Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	D. Buckers	**Datum**	9 december 2020
Doorkiesnummer	030 - 28 64830	**Kenmerk**	6321032/2011191341-db
E-mail	d.buckers@utrecht.nl	**Onderwerp**	Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2021-2025
Bijlage(n)	16	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

De gemeente Utrecht, de Utrechtse woningcorporaties verenigd in de STUW en de huurdersorganisaties maken jaarlijks individuele prestatieafspraken over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningvoorraad. De individuele prestatieafspraken hebben een perspectief van 5 jaar maar gezien het jaarlijks terugkerende karakter ervan ligt de nadruk van de afspraken op het eerste jaar (voor wat betreft deze afspraken dus 2021). Naast de individuele prestatieafspraken worden er om de twee jaar stedelijke prestatieafspraken gemaakt die STUW-breed gelden; de huidige stedelijke afspraken die eind vorig jaar gemaakt (en begin dit jaar ondertekend) zijn, hebben een looptijd tot eind 2022. Gezien het intensieve traject in 2019 (Woonvisie, Stadsakkoord Wonen, stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 en individuele prestatieafspraken 2020) is in de Stuurgroep Huren overeengekomen het proces dit jaar 'licht' te houden en met name te richten op actualisatie van de bestaande afspraken. Eventuele nieuwe beleidsthema's en onderwerpen komen aan de orde in de nieuwe ronde stedelijke prestatieafspraken (voor na 2022, het gesprek hierover start volgend jaar).

Zo hebben de STUW-corporaties in de Stuurgroep Huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema's ingebracht over productie en locaties. Zowel de gemeente als corporaties hechten aan een nader gesprek hierover. Deze thema's reiken echter verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben daarom afgesproken deze thema's inhoudelijk niet in deze ronde van de prestatieafspraken te behandelen, maar verwijzen in de prestatieafspraken wel naar het proces rondom de behandeling ervan. Zo vindt er in februari 2021 een gesprek plaats tussen het college en de STUW over de portefeuille-overstijgende thema's.

Bijzonderheden dit jaar
Gevolgen Covid-19
Als gevolg van de coronacrisis zijn voorliggende afspraken digitaal besproken en afgestemd. We hebben op dit moment vanzelfsprekend nog geen beeld van de impact van de huidige situatie op de realisatie van voorliggende afspraken (en de Utrechtse woningmarkt in de breedte). Dit zullen we gezamenlijk blijven monitoren. De STUW is via Mitros en GroenWest bijvoorbeeld vertegenwoordigd

in de kopgroep Stadsakkoord en het bestuurlijk overleg over de bouwopgave in coronatijd. De corporaties hanteren een maatwerk- en coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes met het Rijk met betrekking tot maatwerk voor huurders met betalingsproblemen door corona. De impact van de corona maatregelen is een terugkerend agendapunt in de Stuurgroep Huren.

Deelname Habion
Per 1 januari 2020 is woningcorporatie Habion volwaardig STUW-deelnemer geworden. Habion is een woningcorporatie, gevestigd in Utrecht en gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen. Habion is actief in circa 70 Nederlandse gemeenten. In Utrecht heeft Habion 424 sociale huurwoningen. Omdat Habion tijdens het afsluiten van de stedelijke prestatieafspraken nog geen volwaardig deelnemer was van de STUW hebben zij deze in 2019 nog niet kunnen tekenen. Er is, in overleg met Habion en met de STUW, voor gekozen met Habion dit jaar individuele prestatieafspraken te maken waarin echter wel naar voren komt dat Habion de ambities uit de stedelijke afspraken onderschrijft. In deze editie van de individuele afspraken licht Habion haar ambities toe. Deze afspraken zijn ondanks de recente toetreding van Habion tot de STUW, het beperkte bezit in Utrecht en de specifieke rol als woningcorporatie voor ouderen met veel aandacht opgesteld. Bij de eerstvolgende stedelijke prestatieafspraken zullen Habion en de gemeente Utrecht de systematiek rondom de afspraken, vergelijkbaar met de andere woningcorporaties, volgen. De Utrechtse huurders van Habion zijn (nog) niet verenigd in een huurdersorganisatie. Habion onderzoekt in Utrecht de mogelijkheden voor een huurdersplatform en hoe zij huurders kan betrekken in aanloop naar de eerstvolgende individuele en stedelijke prestatieafspraken.

Over de situatie bij de huurderorganisatie van Bo-Ex bent u op 1 december jongstleden geïnformeerd via de raadsbrief Oprichting nieuwe huurdersorganisatie bij woningcorporatie Bo-Ex..

Samenvatting afspraken
Vanwege het ‘lichte’ proces gaat het dit jaar vooral om een actualisatie van de bestaande afspraken. Ook hebben we in de prestatieafspraken duidelijker aandacht besteed aan de wederkerigheid van de afspraken. Dit betekent dat de inzet van de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties per onderwerp genoemd wordt. De Woonvisie en de stedelijke prestatieafspraken vormen de basis voor de individuele prestatieafspraken.

Wijken voor iedereen
We werken aan een stad waarbij de woningmarkt meer in balans is. Dat betekent gemengde wijken en meer differentiatie. Corporaties zetten hiertoe verschillende instrumenten in: huurbeleid, toewijzing, productie en verkoop. Als onderdeel van het toewijzingsbeleid maken corporaties voor een (beperkt) aantal projecten gebruik van de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen, vrij toewijzen. De huurprijs blijft sociaal. Hierbij geldt een inkomensgrens van max. € 48.655,- (conform huisvestingsverordening) zodat deze woningen ten goede komen aan (lagere) middeninkomens. De komende periode werken we dit verder uit. De vrije toewijzingsruimte wordt vooral ingezet voor gemengde wijken en mag niet ten koste gaan van de slaagkans van de primaire doelgroep met een inkomen van max. € 39.055,-

Betaalbaarheid
Rondom betaalbaarheid spreken de corporaties af om de huurstijgingen niet meer te laten stijgen dan de inflatie; dit conform afspraken uit de Stedelijke Prestatieafspraken en het Sociaal Huurakkoord. Voor een afwijkende huurverhoging is zoals vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord instemming nodig van alle drie betrokken partijen (woningcorporatie, huurdersorganisatie en gemeente). Portaal is over het huurbeleid 2021 in overleg met de huurdersorganisatie. De gemeente heeft reeds aan Portaal laten weten vast te houden aan de afspraken uit de Stedelijke Prestatieafspraken op dit punt. De

woningtoewijzing voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten: minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen behoort tot de kernvoorraad.

Beschikbaarheid
Woningcorporaties en gemeente hebben in de appendix van de Stedelijke Prestatieafspraken gezamenlijk de ambitie geformuleerd om de sociale voorraad mee te laten groeien met de groei van de stad en zetten zich hier actief voor in. De prognose van de start bouw van sociale huurwoningen voor de aankomende jaren sluit aan bij deze gezamenlijke ambitie (zoals blijkt uit de recente peilstok): de beweging gaat de goede kant op, maar is nog zeker niet voldoende. We moeten dus in samenwerking met de corporaties volop blijven inzetten op het zoeken naar extra mogelijkheden voor sociale huur en de voortgang van het realiseren van (grote) projecten en gebiedsontwikkelingen die al in de pijplijn zitten.[1]

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over de ontwikkeling van een gezamenlijke wijkenstrategie die zich (vanuit het uitgangspunt dat de sociale voorraad moet meegroeien met de groei van de stad) richt op de balans tussen productie en verkopen. Het instrument wijkenstrategie is in het tweede kwartaal van 2020 voor het eerst opgesteld met daarbij een stedelijk beeld en de focus voor de 4 amendementswijken (Oost, Noord-Oost, West en Binnenstad, zie raadsbrief 16-07-2020). 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 en corporaties hebben afgesproken om de wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren. Ook zal de wijkenstrategie in 2021 uitgebreid worden met een verdieping op de overige wijken. Nadere afspraken hierover worden gemaakt in de Stuurgroep Huren. De wijkenstrategie is een belangrijk instrument om tot eenduidige cijfers te komen. Medio 2021 komt er (zie raadsbrief 16-07-2020) een geactualiseerde versie van de wijkenstrategie.

In lijn met de Woonvisie en de stedelijke prestatieafspraken & appendix zijn de STUW-corporaties terughoudend met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huurwoningen, in het bijzonder in de 4 amendementswijken. Het inzicht op de ontwikkeling van de sociale voorraad uit de wijkenstrategie vormt mede de basis om voor het jaar 2021 nadere afspraken in de prestatieafspraken te maken over de verkoop; in algemene zin en specifiek in de amendementswijken. Bo-Ex schroeft de verkoopaantallen verder terug. Portaal heeft vorig jaar de verkoop teruggebracht en gaat zeer terughoudend om met verkoop in de eerdergenoemde wijken. Ook met Mitros hebben we afspraken gemaakt over het on-hold zetten van de verkoop in de amendementswijken. Het gaat dan nog om een handjevol woningen. In het enkele geval dat er in deze wijken sprake is van verkoop gaat om zogenaamde ‘bijzondere objecten’ die niet in de vastgoedportefeuille van corporaties passen; bijvoorbeeld door hoge WOZ-waarde, of “aangebroken” VVE complexen. Corporaties leveren een heldere onderbouwing als een dergelijke verkoop aan de orde is. Het gaat echter om minimale aantallen. Mitros heeft daarnaast het totaal van haar verkoopportefeuille voor de komende 2 jaar met 25% verkleind.

SSH is actief bezig om het onzelfstandige bezit van andere STUW-corporaties over te nemen; dit leidt tot meer focus in de portefeuilles. Deze woningen blijven onderdeel uitmaken van de sociale voorraad en zittende huurders behouden dezelfde rechten.

[1] De verschillen tussen kalenderjaren kunnen wel behoorlijk zijn: zo laten opleveringen zich immers niet ‘vangen’ in een kalenderjaar. In 2020 zijn er bijvoorbeeld uitzonderlijk veel sociale woningen opgeleverd, het aantal opleveringen in 2021 is beperkt en voor 2022 worden juist weer veel opleveringen verwacht.

Om doorstroming te bevorderen en de verhuisketen op gang te brengen, kijken gemeente en een paar woningcorporaties in 2021 naar de mogelijkheden om via een tweetal experimenten voorrang te verlenen aan STUW-huurders die van een sociale huurwoning door willen stromen naar een woning in een hoger sociaal huursegment (GroenWest) en naar voorrang voor STUW-huurders van onzelfstandige wooneenheden naar een starterswoning (SSH). Een dergelijke experimentele regeling moet passen binnen de regionale huisvestingsverordening en wordt goed gemonitord op het effect op de woningmarkt. Voorwaarde is dat de voorrangsregeling STUW-breed geldt. Beide experimenten zullen op een beperkt deel van de mutaties van toepassing zijn om voldoende kansen te blijven bieden aan woningzoekenden die geen (onzelfstandige) sociale huurwoning achterlaten.

Inzet kwetsbare doelgroepen
De STUW-corporaties werken ook komend jaar conform het plan van aanpak MOBW. Bij het toewijzen aan kwetsbare bewoners wordt op complexniveau gekeken of de balans positief blijft; er worden niet op voorhand wijken of buurten uitgesloten voor plaatsing van deze kwetsbare doelgroep. De meeste mutaties vinden echter plaats in de wijken met een grote sociale voorraad. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties zijn van plan om in 2021 samen een dashboard te ontwikkelen voor sturing op de spreiding van kwetsbare doelgroepen op basis van mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding op stadsniveau en STUW-breed, op wijkniveau, op subbuurtniveau en per corporatie.

In de overleggen met de woningcorporaties is gewezen op de verwachte forse toename van het aantal te plaatsen statushouders in 2021 (vanwege een inhaalslag bij de IND). Hierover zijn geen aanvullende afspraken opgenomen in de prestatieafspraken. De verdere aanpak wordt besproken in de Stuurgroep Ondersteuning en Huisvesting kwetsbare groepen/MOBW en de Stuurgroep Huren.

Duurzaamheid
Op het vlak van duurzaamheid behalen de woningcorporaties duidelijke resultaten rondom de gemiddelde energie-index van hun bezit; gemiddeld label B of beter. Zij hanteren hiervoor verschillende (meet-)methodieken maar conform de wens van de raad (motie 247/2019: Van Woonvisie naar concrete energie-ambities in de prestatieafspraken) rapporteren alle woningcorporaties aan de hand van de energie-index om zo voortgang inzichtelijk te maken.
Ook rondom Zon op dak hebben de woningcorporaties hun ambities geconcretiseerd in de voorliggende afspraken (streven 20% van hun woningen in 2025). De zonnemonitor 2020 laat zien dat de corporaties hier goede resultaten op boeken en voortvarend te werk gaan. De corporaties continueren hun inzet rondom het programma aardgasvrij en hun betrokkenheid bij de transitievisie warmte. Rondom het behoud van groen bij woningoverdracht (motie 239/2019) zijn in 2020 de eerste vruchtbare gesprekken gevoerd tussen woningcorporaties en gemeente; we zien dat veel woningcorporaties al actief inzetten op het behoud van groen maar constateren ook ruimte voor verbetering. Er is afgesproken deze gesprekken voort te zetten in 2021 om tot nadere afspraken op dit gebied te komen. Voor wat betreft circulaire economie volgen de woningcorporaties de lijn uit het Plan van Aanpak Utrecht Circulair; 2021 zal zowel in het teken staan experimenten op dit vlak als het komen tot een gezamenlijke aanpak voor renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Ook op het gebied van klimaatadaptatie wordt de nodige ervaring opgedaan door middel van pilots.

Tot slot

Zoals ieder jaar evalueren we de prestatieafspraken met de corporaties Daarbij wordt ingegaan op de behaalde resultaten in 2021 en het nakomen van de gemaakte afspraken. Ook het proces rondom de totstandkoming van de afspraken wordt in de evaluatie meegenomen. We verwachten u hier de eerste helft van 2022 nader over te informeren.

Bijlages

Bijlage: Prestatieafspraken Mitros
Bijlage: Mitros Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: Mitros Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken Bo-Ex 2021-2025
Bijlage: Bo-Ex Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: Bo-Ex Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken GroenWest 2021-2025
Bijlage: GroenWest Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: GroenWest Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken Portaal 2021-2025
Bijlage: Portaal Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: Portaal Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken SSH 2021-2025
Bijlage: SSH Voorraadontwikkeling 2021-2025
Bijlage: SSH Productieprogramma 2021-2025
Bijlage: Prestatieafspraken Habion 2021-2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,