

Addendum Prestatieafspraken op stedelijk niveau 2017 – 2020

Gemeente Utrecht, Stichting Utrechtse Woningcorporaties STUW, De
Bundeling en Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Utrecht, 23 november 2016

Inhoud:

INLEIDING.....	3
1. AANVULLENDE AFSPRAKEN OP STEDELIJK NIVEAU 2017 -2020	3
2. ONDERTEKENING	56

Bijlagen

Bijlage 1. Campagne tegengaan niet-gebruik Huurtoeslag

Bijlage 2a. Voorstel methode contingent uitstroom MO 2017 e.v.

Bijlage 2b. Stroomschema Beter Wonen

Bijlage 3. Experiment tegengaan segregatie

Bijlage 4. Monitoring Prestatieafspraken 2016_2020

1. 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 'Actualisering woonvisie Utrecht' (juni 2015) te behalen, mede op basis van de (financiële) mogelijkheden van de corporaties.

De aanvullende afspraken (2017 – 2020) op stedelijk niveau tussen de STUW, de Huurdersraad Portaal regio Utrecht, bewonersplatform De Bundeling en de gemeente Utrecht staan in dit addendum.

1. Aanvullende afspraken op stedelijk niveau 2017 -2020

In de prestatieafspraken 2016 – 2019 zijn onderwerpen benoemd die in de afgelopen periode zijn uitgewerkt tot concrete voorstellen, met het doel deze toe te voegen aan de prestatieafspraken op stedelijk niveau 2017 – 2020. Daarnaast zijn bij de bespreking van de prestatieafspraken 2016 – 2019 in de gemeenteraad op 11 februari 2016 een aantal moties aangenomen, die leiden tot aanvullende prestatieafspraken.

STUW, corporaties en huurdersorganisaties voegen de volgende afspraken (in cursief) toe.

Betaalbaarheid

Voorstel huurmatiging lage inkomens / experiment betaalbaarheid

Afspraak 5.1 STUW 2016-2019 Betaalbaarheid

Gemeente en STUW zullen een experiment uitvoeren dat een betere verhouding tussen huurprijs en inkomen beoogt. Kern van een dergelijk experiment is de tussentijdse toetsing van het inkomen.

Eind 2016 stellen de drie partijen de uitgangspunten vast voor het experiment; begin 2017 zal het experiment verder uitgewerkt worden en de definitieve besluitvorming zal ruim voor eventuele aanzegging huurverhogingen 2017 plaatsvinden.

Campagne huurtoeslag

Afspraak 1.5 Bo-Ex Niet-gebruik huurtoeslag

Gemeente, Bo-Ex en STOK voeren samen een campagne om het niet-gebruik van huurtoeslag tegen te gaan.

De corporaties voeren in samenwerking met hun huurdersorganisaties een actieve campagne om het niet-gebruik van huurtoeslag tegen te gaan. Zie bijlage 1.

Beschikbaarheid

Tabel 1: Ontwikkeling voorraad zelfstandige sociale huurwoningen

Corporatie	Voorraad sociale huurwoningen			Kernvoorraad kale huur		
	1-1-2016*	1-1-2017	1-1-2021**	1-1-2016*	1-1-2017	1-1-2021**
Mitros	20.250	20.149	20.657	16.490	16.336	16.055
Portaal	11.668	11.665	11.808	10.696	10.940	10.984
Bo-Ex	7.650	7.719	7.802	6.050	5.986	5.755
SSH (incl. Jebber)	2.352	2.661	2.881	2.058	2.058	2.278
GroenWest	1.796	1.839	1.924	1.520	1.564	1.549
Totaal STUW	43.716	44.033	45.072	36.814	36.884	36.621

* Gecorrigeerde aantallen t.o.v. prestatieafspraken 2016-2019

** Inclusief 510 tijdelijke woningen Overtuin

Tabel 2: Voorraad onzelfstandige sociale huurwoningen

Corporatie	1-1-2016*	1-1-2017	1-1-2021
Mitros	2.350	2.350	2.350
Portaal	982	982	982
Bo-Ex	1.048	1.048	1.048
SSH (incl. Jebber)	5.581	5.581	5.801
GroenWest	102	102	67
Totaal STUW	10.137	10.063	10.248

* Gecorrigeerde aantallen t.o.v. prestatieafspraken 2016-2019

Groslijst sociale woningbouw

Mede naar aanleiding van de aangenomen motie 23 'zorg voor locaties sociale huur' (bij bespreking raadsvoorstel 'Prestatieafspraken 2016 t/m 2019' is de zogenaamde groslijst sociale woningbouw opgesteld. Deze groslijst is een hulpmiddel bij het zoeken naar locaties voor sociale woningbouw, zowel voor corporaties als voor marktpartijen. De lijst is 'dynamisch' van aard, dat wil zeggen dat er nieuwe projecten op kunnen komen, maar dat er projecten weer van af kunnen gaan als bijvoorbeeld bekend is wie de ontwikkeling definitief gaat doen.

Corporaties en gemeente spreken af om deze groslijst te gebruiken bij de zoektocht naar locaties voor sociale woningbouw. Daar waar er serieuze belangstelling voor een locatie is van een corporatie, kan dit worden aangegeven op de lijst (als het geen eigen locatie is). Dit kunnen overigens ook meerdere corporaties zijn; in dat geval zullen deze corporaties met elkaar in overleg gaan over het trekkerschap. De projecten op de groslijst kunnen niet worden gezien als vastgestelde bouwclaims.

Duurzaamheid

Organisatie van / deelname aan congres Nul op de Meter

Mitros zal in het najaar van 2016 een werkconferentie met stakeholders over "Energie neutraal in 2030" organiseren. Het doel daarbij is om gezamenlijk te komen tot een strategie dat leidt tot energieneutraal in 2030.

Overige aanvullende afspraken

Omvang contingent Beter Wonen

Afspraak 5.8 STUW Doelgroepen

De afgelopen jaren werd jaarlijks 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen ter beschikking gesteld aan de uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg. In 2016 zullen partijen een nieuwe afspraak maken die meer rekening houdt met de context van vraag en aanbod (omvang en methodiek).

Corporaties, huurdersorganisaties, zorginstellingen en gemeente hebben een nieuwe methodiek afgesproken om de omvang van het jaarlijkse contingent Beter Wonen te bepalen. Kern van de afspraak is dat het aantal aanmeldingen voor een zelfstandige woning en het aantal gerealiseerde huisvestingen via Beter Wonen uit voorgaande jaren de respectievelijke boven- en ondergrens vormen voor het aantal ter beschikking te stellen sociale huurwoningen voor de uitstroom uit de MO / (O)GGz. Eind 2018 zal deze methode worden geëvalueerd en zullen, indien nodig, de afspraken worden bijgesteld. Zie bijlagen 2a en 2b.

Algemeen Sociaal Plan

Afspraak in bijlage 2 bij STUW 2016-2019

STUW en De Bundeling zullen een nieuw Algemeen Sociaal Plan opstellen naar het voorbeeld sloopreglement van Aedes (wellicht i.s.m. de Woonbond), dat in de loop van 2016 wordt verwacht. Ook de vormgeving van een geschillencommissie zal onderdeel uitmaken van de toekomstige besprekingen. Het huidige ASP blijft geldig tot er een nieuw reglement is.

Het voorbeeld sloopreglement is in juli 2016 ter beschikking gekomen. STUW is, samen met (een vertegenwoordiging van) de stedelijke huurdersorganisaties, in overleg over een nieuw Algemeen Sociaal Plan en vorming van een geschillencommissie. Deze zullen in het eerste kwartaal van 2017 gereed zijn en het APS zal, na vaststelling van kracht worden en daarmee het huidige ASP vervangen.

Experiment tegengaan segregatie

Afspraak 5.7 STUW Redelijke spreiding

Spreiding sociale voorraad over de wijken. De STUW, de stedelijke huurdersorganisaties en de gemeente werken in 2016 gezamenlijk aan een experiment om segregatie tegen te gaan, zowel in wijken met veel als in wijken met weinig sociale huurwoningen.

De corporaties Mitros, Portaal en Bo-Ex hanteren ieder een ander huurbeleid. De effecten van deze verschillende methoden op de spreiding van de doelgroep over de verschillende wijken van de stad zullen worden vergeleken over een periode van 2 jaar, met een tussenrapportage na 1 jaar. Op basis van de uitkomsten zullen partijen nadere afspraken maken. Zie bijlage 3.

Opzet jaarlijkse monitor Prestatieafspraken

STUW, huurdersorganisaties en gemeente hebben een format vastgesteld voor de jaarlijkse monitor prestatieafspraken. De STUW neemt het initiatief tot het verzamelen van de afgesproken gegevens (door alle partijen) en deze vormen de input voor de rapportages. Partijen analyseren gezamenlijk de uitkomsten en stellen conclusies vast. Op basis daarvan formuleren zij de gewenste aanscherping van de prestatieafspraken, die vervolgens verder wordt uitgewerkt. Zie bijlage 4.

2. Ondertekening

Ondergetekenden:

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Stichting Utrechtse Woningcorporaties, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer ir. J.J.G.M. Klinkenberg,
3. Huurdersorganisatie De Bundeling, vertegenwoordigd door mevrouw drs. M.C.N. Sterk,
4. Huurdersraad Portaal regio Utrecht, vertegenwoordigd door de heer drs. E.C.H. Verstraten,

verklaren dat zij zullen samenwerken bij het realiseren van deze prestatieafspraken.

Utrecht, 23 november 2016

1. voor de gemeente		
2. voor STUW	3. voor De Bundeling	4. voor de Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Campagne tegengaan niet-gebruik Huurtoeslag (4)

Datum: 23-09-2016

Wie: Bo-Ex, STOK, gemeente

Inleiding

Bo-Ex en gemeente Utrecht hebben afgesproken om samen met STOK een campagne op te starten om het niet-gebruik van huurtoeslag tegen te gaan. Dit project omvat 3 fasen:

1. Analyse (grotendeels afgerond) en koersbepaling
2. Campagne / activiteiten
3. Evaluatie

Het project

Om meer vat te krijgen op het thema (wat speelt er en in welke omvang) zijn er al enkele acties uitgezet.

Bo-Ex heeft in enkele wooncomplexen een 'informatiemarkt' voor huurders georganiseerd en is daarmee het gesprek aangegaan over hoe huurders omgaan met huurtoeslag. Een kwalitatieve analyse (nog op te stellen) van deze gesprekken levert handvaten op voor het richtpunt van de campagne. Zo blijkt er bijvoorbeeld onder ouderen nog wel eens terughoudendheid te zijn bij het aanvragen van huurtoeslag, vanuit de angst om een schuld op te bouwen bij de Belastingdienst. Het ligt dus voor de hand om in de uitwerking van de campagne 'iets' te doen met dergelijke signalen.

Daarnaast is in augustus het digitale Huurderspanel van Bo-Ex geraadpleegd t.a.v. het gebruik van huurtoeslag. Doel van deze enquête is met name om zicht te krijgen op de mogelijke omvang van de problematiek en de redenen erachter. De resultaten van de enquête (zie bijlage) wijzen erop dat een kwart van de respondenten die ogenschijnlijk recht hebben op Huurtoeslag, hier geen gebruik van maken. Dit komt overeen met het landelijke beeld dat is gebleken uit eerdere studies hiertoe.

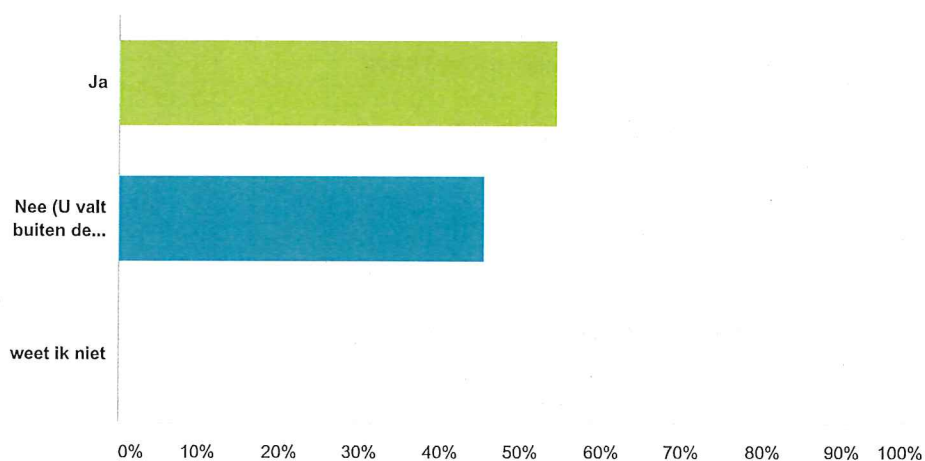
De bovenstaande resultaten bevestigen wat de betrokken partijen betreft dat een campagne gewenst is. Voorgesteld wordt om nog in 2016 samen (Bo-Ex, STOK, gemeente) te komen tot een 'campagneplan'. In dit plan staat in ieder geval vermeld waar de campagne zich op richt en welke activiteiten we voorzien. Deze kan dan begin 2017 worden uitgerold. Mitros heeft reeds te kennen gegeven interesse te hebben in het aanhaken op dit plan in 2017.

Na afloop van de campagne wordt deze geëvalueerd om zicht te krijgen op de effecten ervan.

Gebruik Huurtoeslag

Q1 Woont u alleen en heeft u een bruto jaarinkomen* van maximaal € 22.100 OF woont u samen met één of meerdere personen en heeft u een gezamenlijk bruto jaarinkomen van maximaal € 30.000?*U vindt dit inkomen bijvoorbeeld op uw belastingaangifte of jaaropgave.

Beantwoord: 220 Overgeslagen: 0

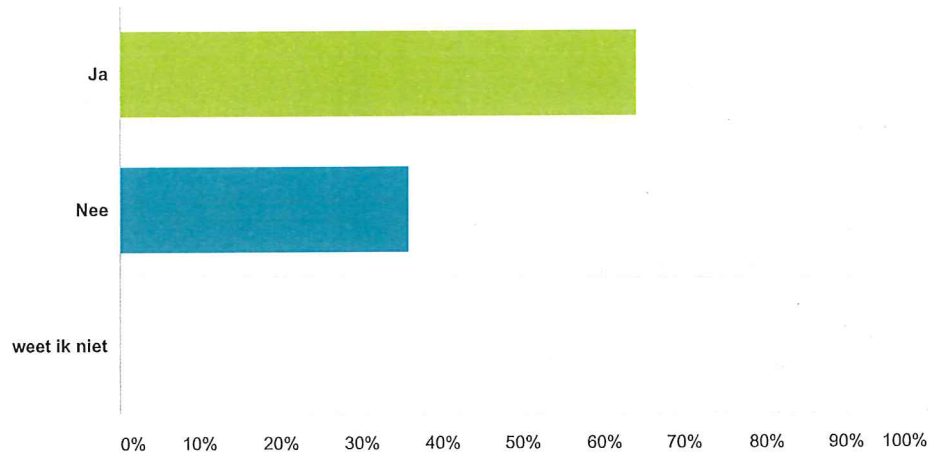


Antwoordkeuzen	Reacties	
Ja	54,55%	120
Nee (U valt buiten de doelgroep van deze enquête, ga door naar einde)	45,45%	100
weet ik niet	0,00%	0
Totaal		220

Gebruik Huurtoeslag

Q2 Ontvangt u momenteel Huurtoeslag?

Beantwoord: 120 Overgeslagen: 100

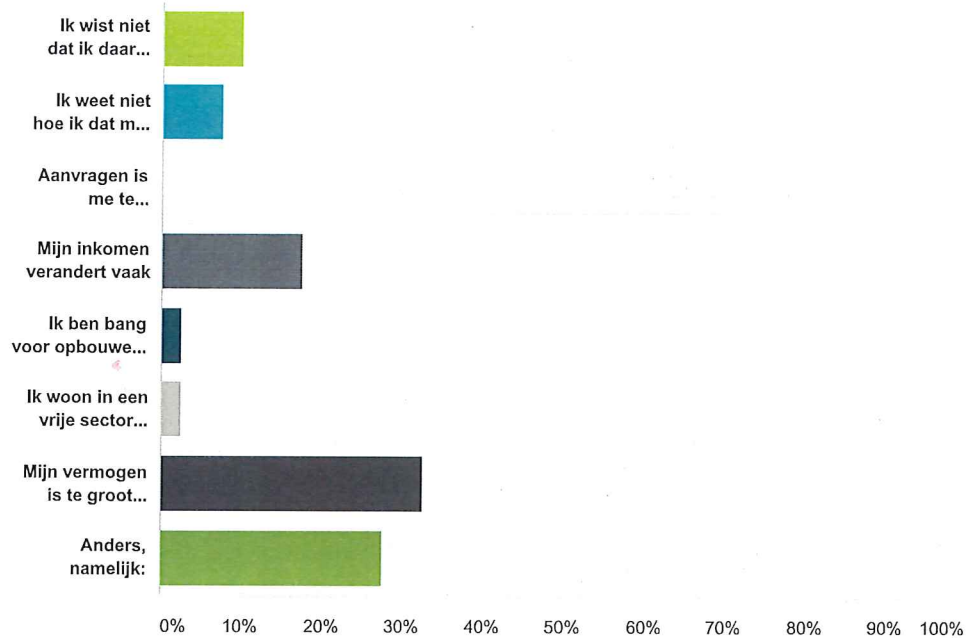


Antwoordkeuzen	Reacties
Ja	64,17%77
Nee	35,83%43
weet ik niet	0,00%0
Totaal	120

Gebruik Huurtoeslag

Q3 Waarom ontvangt u geen Huurtoeslag?

Beantwoord: 40 Overgeslagen: 180



Antwoordkeuzen	Reacties	
Ik wist niet dat ik daar recht op had	10,00%	4
Ik weet niet hoe ik dat moet aanvragen	7,50%	3
Aanvragen is me te ingewikkeld	0,00%	0
Mijn inkomen verandert vaak	17,50%	7
Ik ben bang voor opbouwen schulden / terugvordering Belastingdienst	2,50%	1
Ik woon in een vrije sector woning	2,50%	1
Mijn vermogen is te groot voor het ontvangen van Huurtoeslag	32,50%	13
Anders, namelijk:	27,50%	11
Totaal		40

#	Anders, namelijk:	Datum
1	mijn verzoek is afgewezen	30-8-2016 21:29
2	Ik moest over vorig jaar €1880 terugbetalen omdat ik in 2015 €123 bruto teveel had verdiend.	30-8-2016 18:47
3	Het is afgekeurd omdat de vorige bewoner nog ingeschreven staat.	30-8-2016 15:46
4	Verhuizen	30-8-2016 11:16
5	Ik ben 22 en de huur ligt boven de aangegeven grens bij deze leeftijd. Ik heb dus geen recht op huurtoeslag.	30-8-2016 9:44
6	De belastingdienst beweert dat we er geen recht op hebben, maar we gaan er nog achteraan.	25-8-2016 14:41
7	we gaan snel verhuizen	20-8-2016 9:20

Gebruik Huurtoeslag

8	huur is hoger dan 710 euro	19-8-2016 16:18
9	Vraag het achteraf aan	17-8-2016 17:50
10	heb geen idee hoeveel spaargeld men mag hebben om dat aan te vragen. veelal loop je de kans het een en ander terug te geven .	17-8-2016 16:37
11	een x berekend en kom niet in aanmerking.	17-8-2016 14:50

Gebruik Huurtoeslag

Q4 Wat zou Bo-Ex voor u kunnen betekenen als het gaat om het ontvangen van Huurtoeslag?

Beantwoord: 21 Overgeslagen: 199

#	Reacties	Datum
1	Ik vind dat jij recht hebben op huurtoeslag omdat ik niet goed verdien en mijn vriendt studeert nog en alleen omdat ik vroeger toen ik thuiswoonde goed heb gespaard heb ik nu geen recht op huurtoeslag. Vind het oneerlijk.	31-8-2016 12:32
2	mij helpen wel huurtoeslag te krijgen	30-8-2016 21:29
3	Ik zou het fijn vinden als de regel iets versoepelt zou worden. Bijv. Een kleiner deel terug betalen omdat het verschil wat ik teveel verdiend heb zo klein is.	30-8-2016 18:47
4	Een informatiemail volstaat denk ik al. Dan zijn mensen in ieder geval bewust dat ze het aan kunnen vragen.	30-8-2016 15:46
5	Mijn huur ligt een paar euro boven de grens, misschien dat hierin wat gepuzzeld kan worden, maar begrijpelijk als dit niet kan.	30-8-2016 9:44
6	We weten niet waarom we geen toeslag krijgen, dus dat is moeilijk te zeggen.	25-8-2016 14:41
7	Niet	22-8-2016 9:32
8	wellicht informatieverschaffing	21-8-2016 13:19
9	duidelijke informatie	21-8-2016 12:59
10	niets op dit moment	20-8-2016 9:20
11	inlichten over hoe of wat	19-8-2016 16:18
12	ik ben goed geïnformeerd van tevoren. Dat is niet iets voor Boex vind ik.	18-8-2016 9:55
13	Zoals toen er nog huursubsidie bestond. Huurders oproepen en meehelpen met invullen. Dan weet je als huurder ook zeker dat je er recht op hebt.	18-8-2016 6:56
14	Niets.	17-8-2016 23:52
15	wat zijn de voorwaarden om de aanvraag te doen.	17-8-2016 22:29
16	als ik er recht op heb evt dat bo-ex het regeld	17-8-2016 21:43
17	advies voor het aanvragen van huursubsidie	17-8-2016 20:56
18	Het kale huur bedrag jaarlijks laten weten, is nu heel lastig achter te komen	17-8-2016 17:50
19	geen idee	17-8-2016 16:37
20	misschien de weg wijzen hoe dit aan te vragen	17-8-2016 15:35
21	Bij aanvang / tekenen van een huurcontract nieuwe huurders erop attent maken	17-8-2016 14:36

Gebruik Huurtoeslag

Q5 Heeft u nog opmerkingen over deze enquête?

Beantwoord: 63 Overgeslagen: 157

#	Reacties	Datum
1	Nee	1-9-2016 13:03
2	Nee	31-8-2016 12:32
3	nee	31-8-2016 10:35
4	nee	31-8-2016 9:23
5	nee	30-8-2016 21:29
6	Ik vind betaalbaar wonen belangrijk en behoud daarom graag mijn huurtoeslag.	30-8-2016 20:59
7	Nee.	30-8-2016 18:47
8	nee	30-8-2016 18:19
9	Goed dat Bo-Ex betrokken is bij haar huurders! Wel jammer dat enquêtes en betrokkenheid alleen lijken te gaan over minder bedeelden en niet voor huurders die de maximale prijs huurprijs betalen waar burens slechts een derde van de huurprijs betalen.	30-8-2016 17:34
10	Was erg kort	30-8-2016 17:19
11	Nee	30-8-2016 15:46
12	Nee	30-8-2016 13:14
13	ik sta onder Bewindvoering, heel fijn.	30-8-2016 11:44
14	nee, Ik vind alleen de huur best hoog.	30-8-2016 10:49
15	Nee	30-8-2016 10:40
16	Veel jongeren vallen buiten huursubsidie, maar kunnen de vrije sector niet betalen. Ook dat lijkt een groeiende groep in grotere steden waar aandacht voor mag zijn. Succes voor nu met deze campagne, goede actie!	30-8-2016 9:32
17	nee	24-8-2016 10:28
18	De afgelopen jaren heb ik wel huurtoeslag ontvangen, maar momenteel werk ik al 10 maanden en heb daarbij geen recht meer op huurtoeslag. Toen ik hier wel recht op had, heb ik hier wel gebruik van gemaakt. Misschien is het een idee om dat ook als optie aan te geven.	23-8-2016 15:08
19	hopelijk vult iedereen dit in naar waarheid.	23-8-2016 10:32
20	nee	22-8-2016 22:19
21	Geen	22-8-2016 21:33
22	Nee	22-8-2016 17:20
23	Dat er teveel mensen ten onrechte er misbruik van maken ik kan er in mijn eigen woon omgeving diverse aanwijzen.deze personen hebben een garage een auto en hebben aan de Nederlandse samenleving nog nooit wat toe gevoegd.	22-8-2016 9:38
24	geen	22-8-2016 7:59
25	Nee Maar ik wil jullie wel een compliment geven voor jullie goede zorg naar de huurders toe. Mvg, betty	20-8-2016 9:22
26	nee	19-8-2016 14:19
27	Was dit het al?	19-8-2016 13:09
28	de zin het niet-gebruik van Huursubsidie tegen te gaan klinkt in mijn oren wat ingewikkeld en negatief. de Bo-Ex vindt het belangrijk dat mensen die recht hebben op huursubsidie daar ook gebruik van maken.. o.i.d.	19-8-2016 12:14
29	nee	19-8-2016 10:39

Gebruik Huurtoeslag

30	Nee	18-8-2016 23:35
31	nee	18-8-2016 12:17
32	Nee	18-8-2016 12:15
33	neen	18-8-2016 12:08
34	geen	18-8-2016 11:03
35	Wat mij betreft een kort en krachtige enquête.	18-8-2016 10:48
36	nee	18-8-2016 9:57
37	Nee	18-8-2016 7:29
38	Fijn dat jullie dat doen en geen ellenlange vragen. Bedankt BO-EX!	18-8-2016 6:56
39	nee	17-8-2016 23:52
40	Nee.	17-8-2016 22:53
41	nee	17-8-2016 22:30
42	nee	17-8-2016 21:43
43	neen.	17-8-2016 21:34
44	geen	17-8-2016 21:34
45	neen	17-8-2016 20:56
46	Is dat alles?	17-8-2016 20:56
47	Nee	17-8-2016 18:35
48	Was kort voor mij!	17-8-2016 17:55
49	goed dat jullie dit doen	17-8-2016 16:43
50	een beetje onduidelijk spaargeld noemen bijvoorbeeld wat is de limit.??? ik ontvang wel zorgtoeslag dus het is duidelijk dat ik een laag inkomen heb.	17-8-2016 16:40
51	Nee	17-8-2016 16:35
52	Nee.	17-8-2016 16:07
53	Ik heb een hoop gedoe gehad met huurtoeslag, omdat 2 van de vorige bewoners nog ingeschreven stonden op de plek waar ik woonde. Daarom heb ik veel geld terug moeten betalen aan de Belastingdienst, waar ik eigenlijk recht op had moeten hebben. Ik heb daar een bezwaar tegen gemaakt, maar dit heeft me in totaal uiteindelijk zo veel tijd gekost dat het het niet waard was. Ik vind het de verantwoordelijkheid van de verhuurder (lees: jullie) om te zorgen dat er niet iets verhuurd wordt waar al iemand anders (nog) staat ingeschreven.	17-8-2016 16:06
54	nee geen vragen	17-8-2016 15:35
55	Nee	17-8-2016 15:05
56	Bo-Ex zegt geen inkomenspolitiek te willen bedrijven, maar door de huurverhoging afhankelijk te maken van het inkomen gebeurt dit toch zeker. Jaarlijks moet Bo-Ex gegevens leveren aan de belastingdienst over de hoogte van de huur voor elke huurder. Dus is zij daardoor toch betrokken bij het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag.	17-8-2016 15:04
57	nee	17-8-2016 14:42
58	Nee	17-8-2016 14:36
59	Neen geen.	17-8-2016 14:24
60	Geen	17-8-2016 14:18
61	goed dat u dit enquêteerd!	17-8-2016 14:18
62	Bij het begin van de huurtoeslag heeft iedereen een brief van de belastingdienst gekregen en verder doen de buurtteams altijd een inkomstencheck.	17-8-2016 14:12
63	nee	17-8-2016 14:09

Aan : Stuurgroep Huren d.d. 26 oktober 2016
Van : Werkgroep prestatieafspraken contingent Beter Wonen (auteurs Harriët van Opheusden en Kelly Booltink)
Betreft: Voorstel methode bepaling contingent uitstroom via Beter Wonen 2017 e.v.
Datum : 18 oktober 2016
Bijlage: stroomschema proces Beter Wonen d.d. 21-02-2016

Inleiding

In de prestatieafspraken 2016 – 2019 is vastgelegd dat instellingen, corporaties en gemeente vanaf 2017 een nieuwe methodiek zullen gebruiken voor het bepalen van het jaarlijkse aantal corporatiewoningen dat ter beschikking wordt gesteld aan de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang (MO) en de (openbare) geestelijke gezondheidszorg (O)GGz, de instellingen verenigd in Beter Wonen. Doel is om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten. De huidige gehanteerde 10% (van de mutaties van voorgaande jaar) fluctueert met de markt (aantal mutaties) en houdt geen rekening met de behoefte aan woningen voor de uitstroom.

Op de achtergrond speelt de zorg over het vastlopen van de uitstroom MO/(O)GGz. Hierbij wordt onderscheid gemaakt worden tussen 'reguliere' uitstroom (tijdelijk hoger door extramuralisering) en 'lastige' uitstroom (cliënten met een achtergrond in woonproblematiek als gevolg van schulden, hennepcultuur en/of overlast).

In deze memo presenteren wij een voorstel dat wij gebaseerd hebben op de brainstorm en discussie in de werkgroep 'prestatieafspraken contingent'. Aan deze werkgroep namen vertegenwoordigers deel van de gemeente, huurders, instellingen en woningcorporaties. Het voorstel is akkoord bevonden door alle leden van de werkgroep.

Belangen

De verschillende partijen hebben deels verschillende belangen bij dit onderwerp, maar er zijn zeker ook gezamenlijke belangen. We zijn als samenleving gebaat bij zelfredzame bewoners en betaalbare en kwalitatief goede opvang. Het voorkomen van dakloosheid als centraal belang wordt door alle partijen erkend.

We zoeken naar een zorgvuldige en eerlijke match tussen klant en woning, waarbij communicatie tussen verschillende (groepen) betrokkenen en goede woonbegeleiding noodzakelijk is.

Daarnaast is de leefbaarheid in de wijken en de wooncomplexen een gezamenlijk belang. De sociale draagkracht staat op een aantal plaatsen in de stad onder druk doordat er naar verhouding steeds meer kwetsbare bewoners wonen.

De legitimiteit van woningcorporaties wordt ingevuld met het uitvoeren van haar hoofdtaak: het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur (passend bij het inkomen) voor mensen met een smalle beurs. De mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang behoren vrijwel allemaal tot deze doelgroep. De woonvraag van mensen die in een instelling wonen, betreft vooral een kwantitatieve vraag, maar ook een kwalitatieve: goede match cliënt-woning.

Op de achtergrond speelt het vraagstuk van een eerlijke verdeling van een in de regio Utrecht schaars goed: de sociale huurwoning. Hier lopen de belangen meer uiteen, wel staat vast dat zelfstandig wonen (maatschappelijk) goedkoper is dan het wonen in een instelling.

Voorstel bepalen hoogte contingent Beter Wonen 2017 en verder (regulier)

Het aantal beschikbaar te stellen sociale huurwoningen voor de 'reguliere' uitstroom Maatschappelijke Opvang bepalen we op basis van de te verwachten vraag naar 'reguliere' uitstroom (goed onderbouwd) in relatie tot de gerealiseerde aantallen in de voorgaande 2-3 jaren.

Voor 2017 hanteren we nog een tussenvorm: de vraag in 2016 (= de aanmeldingen van beter Wonen bij Het vierde huis in 2016) afgezet tegen de gerealiseerde matches in 2015 en 2016.

Vanaf 2018 hanteren we de verwachte vraag in aankomend jaar afgezet tegen gerealiseerd in de 3 voorafgaande jaren.

Ons voorstel is om een boven- en ondergrens stellen, gebaseerd op respectievelijk verwacht en gerealiseerd. De ondergrens is een inspanningsverplichting voor de corporaties, de bovengrens wordt in principe niet overschreden.

Dit houdt voor 2017 in dat de bovengrens de vraag uit 2016 is en de ondergrens het gemiddelde van het aantal gerealiseerde matches in 2015 en 2016.

We stellen voor deze methode 2 jaar te gebruiken en eind 2018 de methode te evalueren en het vervolg te bepalen.

Voorwaarden huisvesten uitstroom via Beter Wonen

De voorwaarden, zoals een periode verplichte woonbegeleiding voor het met voorrang verkrijgen van een corporatiewoning, zijn vastgelegd in de afspraken met Beter Wonen (stroomschema Proces Beter Wonen d.d. 21-02-2016, t.i. bijgevoegd). Van belang is dat de corporaties de voorwaarden eenduidig hanteren en de instellingen het afgesproken proces voor de aanmeldingen volgen.

Extra volume (lastig, latent)

De woningcorporaties zijn daarnaast bereid mee te werken aan het creëren van extra volume om eventuele achterstanden (als die zouden ontstaan in 2016) en 'lastige' (of latente) uitstroom uit MO/(O)GGz in te lopen. Voor deze laatste groep, cliënten met een achtergrond in woonproblematiek (schulden, hennepsteelt en/of overlast), is afgesproken dat we deze nu nog niet of slechts beperkt bedienen. Het huisvesten van deze groep kan alleen met aanvullende voorwaarden, waarin de gemeente (Meedoen naar vermogen) een rol heeft, bijvoorbeeld bij schuldsanering.

Een nieuwe verhuring aan cliënten met een achtergrond in woonproblematiek wordt voor een bepaalde periode (afhankelijk van diverse factoren) geblokkeerd, bij herhuisvesting moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Die voorwaarden liggen vast in STUW verband, van belang is het eenduidig hanteren ervan. Het is goed de voorwaarden met een zekere regelmaat te evalueren en zo nodig bij te stellen.

Het creëren van extra volume vergt creativiteit en uitvoeringskracht. De uitvoering hiervan valt buiten de opdracht van deze werkgroep.

Verwante onderwerpen van gesprek

In de werkgroep die bovenstaand voorstel heeft ontwikkeld zijn een aantal onderwerpen naar voren gebracht, die betrekking hebben op de huisvesting van de uitstroom uit de MO/(O)GGz, maar niet direct een relatie hebben met de omvang van het jaarlijkse contingent. Afgesproken is deze onderwerpen te benoemen en te agenderen op het beleidsoverleg Beter Wonen, een periodiek overleg tussen de corporaties, de vereniging Beter Wonen en de gemeente. Het beleidsoverleg zal de onderwerpen voorzien van concrete acties en afspraken.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

Monitoring

- Neem in de Monitor Prestatieafspraken op wat het percentage gehuisveste bijzondere doelgroepen (statushouders en uitstroom Beter Wonen) is en wat dit betekent voor de slaagkansen van de reguliere woningzoekenden.

Inschrijfduur cliënt

- Behoud inschrijfduur na acceptatie eenmalig aanbod.
Bij acceptatie van het eenmalige aanbod verliest de cliënt zijn inschrijvingsduur. Dat maakt doorverhuizing lastig. Bespreekpunt: de cliënt (een deel van) zijn inschrijfduur laten behouden bij huisvesting via Beter Wonen.
- Gebruik inschrijfduur van cliënt voor huisvesting na verblijf in instelling.
Aanmelding voor huisvesting via Beter Wonen blokkeert de reguliere weg via inschrijftijd. Bespreekpunt: maak het voor cliënten mogelijk ook op eigen inschrijfduur te reageren op het woningaanbod.

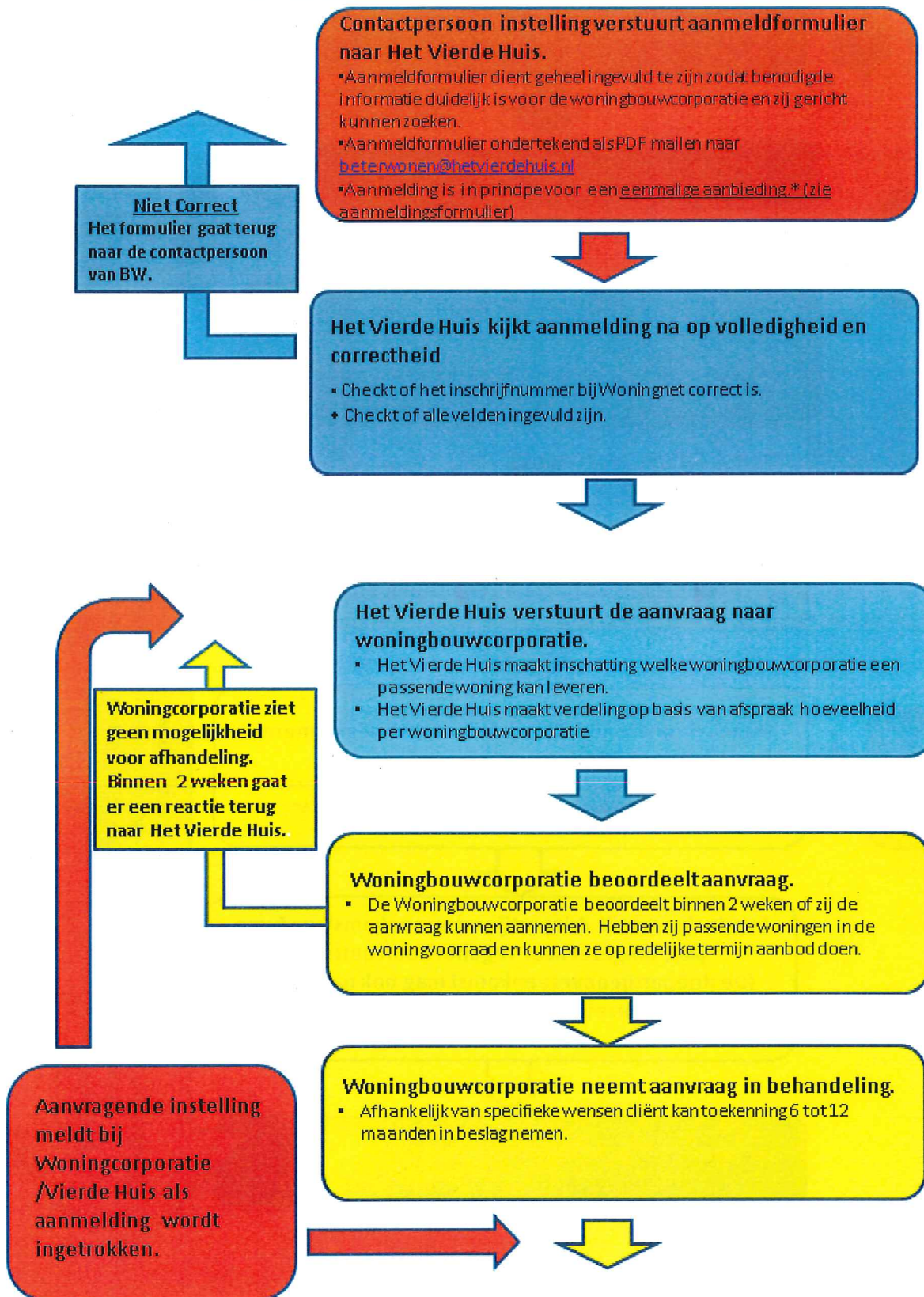
Huisvesting

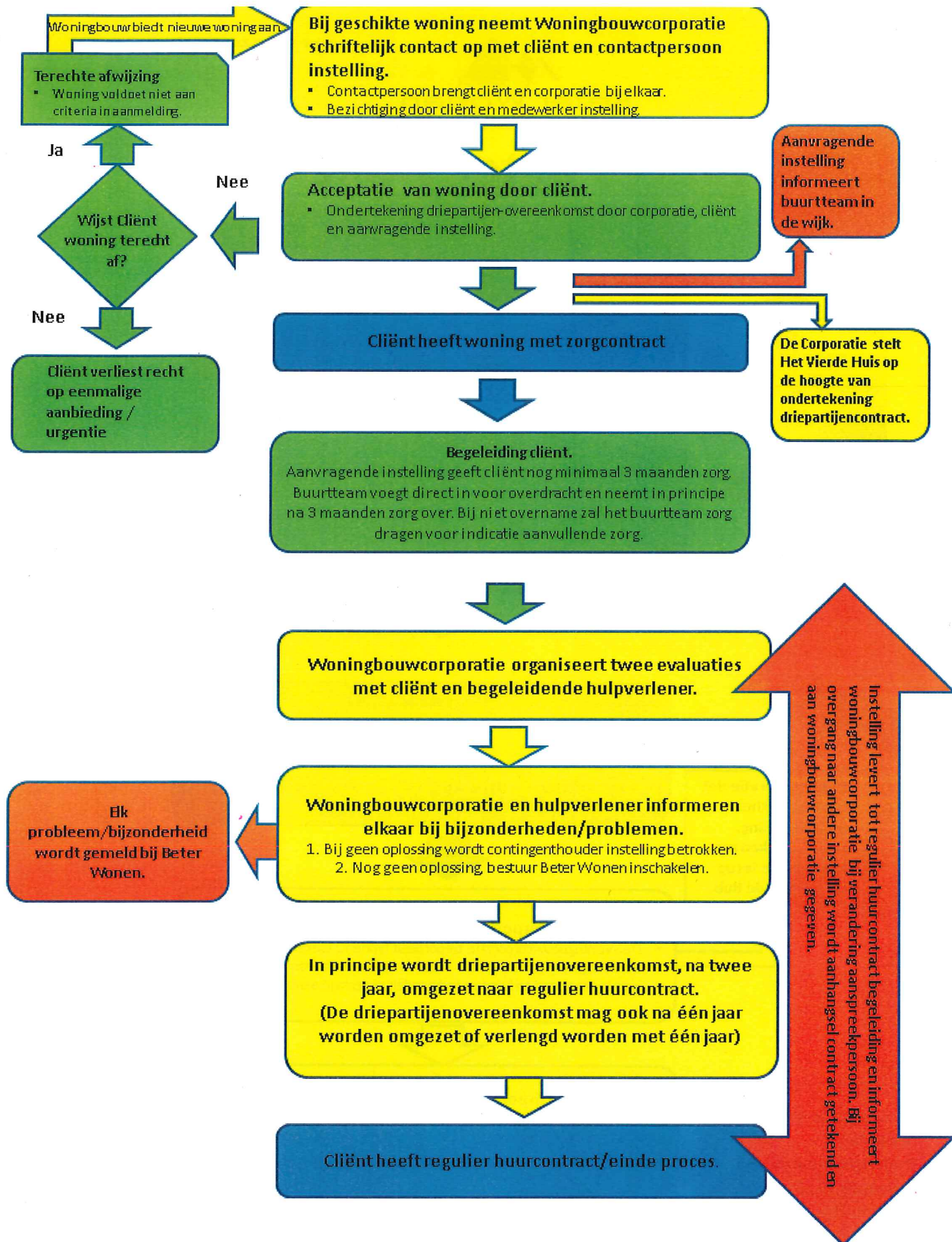
- Onzelfstandige woonruimte voor jongeren.
Voor jongeren van 18 tot 23 jaar is het vinden van betaalbare zelfstandige woonruimte moeilijk. Bespreekpunt: kan onzelfstandige woonruimte een bijdrage leveren aan de huisvesting van de doelgroep jongeren tot 23 jaar.
- Voordeurdelen door cliënten instellingen Beter Wonen.
Het contingent is nu uitsluitend gericht op zelfstandige huisvesting. Alleenstaande zouden ook een woning kunnen delen. Bespreekpunt: maak het mogelijk dat 2 of 3 cliënten een woning delen.
- Voorkom overlast door spreiding van de doelgroep over de stad.
In sommige (delen van) wijken of complexen staat de leefbaarheid onder druk door een concentratie van problematiek. Bespreekpunt 1: hoe bewaken we de leefbaarheid en kunnen we overlast voorkomen of beperken. Bespreekpunt 2: hoe kunnen we de doelgroep zo optimaal mogelijk spreiden over de stad.
- Zorg dat corporaties kunnen kiezen uit een "kandidatenpoule", maak inzichtelijk welke kandidaten wachten op huisvesting, corporaties kunnen dan een betere match maken tussen beschikbare woning en kandidaat. Bespreekpunt: hoe kan matching zo worden ingericht dat maximaal "rendement" behaald wordt.

Communicatie met de buurt

- Zorg voor goede communicatie met burens (huurders) als leden van deze doelgroep door gedrag of handelingen vragen, achterdocht, vrees etc. oproepen.

Proces Beter Wonen





Experiment tegengaan segregatie (3)

Datum: 24-09-2016

Wie: STUW, stedelijke Huurdersorganisatie, gemeente

Inleiding

In de Woonvisie worden zorgen geuit over dreigende inkomenssegregatie in de stad Utrecht. Sommige wijken kennen door de aanwezige woningvoorraad een sterke focus op lage inkomens (waarbij Overvecht het meest in het oog springt), terwijl in andere wijken, zoals Binnenstad of Oost, de beperkte voorraad sociale huurwoningen onder financiële druk staat. De exploitatie van sociale huurwoningen wordt hier door de hoge WOZ-waarde (en dus een hoge Verhuurderheffing) bemoeilijkt. Afgesproken is om een experiment te starten – op het gebied van huurbeleid – die voorziet in het tegengaan van een dergelijke segregatie.

Het experiment

Naast bijvoorbeeld vastgoedtransformatie (zoals sloop, nieuwbouw en renovatie) kan het huurbeleid van corporaties een belangrijk middel zijn bij het tegengaan van segregatie. De huurprijs van een woning kan – op basis van de gemeentelijke Huisvestingsverordening – immers bepalend en sturend zijn voor de inkomensgroep die wordt gehuisvest.

Mitros, Portaal en Bo-Ex kennen uiteraard alle drie een huurbeleid. De bepaling van de prijs van woningen gebeurt bij deze corporaties echter op verschillende wijzen:

- ✓ Bij Mitros vormt de puntenwaardering (% van de maximale huur) de basis voor de beprijzing van huurwoningen;
- ✓ Bij Portaal bepaalt de woningzoekende (via het Twee Huren beleid) deels de beprijzing – en de eventuele afslag daarop – van huurwoningen;
- ✓ En Bo-Ex hanteert een huurbeleid op basis van grootte, energetische kwaliteit en (in mindere mate) locatie. Het beperken van het element 'locatie' is op advies van STOK – met het oog op het bevorderen van de ongedeelde stad – geïmplementeerd.

In de bijlage is uitgebreider geschetst hoe het huurbeleid van de drie betrokken corporaties is vormgegeven en in het bijzonder welke mogelijke ruimtelijke (spreidings-)effecten zijn voorzien.

Voorgesteld wordt om over het jaar 2017 te 'meten' in welke mate de drie huurbeleid 'systemen' bijdragen aan het tegengaan van segregatie c.q. het bevorderen daarvan. Dat kunnen we meten aan de hand van onderstaande (gevulde) tabel.

Wijk, Subwijk, Buurt	Aanbod < 1 ^e aftoppingsgrens			Aanbod < 2 ^e aftoppingsgrens			Aanbod < liberalisatiegrens		
	Primaire doelgroep (HT)	Secundaire Doelgroep (<35.739)	Overig	Primaire doelgroep (HT)	Secundaire Doelgroep (<35.739)	Overig	Primaire doelgroep (HT)	Secundaire Doelgroep (<35.739)	Overig

Begin 2018 kan de toewijzing over 2017 worden geanalyseerd en geëvalueerd. Vervolgens kan de inzet van corporaties (via het huurbeleid en overig) op dit thema worden gewogen. Voor het laagste schaalniveau (buurten) kan

een langere evaluatietermijn worden overwogen, als daardoor een meer solide beeld van de effecten kan ontstaan. In sommige buurten komen soms slechts enkele woningen per jaar vrij.

Bijlage 1: Huurbeleid Mitros

Streefhuurbeleid

De zelfstandige sociale huurwoningen heeft Mitros ingedeeld in streefhuurklassen. De streefhuur is de huur waarvoor de woningen wordt aangeboden als de woning vrijkomt. De woningvoorraad is als volgt ingedeeld:

- 50% van de woningen heeft een streefhuur tot 1^e aftoppingsgrens (< €586)
- 20% van de woningen heeft een streefhuur tussen 1^e aftoppingsgrens en 2^e aftoppingsgrens (€586-€628)
- 30% van de woningen heeft een streefhuur tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€628-€710)

Voor de indeling in de streefhuurklassen worden de maximale huren afgetopt. De woningen met de laagste maximale huren worden afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens. Hierdoor zijn de woningen met weinig woningwaarderingspunten het goedkoopst. Woningen met de hoogste maximale huren worden afgetopt op € 710. Alleen voor de woningen in Leidsche Rijn, waar afspraken met de gemeente zijn gemaakt over de hoogte van de huur (erfpachtafspraken), wordt hiervan afgeweken.

Passend toewijzen

Woningen die vrijkomen worden aangeboden voor de streefhuur. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag kunnen reageren op woningen onder de aftoppingsgrenzen. Woningzoekenden die geen recht hebben op huurtoeslag kunnen reageren op woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

Spreiding inkomensgroepen over de stad

In het huurbeleid stuurt Mitros niet op spreiding van de inkomensgroepen over de wijken. Meer differentiatie in wijken realiseert Mitros met investeringsprojecten in wijken als Overvecht, Zuilen, Kanaleneiland en Ondiep. De afgelopen jaren zijn in deze wijken duurdere huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hierdoor is de samenstelling van de woningvoorraad minder eenzijdig. In de Binnenstad en de oostelijke wijken houdt het merendeel van de woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen. Met het streefhuurbeleid van Mitros blijven ook in deze wijken woningen beschikbaar voor de lage inkomens.

Bijlage 2: Huurbeleid Portaal

Streefhuurbeleid

Portaal hanteert een streefhuurbeleid van 80% van maximaal redelijk. Dat betekent dat bij mutatie een woning voor 80% van de maximale huurprijs wordt aangeboden.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 is het passend toewijzen ingevoerd. Portaal hanteert daar het twee huren beleid. Dat wil zeggen dat alle woningen conform ons huurbeleid worden aangeboden. Indien de kandidaat huurder recht heeft op huurtoeslag, en de huurprijs ligt boven de aftoppingsgrens, wordt de huurprijs afgetopt tot op de aftoppingsgrens. Ligt de huur beneden de aftoppingsgrens dan hanteert Portaal het streefhuurbeleid van 80% voor de huurprijs van de woning. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag en de zogeheten middeninkomens kunnen bij Portaal reageren op alle woningen die worden aangeboden.

Voor de regio Utrecht hebben we de volgende cijfers beschikbaar over het passend toewijzen bij Portaal (t/m augustus 2016).

Er zijn 896 woningen verhuurd. In 719 gevallen (80%) is sprake van een passende toewijzing (recht op huurtoeslag en beneden de aftoppingsgrens). In 135 gevallen niet. Portaal heeft bij 208 woningen de huurprijs afgetopt vanwege het passend toewijzen. Dat is bijna 30% van alle woningen die aan huurtoeslaggerechtigden zijn toegewezen.

Effect op spreiding inkomensgroepen over de stad

Portaal stuurt met het huurbeleid niet op het tegengaan van segregatie over wijken en voldoende spreiding over wijken. Alle doelgroepen hebben maximale keuzevrijheid en als er een effect is dan gaat dit vooral uit van gedrag, slaagkansen en woonwensen. Denkbaar is dat woningen boven de aftoppingsgrens relatief vaker bij de middeninkomens terecht komen omdat deze passen bij het budget van deze groep en in kwaliteit aantrekkelijker zijn. Randvoorwaarde is dan wel dat de groep ook voldoende kans van slagen heeft. Een tegengesteld effect zien we ook: de slaagkans op de kwalitatief betere woningen (ligging, oppervlak, etc.) is aanzienlijk verbeterd voor de allerlaagste inkomens.

Bijlage 3: Huurbeleid Bo-Ex

Streefhuurbeleid

Bo-Ex heeft een huurbeleid gebaseerd op de drie belangrijkste elementen uit de puntenwaardering, namelijk grootte (in termen van aantal kamers), technische kwaliteit (energielabels) en locatie (WOZ-waarde). Op verzoek van STOK is daarbij de weging van locatie minder zwaar geworden. Dit heeft geresulteerd in onderstaande tabel. Een reguliere huurwoning met 10 punten vormt de top van het Bo-Ex aanbod (€710), een woning met 0 punten kost het minst: €500. De rest zit hiertussen. Woningen die binnenkort worden aangepakt kennen een prijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en €500. Onzelfstandige woningen kennen een prijs bij mutatie van maximaal de kwaliteitskortingsgrens, om daarmee de betaalbaarheid voor jongeren te borgen.

Kwaliteitsonderdeel	Score goed	Score redelijk	Score matig
Technisch	4 (energielabel A,B)	2 (energielabel C,D,E)	0 (F, G)
Functioneel	4 (4 kamers of meer)	2 (2,3 kamers)	0 (1 kamer)
Locatie	2 (Binnenstad, (Noord)Oost)	1 (rest)	0 (Overvecht, Kanaleneiland)
Project	Status apart (507/402/109-404)		

Passend toewijzen

Bo-Ex wenst 100% van haar woningen passend toe te wijzen. Woningen met een prijs onder de aftoppingsgrenzen (70% van het totale aanbod) worden met voorrang toegewezen aan lage inkomens. In de verhuurpraktijk betekent voorrang ook daadwerkelijke toewijzing aan deze groep. Woningen met een prijs boven de aftoppingsgrenzen (30% van het totale aanbod) worden uitsluitend toegewezen aan de secundaire doelgroep (geen huurtoeslag, <€35.739).

Effect op spreiding inkomensgroepen over de stad

Sinds december 2015 kende Bo-Ex een huurbeleid gebaseerd op kwaliteit, aansluitend op de puntenwaardering. Dit had als negatief effect dat in minder populaire wijken, zoals Overvecht, de huren als gevolg van de lage WOZ-waarden automatisch lager werden en dus de instroom van lage inkomens hoger. Het tegenovergestelde gebeurde in de meer populaire wijken van de stad. In overleg met STOK is per augustus 2016 het huurbeleid aangepast door de WOZ-waarde beperkter mee te wegen in de prijsbepaling¹. Het verschil in verondersteld effect in aanbod over de wijken is hieronder inzichtelijk gemaakt: links het oude huurbeleid, rechts het nieuwe.

Oud				Nieuw			
Wijk	<1AFT	<2AFT	<LIB	Wijk	<1AFT	<2AFT	<LIB
Zuidwest	67,3%	17,1%	15,6%	Zuidwest	64,8%	15,5%	19,7%
ZUID	83,4%	15,9%	0,6%	ZUID	47,7%	36,4%	16,0%
Overvecht	73,9%	9,9%	16,2%	Overvecht	69,3%	11,4%	19,4%
Oost	22,2%	8,1%	69,7%	Oost	50,5%	2,0%	47,5%
NOORDOOST	15,6%	5,6%	78,8%	NOORDOOST	44,2%	0,0%	55,8%
Binnenstad	13,0%	7,9%	79,1%	Binnenstad	60,2%	0,0%	39,8%
WEST	70,7%	8,0%	21,3%	WEST	67,3%	8,7%	24,0%
LEIDSCHERIJN	2,0%	0,0%	98,0%	LEIDSCHERIJN	32,5%	4,4%	63,1%
Nieuwegein	40,7%	0,0%	59,3%	Nieuwegein	66,7%	0,0%	33,3%

¹ Sturen via huurbeleid kent wel zijn grenzen. Gegeven het beperkt aantal woningwaarderingpunten van veel woningen in de minder populaire wijken, kan de huur simpelweg op wettelijke gronden niet boven de aftoppingsgrenzen worden gebracht.

Toelichting

Huurders, gemeente en corporaties hanteren dit format om in het kader van de monitoring de prestatieafspraken te bewaken. Het format verwijst naar artikelen in de genoemde prestatieafspraken.

Als secretaris van de monitoring fungeert de STUW. De STUW bewaakt dat de gegevens elk jaar worden aangeleverd, zodat de monitor uiterlijk eind februari beschikbaar kan zijn en de opgave voor de aanscherping van de prestatieafspraken kunnen formuleren. Jaa Partijen bewaken gezamenlijk de methodiek.

In de stuurgroep van 26 oktober 2016 is besloten de volgende aanvullingen toe te voegen:

- definities zoveel mogelijk gelijklopend als definities dVi;
- definitie voor 'studentenwoningen' toevoegen;
- bepalen hoe tijdelijke woonruimte wordt meegenomen;
- de planning beter laten aansluiten op de aanlevering dVi (1 mei).

Op basis van het laatste punt wordt de planning dan als volgt:

Aanleveren gegevens	eind februari/begin maart
Monitor beschikbaar	eind maart
Gezamenlijke conclusies/formuleren opgave	half april
Uitvraag gemeente	uiterlijk 1 mei
Bod corporaties en STUW	uiterlijk 1 juli

ring van de Prestatieafspraken 2016 t/m 2019 (zie bijlage) gegevens te verzamelen.

ens (stand 31 december van het voorgaande jaar) uiterlijk eind januari van
ijn, zodat de drie partijen in de maand maart gezamenlijk conclusies kunnen trekken
irlijks doet de gemeente dan uitvraag per 1 april.

jen: