

ACTUALISATIE PRESTATIEAFSPRAKEN 2020 – 2023 November 2020

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 december 2019 zijn de prestatieafspraken 2020 – 2023 afgesloten. We hebben gezamenlijk afgesproken om eens per 4 jaar nieuwe prestatieafspraken te maken en deze jaarlijks te actualiseren indien dat nodig is. Deze actualisering vindt plaats aan de hand van de biedingen die de corporaties per 1 juli hebben gedaan. Er is nog maar weinig tijd verstreken sinds het ondertekenen van de afspraken en deze eerste actualisatie is dan ook beperkt. Toch is de wereld om ons heen door het coronavirus sindsdien behoorlijk veranderd. De effecten van deze crisis zijn nog niet volledig in beeld, maar dat het effect op de afspraken kan hebben mag duidelijk zijn. Deze actualisatie begint dan ook met een passage over deze crisis, verder worden de onderwerpen uit de prestatieafspraken gevolgd.

Dit document vormt samen met de overeenkomst Prestatieafspraken 2020 – 2023 de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn overeengekomen tegen de achtergrond van de medio 2020 geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals die op dat moment golden.

Corona

1) Partijen zijn sinds maart 2020 geconfronteerd met het coronavirus en de richtlijnen die ten aanzien van dit virus gelden. Dit heeft er o.a. voor gezorgd dat werkprocessen anders ingericht moesten worden en er minder mogelijkheden waren voor ontmoetingen. Een en ander heeft tot vertraging geleid van de afspraken voor het jaar 2020. Partijen proberen deze afspraken alsnog te realiseren. Partijen informeren elkaar wanneer afspraken niet tijdig gerealiseerd kunnen worden.

2) De gevolgen van de coronacrisis zijn op dit moment nog niet volledig duidelijk. Wanneer de gevolgen er toe leiden dat afspraken niet gerealiseerd kunnen worden treden partijen met elkaar in overleg. De woningcorporaties houden huurachterstanden en spanningen achter de voordeur goed in de gaten.

Een passende woning voor iedereen

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

3) De prognose van de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad voor de verschillende woningcorporaties is hieronder weergegeven. Volgens deze prognose wordt het streefaantal van 8900 sociale huurwoningen op 1-1-2024 gehaald.

Mitros

Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2020 = 5233	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwbouw	0	196	127	119*	125
Verkoop	-35	-35	-35	-35	-35
Sloop	0	0	-55*	0	-21*
Liberalisatie	3	3	3	3	3
VS wordt weer SH	0	0	0	0	01
Stand 31-12	5195	5353	5387	5468	5534
Waarvan kernvoorraad	4180	4350	4370	4410	4420

Jutphaas Wonen

Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2020 = 1823	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwbouw	0	0	115	50	50
Verkoop	-1	-1	-1	-1	-1
Liberalisatie	0	0	0	0	0
VS wordt weer SH	1	1	1	1	1
Stand 31-12	1823	1823	1938	1988	2038
Waarvan kernvoorraad	1355	1355	1360	1391	1426

Portaal

Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2020 = 1226	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwbouw	255			38	31
Verkoop	13	14	16	12	17
Liberalisatie					
VS wordt weer SH					
Stand 31-12	1468	1454	1438	1466	1481
Waarvan kernvoorraad	1275	1249	1210	1194	1170

De aangepaste verkoop- en voorraadcijfers van Portaal zijn onder voorbehoud van goedkeuring van de nieuwe MJB door het Bestuur

4) De aantallen te slopen woningen door Mitros in 2022 en 2024 en het aantal te realiseren woningen in 2023 (allen voorzien van een *) betreffen een voorgenomen besluit van Mitros. De gesprekken hierover met de huurders en andere stakeholders zijn nog niet afgerond. De gemeente dient het plan ook nog vanuit zijn publiekrechtelijke taak te beoordelen.

5) Zowel voor het project Vreeswijk als voor het project Nypelsplantsoen werken gemeente en Mitros in 2020 de rollen en verantwoordelijkheden van beide partijen verder uit, zodat dit helder is tijdens het proces en bijdraagt aan de voortgang van de projecten.

6) Partijen onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om jongerenhuisvesting te realiseren, huisvesting met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, aan de hand van een concreet project.

Huurprijsbeleid en woonlasten

7) Mitros en Jutphaas continueren een inflatievolgend huurbeleid voor 2021 en waar mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het Huurdersnetwerk Mitros is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging zetten de corporaties in voor de in de prestatieafspraken opgenomen investeringen rondom nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming van het bezit.

Huurbeleid Portaal: Portaal is in overleg met haar huurdersorganisatie over de opgave/middelen in relatie tot de huurinkomsten. We spreken over de inkomensafhankelijke huurverhoging, de jaarlijkse huurverhoging en het huurbeleid bij mutatie. Op dit moment is hier nog geen overeenstemming over. Portaal is voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens in een sociale huurwoning toe te passen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, zetten we

in voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Als Portaal een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan komen de meeropbrengsten ten goede aan de investeringen in de gemeente Nieuwegein.

Op dit moment heeft Portaal een inflatievolgend huurbeleid en om op lange termijn aan de opgaves te kunnen voldoen willen we in de huurverhoging meer differentiatie toepassen binnen het wettelijk kader van inflatie+1%, indien we geen voldoende korting krijgen op de verhuurderheffing. In het huurbeleid bij mutatie willen we meer differentiatie toepassen zodat we naast de aftoppingsgrenzen (minimaal 70%) woningen ook voor de laagste inkomens en middeninkomens kunnen inzetten. In deze prestatieafspraken spreken we onze intenties uit en zijn we in overleg met onze huurdersorganisatie om hier samen afspraken voor de komende jaren over te maken.

Middeninkomens

8) Op dit moment ligt een wetsvoorstel voor waarbij per 1 januari 2021 de 10% vrije toewijzingsruimte terugvalt naar 7,5%. Indien partijen lokaal beleid maken voor deze vrije toewijzingsruimte kan deze jaarlijks maximaal 15% van de woningtoewijzingen bevatten. Wanneer het wetsvoorstel wordt aangenomen willen partijen in Nieuwegein inzetten op de 15% vrije toewijzingsruimte. De vrije toewijzingsruimte dient in ieder geval ingezet te worden om huishoudens met een inkomen boven de toepasselijke DAEB inkomensgrenzen met een urgentie met voorrang te huisvesten. Partijen willen de extra beschikbare ruimte tot maximaal 15% daarnaast inzetten om de draagkracht in buurten te verbeteren door met de toewijzing aan middeninkomens meer menging mogelijk te maken. Dit draagt bij aan het uitgangspunt van Wijken voor iedereen.

Wonen en zorg

9) De gemeente stelt begin 2021 een nieuwe woonzorgvisie op en een bijbehorend uitvoeringsprogramma. In deze woonzorgvisie krijgen thema's zoals draaglast en draagkracht in de wijk, maar ook nieuwe woonvormen aandacht.

10) Een van de onderwerpen in het uitvoeringsprogramma is de inzet van instrumenten door de verschillende betrokken partijen om de draagkracht in buurten te versterken.

De waakvlamfunctie, die Jutphaas Wonen en het Huurdersplatform noemen, is hier een voorbeeld van.

11) Op basis van de woonzorgvisie worden er in 2021 prestatieafspraken tussen woon- en zorgpartijen over wonen, welzijn en zorg opgesteld.

Kwaliteit en duurzaamheid

Duurzaamheid

12) Partijen hebben begin 2020 afgesproken om een samenwerkingsagenda uit te werken. Hierin formuleren we opgaven en concrete activiteiten waarin partijen samenwerken. Vertrekpunt is de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040, waarin gemeente heeft ingezet op vijf verschillende routes: energiebesparing, duurzame warmte, duurzame elektriciteit, duurzame mobiliteit en energieopslag. In de samenwerkingsagenda, die een dynamisch karakter heeft, zoeken we continu naar mogelijkheden om elkaars activiteiten te versterken op het gebied van verduurzaming. Naast het thema energie kunnen daarin ook andere duurzaamheidsthema's aan

de orde komen, zoals klimaatadaptatie, duurzaam bouwen en flora en fauna. In januari 2021 willen we onze samenwerkingsagenda voor 2021 gereed hebben.

Leefbaarheidsbijdrage

Vanuit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv), waarnaar de Woningwet verwijst, zijn de leefbaarheidsuitgaven ook financieel gemaximaliseerd op gemiddeld 131,37 euro gemiddeld per DAEB woning (prijspeil 2020). Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Portaal zal dit wettelijk maximum niet overschrijden in 2021.

Overige afspraken

13) Het rapport Opgaven en middelen geeft de bestedingsruimte en de maatschappelijke opgaven van de woningcorporaties weer. Het onderzoek laat zien dat de opgave voor de U16 fors groter is dan het landelijke gemiddelde. Het rapport maakt helder dat de corporaties in U16 verband al tussen 2025 en 2028 aan het maximum van hun vermogensinzet zitten.

De behoefte aan betaalbare woningen is daarnaast heel groot. De verwachting is dat deze behoefte eerder groter dan kleiner zal worden.

In dit licht spreken partijen af om binnen hun eigen mogelijkheden een lobby te voeren die gericht is op verruiming van de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties door bijv. afschaffing van de verhuurderheffing.

Disclaimer Portaal

De in deze Prestatieafspraken verwerkte ambities van Portaal en de lokale huurdersorganisatie zijn gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Partijen onderkennen echter, dat iedere corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze Prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die een corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht.

Voor Portaal geldt dat de opgaven en middelen op dit moment niet meer in evenwicht zijn (zie toelichting in ons bod 2021). Bij deze Prestatieafspraken is door Portaal uitgegaan van een significante korting op de verhuurderheffing, danwel van een extra huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie. Over instemming van de Huurdersorganisaties zijn we nog in gesprek. Portaal en haar Huurdersorganisaties overleggen over het verhogen van de huren en/of het bijstellen van ambities, indien de verhuurderheffing niet voldoende gekort wordt, waarbij de insteek is om gezamenlijk een voor beide partijen aanvaardbare keuze te maken. Indien dit leidt tot het bijstellen van ambities in latere jaren wordt dit vervolgens met de gemeente afgestemd. Dit is onderwerp van gesprek in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en Huurdersorganisatie. Hiervoor zal qua timing worden aangesloten op de volgende ronde jaarlijkse prestatieafspraken.

Jaarlijks wordt bekeken of de (financiële) situatie, al dan niet onder invloed van wet- en regelgeving, aanleiding geeft voor Partijen tot het bijstellen van afspraken. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan situaties als het afschaffen van de Verhuurdersheffing, wijzigingen op de vastgoedmarkt, gevolgen van de corona-crisis e.d. en een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen.

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 H. Hiltmann, hierna te noemen "HNM";
- F. Huurdersplatform Jutphaas Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw J. Ronkes, 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.

Mitros: d.d.

Jutphaas Wonen: d.d.

Portaal Utrecht: d.d.

HNM: d.d.

Huurdersplatform Jutphaas Wonen: d.d.

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht: d.d.