



Prestatieafspraken 2021~2025

Habion Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 WIJKEN VOOR IEDEREEN 5

3 INZET VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN 7

4 LEEFBAARHEID 8

5 BESCHIKBAARHEID 9

6 BETAALBAARHEID 11

7 HUURDERSPARTICIPATIE 12

8 DUURZAAMHEID 13

9 KWALITEIT 15

10 FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE 16

11 ONDERTEKENING 17

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 voor 2021 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 zijn de thema’s van de stedelijke prestatieafspraken en worden bij de individuele prestatieafspraken ook als thema gebruikt.

Per 1 januari 2020 is woningcorporatie Habion volwaardig STUW-deelnemer geworden. Habion is een woningcorporatie gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen en is actief in circa 70 Nederlandse gemeenten. In Utrecht heeft Habion 424 sociale huurwoningen. Habion was bij het ondertekenen van de stedelijke prestatieafspraken nog geen volwaardig lid van de STUW maar Habion onderschrijft deze stedelijke afspraken. De individuele prestatieafspraken met Habion wijken af van de individuele afspraken met andere corporaties. Gezien de omvang van de woningportefeuille van Habion, de bijzondere doelgroep waar Habion zich voor inzet en de recente toetreding als volwaardig STUW-corporatie, zal deze editie van de individuele afspraken op hoofdlijnen ingaan op de kansen die er liggen voor Habion als woningcorporatie voor ouderen. Dat geeft Habion de ruimte om de rol die zij kan spelen in het Utrechtse speelveld ook nader te ontwikkelen aankomend jaar.

Kader van de afspraken

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

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd via de voortgangsrapportage prestatieafspraken. 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, Stedelijke prestatie afspraken (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 de gemeente weergegeven.

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

De huurders van Habion zijn in zeer beperkte mate georganiseerd. Het is heel moeilijk gebleken om bij de doelgroep (75+) de huurdersparticipatie op gang te krijgen. Eerder is aan voormalig staatssecretaris Tommel gevraagd om op de locaties van Habion onderzoek te doen naar het functioneren van haar huurdersvertegenwoordigingen. Hij maakte uit zijn rondgang langs de locaties op dat de bewonerscommissies die er zijn vooral een bijdrage willen leveren op het

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

gebied van plezierig wonen (denk aan voorbereiding jaarlijkse feesten en vraagstukken over hoe zij het wonen in hun gebouw nog leuker kunnen maken), maar zij hebben ook aangegeven weinig behoefte te hebben aan betrokkenheid bij beleidszaken en politieke vraagstukken.

Vertrekpunt voor het maken van afspraken

De STUW-corporaties hebben in de Stuurgroep Huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema's ingebracht over productie en betaalbaarheid. Deze thema's reiken verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben met de STUW afgesproken om als volgt over de thema's in gesprek te gaan: de thema's die een relatie hebben met de productie (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 de Stuurgroep Huren. We organiseren -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019- een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur in het eerste kwartaal van 2021. Hier komt een aantal de portefeuille overstijgende onderwerpen zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken aan de orde.

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

Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben bijna 45 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 bezit van de STUW.

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 Habion

1. Habion zet primair in op het delen van kennis over haar doelgroep ouderen. Zij weet hoe ouderen willen wonen en wat hun motivatie kan zijn om te verhuizen, daarbij ook rekening houdend met diverse groepsleefstijlen. Wanneer ouderen gemotiveerd kunnen worden om te verhuizen naar een meer passende woning, dan draagt dit ook bij aan de betere doorstroming, die op haar manier bij kan dragen aan een betere balans in de wijk. Habion heeft in Utrecht een kleine portefeuille en kan daardoor wat betreft concrete cijfermatige bijdrage aan de balans in de wijken geen groot verschil maken.
2. Habion heeft geen verkoopplannen in Utrecht.
3. Habion heeft in ieder geval tot 2022 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
4. 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 we af dat we over de mogelijkheid beschikken om deze ruimte te benutten, en dat de inzet afhankelijk is van nadere uitwerking en afspraken die hierover in de Stuurgroep Huren worden gemaakt. Effectuering gebeurt pas na afstemming en gezamenlijk besluit hierover waarbij in principe de basis is: inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de afgesproken slaagkans voor de doelgroep.
   * De vrije ruimte is wettelijk bepaald en bedroeg eerder 10%.

Inzet gemeente

5. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met Habion mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.
6. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties ontwikkelen in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen op basis van mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MOBW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydeal-casussen.

7. 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.

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). In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij vanaf 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.

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

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

Afspraken

Inzet Habion

1. Gezien de specifieke doelgroep (en daarbij horende minimaal vereiste leeftijd van huurders) van Habion zal de bijdrage aan het huisvesten van kwetsbare doelgroepen beperkt zijn. Mocht het zo zijn dat voor een oudere huurder vanuit een bijzondere doelgroep een woning gezocht wordt, dan bekijkt Habion graag of zij die ruimte kunnen bieden. Ook hier geldt dat de relatief kleine portefeuille van Habion een beperkte impact zal hebben op de problematiek.

Inzet gemeente

2. 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.
3. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
4. Conform Plan van Aanpak huisvesten en ondersteunen kwetsbare doelgroepen is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
5. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Habion in 2021 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 Habion

1. Habion heeft veel ervaring op het gebied van huisvesten van ouderen en wat voor hen belangrijk is rondom het thema leefbaarheid. Habion deelt deze kennis graag met andere partners. Het betreft ervaring in omgang met eenzaamheid, het betrekken van de buurt en het realiseren van woongemeenschappen voor ouderen met een gedeelde visie.

Inzet gemeente

2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich hier ook in 2021 voor in.

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.
   Direct omwonenden (complex) worden conform Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen betrokken bij het oplossen van woonproblematiek.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen, waarvan 35% sociaal. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee groeit met de groei van de stad. In het MPR 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 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad.

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

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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion biedt woningen aan via Woningnet. Twee locaties hebben woongroepen met coöptatierecht. De woongroep mag op die locaties een huurder voordragen, waardoor niet via Woningnet geadverteerd wordt. Uiteraard worden deze wel via de passendheidstoets toegewezen.

Inzet gemeente

2. Om nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is Habion voor de jaren 2021-2024 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Habion is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.
3. 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 gemeentelijke

Voorjaarsnota 2019 opgenomen dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191).

4. De gemeente rekent sociale grondprijzen, verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke eisen zijn, waarbij oog is voor de financiële haalbaarheid van het project.
5. 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.
6. 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.

6 Betaalbaarheid

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

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Habion

1. Wat betreft betaalbaarheid volgt Habion het Sociaal Huurakkoord en biedt daarmee onder andere haar bewoners de mogelijkheid tot huurbevriezing en huurverlaging.
2. Habion zet 10% van de vrije toewijzingsruimte in voor ouderen die vanwege hun gezondheid naar een meer passende woning moeten verhuizen, maar tegelijk wel in hun eigen buurt willen kunnen blijven wonen. Het behouden van de sociale omgeving is voor veel ouderen heel belangrijk Deze ouderen kunnen een inkomen boven de huurtoeslaggrens hebben. Om deze reden gebruikt Habion deze 10% niet om bij te kunnen dragen aan een betere sociale verdeling/balans in de wijk, maar om ouderen met een iets hoger inkomen een woning te kunnen bieden in hun eigen wijk.
3. Corporaties hanteren een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes, De impact van de corona maatregelen is een terugkerend agendapunt in de Stuurgroep Huren.

Inzet gemeente

4. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomenstoeslag, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie Actieagenda-Utrecht-schuldenvrij.

7 Huurdersparticipatie

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

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Evaluatie van het Algemeen Sociaal Plan Afspraken

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion onderzoekt in Utrecht de mogelijkheden voor een huurdersplatform. De huurders van Habion zijn momenteel in zeer beperkte mate georganiseerd. Het is heel moeilijk gebleken om bij haar doelgroep (75+) de huurdersparticipatie op gang te krijgen. Eerder is door Habion aan voormalige staatssecretaris Tommel gevraagd om op haar locaties onderzoek te doen naar het functioneren van haar huurdersvertegenwoordigingen. Hij maakte uit zijn rondgang langs de locaties op dat de bewonerscommissies die er zijn vooral een bijdrage willen leveren op het gebied van plezierig wonen (denk aan voorbereiding jaarlijkse feesten en vraagstukken over hoe zij het wonen in hun gebouw nog leuker kunnen maken), maar zij hebben ook aangegeven weinig behoefte te hebben aan betrokkenheid bij beleidszaken en politieke vraagstukken.
2. Habion zorgt ervoor dat de vastgoedmanager, en vanuit Habion de regisseur, regelmatig in contact zijn met de bewoners. Zij luisteren naar de behoefte die bewoners hebben, zodat keuzes gemaakt kunnen worden die ook passen bij de wensen en behoeften van bewoners.
3. Bij planontwikkeling zal Habion de betreffende bewonerscommissies in een vroeg stadium betrekken.

Inzet gemeente

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

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid 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 (bijvoorbeeld het behoud van groen bij woningoverdracht) hebben in 2020 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject wordt in 2021 voortgezet, met als doel de uitvoering van gerichte samenwerkingsprojecten en het komen tot nadere afspraken. Vanuit het actieplan Utrecht circulair willen we als stad tot 2023 experimenteren en leren met circulair bouwen. Doel is om vanaf 2023 circulair bouwen op te kunnen schalen. De gemeente Utrecht wil daarom tot die tijd samenwerken met corporaties middels experimenten.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2-besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en groen.

Afspraken

Inzet Habion

1. Bij nieuwbouw hanteert Habion minimaal de huidige duurzaamheidseisen, maar veelal al meer. Waar mogelijk wil Habion bijdragen aan zonnepanelen op daken. Habion maakt daarvoor inzichtelijk wanneer de daken van diverse gebouwen vervangen moeten worden zodat op dat moment ook beoordeeld kan worden of zonnepanelen op het gebouw mogelijk zijn.
2. Habion streeft portefeuillebreed (dus over ons gehele bezit landelijk) naar gemiddeld label B. Noot: dit systeem van labels en indexen zal naar verwachting in de komende tijd afgebouwd worden. Daarvoor in de plaats komt een systeem van verbruik (in Kwu per m2).
3. De corporatie onderschrijft het gemeentelijk streven dat in 2025 20% van hun woningen is belegd met zonnepanelen. Jaarlijks, zo ook in 2021, rapporteert de corporatie over de voortgang (uitgedrukt als een percentage woningen met zonnepanelen). In overleg tussen GU en corporatie wordt besproken hoe de bewonersinstemming (aantal bewoners dat kiest voor zonnepanelen) zo hoog mogelijk komt te liggen.
4. Circulariteit heeft de aandacht van Habion. Het creëren van bewustwording van het belang van circulariteit vinden zij belangrijk. Habion streeft naar 100% circulariteit in 2050, conform de doelstellingen van de overheid. Habion is hierin geen early adopter, zij stappen in zodra innovaties bewezen zijn en betaalbaar.
5. Bij tenders vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe.

Inzet gemeente

6. 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.
7. Met Habion gaan we op naar 1 (pilot)project dat bijdraagt aan de groene ambities in de stad, zoals 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”.
8. Met Habion 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.
9. De gemeente Utrecht kan de projecten van Habion 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'.
10. In de zomer van 2021 willen we de tot dan toe opgedane kennis samenbrengen en komen tot een gezamenlijke aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt dan een strategie opgesteld. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar.
11. 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.
12. 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

Inzet Habion

1. Habion realiseert woningen waar mogelijk verpleegd en verzorgd kan worden, zodat bewoners niet meer hoeven te verhuizen. Dit vergt een hoge kwaliteit van de woningen. Habion bouwt dan ook conform de eisen van Woonkeur basis. Nieuwe woningen zijn hierdoor minimaal 55 m2 groot, drempelloos en ze voldoen aan hoge veiligheidseisen. Zo is een brandmeldinstallatie vereist, met waar mogelijk een directe doormelding naar de brandweer.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

Het rapport Opgaven en middelen, uitgevoerd door Abf in opdracht van BZK, geeft de bestedingsruimte en de maatschappelijke opgaven van de woningcorporaties weer. Het onderzoek laat zien dat de opgave voor de U16 fors groter is dan het landelijke gemiddelde. Het rapport maakt helder dat de corporaties in U16 verband al tussen 2025 en 2028 aan het maximum van hun vermogensinzet zitten. De behoefte aan betaalbare woningen is daarnaast heel groot. De verwachting is dat deze behoefte eerder groter dan kleiner zal worden. In dit licht spreken partijen af om binnen hun eigen mogelijkheden een lobby te voeren die gericht is op verruiming van de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties door bijv. afschaffing van de verhuurderheffing.

Dat de opgaven en middelen uit balans zijn blijkt ook uit het feit dat aangekondigde maatregelen nog steeds leiden tot een flinke lastenverzwaring. Per saldo stijgen in 2020 de lasten ondanks de compensatie door de tariefverlaging en de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing met 4 miljoen.

1. Doordat Habion in de randen van Nederland bezit verkoopt aan o.m. zorgorganisaties en wooncorporaties, is de investeringsruimte aanzienlijk en bestaat de uitdrukkelijke wens om in Utrecht uit te breiden. Habion trekt samen op met de gemeente om locaties met woningen voor ouderen en woongemeenschappen te kunnen realiseren. Daarnaast zoekt Habion ook samenwerking met de andere Utrechtse corporaties, omdat zij nieuwbouw het liefst als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling of groter plan realiseren.
2. De Gemeente Utrecht en Habion besluiten om bij de WSW-borging gebruik te maken van een gelimiteerde generieke bilaterale achtervangovereenkomst.
3. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van de corporaties. De gemeente en Habion zullen zich daarom ook inzetten om de wetgeving rond de verhuurdersheffing en de ATAD bijgesteld te krijgen.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

……

Namens Habion

Dhr. T. de Rond

……