

ACTUALISATIE PRESTATIEAFSPRAKEN

Wonen en zorg
en
Duurzaamheid

januari 2022

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 en deze zijn in november 2020 geactualiseerd. We hebben gezamenlijk afgesproken om dit jaar alleen de afspraken over wonen en zorg en duurzaamheid te actualiseren.

Dit document vormt samen met de overeenkomst Prestatieafspraken 2020 – 2023 en de actualisatie van de prestatieafspraken in november 2020 de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn overeengekomen tegen de achtergrond van de in 2021 geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals die op dat moment golden.

Wonen en zorg

De woningcorporaties ondertekenen samen met zorgpartijen en de gemeente het Nieuwegeins Akkoord Woonwijs. De bijdrage van de woningcorporaties en de gemeente aan de verschillende actiepunten uit het programma Woonwijs 2022 – 2026 is hieronder verwoord in concrete afspraken.

Toevoegen zorgwoningen; 1000 woningen in potentie geschikt in nieuwbouw en bestaande bouw.

Het gaat hierbij om 1000 woningen in totaal voor Nieuwegein. Deze kunnen in verschillende categorieën en door verschillende (markt)partijen worden gerealiseerd. Onderstaand de bijdrage die de corporaties hieraan leveren.

1) Jutphaas Wonen bouwt 65 levensloopbestendige woningen in Hoeverijk. Daarnaast zijn er op dit moment 3 mogelijke ontwikkelingslocaties in beeld, 2 in rijnhuizen en 1 in City.

2) Portaal ontwikkelt 69 woningen in de Doorslagzone. Deze woningen zijn gelijkvloers en hebben een gemeenschappelijke binnentuin en zijn geschikt voor vitale ouderen.

3) De nieuwbouwappartementen van Mitros zijn levensloopbestendig en geschikt als zorgwoning. Met de nieuwbouw op het Jukoterrein, de Muzieknoot en Nijemonde draagt Mitros bij aan deze vraag.

Ook op de locatie Irenestraat/Margrietstraat wil Mitros met name voor ouderen woningen toevoegen. Verder bieden de locaties Zadelstede en Nypelsplantsoen mogelijkheden.

4) De gemeenteraad wil dat het aanscherpen van de beleidsregels (zoals de huidige 30% sociale huur bij projecten vanaf 60 woningen) en het oprichten van een vereveningsfonds voor sociale huur en lage middenhuur wordt onderzocht. Met een vereveningsfonds vindt afdracht plaats door partijen die geen sociale huur en lage middenhuur realiseren en vanuit het fonds kunnen bijdragen gegeven worden om de realisering van sociale huur en lage middenhuur mogelijk te maken. Het onderzoek, de uitwerking en de mogelijke besluitvorming over de invoer vindt plaats in 2022.

5) De gemeente zal indien zich nieuwe woningbouwmogelijkheden voordoen op gemeentegrond voorrang geven aan de realisering van de opgave uit de woonvisie/woonwijs die door de markt minder vanzelfsprekend wordt ingevuld, het gaat dan m.n. om sociale huurwoningen, woningen voor ouderen met de mogelijkheid om zorg te leveren en bijzondere doelgroepen.

6) De gemeente heeft de richtlijn WMO proof opgesteld voor zorgwoningen die m.n. binnen de zorgcirkels worden gerealiseerd. De kwaliteit van de woningen draagt bij aan het langer zelfstandig blijven wonen. De corporaties houden rekening met deze richtlijn.

Doorontwikkelen en uitbreiden Verzorgd Wonen.

7) Jutphaas Wonen onderzoekt of Verzorgd wonen in Schermerhornpark en Grindoever kan worden gestart. Verzorgd wonen is al uitgerold in het complex Van Baarenhove. Mitros breidt Verzorgd wonen uit in het Dijkhuis, de Ratelaar en de Nijemonde (nieuwbouw).

8) De corporaties werken mee aan de doorontwikkeling van het concept Verzorgd Wonen naar een volgende fase, waarin bewoners met WLZ-zorg (Wet Langdurige zorg) zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. We onderzoeken in welk complex we een pilot starten (bijv. in Wenckebachplantsoen of de Dichter)

Vrijkomende locaties in bestaande wijken ook benutten voor woonzorgprojecten.

9) Indien er locaties vrijkomen zijn de corporaties bereid om een investeringsafweging te maken.

Ruimte voor lokale woonzorginitiatieven; minimaal één maar liever twee tot drie initiatieven een locatie bieden.

10) Jutphaas Wonen kijkt samen met de gemeente naar de mogelijkheid om voor Stichting Mandala, zijnde een ouderinitiatief voor jongvolwassenen met downsyndroom, huisvesting te realiseren.

Continueren en bestendigen dienstverlening van de wooncoaches en de verhuisconsulent.

11) Partijen continueren de verhuisconsulent en de wooncoaches.

12) Afsproken wordt dit jaarlijks te monitoren in Q1 en te evalueren wat bereikt is en welke inzet daar tegenover staat.

13) Jutphaas Wonen gaat (oudere) huurders in grotere woningen attenderen op verhuismogelijkheden.

14) Portaal heeft in samenwerking met haar huurdersorganisaties een gereedschapskist doorstroming ontwikkeld. Portaal gaat samen met bewoners en partners in de wijk in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Zo achterhalen ze doorstromingswensen en mogelijkheden in de wijk.

Campagne Langer thuis – bewustwording en anticiperen op de toekomst.

15) De gemeente start de campagne Langer zelfstandig. Dit gaat over het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, dat hoeft niet altijd in dezelfde woning te zijn. De woning moet wel geschikt te maken zijn met relatief beperkte middelen.

16) Mitros continueert in 2022 haar eigen aanbod waarbij kleine aanpassingen in de woning met korting worden aangebracht, waardoor het huurders mogelijk wordt gemaakt langer zelfstandig thuis te wonen.

Duidelijke afspraken en monitoring in-, door- en uitstroom bij specifieke woonzorgvoorzieningen.

17) De corporaties zijn bereid tot het maken van duidelijke afspraken met betrekking tot instroom, doorstroom en uitstroom uit specifieke woonvoorzieningen en de monitoring daarop. We maken hierbij gebruik van de woonzorgmonitor van de gemeente Utrecht en eigen gegevens over de uitstroom uit de jeugdzorg.

Uitbreiden en toevoegen nieuwe plekken in het segment klein en betaalbare woonruimte; 150 eenheden (kamers, studio's, 2-kamer appartementen).

18) Jutphaas Wonen voegt 50 studio's toe in Hoeverijk. Jutphaas Wonen wil deze woningen bestemmen voor specifieke doelgroep, bijvoorbeeld jongeren. Jutphaas Wonen probeert deze woningen deels onder de kwaliteitskortingsgrens te krijgen en onderzoekt de mogelijkheden om hier een gemengd project te realiseren, met dragende en vragende bewoners.

19) Jutphaas Wonen onderzoekt de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad om voor jongeren huurkorting toe te passen of te gaan werken met jongerencontracten.

20) Mitros realiseert 8 à 10 woningen voor jongeren in de Zadelstede (ten behoeve van uit- en doorstroom (bv. Kamers met Kansen; jeugdhulp met verblijf) voor jongeren tot 23 jaar).

21) Mitros is bereid te onderzoeken of ook op andere plekken kleine units gerealiseerd kunnen worden, maar hierbij moet wel gekeken worden welke randvoorwaarden nodig zijn om dit haalbaar te maken.

22) De gemeente ziet graag dat corporaties bij een deel van de nieuwbouwprojecten een woning van 70 m² zodanig ontwerpen dat deze te splitsen is voor deze doelgroep, evt. tijdelijk.

Borgen gemengd tijdelijk wonen; definitieve plek voor Inn Between (75 à 80 wooneenheden).

23) De gemeente heeft het pand aangekocht en Inn Between kan op de huidige locatie tot eind 2023 worden verlengd. Jutphaas Wonen verlengt haar beheertaak tot die datum. Zodra er zicht is op een concrete nieuwe locatie zijn de corporaties bereid mee te denken en te onderzoeken of een dergelijk project te realiseren is. Vanwege de grote hoeveelheid bouwwerkzaamheden in City, met alle woonoverlast van dien, is eerder dan eind 2023 een nieuwe locatie wenselijk.

Actiepunten in andere programma's. Hier zoeken we actief samenwerking op.

Aanpak werken met netwerken om inwoners heen ontwikkelen.

Versterken van de wijkgerichte zorg- en welzijnsstructuur.

Creëren en behouden van een goede balans tussen draaglast en draagkracht in de wijk.

24) Voor het creëren en behouden van een goede balans in de wijk willen we naar voorbeeld van de gemeente Amsterdam en de gemeente Utrecht concrete werkafspraken gaan maken tussen gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders en huurdersorganisaties. De ambitie is dat deze werkafspraken er liggen vóór de zomer van 2022. De corporaties werken hier samen met de gemeente en de zorgaanbieders aan mee.

25) De signalen rondom kwetsbaarheid van huurders komen vaak als eerste bij corporatiemedewerkers binnen. In 2021 onderzoekt Jutphaas de mogelijkheden om een wijk- of buurtbeheerder aan te stellen. Mitros en Portaal hebben wijk- en buurtbeheerders.

26) De corporaties zijn bereid om in bestaande netwerken te participeren.

27) De gemeente ontwikkelt samen met partners een woonzorgmonitor (woonzorgwijzer, <https://nieuwegein.wzwkaart.nl/app/map/1>) die beeld geeft van de ontwikkelingen in de wijken. De corporaties werken hier aan mee.

Overige onderwerpen

28) De gemeente organiseert samen met de woningcorporaties een miniconferentie over armoedebeleid, waarin een beeld wordt gegeven over de situatie in Nieuwegein. Hierbij is aandacht voor de initiatieven en regelingen die er zijn en wat we al samen doen. De huurdersverenigingen willen een gefundeerder advies kunnen geven over zaken als huurbevrozing e.d.

29) Mantelzorgers kunnen via een urgentie een zelfstandige woning in Nieuwegein verkrijgen. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein. Wanneer een mantelzorger er voor kiest om in te trekken bij de mantelzorgbehoevende dienen hier vooraf met de woningcorporatie afspraken over gemaakt te worden, o.a. over de toestemming voor inwoning en de termijn voor een mogelijk medehuurderschap. Beoordeling van het medehuurderschap is steeds afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval en eisen die de wet hieraan stelt.

Duurzaamheid

De gemeente Nieuwegein geeft aan samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties te willen werken aan een duurzaamheidsvisie met betrekking tot het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De opgave welke op ons afkomt wordt met de dag groter, we begrijpen elkaars opgave en problemen, om stappen vooruit te kunnen zetten is erkenning, definiëring, inventarisatie en samenwerking nodig. De prestatieafspraken van 2022 zullen met betrekking tot het thema duurzaamheid dan ook hier om draaien en bestaan uit de volgende vier punten:

Noot; 2022 wordt gebruikt om onderstaande procesafspraken tot stand te laten komen. Deze zijn faciliterend bedoeld om specifieke prestatieafspraken te kunnen maken rondom het thema duurzaamheid in het najaar van 2022.

- 1) Huidige prestatieafspraken blijven voorlopig (tot het najaar 2022) gehanteerd als uitgangspunt.

Toelichting: Bij huidige en lopende projecten waarvoor geldt een goedgekeurd investeringsbeleid en principeverzoek hanteren de corporaties en de gemeente de afspraak zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2020-2023 en zijn de duurzaamheidsambities volgens die afspraak afgesproken en vastgelegd

Noot; Tot 2021 is een Energie index van gemiddeld 1,36 als ambitie geformuleerd. De Ei wordt vervangen door een systeem van verbruik (in KWh per m²). In 2022 bepalen de gemeente en corporaties hoe we de te meten energieprestatie implementeren.

- 2) Procesafpraak implementatie programma duurzaam bouwen

Toelichting: We gaan via procesafspraken (welke opgesteld zullen worden in 2022) bekijken hoe we gezamenlijk toe kunnen groeien naar een volledige toepassing van het programma duurzaam bouwen. Voor huidige en lopende projecten geldt een goedgekeurd investeringsbeleid en principeverzoek als scheidslijn. Om een realistisch beeld te creëren hebben we besproken dat de inventarisatie met open boek zal plaatsvinden, dat is de enige manier waarop het in kaart brengen van de ruimte tussen begroot en vraag zinvol is. Voor nieuwbouwprojecten die zich in eerdere fasen bevinden wordt het volgende afgesproken: om een realistisch beeld te creëren maken we de onderbouwing van maatwerk in projecten inzichtelijk; dit biedt transparantie over de afwegingen van het verduurzamingsniveau, klimaatadaptie en circulariteit waarbij er voldoende oog is voor de haalbaarheid op projectniveau en het effect van extra investeringen op de andere doelen van de corporaties. De gemeente en de corporaties erkennen dat de haalbaarheid op projectniveau een knelpunt kan zijn voor tempo en besluitvorming. Partijen spreken af welke projecten het betreft en het tijdsplan van de afweging en een terugkoppeling op de resultaten.

Noot; projecten in de loketfase: Locatie Politiebureau City (JW)

3) Procesafpraak transitievisie warmte

Toelichting: Eind 2021 stelt de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vast met een gebiedsgerichte benadering. De gemeente en de corporaties erkennen dat er in de randvoorwaarden nog een uitwerking plaats moet vinden. Dit betreft de financiële haalbaarheid, wetgeving, capaciteit en de uitvoering, draagvlak onder bewoners en de warmtelevering. Anders gezegd: we werken in een speelveld van onzekerheden waarbij we naast de uitvoering van de Transitievisie voldoende oog moeten hebben voor de randvoorwaarden. Gemeente en corporaties richten een proces in waarbij we samenwerken aan de uitvoering en stappen zetten in het scheppen van de juiste randvoorwaarden, onder andere in samenwerking met de huurdersorganisaties.

4) Procesafpraak ontwikkelen gezamenlijke taal en visie

Toelichting: Gezien de gezamenlijke opgave is het van groot belang dezelfde taal te spreken. Dit voorkomt misverstanden en onnodige discussies. Ook zorgt het ervoor dat we een gezamenlijke visie kunnen formuleren, gebouwd op gezamenlijke waarden.

Overige onderwerpen

Verkoop

Alhoewel deze prestatieafspraken zich beperken tot de thema's wonen en zorg en duurzaamheid is het afgelopen jaar wel het volgende over verkoop overeengekomen met Mitros. Deze afspraak toegevoegd aan deze actualisatie.

1) Vanwege de aankoop van de Mooiland portefeuille in 2021 (205 sociale huurwoningen) verhoogt Mitros het aantal te verkopen woningen de komende 10 jaar met 10 per jaar naar 45, met ingang van 2021.

Voortgang woningbouwontwikkelingen

De gemeenteraad heeft in november 2021 besloten tot een pas op de plaats voor een aantal woningbouwinitiatieven, omdat ze zich zorgen maakt over het effect van de groei van de stad op

de leefbaarheid. De periode tot 1 juli 2022 wordt gebruikt om nader onderzoek te doen, het beleid te actualiseren en een integrale beoordeling te maken.

2) De initiatieven met sociale huurwoningen die doorgang vinden en waarvoor de pas op de plaats tot 1 juli 2022 niet geldt zijn: Blok-West, Doorslagzone, Altrecht Rembrandthage, Rijnhuizen totaal, Irenestraat 35-61 & Margrietstraat 58-88, Zadelstede en Nijemonde.

Voor woningen die vallen in de fase 'loket' geldt de pas op de plaats wel. Hieronder vallen ook 360 sociale huurwoningen van het Nypelsplantsoen waar sloop/nieuwbouw voor wordt onderzocht. De gemeente blijft met Mitros in gesprek over het scenario sloop/nieuwbouw om bewoners niet langer dan nodig in onzekerheid te laten.

Proces

Het maken van prestatieafspraken is een jaarlijks proces. De huurdersverenigingen worden bij de totstandkoming van de afspraken betrokken. De huurdersorganisaties nemen deel aan de bestuurlijke overleggen, maar om het tripartite overleg te optimaliseren wordt dat uitgebreid naar het ambtelijk overleg.

3) De huurdersverenigingen worden in 2022 uitgenodigd bij het ambtelijk overleg inzake de prestatieafspraken.

Ondertekening

De ondergetekenden verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen:

- A. de gemeente Nieuwegein, ondertekening door de burgemeester, de heer F.T.J.M. Backhuijs, hierna te noemen "gemeente";
- B. Stichting Mitros, ondertekening door haar directievoorzitter, de heer H.P. Kip, hiervoor gemandateerd mw. K. van Boeijen, 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 haar voorzitter van de Raad van bestuur, de heer D.J. van der Zeep, hiervoor gemandateerd de heer J. Boskamp, manager Volkshuisvesting Nieuwegein, hierna te noemen "Portaal Utrecht";
- E. Huurders Netwerk Mitros, ondertekening door de heer H. Hiltmann, hierna te noemen "HNM";
- F. Huurdersplatform Jutphaas Wonen, ondertekening door mevrouw J. 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 Regio Utrecht".

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.