Project MIXIT; gemengd woonproject Leidsche Rijn

Prestatieafspraken 2021~2025

Gemeente Utrecht, Mitros, HuurdersNetwerkMitros

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

2. WIJKEN VOOR IEDEREEN 5

3. INZET VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN 7

4. LEEFBAARHEID 9

5. BESCHIKBAARHEID 10

6. BETAALBAARHEID 12

7. HUURDERSPARTICIPATIE 13

8. DUURZAAAMHEID 14

9. KWALITEIT 17

10. FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE 18

11 ONDERTEKENING 19

BIJLAGE 3. LEEFBAARHEIDSACTIVITEITEN MITROS IN 2021 20

1. Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie “Utrecht beter in balans”, het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie mijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW[1]), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen voort op deze mijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven staan ook beschreven als thema’s in de stedelijke prestatieafspraken. De thema’s die beschreven staan in de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema’s die in dit document als indeling worden gebruikt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2021) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2022 t/m 2025) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn. De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

Vorig jaar zijn de Woonvisie en de Stedelijke prestatieafspraken (2020-2022) opgesteld. In de Stuurgroep Huren hebben we afgesproken dit jaar een licht proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk een concretisering, van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven.

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

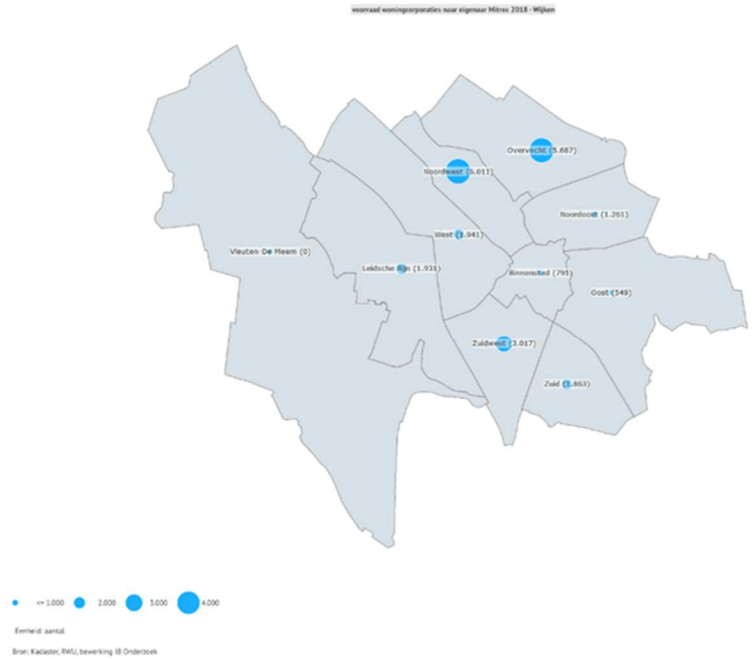
Vertrekpunt voor het maken van afspraken

De STUW-corporaties hebben in de stuurgroep huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema’s ingebracht over productie en betaalbare woonlasten.. Deze thema’s reiken verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben afgesproken deze thema’s inhoudelijk niet in deze ronde van de prestatieafspraken te behandelen, maar verwijzen wel naar het proces rondom de behandeling ervan. Sommige thema’s worden behandeld in het productieoverleg. Het college zal daarnaast ook apart in overleg gaan met de STUW. Gemeente en STUW hebben afgesproken om als volgt over de thema’s in gesprek te gaan: de thema’s die een relatie hebben met de productie (waaronder locaties en systematiek van plankosten) komen aan de orde in de productieoverleggen (ambtelijk en bestuurlijk). Er vindt steeds een terugkoppeling van het productieoverleg plaats in

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

de stuurgroep huren. In het eerste kwartaal van 2021 wordt -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier komt een aantal de portefeuille overstijgende onderwerpen zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken aan de orde.

Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij Mitros is dat “Huurders Netwerk Mitros”.



Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben bijna 44 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, is 98% in het bezit van STUW. Woningcorporatie Mitros heeft in 2020 ruim 20.5000 zelfstandige sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht. Deze woningen zijn verspreid over heel Utrecht.

2. Wijken voor iedereen

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

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over de ontwikkeling van een gezamenlijke wijkenstrategie. Het instrument wijkenstrategie is in 2020 voor het eerst opgesteld. De wijkenstrategie geeft inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad per wijk (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie). De gegevens hebben betrekking op de ontwikkeling van de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna.De gemeente en corporaties hebben afgesproken om de Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren.

Binnen het thema ‘Wijken voor Iedereen’ maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Mitros

1. Mitros hanteert in 2021 een huurbeleid waarbij minimaal 70% van de vrijkomende woningen onder de tweede aftoppingsgrens wordt aangeboden. Beide partijen monitoren of dit aandeel passend is bij de behoefte.
2. In Overvecht heeft Mitros in 2020 binnen de sociale huur het aanbod dat gelabeld wordt vanaf de aftoppingsgrens voor de kernvoorraad tot aan de sociale huurgrens verhoogd met zo’n 10%, tot in totaal 40%. Voor de komende jaren handhaaft Mitros deze verdeling.
3. Inzet in Overvecht is verder om na oplevering van groot onderhoudsprojecten met verbeteringen bij de 10-hoogflats circa een kwart van deze woningen bij mutatie te verhuren in de middenhuur (Niet- DAEB).
4. In Kanaleneiland wordt na afronding van de groot onderhoudsprojecten met verbetering bekeken wat nodig en mogelijk is. Hierbij wordt bekeken om wat meer woningen boven de tweede aftoppingsgrens te zetten, naar mogelijke verkoop en naar omzetting naar middenhuur(niet-DAEB). Deze instrumenten worden alleen ingezet op het moment van mutatie van de woning.
5. Voorwaarden voor de omzetting naar middenhuur is dat er geen erfpachtconversie plaatsvindt, hierover lopen nog gesprekken.
6. De verkoopstrategie van Mitros is erop gericht om gemengde wijken in Utrecht te realiseren en om daarmee mede de productie van nieuwbouw te financieren. Mitros brengt haar verkoopportefeuile voor de jaren 2021 en 2022 terug naar circa 150 woningen per jaar. Ten opzichte van haar oorspronkelijke begroting is dat een reductie van 25%.
7. Mitros zet in de vier amendementswijken (Binnenstad, Oost, Noordoost en West) de verkoop on hold, totdat er in de betreffende wijk op STUW niveau (substantieel maar ministens tweemaal zoveel) nieuwe sociale huurwoningen in de betreffende wijk zijn opgeleverd. Er kunnen echter omstandigheden zijn waardoor woningen in de wijken Oost, Noordoost, West en Binnenstad verkocht worden. Dat betreft dan woningen die niet goed passen in haar vastgoedportefeuille omdat deze woningen onderdeel zijn van complexen waar Mitros een minderheidsbelang in de VVE heeft, het woningen uit de niet-DAEB-portefeuille betreft, woningen zijn met een onevenredig hoge WOZ waarde of een enkel versnipperd bezit waar reeds vanaf het begin een een verkooplabel op heeft gezeten. Naar verwachting zullen dit voor 2021 voor deze vier wijken

gezamenlijk ongeveer 5 woningen zijn. Afgesproken is dat Mitros de komende tijd de verkoop bijhoudt en hier de gemeente over informeert bij de actualisatie bij de wijkenstrategie en de prestatieafspraken

8. Alle huurders bij Mitros hebben de mogelijkheid op koopvoorrang. Hierbij wordt een huurder in staat gesteld om met voorrang een voormalige sociale huurwoning te kopen. Dit doet Mitros in samenwerking met Portaal zodat ook huurders van Portaal van die voorrang gebruik kunnen maken bij verkoop van Mitros-woningen en visa versa.
9. Corporaties hebben de mogelijkheid om de uitbreiding van de wettelijke vrije toewijzingsruimte (van 7,5% naar 15%) te gebruiken om huurders met een lager middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Met deze prestatieafspraken spreken gemeente en de STUW-Corporaties af dat STUW corporaties over de mogelijkheid beschikken om deze ruimte te benutten en dat de inzet afhankelijk is van nadere uitwerking en afspraken die hierover in de Stuurgroep Huren worden gemaakt. Effectuering gebeurt pas na afstemming en gezamenlijk besluit hierover waarbij in principe de basis is: inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de afgesproken slaagkans voor de doelgroep.

Inzet gemeente

10. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om via een verbindende rol voor meer mogelijkheden op ruiling te zorgen en faciliteert waar nodig.
11. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties ontwikkelen in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen obv mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. ‘Niet-reguliere toewijzingen’ betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MOBW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydealcasussen.
    Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding op stadsniveau en STUW-breed, als op wijkniveau, op subbuurtniveau en per corporatie. Het te ontwikkelen instrument zal zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande gegevensbronnen.

3. Inzet voor kwetsbare doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. Met kwetsbare doelgroepen bedoelen wij de woningzoekenden met voorrang op een sociale huurwoning met een vorm van ondersteuning (uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking (m.u.v. volkshuisvestelijke urgentie)) In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen en aandelen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.

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

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

Afspraken

Inzet Mitros

1. Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt Mitros woningen beschikbaar voor:
    - verhuur aan zorginstellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding;
    - verhuur aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang / beschermd wonen en vrouwenopvang. Dit verloopt via Beter Wonen.
2. Mitros werkt in 2021 verder aan concrete projecten voor bijzondere doelgroepen. De projecten richten zich op Leidsche Rijn, de Binnenstad, Zuilen en Noordoost.
3. Sinds 2020 werkt Mitros binnen haar organisatie met een nieuw Team Bijzondere woonconcepten om haar doelen te realiseren. Dit heeft positieve resultaten opgeleverd en de inzet wordt in 2021 verder gecontinueerd
4. In 2021 wordt ingezet op de verdere uitwerking van de kwalitatieve kant (begeleidiing etc) in deze bijzonder woonconcepten. Kennis en ervaring wordt tussen betrokken partijen gedeeld en benut.
5. Mitros vindt het belangrijk om de kwetsbare doelgroepen op een evenwichtige manier te verdelen over de stad. Zij heeft hierbij oog voor de draagkracht van de wijken en buurten tot op complexniveau. Bijvoorbeeld geen toewijzing van kwetsbare in bepaalde portieken.
6. Mitros, de andere STUW corporaties en de gemeente zijn concreet bezig met een locatie voor een tweede tijdelijke Place2BU in Utrecht. Op korte termijn wordt duidelijk of deze locatie daadwerkelijk benut kan worden. Partijen proberen daarbij om de impuls Flexibele Woonconcepten van het ministerie van Binnenlandse Zaken te benutten. Parallel werken de STUW corporaties en de gemeente aan het vinden van een permanente locatie om een Place2BU te vestigen.
7. De STUW corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling ten aanzien van statushouders, die de gemeente Utrecht van het rijk krijgt opgelegd, ook als hun taakstelling zien. Daarom zal er in de periode 2020 t/m 2022 (net als in voorgaande jaren) voldoende woonruimte ter beschikking worden gesteld, om deze doelgroep te huisvesten. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden.
8. Partijen betrokken bij het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' (hierna: PvA), onderzoeken of de uitstroom uit de zogenaamde NIDOS-woningen (waar statushouders jonger dan 18 zijn gehuisvest), onderdeel van het PvA kan gaan uitmaken.

9. De huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen moet in balans zijn met de slagingskansen van de reguliere woningzoekenden. We streven naar een verdeling van 70%/30% (regluier/ niet regulier) toewijzing van de vrijkomende woningen. Dit maakt ook onderdeel uit van het nog te ontwikkelen dashboard zoals deze is opgenomen onder afspraak 11 (wijken voor iedereen).

Inzet gemeente

10. We verwachten in 2021 een groei van het aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND. De gemeente neemt voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies die nodig zijn om de balans tussen doelgroepen te bewaren - in 2021 het geval met uitstroom MOBW (385 plus 50 jongvolwassenen) en toenemend aantal statushouders (ca. 650-700). Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander (waaronder eigen) bestaand vastgoed, dan het vastgoed van de woningcorporaties.
11. Conform genoemde plan is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
12. Het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
13. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Mitros in 202 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.

4. Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Mitros

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert Mitros met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders. Mitros en de gemeente Utrecht spreken af dat Mitros meer dan de wettelijke leefbaarheidsnorm besteedt. De norm voor 2021 bij Mitros is €180,-- per woning. In bijlage 3 staat een overzicht van activiteiten waaraan de leefbaarheidsuitgaven worden besteed.
2. Met de gemeente en andere corporaties is een convenant woonfraude opgesteld, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen voor het delen van gegevens. Dit convenant wordt de komende periode toegepast.
3. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant ‘Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022’ vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.

Inzet gemeente

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

5. Beschikbaarheid

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

In 2020 zijn de gemeente en de STUW corporaties, conform de afspraak in de stedelijke prestatieafspraken, gestart met productieoverleggen. Deze overleggen vinden ambtelijk 4 keer per jaar en bestuurlijk 2 keer per jaar plaats. De Stuurgroep Huren wordt over de opbrengst en afspraken geïnformeerd.

De bedoeling van het productieoverleg is om strategisch en op hoofdlijnen de voortgang van de productie van de sociale voorraad in de stad te monitoren, kansen te signaleren en aandachtspunten/knelpunten aan de orde te stellen. Het gaat om project- en gebiedsoverstijgende vraagstukken. Verwachte thema's: kansen voor locaties, welke onderwerpen/issues zorgen voor de grootste vraagstukken en eventuele vertraging (of escalatie), wat leren we daaruit, welke stadsbrede knopen moeten we daarover doorhakken, vraagstukken rond berekening meerwaarde(afdracht), verhouding sociaal/middenhuur, afwegingen rond bouwopgave voor specifieke groepen, welke voortgang laat het MPR en Peilstok zien in planning en prognoses, versnelling etc. Een aantal strategische thema's die door de STUW corporaties is ingebracht tijdens de stuurgroep Huren, en die hier sterkt mee samenhangen, worden opgepakt in het productieoverleg.

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

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

Bijlagen

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

- Bijlage 1 Ontwikkeling van de voorraad tot en met 2025
- Bijlage 2 Geactualiseerde productieprogramma tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 2.

Afspraken

Inzet Mitros

1. Mitros hanteert een voorraadbeleid waarbij bij mutatie tenminste 70% van de aangeboden woningen in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. Gezien de beschikbaarheid van locaties waar Mitros nu zicht op heeft, zet Mitros in op gemiddeld circa 500 sociale nieuwbouwwoningen per jaar in plaats van de eerder geraamde 750 nieuwbouwwoningen. Voor de financiering van deze lagere productieaantallen is een verkoopprogramma van 150 woningen vooralsnog toereikend. Voor de jaren 2021 en 2022 brengt Mitros

haar verkoopprogramma met 25% terug naar een aantal van 150 woningen (zie bijlage 1).

3. In de periode 2020-2025 heeft Mitros verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in voorbereiding. In Bijlage 1 laat Mitros zien dat het daarbij in totaal om 1145 zelfstandige sociale huurwoningen gaat die als harde planvoorraad kunnen worden aangemerkt. En daarnaast is er een zachte planvoorraad die uit gaat van 582. Vanuit het oogpunt ‘verbeteren balans in de stad’ wordt gewerkt aan de realisering van bijna 300 middenhuurwoningen.
4. Zoals is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10% en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen.

Inzet gemeente

5. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatieafspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt.
   Daarnaast worden er een aantal lopende projecten tegen het licht gehouden om te kijken of daar extra sociale huurwoningen (600-725 extra woningen) gerealiseerd kunnen worden.
   Tot slot is bij degemeentelijke Voorjaarsnota besloten dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191).
6. Aanvullend op voorgaande afspraak blijven Mitros en de gemeente Utrecht in nauw contact met grondbezitters om nieuwe locaties voor sociale huurwoningen te verwerven. De gemeente zet zich in om via een verbindende rol voor meer mogelijkheden op ruiling te zorgen (zie ook onder Wijken voor iedereen)
7. De gemeente is bezig met de ontwikkeling van tenderbeleid. De STUW corporaties hebben input geleverd bij de ontwikkeling van dit beleid. Een van de uitgangspunten is om het tenderen bij de ontwikkeling van projecten met een hoog aandeel sociale huur (met name in de kernvoorraad) zoveel mogelijk te beperken. Naar verwachting is het beleid in q1 2021 gereed.
8. De gemeente rekent sociale grondprijzen. Zij verleent tijdig planologische medewerking, stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar.
9. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Ter vermijding van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af.
10. De gemeente Utrecht werkt aan een ruimtelijke strategie Utrecht voor 2040 (RSU). In kader van dit proces van RSU wordt een gezamenlijk overleg tussen STUW-corporaties en de gemeente gepland.

6. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2021
- Het huurprijsbeleid over wijken valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

Inzet Mitros

1. In 2021 past Mitros de huursombenadering toe. De jaarlijkse huurverhoging voor de sociale huurwoningen (woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) is conform het sociaal huurakkoord en stedelijke prestatieafspraken gemiddeld inflatievolgend.
2. Mitros levert maatwerk voor huishoudens die financieel in de knel komen te zitten vanwege de coronamaatregelen. Mitros sluit hierbij aan bij de landelijke afspraken van Aedes, De impact van de corona maatregelen is een terugkerend agendapunt in de stuurgroep huren.
3. Mitros levert maatwerk voor huishoudens die financieel in de knel komen te zitten via de coulanceregeling.
4. Mitros is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen binnen de daarvoor geldende regelgeving voor de groep met een huur onder de liberalisatiegrens €737,14 (prijspeil 2020) en een inkomen boven de €43.574 (prijspeil 2020) , maar kan hiervan afwijken als de aankomende woningwetwijziging hier aanleiding toe geeft. De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door Mitros in de sociale woningvoorraad.
5. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.

Inzet gemeente

6. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomenstoeslag, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/werk-en-inkomen/2019-06-actieagenda-utrecht-schuldenvrij.pdf
7. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van enkele STUW corporaties. Los daarvan kunnen er ook principiële vraagtekens worden gezet bij de verhuurdersheffing en de ATAD. De gemeente en Mitros zullen zich daarom ook inzetten om de wetgeving rond de verhuurdersheffing en de ATAD bijgesteld te krijgen.

7. Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn.

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Evaluatie van het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan

Afspraken

1. In 2021 wordt het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan geëvalueerd in samenwerking met de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen, waaronder Huurders Netwerk Mitros. Deze evaluatie heeft door de corona maatregelen vertraging opgelopen. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden in 2021, nadat ze zijn vastgesteld in de stuurgroep huren, verwerkt in een actualisatie van het Utrechts Participatieprotocol inclusief het Algemeen Sociaal Plan. Deze stukken worden gebruikt als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw en geeft de rechten en plichten weer van huurders, corporaties en gemeente
2. Bij planontwikkeling zal Mitros de betreffende bewonersvertegenwoordiging in een vroeg stadium betrekken.

8. Duurzaaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid omvat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2-reductie. Tussen gemeente en woningcorporaties zijn de afgelopen jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied.

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

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Mitros

1. In 2021 is de voorraad van Mitros gemiddeld label B (energie-index kleiner of gelijk aan 1,4). Noot: dit systeem van labels en indexen zal naar verwachting in het komende jaar afgebouwd worden. Daarvoor in de plaats komt een systeem van verbruik (in Kwu per m2)
2. Bij nieuwbouw hanteert Mitros de norm BENG 1 t/m 3, aardgasvrij.
3. Bij renovatie en/of grootonderhoud met verbetering streeft Mitros naar minimaal label A (met daarbij het uitgangspunt dat de gemiddelde besparing op energielasten hoger is dan de huurverhoging) en spijtvrij (richting toekomstige aardgasvrij-plannen). Bij isolatie wordt voldoende rekening gehouden met de benodigde ventilatiecapaciteit en daarmee het binnenmilieu van woningen (dit om o.a. schimmelvorming te voorkomen . Een goed binnenmilieu is ook afhankelijk van het juiste gebruik. Gemeente en corporaties zetten gezamenlijk in op de juiste toelichting.
4. Mitros onderschrijft het gemeentelijk streven dat in 2025 20% van de woningen is belegd met zonnepanelen en levert hier met haar bezit een bijdrage aan. Jaarlijks, zo ook in 2021, rapporteert de corporatie over de voortgang (uitgedrukt als een percentage woningen met zonnepanelen). In overleg tussen gemeente Utrecht en corporatie wordt besproken hoe de bewonersinstemming (aantal bewoners dat kiest voor zonnepanelen) zo hoog mogelijk komt te liggen.
5. Mitros onderschrijft de ambitie Overvecht Noord aardgasvrij in 2030 en levert hier met haar bezit, indien aanwezig in de wijk, een bijdrage aan. De corporatie

neemt deel, samen met de andere betrokken partijen, aan het bestuurlijk overleg Overvecht Noord aardgasvrij.

6. Ten aanzien van elektrisch koken volgt Mitros 2 sporen binnen de aanpak Overvecht-Noord aardgasvrij. Daarbij is elektrisch koken een standaard onderdeel bij renovaties en/of grootonderhoud met verbetering en mutaties. Daarnaast ontwikkelen zij een goede aanbieding van inductiekoken samen met de partners voor woningen die enkel aardgas gebruiken om te koken (en verder aangesloten zijn op het warmtenet) en in de periode tot 2025 niet overstappen op inductiekoken als onderdeel van een renovatie en/of grootonderhoud met verbetering of bij mutatie.
7. Corporaties en gemeente gaan bovendien samen lobbyen bij het Rijk om aan woningbouwcorporaties de mogelijkheid te bieden om te investeren in inductiekoken in ruil voor een maandelijkse bijdrage van de huurder. Die bijdrage is vergelijkbaar aan het vastrecht voor gas.
8. Alle woningen in Overvecht Noord die hieraan voldoen, ontvangen, wanneer bovengenoemde partners daar overeenstemming over hebben, een aanbod om de overstap te maken op inductiekoken. Mitros zet zich samen met de partners (andere corporaties, Stedin en gemeente) in om zoveel mogelijk bewoners vrijwillig onder de afgesproken randvoorwaarden over te laten stappen op inductiekoken. Wanneer een minderheid van bewoners niet op het aanbod als hiervoor bedoeld ingaat, zal de gemeente, om te voorkomen dat de verouderde gasleiding vervangen moeten worden, in het uiterste geval de crisis- en herstelwet, na afstemming met de corporaties, inzettenop basis waarvan de corporaties “dringende werkzaamheden” uit kunnen voeren. Daarmee worden onnodige maatschappelijke kosten vermeden.
9. Mitros onderschrijft de opgave om uiterlijk in 2030 in Overvecht-Noord te stoppen met gebouwverwarming op aardgas en een alternatieve warmtoplossing te gebruiken voor de verwarming van de panden. Het gaat hierbij om bezit in VVE’s . Mitros trekt hiervoor dan ook op op met de andere(mede verantwoordelijke) partijen(o.a. Stedin gemeente en andere woningeigenaren) om onnodig plaatsen van gasleidingen te voorkomen en indien nodig gezamenlijk op te trekken naar Eneco.
10. De Energiebox wordt ook in 2021 aangeboden. In overleg met gemeente Utrecht en andere corporaties wordt uitgewisseld hoe het bereik van de doelgroep efficiënter kan worden ingericht. Mitros hanteert voor 2021 dezelfde aantallen aan te bieden Energieboxen als in 2020. Dit zijn er 125 en bij voldoende animo nog 20% extra. Volgend jaar kijken we gezamenlijk naar de doorontwikkeling van het gedrags- en gebruiksaspect van huurders, waaronder de inzet van de energiebox.
11. Bij VvE-complexen waar Mitros bezit en een minderheidsbelang heeft is de wettelijke stemverhouding in de VvE leidend bij de keuzes die gemaakt worden. ook als het gaat om duurzaamheidsingrepen.
12. In VvE’s waar de Mitros een meerderheidsbelang heeft is de meerjarenonderhoudsbegroting leidend bij het al dan niet verduurzamen van de woningen. Aan particuliere eigenaren wordt de mogelijkheid geboden mee te liften met het onderhoud (door gezamenlijke aanpak kan dit de particuleire eigenaar voordelen geven). Indien daar sprake is van particuliere eigenaren die niet actief mee werken, kan de corporatie een beroep doen op de gemeente Utrecht (voor bemiddeling en begeleiding). Daarmee geldt dat de corporatie ook voor complexen met gespikkeld bezit streeft naar minimaal label B.
13. Bij tenders vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe
14. Mitros kiest één of twee projecten in 2020/2021, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen. Dit zijn de Lomanlaan en Omloop.

Inzet gemeente

15. Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners (waaronder de huurders),

netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet zijn, geeft een planning voor een wijk-voor-wijk aanpak en benoemt voor de eerste wijken het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties. Onderdeel is per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben. Om zo aan te sluiten bij de wijkuitvoeringsplannen.

16. Met Mitros gaan we op naar 1 of 2 nieuwe en/of bestaande (pilot)projecten die bijdragen aan de groene ambities in de stad, zoals bijvoorbeeld groenbehoud bij woningmutatie, het bevorderen van openbare binnentuinen, het stimuleren van (groen) zelfbeheer, een bijdrage aan “ommetjes in de buurt”, het (nog meer) toepassen van diervriendelijk bouwen, het opstellen van soortenmanagent-plannen, het aanleggen van een “tiny-forest” en het verbeteren verblijfskwaliteit met groen en/of natuurlijk spelen (bij overgang openbaar en corporatie terrein). We kijken naar koppelkansen tussen duurzaamheidsthema’s en waar mogelijk en zinvol faciliteert de gemeente Utrecht dit met advies en financiële bijdragen uit
het Meerjaren Groenprogramma of andere regelingen zoals Subsidieregeling “Ruimte voor Initiatief, stimuleringsregelingen voor geveltuinen, boomspiegels en zelfbeheer” en de Stimuleringsregeling “Initiatieven Duurzame Ontwikkeling”. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor de openbare ruimte.

17. Met Mitros willen we op zoek naar aanknopingspunten in hun bezit voor concrete (pilot)projecten op het gebied van klimaatadaptatie, om de gemeentelijke ambities en de plannen van de corporaties op elkaar aan te laten sluiten Het is mogelijk dat hier ook de projecten bij worden betrokken die zich richten op de groene ambites,
18. De gemeente Utrecht kan de projecten van Mitros ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken. Of, op projectenniveau, ondersteunen bij het aanvragen van subsidies vanuit andere instanties zoals 'Blauwe Bewonersinitiatieven' en subsidie 'KIEM'.
19. In de zomer van 2021 willen we de tot dan toe opgedane kennis samenbrengen en komen tot een gezamenlijke eerste aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt de opgedane kennis gebundeld om de strategie door te ontwikkelen. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd zodat wevanaf 2023 circulair bouwen op kunnen schalen. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar.
20. Als stad willen we de kennisopbouw rondom circulaire economie die hiermee gedaan wordt graag bundelen en verspreiden tussen de corporaties (en hopelijk ook daarbuiten). Hierin heeft de gemeente Utrecht een verbindende rol. Met de experimenten verwachten we het effect te kunnen meten op CO2-uitstoot/ milieueffecten, de bouwmethode/bouwkosten, wijze van aanbesteding of de woonkwaliteit.
21. De gemeente Utrecht kan daarbij een faciliterende rol vervullen. We denken dan aan aandragen kennis en expertise over circulariteit, maar ook aan lagere leges, bemiddeling bij vergunningen of subsidies.

9. Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. De gemeente werkt aan de ontwikkeling van een samenhangend programma voor het thema ouderen-wonen-zorg (Een (t)huis voor ouderen). Een thema dat door de toenemende vergrijzing steeds meer aandacht behoeft. De Utrechtse woningcorporaties spelen een belangrijke rol op dit gebied, onder meer bij de huisvesting, de ontwikkeling en het beheer van specifieke woonvormen, de woningtoewijzing en het bevorderen van de doorstroming. De komende periode willen we de samenwerking met de corporaties op dit thema verder concretiseren en samen werken aan het tot stand brengen van het programma. Dit gebeurt bijvoorbeeld via een aparte werkgroep (naast corporaties, ook met ontwikkelaars, beleggers en zorg instellingen) in het kader van het Stadsakkoord Wonen.

In de nieuwe stedelijke prestatieafspraken (2022 e.v.) gaan we nadere afspraken met de STUW corporaties op dit thema.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. Nieuwbouwappartementen worden als nul-tredenwoningen uitgevoerd en zijn daarmee bewoonbaar[2] of gemakkelijk bewoonbaar[3] te maken.
2. Woningen die nieuw worden gebouwd zijn rolstoelbezoekbaar[4].
3. Mitros houdt het aantal nultredenwoningen bij wanneer er sprake is van mutatie.

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

[3] Soms zijn de douche en het toilet in een nultreden woning niet-toegankelijk. Dan moeten deze ruimten altijd naast elkaar liggen met een leidingloze niet-dragende tussenmuur. Als het nodig is kan deze muur eenvoudig worden verwijderd, zodat er een toegankelijke douche/toiletruimte ontstaat.

[4] iedereen -ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel- alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is.

10. Financiële afspraken en investeringsruimte

1. De Gemeente Utrecht en Mitros besluiten om bij de WSW-borging gebruik te maken van een gelimiteerde generieke bilaterale achtervangovereenkomst.

11. Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

.....

Namens Stichting Mitros

Dhr. B. Staffhorst

.....

Namens HuurdersNetwerkMitros

Dhr. H. Hiltemann

.....

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten Mitros in 2021

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

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

De leefbaarheidsuitgaven van Mitros zullen in 2021 gemiddeld circa €180,- per woning zijn.