



Prestatieafspraken 2020-2023

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

A. Inleiding

Met deze overeenkomst begint de tweede cyclus van prestatieafspraken onder de Woningwet 2015. De Woningwet bepaalt dat het gemeentelijk woonbeleid in belangrijke mate het kader vormt voor de prestatieafspraken.

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2015 en de Aanvulling Woonvisie 2015 van april 2019. Beide visies zijn de basis geweest voor het maken van voorliggende prestatieovereenkomst.

De Woonvisie en de Aanvulling geven de belangrijkste opgaven voor het wonen in Nieuwegein weer te weten: Vitale stad, Een passende woning voor iedereen, 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 van het woonbeleid.

De afspraken geven de inspanningen weer om voldoende woningen betaalbaar en beschikbaar te houden. Verder hebben partijen aandacht voor de huisvesting van kwetsbare inwoners en staat beschreven wat er wordt gedaan voor lage middeninkomens. De afspraken gaan ook in op de inspanningen die geleverd worden om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen en wat er wordt gedaan aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Verder krijgt klimaatadaptatie en het verduurzamen van de woningvoorraad aandacht als ook het verbeteren van de leefbaarheid.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties van de woningcorporaties nauw betrokken geweest. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben gezamenlijk het proces en de belangrijkste onderwerpen 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, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

De afspraken hebben een looptijd tot 1 januari 2024 en worden in een cyclisch proces, zoals dat aan het eind van de overeenkomst is vermeld, jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en bijgesteld. Indien niet anders vermeld worden de afspraken voor 1 januari 2024 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, de Prospectieve informatie, de voornemens voor de komende vijf jaar. 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 is vermeld.

B. Prestatieafspraken

Een passende woning voor iedereen

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. In de Aanvulling Woonvisie 2015 is een ambitie neergelegd om 5000 woningen te bouwen tot 2030, waarvan 1500 sociale huurwoningen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het streven is er op gericht om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben voor hen die daar op zijn aangewezen.

1. Partijen streven er naar dat de sociale huurwoningvoorraad op 1-1-2024 8900 woningen groot is. De stand op 1-1-2020 is 8270 woningen.

2. De corporaties zorgen voor een kernvoorraad op 1-1-2024 van minimaal 70% van de sociale huurwoningvoorraad, te weten 6230 woningen.

De kernvoorraad is nu 6438 woningen groot, Mitros bezit 4100 kernvoorraadwoningen, Portaal 990 en Jutphaas 1348.

3. Van het vrijkomende aanbod in de sociale woningvoorraad van de corporaties wordt, net als in voorgaande jaren, minimaal 70% toegewezen aan de primaire doelgroep (kernvoorraad).

Het aandeel dat onder de eerste aftoppingsgrens wordt aangeboden is minimaal 50%.

Bij de nieuw op te leveren woningen wordt per project gekeken wat financieel haalbaar is. Het streven is er op gericht om ook hier 70% onder de aftoppingsgrens aan te bieden.

4. De prognose van de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad ziet er voor de verschillende woningcorporaties als volgt uit:

Mitros

Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2020 = 5229	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw	0	196	127	0
Verkoop	-35	-35	-35	-35
Sloop	0	0	0	0
Liberalisatie	-3	-3	-3	-3
VS wordt weer SH	0	0	0	0
Stand 31-12	5191	5349	5438	5400
Waarvan kernvoorraad	4100	4220	4250	4220

Mitros levert de projecten Jukoterrein, Zuilenstein, Nijemonde, Fultonbaan en Zadelstede op.

Jutphaas Wonen

Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2020 = 1823	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw	0	115	50	50
Verkoop	-1	-1	-1	-1
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	1	1	1	1
Stand 31-12	1823	1938	1988	2038
Waarvan kernvoorraad	1348	1356	1391	1426

Jutphaas Wonen levert project Hoeveerijk op.

Portaal

Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2020 = 1218	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw	255	0	45	30
Verkoop	-14	-26	-18	-10
Liberalisatie	0	0	0	0
VS wordt weer SH	0	0	0	0
Stand 31-12	1459	1433	1460	1480
Waarvan kernvoorraad	990	1225	1209	1238

Portaal levert het project Meander op (255) en woningen in de Doorslagzone (75).

5. De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een vaste grondprijs. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met het CPI (consumentenprijsindexcijfer) van het CBS en is per 1-1-2019 :

Eengezinswoning € 22.000,-- ex BTW
Meergezinswoning > 65 m²: € 19.000,-- ex BTW
Meergezinswoning < 65 m²: € 16.000,-- ex BTW.

6. 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 sociale huurwoningen, woningen voor 55-plussers met de mogelijkheid om zorg te leveren en huisvesting bijzondere doelgroepen. De kwaliteit van de locatie bepaalt de inzet.

7. De gemeente spant zich in om ofwel via de verkoop van gemeentegrond ofwel via particuliere initiatieven meer mogelijkheden te creëren voor sociale huur.

Via de beleidsregel sociale huur geldt bij private ontwikkelingen vanaf 60 woningen 30% sociale huur als eis. Op projecten op gemeentegrond wordt minimaal 30% sociale huur als uitgangspunt gehanteerd. De woningen moeten via WoningNet binnen de regels van de huisvestingsverordening worden toegewezen.

De huurdersorganisaties willen dat het percentage sociale huur in de nieuwbouw wordt opgehoogd naar 35%.

8. De gemeente is voornemens eind 2019 nieuw parkeerbeleid vast te stellen. De insteek is dat de algemeen geldende normen worden losgelaten en het parkeren meer situationeel wordt beoordeeld.

Huurprijsbeleid en woonlasten

9. Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond hebben gesloten, vanzelfsprekend binnen de daarvoor dan geldende wettelijke kaders.

10. De afspraken in het Sociaal Huurakkoord zijn als volgt:

a: De huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie kunnen bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. Corporaties hebben ook de mogelijkheid

bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen, bijvoorbeeld als die huur relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis.

b: De huur wordt niet verhoogd ('bevroren') bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen.

c: Huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (720,42 euro in 2019) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, krijgen huurverlaging.

d: De komende jaren moeten er veel huurwoningen worden verduurzaamd. Bij verduurzamende renovaties spreken Woonbond en Aedes af dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie.

e: Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente kunnen afspreken dat er bij de jaarlijkse huurverhoging extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft.

f: Als er een nieuwe huurder in een huis komt, kunnen corporaties de huur opnieuw vaststellen, passend bij het huis en het inkomen van de nieuwe huurders.

11: Mitros en Portaal hanteren voor 2020 een inflatievolgend huurbeleid en waar mogelijk inkomensafhankelijke huurverhoging, Jutphaas Wonen is dit voornemens te doen. Het Huurdersnetwerk Mitros is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhoging.

12: Om de betaalbaarheid voor dure scheefwonders, huishoudens uit de primaire doelgroep die huren boven de aftoppingsgrens, te bevorderen wordt tijdelijke huurkorting ingezet, wanneer dit wettelijk is mogelijk gemaakt.

Wijken voor iedereen

Het is belangrijk dat inwoners prettig samen leven, in een fijne en gezonde leefomgeving, in een gezonde mix van vragende en dragende bewoners. Een te hoge concentratie van met name kwetsbare doelgroepen kan zijn weerslag hebben op de woonomgeving en sociale cohesie van een buurt. De leefbaarheid kan dan onder druk komen te staan. Het is ook belangrijk dat er gewerkt wordt aan draagvlak in de wijk voor de huisvesting van kwetsbare inwoners.

13. De gemeente organiseert begin 2020 een bijeenkomst voor corporaties, huurdersorganisaties en betrokken maatschappelijke instellingen over samenwerking op het gebied van de huisvesting van kwetsbare inwoners.

14. Partijen gaan in beeld brengen of er buurten zijn waar sprake is van een disbalans tussen vragende en dragende bewoners. De sociale kracht monitor wordt hiervoor o.a. als input gebruikt, evenals inzicht in de huidige toewijzing aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

15. In buurten waar sprake is van een disbalans wordt in gezamenlijk overleg gekeken welke instrumenten ingezet worden om deze disbalans te doorbreken. Het kan daarbij gaan om woningtoewijzing, huurprijsbeleid, het verkoopbeleid, beheer, begeleiding en samenwerking tussen instellingen.

16. De gemeente neemt het initiatief tot het maken van prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen over wonen, welzijn en zorg. Het streven is hier eind 2020 een overeenkomst voor af te sluiten.

17. Bijzondere doelgroepen vragen over het algemeen eenzelfde segment: klein en betaalbaar. We huisvesten deze doelgroepen zoveel mogelijk gemengd zowel in wijken als in complexen, zowel in de bestaande voorraad als in nieuwbouw.

Middeninkomens

De lage middeninkomens, tot zo een € 50.000,--, hebben het moeilijk op de woningmarkt. Ze kunnen niet terecht in de sociale huur, maar verdienen ook te weinig voor de vrije sector huur of de koop. De woonvisie geeft het streven aan van een passende woning voor iedereen en het streven naar de realisering van 1000 gereguleerde middenhuurwoningen tot 2030, waarvan 600 tot het lage middenhuur segment behoren.

18. De 10% vrije toewijzingsruimte wordt op dit moment weinig gebruikt. Dit instrument kan gebruikt worden door meer aan middeninkomens toe te wijzen en kan ook voor meer menging in buurten zorgen. Het kabinet heeft aangekondigd dat deze ruimte kan worden verhoogd tot 15 %. Dit moet nog worden verwerkt in wetgeving. Partijen moeten hiertoe gezamenlijk beleid vaststellen.

19. In 2020 organiseren partijen een breder overleg waar ook andere investeerders worden uitgenodigd om de opgave voor middeninkomens te bespreken. Via betere samenwerking tussen alle partijen willen we proberen de doorstroming te vergroten.

20. De gemeente ziet graag dat bij verkoop wordt ingezet op goedkope scheefwoners. Corporaties bieden verkoopgelabeld bezit altijd eerst aan zittende huurders aan. Dit aanbod wordt meerdere keren onder de aandacht van de huurders gebracht. De corporaties geven jaarlijks inzicht in de verkopen aan zittende huurders.

21. Mitros en Portaal zetten bij de verkoop van sociale huurwoningen Koopvoorrang gezamenlijk in. Het vrijkomende aanbod is de eerste weken alleen beschikbaar voor hun gezamenlijke huurders. Daarna komen de woningen pas op de vrije markt. Op deze manier worden huurders gemotiveerd door te stromen naar een koopwoning, zodat er weer een huurwoning in de voorraad vrijkomt.

22. De gemeente ziet graag toevoeging van middenhuurwoningen en met name het lage middenhuur segment. Samen met de regiogemeenten zet de gemeente richting het rijk in op vergroting van de rol van de woningcorporaties in dit segment door onder andere ophoging van de Daeb grens.

23. De gemeente legt de randvoorwaarden voor middenhuur vast in beleidsregels en onderzoekt of voor dit segment een gereduceerde grondprijs kan worden vastgelegd in de nota grondprijzen.

24. De corporaties bezien de mogelijkheid van realisering van middenhuur in de niet-Daeb tak. Voor alle corporaties geldt dat investeren in middenhuurwoningen altijd moet leiden tot extra sociale huurwoningen.

Wonen en zorg

In de woonvisie is aangegeven dat we de bestaande voorraad meer geschikt maken voor ouderen en mensen met een beperking en via nieuwbouw en transformatie voorzien in voldoende nultredenwoningen en verzorgd wonen. Verder willen we ook de vraag vanuit Beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen accommoderen.

1. Het concept Verzorgd Wonen waarbij ouderen langer zelfstandig kunnen wonen wordt gecontinueerd en verder uitgebreid aan het Abraham Kuyperspark en in Zuilenstein en aan de Nijemondse.
2. Het gebruik van het concept wordt jaarlijks gemonitord en zo nodig bijgesteld.
3. Naast verzorgd wonen spannen corporaties zich in om de woningvoorraad meer levensloopbestendig te maken. Mitros is bezig met de afronding van het levensloopbestendig maken van 20 woongebouwen, deze bieden toegang tot 1500 woningen.
4. De toewijzing van nultredenwoningen wordt in 2020 uitgewerkt. Woningzoekenden van 65 jaar en ouder krijgen al voorrang voor deze woningen. Het gaat om de uitwerking van de indicering, zodat ook woningzoekenden met bijv. een fysieke beperking voorrang kunnen krijgen.
5. 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 gemeenten kan hiervan worden afgeweken.
6. Voor de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang stellen de woningcorporaties 32 woningen per jaar beschikbaar in de periode 2020 – 2023, ofwel via toewijzing van bestaande voorraad ofwel via nieuwbouw. De afspraak tussen Mitros en de Tussenvoorziening om op jaarbasis 6 woningen beschikbaar te stellen voor Housing First is hier een voorbeeld van, evenals de woningen die Portaal beschikbaar stelt aan Lister en de Tussenvoorziening in Meanderpark.
7. De Pitstop, een woonvoorziening van het Leger des Heils voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers, is geëvalueerd. Er zijn goede ervaringen met de Pitstop en het is een goede aanvulling als woonvoorziening. Geconcludeerd is dat uitbreiding vooralsnog niet nodig is. Partijen houden de behoefteontwikkeling wel in de gaten.
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. In dit project wordt ook de huisvesting van een groepswonen project onderzocht van jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking gerealiseerd kan worden.
9. De Luifelstede blijft tot 2022 de eerste tijdelijke woonplek voor vergunninghouders die we vanuit de taakstelling moeten huisvesten. Ze blijven hier gemiddeld 9 maanden en stromen daarna door naar reguliere huisvesting.
10. De gemeente is voornemens de verhuisadviseur in 2020 om te vormen naar een woonzorgcoördinator (wooncoach). De corporaties gaan gezamenlijk met een eigen verhuisadviseur werken, Mitros neemt hierin het voortouw. De verhuisadviseur stemt werkzaamheden af met de woonzorgcoördinator.

Kwaliteit en duurzaamheid

De ambities in de woonvisie zijn het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, duurzame nieuwbouw en transformatie, klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en aanpak van de bestaande woningvoorraad en de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad verbeteren.

Betere Buurten

Kwaliteitsverbetering

1. De gemeente investeert in het kader van haar stadvernieuwingprogramma Betere Buurten in het duurzaam vernieuwen en revitaliseren van de buitenruimte van haar jaren '70 – en '80 buurten. Hierbij werken we aan een integrale aanpak waaraan alle belanghebbende partijen kunnen bijdragen naar eigen vermogen en inzicht. Het is van belang om de opgaven in deze buurten op fysiek, sociaal en economisch terrein in gezamenlijkheid te beschouwen.

Synergievoordeel

2. De gemeente heeft het Kerkveld en omgeving geselecteerd als 6^e buurt. Bij een keuze van nieuwe buurten wordt onder meer gekeken naar huidige situatie op het gebied van leefbaarheid, het gemeentelijk meerjarig onderhoudsprogramma en initiatieven van andere partijen, zoals woningcorporaties. We streven bij de selectie van buurten én in de Betere Buurtenaanpak naar synergievoordeel, zodat het effect van de investeringen meer maatschappelijk en economisch rendement oplevert dan dat wat partijen afzonderlijk bereikt zouden hebben

Klimaatadaptatie

3. Bij nieuwbouw onderzoeken de woningcorporaties de haalbaarheid van klimaatadaptieve maatregelen en waar mogelijk voeren ze deze uit. Samen met de gemeente onderzoeken ze de aansluiting op het openbaar gebied. Op gebouwniveau gaat het om de toepassing van groene daken, groene gevels, geïsoleerde, warmtewerende gebouw(ensembles), extra zonwering, dubbele gevels, gesloten bouwblok en hoge reflectiewaarde/materiaalkeuze (thema's wateroverlast en hittestress).

4. Bij renovatie wordt afkoppeling van hemelwater onderzocht en het aanbrengen van groene daken en groene gevels.

5. De gemeente zal in 2020 een inspiratiesessie organiseren voor woningcorporaties hoe invulling gegeven kan worden aan klimaatadaptieve maatregelen bij renovatie en nieuwbouw.

6. De gemeente organiseert in 2020 samen met de woningcorporaties een actie rondom klimaatadaptatie voor huurders.

Duurzaamheid

7. De gemeente is bezig om stadsbreed een transitievisie warmte op te stellen welke medio 2020 gereed is. Op basis daarvan wordt gestart met wijkwarmteplannen. Bij het opstellen van de transitievisie en de wijkwarmteplannen worden de woningcorporaties, huurdersorganisaties en wijkbewoners betrokken. De wijktransitieplannen vormen een belangrijk kader voor de investeringen van de corporaties in het verduurzamen van het woningbezit.

8. De gemeente wil in 2040 energieneutraal zijn en hanteert daarom voor nieuwbouw Nul op de Meter als ambitieniveau. De gemeente herzielt het beleid duurzaam bouwen en vraagt een hogere prestatie dan de wettelijke norm. Bij ontwikkelingen in City West zijn de voor dit gebied door de gemeenteraad vast te stellen duurzaamheidsambities leidend. Voor de haalbaarheid van deze

duurzaamheidsambities wil de gemeente een duurzaamheidsfonds inrichten (raad dec. 2019). Dit fonds kan voor dekking zorgen van evt. onrendabele toppen die voortkomen uit deze ambities. Het Q-team City adviseert het college over de inzet van het fonds.

De woningcorporaties hanteren de BENG 3 norm van minimaal 50% (hernieuwbare energie) als ondergrens. Elke corporatie start een pilot om daarmee een ondergrens van 60% te onderzoeken bij nieuwe initiatieven voor een nieuwbouwproject. Dit is 10% extra bovenop de wettelijke norm welke per juli 2020 wettelijk is vastgelegd in het Bouwbesluit. De BENG normering staat garant voor energiezuinige woongebouwen en eisen aan het aandeel opgewekte energie. Met de pilots onderzoeken de corporaties wat de technische en financiële impact is van de 10% extra en laten aan de gemeente een onderbouwing hiervan zien. De corporaties voeren de 10% extra uit binnen de pilots indien dit haalbaar en verantwoord is gebleken. Is dit niet het geval dan volgt een aanpak met no-regret maatregelen.

In de bestaande voorraad streven de corporaties naar het terugdringen van de CO2 uitstoot. Daarbij hanteren ze volgende uitgangspunten:

- De renovaties van de corporaties zijn minimaal label A en gericht op een zo groot mogelijk stap naar co2 reductie door het terugdringen van de energievraag door isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen.
- De corporaties faciliteren experimenten met als doel de huidige technieken te verbeteren of goedkoper te maken. Een voorbeeld is de isolatie uitdaging van Portaal en Mitros.

De investeringen van de corporaties in duurzaamheid vinden plaats binnen randvoorwaarden: de bijdrage aan betaalbaarheid (minimaal woonlastenneutraal), een verantwoorde investering (zo hoog mogelijke CO2 reductie per bestede euro), is verantwoord in beheer en onderhoud (ook op lange termijn) en kan rekenen op draagvlak onder bewoners.

9. Mitros organiseert in 2019 een bijeenkomst over CO2 reductie en energieneutraliteit, waarin het doel, de middelen en de definities centraal staan.

10. Mitros is in 2019 gestart met de bredere uitrol van hun regeling zonnepanelen. Op basis van de ervaringen die hiermee worden opgedaan, wordt de regeling de komende jaren voortgezet. Portaal gaat verder met Zonnig Portaal, waarin daken van eengezins- en meergezinswoningen worden voorzien van zonnepanelen. Jutphaas Wonen voorziet het GW project in 2019 en 2020 van zonnepanelen. De aanleg van zonnepanelen wordt jaarlijks gemonitord.

11. De energiecampagne onder huurders, waarbij energiecoaches 200 huurders een persoonlijk advies en een energiebox geven wordt in 2020 voortgezet. Dit initiatief zorgt ervoor dat huurders zuiniger omgaan met energie.

12. De woningcorporaties investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad. De woningvoorraad laat de volgende ontwikkeling in Energie index zien:

EI ontwikkeling Jutphaas Wonen

2019	2020	2021	2022	2023	2024
31-12					
1,37	1,33	1,25	1,22	1,19	1,16

EI ontwikkeling Portaal

2019	2020	2021	2022	2023	2024
1,07	1,06	1,05	0,99	0,94	0,94

Portaal heeft als doelstelling alle woningen in 2021 gemiddeld op EI 1,4 te hebben. In 2024 wil Portaal ook geen woningen meer hebben met een EI > 2,4

EI ontwikkeling Mitros

2019	2020	2021	2022	2023	2024
1,39	1,39	1,38	1,36	1,33	1,28

Leefbaarheid

13. De leefbaarheidsinterventies van de corporaties richten zich in Nieuwegein 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, onder andere via de wijknetwerken;
- 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 2020 sprake is van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Aan leefbaarheid geeft Mitros gemiddeld circa € 141,-- per woning uit.

De uitgaven zien er als volgt uit:

- Schoon, heel en veilig gemiddeld €22 per woning
- Aanwezig en aanspreekbaar zijn gemiddeld €53 per woning
- Het vroeg signaleren gemiddeld €8 per woning
- Huurdersbetrokkenheid (sociaal beheer) gemiddeld €58

De uitgaven aan leefbaarheid van Portaal en Jutphaas overstijgen het wettelijk maximum niet. (€ 129,17 per woning prijspeil 1-1-2019).

Uitwisseling gegevens

14. 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.

15. De samenwerkingsafspraken die er zijn worden gecontinueerd. In de bijlage van deze overeenkomst zijn deze nader omschreven.

Overige afspraken

16. 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.

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 sturen de woningcorporaties de prestatieafspraken naar de minister en de prognose informatie naar partijen.

C. Ondertekening

De ondergetekenden:

- A. de gemeente Nieuwegein, ondertekening door de wethouder Wonen, de heer A.J. Adriani, hierna te noemen "gemeente";
- B. Stichting Mitros, ondertekening door dhr. H.P. Kip, directievoorzitter, hiervoor gemandateerd mw. I. Mokveld, manager Wonen, hierna te noemen "Mitros";
- C. Jutphaas Wonen, ondertekening door haar directeur bestuurder, de heer B. Lipsch, hierna te noemen "Jutphaas Wonen";
- D. Stichting Portaal, ondertekening door dhr. D.J. van der Zeep, voorzitter Raad van Bestuur, hiervoor gemandateerd dhr. M. Petersen, hierna te noemen "Portaal Utrecht";
- E. Huurders Netwerk Mitros, ondertekening door de heer J. Swarts, hierna te noemen "HNM";
- F. Huurdersplatform Jutphaas Wonen, ondertekening door mevrouw J.B. Ronkes, hierna te noemen "Huurdersplatform Jutphaas Wonen"
- G. Huurdersraad Portaal regio Utrecht, ondertekening door de heer C.F.P van de Siepkamp, hierna te noemen "Huurdersraad Portaal Utrecht"

Verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen.

Aldus in zeventvoud opgemaakt en ondertekend te Nieuwegein, 4 december 2019

De gemeente	Mitros	Jutphaas Wonen
H. Adriani wethouder	I. Mokveld	B. Lips
Portaal	HNM	Huurdersplatform Jutphaas Wonen
M. Petersen	J. Swarts	J. Ronkes
Huurdersraad Portaal regio Utrecht		
F. van de Siepkamp		

Palet van samenwerking

Woningcorporaties en gemeente werken op verschillende thema's samen. Hieronder zijn deze punten omschreven:

Armoedebestrijding en schuldhulpverlening/vroeg signalering schulden:

- Vindplaats schulden: Doel van de aanpak is om mensen met schulden eerder in beeld te krijgen. Deelnemers geven betalingsachterstanden door. Wanneer er 2 betalingsachterstanden op 1 adres worden geregistreerd dan geeft BKR dat door aan de WIL.

Partijen: WIL, gemeente Vianen, BSR, BghU, Eneco, Zilveren Kruis, Menzis, woningcorporaties. BKR is intermediair maar geen partij.

- Vroeg Eropaf: Deze aanpak brengt mensen in beeld met een huurachterstand. Bij 2 maanden huurachterstand geven de woningcorporaties dit door aan de WIL, die dan op huisbezoek gaat om te proberen mensen hulp aan te bieden bij hun schulden.

Partijen: WIL en woningcorporaties.

- Voorkoming Huisuitzetting: Deze aanpak richt zich op mensen met een dusdanige huurachterstand dat er huisuitzetting dreigt.

Partijen: WIL, woningcorporaties, alle sociale teams van de gemeente.

Aanpak woonoverlast

- Buurtbemiddeling: Door middel van Buurtbemiddeling krijgen bewoners zelf een actieve rol bij het oplossen van overlastsituaties. Buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door getrainde vrijwilligers en biedt burens informatie, advies, praktische tips of bemiddeling. De bemiddelaars zijn onpartijdig en neutraal, zij ondersteunen burens bij het hanteren van hun conflicten. Een professional coördineert de vrijwilligers van de dienst Buurtbemiddeling. Om Buurtbemiddeling adequaat uit te voeren is een goede samenwerking met verwijzers van belang. Belangrijke verwijzers voor Buurtbemiddeling zijn politie, corporaties en gemeente. Daarnaast melden inwoners ook zelf aan bij Buurtbemiddeling.

De woningcorporaties dragen een derde van de kosten bij, het gaat om de coördinatie van Buurtbemiddeling en de administratieve ondersteuning. (18 uur/week x gem. uurloon).

- Casusoverleg extreem woonoverlast: De woningcorporaties sluiten aan bij het 6-wekelijks Casusoverleg (extreem) Woonoverlast. Binnen het casusoverleg wordt met betrokken partners (o.a. politie, Geynwijs en zorgorganisaties) nagedacht over welke acties/interventies er worden ingezet om een situatie waar sprake is van (extreme) woonoverlast te doorbreken/te normaliseren. Op specifiek casusniveau sluit de verhurende corporatie aan bij multidisciplinaire overleggen. Doel van een MDO is het komen tot een plan van aanpak op casusniveau waarbinnen iedere partner, dus ook de corporatie, zijn rol heeft in het realiseren van gestelde doelen.

Aanpak CPMG

Complexe Multiprobleemgezinnen: integrale aanpak met verschillende instanties onder regie van de gemeente. Instanties werken samen om scholing en arbeidsparticipatie te bevorderen, schooluitval terug te dringen, zelfredzaamheid te bevorderen, armoede en financiële problemen te bestrijden, overlast te verminderen en criminaliteit terug te dringen.

Partijen: Geynwijs, Movactor, de woningcorporaties, Scholen, Vitras, WIL, Samen Veilig midden-Nederland, Raad voor de kindbescherming, GGD regio Utrecht, Politie, Reclasseringsorganisaties, De Waag Forensisch, UWV, Altrecht en Altrecht Aventurijn.

Leefbaarheid

- Wijknetwerken: De woningcorporaties en de gemeenten stellen een budget beschikbaar aan de wijknetwerken/-platforms (hierna Wijkplatform). De bedoeling van deze bijdrage is om de wijknetwerken in staat te stellen te werken aan het continu verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. In Nieuwegein wordt wijkgericht gewerkt met een wijkverdeling van tien wijken; Batau-Noord, Batau-Zuid, Blokhoeve- Huis de Geer- en Zuilenstein, Centrum-Merwestein, Doorslag, Fokkesteege, Galecop, HZL (Hoog Zandveld, Zandveld, Lekboulevard) Jutphaas-Wijkersloot en Vreeswijk.

In deze tien wijken is een Wijkplatform actief. Aan de wijkplatforms is een budget beschikbaar gesteld door de gemeente en woningcorporaties, gebaseerd op inwonersaantallen en het aantal woningen van de wijk.

De uren en middelen die door de wijkplatforms worden geïnvesteerd zijn gericht op het informeren en de bevordering van de participatie van de inwoners in hun wijk. De activiteiten variëren van een buurtfeest tot het verzamelen van zwerfvuil en het realiseren en verspreiden van een wijkkrant. Iedere wijk kent zijn eigen dynamiek en de wijkplatforms proberen daar zo goed mogelijk op in te spelen met als doel de leefbaarheid te vergroten.

Naast de genoemde middelen wordt er met behulp van de Wijkcoördinatoren ook naar aanvullende financieringen gezocht voor het verwezenlijken van initiatieven ter bevordering van de leefbaarheid. Denk daarbij aan het Oranje fonds, Jantje Beton, maar ook gemeentelijke subsidies zoals Geins geluk.