

Oplevering van het
nieuwbouwcomplex Nijveldsingel



Prestatieafspraken 2022~2026

Gemeente Utrecht Portaal Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>11</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>13</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE.....</u>	<u>14</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>15</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>19</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE.....</u>	<u>21</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>22</u>
	<u>BIJLAGE 1: VOORRAAD</u>	<u>A</u>
	<u>BIJLAGE 2: PRODUCTIE</u>	<u>B</u>

1 Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie “Utrecht beter in balans”, het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie mijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW¹), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen hierop voort. Deze prestatieafspraken maken inzichtelijk wat de bijdrages van al deze partijen is aan de woonopgaven en -ambities.

De opgaven waar corporaties, huurdersorganisaties en gemeente tripartiet prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven zijn de thema's in de stedelijke prestatieafspraken. De thema's uit de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de onderwerpen van de individuele prestatieafspraken.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2022) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2023 t/m 2026) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken (2020-2022). De afspraken in dit document worden jaarlijks

¹ STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH, GroenWest en Habion

gemonitord en geëvalueerd. In de Stuurgroep Huren hebben we dit jaar wederom afgesproken een licht proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk een concretisering, van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven.

Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij Portaal is dat de huurdersraad Portaal Regio Utrecht.

De STUW-corporaties hebben een allonge op de Stedelijke Prestatieafspraken opgesteld. Deze allonge is als bijlage bij deze set individuele prestatieafspraken opgenomen. De allonge is volgens de STUW-corporaties de opmaat naar een mogelijke nieuwe Woonvisie en de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken. Partijen gaan verder met elkaar in gesprek over thema's in de allonge in de aanloop naar de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken.

In het eerste kwartaal van 2021 is -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier is een aantal portefeuille-overstijgende onderwerpen besproken zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige Stedelijke Prestatieafspraken. In 2022 zal, na installatie van een nieuw college van burgemeester & wethouders, een vergelijkbare bijeenkomst worden georganiseerd. Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben ruim 45 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het eigendom zijn van een corporatie, is 98% in het bezit van STUW. Woningcorporatie Portaal heeft eind 2021 ruim 12.100 zelfstandige sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht. Deze woningen zijn verspreid over heel Utrecht.



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociaal juist relatief hoog is, wordt gestreefd naar het mengen van woningtypen vooral door verdichting. Deze ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over de ontwikkeling van een gezamenlijke wijkenstrategie. Het instrument wijkenstrategie is in 2021 voor de tweede keer opgesteld. De wijkenstrategie geeft inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad per wijk (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie). De gegevens hebben betrekking op de ontwikkeling van de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben afgesproken om de Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren. Zo krijgen we sturingsinformatie over de ontwikkeling van de sociale voorraad. Er is afgesproken in de Stuurgroep Huren om de monitor prestatieafspraken en de wijkenstrategie te integreren.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

Inzet Portaal

1. Portaal zet, net als in voorgaande jaren, haar huurbeleid in voor een betere menging van wijken. Dit valt binnen de kaders die in de Woonvisie gesteld zijn en wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.
2. Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier zorgen we ervoor dat huishoudens met recht op huurtoeslag keuze blijven houden uit het totale woningaanbod in de sociale sector van Portaal.
3. Corporaties hebben de mogelijkheid om de uitbreiding van de wettelijke vrije toewijzingsruimte (van 7,5% naar 15%²) te gebruiken om huurders met een lager middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Met deze prestatieafspraken spreken we af dat we over de mogelijkheid beschikken om deze ruimte te benutten, en dat de inzet afhankelijk is van nadere uitwerking en afspraken die hierover in de Stuurgroep Huren worden gemaakt. Effectuering gebeurt pas na afstemming en gezamenlijk besluit hierover waarbij in principe de basis is: inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de afgesproken slaagkans voor de doelgroep.
4. Portaal wil het instrument 'anders toewijzen' (op basis van motivatie) graag breder toepassen om zo de leefbaarheid te verbeteren met name in wijken met veel corporatiebezit. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente. In dit overleg bepreken we ook of en hoe de huisvestingsverordening hiervoor kan worden benut, dan wel welke aanpassingen nodig zijn. Daar waar we begrensd worden door wettelijke bepalingen treden we gezamenlijk in overleg met het Rijk.
5. Voor de overige wijken geldt 'omgekeerd aanbieden'; waarbij we goed kijken welke woningen we voor uitstroom kunnen aanbieden, rekening houden met spreiding etc. Alle corporaties passen omgekeerd aanbieden toe.

² De vrije ruimte is wettelijk bepaald en bedroeg eerder 10%

6. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties ontwikkelen in 2022 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen op basis van mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MOBW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydealcasussen.
Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding van toewijzingen aan kwetsbare groepen op stadsniveau, op wijkniveau, op subbuurtniveau en zowel STUW-breed als per corporatie.
7. Alle huurders bij Portaal krijgen de mogelijkheid op koopvoorrang. Hierbij wordt een huurder in staat gesteld om met voorrang een voormalige sociale huurwoning te kopen. Dit doet Portaal in samenwerking met Mitros en Bo-Ex zodat ook hun huurders van de voorrang gebruik kunnen maken bij verkoop van woningen door de andere corporatie en visa versa.
8. Portaal is bereid om in de nabije toekomst mee te werken aan ruilconstructies binnen de wijken waar dit kan leiden tot meer gemengde wijken voor iedereen.
9. Portaal onderzoekt ook of complexmatige verkoop³ welke onderdeel kan gaan uitmaken van een mogelijke ruilconstructie om het streven naar meer gemengde wijken te verbeteren.
10. Portaal is terughoudend met verkoop en heeft vorig jaar haar verkoopportefeuille naar beneden bijgesteld. Tegelijk geeft Portaal aan dat verkoop wel noodzakelijk is en blijft om de nieuwbouw te kunnen financieren. In haar verkoopstrategie richt Portaal zich zo veel mogelijk op het verbeteren van de samenstelling van de wijk, met name in de wijken met een hoog aandeel sociaal. Portaal legt de nadruk op de verkoop van woningen in Overvecht, Noordwest en Zuidwest

³ Complexmatige verkoop betreft de verkoop van meerde woningen die samen een complex vormen aan een andere verhuurende partij, dan wel 'leeg' worden verkocht aan een ontwikkelaar met herontwikkeling als doel.

omdat dit ten goede komt aan de balans in de stad. In de Binnenstad heeft Portaal voor komend jaar geen verkoop gepland
Toch kunnen er omstandigheden zijn waardoor ook panden in de wijken Oost, Noordoost, West en Binnenstad verkocht worden. Dit zijn in principe alleen woningen die niet passen in haar vastgoedportefeuille. Onder niet passend wordt verstaan enkele woningen die onderdeel zijn van complexen waar Portaal een minderheidsbelang in de VvE heeft, woningen uit niet-DAEB-portefeuille of woningen met een onevenredig hoge WOZ waarde. Verder is hierin van belang dat we onderscheid maken tussen verkoop vanuit de DAEB en vanuit de niet-DAEB. De niet-DAEB voorraad is administratief gescheiden en kan derhalve alleen bij mutatie verhuurd worden boven de liberalisatiegrens of in aanmerking komen voor verkoop. Het verkoopprogramma past daarmee binnen het beleid van de Woonvisie.

11. In het (meerjaren)verkoopprogramma wordt cijfermatig rekening gehouden met maximaal 48 woningen die verkocht gaan worden in 2022 uit de DAEB-portefeuille en terugkoop van 6 woningen.

Inzet gemeente

12. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met Portaal mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.
13. Naar verwachting treedt in 2022 een wijziging van de Woningwet omtrent de erfpachtconversie bij omzetting naar middenhuur in werking (artikel 44d). De gemeente Utrecht zal handelen conform de vastgestelde wetgeving op dit punt. Partijen zijn in overleg met elkaar over hoe, tot die tijd, te handelen over de afdracht van de meerwaarde. Gemeente en Portaal hebben afgesproken om samen proberen te komen tot een methode om de meerwaarde vast te stellen bij het omzetten van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning.

3 Inzet voor kwetsbare doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. Met kwetsbare doelgroepen bedoelen wij de woningzoekenden met voorrang op een sociale huurwoning met een vorm van ondersteuning (uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking (m.u.v. volkshuisvestelijke urgentie). In december 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot inrichting van een programma (T)huis voor iedereen, met als doel een extra impuls geven aan het vergroten van kansen voor huisvesting van kwetsbare en voorrangsgroepen op de woningmarkt. Het aantal te huisvesten kwetsbare en bijzondere doelgroepen is fors groter dan het aanbod en er kan verdringing optreden van reguliere woningzoekenden als er onvoldoende sturing en monitoring is. Het vijfjarige Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (juli 2019) is nog steeds het beleidskader. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen en aandelen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.

Door de toenemende druk op de woningmarkt is besloten om extra inspanning te richten op het vergroten van de voorraad van tijdelijke woonruimte. In juli 2020 is een taskforce Versneld toevoegen tijdelijk woonruimte gestart om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door het realiseren van locaties voor flexwonen, het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van

bestaand corporatiebezit. Het gaat hier om woonruimte voor zowel regulier als kwetsbaar woningzoekenden.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

Inzet Portaal

14. Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt Portaal woningen beschikbaar voor:
 - Verhuur aan zorginstellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding;
 - Verhuur aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang/ beschermd wonen en vrouwenopvang. Dit proces verloopt via Beter Wonen.
15. Portaal blijft in 2022 op zoek naar vernieuwende woonvormen voor mensen die een andere woonvorm dan regulier wonen wensen en nodig hebben.
16. Portaal werkt in 2022 verder aan concrete projecten voor bijzondere doelgroepen, zoals de St. Maartendreef en Theemsdreef. Op een aantal plekken in de stad, waaronder deze complexen, wonen steeds meer mensen die om welke reden dan ook zich niet goed staande kunnen houden in onze maatschappij. Portaal onderzoekt samen met gespecialiseerde hulpverlening (Tussenvoorziening, Lister, Abrona) welke aanpak passend is. Doel is dat meer mensen zich wel staande houden en er nieuwe netwerken ontstaan. Onze andere huurders in het complex ervaren minder overlast en krijgen meer begrip voor de situatie. Onderdelen van dit project zijn: wijkkring, flatcoach en ontwikkelwerkplaats
17. De STUW corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling ten aanzien van statushouders, die de gemeente Utrecht van het Rijk krijgt opgelegd, ook als

hun taakstelling zien. Daarom zal er in de periode 2021 t/m 2023 (net als in voorgaande jaren) voldoende woonruimte ter beschikking worden gesteld, om deze doelgroep te huisvesten. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden. Gemeente en corporaties zijn zich bewust van de relatief hoge taakstelling in 2021 en zoeken aanvullend naar oplossingen om aan deze taakstelling te kunnen voldoen.

18. De huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen moet in balans zijn met de slagingskansen van de reguliere woningzoekenden. We streven naar een verdeling van 70% - 30% (regulier/niet regulier) toewijzing van de vrijkomende woningen.
19. Partijen betrokken bij het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen', onderzoeken of de uitstroom uit de zogenaamde NIDOS-woningen (waar statushouders jonger dan 18 zijn gehuisvest), onderdeel van het plan van aanpak kan gaan uitmaken.
20. Portaal, de andere STUW corporaties en de gemeente werken samen aan het creëren van mogelijkheden voor flexibele- en tijdelijke- woonconcepten. De gemeente zal zich inspannen om samen met de corporaties een locatie te vinden om dit te realiseren. Partijen proberen daarbij om de impuls Flexibele Woonconcepten van het ministerie van Binnenlandse Zaken te benutten.

Inzet gemeente

21. We verwachten in 2021/2022 een groter aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND, de stagnatie in doorstroom als gevolg van corona en de crisis in Afghanistan. De gemeente neemt het voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies, denk aan de oprichting van de externe Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte. Het is van groot belang om de balans tussen doelgroepen te bewaren. Het gaat op stedelijk niveau om uitstroom MOBW (385 plus 50 jongvolwassenen) en een toenemend aantal statushouders. Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander bestaand vastgoed, zoals leegstaand of

leegkomend gemeentelijk vastgoed en naar bestaand vastgoed van marktpartijen, zoals beleggers en ontwikkelaars aangesloten bij Stadsakkoord wonen en/of DNU. De taakstelling huisvesting statushouders voor 2022, eerste helft, is door het Ministerie van J&V berekend voor de gemeente Utrecht op 203 personen (plus de verwachte achterstand uit 2021 van 180-200 personen). Opgeteld betreft de taakstelling voor de eerste helft van 2022 een volume van 383 – 403 statushouders waarvoor sociale huisvesting nodig is. Dit volume wordt momenteel verdeeld onder de STUW-corporaties naar rato van het aantal wooneenheden per corporatie.

22. Conform het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
23. De gemeente organiseert de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versneld toevoegen van locaties en het gebruik van (leegstaande/leegkomende) panden voor tijdelijk wonen. De corporaties spelen hierbij, in samenspel met de gemeente, een rol bij het identificeren van locaties en panden en rondom kennisdeling huisvesting kwetsbare groepen en gemengd wonen binnen de STUW. De inzet van de gemeente bestaat onder meer uit toevoegen van capaciteit, expertise en versnelling van (besluitvormings-)procedures, waar mogelijk en wenselijk. Het college van B&W heeft in juli 2021 besloten om versneld tijdelijke woonruimte toevoegen (flexwonen) voor starters, spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen zeer hoge prioriteit te geven in deze collegeperiode gezien de maatschappelijke urgentie en noodzaak en de grote krapte op de (betaalbare) woningmarkt.
24. Corporaties hebben verzocht aan de gemeente om in de Monitor huisvesting kwetsbare groepen ook kwalitatieve informatie op te nemen over bijzondere toewijzingen (citydeal en uitsplitsing per corporatie) en het monitoren van

specifieke en tijdelijke afspraken. Daar zal de gemeente invulling aan geven, in samenwerking met andere partijen.

25. Conform Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
26. De gemeente neemt in 2022 het initiatief om met de STUW in gesprek te gaan over mogelijke verbeteringen in de verdelingssystematiek rondom de plaatsing van statushouders tussen de corporaties.
27. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Portaal ook in 2022 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.
28. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen. Overigens is de Eerste Kamer in juli 2021 akkoord gegaan met de wijziging van de Woningwet. Deze wordt per 1 januari 2022 van kracht. Als gevolg daarvan is er geen verplichting meer om de extra uitgaven aan leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken op te nemen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen.

Afspraken

Inzet Portaal

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert Portaal met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Zo wil Portaal zorgen voor inclusieve buurten die de leefbaarheid versterken.
2. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak

extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.

Inzet gemeente

3. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor goed beheer en een schone en veilige openbare ruimte. Huurders roepen daarbij op om strakker te handhaven op huisvuil en zwerfafval.
4. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen. De samenwerkingsovereenkomst wordt in 2022 geactualiseerd, inclusief de financiële afspraken.
5. Huurders ervaren in Overvecht overlast door zwerfafval en verzoekt de gemeente om te bezien of er extra fietsenstallingen geplaatst kunnen worden.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee groeit met de groei van de stad. In het Meerjaren Programma Ruimte van de gemeente wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3.000-3.500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2021-2025 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien om daarmee een sociale huurwoningvoorraad in 2040 van 35% te kunnen borgen. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad.

In-2021 zijn de gemeente en de STUW-corporaties, conform de afspraak in de stedelijke prestatieafspraken, gestart met productieoverleggen. Deze overleggen vinden ambtelijk 4 keer per jaar en bestuurlijk 2 keer per jaar plaats. De Stuurgroep Huren wordt over de opbrengst en afspraken geïnformeerd. Deze overleggen worden in 2022 voortgezet.

De bedoeling van het productieoverleg is om strategisch en op hoofdlijnen de voortgang van de productie van de sociale voorraad in de stad te monitoren, kansen te signaleren en aandachtspunten/knelpunten aan de orde te stellen. Het gaat om project- en gebiedsoverstijgende vraagstukken. De voortgang van de projecten in planning en prognoses (harde en zachte planvoorraad) wordt gemonitord aan de hand van het MPR en de Peilstok. Het productieoverleg heeft het initiatief genomen om een onderzoek uit te laten voeren naar de businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen. Met het onderzoek “businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen” willen de gemeente Utrecht en de STUW corporaties inzicht krijgen in de factoren die een rol spelen bij de opbouw van de stichtingskosten van een sociale huurwoning in Utrecht (a.d.h.v. verschillende varianten).

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad tot 2025
- Zachte planvoorraad tot 2025
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven/ aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)

Bijlagen

In 2021 heeft Portaal verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in aanbouw of voorbereiding. Bijlage 2 bevat hiervan een overzicht. Dit overzicht is bedoeld om, in samenhang met bijlage 1, een prognose te geven over de productie en de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Afspraken over de individuele woonprogramma's worden in de gebieden en projecten gemaakt en worden daar vastgelegd.

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2026 is weergegeven in [bijlage 1](#)
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2026 is weergegeven in [bijlage 2](#).

Afspraken

Inzet Portaal

1. Voor de periode tot en met 2026 voorziet Portaal dat tenminste 70% van de woningen in de kernvoorraad tot de kernvoorraad behoort.
2. De corporaties handelen conform de regionale huisvestingsverordening (en het lokale deel) voor wat betreft het percentage van alle vrijgekomen woningen dat via loting wordt verdeeld. De verordening en daarmee het percentage rond loting wordt vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad.

3. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is Portaal voor de toekomst afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Portaal is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven
4. Portaal zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij grotendeels conform het actieplan middenhuur (2017).

Inzet gemeente

5. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatieafspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt. Daarnaast worden er een aantal lopende projecten tegen het licht gehouden om te kijken of daar extra betaalbare woningen (600-725 extra woningen) gerealiseerd kunnen worden. Tot slot is bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota opgenomen dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet daarvan bij een project wordt apart voorgelegd aan de raad (bv. bij vaststellen SPvE/opening grondexploitatie).
6. De gemeente rekent sociale grondprijzen, verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar.
7. In juli 2021 is, zoals in hoofdstuk 3 benoemd, een taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte gestart om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door het realiseren van locaties voor flexwonen, het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit.
8. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. De in gezamenlijk opdracht uit te voeren business case sociale nieuwbouw geeft hier aanvullend inzicht. Ter vermindering van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af. Aansluitend bij het Utrechts Planproces spreken partijen af dat na vaststelling van het SPVE en/of de Bouwenveloppe waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten er geen nieuwe wensen meer worden afgedwongen. SPVE en Bouwenveloppe markeren het einde van de definitie fasen en worden door raad (SPVE) of B&W (Bouwenveloppe) vastgesteld. Daarmee is de politieke besluitvorming geborgd.
9. In 2022 wordt daarnaast onderzocht of er een standaard anterieure overeenkomst gehanteerd kan worden voor woningcorporaties.
10. Via het productieoverleg hebben we afspraken geborgd over de werkwijze bij meerwaardeafdracht in projecten.

6 Betaalbaarheid

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. Zolang er geen nieuw Sociaal Huurakkoord is afgesloten blijven de STUW-corporaties het bestaande akkoord hanteren. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2022

Afspraken

Inzet Portaal

1. Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom hebben partijen via de stedelijke prestatieafspraken afgesproken (afpraak 26) om aan te sluiten bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond hebben gesloten, vanzelfsprekend binnen de daarvoor dan geldende wettelijke kaders. Het huurakkoord wordt voortgezet zolang er geen nieuw akkoord is gesloten. Uitgangspunt hierbinnen is dat de huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld maximaal met inflatie kunnen stijgen (afpraak 27 sub a).
2. Portaal wil graag een procesafpraak met de Huurdersorganisaties maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen in de eigen regio'.

3. Portaal voert in 2022 geen huuraanpassing (i.c. verhoging) door voor de groep huurders, van wie de huur hoger is dan de liberalisatiegrens is en hun inkomen lager dan € 43.574-.
4. Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen, bijvoorbeeld als gevolg van de coronacrisis, kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie Huurmaatwerk van Portaal.
5. Portaal hanteert een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes.
6. De impact van de corona maatregelen is daarnaast een terugkerend agendapunt in de Stuurgroep Huren.
7. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.

Inzet gemeente

8. De gemeente neemt deel aan het gesprek dat Portaal initieert, zoals bedoeld in afspraak 27 sub e van de Stedelijke Prestatieafspraken. Het uitgangspunt daarbij voor de gemeente is en blijft een gematigde (inflatievolgende) huurontwikkeling.
9. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomenstoeslag, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie [Actieagenda-Utrecht-schuldenvrij](#).

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Utrechts Participatieprotocol inclusief een Algemeen Sociaal Plan dat de participatie, de rechten en plichten van huurders in Utrecht regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie.

Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn.

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan.

Afspraken

1. Het Algemeen Sociaal Plan wordt gebruikt als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw en geeft de rechten en plichten weer van corporatie en huurders.
2. In 2021 is het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan geëvalueerd in samenwerking met de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen, waaronder Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, gestart met de evaluatie van het Algemeen Sociaal Plan.
3. De inhoudelijke en procesmatige aanbevelingen die hieruit voort zijn gekomen worden in 2022 door partijen geïmplementeerd en toegepast.
4. In 2022 wordt bekeken in hoeverre de digitale publieksversie van het ASP communicatief duidelijker en eenvoudiger kan.
5. Voor de procesmatige aanbevelingen wordt binnen de STUW-corporaties een netwerk van sociaal projectconsulenten opgezet waarin deze aanbevelingen worden geagendeerd.
6. Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en STUW zorgen ervoor dat het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan goed te vinden is

op hun websites. Daarbij worden ook steeds de actuele financiële vergoedingen aangegeven.

7. De gemeente betreft de aanbevelingen die uit de evaluatie van het ASP naar voren zijn gekomen bij de actualisatie van de lokale beleidsregels uit de Huisvestingsverordening.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving, biedt CO₂-winst en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid omvat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een klimaatneutrale stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO₂-reductie. Tussen gemeente en woningcorporaties zijn de afgelopen jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied. Zoals over zon op dak, de Transitievisie warmte en labels (energie-index).

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen, hittestress en tuinenbeleid). Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen en klimaatadaptatie hebben in 2021 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject heeft geleid tot nieuwe afspraken die zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. In 2021 hebben corporaties hun ervaringen op het gebied van circulair bouwen gedeeld met de gemeente; dit biedt een goede basis voor het komen tot een gerichte aanpak op dit vlak.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen/ initiatieven)
- Aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO₂-besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen inclusief methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en groen

Afspraken

Inzet Portaal

1. In 2021 is de voorraad van Portaal gemiddeld label B (waarbij Portaal streeft naar een energie-index die zo dicht mogelijk bij 1,20 ligt). In 2022 maken we

samen afspraken over een volgend ijkpunt). Daarbij nemen we ook de richtlijnen van het Rijk en Aedes (de routekaart naar 2050) als uitgangspunt. Noot: dit systeem van labels en indexen zal naar verwachting in de komende periode afgebouwd worden. Daarvoor in de plaats komt een systeem van verbruik (in KWh per m², volgens NTA 8800 richtlijnen)

2. Bij nieuwbouw hanteert Portaal de norm BENG 1, energie neutraal (EPC 0,0) en aardgasvrij. Het Utrechts Energieprotocol, dat een handleiding biedt om tot een zo klimaatneutraal mogelijk gebouw te komen, zal niet altijd volledig kunnen worden toegepast maar geldt wel als leidraad bij de onderbouwing van keuze in projecten; dit biedt transparantie over de afwegingen van het verduurzamingsniveau.
3. Bij renovatie en/of groot onderhoud met verbeteringen streeft Portaal naar minimaal label A (met daarbij het uitgangspunt dat de gemiddelde besparing op energielasten minimaal gelijk maar bij voorkeur hoger is dan de huurverhoging) en spijtvrij (richting toekomstige aardgasvrij-plannen). Bij isolatie wordt voldoende rekening gehouden met de benodigde ventilatiecapaciteit en daarmee het binnenmilieu van woningen (dit om o.a. schimmelvorming te voorkomen). Een goed binnenmilieu is ook afhankelijk van het juiste gebruik. Gemeente en corporaties zetten gezamenlijk in op de juiste toelichting.
4. Portaal onderschrijft het gemeentelijk streven dat in 2025 20% van hun woningen is belegd met zonnepanelen. Jaarlijks, zo ook in 2022, rapporteert de corporatie over de voortgang (uitgedrukt als een percentage woningen met zonnepanelen).
5. Portaal voert de ambitie Overvecht Noord aardgasvrij in 2030 uit en levert hier met haar bezit een bijdrage aan, door zelf al het aanwezige bezit in Overvecht Noord voor 2030 van het gas af te halen in overeenstemming met de afspraken Transitieplan Aardgasvrij Overvecht-Noord. Gemeente en corporaties zoeken hierin ook de samenwerking met Eneco.
6. Voor Overvecht Noord zet Portaal zich in om in overleg met het Rijk te komen tot een overstap naar elektrisch koken voor in ieder geval fase 3 van de wijk

Overvecht Noord. Hierbij zijn partijen mede afhankelijk van de besluitvorming van Stedin over de vervanging van haar gasleidingen.

7. In Overvecht Noord is elektrisch koken een standaard onderdeel bij renovaties en mutaties.
8. Corporaties en gemeente gaan bovendien samen lobbyen bij het Rijk om aan woningbouwcorporaties de mogelijkheid te bieden om te investeren in inductiekoken in ruil voor een maandelijkse bijdrage van de huurder. Die bijdrage is vergelijkbaar aan het vastrecht voor gas.
9. Alle woningen die hieraan voldoen, ontvangen, wanneer bovengenoemde partners daar overeenstemming over hebben, een aanbod om de overstap te maken op inductiekoken. Portaal zet zich samen met de partners (andere corporaties, Stedin en gemeente) in om zoveel mogelijk bewoners vrijwillig onder de afgesproken randvoorwaarden over te laten stappen op inductiekoken. Wanneer een minderheid van bewoners niet op het aanbod als hiervoor bedoeld ingaat, zal de gemeente, om te voorkomen dat de verouderde gasleiding vervangen moeten worden, in het uiterste geval de crisis- en herstelwet inzetten, op basis waarvan de corporaties “dringende werkzaamheden” uit kunnen voeren. Daarmee worden onnodige maatschappelijke kosten vermeden.
10. Portaal onderschrijft de opgave om uiterlijk in 2030 in Overvecht-Noord te stoppen met gebouwverwarming op aardgas en een alternatieve warmtoplossing te gebruiken voor de verwarming van de panden. Het gaat hierbij om bezit in VvE's. Portaal trekt hiervoor dan ook op met de andere (medeverantwoordelijke) partijen (o.a. Stedin, gemeente en andere woningeigenaren) om onnodig plaatsen van gasleidingen te voorkomen en indien nodig gezamenlijk op te trekken naar Eneco.
11. De Energiebox wordt ook in 2022 aangeboden. Portaal hanteert voor 2022 minimaal dezelfde aantallen als in 2021. Dat zijn er 192. Gemeente Utrecht en de corporaties bespreken samen hoe het bereik van de doelgroep efficiënter kan worden ingericht en kijken gezamenlijk naar andere (alternatieve) instrumenten om het gedragsaspect van huurders te beïnvloeden, zoals Duwtje of informatie

aan huurders hoe om te gaan met een energieneutrale (lage temperatuur) woning.

12. Bij VvE-complexen waar Portaal bezit heeft (en gestopt is met verkopen), zal in het geval van een minderheidsbelang de corporatie actief meewerken aan verduurzaming, indien zij van het bestuur daartoe een verzoek krijgen. In VvE's waar de Portaal een meerderheidsbelang heeft (en gestopt is met verkopen), zal Portaal stimuleren om naast onderhoud ook te sparen voor (rendabele) verduurzamingsmaatregelen. Indien daar sprake is van particuliere eigenaren die niet actief mee werken, kan de corporatie een beroep doen op de gemeente Utrecht (voor bemiddeling en begeleiding).
13. Portaal kiest één of twee projecten in 2021/2022, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen.
14. Naar aanleiding van het onderzoek dat Portaal en de Huurdersraad heeft laten uitvoeren naar de kosten van het vastrechtstarief stadsverwarming heeft Portaal een project opgestart “optimalisatie van collectieve verwarmingsinstallaties”. Het is de bedoeling om medio 2022 te starten met de uitvoering.

Inzet gemeente

15. Portaal werkt actief mee met het vervolg op de transitievisie warmte: de aangewezen buurten waar gestart wordt met een wijkuitvoeringsplan. De gemeente neemt daarin het voortouw en de corporaties participeren in de projectgroepen en dragen bij aan het onderzoek naar wat nodig is voor de corporaties om mee te kunnen doen (in deze aanpak/transitie naar een aardgasvrije wijk).
16. De gemeente Utrecht kan de projecten van Portaal ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken. Daarnaast kan de gemeente, op projectenniveau, ondersteunen bij het aanvragen van subsidies vanuit andere instanties zoals 'Blauwe Bewonersinitiatieven' en subsidie 'KIEM'.

17. Met Portaal willen we op zoek naar aanknopingspunten in hun bezit voor concrete (pilot)projecten op het gebied van klimaatadaptatie, om de gemeentelijke ambities en de plannen van de corporaties op elkaar aan te laten sluiten. Voor iedere corporatie hebben we bekeken of er de komende 5 jaar sprake is van een match qua locatie met hun renovatie/nieuwbouwplanning en de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden. Bij die match stemmen we af of en hoe er op de locatie aanvullende klimaat adaptieve maatregelen genomen kunnen worden. Voor Portaal is er een match gevonden tussen projecten in Overvecht en de rioleringswerkzaamheden. Daarnaast gaan we verder kijken naar de planning voor volgende jaren en kijken we of planningen op elkaar aangepast kunnen worden.
18. Het zelfbeheer van openbaar groen door inwoners of het gemeenschappelijk tuinieren op grond van de woningcorporatie hebben een belangrijke meerwaarde voor de vergroening van de stad en het sociale contact tussen inwoners. Ook biedt het mogelijkheid om, naast de inzet van gemeente rondom beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, als inwoner actief een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. In 2022 gaat een gemeentelijke campagne van start om nieuwe zelfbeheerders te werven. Portaal en huurdersraad zijn bereid mee te denken over welke kansen voor, en behoeften bij, huurders zij zien. Tijdens de campagne trekken gemeente en Portaal gezamenlijk op om zelfbeheer onder de aandacht te brengen van huurders en eventuele kansrijke locaties voor zelfbeheer te identificeren.
19. De gemeente biedt via het initiatievenfonds de mogelijkheid initiatieven tot gezamenlijk tuinieren op grond van de corporaties te financieren (uiteraard met toestemming van gebruik van grond door de corporatie). Portaal wijst hier indien passend in hun informatievoorziening op richting hun huurders.
20. In 2021 is de tot dan toe opgedane kennis van corporaties op het vlak van circulair bouwen samengebracht door de gemeente. Dit vormt de aanloop tot een gezamenlijke eerste aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gesplitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt de opgedane kennis gebundeld om de strategie door te ontwikkelen. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd zodat we vanaf 2023 circulair bouwen op kunnen schalen. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Het is niet gelukt in 2021 de eerste aanpak af te ronden; dat zal in 2022 plaatsvinden. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar.
21. Bij gronduitgifte via selectiebeleid vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe.
22. Gemeente Utrecht en Portaal onderzoeken in 2022 of we, waar mogelijk, de samenwerking rond groen en klimaatadaptatie, meer gebiedsgericht en integraal kunnen oppakken. Om zo tot een meer gerichte verbetering van groen en openbare ruimte te komen. De meerwaarde zit in een gezamenlijke aanpak (combinatie van renovaties en openbaar gebied) en integrale inzet van regelingen, maatregelen (klimaat, groen) en (geplande) investeringen.
23. De corporaties en de gemeente Utrecht onderzoeken in 2022 of we, waar mogelijk, de samenwerking rond groen en klimaatadaptatie, meer gebiedsgericht en integraal kunnen oppakken. Om zo tot een meer gerichte verbetering van groen en openbare ruimte te komen. De meerwaarde zit in een gezamenlijke aanpak (combinatie van renovaties en openbaar gebied) en integrale inzet van regelingen, maatregelen (klimaat, groen) en (geplande) investeringen.
24. De gemeente Utrecht kan daarbij een faciliterende rol vervullen. We denken dan aan aandragen kennis en expertise over circulariteit, maar ook aan lagere leges, bemiddeling bij vergunningen of subsidies.

9 Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. De gemeente werkt aan de ontwikkeling van een samenhangend programma voor het thema ouderen-wonen-zorg (Een (t)huis voor ouderen). Een thema dat door de toenemende vergrijzing steeds meer aandacht behoeft. De Utrechtse woningcorporaties spelen een belangrijke rol op dit gebied, onder meer bij de huisvesting, de ontwikkeling en het beheer van specifieke woonvormen, de woningtoewijzing en het bevorderen van de doorstroming. De komende periode willen we de samenwerking met de corporaties op dit thema verder concretiseren en samen werken aan het tot stand brengen van het programma. In 2021 is de kopgroep Een (t)huis voor ouderen van start gegaan. In deze kopgroep werken (vertegenwoordigers van) zorginstellingen, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, zorgkantoor, particuliere initiatiefnemers en de doelgroep zelf gezamenlijk aan het vormgeven en concretiseren van het beleid op het thema ouderen-wonen-zorg. Het aantal en aandeel ouderen in Utrecht zal de komende jaren toenemen. Ouderen worden ook steeds ouder en daarmee zorgafhankelijker. De wens en noodzaak om langer zelfstandig te wonen vraagt om meer woningen en woonomgeving die aansluiten op de behoefte van deze (overigens zeer diverse) groep ouderen. Ook doorstroming heeft daar baat bij. Naast onder andere aspecten rond de productie, de toewijzing van woningen en het aansluiten bij de belevingswereld van de doelgroep, speelt de kwaliteit en geschiktheid van de woningen voor ouderen een belangrijke rol. In de nieuwe stedelijke prestatieafspraken (2022 e.v.) maken we als gemeente en STUW-corporaties nadere afspraken hierover.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)

- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. De Huurdersraad pleit voor meer aandacht voor de problematiek van ouderen in relatie tot het langer zelfstandig thuis wonen. In 2021 is het programma “Thuis voor ouderen” gestart. Portaal neemt deel aan de kopgroep die hierin het voortouw neemt. De huurders worden vanuit het programma betrokken.
2. Portaal houdt het aantal nultredenwoningen bij wanneer er sprake is van mutatie. Verder heeft Portaal het aandeel nul-treden woningen in haar huidige bezit inzichtelijk gemaakt.
3. Nieuwbouwwoningen worden zoveel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd en bewoonbaar⁴ of gemakkelijk bewoonbaar⁵ gemaakt voor huurders die zijn aangewezen op een rolstoel. Woningen die nieuw worden gebouwd zijn zo veel mogelijk rolstoelbezoekbaar⁶. De gemeente zal hier ook zoveel mogelijk rekening mee houden bij het beoordelen van nieuwbouwplannen.

⁴ Een woning is woonbaar wanneer een bewoner (in een rolstoel, slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle voorkomende functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen. Het betreft de volgende functies: toegang tot het woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte.

⁵ Soms zijn de douche en de wc in een nultreden woning niet direct toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Daarmee is de woning wel rolstoel bezoekbaar, maar niet rolstoel bewoonbaar. In de nieuwbouw worden mogelijkheden opties meegenomen om woningen rolstoel bewoonbaar te maken. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Bijvoorbeeld door altijd wc en doucheruimte naast elkaar te ontwerpen met een leiding loze niet-dragende tussenmuur. Als het nodig is kan deze muur eenvoudig worden verwijderd, zodat er een toegankelijke douche/toiletruimte ontstaat ([zie filmpje](#)).

⁶ Iedereen kan -ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel- alle nieuwe of verbouwde woningen bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. Er is gekozen voor 'zo veel mogelijk' omdat we 'split level' woningen niet op voorhand willen uitsluiten.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

Het rapport Opgaven en middelen, uitgevoerd door Abf in opdracht van BZK, 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

Afspraken

1. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van enkele STUW-corporaties. Corporaties en gemeente brengen dit afzonderlijk van elkaar, en waar kan gezamenlijk, onder de aandacht van het ministerie.
2. Portaal gaat in de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Portaal een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert Portaal de andere partijen als deze situatie zich voordoet.
3. De gemeente Utrecht en Portaal hebben in 2021 besloten om bij de WSW-borging gebruik te maken van de lopende generieke achtervangovereenkomst tussen gemeente Utrecht en WSW. Er zijn geen aanvullende financiële afspraken nodig.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

.....

Namens Stichting Portaal

Dhr. R.J. Spits

.....

Namens Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Dhr. J. Hoare

.....

Bijlage 1: Voorraad

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2026

Bijlage 2: Productie

- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2026