ACTUALISATIE PRESTATIEAFSPRAKEN 2016 – 2019 November 2017

Overeenkomst tussen de gemeente Nieuwegein, de woningcorporaties Mitros, Jutphaas Wonen en Stichting Portaal en de huurdersorganisaties Huurdersnetwerk Mitros, Huurdersplatform Jutphaas Wonen en Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Inleiding
In februari 2016 zijn de prestatieafspraken 2016 – 2019 afgesloten. In november 2016 zijn deze geactualiseerd (Actualisatie prestatieafspraken 2016-2019 november 2016). 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 de aspecten aanpak scheefwonen, de huisvesting van kwetsbare groepen zoals opgenomen in Spoor 2 van het programma Woonwijs en de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze biedingen leiden tot nieuwe afspraken, die een aanscherping zijn van de bestaande afspraken. Deze nieuwe afspraken zijn hieronder opgenomen. Dit document vormt samen met de eerdere overeenkomsten de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn overeengekomen tegen de achtergrond van de medio 2017 geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals die op dat moment golden.

Algemeen ondersteuning huurders
1. De gemeente neemt de invulling van het tripartite overleg serieus. Ze organiseert een training Effectievere huurdersparticipatie, waarin wordt ingegaan op de ontwikkelingen bij woningcorporaties en de verschillende volkshuisvestelijke aandachtsvelden, de praktische invulling van zeggenschap en vormgeven van de huurdersorganisatie, de rol van huurdersvertegenwoordiger en het onderlinge samenspel binnen de huurdersorganisatie.

Betaalbaar wonen
Aanpak scheefwonen
2. De corporaties hadden de intentie om een experiment tijdelijke huurkorting te starten in 2018. In Utrecht is gestart met een dergelijk experiment. Recent is bekend geworden dat de Utrechtse corporaties hiervoor zeer waarschijnlijk geen goedkeuring krijgen vanuit de Autoriteit Wonen. Gemeente en corporaties onderzoeken in de eerste helft van 2018 of een andere manier van tijdelijke huurverlaging haalbaar is. Duidelijk is wel dat het gaat om Nieuwegeinse Stadspashouders met een te hoge huur (boven de aftoppingsgrens), die voor de invoering van het passend toewijzen (voor 1-1-2016) zijn gehuisvest.

3. De corporaties brengen woningruil meer onder de aandacht van hun huurders. Hiertoe is de regionale Huisjehuisje-app ontwikkeld, die huurders die willen verhuizen bij elkaar brengt. De app is eind september van start gegaan.

4. De verhuisadviseur is in 2017 geëvalueerd en wordt in 2018 voortgezet.

Voorraad ontwikkeling
5. Volgens de huidige gegevens groeit de sociale huurwoningvoorraad door naar 8536 woningen per 1 januari 2020 en verder naar 8772 in 2021. De ambitie om 8500 sociale huurwoningen te hebben per 2020 wordt gehaald.
De ontwikkeling van de woningvoorraad ziet er voor de verschillende corporaties als volgt uit:

Mitros

1-1-2017 5311	2017	2018	2019	2020
Nieuwbouw	0	29	35	0
Verkoop	-30	-30	-30	-30
Liberalisatie	0	-2	-3	-2
VS wordt weer SH	5	0	0	0
Stand 31-12	5286	5283	5285	5253

Jutphaas

1-1-2017 1820	2017	2018	2019	2020
Nieuwbouw	0	0	86	50
Verkoop	0	0	0	0
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	5	4	3	2
Stand 31-12	1825	1829	1918	1970

Portaal

1-1-2017 1136	2017	2018	2019	2020
Nieuwbouw	36	72	109	221
Verkoop	0	-10	-10	-5
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	0	0	0	0
Stand 31-12	1172	1234	1333	1549

De groei van de sociale huurwoningvoorraad is wel afhankelijk van de procedures die voor nieuwbouw nog doorlopen moeten worden.

6. De woningcorporaties willen in boven geschetste periode maar ook daarna meer sociale huurwoningen realiseren, maar projecten zijn nog onvoldoende concreet om op te nemen in de aantallen of het ontbreekt aan concrete mogelijkheden. De gemeente spant zich in om ofwel via de verkoop van gemeentegrond ofwel via particuliere initiatieven meer mogelijkheden te creëren voor sociale huur. Een sociale huurwoningvoorraad van 30% is hierbij het uitgangspunt. Het Huurdersplatform Jutphaas Wonen wil dit percentage opgehoogd zien naar 35%.

7. Jutphaas Wonen past het huurbeleid zodanig aan dat 58% van het woningaanbod een huur heeft tot de eerste aftoppingsgrens. Mitros en Portaal continueren hun beleid zoals dat eerder is vastgelegd in de prestatieafspraken.

8. Mitros is voornemens extra sociale huurwoningen in de niet-Daeb tak te plaatsen. In haar scheidingsplan Daeb/niet-Daeb geeft Mitros aan dat er op termijn sprake kan zijn van het terug leveren van woningen uit de niet Daeb tak aan de Daeb tak. Gemeente en Mitros spreken af dat zij bij de jaarlijkse actualisatie van de prestatieafspraken hierbij stil staan. Mitros houdt zich daarbij aan de afspraken die gemaakt worden over de omvang van de sociale huurvoorraad. Mocht deze daadwerkelijk structureel in het geding komen dan kan terug leveren aan de orde komen.

Wonen en zorg

9. Corporaties en gemeente onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van een concept voor verhuur van (on)zelfstandige woonruimte en begeleiding wonen-werken-opleiding voor jongeren en werken bij haalbaarheid de resultaten uit naar afspraken over het vrijmaken van voldoende woonruimte, een voorrangsregeling voor toewijzing en samenwerking rond het concept van wonen-werken-opleiding.

10. Gemeente en Portaal evalueren de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers (Pitstop) en hebben hierbij in het bijzonder aandacht voor de mix, relatie met de buurt en de vorm en bijdrage die tijdelijke verhuur kan leveren aan het oplossen van woningnood onder spoedzoekers. Afhankelijk van de evaluatie spannen de corporaties zich in wooneenheden beschikbaar te stellen voor tijdelijk wonen.

11. Corporaties leveren een bijdrage aan een proeftuin waarin de gemeente een beperking van de instroom en bevorderen van de uitstroom uit de opvang en beschermd wonen met samenhangende arrangementen in de sfeer van ondersteuning, participatie en ontmoeting vorm wil geven. De proeftuin is gericht op een voorbereiding in de praktijk van de overheveling in 2020 van de verantwoordelijkheid en middelen naar de gemeente van opvang en beschermd wonen. Onderdeel van de proeftuin zijn ook samenwerkingsafspraken met 'de brede toegang' over community vorming, preventie, signalering en opvolging. Mitros onderzoekt het concept Housing First en levert hiermee een bijdrage aan deze proeftuin. De uitkomsten van het onderzoek van Atrivé dat de gemeente in Lekstroomverband in 2017 laat uitvoeren geeft meer zicht op het aantal woningen dat hiervoor vanaf 2020 nodig is.

12. Corporaties bieden mede ondersteuning aan perspectiefvolle particuliere initiatieven gericht op gevarieerde woonvormen voor kwetsbare inwoners. Wanneer de haalbaarheid (markt, financiën, organisatie) voldoende is aangetoond gaan corporaties het gesprek aan over de benodigde ondersteuning.

13. Corporaties werken mee aan het ontwikkelen van een monitoringsmodel wonen en zorg met daarin definities, aanbod, vraag, voortgang en evaluatie van afspraken. Het model sluit zoveel mogelijk aan bij bestaande definities en gegevens uit bestaande monitoringssystemen.

Duurzaamheid

14. In 2018 bepalen de corporaties hun route naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 met ondersteuning van de gemeente vanuit de raadsambitie te komen tot een energieneutraal Nieuwegein in 2040.

15. De corporaties starten in 2017 een energiecampagne onder huurders. Via de inzet van energiecoaches krijgen huurders een persoonlijk advies en een energiebox. Met deze aanpak proberen de corporaties huurders meer bewust te maken van de mogelijkheden voor energiebesparing. Medio 2018 vindt evaluatie van de inzet van de energiecoach plaats.

16. Zonnepanelen
Portaal heeft de appartementencomplexen die daarvoor geschikt zijn voorzien van zonnepanelen voor de collectieve energievoorziening en start in 2018 met het actief aanbieden van zonnepanelen bij eengezinswoningen.
Jutphaas neemt plaatsing van zonnepanelen mee in plan van aanpak genoemd onder 11.
Bij Mitros lopen de voorbereidingen voor het aanbieden van zonnepanelen aan de huurders nog.

Overige onderwerpen

<u>Samenwerken aan sociale samenhang en inclusiviteit in wijken</u>

17. De gemeente werkt aan één, gedeelde visie op de diversiteit in de wijken en over het omgaan met mensen met een verschillende culturele achtergrond. Daarin werkt de gemeente samen met diverse professionele en vrijwillige organisaties en betrokken buurtbewoners. Deze samenwerking is de basis voor het samen bouwen van een meer inclusieve sociale gemeenschap.

Dit kan alleen maar samen en vraagt om wederzijds respect, vertrouwen, geduld, doorzettingsvermogen en tijd.

18. Om de kracht en mogelijkheden van inwoners beter tot hun recht te laten komen, ondersteunt en verbindt de gemeente hun initiatieven. De gemeente doet dat vanuit een communityaanpak, die ook benut wordt voor het verbeteren van gezondheid, o.a. vanuit het programma EigenWijks (positieve gezondheid en buurtkracht). De gemeente wil daarmee de betrokkenheid van inwoners bij elkaar en/of de wijk vergroten. Daarin werkt de gemeente, waar mogelijk, ook samen met wijknetwerken, ondernemers, (zorg)aanbieders, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers op het gebied van bewonersinitiatieven. Deze manier van ondersteuning wordt al lerend vorm gegeven in de Leerlijn Buurtmakers door middel van workshops en trainingen, inspiratie- en netwerkbijeenkomsten.

Interieur aanpak

19. Mitros gaat de komende jaren extra inzetten op de aanpak van interieurs; badkamer en keuken. Voor Nieuwegein betekent dit dat er gemiddeld per jaar 200 tot 300 woningen worden aangepakt.

Leefbaarheid

20. Om de leefbaarheid in de buurten waar Mitros bezit heeft op het gewenste huidige peil te houden spreken Mitros en gemeente Nieuwegein af dat voor 2018 sprake is van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Aan leefbaarheid geeft Mitros gemiddeld circa € 150 per woning uit.

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. 7-12-2017

Mitros: d.d.

Jutphaas Wonen: d.d. 5-12-2017

Portaal Utrecht: d.d. 5-12-17

HNM: d.d. 30 november 2017

J.C. Zwarts

Huurdersplatform Jutphaas Wonen: d.d.

7-12-2017

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht: d.d.

7-12-2017