Bundel - Raadsinformatiebijeenkomst van 12 december 2023

Agenda bijlagen

Agenda Raadsinformatiebijeenkomst 12 december 2023

1 Prestatieafspraken

Tijd: 19:30 - 20:30 uur
Locatie: oude Stadhuis
Beleidsveld: Wonen en Volkshuisvesting / Wethouder: Dennis de Vries
Agendeerders:Rick van der Zweth (PvdA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), David Bosch (UtrechtNu!), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Ramon Emmen (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Myrthe Minnaert (BIJ1).
Graag agenderen de fracties de 'Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026' inclusief de nieuwe 'Leidraad sloop/nieuwbouw' voor zowel een RIB als commissiebehandeling.
Bij de RIB worden de fracties graag geïnformeerd over het achterliggende proces, hoe men tot de uitkomsten is gekomen en waar de dilemma's lagen. Een aanzienlijk deel zal 'technische' toelichting zijn met ruimte voor verhelderende vragen. Graag nodigen we de corporaties hier ook bij uit.

RIB-Prestatieafspraken-doc-Info-en-Bijdragen-deelnemers-WEB

1.1 Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026

Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026

Samenwerkingsafspraken Utrecht 2023 tot en met 2026

Utrechtse leidraad bij sloop of renovatie

Agenda Raadsinformatiebijeenkomst

Datum	12-12-2023
Tijd	19:30 - 20:30
Locatie	Stadhuis
Voorzitter	Per bijeenkomst is een raadslid gespreksleider

1	**Prestatieafspraken** Tijd: 19:30 - 20:30 uur Locatie: oude Stadhuis Beleidsveld: Wonen en Volkshuisvesting / Wethouder: Dennis de Vries Agendeerders:Rick van der Zweth (PvdA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), David Bosch (UtrechtNu!), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Ramon Emmen (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Myrthe Minnaert (BIJ1). Graag agenderen de fracties de 'Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026' inclusief de nieuwe 'Leidraad sloop/nieuwbouw' voor zowel een RIB als commissiebehandeling. Bij de RIB worden de fracties graag geïnformeerd over het achterliggende proces, hoe men tot de uitkomsten is gekomen en waar de dilemma's lagen. Een aanzienlijk deel zal 'technische' toelichting zijn met ruimte voor verhelderende vragen. Graag nodigen we de corporaties hier ook bij uit.
1.1	**Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026**

Gemeente Utrecht

Prestatieafspraken

Basisinformatie

Datum	12 december 2023
Gespreksleider	Pepijn Zwanenberg
Tijd	19.30 – 20.30
Zaal	Hal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsbrief
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden en aanwezigen.
Portefeuillehouder	Dennis de Vries
Betrokken ambtenaren/presentatoren	ambtenaren GU/ Wonen
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie Energie(transitie). Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen op 21 december. Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	Deelnemer, STUW 2 Deelnemers, Woonprotest Utrecht Deelnemer, STUW / Portaal Deelnemer, Woonin Deelnemer Deelnemer, STUW

Programma

- Welkom en Opening
- Pitches van de volgende organisaties (20 min)
  Woonprotest / Bond Precaire Woonvorm/ Wij Weigeren De Huurverhoging
-Toelichting corporaties + ruimte voor vragen (20 min.)
  Portaal en de STUW en andere corporaties
-Toelichting ambtenaren + ruimte voor vragen (20 min.)
- Reflectieronde en afsluiting

Motivatie

Agendeerders: Rick van der Zweth (PvdA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), David Bosch (UtrechtNu!), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Ramon Emmen (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Myrthe Minnaert (BIJ1), Tess Meerding (VVD)
Graag agenderen de fracties de ‘Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026’ inclusief de nieuwe ‘Leidraad sloop/nieuwbouw’ voor zowel een RIB als commissiebehandeling.

Bij de RIB worden de fracties graag geïnformeerd over het achterliggende proces, hoe men tot de uitkomsten is gekomen en waar de dilemma's lagen. Een aanzienlijk deel zal ‘technische’ toelichting zijn met ruimte voor verhelderende vragen. Graag nodigen we de corporaties hier ook bij uit.

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Mouktadibillah	**Datum**	3 november 2023
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	11703767
E-mail	r.mouktadibillah@utrecht.nl	**Onderwerp**	Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 – 2026
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Utrecht heeft een grote sociale opgave als het gaat om wonen. Daarom werken we aan een overgang van de woningmarkt naar volkshuisvesting. We willen de woningzoekenden in onze stad verantwoord huisvesten en stellen: ‘sociale huur is corporatiehuur’. De afgelopen periode zijn we samen met de STUW- corporaties en huurdersorganisaties in overleg geweest om te komen tot nieuwe Stedelijke Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 (Prestatieafspraken). We hebben afspraken gemaakt over het vergroten en behouden van de sociale voorraad, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid in wijken. In deze brief gaan wij vooral in op de afspraken over het vergroten en behouden van de sociale woningvoorraad.

Van prestatieafspraken naar samenwerkingsafspraken
In 2020 zijn er stedelijke afspraken gemaakt voor de periode 2020 – 2022. Met deze voorliggende afspraken zetten we de samenwerking met corporaties en huurders voort en intensiveren deze. Daarmee borgen we met onze partners de gezamenlijk inzet op de volkshuisvestelijke doelen uit de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ en het Coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat. De samenwerkingsafspraken bevatten een Utrechtse vertaling van diverse kaderstellende afspraken en convenanten waar we ons al aan hebben verbonden. In het bijzonder gaat het daarbij om de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA) en de daaruit voortvloeiende Woondeal regio Utrecht,

Met de NPA en de Woondeal zijn al veel afspraken vastgelegd. Denk aan woningbouwaantallen, huurprijsbeleid, uitfaseren slechte energielabels, etc. In de lijn van het coalitieakkoord kennen we veel belang toe aan de rol en positie die corporaties innemen in het behalen van onze doelen. Door deze contextuele verschuivingen is de titel Samenwerkingsafspraken een betere titel dan prestatieafspraken. Alleen in samenwerking met de huurders en de corporaties kunnen we de diverse ambities uit het coalitieakkoord om de woningnood aan te pakken realiseren.

Samenwerking

Om te komen tot de voorliggende samenwerkingsafspraken hebben we een uitvoerig proces gevolgd. Onder begeleiding van een onafhankelijk extern bureau zijn thematische avonden georganiseerd waarin we met corporaties en huurders hebben gesproken over o.a. de thema's samenwerking op het gebied van productie, betaalbaarheid, leefbare- en gemengde wijken, verduurzaming, groen en wonen en zorg. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd over de door ons gewenste Stop de Verkoop en terughoudendheid bij sloop.

De afspraken

Hieronder noemen we een aantal aspecten uit de samenwerkingsafspraken.

Bouwen: vergroten sociale voorraad

Met oog op de grote woningnood en ook de maatschappelijke opgave[1] leggen we in de afspraken het accent op het vergroten van de beschikbare sociale huurwoningvoorraad: dit betreft het toevoegen van zoveel mogelijk duurzame, betaalbare woningen in Utrecht. Hierbij sluiten ons aan bij de aantallen zoals opgenomen in de Woondeal. De gemeente en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om de afgesproken aantallen reguliere sociale huurwoningen[2] te realiseren en ook een substantieel aantal flexwoningen. Daarnaast willen we 500 studenteneenheden (met nadruk op het toevoegen van onzelfstandige studenteneenheden) per jaar toevoegen in Utrecht.

Positie huurder centraal: Leidraad sloop en nieuwbouw

Als college zijn wij zeer terughoudend met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen. Corporaties zijn dit van nature ook. Zij overwegen sloop/nieuwbouw alleen als er een substantieel aantal woningen extra gerealiseerd gaat worden. Toch kennen we uit het verleden een aantal voorbeelden waarbij, al dan niet terecht, het proces met huurders tot discussies heeft geleid. Vanuit dat perspectief is in het coalitieakkoord sloop verbonden aan een 'nee, tenzij' en plaatsen we (de rechten van) de zittende huurder voorop. De Leidraad sloop en nieuwbouw (zie bijlage) laat zien hoe invulling zal worden gegeven aan de gewenste terughoudendheid met sloop/nieuwbouw. Het bevat een methode om de afweging voor renovatie versus sloop/nieuwbouw in gezamenlijkheid en weloverwogen te maken. De Leidraad sloop en nieuwbouw moet in samenhang met het Algemeen Sociaal Plan worden gelezen. De leidraad omvat een aantal onderdelen die bij stedelijke ontwikkelprojecten relevant zijn. Het ziet toe op de positie van de huurders in de planontwikkeling, het volkshuisvestelijk belang van de bestaande bouw, maar ook de ontwikkeling van nieuwbouw en overige relevante aspecten zoals ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. We hebben afgesproken de leidraad het komende jaar toe te gaan passen en evalueren de werking hiervan. Hierover wordt uw raad in 2024 geïnformeerd. Met deze leidraad geven wij uitvoering aan de toezegging die is gedaan tijdens de bespreking van het intentiedocument van de van Heukelomlaan bij de raadsbespreking van 15 september 2022.

Behouden: Stop de Verkoop

In een periode waarin de woningnood hoog is, is iedere woning die door verkoop uit de sociale woningvoorraad verdwijnt er een te veel. Naast deze kwantitatieve benadering heeft verkoop ook een negatieve invloed op onze inzet om wijken zoals Binnenstad, Oost, Noordoost en West, waar het aandeel sociale huurwoningen laag is, zo veel mogelijk gemengd te houden.
Om ervoor te zorgen dat de huidige sociale woningvoorraad zoveel mogelijk behouden blijft, hebben we – in lijn met het coalitieakkoord – een stop van de verkoop van sociale huurwoningen afgesproken met ingang van 1 januari 2024. We zijn ons ervan bewust dat een verkoopstop financiële gevolgen

[1] raadsbrief 'Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment'
[2] Corporaties realiseren ook een bescheiden aandeel middenhuurwoningen

heeft voor de corporaties, m.n. op de operationele kasstroom. Op termijn kan dit ertoe leiden dat investeringen die noodzakelijk zijn voor realisatie van nieuwbouw en inzet op andere thema's afgeschaald moeten worden. De landelijke doorrekening door Ortec Finance & ABF Research van de NPA laat dit zien. Daarom stellen wij in samenhang met deze verkoopstop een pakket stimuleringsmaatregelen voor die de financiële gevolgen van deze afspraak opvangen. We zullen elk jaar, op basis van een onafhankelijk onderzoek door bijv. Ortec Finance & ABF Research, met corporaties in overleg treden om te bepalen welke maatregelen (financieel, beleidsmatig) per project vanuit de gemeente of andere overheid nodig zijn om corporaties in positie te houden om de sociale voorraad te laten groeien conform de afspraken uit (het Utrechtse deel) van de Woondeal en de NPA. Zo ontstaat elk jaar bij de voorjaarsnota een keuze tussen de verkoopstop enerzijds en maatregelenpakket anderzijds. Hiervoor wordt ook gekeken naar diverse subsidiemogelijkheden van o.a. Rijk. De besluitvorming over de genoemde maatregelenpakketten verloopt via de bestaande werkwijze waarbij extra financiële middelen jaarlijks bij de VJN worden afgewogen. dit wegen we af tegen andere wenselijke ambities in het kader van de groei in balans. Een keuze voor gunstige financiële of beleidsmatige maatregelen voor corporaties kan betekenen dat er minder inzet wordt gepleegd op andere ambities die de groei van de stad faciliteren

Schimmelexpert
De afgelopen periode hebben wij diverse signalen ontvangen over schimmeloverlast in corporatiewoningen. Dit kan meerdere oorzaken hebben; van slecht ventileren tot bouwkundige gebreken. Om huurders onafhankelijk te helpen gaan we, gebruikmakend van onze gemeentelijke taak op het gebied van woningtoezicht, onderzoeken of we het Huurteam kunnen inzetten. Het Huurteam kan huurders op hun rechten en plichten wijzen en zo nodig de huurder ondersteunen bij het indienen van een klacht bij de regionale klachtencommissie of de weg naar de Huurcommissie. Hiermee geven we invulling aan M179 Onafhankelijk schimmelexpert. De komende periode bekijken wij of we deze constructie binnen de bestaande formatie en opdrachten kunnen organiseren of dat hiervoor additioneel budget nodig is.

Werken aan leefbare en veilige wijken
In uw raadsvergadering van 20 oktober 2022 heeft u gevraagd om in de afspraken met huurders en corporaties expliciet een hoofdstuk op te nemen met de titel 'Leefbaarheid'. Aan deze vraag is voldaan. In dit hoofdstuk is afgesproken dat de bestaande wijkaanpak 'Samen voor Overvecht' wordt doorgezet en structureel gemaakt en een (vorm van) wijkaanpak wordt stapsgewijs verbreed naar de wijken Kanaleneiland, Noordwest (Geuzenwijk en delen van Ondiep en Pijlsweerd) en Leidsche Rijn (Parkwijk-Zuid en Terwijde-Oost). Deze aanpak krijgt vorm via de buurtagenda's die samen met wijkbewoners, organisaties en ondernemers in de wijken worden opgesteld.

Monitoring
De uitvoering van voorliggende afspraken wordt gemonitord, waartoe een gezamenlijk monitoringssysteem wordt ontwikkeld. We maken gezamenlijk jaarafspraken waarin wij concrete activiteiten benoemen waar we het volgende jaar aan werken. We kiezen voor een programmatische aanpak om de jaarafspraken tot uitvoering te brengen. Alle partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee. Dit betekent dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' meer uitbrengen.

Tot slot

Zoals gezegd staan we voor een flinke woonopgave. Met deze samenwerkingsafspraken leggen we een nieuwe basis met corporaties en huurders en zetten we weer een belangrijke stap om de ambities uit het coalitieakkoord te realiseren en daarmee de wooncrisis aan te pakken.

Wij kunnen ons voorstellen dat u behoefte heeft aan een nadere toelichting op (onderdelen van) deze samenwerkingsafspraken. Indien u daar prijs op stelt nodigen wij uw raad gezamenlijk met de corporaties uit hierover in gesprek te gaan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenwerkingsafspraken Utrecht

2023 tot en met 2026

(Prestatieafspraken in een turbulente tijd)

Gemeente Utrecht
Bo-Ex, Cazas Wonen, Habion, SSH, Stichting Portaal, Woonin
Utrechtse Huurdersorganisaties

26 oktober 2023

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Utrecht

Deze meerjarige prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen de gemeente Utrecht, de woningcorporaties verenigd in STUW (Bo-Ex, Cazas Wonen, Habion, SSH, Stichting Portaal, Woonin) en hun huurdersorganisaties (Huurdersvereniging Bo-Ex, Huurdersvereniging Weidelanden, BoKS, Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, Wooninspraak) en kennen een looptijd van 2023 tot en met 2026.

Via deze stedelijke afspraken geven partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities, zoals omschreven in de woonvisie 'Utrecht beter in balans' en in het coalitieakkoord Utrecht 2022-2026, en nemen zij hun aandeel in de landelijke en regionale woonopgave. Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Utrechtse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn. In het bijzonder gaat het daarbij om de nationale prestatieafspraken (NPA) en de daaruit voortvloeiende Woondeal regio Utrecht, om de Regiodeal Flexwonen en om het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

De opgave voor de komende jaren is over de volle breedte fors. Dit betekent keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is. Partijen geven daarbij zoveel mogelijk prioriteit aan nieuwbouw. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren achtergebleven bij de groeiende vraag met als gevolg oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen voor alle doelgroepen. Ook de minimale inschrijftijd voor een kamer is opgelopen. Partijen zetten alles op alles om deze trends te keren de komende jaren. Dat lukt alleen door de pijlen gelijk te richten en door dingen anders te gaan doen. Bijvoorbeeld door het versnellen van doorlooptijden, door goede monitoring en stevige sturing en door vaker modulair te bouwen en flexconcepten toe te passen. Prioriteit geven aan nieuwbouw betekent ook dat de gemeente en corporaties sturen op voldoende nieuwbouwlocaties.

Deze prestatieafspraken zijn te beschouwen als kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd worden middels een jaarprogramma. Deze manier van werken draagt enerzijds bij aan koersvastheid en anderzijds aan de benodigde flexibiliteit onderweg. Dit betekent ook dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' meer uitbrengen. Het jaarprogramma voor 2023/2024 staat achteraan in dit document.

Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de hoofdlijnen uit de nationale prestatieafspraken[1], de context en de ambities voor Utrecht en daarna per subthema de vertaling naar de stedelijke kaderafspraken voor Utrecht. De hoofdthema's zijn:

a. Vergroten sociale voorraad
b. Betaalbare woonlasten
c. Verduurzaming van de woningvoorraad
d. Zorgen voor kwalitatief goede woningen
e. Goed huisvesten van aandachtsgroepen
f. Werken aan leefbare en veilige wijken

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren wordt een monitoringssysteem ontwikkeld.

[1] *De Nationale Prestatieafspraken zijn ondertekend in juni 2022 en op een aantal punten inmiddels verder doorontwikkeld. We hebben in deze prestatieafspraken de afspraken opgenomen zoals deze in het oorspronkelijke stuk van de Nationale Prestatieafspraken zijn benoemd.*

Inhoud van de prestatieafspraken

Vergroten sociale voorraad 4
1 Woningen toevoegen door nieuwbouw 5
2 Bestaande woningen behouden of beter benutten en doorstroming bevorderen 7

Betaalbare woonlasten 10
3 Zorgen voor betaalbare huren 11
4 Voorkomen van betalingsachterstanden en ontruimingen 12

Verduurzaming van de woningvoorraad 13
5 Toewerken naar een CO_2-neutrale woningvoorraad 14
6 Werken aan klimaatbestendige en groene buurten 15
7 Circulair bouwen en slopen 15

Zorgen voor kwalitatief goede woningen 16
8 Zorgen voor kwalitatief goede woningen 16

Goed huisvesten aandachtsgroepen 17
9 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen 18

Werken aan leefbare en veilige wijken 20
10 Samenwerken via een gebiedsgerichte wijkaanpak 22
11 Bevorderen van de veiligheid en het voorkomen van overlast, ondermijning en criminaliteit 23

Organisatie en samenwerking 24
12 Voortzetten van de goede samenwerking 24
13 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden 24

Werkprogramma 2023/2024 26

Overeengekomen te Utrecht op 2023

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht**

De wethouder Wonen, de heer D. de Vries

.....

Namens de **Utrechtse woningcorporaties**

Dhr. H. Pluim namens Bo-Ex

.....

Dhr. T. de Rond namens Habion

.....

Dhr. R.J. Spits namens Stichting Portaal en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

.....

Dhr. R. Donninger namens de SSH

.....

Mevr. S. Spanjaard namens Cazas Wonen

.....

Dhr. B. Staffhorst namens Woonin

.....

Namens de **Utrechtse Huurdersorganisaties**

Dhr. Drs. E.C.H. Verstraten namens Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

.....

Dhr. H. Hiltemann namens Wooninspraak

.....

Mevr. H. Alting namens Huurdersvereniging Bo-EX

.....

Dhr. V.Q. van Rossum, namens BoKS

.....

Dhr. A. Kruys namens Huurdersvereniging Weidelanden

.....

Vergroten sociale voorraad

ONS VERTREKPUNT

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- 250.000 sociale huurwoningen toevoegen aan de totale woningvoorraad tot en met 2030.
- Voorkeur voor regulier bouwen, daar waar niet mogelijk flexwoningen.
- Regionale woondeal geeft duidelijkheid over de aantallen voor Utrecht.
- Verkoop en sloop zijn geen doel op zich, maar kunnen een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn.
- Te verkopen woningen door corporaties blijven na verkoop in het sociale segment tot de NHG-grens en worden zoveel mogelijk verkocht aan zittende huurders.
- Corporaties, de minister voor VRO en gemeenten stimuleren regelingen die samenwonen bevorderen en nemen hiertoe belemmeringen weg.
- Om doorstroming te bevorderen zetten woningcorporaties doorstroom- of seniorenmakelaars in, waarbij het instrument van huurgewenning kan worden ingezet.

Hoofdlijn Woondeal regio Utrecht:

In de regionale woondeal is voor Utrecht de volgende opgave opgenomen als het gaat om de realisatie van het aantal reguliere sociale huurwoningen:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal voor periode
425	928	1012	2.596	1.080	1.497	1.617	885	850	10.890

Utrecht heeft altijd al een grote aantrekkingskracht gehad. Mensen blijven graag in Utrecht wonen of willen zich er vestigen. Groei van de stad is geen doel op zich, maar er zijn veel nieuwe huizen nodig voor woningzoekenden. Tegelijkertijd zijn er grenzen aan het verdichten van de stad vanuit het oogpunt van leefbaarheid en kwaliteit. Hoe Utrecht de groei ‘in balans’ voor zich ziet, is vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.

Vanwege het groeiende tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht zijn de slaagkansen voor woningzoekenden afgenomen in de afgelopen jaren en zijn de wachttijden toegenomen. Daarom is in de woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ het streven opgenomen om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuisvesting). De gemeente wil hiertoe dat op programmaniveau bij nieuwbouw 40 procent in het sociale huursegment gebouwd wordt. In deze prestatieafspraken vertalen we de ambitie om de wachttijden terug te dringen door meer sociale huurwoningen en studentenwoningen toe te voegen naar een concrete opgave voor de STUW-corporaties. Hierbij erkennen partijen dat diverse andere (en niet altijd beïnvloedbare) factoren ook invloed hebben op de wachttijden voor een sociale huurwoning of een studentenwoning in Utrecht, zoals het bouwprogramma van gemeenten in de regio, het aantal inschrijvingen bij Woningnet of zelfs het veranderen van de spelregels binnen Woningnet. Om te kunnen volgen of de inzet daadwerkelijk leidt tot kortere wachttijden, is een afspraak opgenomen over monitoring van de nieuwbouw, van de wachttijden (inschrijftijd en zoektijd), van de slaagkansen en van het aantal inschrijvingen.

De STUW-corporaties en de huurdersorganisaties hebben eerder enkele afspraken over de nieuwbouwproductie vastgelegd in de *Allonge Stedelijke Prestatieafspraken Utrecht 2020-2022*. De afspraken uit deze Allonge zijn verwerkt in deze Stedelijke Prestatieafspraken Utrecht.

AMBITIE
Partijen hebben de ambitie om de wachttijden voor een sociale huurwoning en een studentenwoning in Utrecht terug te dringen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties doen dit door woningen toe te voegen, door de bestaande voorraad zoveel mogelijk te behouden en beter te benutten en door de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Partijen zetten de volkshuisvestelijke opgave centraal in hun handelen; de NPA en de regionale woondeal zijn daarbij kaderstellend. Partijen streven gezamenlijk naar het realiseren van de productie zoals is vastgelegd in de NPA en de regionale woondeal. Daarnaast willen partijen dat de STUW-corporaties in Utrecht de aantallen woningen zoals opgenomen in de regionale woondeal realiseren en 500 studenteneenheden toevoegen. De bestaande woningvoorraad wordt zoveel mogelijk behouden en ingezet voor de doelgroep. Kansen om extra sociale huurwoningen toe te voegen aan bestaande woongebouwen worden waar mogelijk benut. Niet gerealiseerde toevoeging aan de voorraad, doordat nieuwbouw achterblijft bij de planning vanuit de regionale woondeal, wordt toegevoegd aan het volgende jaar. Plannen mogen niet verdampen als groei niet gerealiseerd wordt.
Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt zorgt er voor dat meer sociale huurwoningen vrij komen en vergroot ook de kans voor huishoudens om te wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, levensfase en inkomen.

1. Woningen toevoegen door nieuwbouw

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

1.1 Alle sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht worden in principe gerealiseerd of afgenomen door de STUW-corporaties. Het gaat om woningen die via WoningNet worden aangeboden en openstaan voor bijzondere doelgroepen.

1.2
a. De sociale huurvoorraad (verhuurd door de woningcorporaties) in Utrecht groeit mee met de groei van de stad. Uitgangspunt is dat in 2040 35 procent van de woningvoorraad een sociale huurwoning is, en dat in nieuwe projecten 40 procent sociale huur wordt gebouwd[2].
b. Hiertoe spannen gemeente en corporaties zich gezamenlijk in om de aantallen woningen zoals opgenomen in de regionale woondeal te realiseren en 500 studenteneenheden (met nadruk op het toevoegen onzelfstandige studenteneenheden) per jaar toe te voegen. Daarnaast realiseren zij een substantieel aantal flexwoningen. Het geambieerde aantal wordt per jaar bepaald. Hierbij geldt dat als in een jaar de ambitie niet behaald wordt, de resterende aantallen woningen van dat jaar worden meegeteld bij de ambitie van het volgende jaar.
c. Om ervoor te zorgen dat de doelen uit NPA, Woondeal én RSU behaald kunnen worden, zullen gemeente en corporaties jaarlijks voor tenminste 250 extra woningen (tijdelijk of permanent) productieruimte leveren.
d. Partijen realiseren zich daarnaast dat het noodzakelijk is om jaarlijks investeringsbesluiten voor projecten te nemen en dat dit alleen mogelijk is, als de financiële situatie van corporaties dit toelaat.
e. Partijen bevorderen tevens het toevoegen van woningen door middel van omzetten bergingen, ombouwen van zolders tot woningen en optoppen, met daarbij dezelfde overeengekomen

[2] *Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de Woonvisie en het coalitieakkoord. Verder kan in bepaalde wijken worden afgeweken van de genoemde norm; zie hoofdstuk 'Werken aan leefbare en veilige wijken'.*

uitgangspunten als bij sloop/nieuwbouw als het gaat om economische meerwaardeafdracht. De corporaties vragen daarbij aan de gemeente om open te staan om het parkeerbeleid aan te passen om deze manier van verdichten te faciliteren.

f. Recente ontwikkelingen hebben er toe geleid, dat het leveren van een proportioneel aandeel in het 'meegroeien met de stad' voor Bo-Ex mogelijk onder druk komt te staan.

1.3 Partijen hechten veel waarde aan de groei van de sociale huurwoningvoorraad en nemen hiertoe de regie. Om de nieuwbouwambitie geformuleerd in afspraak 1.2 te realiseren sturen de gemeente en corporaties in het maandelijkse Bestuurlijke Productieoverleg gezamenlijk op het behalen van deze opgave.
Het Bestuurlijk Productieoverleg heeft tot taak om:

a. het MeerjarenProgramma Ruimte (door partijen te zien als leidend) te bespreken en locaties (inclusief aantallen en woningkwaliteiten) te koppelen aan de opgave, om zo het gewenste aandeel sociaal en de snelheid van toevoeging van sociale huur te waarborgen. De gemeente geeft hiertoe inzicht in de gemeentelijke locaties die kunnen worden ingezet, en wanneer deze beschikbaar komen. Corporaties geven op dezelfde wijze inzicht in kansen die zij zien op eigen locaties en te verwerven locaties van derden.
b. Er gezamenlijk voor te zorgen dat gemeente en corporaties de mogelijkheden voor corporaties om woningen te kunnen realiseren op locaties waarvan corporaties (nog) niet de grondeigenaar zijn, vergroten. Hiertoe:
    - doet het Bestuurlijk Productieoverleg een voorstel voor de instrumenten die de gemeente en corporaties extra kunnen inzetten om de corporaties positie te geven op locaties van marktpartijen. De toepassingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Gemeente en corporaties verkennen, via de samenwerking in de Woondeal, deze mogelijkheden en kijken wat dat van partijen vraagt. Dit is gericht op besluitvorming over de inzet van deze instrumenten;
    - organiseert de gemeente samen met de corporaties periodieke gebiedsgesprekken gericht op actief programmeren in het betreffende gebied;
    - gaan de corporaties ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid tijdig samenwerkingsverbanden met marktpartijen aan.
c. knelpunten die de ontwikkeling van sociale huurwoningen in de weg staan of vertragen, te signaleren en zoveel mogelijk weg te nemen (zoals een gebrek aan capaciteit bij de gemeente of de corporatie(s), discussie over parkeernormering of andere kwaliteitseisen die betaalbaar bouwen bemoeilijken). De consequenties van wederzijdse ambities in beeld te brengen en tijdig te escaleren.

1.4 Om de nieuwbouwambitie geformuleerd in afspraak 1.2 te realiseren spant de gemeente (2023 en verder) zich in om het Utrechts Plan Proces aan te passen, met als doel om de voorbereidingstijd van bouwplannen te verbeteren en daarmee direct te sturen op de doorlooptijd van projecten. Na aanpassing monitoren partijen het effect, op basis waarvan waar nodig procesverbeteringen worden doorgevoerd.

1.5 Vier maal per jaar bespreken partijen in de Stuurgroep Huren gezamenlijk de voortgang van de nieuwbouwambitie en het effect van de inspanningen op de wachttijden voor sociale huurwoningen en studentenwoningen in Utrecht. Twee maal per jaar gebeurt dit aan de hand van actuele cijfers over gerealiseerde en geprogrammeerde woningen (kwantitatief en kwalitatief), en over inschrijftijd, zoektijd, slaagkansen en aantal inschrijvingen in Woningnet. De gemeente en de corporaties leveren deze cijfers aan.

1.6 Voor de definitie van sociale studentenhuisvesting wordt aangesloten bij het Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030. De gemeente en SSH spannen zich in om het huidige tekort (in het Actieplan geraamd op 5.300 eenheden) aan studentenhuisvesting door middel van aanvullende nieuwbouw in te lopen. Hiertoe maken zij de volgende afspraken:

a. De gemeente brengt SSH bij verschillende nieuwbouwlocaties in positie voor de bouw van studentenwoningen en faciliteert waar mogelijk plannen voor verdichting.
b. SSH zoekt naar aanvullende nieuwbouw/acquisities op diverse locaties in de gemeente.
c. De gemeente draagt bij aan de financiële haalbaarheid van studentenhuisvesting met behulp van haar grondprijsbeleid en aanvullende subsidies.

1.7 Huren van zelfstandige studenteneenheden liggen onder de eerste aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat jongeren onder de 23 jaar ook in aanmerking komen voor huurtoeslag. De huur van onzelfstandige huisvesting is vastgesteld conform het WWS.

2. Bestaande woningen behouden of beter benutten en doorstroming bevorderen

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

2.1 Om zoveel mogelijk sociale huurwoningen beschikbaar te houden, zetten partijen -naast het realiseren van de productie- tegelijkertijd in op “Stop de Verkoop”. Partijen spreken af dat deze Stop de Verkoop met de ingang van 1-1-2024 ingaat en tenminste tot eind 2024 blijft bestaan.

Om “Stop de Verkoop” mogelijk te maken zijn partijen een maatregelenpakket overeengekomen:

a. De gemeente erkent dat een stop op de verkoop op termijn negatieve invloed heeft op de financiële positie van corporaties en ook tot onherstelbare schade kan leiden. Zie Actualisatie doorrekening NPA
b. Om de financiële omvang en de impact op de capaciteit om te blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en het betaalbaar houden van de huren van de beleidskeuzen”Stop de Verkoop” te bepalen wordt onafhankelijke onderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de doelen uit de NPA, Woondeal én RSU gehaald worden en de financiële middelen voor de corporaties hiertoe toereikend zullen zijn.
c. Om de financiële gevolgen van de beleidskeuze “Stop de Verkoop” te compenseren, zullen gemeente en corporaties elk jaar in overleg treden om te bepalen welke stimuleringsmaatregelen (financieel, beleidsmatig) vanuit de gemeente of andere overheid nodig zijn om via de Utrechtse aanpak (maatwerk per project) de corporaties in positie te houden om de sociale woningbouw te laten groeien conform de afspraken uit de NPA en de regionale woondeal. De corporaties stellen dat voor 2024 een financiële compensatie van tenminste € 10,6 miljoen aan de orde is door gemiste verkoopopbrengten gebaseerd op de netto-inkomsten die anderszins geïnvesteerd zouden worden in deze projecten (gebaseerd op stopzetten van de verkoop van 95 woningen). Voor de corporaties is het compenserende pakket stimuleringsmaatregelen randvoorwaardelijk voor het gestand doen van de afspraak.Het onafhankelijke onderzoek genoemd onder b, in combinatie met de grotere opgave die genoemd

is in deze samenwerkingsafspraken op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid, zal dat specifiek maken voor 2024. De omvang van de compensatie in 2025 en volgende volgt ook uit het onderzoek.

d. Dit overleg vindt plaats in het eerste kwartaal van elk jaar, zodat de uitkomsten worden meegenomen in de begrotingscyclus van de gemeente. De eerste tranche wordt opgesteld bij de voorjaarsnota (VJN) van 2024. Het gesprek start in januari en eindigt met het vaststellen van de VJN in de raad. Daarmee verwerven partijen de benodigde zekerheden. Als de compensatie niet geboden wordt, vervalt de afspraak.
e. Indien - in een bepaald jaar bij een of meerdere projecten - blijkt dat de pakketten onvoldoende zijn of niet vastgesteld worden via de VJN en als gevolg daarvan niet de condities gecreëerd kunnen worden voor de corporatie(s) om op verantwoorde wijze (ten behoeve van een gezonde bedrijfsvoering) investeringsbesluiten te nemen , kan de “Stop de Verkoop” door betrokken corporatie(s) worden opgeschort.
f. Om ervoor te zorgen dat de doelen uit NPA, Woondeal én RSU gehaald kunnen worden zal de gemeente Utrecht elk jaar voor tenminste 250 extra woningen (tijdelijk of permanent) productieruimte/ grondposities leveren. Als aan de corporaties toegezegde productieruimte en gronden voor extra woningproductie niet geleverd worden, dan kunnen de corporaties - zonder tussenkomst van derden - de verkoopstop opschorten.

Uitzondering: Individuele uitzonderingen op “Stop de Verkoop” blijven mogelijk, bijvoorbeeld om de verkoop van ‘exoten’ mogelijk te maken, zijnde woningen met een hoge waarde, vanuit een VVE-minderheidsbelang (zonder toets) en waar sprake is van hoge mutatiekosten. Corporaties stellen een volledigde lijst op van woningen die op die manier voor verkoop gelabeld blijven. Jaarlijks zal de raad een overzicht van de verkopen ontvangen. Woningen die niet op de lijst staan, maar redelijkerwijs niet tot de corporatie voorraad behoren, kunnen met instemming van de gemeente aan de lijst met de te verkopen woningen worden toegevoegd.

2.2 De gemeente heeft in afstemming met corporaties een ‘Leidraad sloop en nieuwbouw’ opgesteld, waarmee per project een goede afweging kan worden gemaakt of sloop van sociale huurwoningen de beste oplossing biedt. Uitgangspunt is dat de corporaties terughoudend zijn met de sloop van sociale huurwoningen. Bij projecten waarbij ook woningen verdwijnen, borgen de corporaties dat de voorraad sociale huurwoningen ten minste gelijk blijft in absolute aantallen. Bewoners hebben recht op terugkeer en daarbij wordt gestreefd naar behoud van dezelfde woonlasten. De gemeente en corporaties spreken af de leidraad te gebruiken bij nieuwe projecten waar nog geen intentiedocument voor ligt (peildatum is het tekenen van deze samenwerkingsafspraken) en evalueren de werking ervan in 2024. De uitkomsten van de evaluatie en mogelijke aanpassingen in de leidraad worden besproken met de huurdersorganisaties in de Stuurgroep Huren.

2.3 De gemeente en de corporaties benutten samen de kansen die er zijn om bestaande woningen beter te benutten en zo meer huishoudens te huisvesten. Bijvoorbeeld via (pilots met) optoppen, woningsplitsen of woningdelen (het gaat hierbij ook om concepten als ‘Kamers met aandacht’, ‘Onder de pannen’ en ‘Hospi-housing’).

2.4 De gemeente en de corporaties zetten onder andere de volgende instrumenten in om doorstroming te bevorderen:

a. Een wooncoach. De gemeente en STUW bepalen op basis van een evaluatie (2023) of de inzet van een wooncoach wordt gecontinueerd. De gemeente en STUW dragen elk de helft van de kosten van een wooncoach. Jaarlijks brengt een wooncoach de resultaten in beeld.

b. Uitvoering van de voorrangsregeling ‘van groot naar beter’ zoals is vastgelegd in de huisvestingsverordening, waarbij een huishouden dat verhuist van een woning met minimaal 4 kamers naar een woning met maximaal 3 kamers voorrang krijgt.
c. De Huurkortingsregeling, waarbij een huurder bij verhuizing naar een meer passende huurwoning een maximale huursprong van €50 maakt. Het gaat om een regeling die regionaal door de corporaties wordt toegepast.
d. De gemeente, BoKS en de SSH voeren een experiment uit waarbij SSH maximaal 150 van de vrijkomende starterswoningen (de zogenaamde Woningnet woningen) met voorrang aanbiedt aan doorstarters tot 28 jaar die een onzelfstandige STUW woning achterlaten. Deze doorstarters krijgen een tijdelijk contract (jongerencontract) van vijf jaar. Dit geeft de doorstarter de tijd om studieschuld weg te werken, carrière te maken, inkomsten of vermogen op te bouwen en (als back-up) wachttijd bij Woningnet op te bouwen, waardoor de doorstarter in staat is om na vijf jaar de reguliere woningmarkt te betreden.
e. De corporaties maken bij nieuwbouwprojecten die geschikt zijn voor ouderen een marketing/communicatie- en toewijzingsplan met als doel om ouderen in Utrecht te informeren en te ondersteunen in het vinden van een passende woning in het betreffende wooncomplex.
f. De corporaties bevorderen doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar middenhuurwoningen. Middenhuur wordt beperkt door corporaties, als middel voor mengen of doorstromen. Middenhuur mag niet ten koste gaan van de groei van de sociale woningvoorraad.

Betaalbare woonlasten

ONS VERTREKPUNT

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- De totale huursom van de corporaties kent in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Doel van deze afspraak is een gematigde huurprijsontwikkeling die bovendien gelijke tred houdt met de inkomensontwikkeling van huurders. Zo wordt bewerkstelligd dat de huurquote hoe dan ook afneemt de komende jaren.
- Op individueel niveau is een hogere (maximaal 0.5 procentpunt hoger dan de maximale huursomstijging) of lagere huurstijging mogelijk om prijs en kwaliteit beter in balans te brengen en de doorstroming te bevorderen.
- Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. Bovenstaande uitgangspunten zijn belangrijk bij de toepassing hiervan. Met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, kan de IAH een middel zijn om doorstroom te bevorderen. In kwetsbare wijken passen corporaties de IAH juist terughoudend toe, omdat daar het behoud van meer draagkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid. Corporaties, gemeenten en huurders leggen het gebruik van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging vast in de lokale prestatieafspraken.
- Huurders van de corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) krijgen per 1 juli 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.
- De minister voor VRO is voornemens per 1 januari 2024 genormeerde huren in te voeren in de huurtoeslag. De andere partijen verbinden zich niet aan invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag. Wanneer invoering van genormeerde huren zou leiden tot maatregelen in het huurbeleid van corporaties en de investeringscapaciteit van corporaties zou worden geraakt, moet de totale opgave in de Nationale Prestatieafspraken worden herzien.
- In zijn algemeenheid geldt dat wanneer aanvullend huurbeleid wordt doorgevoerd dat de investeringscapaciteit significant raakt voor corporaties, de totale afspraken (inclusief de onderdelen beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid) opnieuw worden bezien.
- Corporaties en gemeenten intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Hoofdlijn Woondeal regio Utrecht:

- In de regionale woondeal is benoemd dat in de regio U10 33% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder heeft (prijspeil 2020) en is afgesproken -in lijn met de Nationale Prestatieafspraken- dat dit niveau tot 2025 tenminste gelijk blijft.

Het thema betaalbaar wonen staat al jaren hoog op de agenda in het gesprek tussen huurdersorganisaties, de bij STUW aangesloten corporaties en de gemeente Utrecht. Momenteel misschien wel meer dan ooit, gelet op de energieprijzen en het actuele inflatiecijfer. Partijen zien steeds meer huurders ‘worstelen’ om maandelijks rond te komen en voorzien dat dit aantal verder zal toenemen de komende tijd, ondanks de compensatieregelingen vanuit het Rijk.

Binnen de mogelijkheden die hen ter beschikking staan, nemen partijen hun verantwoordelijkheid voor betaalbare woonlasten. Dit doen zij vanuit een breed perspectief, waarbij verder gekeken wordt dan alleen naar de inzet op een voorspelbaar, uitlegbaar en gematigd huurbeleid (waarbij de nationale prestatieafspraken

dienen als richtinggevend kader). Zo raakt het thema ‘betaalbare woonlasten’ direct aan twee van de andere thema’s uit de prestatieafspraken. Allereerst gaat het dan om de zorg voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep. Daarnaast worden de woonlasten langs de lijn van de energielasten direct beïnvloed door de mate en het tempo van verduurzaming van de woningvoorraad. Voor de afspraken over deze beide onderwerpen wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken. De relatie tussen ‘betaalbare woonlasten’ en deze twee thema’s maakt bovendien dat partijen het belangrijk vinden balans te houden tussen de hoogte van de huren en het behoud van voldoende investeringsruimte voor de corporaties.

Maar er is meer. De betaalbaarheid van het wonen wordt ook beïnvloed door het beleid van de (lokale) overheid ten aanzien van een sociaal grondprijsbeleid, (lokale) belastingen en diverse inkomensondersteunende vangnetregelingen. Daar hoort het tijdig in beeld krijgen en goed ondersteunen van huishoudens die in de problemen (dreigen te) komen als gevolg van (te) hoge woonlasten bij. Partijen willen de komende jaren de reeds intensieve samenwerking op dit gebied optimaliseren en verbreden naar andere (potentiële) samenwerkingspartners. Partijen zien bovendien dat blijvend maatwerk nodig is voor díe huishoudens die door te hoge woonlasten in problemen (dreigen te) komen.

AMBITIE
De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast voldoende aanbod van betaalbare en duurzame woningen, dat de woonlasten van de Utrechtse huurders betaalbaar blijven. Zij hanteren daarom een voorspelbaar, uitlegbaar en gematigd huurbeleid waarbij wordt gestreefd naar zo betaalbaar mogelijke huren. Ze willen bovendien (dreigende) problemen vroegtijdig opsporen en door middel van passende ondersteuning (oplopende) betalingsachterstanden en ontruimingen tot een minimum beperken.

De nationale prestatieafspraken en het coalitieakkoord gelden als richtinggevend kader voor de uitwerking van de afspraken, evenals landelijke wet- en regelgeving via onder meer huurprijsbeleid, passend toewijzen en de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.

3. Zorgen voor betaalbare huren

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

3.1 De Utrechtse corporaties en huurdersorganisaties verbinden zich aan de landelijke afspraak over de huursomstijging van de corporaties in 2023, 2024 en 2025. Jaarlijks wordt gemonitord hoe de lonen zich ontwikkelen ten opzichte van de inflatie, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de woonlastenontwikkeling van huurders die van een bijstandsinkomen of AOW moeten rondkomen. Door aan te sluiten bij de landelijke afspraak wordt bijgedragen aan een voorspelbaar en uitlegbaar huurbeleid. Over de invulling van de beschikbare beleidsruimte op individueel woningniveau gaan de STUW-corporaties ieder jaar met de eigen huurdersorganisaties in gesprek.

3.2 De Utrechtse corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren met als legitimatie dat mensen die meer te besteden hebben ook meer betalen. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huur, over de methodiek, over het plafond voor de kale huurprijs en over de verantwoording vindt jaarlijks afstemming plaats met de eigen huurdersorganisatie. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Utrecht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).

Als huurders door een inkomensterugval na doorvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de problemen dreigen te geraken, hanteren de Utrechtse corporaties de landelijke werkwijze zoals is opgenomen in de circulaire Huurprijsbeleid periode 1-1-2022 t/m 30-6-2023 (MG2021-01, §4.3).

3.3 Als huurders als gevolg van het gevoerde huurbeleid in de problemen dreigen te geraken passen de Utrechtse corporaties maatwerk toe.

4. Voorkomen van betalingsachterstanden en ontruimingen

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

4.1 Gemeente en corporaties verbreden het netwerk van samenwerkingspartners rondom het voorkómen en tijdig signaleren van schulden. Inzet is om nieuwe partners te verbinden aan het convenant *Samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek 2019 – 2022*, om daarmee betalingsachterstanden nog sneller in beeld te hebben en samen effectiever te kunnen zijn in de aanpak ervan.

4.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties sluiten aan bij landelijke voorlichtingscampagnes om mensen bewust te maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek en hen te stimuleren en te motiveren hier (tijdig) gebruik van te maken.

Verduurzaming van de woningvoorraad

ONS VERTREKPUNT

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Daarom is het voor corporaties noodzakelijk uiterlijk in 2024 zekerheid te hebben vanuit gemeenten over de uitvoering van de transitievisie Warmte.
- De ambitie van het kabinet is dat er in 2030 in totaal 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd zijn. Opgave voor de corporaties is om 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar.
- De corporaties zorgen ervoor dat uiterlijk in 2028 alle woningen met een E, F- en G-label uit hun woningvoorraad zijn verdwenen, met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.
- Het kabinet bereidt een verplichting voor om vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen. Corporaties hebben zich er al aan gecommitteerd om in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, de cv-ketel in principe te vervangen door een duurzamer alternatief. Zodoende gaan corporaties vanaf 2023 al werken in de geest van de aangekondigde verplichting.
- De corporaties voeren vanaf 1 januari 2023 geen huurverhoging door na isolatiemaatregelen.
- Het Rijk werkt momenteel nog uit hoe huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) in de huur gecompenseerd worden voor hun relatief hoge energielasten. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke aanpassingen van het woningwaarderingsstelsel.

De gevolgen van de opwarming van de aarde zijn groot. Het vraagt om maximale inspanningen van alle partijen om de stad, ons land en de planeet leefbaar en bewoonbaar te houden. Om klimaatverandering tegen te gaan werkt Nederland aan een duurzaam energiesysteem waarbij nauwelijks nog CO_2 vrijkomt. In 2050 moet de energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO_2-neutraal zijn. Dat geldt ook voor de woningvoorraad. Onder CO_2-neutraal wordt verstaan het terugdringen / niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen, de opwek en het gebruik van duurzame energie en het terugdringen van het verbruik van energie (‘trias energetica’).

Corporaties hebben een belangrijke rol in het CO_2-neutraal maken van de voorraad vanwege de grote omvang en aard (geclusterd) van hun bezit, hun expertise en last but not least omdat terugdringen van het energieverbruik voor huurders zowel vanuit het oogpunt van betaalbaarheid als vanuit verbetering van het comfort van essentieel belang is. Partijen willen daarom de Utrechtse huurders actief betrekken bij de verduurzamingsprojecten en -werkzaamheden.

Dit hoofdstuk gaat ook over klimaatadaptatie en circulariteit. Vanwege de klimaatverandering wordt de noodzaak gezien om ‘verstening’ en ‘wateroverlast’ tegen te gaan en ‘hittestress’ weg te nemen. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties vinden het bevorderen van groen in de stad dan ook belangrijk, omdat dit bijdraagt aan een gezond leefklimaat en een duurzame woonomgeving.

AMBITIE

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties volgen de Nationale Prestatieafspraken op het vlak van verduurzaming en werken in Utrecht toe naar een CO_2-neutrale woningvoorraad. Het doel van de verduurzamingsopgave is om ervoor te zorgen dat er geen CO_2-uitstoot meer is in de gebouwde omgeving in

2050. Het verduurzamen van de woningvoorraad richt zich op het verbeteren van de energiezuinigheid en het comfort van de woning, en wel zo dat dit voor de huurders geen woonlastenstijging tot gevolg heeft.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties sluiten aan bij de landelijke doelstelling 'klimaatbestendig in 2050'. Hierbij wordt gebouwd met de natuur als uitgangspunt, gericht op het omgaan met extreme weeromstandigheden die het gevolg zijn van klimaatverandering. Dit betekent inzet op meer groen, minder verstening en het wegnemen van 'hittestress' en 'wateroverlast'. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hanteren in Utrecht het principe 'groen, tenzij'. Dit betekent dat zij zich inzetten om groen rondom complexen/woningen van corporaties (ook in de openbare ruimte) zoveel mogelijk te behouden. Dit draagt bij aan behoud en verbetering van biodiversiteit, vermindering van luchtvervuiling, demping van geluidshinder en verkoeling in warme periodes.

De landelijke doelstelling is 'Nederland circulair in 2050'; ambitie is om de gehele gebouwde omgeving voor 2050 circulair te maken. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven ernaar nieuwbouw en sloop van woningen zo circulair mogelijk te laten plaatsvinden.

5. Toewerken naar een CO_2-neutrale woningvoorraad

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

5.1 De corporaties zorgen ervoor dat in de periode 2023 tot en met 2030 in Utrecht 13.500 bestaande woningen in hun voorraad toekomstklaar geïsoleerd worden. Ook sloop-nieuwbouw is hier onderdeel van. Jaarlijks bespreken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de concrete planning en de voortgang in de Stuurgroep Huren.

5.2 In de jaarafspraken wordt vastgelegd hoeveel woningen met een E, F- en G-label jaarlijks door de corporaties worden verbeterd naar een label D of hoger. Jaarlijks bespreken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de concrete planning en de voortgang in de Stuurgroep Huren.

5.3 De gemeente, corporaties en huurdersorganisatie in Utrecht sluiten aan bij de landelijke compensatieregeling voor huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) zodra deze wordt ingevoerd.

5.4 Corporaties zorgen er met medewerking van de gemeente voor dat uiterlijk 2050 hun woningen gasloos zijn. Om dat te bereiken geldt een aanpak uitgaande van 3 blokken, zoals in de Transitievisie Warmte is vastgelegd. Het eerste blok heeft voor Overvecht Noord 2030 als horizon en voor de overige clusters 2034 als einddatum voor gasloos (voor blok 2 en 3 is dat respectievelijk 2042 en 2050). De gemeente en de corporaties werken hiertoe intensief samen, via het opstellen van de Wijkuitvoeringsplannen (WUP's), en informeren de huurdersorganisaties over de planning en voortgang. De komende jaren zullen per aangewezen geografisch gebied afspraken over het aardgasvrij maken van de corporatiewoningen in dit gebied worden gemaakt, en over de voorwaarden die partijen hierbij hanteren. Deze afspraken worden opgenomen in de WUP's. Afspraken gaan in ieder geval over:

- De aantallen woningen die overstappen;
- Het duurzame warmtealternatief;
- Woonlastenneutraliteit voor de huurders;
- Investeringsbeslissingen in de tijd om de redelijke termijn voor een overstap te bepalen;

- Participatie en communicatie met alle bewoners (tijden uitvoering WUP).

5.5 De gemeente heeft de doelstelling om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. De corporaties leveren hier een bijdrage aan door het plaatsen van zonnepanelen actief te initiëren of mogelijk te maken voor de huurders. Voor de grote daken zijn de corporaties bereid om mee te werken aan experimenten om slim netwerk/opslag te doen vanwege de netcongestie op het elektriciteitsnetwerk.

5.6 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 voor de corporaties wel als leidraad bij de onderbouwing van keuzes in projecten. Het biedt transparantie over de afwegingen van het verduurzamingsniveau.

5.7 De corporaties zorgen ervoor dat na isolatiewerkzaamheden in een complex of woning de energie-apparatuur opnieuw wordt afgesteld en het vastrecht wordt aangepast zodat overcapaciteit en onnodige kosten worden voorkomen.

6. Werken aan klimaatbestendige en groene buurten

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

6.1 De gemeente en de corporaties zorgen ervoor dat werkzaamheden van gemeente en corporaties zoveel mogelijk op elkaar afgestemd kunnen worden. Hierbij gaat het om nieuwbouw, grootschalige renovatie en groot onderhoud van de corporaties en plannen m.b.t. de openbare ruimte/woonomgeving van de gemeente. Hierbij zetten zij zich beiden in om groen rondom complexen/woningen van corporaties (ook in de openbare ruimte) zoveel mogelijk te behouden zwerfafval tegen te gaan. Hierover wordt per jaar een werkafspraak gemaakt.

6.2 De corporaties koppelen bij nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud waar mogelijk hemelwater ten minste aan de straatzijde (voorzijde) af om schade door droogte tegen te gaan. Dit volgens de voorkeursvolgorde hemelwateropvang zoals vastgelegd in de gemeentelijke Visie Water en Riolering.

7. Circulair bouwen en slopen

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

7.1 Bij nieuwbouw van woningen wordt zoveel mogelijk ingezet op circulair bouwen. Per project wordt bezien welke mogelijkheden hierin benut kunnen worden.

7.2 Bij de sloop van woningen wordt gewerkt via de ’Leidraad sloop en nieuwbouw’ (zie afspraak 2.2). In het geval dat voor sloop van woningen wordt gekozen, wordt zoveel als mogelijk is ingezet op circulaire demontage met als doel een zo hoogwaardig mogelijk hergebruik van de vrijkomende materialen.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

ONS VERTREKPUNT

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- De corporaties zorgen ervoor dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (conditiecategorie 5 of 6 op basis van de NEN 2767 methodiek), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.
- Woningcorporaties investeren 200 miljoen extra in woningverbetering met focus op schimmelwoningen, loden leidingen, brandveiligheid en asbest.

Het is een kerntaak van corporaties om de kwaliteit van hun huurwoningen op peil te houden en de kwaliteit van de sociale huurvoorraad is over het algemeen ook goed. Dat neemt niet weg dat ook de corporaties soms kampen met problemen rond vocht en schimmel en veroudering van woningen. Om schimmelwoningen te voorkomen is een goed binnenmilieu van belang, evenals het juiste gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden.

Het kwalitatief verbeteren van woningen wordt tezamen opgepakt met de verduurzamingsopgave. Zo heeft het uitfaseren van woningen met een E, F- of G-label tot gevolg dat de woningkwaliteit verbetert.

AMBITIE

De corporaties verbeteren continu de kwaliteit van hun woningvoorraad. Bij het verbeteren van de woningkwaliteit heeft het voorkomen van vocht- en schimmelproblematiek extra aandacht van de gemeente en de corporaties.

8. Zorgen voor kwalitatief goede woningen

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

8.1 Corporaties investeren in de verbetering van kwaliteit van woningen in de lijn van de NPA. De focus ligt daarbij op het aanpakken van schimmelwoningen, loden leidingen, brandveiligheid en asbest. De gemeente en de corporaties zetten zich bovendien gezamenlijk in voor de juiste voorlichting aan bewoners over goed gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden, om schimmelwoningen te voorkomen. Zie werkafspraak 8.1

Goed huisvesten aandachtsgroepen

ONS VERTREKPUNT

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- Gemeenten hebben nadrukkelijk een taak in het kader van zorg en begeleiding. Per 1 januari 2024 zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie te hebben met de lokale behoefte. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen.
- Jaarlijks investeren corporaties 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van woningen en het mogelijk maken van zelfstandig thuis wonen.
- Per gemeente wordt een fair share geleverd in het beschikbaar stellen van woonruimte aan aandachtsgroepen, zoals dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit intramurale (zorg)instellingen of detentie, statushouders en arbeidsmigranten en mensen met sociale of medische urgentie.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er voor alle kwetsbare doelgroepen een opgave ligt in Utrecht, en dat deze opgave toeneemt. Nieuwbouw van woningen, ook tijdelijke woningen, en realisatie van passende woon(zorg)vormen worden als een sleutel tot de oplossing gezien, mits altijd in samenhang met zorg en ondersteuning op maat. De vraag “hoeveel dan, en welk woningtype hebben we dan nodig?” wordt nu gesteld. De in 2023 op te stellen woonzorgvisie moet hier een antwoord op geven. Als eerste stap in dit proces worden de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan huisvesting en ondersteuning van de verschillende aandachtsgroepen inzichtelijk gemaakt. Het gaat dan niet alleen om de vraag van aandachtsgroepen naar aantallen en typen woningen, maar ook de behoefte aan zorg en ondersteuning. De geleerde lessen uit de versnellingsactie huisvesting statushouders van afgelopen zomer worden daarbij meegenomen.

Een eerste prestatieafspraak betreft een procesafspraak over het opstellen van de woonzorgvisie. Vooruitlopend op het inzichtelijk hebben van de antwoorden en de exacte opgave en de vertaling daarvan naar onder andere het woningbouwprogramma, zijn in deze prestatieafspraken ook enkele afspraken vastgelegd die daar volgens de partijen niet op kunnen wachten. Het gaat om vraagstukken die nu spelen of knelpunten die zich nu voordoen in de praktijk, waar op korte termijn actie op gewenst is.

Op korte termijn is daarnaast het evalueren van het het plan van aanpak ‘Huisvesting en ondersteuning aandachtsgroepen’ van belang, dat in juli 2019 is ondertekend. Dit plan van aanpak maakte sindsdien deel uit van de prestatieafspraken. In het plan van aanpak is het uitgangspunt vastgelegd dat 30% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan aandachtsgroepen en 70% van de woningen regulier worden verhuurd, om zo de balans te houden in de woningtoewijzing aan alle woningzoekenden. De percentages worden gezien als ‘signaalwaarden’, die gezamenlijk worden gemonitord. Ook is in het plan van aanpak vastgelegd dat de corporaties binnen die genoemde 30% jaarlijks 385 woningen beschikbaar stellen voor uitstroom/instroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen en vrouwenopvang (contingentafspraken). Verder zijn afspraken opgenomen over toewijzing, begeleiding, ondersteuning en nazorg na plaatsing.
Er is veel aanleiding, onder andere vanuit de opgehoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders, om de afspraken uit het plan van aanpak ‘Huisvesting en ondersteuning aandachtsgroepen’ te herzien.

Begin 2022 is het Actieplan ‘Een (t) huis voor ouderen’ opgesteld en bekrachtigd in een intentieovereenkomst. Partners zijn de gemeente, corporaties, vertegenwoordigers van ouderen en van huurders, ontwikkelaars en beleggers, zorginstellingen en zorgkantoor. Hiermee is een gezamenlijke basis gelegd van waaruit de partners samenwerken om de stad beter in te richten voor de groeiende groep ouderen. In het actieplan zijn uitgangspunten en richtlijnen geformuleerd, acties benoemd en afspraken gemaakt over monitoring en sturing.

AMBITIE
De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien het goed huisvesten en ondersteunen van aandachtsgroepen als een urgente opgave en willen hier een stevige bijdrage aan leveren. Daarbij hebben zij altijd oog voor de gevolgen hiervan voor reguliere woningzoekenden. Waar dit knelt of dreigt te knellen zijn andere, onorthodoxe woonoplossingen nodig om te voorzien in passende huisvesting.

9. Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

9.1 De gemeente stelt in 2023 een woonzorgvisie op in afstemming met de corporaties, de huurdersorganisaties, zorgorganisaties en cliëntenorganisaties. Als eerste stap in dit proces worden de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan huisvesting en ondersteuning van de verschillende aandachtsgroepen inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij om het in kaart brengen van de vraag van aandachtsgroepen naar aantallen en typen woningen, zorg en ondersteuning en het in beeld brengen van het huidige aanbod. De in het actieplan 'Een (t)huis voor ouderen' geformuleerde actie om het aanbod aan levensloopbestendige woningen inzichtelijk te maken valt ook onder deze eerste stap. De huisvestingsopgave wordt uiteindelijk vertaald in de woningbouwprogrammering.
Partijen maken in (navolging van) de woonzorgvisie ook afspraken over hoe en waar zij bijdragen aan het opbouwen van draagkrachtige communities door middel van toewijzing, sociaal beheer en community building.

9.2 Partijen evalueren in 2023 het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning aandachtsgroepen', zoals ondertekend in 2019. Op basis van de evaluatie bepalen partijen of afspraken zoals opgenomen zijn in dit plan van aanpak, moeten worden herzien. Tot dat moment houden partijen vast aan het in het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning aandachtsgroepen' vastgelegde uitgangspunt dat 30% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan aandachtsgroepen en 70% van de woningen regulier worden verhuurd, om zo de balans te houden in de woningtoewijzing aan alle woningzoekenden. We zijn ons daarbij bewust van de maatschappelijke opgave over het huisvesten van de aandachtsgroepen. Voor de uitvoering van afspraak 9.2 sluiten we aan bij de raadsbrief Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment.

9.3 Jaarlijks in het eerste kwartaal verzorgen de corporaties een rapportage van Woningnet waarin de verhuringen aan reguliere woningzoekenden en de verhuringen met voorrang aan aandachtsgroepen inzichtelijk zijn gemaakt over het voorgaande jaar.

9.4 De gemeente besteedt in externe communicatie aandacht aan het feit dat er meer aandachtsgroepen zijn en komen in de stad, en legt hierbij uit hoe Utrecht omgaat met de huisvesting en ondersteuning van deze groepen. Waar dit opportuun is, doen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen dit in gezamenlijkheid.

9.5 De gemeente gaat met particuliere verhuurders in gesprek over de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en hun inzet daarbij. De wijze waar op dit aanbod van de gemeente kan worden aangestuurd wordt bepaald door de Wet Regie op de volkshuisvesting.

9.6 De gemeente en de corporaties streven ernaar om het (regionale) project ‘Living Lab Eerst een Thuis’, gericht op het huisvesten van daklozen, voort te zetten en omarmen daarmee de visie op het voorkómen en tegengaan van dakloosheid.

9.7 De gemeente behoudt de buurtteams in Overvecht gericht op het kunnen voortzetten van de huidige werkwijze van de corporaties en de buurtteams bij ‘Sociaal renoveren’.

9.8 SSH continueert haar huidige bijdrage aan de ondersteuning van aandachtsgroepen via de aanpak ‘Goeie Buur’. SSH heeft daarin met zeven zorginstellingen een aanpak ontwikkeld voor het huisvesten van kwetsbare jongeren.

Werken aan leefbare en veilige wijken

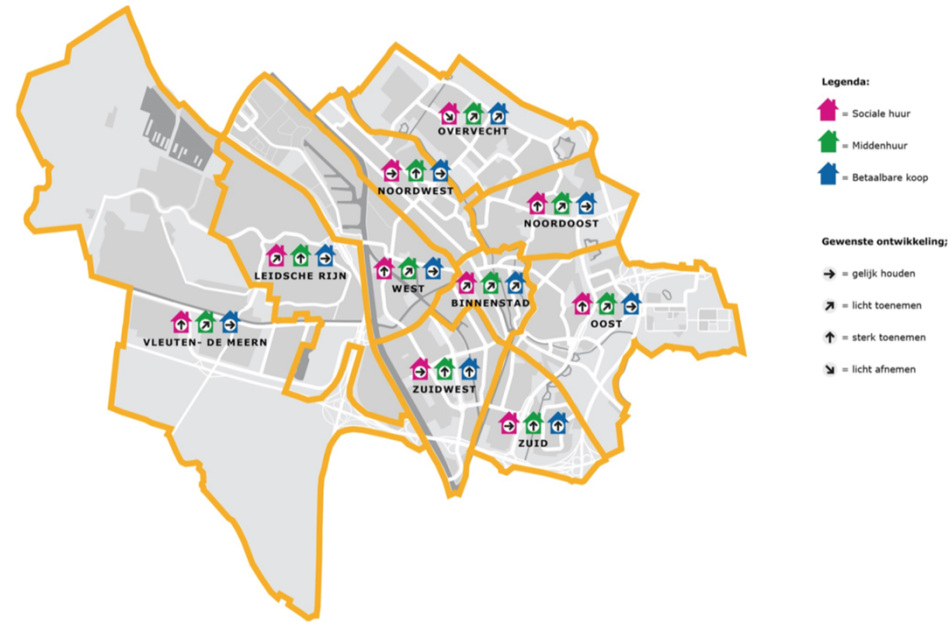
ONS VERTREKPUNT

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- Kwetsbare gebieden waar leefbaarheid onder druk staat en veel corporatiebezit aanwezig is vragen om een integrale wijkgerichte aanpak onder regie van de gemeente (samenwerking tussen sectoren en actoren moet worden verbeterd):
- *Rol corporaties:* doorgaan met actieve betrokkenheid in aanpak van problemen in fysieke leefomgeving en samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein.
- *Rol gemeente:* focus op leefbaarheid in wijken en ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Afspraken maken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners.
- De aangepaste Woningwet biedt corporaties de ruimte om, samen met anderen, een gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Investeringen zijn nodig in het wijk/sociaal beheer, sociale samenhang en ontmoeting en een integrale, wijkgerichte aanpak. In totaal trekken corporaties t/m 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.
- Er komt een wetsvoorstel die mogelijkheden voor corporaties tot uitwisseling persoonsgegevens verruimt, met inachtneming van het waarborgen van de privacy van huurders, met als doel om overlast en woonfraude te voorkomen of tegen te gaan.
- Herstructurering van corporatiebezit is belangrijk voor het verbeteren van de duurzaamheid en kwaliteit van woningen, maar biedt ook belangrijke kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid en het realiseren van meer gemengde wijken.

Utrecht werkt aan leefbare en veilige wijken voor een brede groep inwoners. De komende vierjaarsperiode continueren partijen hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken. Gebiedsgericht kijken en handelen is hierbij het uitgangspunt. Dat gebeurt via het voortzetten van de bestaande wijkaanpak ‘Samen voor Overvecht’, en een verbreding van deze aanpak naar een drietal andere wijken. Vanuit een gedeelde visie op wat er nodig is in een wijk wordt een buurtagenda gemaakt met daarin een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, sociale inzet, veiligheid, openbare ruimte, voorzieningen, economie en mobiliteit. Het gaat dus om een integrale gebiedsgerichte aanpak waarin fysieke en sociale activiteiten samengaan, in combinatie met een persoonsgerichte aanpak gericht op participatie, werk en inkomen.

De bestaande ambitie om in wijken met een laag aandeel sociale huur dit aandeel omhoog te brengen om de keuzevrijheid voor woningzoekenden te vergroten, wordt voortgezet. Het onderstaande in de Utrechtse woonvisie opgenomen schema ‘Gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad’ geeft de relatieve beweegrichting aan en geldt als vertrekpunt.



Figuur 1: schema gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad. Het betreft de relatieve beweegrichting.

Rondom het thema ‘veiligheid’ werken de gemeente, corporaties, zorgpartijen en politie al jaren met elkaar samen in uitvoeringsnetwerken. Er is sprake van korte lijnen in de wijken zodat de corporaties hun signalerende rol goed kunnen uitvoeren en signalen snel worden opgepakt. In sommige buurten of complexen wordt extra ingezet op het verbeteren van de veiligheid en het aanpakken van ondermijning, criminaliteit en incidenten openbare orde bijvoorbeeld door het aanstellen van een (extra) buurtbeheerder, de inzet van buurtapps, het plaatsen van woningen in de plint van een woning en/of het sturen in de woningtoewijzing.

De corporaties werken in wijken en buurten soms al nauw samen met bewoners- of wijkcommissies en willen deze samenwerking de komende jaren verder uitrollen, om huurders sterker te positioneren. Op stedelijk niveau willen de huurdersorganisaties meer betrokken zijn bij het thema ‘veiligheid’. Het gaat om het delen van cijfers en analyses over veiligheid en het delen van informatie over beleid, aanpak en activiteiten.

AMBITIE

Utrecht werkt aan leefbare en veilige wijken voor een brede groep inwoners. Gebiedsgericht kijken en handelen is hierbij het uitgangspunt. Om de keuzevrijheid voor woningzoekenden te vergroten willen de partijen in wijken met een laag aandeel sociale huur dit aandeel omhoog brengen. In de wijk Overvecht willen partijen het aandeel juist omlaag brengen ten behoeve van een betere veerkracht in de wijk, door ook woningen in andere prijssegmenten toe te voegen.

Om veiligheid in wijken te bevorderen en overlast, ondermijning, incidenten openbare orde en criminaliteit tegen te gaan zetten de gemeente en de corporaties hun samenwerking met zorgpartijen en politie in stevige uitvoeringsnetwerken voort. Zij betrekken op stedelijk niveau de huurdersorganisaties de komende jaren intensiever bij de aanpak op het thema ‘veiligheid’.

10. Samenwerken via een gebiedsgerichte wijkaanpak

Stedelijke prestatieafspraken Utrecht:

10.1 De bestaande wijkaanpak 'Samen voor Overvecht' wordt doorgezet en structureel gemaakt, met de strategische aansturing door de Wijkcoalitie Samen voor Overvecht. De corporaties zijn vertegenwoordigd in het Bestuurlijk Overleg corporaties Samen voor Overvecht.

10.2 Een (vorm van) wijkaanpak wordt stapsgewijs verbreed naar de wijken Kanaleneiland, Noordwest (Geuzenwijk en delen van Ondiep en Pijlsweerd) en Leidsche Rijn (Parkwijk-Zuid en Terwijde-Oost). In deze wijken wordt de aanpak uitgewerkt in buurtagenda's, die samen met wijkbewoners, organisaties en ondernemers in de wijken worden opgesteld. De gemeente en de corporaties informeren de huurdersorganisaties via de Stuurgroep Huren over de voortgang van de aanpak en in het bijzonder over de wijze en het moment waarop wijkbewoners worden betrokken.

10.3 Eenmaal per jaar nemen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties via de Stuurgroep Huren (als platform, aangevuld met collega's) alle wijken onder de loep op basis van bestaande monitoringsinstrumenten (zoals de leefbaarometer). Doel van de bijeenkomst is om te bepalen of in de wijken die niet genoemd zijn in afspraak 10.1 en 10.2 extra inzet benodigd is. De gemeente organiseert deze bijeenkomst.

10.4 Het in de Utrechtse woonvisie opgenomen schema 'Gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad' geeft de relatieve beweegrichting van de woningvoorraad per wijk aan en geldt als vertrekpunt. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties blijven de bestaande 'analyse wijkenstrategie' hanteren als instrument om de (toekomstige) ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk in beeld te hebben. De analyse toont per wijk een prognose van de balans tussen woningbouwproductie en woningonttrekkingen, zowel absoluut als relatief. Minstens eenmaal per jaar wordt de 'analyse wijkenstrategie' in de Stuurgroep Huren besproken, afgezet tegen de gewenste ontwikkelrichting van de voorraad per wijk.

10.5 Als onderdeel van het toewijzingsbeleid kunnen corporaties voor een (beperkt) aantal projecten gebruik maken van de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Corporaties mogen 15% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen. De huurprijs blijft sociaal. Hierbij geldt een inkomensgrens conform huisvestingsverordening zodat deze woningen ten goede komen aan (lagere) middeninkomens. De vrije toewijzingsruimte mag niet ten koste gaan van de slaagkans van de doelgroep van de woningcorporaties.
Ten aanzien van het instrument hebben partijen het volgende afgesproken:

g. Corporaties zetten dit instrument in ten dienste van het streven naar gemengde wijken;
h. Inzet ten behoeve van urgente situaties en bij herhuisvesting;
i. (voor zover dit beïnvloedbaar is) de inzet van het instrument gaat niet ten koste van de slaagkans van regulier woningzoekenden op de wachtlijst;
j. Partijen monitoren jaarlijks hoe en waar dit instrument is toegepast en voeren hierover het gesprek; dit sluit aan op de afspraak om jaarlijks de cijfers van woningnet te bespreken.

Partijen maken, op basis van monitoring van de toewijzing, jaarlijks een afspraak over de benutting van de vrije toewijzingsruimte door de corporaties. Voor 2022 en 2023 is de afspraak dat Bo-Ex, Cazas Wonen, Habion en SSH 7,5% hanteerden, Portaal 10% en Woonin (in 2022 nog Mitros) 15%.

10.6 Als onderdeel van de pilot ‘Anders toewijzen’ zijn woningen in complexen toegewezen aan mensen die een bijdrage willen leveren aan de buurt waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente en de corporaties onderzoeken samen met de huurdersorganisaties op welke manier deze werkwijze structureel ingebed kan worden.

11. Bevorderen van de veiligheid en het voorkomen van overlast, ondermijning en criminaliteit

11.1 Gemeente en corporaties werken vanuit een gezamenlijke aanpak en activiteiten samen op het thema veiligheid. De gemeente en de corporaties agenderen periodiek het thema ‘veiligheid’ voor de Stuurgroep Huren, zodat ook de huurdersorganisaties op de hoogte zijn van cijfers, analyses, beleid, aanpak en activiteiten op dit thema.

11.2 De gemeente en de corporaties hebben een convenant woonfraude opgesteld, als onderdeel van het convenant ‘Samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek 2019-2022’, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen voor het delen van gegevens. De gemeente en corporaties evalueren dit convenant en bespreken de uitkomsten van de evaluatie met de huurdersorganisaties in de Stuurgroep Huren.

11.3 De gemeente initieert veiligheidsoverleggen op wijkniveau.

Organisatie en samenwerking

AMBITIE
De gemeente Utrecht, de STUW- corporaties en de huurdersorganisaties hebben een goede samenwerking en hechten er veel belang aan om deze samenwerking de komende jaren voort te zetten. Dit samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat vraagt ook van partijen dat zij zich open durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- houden het gemeenschappelijke doel in het oog en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

12. Voortzetten van de goede samenwerking

12.1 Ten minste vier maal per jaar vindt in de Stuurgroep Huren bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. In de andere hoofdstukken van deze prestatieafspraken zijn daarnaast specifieke onderwerpen benoemd die in de Stuurgroep huren aan de orde dienen te komen.
De Stuurgroep Huren wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in de Stuurgroep Huren, waar dit tot meerwaarde kan leiden.

12.2 De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst wordt gemonitord, waartoe een gezamenlijk monitoringssysteem wordt ontwikkeld.

12.3 Partijen maken jaarlijks gezamenlijk jaarafspraken, waarin zij concrete activiteiten en werkzaamheden benoemen waar zij het volgende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Partijen kiezen voor een programmatische aanpak om de jaarafspraken tot uitvoering te brengen. Partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee. Dit betekent dat de corporaties geen jaarlijks ‘bod’ meer uitbrengen.

12.4 Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.

13. Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

13.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2026. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee

schriftelijk instemmen. In 2026 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2027.

13.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

13.3 Uitgangspunten bij deze afspraken zijn eigen verantwoordelijkheid en redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er sprake is van overmacht, waardoor een partij zich onverhoopt niet aan een afspraak kan houden.

13.4 Bij een eventueel geschil vindt er ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.

Jaarprogramma 2023/2024

De nummers in de eerste kolom geven het nummer van de jaarafspraak aan. De nummers in de tweede kolom verwijzen naar een eventuele bijbehorende kaderafspraak. Daar waar geen nummer vermeld is, staat de jaarafspraak op zichzelf.

ONDERWERP en AFSPRAAK			TREKKER
1. Woningen toevoegen door nieuwbouw			
1	1.3	Herpositioneren Bestuurlijk Productieoverleg in lijn met de afspraken in 1.3. Bijzondere aandacht daarbij voor: • Verkennen en vervolgens voor 1 januari vaststellen van voorstel voor de instrumenten die gemeente en corporaties gaan inzetten om corporaties positie te geven op locaties van marktpartijen • Opstellen standaard anterieure overeenkomst	Gemeente
2	1.3	De gemeente stelt per wijk met o.a. de corporaties het gewenste woningbouwprogramma op. Daarin wordt ook studentenhuisvesting opgenomen. Twee keer per jaar nemen SSH en gemeente de harde planvoorraad en de woningbouwprogramma's door. Op deze manier kunnen beide partijen de voortgang per wijk monitoren en indien nodig bijsturen.	Gemeente m.m.v. Corporaties
3	1.3	Gemeente en corporaties evaluaeren de werkwijze rondom de anterieure overeenkomst en op welke wijze een verdere standarisering helpend is voor de samenwerking. Corporaties hebben aagegeven met een standaard anterieure overeenkomst te willen werken (op te stellen in 2023) met als doel om bij realisatie van woningbouwprojecten de planontwikkelingskosten in de hand te houden en tijdsverlies door discussies over de randvoorwaarden te voorkomen.	
4	1.4	Aanpassen Utrechts Plan Proces	Gemeente
5	1.5	Ontwerpen monitor voortgang nieuwbouwambitie en effect op wachttijden.	Corporaties
6	1.6	SSH legt bij nieuwbouw de nadruk op de realisatie van (onzelfstandige) kamers met gedeelde voorzieningen. Daarbij onderzoekt de gemeente samen met SSH of in het nieuwbouwprogramma één reguliere woning gezien kan worden als twee à drie (onzelfstandige) studentenkamers.	SSH Gemeente
7		Gemeente en corporaties onderzoeken mogelijkheden om samenwerking in projecten te verbeteren. Een optie die daar bekeken wordt is of er een speciale accounthouder of functionaris bij de gemeente kan komen die als loket dient voor plannen van corporaties, waarbij de betreffende accounthouder zorgt voor de nodige toetsing bij de afdelingen. Gemeente heeft een woningbouwregisseur aangesteld. Deze heeft zich reeds aan STUW voorgesteld en maakt momenteel kwartier. Gemeente bekijkt in welke vorm en hoedanigheid op het verzoek van STUW kan worden ingegaan.	Gemeente

8		Gemeente en corporaties werken afspraken uit ten aanzien van de verdeling van aandachtsgroepen over beschikbaar komende woningen (w.o. nieuwbouw). Gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het verdeelvraagstuk op niveau van stad en indien nodig (sub)wijk en buurt. Corporaties sturen op basis van vakmanschap bij nieuwbouw zelf binnen de kaders van stedelijke afspraken op toewijzing en doelgroepen. De gemeente legt dit niet via anterieure overeenkomsten op. Uitgangspunt hierbij is dat de jaarlijkse prognose aan te huisvesten aandachtsgroepen ingelost wordt. Gemeente en corporaties werken afspraken uit ten aanzien van de verdeling van huurcategorieën in de nieuwbouw (SH2/SH3).	Gemeente m.m.v. Corporaties
2. Bestaande woningen behouden of beter benutten en doorstroming bevorderen			
9	2.1	In samenhang met de afspraak Stop de Verkoop maken partijen afspraken op welke wijze meerwaardeafdrachten ingezet kunnen worden voor de volkshuisvesting.	Gemeente m.m.v. Corporaties
10	2.2	De gemeente heeft in afstemming met corporaties een 'Leidraad sloop en nieuwbouw' opgesteld. Beide partijen volgen de leidraad als werkwijze. De gemeente en corporaties evalueren in 2024 de Leidraad en bespreken deze binnen het productieoverleg. De uitkomsten van de evaluatie worden vervolgens gedeeld met de huurdersorganisaties in de Stuurgroep Huren.	Gemeente
11	2.3	Uitvoeren van concrete (lopende) projecten waarbij kansen worden benut om woningen beter te benutten door (pilots met) woningdelen mogelijk te maken. Het gaat naast splitsen en optoppen hierbij ook om concepten als 'Kamers met aandacht', 'Onder de pannen' en 'Hospi-housing'.	Corporaties
12	2.3	Gemeente en corporaties werken samen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Dat kan zijn via splitsen, woningdelen, optoppen enz. Indien partijen hierin bepaalde keuzen hebben gemaakt spant de gemeente zich in voor aanpassing van regelgeving, vastgelegd in de Huisvestingsverordening (o.a. splitsingsregeling en kostendelersnorm).	Corporaties Gemeente faciliteert
13	2.4	De corporaties en de gemeente werken een plan 'doorstroom na tijdelijk wonen' uit. Doel is te voorkomen dat mensen op straat komen te staan na afloop van hun huurcontract bij tijdelijk wonen projecten. Een van de doelgroepen die hieronder valt is 'Goeie Buur' (SSH).	Corporaties
14	2.4	Gemeente, SSH en BoKS bespreken de resultaten van het uitgevoerde Experiment Doorstroming in het kader van het bevorderen van de algehele doorstroming van de woningmarkt .	Gemeente
3. Zorgen voor betaalbare huren			
15	3.1	De corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente monitoren hoe de loonkosten zich ontwikkelen ten opzichte van de inflatie.	Corporaties Gemeente Huurders
16	3.1	De corporaties en hun huurdersorganisaties stemmen de invulling van de beschikbare beleidsruimte met betrekking tot huuraanpassing op individueel woningniveau met elkaar af.	Corporaties Huurders
17	3.2	De corporaties en hun huurdersorganisaties stemmen het al dan niet benutten van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren met elkaar af.	Corporaties Huurders
4. Voorkomen van betalingsachterstanden en ontruimingen			
18		De gemeente vereenvoudigt de bestaande (inkomens)regelingen en maakt deze breder toegankelijk voor verschillende groepen. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zorgen er samen voor dat de bestaande (inkomens)regelingen bekend en goed bereikbaar zijn voor alle huurders die daar recht op hebben.	Gemeente
19		Gemeente en corporaties herijken en optimaliseren in 2023 de bestaande afspraken en processen rondom voorkomen huisuitzetting, zoals vastgelegd als een onderdeel van	Gemeente

		het convenant Samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek 2019 – 2022 (dit convenant is verlengd tot eind 2024). Dit doen zij in samenspraak met andere deelnemende partijen. Wetenschappelijk onderzoek laat het belang zien van 'de juiste interventie op het juiste moment' en van continuïteit in contact in geval van betalingsachterstanden. Gebruikmakend van deze wetenschappelijke inzichten worden processen opnieuw ingericht en afspraken geconcretiseerd.	
20		Stuw vraagt de gemeente in het kader van de vroegsignalering weer in de hele stad huisbezoeken af te leggen. Huisbezoeken worden ook door de gemeente gezien als een belangrijk instrument om schulden te voorkomen, echter de middelen en juridische mogelijkheden hiervoor zijn beperkt. Gemeente en STUW werken in 2024 een voorstel uit dat past binnen de beschikbare middelen en bijdraagt aan de wederzijdse ambities en recht doet aan de mogelijkheden.	Gemeente
5. Toewerken naar een CO2-neutrale woningvoorraad			
21	5.1	In 2023 en 2024 zullen de corporaties hun woningen in Utrecht toekomstklaar isoleren zie bijlage Kwantificering verduurzaming.	Corporaties
22	5.2	In 2023 en 2024 verbeteren de corporaties hun woningen met een E, F- en G-label naar een label C of hoger, zie bijlage Kwantificering verduurzaming. Voor het versneld aanpakken van deze woningen kunnen de corporaties gebruik maken van een subsidieregeling van de gemeente Utrecht. De middelen komen via de energiearmoede aanpak van het Rijk beschikbaar (tot eind 2025). Jaarlijks bespreken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de concrete planning en de voortgang in de Stuurgroep Huren.	Corporaties
23	5.4	In 2023 en 2024 zorgen de corporaties ervoor dat in Utrecht hun bestaande woningen in hun voorraad aardgasvrij worden gemaakt, zie bijlage Kwantificering verduurzaming.	Corporaties
24		De gemeente en de corporaties werken aan de aanvraag van gebiedsgerichte ontheffing voor de Wet Natuurbescherming voor na-isolatie. Streven is om voor eind 2023 een gebiedsgerichte aanvraag bij de provincie in te dienen.	Gemeente
25		De gemeente en SSH werken aan de aanvraag van een gebiedsgerichte ontheffing voor monumentenregels bij plaatsing van dubbelglas, zodat SSH in staat is om versneld dubbelglas aan te brengen in stadspanden.	SSH
26		Zodra landelijk een regeling wordt ingevoerd die ervoor zorgt dat het instemmingsrecht van huurders bij renovatievoorstellen kan komen te vervallen, bespreken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de consequenties en hoe hiermee om te gaan in Utrecht. Doel van het Rijk is dat renovatievoorstellen die leiden tot een lagere energierekening zonder instemming van 70% van de huurders kunnen worden uitgevoerd.	Corporaties
6. Werken aan klimaatbestendige buurten			
27	6.1	Afstemmen werkzaamheden van gemeente en corporaties (nieuwbouw, grootschalige renovatie en groot onderhoud van de corporaties en plannen m.b.t. de openbare ruimte/woonomgeving van de gemeente).	Corporaties
28		De corporaties bespreken met het tuinbeleid van Portaal als voorbeeld welke uitgangspunten voor de Utrechtse corporaties kunnen gelden om ervoor te zorgen dat groen rondom hun complexen/woningen zoveel mogelijk behouden wordt.	Corporaties
29		Aan de hand van de reeds beschikbare informatie over hittestress bespreken gemeente en corporaties, samen met de huurdersorganisaties, op welke locaties in of nabij het woningbezit van de corporaties de kans op hittestress het grootst is en welke acties zij inzetten om hittestress tegen te gaan en afkoeling te bevorderen. Hierbij is aandacht voor de buitenruimte, de gebouwen, de binnenruimte en de bewoners.	Gemeente

30		Naast het toepassen van zonnepanelen onderzoeken de corporaties ook de mogelijkheden (al dan niet met subsidie van provincie of stad) voor toepassing van groene daken, wateropvang of het wit schilderen van daken.	Corporaties
7. Circulair (ver)bouwen en slopen			
31		De gemeente en de corporaties bezien samen hoe bouwprojecten waaronder de Bouwstroom zodanig vormgegeven kunnen worden, dat hiermee tevens een bijdrage wordt geleverd aan circulariteit.	Corporaties
8. Zorgen voor kwalitatief goede woningen			
32	8.1	De aanpak van vocht- en schimmelproblematiek is complex en vraagt om een brede waaier aan maatregelen en hangt daarnaast nauw samen met de verduurzaming van woningen. Gemeente en corporaties in Utrecht onderzoeken (waar onder de kosten) of het gezamenlijk inhuren van een onafhankelijke schimmelexpert, die ingeschakeld kan worden als de corporatie en huurder(s) gezamenlijk niet tot een adequate oplossing komen voor schimmelproblematiek, nuttig zou kunnen zijn in Utrecht.	Gemeente
9. Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen			
33	9.1	Opstellen woonzorgvisie in afstemming met de corporaties, de huurdersorganisaties, zorgorganisaties en cliëntenorganisaties.	Gemeente
34	9.2	Partijen evalueren in 2023 het plan van aanpak ‘Huisvesting en ondersteuning aandachtsgroepen’, zoals ondertekend in 2019. Gezien de urgentie op het huisvesten van aandachtsgroepen wordt begin 2023 al gestart met de evaluatie van die onderdelen van het plan van aanpak die daar betrekking op hebben. Partijen besteden in de evaluatie extra aandacht aan het voorkómen van een te grote druk op voorraad kleine/goedkope huurwoningen.	Gemeente
35		De gemeente, de corporaties en zorgorganisaties maken in afstemming de huurdersorganisaties een gezamenlijke ‘menukaart’ om huurders met een kwetsbare positie te ondersteunen bij het ‘landen’ in de buurt (dus via maatwerk en in samenspraak met de betreffende huurder zelf).	Gemeente
36		De gemeente en de corporaties gaan in gesprek over het idee ‘Wijk zoekt nieuwe bewoner’ en bepalen of en hoe zij hiermee starten in Utrecht. Hierbij worden bewoners gezocht die passen bij de kenmerken van een wijk, om daarmee enerzijds te zorgen voor een zachte landing en anderzijds de veerkracht van de wijk te verstevigen.	Gemeente
37		Partijen zien dat woningen met voorrang in de woningtoewijzing voor 65-plussers niet altijd aan senioren worden verhuurd omdat er geen geschikte kandidaat is. In 2023 onderzoeken partijen welke redenen en oplossingsrichtingen hiervoor zijn.	Corporaties
38		De corporaties brengen in Q1 2023 voor de Monitor Ouderen Wonen en Zorg in kaart welke woningen toegankelijk zijn voor ouderen.	Corporaties
39		Goeie buur: Jongeren die de SSH huisvest in het kader van de Goeie Buur-aanpak die na vijf jaar niet in staat zijn zelfstandig vervolg huisvesting te vinden. Partijen maken een afspraak over doorstroming van de jongeren na afloop van hun tijdelijke contract (‘goeie buur’ jongeren). SSH wenst dat een beroep kan worden gedaan op de urgentieregels in de huisvestingsverordening. Gemeente onderkent het geschetste probleem maar geeft aan dat het instrument urgenties hiervoor niet bedoeld is. Als alternatief wil gemeente een voorstel doen uitgaande van directe bemiddeling. Partijen ronden voor het einde van Q4 een voorstel af. Zie ook: werkafspraak 13.	Gemeente
40		In 2023 gaat de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) (rvo.nl) weer open. Deze middelen kunnen door de gemeente worden aangevraagd voor huisvesten van aandachtsgroepen, bijvoorbeeld in de nieuwbouw van sociale corporaties (ter dekking onrendabele top). De gemeente nodigt de corporaties uit projecten in te dienen.	Gemeente

10. Samenwerken via een gebiedsgerichte wijkaanpak			
41	10.2	Een (vorm van) wijkaanpak wordt stapsgewijs verbreed naar de wijken Kanaleneiland, Noordwest (Geuzenwijk en delen van Ondiep en Pijlsweerd) en Leidsche Rijn (Parkwijk-Zuid en Terwijde-Oost). De gemeente komt met een aanvulling waarin de stappen in 2023 concreter zijn opgenomen.	Gemeente
42	10.6	De gemeente en de corporaties onderzoeken samen met de huurdersorganisaties op welke manier de werkwijze van de pilot 'anders toewijzen' structureel ingebed kan worden. We volgen daarbij de ontwikkelingen op rijksniveau. De minister kijkt in het kader van de Nationale woon- en bouwagenda welke structurele mogelijkheden er zijn voor anders toewijzen. We kijken vervolgens gezamenlijk welke instrumenten we daarvoor willen benutten.	Corporaties
11. Bevorderen van de veiligheid en het voorkomen van overlast, ondermijning en criminaliteit			
43	11.2	De gemeente en de corporaties evalueren het convenant woonfraude (als onderdeel van het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek 2019-2022') en bespreken de uitkomsten met de huurdersorganisaties in de Stuurgroep Huren.	Gemeente
12. Voortzetten van de goede samenwerking			
44	12.2	Ontwikkelen van monitoringssysteem om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren.	Gemeente m.m.v. Corporaties
45		Uitwerken van een governance-model zodat duidelijkheid ontstaat over welke gremia en personen betrokken zijn bij (de uitvoering van) de Stedelijke prestatieafspraken Utrecht.	Gemeente
46		Partijen zullen nagaan welke afspraken er staan in de 'Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2026' (https://www.stuw.nl/wp-content/uploads/2022/04/Prestatieafspraken-2022-2026.pdf) die niet zijn overgenomen in deze samenwerkingsafspraken. Deze afspraken zullen vervolgens worden besproken en per afspraak zal in onderling overleg worden overeengekomen of deze zal worden gehandhaafd, dan wel aangepast, dan wel geschrapt. Het alsdan ontstane overzicht zal worden gehecht aan deze afspraken.	Gemeente Corporaties

Kwantificering verduurzaming

1. Aantal woningen met een E, F- of G-label dat de corporatie in de jaren 2023 t/m 2026 gaat verbeteren naar een label D of hoger, in de gemeente Utrecht.

Bo-Ex:
Disclaimer voor alle cijfers onder 1 t/m 4: dit is een inschatting, om gezamenlijk met de gemeente een ambitie te stellen. We geven geen garantie af voor de haalbaarheid van deze getallen. Deze planning is gebaseerd op de natuurlijke momenten waarop wij de intentie hebben om de EFG- labels te verduurzamen. Getallen kunnen lager uitvallen, aangezien er ook nog complexen met een monumentale status tussen zitten. Ons beleid is om de woningen naar minimaal label C te brengen, vandaar dat de aantallen voor punt 1 en 2 identiek zijn. Echter, in specifieke gevallen zou het kunnen dat hiervan wordt afgeweken.

2023	2024	2025	2026
41	130	126	2

Cazas Wonen:

2023	2024	2025	2026
0	2	0	0

Habion:
Alle woningen hebben al het label C en hoger. Voornemens om 65 woningen te voorzien van zonnepanelen in 2024.

Portaal:
Wij renoveren in de basis niet naar label B, maar streven altijd naar minimaal label B en bij voorkeur naar de Standaard. Dit laatste besluiten pas tijdens de voorbereiding van een project aangezien de ingrepen niet altijd financieel haalbaar zijn of dat het een ingreep vraagt van een bouwdeel dat nog niet aan vervanging toe is. Daarnaast altijd de bekende disclaimer dat vertraging in de tijd tot verandering van de getallen kan leiden.

2023	2024	2025	2026
Wij doen niet aan renovatie naar label D	Wij doen niet aan renovatie naar label D	Wij doen niet aan renovatie naar label D	Wij doen niet aan renovatie naar label D

SSH:
Onzelfstandige eenheden zijn niet labelplichtig, daarom hebben wij alleen labels voor zelfstandige eenheden. We hebben in totaal 58 zelfstandige, verspreid liggende, eenheden met een EFG-label, waarvan 15 monumentaal. De SSH werkt de maatregelen uit om de EFG-labels uit te faseren van de niet monumentale woningen. Door de diversiteit gaat het om maatwerk per woning.

Woonin:
513 woningen in Utrecht met een E, F of G label staan op de MJIB voor renovatie in de periode 2023-2026. Meer dan de helft (278) hiervan is 'hard' (er is een projectbesluit genomen). Voor de overige 235 moet nog een projectbesluit worden genomen. Bij renovatie isoleren naar de isolatiestandaard. Dit komt in de praktijk vaak overeen met label A/A+. We pakken E, F en G labels niet alleen bij renovatie aan, maar ook via andere werkstromen. Zo verduurzamen we bij planmatig onderhoud indien nodig het dak of de gevel, waardoor

een woning met een E, F of G label naar een D of beter stijgt. Ook plaatsen we projectmatig zonnepanelen en vervangen we CV ketels. Naar verwachting verduurzamen we op deze manier t/m 2028 zo'n 450 E, F en G labels naar label D of beter. Gemiddeld zo'n 90 p.j. dus. T/m 2026 komt dat naar schatting neer op 270 woningen. In Utrecht gaat het dan zo'n 90%, circa 240 woningen.

2. Aantal woningen met een E, F- of G-label dat de corporatie in de jaren 2023 t/m 2026 gaat verbeteren naar een label C of hoger, in de gemeente Utrecht.

Bo-Ex:
Deze planning is gebaseerd op de natuurlijke momenten waarop wij de intentie hebben om de EFG-labels te verduurzamen. Getallen kunnen lager uitvallen, aangezien er ook nog complexen met een monumentale status tussen zitten. Ons beleid is om de woningen naar minimaal label C te brengen, vandaar dat de aantallen voor punt 1 en 2 identiek zijn. Echter, in specifieke gevallen zou het kunnen dat hiervan wordt afgeweken.

2023	2024	2025	2026
41	130	126	2

Cazas Wonen:

2023	2024	2025	2026
0	0	0	0

Habion:
Alle woningen hebben al het label C en hoger. Voornemens om 65 woningen te voorzien van zonnepanelen in 2024.

Portaal:
Zie onder #1.

2023	2024	2025	2026
335	383	671	80

SSH:
Zie onder #1.

Woonin:
Zie onder #1.

3. Aantal woningen dat de corporatie aardgasvrij gaat maken in de jaren 2023 t/m 2026, in de gemeente Utrecht.

Bo-Ex:
Deze cijfers zijn gebaseerd op onze hardere renovatie- en sloop-nieuwbouwprojecten. Wij hebben hier alleen bestaande woningen meegenomen waarbij de bron voor ruimteverwarming aardgasvrij wordt, dus geen complexen waar het kookgas eruit gaat. Disclaimer: de planning van deze projecten kan nog aan verandering onderhevig zijn.

2023	2024	2025	2026
0	0	194	453

Cazas Wonen:

2023	2024	2025	2026
0	0	0	0

Habion:
323 woningen van de 424 woningen die Habion bezit in Utrecht, zijn aangesloten op het warmtenet. Dit blijft de komende jaren ongewijzigd.

Portaal:
Wat betreft gasloos maken van woningen, dat doen we bij renovaties in Overvecht en uiteraard bij sloop/nieuwbouw.

2023	2024	2025	2026
0	212	213	80

SSH:
Op het USP wordt in samenwerking met de andere partijen gewerkt aan vervanging van het huidige gasgestookte warmtenet. Hier worden bij realisatie 2.200VHE (Johanna, Cambridge, Bisschoppen) op aangesloten. Verder verwijderen we kookgas bij keukenrenovaties.

Woonin:
Voor 824 woningen is gasafsluiting in deze periode concreet. Het gaat om de renovatie van 464 10-hoogflats (die direct daarbij worden afgesloten van het gas) en nog 360 woningen in Overvecht Noord die vallen onder het project 'OVN aardgasvrij'. Bij deze woningen wordt in 2023 m.b.v. de CHW het kookgas vervangen voor elektrisch koken, waardoor ze volledig aardgasvrij worden. Bij de Norbruislaan gaan we volledig van het gas af. Hiervoor is het investeringsbesluit al genomen, en draagvlak behaald onder de huurders. Start uitvoering gepland voor mei 2024 en loopt door in 2025. Dit terwijl de buurt in de plannen van de gemeente (transitievisie warmte) pas na 2040 op de planning staat. Het betreft 81 bestaande woningen. Maar hierbij wordt ook een deel (27 woningen) gesplitst naar 2 woningen en er worden 27 woningen toegevoegd op de zolders. en nog 1 woning die ergens halverwege het gebouw hangt. We hebben in de nieuwe situatie 134 gasloze woningen.

4. Aantal woningen dat de corporatie toekomstklaar gaat isoleren in de jaren 2023 t/m 2026, in de gemeente Utrecht.
Toekomstklaar wil zeggen dat de woning voldoet aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie (zie Standaard en streefwaarden voor woningisolatie (rvo.nl)).

Bo-Ex:
Deze cijfers zijn gebaseerd op onze hardere renovatie- en sloop-nieuwbouwprojecten. Wij hebben van de renovatieprojecten nog niet precies in beeld of deze voldoen aan de Standaard, maar dit is wel de verwachting, gezien de integrale aanpak van de schil. Disclaimer: de planning van deze projecten kan nog aan verandering onderhevig zijn.

2023	2024	2025	2026
48	323	194	453

Cazas Wonen:

2023	2024	2025	2026
110	39	79	53

Habion:
Geen, woningen voldoen. Voornemens om 65 woningen te voorzien van zonnepanelen.

Portaal:
Zie onder #1.

2023	2024	2025	2026
onbekend	onbekend	onbekend	onbekend

SSH:
Nog niet bekend, we moeten nog uitzoeken wat de impact van de standaard is en of we deze willen volgen. Wel zijn we gestart met het enkel glas vervangen voor isolatieglas in stadspanden, dit gaan we stapsgewijs doen voor alle 200 stadspanden in Utrecht. Verder werken we aan een plan voor de verduurzaming van 900 eenheden (de hoogbouw) van het Tuindorp West Complex.

Woonin:
Zie onder #1. Hard + zacht uitgesplitst in jaren in de tabel hieronder.

2023	2024	2025	2026
189	104	117	103

Utrechtse leidraad bij sloop of renovatie

Deel 1 inleiding en werkwijze

In het coalitieakkoord staat opgenomen dat het college zeer terughoudend wil zijn met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen:

"We sturen per project of combinatie van projecten. We zijn zeer terughoudend met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen. Bij projecten waarbij ook woningen verdwijnen, borgen we dat de voorraad sociale huurwoningen ten minste gelijk blijft in absolute aantallen. Bewoners hebben recht op terugkeer en we streven naar behoud van dezelfde woonlasten."

Om deze ambities uit het coalitieakkoord gestalte te geven is er door de gemeenteraad gevraagd om een kader waarlangs de afweging tussen sloop en/of renovatie in Utrecht gelegd kan worden. Uitgangspunt bij sloop/nieuwbouw is 'we slopen niet, tenzij'. In deze leidraad is uiteengezet welke variabelen gecheckt worden om de uiteindelijke afweging te kunnen maken. Voorafgaand moet er rekening gehouden worden met het feit dat corporaties autonome organisaties zijn en uiteindelijk zelf de keuze voor sloop/nieuwbouw/renovatie maken en denkprocessen over een aanpak voor huurders tot veel onzekerheid kan leiden. De leidraad wordt in gezamenlijkheid toegepast (en blijft vertrouwelijk tot de besluitvorming gereed is).

De leidraad is in feite een verdere invulling van het eerdergenoemde 'tenzij'. Het gaat om de nieuwe projecten, zoals genoemd gedefinieerd in de brief Woningbouwambities in relatie tot het coalitieakkoord . Dat wil zeggen projecten waarvoor geen intentiedocument, een omgevingsvisie of een grondexploitatie is vastgesteld bij het aanbieden van deze Leidraad. In reeds lopende projecten willen we de keuze niet terugdraaien, maar biedt de methodiek van de leidraad mogelijk inzicht voor de onderbouwing van de eerdere keuze. Wil de leidraad effectief benut worden dan zal het uitgangspunt moeten zijn dat de corporaties en gemeente in een vroeg stadium met elkaar in gesprek gaan als sloop een te overwegen scenario is. Het voorstel is om dit te doen in de aanloop naar een Intentiedocument (IDOC). Hieronder wordt aangegeven welke werkwijze we hanteren in het planproces.

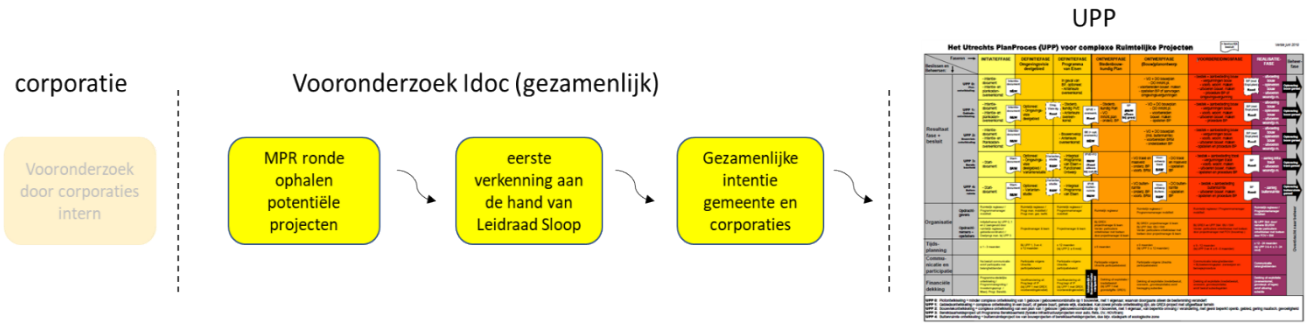
Werkwijze in relatie tot planproces.

Om langs een leidraad sloop tot een goede afweging te komen is het van belang om het proces van planvorming zorgvuldig te doorlopen. Hierbij moeten de stakeholders op de juiste momenten in de tijd worden betrokken. Corporaties en gemeente spreken af dat de partijen elkaar in een vroeg stadium betrekken. Voordat een draagvlakmeting wordt gehouden moeten gemeenten en corporaties afgestemd hebben over de richting en intentie van het project. Uitgangspunt hierbij is dat we het eens zijn over de ontwikkeling en er een vastgesteld intentiedocument ligt. De leidraad geldt hierbij als onderbouwing.

Voorstel is om onderstaand schema (figuur 1) te volgen. De gemeente en de corporaties sluiten aan bij de actualisatie van het MPR en Peilstok (2x per jaar). Daarbij delen corporaties en gemeente de portefeuillestrategie met elkaar. Dat doen we gebiedsgericht. Corporaties geven aan waar zij de komende periode na gaan denken over renovatie dan wel sloop. Vertrouwelijkheid is hierbij een voorwaarde vanwege de maatschappelijke impact. Aan de hand van de leidraad sloop (deel 2 in dit document) wordt in een verkenning met elkaar sloop tegen renovatie afgezet. Vervolgens komt er een goed onderbouwd advies voor sloop of renovatie om richting een eerste bestuurlijk gedragen gezamenlijke intentie te komen. Daarmee is er nog geen definitief besluit, maar formuleren we met elkaar de onderzoeksvraag voor de volgende fases. Daarna worden de reguliere ASP en UPP-trajecten verder vervolgd waarin huurders actief betrokken worden. Parallel hieraan wordt het project

ook geregistreerd in het MPR waardoor ook de relatie met de prestatieafspraken wordt geborgd. In dat vervolgtraject kan de leidraad houvast bieden om inzichtelijk te houden wat de afweging voor sloop of renovatie is. In deel 2 van dit document wordt in de leidraad getoond welke variabelen moeten worden onderzocht bij de afweging voor sloop of renovatie.

Figuur 1.



Deel 2 Leidraad

1. Wijk.

Een plan moet worden bekeken in de bredere context van de omgeving. Hieronder moet een onderbouwing worden gegeven op variabelen die een sloop/renovatie plan afzet tegen de ontwikkelingen die we in de betreffende wijk of, indien mogelijk, buurt zien.

- Huidige voorraad wijk en buurt naar segment en woningtypologie
- Benodigde en al geplande voorraadontwikkeling wijk en buurt
- Past het plan bij mogelijke gebiedsvisie, omgevingsvisie of toekomstige buurtagenda
- Demografie en ontwikkeling daarvan in wijk en buurt (ook bezetting), wat is er nodig in een wijk
- Effect op bestaande sociale structuren in een wijk of buurt.

2. Project

Vervolgens wordt gekeken naar de eigenschappen van het project. Hierbij is het van belang om inzichtelijk te krijgen van zowel sloop/nieuwbouw als renovatie wat dit zou betekenen voor onderstaande variabelen en de verbetering daarop. Deze moeten dan voor sloop/nieuwbouw en renovatie naast elkaar worden gezet.

- Onderbouwing bouwkundige staat
- Voorgenomen netto toegevoegde aantallen
- Woningtypologie (o.b.v. de vraag)
- (on-)Mogelijkheden die de betreffende corporatie heeft om elders woningen toe te voegen
- Verbeterniveau op de volgende onderdelen[1]:
    - Duurzaamheid en energie
    - Circulariteit
    - Contactgeluid tussen woningen onderling
    - Binnenklimaat (waaronder schimmel)
    - Groen
    - Toegankelijkheid
    - Veiligheid

[1] Omdat het gaat om een verkenning van mogelijkheden volstaat hier een quickscan op deze onderdelen.

    - Stedenbouwkundige en architectonische waarde
- Kostenplaatje: vergelijking sloop versus renovatie
- Afweging woonlasten voor en na sloop of renovatie
- Mogelijkheden op terugkeervoorrang

3. Proces

- Plan van aanpak voor huurders en hoe deze te betrekken (afspraken over inspraak, herhuisvesting, informatievoorziening enz.)
- Effect op voorraad. Planning en doorlooptijd (hoe lang woningen niet bewoond kunnen worden in geval sloop resp. renovatie)

De leidraad is niet bedoeld om via een score op een ja of nee te komen. Het is bedoeld om alle variabelen die bij sloop nieuwbouw of renovatie komen kijken op een rij te zetten en in samenhang te bekijken. Het kan fungeren als checklist om de terughoudendheid met sloop te borgen. In goed (bestuurlijk) overleg en in een gezamenlijke afweging bepalen corporaties en gemeente of sloop of renovatie de beste optie is voor een complex. Deze afweging wordt ook in het vervolg UPP en ASP-traject gebruikt om huurders te betrekken.