ACTUALISATIE PRESTATIEAFSPRAKEN 2016 – 2019 November 2018

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. Jaarlijks worden deze afspraken geactualiseerd en aangescherpt aan de hand van de biedingen die de corporaties per 1 juli doen. Voor u ligt de derde actualisatie. Dit document vormt samen met de eerdere overeenkomsten de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn overeengekomen tegen de achtergrond van de medio 2018 geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals die op dat moment golden.

Betaalbaar wonen

Huurstelling

1) Mitros hanteert voor de komende jaren een inflatievolgend huurbeleid. Ook Jutphaas Wonen en Portaal hanteren voor 2019 een inflatievolgend huurbeleid voor inkomens onder de € 42.436. De corporaties hanteren in 2019 een inkomensafhankelijke huurverhoging bij een inkomen boven de € 42.436. De huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging is onder voorbehoud van het advies van de huurdersorganisaties.

Betalingsproblematiek

2) Corporaties en gemeente geven gezamenlijk invulling aan het attenderen van huurders op gemeentelijke (minima)regelingen en voorzieningen. Hiertoe starten partijen in 2018 onder 100 huurders een pilot van De VoorzieningenWijzer, een instrument dat bij preventie van betaalbaarheidsproblemen een rol kan spelen. In het eerste kwartaal van 2019 evalueren partijen de pilot.

Voorraad ontwikkeling

3) Volgens de huidige gegevens groeit de sociale huurwoningvoorraad door naar 8327 woningen per 1 januari 2020. De ambitie om 8500 sociale huurwoningen te hebben op 1-1-2020 wordt niet gehaald. In 2020 staat wel de oplevering van een aantal projecten gepland, zodat de voorraad eind 2020 uitkomt op 8773 woningen.

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

Mitros

1-1-2018 5295	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw	0	30	216	0
Verkoop	-30	-30	-30	-30
Liberalisatie	-1	-1	-1	-1
VS wordt weer SH	5	5	5	5
Stand 31-12	5269	5273	5463	5437

Jutphaas

1-1-2018 1820	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw	0	0	100	50
Verkoop	0	0	0	0
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	1	1	1	1
Stand 31-12	1821	1822	1923	1974

Portaal

1-1-2018 1139	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw	108	0	162	193
Verkoop	-10	-5	-7	-9
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	0	0	0	0
Stand 31-12	1237	1232	1387	1571

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

4) 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. De huurdersorganisaties willen dat minimaal 35% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen om zo de lange wachttijd voor een sociale huurwoning te verminderen en de slaagkans op een geschikte woning voor huishoudens met recht op huurtoeslag te vergroten.

5) In 2019 doet de gemeente onderzoek of de algemeen geldende parkeernormen aangepast moeten worden. Ondertussen wordt bij lopende sociale huurprojecten gekeken of creatieve oplossingen mogelijk zijn.

Wonen en zorg

6) In 2019 maken gemeente en woningcorporaties afspraken over de toewijzing van een deel van de woningen aan bijzondere doelgroepen die vallen onder spoor 2 van Woonwijs en de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Om goede afspraken te kunnen maken zorgen partijen in inzicht in de huidige toewijzing aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

7) De Pitstop, een woonvoorziening van het Leger des Heils voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers, wordt eind 2018 geëvalueerd en woningcorporaties en gemeente onderzoeken in 2019 of uitbreiding mogelijk en wenselijk is.

8) Jutphaas Wonen werkt mee aan het tijdelijke Kamers met Kansen project aan de Luifelstede en onderzoekt of dit concept past in de ontwikkeling in Blokhoeve.

9) De Luifelstede blijft in 2019 de eerste tijdelijke woonplek voor vergunninghouders die we vanuit de taakstelling moeten huisvesten. Ze blijven hier gemiddeld 9 maanden wonen en stromen daarna door naar reguliere huisvesting.

10) De verhuisadviseur wordt in 2019 gecontinueerd. Halverwege 2019 wordt besloten of en hoe de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk doorgaan met de verhuisadviseur.

11) In 2019 evalueren gemeente en woningcorporaties de inzet van en de samenwerking rondom het Laatste Kansbeleid en doen indien nodig voorstellen voor verbetering.

Duurzaamheid

Nieuwbouw

12) De gemeente wil in 2040 energieneutraal zijn en hanteert daarom voor nieuwbouw Nul op de Meter als ambitieniveau.
Voor Jutphaas en Portaal is Nul op de Meter het uitgangspunt. Mitros wil minimaal BENG halen, bijna energieneutraal. Nul op de Meter wordt eventueel wel onderzocht.

Energiebox

13) De energiecampagne onder huurders, waarbij energiecoaches huurders een persoonlijk advies geven en een energiebox wordt eind 2018 geëvalueerd. Partijen willen dit project in 2019 voortzetten en het aantal energieadviezen verdubbelen. Dit initiatief levert een bijdrage aan het meer bewust maken van de mogelijkheden voor energiebesparing door de huurder.

Zonnepanelen

14) Mitros heeft samen met WoCozon een regeling gemaakt voor het aanbieden van zonnepanelen bij daarvoor geschikte woningen. Deze regeling wordt aangeboden aan de huurders van het project Ten Baanstraat. Daarnaast maakt Mitros nog een keuze welke complexen in 2019 benaderd worden buiten het renovatie/investeringsprogramma om.
Portaal start in de 2de helft van 2019 met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van eengezinswoningen in Nieuwegein.
Jutphaas wil de komende jaren 500 tot 600 zonnepanelen per jaar plaatsen.

15) Jutphaas onderzoekt begin 2019 met welke maatregelen de 4 Torenflats naar Nul op de Meter te brengen zijn en maakt in 2019 een keuze op basis van de kosten welke maatregelen in de periode 2020-2023 uitgevoerd kunnen worden.
Mitros start in 2019 met een renovatieproject naar Nul op de Meter.

Overige afspraken

Leefbaarheid

16) In 2019 richten de leefbaarheidsinterventies van de corporaties in Nieuwegein zich op:
- het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving;
- 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;
- 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.
- 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.

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

De Woningwet stelt grenzen aan de inzet op leefbaarheid het is daarom belangrijk dat afspraken over leefbaarheidsthema's en ieders bijdrage is vastgelegd.
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 2019 sprake is van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Aan leefbaarheid geeft Mitros gemiddeld circa € 168 per woning uit.
De maximale uitgaven aan leefbaarheid van Portaal zijn gelijk aan het wettelijk maximum van € 127,39 per woning. De uitgaven aan leefbaarheid van Jutphaas Wonen zijn maximaal € 77,-- per woning.

Uitwisseling gegevens

17) De gemeente Nieuwegein 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;
- aanpak zorgmijders en verwarde personen;
- woonbegeleiding en laatste kansbeleid;
- vroeg signalering schulden.

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) (privacy)wetgeving. Dit gebeurt veelal in de vorm van convenanten en de daarbij dan behorende verwerkers-overeenkomsten. Wanneer er geen convenanten worden uitgewerkt en er wel verwerking van persoonsgegevens aan de orde is wordt toestemming aan betrokkenen verzocht conform voorbeeld formulieren van de Autoriteit Persoonsgegevens.

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

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 Voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer D.J. van der Zeep, 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 A. de Roos, 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. 17-12-2018 Aldus door alle partijen ondertekend.