1 december 2020



Nieuwbouw woningen in “Haarzicht"

Prestatieafspraken 2021~2025

Gemeente Utrecht, GroenWest, Huurdersvereniging Weidelanden

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 WIJKEN VOOR IEDEREEN 5

3 INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN 7

4 LEEFBAARHEID 9

5 BESCHIKBAARHEID 10

6 BETAALBAARHEID 12

7 HUURDERSPARTICIPATIE 13

8 DUURZAAMHEID 14

9 KWALITEIT 17

10 FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE 18

11 ONDERTEKENING 19

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 STUW[1]), gemeente Utrecht en huurders maken voor 2021, bouwen voort op deze mijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de woningen (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven zijn de thema’s van de stedelijke prestatieafspraken en worden bij de individuele prestatieafspraken ook als thema gebruikt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2021) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2022 t/m 2025) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven geldig, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

De afspraken in dit document worden gemonitord via de voortgangsrapportage prestatieafspraken en de jaarlijkse monitor van GroenWest. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

In de Stuurgroep Huren hebben we afgesproken dit jaar een light 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. We hebben dit jaar een bijzonder proces gevolgd. Als gevolg van de coronacrisis zijn voorliggende afspraken namelijk volledig digitaal besproken en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). We hebben op dit moment vanzelfsprekend nog geen beeld van de impact van de coronamaatregelen op de realisatie voorliggende afspraken.

Vertrekpunt voor het maken van afspraken

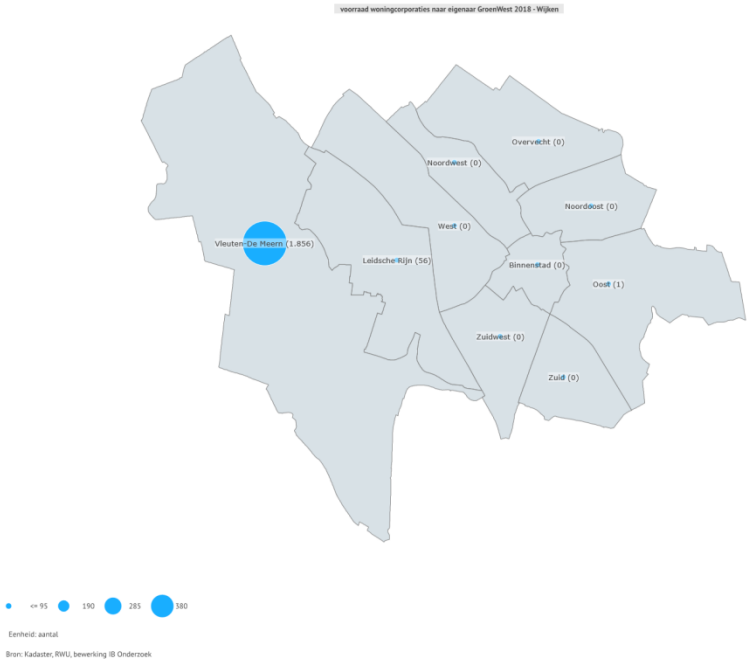
De STUW-corporaties hebben in de stuurgroep huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema’s ingebracht over productie en betaalbaarheid. Deze thema’s reiken verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben met de STUW afgesproken om als volgt over de thema’s in gesprek te gaan:
De thema’s die een relatie hebben met de productie (w.o, locaties en systematiek van plankosten) komen aan de orde in de productieoverleggen (ambtelijk en bestuurlijk). Er vindt steeds een terugkoppeling van het productieoverleg plaats in de stuurgroep huren. We organiseren - in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur in het eerste kwartaal van 2021. Hier komt een aantal van de portefeuille overstijgende onderwerpen zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken aan de orde.
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 GroenWest is dat “Huurdersvereniging Weidelanden”.

[1] STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH, GroenWest en Habion.

Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben bijna 44 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht. Van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, is ongeveer 98% in het bezit van een STUW-corporatie.

Woningcorporatie GroenWest is een regionaal werkende corporatie. GroenWest bezit meer dan 1800 woningen in de gemeente Utrecht. Deze bevinden zich in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern.



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 primair door verdichting. Dit moet zorgen voor 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 een gezamenlijke wijkenstrategie die past bij de ambities die zijn gesteld in de stedelijke prestatieafspraken en de Woonvisie. Het instrument wijkenstrategie is afgelopen jaar voor het eerst opgesteld en geeft antwoord op de vraag wat de sociale voorraadontwikkeling (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie) per wijk gaat zijn voor de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. GroenWest en gemeente spreken af het instrument Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren.

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 GroenWest

1. GroenWest hanteert een streefhuurbeleid waarbij 50% van haar woningen in Utrecht een streefhuur heeft met een huur onder de *eerste* aftoppingsgrens en 25% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens: bij elkaar dus 75% onder de tweede aftoppingsgrens. Kanttekening hierbij is dat door de projectgewijze verhuur van nieuwbouwwoningen en het relatief geringe aantal verhuringen in Utrecht, het effect van 1 project zodanig groot kan zijn, dat dit percentage in een jaar lager of hoger kan liggen.
2. Vanwege de grote tekorten in de sociale huur continueert GroenWest ook in 2021 een verkoopstop in Utrecht voor sociale huurwoningen. Alleen enkele bijzondere objecten (minder dan 0,5% van het bezit) worden bij mutatie verkocht.
3. GroenWest heeft in ieder geval tot 2022 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
4. GroenWest acht ruilconstructies binnen de wijken waar zij bezit heeft niet nodig omdat hier relatief weinig sociale huurwoningen zijn. GroenWest is wel bereid om desgevraagd te investeren in sociale huurwoningen aan de andere kant van het Amsterdam-Rijnkanaal, om een meer gemengde woningvoorraad in Utrecht te realiseren. Zij heeft daarbij een rol voor ogen als belegger. Het beheer wil GroenWest dan uitbesteden aan een collega-corporatie die op dit vlak werkzaam is in het desbetreffende gebied.
5. Corporaties hebben de mogelijkheid om van de wettelijke vrije toewijzingsruimte gebruik te maken 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, maar 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: [2]inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de

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

afgesproken slaagkans voor de doelgroep.

Inzet gemeente

6. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties ontwikkelen in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen o.b.v. 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 op stadsniveau en STUW-breed, als op wijkniveau, op subbuurtniveau en per corporatie. Onderzocht wordt of ook inzicht op complexniveau ook mogelijk en wenselijk is. In het dashboard wordt naast inzicht in de mutaties en toewijzingen ook relatie gelegd met leefbaarheid (de Utrechtse Monitor Leefbaarheid). Het te ontwikkelen instrument zal zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande gegevensbronnen

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 (o.a. uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking). 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 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.

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 GroenWest

1. Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt GroenWest 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.
2. GroenWest blijft in 2021 op zoek naar vernieuwende woonvormen die een andere woonvorm dan regulier wonen wensen en nodig hebben.
3. In 2021 (Q1) levert GroenWest een project op de locatie Nijevelt op. In dit project wordt samen met het Leger des Heils een 'gemengd wonen' concept gerealiseerd, met bewoners met en zonder zorgvraag. Dit project wordt zoveel mogelijk in samenhang met het omliggende gebied ontwikkeld.
4. De STUW heeft 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. Van belang is wel dat de verhouding toewijzingen aan bijzondere doelgroepen en reguliere toewijzingen in balans blijft

Inzet gemeente

5. We verwachten in 2021 een groei van het aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND. De gemeente neemt voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies die nodig zijn om de balans tussen doelgroepen te bewaren - in 2021 het geval met uitstroom MOBW (385 plus 50 jongvolwassenen) en toenemend aantal statushouders (ca. 650-700). Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander (waaronder eigen) bestaand vastgoed, dan het vastgoed van de woningcorporaties.
6. Conform genoemde plan 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.

7. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om GroenWest in 2021 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.
8. Het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
9. Partijen betrokken bij het ‘Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen‘ (hierna: PvA), onderzoeken of de uitstroom uit de zogenaamde NIDOS-woningen (waar statushouders jonger dan 18 zijn gehuisvest), onderdeel van het PvA kan gaan uitmaken.

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.

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 GroenWest

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert GroenWest met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders en zijn beschreven in bijlage 3. Gemeente en GroenWest stemmen hun plannen op het vlak van sociaal beheer en onderhoud waar mogelijk op elkaar af.
2. Met de gemeente en andere corporaties is in 2019 een convenant woonfraude opgesteld, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen over het delen van persoonsgegevens. Dit convenant wordt de komende periode toegepast.
3. GroenWest is bezig met het opzetten van een wijkenmonitor. Deze monitor geeft inzicht in welke wijk, buurt of complex er actief gestuurd moet worden op leefbaarheid. De Gemeente Utrecht zal zich inspannen om een actieve bijdrage te leveren aan de monitor en beschikbare data aan te dragen om de wijkenmonitor door te ontwikkelen. Daarnaast heeft de Gemeente Utrecht ook een leefbaarheidsmonitor voor Utrecht ontwikkeld. Er zal gekeken worden hoe deze twee initiatieven elkaar kunnen versterken.

Inzet gemeente

4. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.
5. 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.

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, waarvan 35% sociaal. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee moet groeien met de groei van de stad. In het Meerjaren Perspectief Ruimte wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3000-3500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien. 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 2020 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.
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. Verwachte thema's: kansen voor locaties, welke onderwerpen/issues zorgen voor de grootste vraagstukken en eventuele vertraging (of escalatie), wat leren we daaruit, welke stadsbrede knopen moeten we daarover doorhakken, vraagstukken rond berekening meerwaarde(afdracht), verhouding sociaal/middenhuur, afwegingen rond bouwopgave voor specifieke groepen, welke voortgang laat het MPR en Peilstok zien in planning en prognoses, versnelling etc. Een aantal strategische thema's die door de STUW corporaties is ingebracht tijdens de stuurgroep Huren, en die hier sterkt mee samenhangen, worden opgepakt in het productieoverleg.

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad t/m 2025
- Zachte planvoorraad t/m 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

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 1.
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 2.

Afspraken

Inzet GroenWest

1. In 2021 heeft GroenWest verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in voorbereiding. In totaal gaat het om zeker 83 sociale huurwoningen over de periode 2021-2025, de harde plannen zijn: Park Hoge Woerd (25) en Poortrijk (58).
2. GroenWest heeft verder een zachte planvoorraad van ruim 500 woningen. Daarbij gaat het om Haarrijn (150), Kloosterweide (90), E9 Cultuurcluster (250) waarbij SSH het beheer zal uitvoeren, Centrumplan de Meern (30) en Groenewoud (n.t.b.).
3. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is GroenWest voor de jaren 2021-2025 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Concreet wil GroenWest bouwen op de locaties Haarrijn, Leeuwesteyn 5a, en Hart van De Meern/ Zuidoostkwadrant. GroenWest is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.
4. Om doorstroming in de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreekt de gemeente met GroenWest af dat GroenWest

woningen van een nader te benoemen nieuwbouwproject in de vorm van een pilot binnen de kaders van de huisvestingsverordening met voorrang kan toewijzen aan doorstromers. GroenWest en de gemeente Utrecht overleggen samen over de voorwaarden en evaluatie van de pilot.

5. Zoals is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10% en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen.
6. GroenWest zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij conform het actieplan Middenhuur (2017).
7. GroenWest onderzoekt de mogelijkheid om via een verkorte procedure tijdelijke, verplaatsbare (micro)appartementen te realiseren op niet-woning-gebonden grond die minimaal 15 jaar beschikbaar is. De gemeente spant zich in om hiervoor geschikte locaties te vinden.

Inzet gemeente

8. 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 recente 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 sociale huurwoningen (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).
9. De gemeente rekent met sociale grondprijzen. Zij verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar. Er worden lessen getrokken uit de succesvolle samenwerking op het project op kavel E9 (cultuurcluster).
10. 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. Ter vermijding 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.
11. De gemeente is bezig met de ontwikkeling van tenderbeleid. De STUW-corporaties hebben input geleverd bij de ontwikkeling van dit beleid. Een van de uitgangspunten is om het tenderen bij de ontwikkeling van projecten met een hoog aandeel sociale huur (met name in de kernvoorraad) zoveel mogelijk te beperken. Naar verwachting is het beleid in Q1 2021 gereed.
12. De gemeente Utrecht werkt aan een ruimtelijke strategie Utrecht voor 2040 (RSU). In kader van dit proces van RSU wordt een gezamenlijk overleg tussen STUW-corporaties en de gemeente gepland.
13. De gemeente en GroenWest gebruiken bij het eerstvolgende nieuwbouwproject van GroenWest in Utrecht bij wijze van experiment het spinnenwebdiagram als gesprekstool tussen de gemeente en initiatiefnemer, die helpt om ambities zo op elkaar af te stemmen dat nieuwbouw financieel haalbaar is.

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 onlangs hebben gesloten. 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 2021
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema ‘Wijken voor Iedereen’

Afspraken

Inzet GroenWest

1. Corporaties hanteren een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes, De impact van de corona maatregelen is een terugkerend agendapunt in de stuurgroep huren.
2. Ook in 2021 zet GroenWest in op gematigde huurverhoging voor huurders met een inkomen tot € 43.574. De huurverhoging is voor deze groep maximaal inflatievolgend.
3. GroenWest is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de groep met een huur onder de liberalisatiegrens (€737,14) en een inkomen boven de € 43.574 (prijspeil 2020), maar kan hiervan afwijken als de aankomende woningwetwijziging hier aanleiding toe geeft. De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.
4. 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

5. 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. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden.
6. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van de corporaties. De gemeente en GroenWest zullen zich daarom ook inzetten om de wetgeving rond de verhuurdersheffing en de ATAD bijgesteld te krijgen.
7. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden en onderzoekt of de ‘Amsterdamse Methode’ bij schuldenproblematiek kansrijk is daarin.
8. In 2021 werken gemeente en GroenWest volgens een nieuwe werkwijze om door verdere preventie van deurwaarderzaken bij huurachterstanden oplopende schulden te voorkomen.

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat 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:

- Evaluatie van het Algemeen Sociaal Plan

Afspraken

1. In 2021 wordt het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan. Dit Algemeen Sociaal Plan wordt gebruikt als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw en geeft de rechten en plichten weer van huurders, corporaties en huurders.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO_2-reductie. Tussen gemeente en woningcorporaties zijn de afgelopen jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied.

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen en tuinenbeleid). De gemeente Utrecht streeft naar een stad die voor iedereen gezond, veilig en toegankelijk is, bij elk weertype dat we in de toekomst verwachten. Naar verwachting ligt er begin 2021 een vastgestelde visie klimaatadaptatie en een nieuwe visie water- en riolering. In die documenten staat beleid over hoe om te gaan met water en droogte (water vasthouden in bodem, stad inrichten op grotere buien) en met hitte (door met groen en schaduw de stad koel houden). Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen is het streven om de ambities uit het nieuwe beleid direct te hanteren. Voor de bestaande stad willen we dit in 2050 hebben behaald en grijpen we tot die tijd alle kansen om dat waar te maken. Groen speelt hierin, naast alle andere functies die het heeft, een belangrijke rol. Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen, klimaatadaptatie en circulariteit (bijvoorbeeld het behoud van groen bij woningoverdracht) hebben in 2020 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject wordt in 2021 voortgezet, met als doel de uitvoering van gerichte samenwerkingsprojecten en het komen tot nadere afspraken. Vanuit het actieplan Utrecht circulair willen we als stad tot 2023 experimenteren en leren met circulair bouwen. Doel is om vanaf 2023 circulair bouwen op te kunnen schalen. De gemeente Utrecht wil daarom tot die tijd samenwerken met corporaties middels experimenten.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen/initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO_2-besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en groen

Afspraken

Inzet GroenWest

1. Het gemiddelde label van het woningbezit van GroenWest in Utrecht is label A. Door de relatief goede en jonge staat van het bezit is in 2021 daarom geen groot onderhoud gepland aan woningcomplexen. De duurzaamheidsaanpak van GroenWest kenmerkt zich door te werken met bewezen en innovatieve technieken bij bouwprojecten.
2. Bij nieuwbouw houdt GroenWest zich aan de uitgangspunten van het vigerende bouwbesluit. Daarbij zet GroenWest zich, indien haalbaar, verder in om haar nieuwbouw energieneutraal (EPC 0,0) te realiseren.
3. Bij enkele mutatie-woningen worden nieuwe technieken uitgeprobeerd die bijdragen aan CO_2-reductie. Vooral op installatiegebied, maar bijvoorbeeld ook zoutmatten als isolatiemateriaal, een warmtebuffer en een douche WTW.
4. GroenWest is een monitoringssystematiek aan het opzetten voor het monitoren van de CO_2-uitstoot. Naast het analyseren van de jaarlijkse verbruiksgegevens (van de netbeheerders) wil GroenWest ook de component CO_2-uitstoot van materialen gaan bekijken. Momenteel worden er al nulmetingen gedaan en willen ze hun ketenpartners uitdagen om duurzamere renovaties uit te voeren. In 2021 wil GroenWest prestatie-eisen meegeven aan de ketenpartners ten aanzien van CO_2-reductie.

GroenWest zal haar bevindingen delen met andere corporaties en de gemeente.

5. Het streven is dat in 2025 20% van de daken belegd is met zonnepanelen. Ook in 2021 wordt gerapporteerd over de voortgang (uitgedrukt als percentage van woningen met zonnepanelen). GroenWest heeft dit streven al behaald. Meer dan 20% van de daken van de woningen is belegd met zonnepanelen. In 2021 continueert GroenWest haar Zonnepanelenprogramma 2017-2021. Tot en met 2020 werden al 342 woningen van zonnepanelen voorzien. Komend jaar zal GroenWest zonnepanelen plaatsen in de wijken Veldhuizen en Vleuterweide. Er zijn al 48 bewoners van geschikte woningen aangeschreven en er zullen in 2021 nog 136 volgen. In de loop van 2021 wordt de balans opgemaakt en besloten hoe GroenWest verder gaat. De gemeente draagt bij aan het realiseren van de doelstelling voor zonnepanelen met de Zon Op Dak aanpak.
6. De Energiebox wordt ook in 2021 aangeboden. In overleg met GU en andere corporaties wordt uitgewisseld hoe het bereik van de doelgroep efficiënter kan worden ingericht. Daarnaast onderzoeken GroenWest en de gemeente andere mogelijkheden om energiebewust gedrag van bewoners te stimuleren. GroenWest hanteert voor 2021 dezelfde aantallen aan te bieden Energieboxen als in 2020 (25).
7. In 2021 ontwikkelt GroenWest beleid op het vlak van klimaatadaptatie. Zodra dit beleid er is gaat GroenWest in gesprek met de gemeente over pilots en methodes om toe te passen in projecten in Utrecht. GroenWest en de gemeente onderzoeken samen of we ergens hemelwaterafvoeren kunnen ontkoppelen.
8. Bij tenders vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe
9. De gemeente vraagt GroenWest om één of twee projecten te kiezen in 2021, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen.

Inzet gemeente

10. Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de Gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners (waaronder de huurders), netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet zijn, geeft een planning voor een wijk-voor-wijk aanpak en geeft voor de eerste wijken het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties. Onderdeel is per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben. Om zo aan te sluiten bij de wijkuitvoeringsplannen
11. De gemeente Utrecht wil met GroenWest op zoek naar aanknopingspunten in hun bezit voor concrete (pilot)projecten op het gebied van klimaatadaptatie, om zo tot samenwerking te komen met als doel om de gemeentelijke ambities en de plannen van de corporaties op elkaar aan te sluiten.
    De gemeente kan de projecten van GroenWest ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken. Projecten kunnen bijvoorbeeld ook gebruik maken van subsidie 'Blauwe Bewonersinitiatieven' en subsidie 'KIEM'.
12. Om afspraken te kunnen maken over Groen gaat de gemeente op zoek met GroenWest naar nieuwe en/of bestaande (pilot)projecten die bijdragen aan de groene ambities in de stad, zoals openbare binnentuinen, (groen) zelfbeheer, “ommetjes in de buurt”, diervriendelijk bouwen, soortenmanagent-plannen, “tiny-forest”, groenbehoud bij woningmutatie en verbeteren verblijfskwaliteit met groen en/of natuurlijk spelen (bij overgang openbaar en corporatie terrein). We kijken naar koppelkansen tussen duurzaamheidsthema’s en waar mogelijk en zinvol faciliteert de gemeente

dit met advies en financiële bijdragen uit het Meerjaren Groenprogramma en/of, andere regelingen zoals Subsidieregeling “Ruimte voor Initiatief, stimuleringsregelingen voor geveltuinen, boomspiegels en zelfbeheer” en de Stimuleringsregeling “Initiatieven Duurzame Ontwikkeling”.

13. In de zomer van 2021 willen we de tot dan toe opgedane kennis samenbrengen en komen tot een gezamenlijke aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt dan een strategie opgesteld. 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. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar. Als stad willen we de kennisopbouw rondom circulaire economie die hiermee gedaan wordt graag bundelen en verspreiden tussen de corporaties (en hopelijk ook daarbuiten). Hierin heeft de gemeente Utrecht een verbindende rol. Met de experimenten verwachten we het effect te kunnen meten op CO_2-uitstoot/ milieueffecten, de bouwmethode/bouwkosten, wijze van aanbesteding of de woonkwaliteit. 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. Dit gebeurt bijvoorbeeld via een aparte werkgroep (naast corporaties, ook met ontwikkelaars, beleggers en zorg instellingen) in het kader van het Stadsakkoord Wonen. In de nieuwe stedelijke prestatieafspraken (2022 e.v.) maken we nadere afspraken met de STUW-corporaties op dit thema.

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. GroenWest maakt onderscheid tussen gelijkvloerse woningen, rollatortoegankelijke woningen en rolstoeltoegankelijke woningen. Voor haar totale portefeuille in Utrecht (DAEB en niet-DAEB) heeft GroenWest 248 gelijkvloerse woningen (inclusief 73 woningen in een verzorgingshuis), 398 rollatortoegankelijke woningen en 12 rolstoeltoegankelijke woningen.
2. In 2021 stelt GroenWest een beperkt toegankelijkheidsbudget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de Wmo.
3. Nieuwbouwappartementen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd. Per project wordt gekeken hoe de toegankelijkheid van woningen zo optimaal mogelijk kan worden gemaakt voor mensen met een fysieke beperking.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

1. De Gemeente Utrecht en GroenWest besluiten om bij de WSW-borging gebruik te maken van een gelimiteerde generieke bilaterale achtervangovereenkomst.
2. GroenWest en de gemeente onderzoeken de mogelijkheid voor een alternatief voor de door de gemeente gevraagde bankgarantie bij nieuwbouw. Met als doel om de nieuwbouwproductie te versnellen en overbodige financiële en administratieve lasten te verlagen.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

……

Namens Stichting GroenWest

Mw. K.L. Verdooren

……

Namens Huurdersvereniging Weidelanden

Dhr. A. Kruys

……

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten GroenWest in 2021

Samen met lokale partners speelt GroenWest in op ontwikkelingen in een wijk of buurt en dragen we bij aan de leefbaarheid in en rondom onze complexen. De leefbaarheidsinterventies van GroenWest in 2021 richten zich op:

- het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen en de directe omgeving;
- aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen en wijken waar wij woningen hebben zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen;
- het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders, waarbij we kiezen voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekken we samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, politie, BOA’s, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties;
- het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zetten we een breed scala aan instrumenten in, zodat we aansluiten bij de wensen en behoeften van onze huurders op dit vlak. Zo ondersteunen we mogelijk financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Zoals een schoonmaakactie in de buurt of het aanleggen en onderhouden van groen.

De leefbaarheidsuitgaven van GroenWest zullen in 2021 liggen rond de €100, - per verhuureenheid (VHE).