

## **Prestatieafspraken 2016-2019**

Overeenkomst tussen de gemeente Nieuwegein, de woningcorporaties Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal en de huurdersorganisaties Huurdersnetwerk Mitros, Huurdersplatform Jutphaas Wonen en de huurders van Portaal

## **A. Inleiding**

De Woonvisie 2015 die in september 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad, is de basis geweest voor het maken van voorliggende prestatieovereenkomst.

De Woonvisie geeft de belangrijkste opgaven voor het wonen in Nieuwegein weer t.w.: Vitale Stad, Betaalbaar Wonen, Wonen en Zorg en Kwaliteit en Duurzaamheid. De afspraken in deze prestatieovereenkomst geven de bijdrage weer van de woningcorporaties Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal Utrecht aan het realiseren van de ambities bij de opgaven in de Woonvisie.

De afspraken geven de inspanningen weer van de woningcorporaties om voldoende woningen betaalbaar en beschikbaar te houden. Door het realiseren van meer aanbod wordt getracht de wachttijden van woningzoekenden niet verder te laten oplopen en mogelijk zelfs te verkorten. Daarnaast spannen de corporaties zich in om de woningvoorraad beter geschikt te maken voor het langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag. Verder krijgt ook het verduurzamen van de woningvoorraad en het kwalitatief verbeteren van de voorraad de komende jaren aanzienlijke aandacht.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties van de woningcorporaties nauw betrokken geweest. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben gezamenlijk de inhoudsopgave van de prestatieafspraken vastgesteld. Vervolgens hebben de woningcorporaties hun biedingen afgestemd met de huurdersorganisaties. De onderhandelingen over de biedingen zijn gevoerd tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daar waar in deze overeenkomst gesproken wordt over partijen betreft het de gemeente en de woningcorporaties. De huurdersorganisaties stemmen in met de gemaakte afspraken en ondertekenen deze overeenkomst mee.

De afspraken hebben een looptijd tot 1 januari 2020 en worden in een cyclisch proces, zoals dat aan het eind van de overeenkomst staat beschreven, jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en bijgesteld. Indien niet anders vermeld worden de afspraken voor 1 januari 2020 gerealiseerd.

De afspraken zijn gemaakt onder de huidige condities in wet- en regelgeving en financiële verwachtingen zoals de corporaties hebben aangegeven in de dPi's eind 2015. Doorrekening van de voornemens laat zien dat er ruimte is tussen de financiële ratio's van de corporaties en de normen die het WSW stelt, ook na invoering van de passendheidstoets. Voor Portaal geldt dat de afspraken alleen uitgevoerd kunnen worden indien Nieuwegein tot het kerngebied van Portaal behoort. Wanneer Nieuwegein onverhoopt niet tot het kerngebied behoort, wordt opnieuw tussen de gemeente en Portaal overlegd.

Veranderingen in wet- en regelgeving, normenstelsel en overige ontwikkelingen die effect hebben op de afspraken en de financiële haalbaarheid worden besproken met gemeente en huurders binnen de jaarlijkse cyclus zoals deze aan het eind van de overeenkomst staat beschreven.

## B. Prestatieafspraken

### Betaalbaar wonen

#### Aanbod kernvoorraad

1. De woningcorporaties zorgen dat 70% van het aanbod huurwoningen onder de aftoppingsgrens valt<sup>1</sup> en betaalbaar is voor de primaire doelgroep. Uitgangspunt hierbij is dat hiermee wordt voldaan aan de eis van passend toewijzen en het gelijk blijven van de slaagkansen voor de primaire doelgroep.
2. De woningcorporaties monitoren jaarlijks de slaagkans van de primaire doelgroep onder de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en passen hun aanbod zo nodig aan. De slaagkans is hierbij het aandeel van de huurtoeslaggroep in het totaal aantal toewijzingen in de sociale huur.  
(Het uitgangspunt per corporatie verschilt, naast een aanbod van 70% onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens, gaat Mitros uit van 50% aanbod onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, Jutphaas van 35% en Portaal van 58%).
3. De woningcorporaties monitoren jaarlijks het aanbod voor de secundaire doelgroep. Wanneer blijkt dat dit aanbod alleen huurprijzen kent net onder de huurtoeslaggrens wordt gestreefd naar meer differentiatie.

#### Omvang en ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad

4. De ambitie is om op 1 januari 2020 minimaal een kernvoorraad van 4700 woningen te hebben, overeenkomstig de geprognostiseerde behoefte. De woningcorporaties gaan uit van een kernvoorraad van 5755 woningen per 1 januari 2020 (maximum huurprijs op dit moment € 628,76), hiervan hebben 3955 woningen een huur tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (op dit moment € 586,68).  
Het aandeel van Mitros is 3500 woningen, het aandeel van Jutphaas Wonen is 1306 en Portaal 949. Deze aantallen kunnen niet gegarandeerd worden omdat ze beïnvloed worden door de inkomensafhankelijke huurverhoging, passend toewijzen en de mutatiegraad, waarop de corporaties niet kunnen sturen.
5. De ambitie is om op 1 januari 2020 een sociale huurwoningvoorraad<sup>2</sup> van 8500 woningen te hebben, overeenkomstig de geprognostiseerde behoefte. De woningcorporaties hebben volgens de huidige gegevens een sociale huurwoningvoorraad van 8256 woningen per 1 januari 2020 (op basis van kale huur).  
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	-35	-35	-35
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	7	7	7	7
Stand 31-12	5072	5044	5142	5214

<sup>1</sup> Op dit moment is de hoogste aftoppingsgrens € 628,76. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

<sup>2</sup> Maximum huurprijs € 710,68 prijspeil 1-1-2016

#### Jutphaas

1-1-2016 1776	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouw	41	25	48	
Verkoop	-6	-6	-6	-6
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	2	2	2	2
Stand 31-12	1813	1834	1878	1874

#### Portaal

1-1-2016 1153	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouw	0	105	0	0
Verkoop	-19	-20	-20	-21
Liberalisatie	-4	-3	-3	-2
VS wordt weer SH	0	1	0	1
Stand 31-12	1130	1213	1190	1168

6. De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad blijft achter bij de behoefteontwikkeling, ondanks het feit dat de verkoop en liberalisatie bij de woningcorporaties Mitros en Portaal is teruggeschroefd en er woningen uit de vrije sector worden teruggeplaatst naar de sociale huur. De corporaties spannen zich in om extra nieuwbouw te realiseren. Wanneer in 2016 blijkt dat deze versnelling niet op gang komt, wordt de verkoop van huurwoningen heroverwogen.
7. Woningcorporaties werken mee aan het realiseren van extra huisvesting voor vergunninghouders en werken hier samen met de gemeente de komende maanden concrete plannen voor uit. Het kan hier zowel om permanente als tijdelijke huisvesting gaan. Partijen gaan uit van het mixen van doelgroepen, waarbij ook andere woningzoekenden die urgent op zoek zijn naar een woning maar geen urgentie kunnen krijgen in aanmerking kunnen komen voor huisvesting. Qua aantallen wordt gedacht aan 100 woningen per jaar extra gedurende 3 jaar. De corporaties kijken hierbij ook naar nieuwe huisvestings- en exploitatie-concepten. Bij de uitwerking van deze plannen is aandacht voor de leefbaarheid in de wijk en de integratie in de samenleving. Deze huisvesting maakt onderdeel uit van de extra nieuwbouw uit de voorgaande afspraak.
8. De gemeente brengt in het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2016 de lopende particuliere bouwinitiatieven en potentiële bouwlocaties in beeld en geeft hier jaarlijks inzicht in.
9. De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een vaste grondprijs. Deze wordt jaarlijks aangepast en is per 1-1-2015 vastgesteld op € 18.200,-- per woning excl. BTW.
10. De gemeente geeft bij de uitgifte van gemeentegrond waar mogelijk voorrang aan het realiseren van de opgave uit de woonvisie die door de markt minder vanzelfsprekend wordt ingevuld. Het gaat dan om woningen voor 55-plussers met de mogelijkheid om zorg te leveren en sociale huurwoningen. De kwaliteit van de locatie bepaalt de inzet.
11. De gemeente hanteert bij de beoordeling van particuliere initiatieven voor woningbouw het uitgangspunt dat 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen dient te bestaan. De woningcorporaties worden hierbij als geïnteresseerde en te benaderen partijen aangegeven.

### **Scheefwonen tegengaan**

12. Partijen maken zich sterk voor een betere verhouding tussen huurprijs en inkomen, omdat zij hechten aan een goede benutting van de sociale voorraad en aan een efficiënte inzet van de beperkte middelen. Periodieke inkomenstoetsen, flexibele huren en voorwaardelijke huurcontracten zijn mogelijke instrumenten om scheefwonen tegen te gaan. Wanneer toekomstige regelgeving het mogelijk maakt gaan partijen in overleg over het benutten van de instrumenten.
13. Partijen brengen op basis van bestaand onderzoek in het derde kwartaal van 2016 de omvang en effecten van scheefwonen in Nieuwegein in beeld. Tevens worden hierbij maatregelen geïnterpreteerd om scheefwonen te beperken en de belemmeringen die scheefwoners weerhouden om door te stromen.

### **Wonen en zorg**

#### **Aanpassen van bestaande woningen**

14. Partijen en Zorgspectrum werken binnen de tweede pilot in het complex Colijnpark van Portaal verder aan de concretisering van het concept Verzorgd Wonen. De pilot heeft als doel de haalbaarheid te onderzoeken van verzorgd wonen. Hieronder wordt een samenwerkingsverband verstaan tussen gemeente, corporatie, zorg en dienstenaanbieders met als doel een samenhangend pakket op het gebied van wonen – zorg en diensten te leveren die huurders met een verminderde zelfredzaamheid ondersteund in het zelfstandig wonen.
15. Jutphaas Wonen en Portaal zijn voornemens in de bestaande woningvoorraad zeker 48 woningen Verzorgd wonen te realiseren. Na afronding van de pilot Colijnpark bekijkt Mitros in welk complex het verder geconcretiseerde concept Verzorgd wonen het best kan worden toegepast en realiseert dit voor 2020.
16. Naast Verzorgd wonen spannen de corporaties zich in om de woningvoorraad ook meer levensloopbestendig te maken. Mitros zorgt er voor dat 20 woongebouwen levensloopbestendig zijn en toegang bieden tot 1500 woningen. Onderzocht wordt of bij een deel van de woningen aanpassingen in de woning uitgevoerd kunnen worden zodat deze levensloopbestendiger worden.
17. In het tweede kwartaal 2016 worden afspraken gemaakt tussen gemeente en corporaties over welk deel van de (complexgewijze) aanpassing voor kosten van de gemeente komt (WMO collectief) en welk deel bij de corporaties hoort, wat gebruikelijk mag worden geacht in woningen van deze tijd.
18. Tijdens de jaarlijkse actualisatie van de afspraken worden de ontwikkelingen in de behoefte aan zorg/aangepast en beschermd wonen expliciet besproken. Indien de behoefteontwikkeling daar aanleiding toe geeft gaan woningcorporaties in overleg met de gemeente over het realiseren van nieuwe woonconcepten in de zorg.
19. Bij verkoop van huurwoningen vindt eerst inspectie plaats door de woningcorporatie. Uitgangspunt is dat woningen waarin substantiële Wmo-voorzieningen zijn aangebracht, niet worden verkocht. In overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken.

### **Nieuwbouw verzorgd wonen**

20. De gemeente geeft bij de uitgifte van gemeentegrond voorrang aan de realisering van woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag binnen de gunstig gelegen gebieden, zoals aangegeven op het kaartje op pagina 14 van de woonvisie. Bij particuliere initiatieven stimuleert de gemeente de realisering van woningen voor deze doelgroep.
21. Corporaties spannen zich in om Verzorgd wonen ook in de nieuwbouw te realiseren. Mitros realiseert in ieder geval 26 woningen Verzorgd wonen.

### **Toewijzing van nultreden woningen, wonen met zorg en rolstoelwoningen**

22. In de Huisvestingsverordening is het volgende opgenomen met betrekking tot de toewijzing van specifieke woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag:
  - Woningen met zorgvoorzieningen worden bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden die geïndiceerd zijn door burgemeester en wethouders.
  - Nultredewoningen worden bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden van 65 jaar of ouder, bij woonruimte die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen.
  - Woningen voor minder validen worden bij voorrang toegewezen aan minder validen bij ingrijpend aangepaste woonruimte die naar hun aard bestemd is voor bewoning door een minder validen.

Binnen de pilots Wonen en zorg werken partijen deze voorrangsregels uit in praktische werkafspraken.

### **Verhuisadviseur**

23. Aan de hand van de evaluatie van de verhuisadviseur in de gemeente Utrecht werken partijen begin 2016 een voorstel uit voor het instellen van een verhuisadviseur in Nieuwegein.

### **Overige afspraken inzake Wonen en zorg**

#### **Uitstroom Beter Wonen**

24. De woningcorporaties stellen jaarlijkse woningen beschikbaar om de uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang te huisvesten. Regionaal is overeengekomen dat dit aantal gelijk is aan de instroom. Gemiddeld betreft het de laatste jaren 7 à 8 woningen. Deze aantallen worden jaarlijks gemonitord.

#### **Geynwijs**

25. Voor het einde van het eerste kwartaal 2016 worden afspraken gemaakt over de samenwerking tussen de woningcorporaties en Geynwijs. Het gaat hierbij o.a. om wederzijdse informatie, signalering en opvolging en de toegang tot het WIZportaal, een registratiesysteem.

#### **Laatste Kansbeleid**

26. In het derde kwartaal 2016 wordt de inzet van het Vierde Huis in het Laatste Kansbeleid (bij Mitros en Portaal) geëvalueerd. Van belang is een integrale Nieuwegeinse aanpak. Met de decentralisaties in de Wmo 2015, Participatiewet en Jeugdwet per 1 januari 2015 zijn er gemeentelijke nieuwe taken en verantwoordelijkheden. Deze brengen nieuwe instrumenten en kansen voor integrale benadering van inwoners met zich mee. Dat vraagt om goed lokaal samenspel. (Jutphaas voert het Laatste Kansbeleid zelf uit zonder tussenkomst van het Vierde Huis)

### **Woonladder**

27. Op bovenregionaal niveau wordt de komende jaren nagedacht en gewerkt aan het vormgeven van de verantwoordelijkheid voor de opvang en begeleiding van inwoners die nu nog een beroep doen op Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Laatste Kans voorzieningen. Zeer waarschijnlijk vervalt de rol van de centrumgemeente en worden gemeenten afzonderlijk verantwoordelijk voor deze doelgroepen. Gemeente en woningcorporaties maken in het eerste kwartaal 2016 nadere afspraken over de wijze waarop hieraan in Nieuwegein invulling wordt gegeven. Vertrekpunt hierbij is de Woonladder, de verschillende treden die er zijn tussen regulier wonen en dakloosheid. Deze Woonladder wordt gezamenlijk aan de hand van de Nieuwegeinse situatie ingevuld.

### **Kwaliteit en duurzaamheid**

#### **Investeringen in duurzaamheid en kwaliteit**

28. De corporaties investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad. Jutphaas heeft haar woningvoorraad in 2020 gemiddeld op label B en investeert de komende jaren in 393 woningen. Deze worden gemiddeld naar label B gebracht. Mitros heeft haar woningvoorraad in 2020 gemiddeld op label C. Om gemiddeld op label C te komen gaat Mitros bij haar onderhoudsplannen na-isolatiemaatregelen toepassen. Mitros investeert de komende jaren in ieder geval in 117 woningen. Het streven is om deze woningen naar label B te brengen. Naast dit complex zal nog een complex worden aangepakt voor 2020. De voorraad van Portaal heeft gemiddeld label C en Portaal heeft geen grootschalige renovaties of verbeteringen gepland staan. Portaal onderzoekt of na-isolatie bij geplande werkzaamheden aan het bezit mogelijk is.

#### **Energieneutraal en Nul op de Meter**

29. In de nieuwbouw realiseren de woningcorporaties grondgebonden woningen met een EPC van 0. Bij gestapelde bouw gaan de woningcorporaties vooralsnog uit van een EPC van 0,4. Jaarlijks wordt gekeken of het aanscherpen van deze afspraak mogelijk is. Portaal streeft naar het realiseren van Nul op de Meter woningen in de wijk Blokhoeve.
30. Mitros is bereid om samen met de kwartiermakers van de provincie en de gemeente te onderzoeken bij welke complexen Nul op de Meter renovatie kansrijk is. Wanneer Nul op de Meter haalbaar is en de bewoners bereid zijn om deze meerwaarde te erkennen is Mitros bereid een pilot Nul op de Meter uit te voeren.

#### **Kwaliteitsverbetering**

31. De gemeente investeert in het kader van Betere Buurten in de woonomgeving. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale aanpak van woning, woonomgeving en sociale problematiek. Initiatieven en wensen van betrokkenen in het veld vormen de leidraad. De omgeving van de complexen Sluyterslaan en De Driften wordt in ieder geval aangepakt.

#### **Leefbaarheid**

32. De corporaties zetten in op de leefbaarheid in complexen en buurten door een leefbaarheidsbudget ter ondersteuning van activiteiten, buurtbeheerders en sociaal beheer in relatie tot overlast.
33. De woningcorporaties continueren hun bijdrage aan buurtbemiddeling/woonoverlast en de wijknetwerken in ieder geval tot de volgende evaluatie in 2016.

### **Ondergrondse vuilcontainers**

34. Partijen bekijken de mogelijkheid voor het aanbrengen van ondergrondse containers op 11 locaties, bij complexen van Mitros en Portaal. Rekening houdend met het nieuwe grondstoffeninzamelplan dat in 2016 wordt opgesteld, worden 2 complexen per jaar voorzien van ondergrondse vuilcontainers, indien de leefbaarheid daarmee gediend is, realisering mogelijk is en dit binnen de wettelijke kaders toegestaan is. Deze plaatsing geschiedt op basis van kostendeling.

### **Overige afspraken**

#### **Cyclisch proces**

35. Het realiseren van prestatieafspraken is een cyclisch proces. Jaarlijks worden de resultaten en ontwikkelingen gemonitord. Op basis daarvan zal elk jaar opnieuw bekeken worden of de gemaakte afspraken aanpassingen behoeven, danwel nader geconcretiseerd kunnen worden. Wat betreft dit proces spreken partijen het volgende af:

A Jaarlijks wordt in de periode januari tot en met juni: het jaarverslag opgesteld, de prestatieafspraken gemonitord en financiële informatie (w.o. de verantwoordingsinformatie) verstrekt.

In deze periode wordt een stadsgesprek georganiseerd over de resultaten van het vorige jaar en de ambities.

B Voor 1 juli doen de corporaties in afstemming met de huurdersorganisaties een geactualiseerd bod op de woonvisie.

C In de periode tussen 1 juli en 15 december worden prestatieafspraken herzien dan wel nader geconcretiseerd. In deze periode vindt indien nodig ook aanpassing plaats van de woonvisie.

D Voor 15 december toesturen van de prestatieafspraken naar de minister en de prognose informatie naar partijen.



### C. Ondertekening

De ondergetekenden:

- A. de gemeente Nieuwegein, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer A.J. Adriani, 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, mevrouw M. Zeeman, 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. Huurders van Portaal, vertegenwoordigd door de heer F. van der Siepkamp, hierna te noemen "huurders Portaal"

Verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen.

Aldus in zeventvoud opgemaakt en ondertekend te Nieuwegein, 29 februari 2016

De gemeente	Mitros	Jutphaas Wonen
Portaal	HNM	Huurdersplatform Jutphaas Wonen
Huurders Portaal		

## **Bijlage**

Rapportage Ortec Finance: Resultaten prestatieafspraken 2015 Gemeente Nieuwegein