg serieus. Ze organiseert een leer- en uitwisselingsbijeenkomst voor de huurdersorganisaties, waarin wordt ingegaan op de inhoud van de Woningwet, het proces van de prestatieafspraken, de rol van de huurdersorganisaties en hoe die versterkt kan worden.

Betaalbaar wonen

Huurbeleid

2. Mitros gaat voor de komende jaren uit van een gemiddeld inflatievolgend huurbeleid. Daar waar inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zijn, worden ze toegepast. De opbrengsten hiervan zet Mitros in voor realisering van de met de gemeente afgesproken investeringen, zoals opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast zet Mitros de middelen ook in voor huurders met een laag inkomen en een relatief ongunstige huurquote.

Jutphaas Wonen heeft de huren per 1 juli met 1% verhoogd. Jutphaas streeft voor de komende jaren gemiddeld naar 1% huurverhoging. Hierover moeten nog afspraken gemaakt worden met het huurdersplatform.

De extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging wil Jutphaas Wonen gebruiken om de huurverhoging bij huurders met een laag inkomen te beperken en te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid

Portaal heeft de huren per 1 juli alleen verhoogd bij inkomens hoger dan € 43.786,-- en wel met 4,6%. Voor de komende jaren streeft Portaal naar inflatievolgend huurbeleid. Voor hogere inkomens wil Portaal wel de toegestane huurverhoging doorvoeren.

Portaal investeert de extra inkomsten als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging in brede zin terug in de volkshuisvesting.

Voorraadontwikkeling/versnelling woningbouw

3. Volgens de huidige gegevens groeit de sociale huurwoningvoorraad verder door naar 8344 woningen per 1 januari 2020 en komt daarmee dichter bij de ambitie van 8500 sociale huurwoningen per 1-1-2020.

De ontwikkeling van de woningvoorraad ziet er voor de verschillende corporaties als volgt uit:

Mitros

1-1-2016 5100	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouw	0	0	126	100
Verkoop	-35	-30	-30	-30
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	7	5	5	5
Stand 31-12	5072	5047	5148	5223

Jutphaas

1-1-2016 1776	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouw	41	0	73	50
Verkoop	-6	-6	-6	-6
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	2	2	2	2
Stand 31-12	1813	1809	1878	1924

Portaal

1-1-2016 1153	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouw	0	105	0	0
Verkoop	-10	0	-20	-21
Liberalisatie	-4	-3	-3	-2
VS wordt weer SH	0	1	0	1
Stand 31-12	1139	1242	1219	1197

Jutphaas Wonen kijkt bij het vrijkomen van verkoopgelabelde woningen of deze geschikt zijn voor verhuren aan vergunninghouders. Dit beleid wordt in 2017 voorgezet.

Portaal legt de verkoop van woningen in 2016 en 2017 stil, omdat het toevoegen van woningen trager loopt dan gedacht en noodzaak om te verkopen daarmee vervalt. Tegelijkertijd krimpt de voorraad niet en blijft het woningaanbod op peil.

Mitros wil meer nieuw bouwen en de verkoop matigen, van 35 naar 30 per jaar, en zo de voorraad laten groeien.

4. Portaal wil meewerken aan het realiseren van extra huisvesting voor vergunninghouders. Portaal onderzoekt in dit kader de transformatie van het gebouw Meander aan de Martinbaan. De inspanning van de gemeente zal in ieder geval bestaan uit onderzoek naar het aanpassen van de kruising, de begeleiding van doelgroepen en medewerking bij vergunning en planprocedures.

In de prestatieafspraken 2016-2019 is opgenomen dat de gemeente bij de beoordeling van particuliere initiatieven voor woningbouw het uitgangspunt hanteert dat 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen dient te bestaan. De woningcorporaties worden hierbij als geïnteresseerde en te benaderen partijen aangegeven.
In de onderhandelingen over deze actualisatie heeft Huurdersplatform Jutphaas aangegeven dat ze het percentage sociale woningbouw graag opgehoogd zien van 30 naar 35%. Vanwege het feit dat deze verhoging niet haalbaar wordt geacht, zijn hierover geen afspraken gemaakt.

5. De gemeente geeft jaarlijks inzicht in de ontwikkeling van het percentage sociale huurwoningvoorraad en de woningbouwinitiatieven.

Duurzaamheid

6. Per 1 januari 2015 wordt de energieprestatie van huurwoningen weergegeven via de Energie-Index (EI). Met deze uitgebreide opname is een meer exacte bepaling van de energieprestatie van een woning te berekenen dan via het Energielabel. In onderstaande tabel staat de ontwikkeling van de gemiddelde jaarlijkse EI van de woningvoorraad per woningcorporatie weergegeven.

Ontwikkeling gemiddelde energie index

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
Mitros	1,9	1,86	1,85	1,84	1,84
Jutphaas	1,56	1,48	1,43	1,4	1,4
Portaal	1,47	1,47	1,45	1,34	1,33

Noot:

1,2 < EI <= 1,4 komt overeen met voormalige energielabelklasse B

1,4 < EI <= 1,8 komt overeen met voormalige energielabelklasse C

1,8 < EI <= 2,1 komt overeen met voormalige energielabelklasse D

7. De ontwikkeling van de E,F en G labels:
Portaal heeft geen woningen met E, F of G labels.
Jutphaas Wonen heeft nog 10 woningen met E, F of G label. Hiervan worden er 2 voor 2020 verbeterd naar label B, 4 woningen zijn verkoopgelabeld en worden niet aangepakt en 4 hoekwoningen bij de torenflats worden nu niet aangepakt, Jutphaas heeft hier de laatste jaren al veel geïnvesteerd.
Bij Mitros bevinden de E, F en G labels zich zeer verspreid over de complexen. Met de investeringsprojecten wordt een groot deel van de F en G labels aangepakt. Daarnaast wordt door na-isolatie maatregelen bij planmatig onderhoud ook nog een deel van deze labels weggewerkt. De E, F en G labels zijn eind 2023 geheel verdwenen.

Overzicht E, F en G labels Mitros

Huidige situatie 2016	Aanpak 2016 t/m 2019	Restant 1-1-2020
Label G 22	-21	1
Label F 77	-44	33
Label E 420	-240	180

Mitros haalt nogmaals een investeringsproject naar voren. Het gaat om een project van 55 woningen. De investeringsingreep vindt in de tweede helft 2017 plaats. Het gaat om een complex met voornamelijk E,F en G labels. Met de ingreep is het streven om de woningen naar label B te brengen.

8. Portaal is bereid een energiecampagne onder huurders in te zetten. De energiecampagne bestaat uit een persoonlijk advies aan huurders. Portaal wil dit gezamenlijk met de andere corporaties doen en zal dit afstemmen.

9. Wanneer woningcorporaties maatregelen nemen om de woningvoorraad te verduurzamen is het uitgangspunt dat dit geen negatieve impact heeft op de woonlasten van de huurders. Hierover kan echter geen waarborg worden afgegeven omdat het gedrag van de huurders zelf hier ook een rol in speelt.

10. Zonnepanelen
Mitros faciliteert huurdersverzoeken voor zonnepanelen. Ze adviseert de huurder over voor- en nadelen . In het ZAV (zelf aangebrachte voorziening) -beleid maakt ze zonnepanelen mogelijk. Ze onderzoekt of ze tot een goed pro-actief aanbod voor haar huurders kan komen. Dit richt zich vooralsnog op eengezinswoningen. Dit wordt in 2016 duidelijk.
Bij Jutphaas Wonen kunnen huurders als ze zelf zonnepanelen willen plaatsen, met inachtneming van het ZAV (Zelf aangebrachte voorzieningen)-beleid hier toestemming voor krijgen. In 2017 onderzoekt Jutphaas op welke wijze ze zonnepanelen op woningniveau of complexniveau kan aanbieden.
Portaal focust op dit moment op het aanbrengen van zonnepanelen op appartementencomplexen ten behoeve van de collectieve energievoorziening. Daarnaast voert Portaal een pilot uit met betrekking tot het collectief aanbieden van zonnepanelen bij een complex van eengezinswoningen in Soest. Met de resultaten van die pilot onderzoekt Portaal of ze dit ook bij andere eengezinswoningen kan aanbieden.

11.Mitros organiseert in 2016 een workshop om samen met de gemeente een gemeenschappelijk beeld en mogelijke oplossingen te ontwikkelen om tot een klimaatneutrale stad te komen.

12. Nul op de Meter
Portaal en Jutphaas Wonen voeren renovaties en groot-onderhoud NoM-ready uit. Dit betekent dat de ingrepen een latere verbetering naar Nul op de Meter niet in de weg staan. Mitros voert bij groot-onderhoud alleen no-regret maatregelen uit. Dit betekent dat deze maatregelen eventuele verdere verbeteringen in de toekomst niet in de weg staan. Of deze verbetering Nul op Meter is of iets anders houdt ze nog open.
Jutphaas Wonen doet een pilot bij 4 huurders voor een Nul op de Meter renovatie.

Bij de nieuwbouw van woningen neemt Jutphaas Wonen Nul op de Meter als alternatief/scenario mee. Portaal is bereid om bij alle nieuwbouwprojecten te onderzoeken of NOM nieuwbouw kansrijk is. Mitros heeft energieneutraal (A+++) als nieuwbouw standaard.

Overige onderwerpen
Betere Buurten
13. De gemeente werkt op dit moment 3 pilots uit, waarvan er 2 in december aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na de besluitvorming volgt een evaluatie en een meerjarenplanning voor andere buurten en wijken. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de

leefbaarheid, de gemeentelijke meerjarenonderhoudsplanning en initiatieven van andere partijen, zoals de woningcorporaties.

Wijknetwerken

14. De woningcorporaties willen de bijdrage aan de wijknetwerken voortzetten onder de volgende randvoorwaarden:

- Een betere jaarlijkse verantwoording van de jaarlijkse uitgaven. Dit inzicht is noodzakelijk omdat de corporatie aan het einde van het boekjaar anders niet kan verantwoorden waaraan deze gelden zijn uitgegeven;
- Beter inzicht in de jaarplanning. Aan het begin van het nieuwe boekjaar (uiterlijk januari, maar nog liever in december voorafgaand aan het jaar) wordt een begroting opgesteld waarin de plannen voor aankomend jaar inzichtelijk worden gemaakt. Hierdoor wordt vooraf inzichtelijk welke acties en uitgaven de wijknetwerken gaan doen en wat dit bijdraagt aan de verbetering van de leefomgeving van onze huurders;
- Er komen vanuit de wijknetwerken geen extra aanvragen meer door het jaar heen. De begroting is immers opgesteld en met elkaar gedeeld. Extra aanvragen door het jaar heen worden niet langer meer gehonoreerd door de corporaties;
- De gemeente neemt de lead in het nakomen en verder uitwerken van deze afspraken en informeert de corporaties tijdig.

Ondertekening

De ondergetekenden verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen:

A. de gemeente Nieuwegein, vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer F.T.J.M. Backhuijs., hierna te noemen "gemeente";
B. Stichting Mitros, vertegenwoordigd door haar directievoorzitter, de heer H.P. Kip, hierna te noemen "Mitros";
C. Jutphaas Wonen, vertegenwoordigd door haar directeur bestuurder, de heer B. Lipsch, hierna te noemen "Jutphaas Wonen";
D. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door de manager Wonen Portaal Utrecht, de heer R.J. Spits, hierna te noemen "Portaal Utrecht";
E. Huurders Netwerk Mitros, vertegenwoordigd door de heer J. Zwarts, hierna te noemen "HNM";
F. Huurdersplatform Jutphaas Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw H.J. de Groot, hierna te noemen "Huurdersplatform Jutphaas Wonen"
G. Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, vertegenwoordigd door de heer C.F.P. van de Siepkamp, hierna te noemen "huurdersraad Portaal"

De gemeente: d.d. 2-12-2016

Mitros: d.d. 28-11-2016

Jutphaas Wonen: d.d. 18-11-2016

Portaal Utrecht: d.d. 24-11-2016

HNM: d.d. 29-11-2016

Huurdersplatform Jutphaas Wonen: d.d. 21-11-2016

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht: d.d. 01-12-2016