



Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Individuele prestatieafspraken Utrechtse woningcorporaties 2022 e.v.

Beleidsveld: Wonen
Portefeuillehouder: Kees Diepeveen
Organisatieonderdeel: Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller: 6.1.2E
Kenmerk: 9456487
Vergaderdatum: College
Geheim: Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De individuele prestatieafspraken 2022– 2026 af te sluiten met de woningcorporaties Mitros, Portaal, Bo-Ex, Groenwest, SSH en Habion en de huurdersorganisaties HuurdersNetwerk Mitros, Huurdersraad Portaal regio Utrecht, STOK, HV Weidelanden en BoKS, waarin individuele afspraken zijn opgenomen over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningvoorraad.
2. De wethouder Wonen te mandateren om zo nodig tekstuele wijzigingen aan te brengen in de voorliggende prestatieafspraken en overeenkomst.
3. De raad na ondertekening van de afspraken hierover te informeren middels bijgevoegde brief.

Samenvatting

De gemeente Utrecht, zes Utrechtse woningcorporaties verenigd in de STUW en de huurdersorganisaties maken jaarlijks afspraken over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningenvoorraad. In 2020 zijn er stedelijke afspraken gemaakt voor 2020-2022. Jaarlijks worden er individuele afspraken met alle afzonderlijke woningcorporaties en huurdersorganisaties gemaakt. De individuele afspraken laten 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. Dit jaar maken we, conform de Woningwet individuele afspraken voor de periode 2022-2026.

Context

Aanleiding

De gemeente Utrecht, zes woningcorporaties verenigd in de STUW en de huurdersorganisaties maken jaarlijks individuele afspraken over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningenvoorraad, conform de Woningwet.

Proces

De jaarlijkse individuele afspraken worden met alle corporaties en huurdersorganisaties afzonderlijk gemaakt. De afspraken hebben een perspectief van 5 jaar maar gezien het jaarlijks terugkerende karakter ervan ligt de nadruk van de afspraken op het eerste jaar (voor wat betreft deze afspraken is dat 2022). Naast de individuele prestatieafspraken worden er om de twee jaar stedelijke prestatieafspraken gemaakt die STUW-breed gelden; de huidige stedelijke afspraken zijn eind 2019 gemaakt en hebben een looptijd van 2020 tot eind 2022. In 2022 zullen er nieuwe stedelijke afspraken worden gemaakt.

Toelichting afspraken 2022 e.v.

Gezien het intensieve traject in 2019 (Woonvisie, Stadsakkoord Wonen, stedelijke prestatieafspraken en individuele prestatieafspraken) is in de Stuurgroep Huren overeengekomen het proces in de tussenliggende jaren 'licht' te houden en met name te richten op actualisatie van de bestaande afspraken. Eventuele nieuwe beleidsthema's en onderwerpen komen aan de orde in de aankomende nieuwe ronde stedelijke prestatieafspraken.

De STUW-corporaties hebben dit jaar een zogenaamde allonge (bijaand) opgesteld waarin zij aandacht vragen voor een aantal strategische thema's zoals productie en locaties en voorstellen doen. Een groot deel van de thema's zijn vorig jaar ook naar voren gebracht (stuurgroep huren oktober 2020). We hebben n.a.v. hiervan het productieoverleg (ambtelijk en bestuurlijk) ingesteld. Er vindt steeds een terugkoppeling van het bestuurlijk productieoverleg plaats in de stuurgroep huren. Ook is naar aanleiding hiervan een gesprek (16 feb 2021) gevoerd tussen het college en de STUW-corporaties. De voorstellen in de allonge reiken deels verder dan de lopende stedelijke prestatieafspraken. Deze voorstellen beschouwen we als opmaat voor de nieuwe stedelijke prestatieafspraken. Andere voorstellen (waaronder bijvoorbeeld meer inzicht in productie en planning) worden behandeld in het eerdergenoemde productieoverleg. We hebben afgesproken de voorstellen uit de allonge inhoudelijk niet in deze ronde van de prestatieafspraken te behandelen, maar zijn wel met de STUW en de huurdersorganisaties in gesprek over wat er past binnen de bestaande afspraken en overlegverbanden en waar we nader met elkaar in gesprek moeten. Deze procesafspraken stellen we vast in de stuurgroep huren op 15 december 2021. Als resultaat van dit overleg kan mogelijk een bijlage aan de prestatieafspraken worden toegevoegd waarin we de procesafspraken m.b.t. de allonge vastleggen.

Ook begroting en motie soc huur noemen

Betrokkenheid huurdersorganisaties

We vinden het wenselijk dat de prestatieafspraken tripartiet zijn en worden ondertekend door corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. De gesprekken rond de prestatieafspraken zijn tripartiet gevoerd met uitzondering van Habion omdat zij geen huurdersorganisatie in Utrecht hebben. Door de inspanningen van Habion om huurders te betrekken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken heeft zich na de zomer een bewonerscommissie gemeld om mee te denken over het door Habion gedane bod en eventuele afspraken die daaruit voortkomen. Gezien de late

betrokkenheid en de afvaardiging vanuit slechts een wooncomplex is er gezamenlijk voor gekozen deze bewonerscommissie geen ondertekenaar te laten zijn van de afspraken. Wel zal Habion proberen nog meer huurders te betrekken bij de totstandkoming van het bod voor aankomend jaar.

De gesprekken over de prestatieafspraken met Bo-Ex vinden dit jaar weer tripartiet plaats. Vorig jaar was dit, vanwege het ontbreken van een formele huurderorganisatie, niet het geval. De gesprekken worden gevoerd met betrokkenheid van STOK.

Het is nu nog niet te zeggen of alle huurdersorganisaties de prestatieafspraken (volledig) zullen ondertekenen.

Toelichting inhoud

Vanwege het 'lichte' proces gaat het dit jaar vooral om een actualisatie van de bestaande afspraken. Ook hebben we, net als afgelopen jaar, in de prestatieafspraken explicieter aandacht besteed aan de wederkerigheid van de afspraken. Dit betekent dat zoveel mogelijk de inzet van de gemeente per onderwerp afzonderlijk genoemd wordt. De Woonvisie en de stedelijke prestatieafspraken vormen de basis voor de individuele prestatieafspraken.

Utrecht: wonen in balans

We werken aan een stad waarbij de woningvoorraad meer in balans is. Dat betekent gemengde wijken en meer differentiatie. Corporaties zetten hiertoe verschillende instrumenten in: huurbeleid, toewijzing, productie en verkoop. De vrije toewijzingsruimte wordt op dit moment in specifieke projecten ook gebruikt om sociale middenhuur te realiseren. Het gaat hier om de toewijzing van een beperkt percentage sociale huurwoningen aan lage middeninkomens. Sommige STUW corporaties hebben de gemeente Utrecht gevraagd om, binnen de kaders van de wet, de mogelijkheid te bieden om maximaal 15% te benutten en toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan de toepasselijke DAEB-inkomensgrens. Het gaat om woningen met een netto huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De gemeente en STUW zijn hierover in overleg en leggen in februari 2022 een voorstel voor aan de stuurgroep huren.

Afspraken rond betaalbaarheid

Rondom betaalbaarheid spreken de corporaties af om de huurstijgingen niet meer te laten stijgen dan de inflatie; dit conform de afspraken in het sociaal huurakkoord en de stedelijke prestatieafspraken. Daarnaast voldoet de woningtoewijzing aan de gemeentelijke uitgangspunten: minimaal 70 % van de vrijkomende sociale huurwoningen behoort tot de kernvoorraad.

Groei van de stad

Woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben in de appendix van de Stedelijke Prestatieafspraken gezamenlijk de ambitie geformuleerd om de sociale voorraad mee te laten groeien met de groei van de stad en zetten zich hier actief voor in. De verschillen tussen kalenderjaren kunnen wel behoorlijk zijn: zo laten opleveringen laten zich immers niet 'vangen' in een kalenderjaar. In 2020 waren er bijvoorbeeld uitzonderlijk veel sociale woningen opgeleverd, het aantal opleveringen in 2021 was beperkt en voor 2022 en de jaren daarna worden juist weer veel opleveringen verwacht.

Wijkenstrategie en doorstroming

In 2020 hebben we, conform de afspraken in de appendix bij de Stedelijke Prestatieafspraken, de wijkenstrategie ontwikkeld. Een instrument om zicht te houden op de ontwikkeling van de sociale voorraad in de stad. In 2020 bracht de wijkenstrategie alleen de voorraadontwikkeling van de amendementswijken in beeld (zie [raadsbrief 16-07-2020](#)). Het instrument wijkenstrategie is in 2021 uitgebreid naar alle wijken van de stad. De wijkenstrategie blijkt een belangrijk instrument te zijn om tot eenduidige cijfers en een eenduidig beeld te komen over de ontwikkeling van de sociale voorraad. We hebben met de STUW- corporaties afgesproken om de MPR en de Peilstok als bron te blijven gebruiken voor de productiecijfers in de prestatieafspraken. In de stuurgroep huren hebben we besloten om de monitor prestatieafspraken en de wijkenstrategie in 2022 te integreren tot één meetinstrument.

nl verder teruggang: 120 noemen, 50 Mitros, 65 Portaal en 6 Boex?

In lijn met de Woonvisie en de stedelijke prestatieafspraken & appendix zijn de STUW-corporaties terughoudend met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huurwoningen, in het bijzonder in de 4 amendementswijken. Het inzicht op de ontwikkeling van de sociale voorraad uit de wijkenstrategie vormde mede de basis om voor het jaar 2022 nadere afspraken in de prestatieafspraken te maken over de verkoop; in algemene zin en specifiek in de amendementswijken, hier is de afspraak de verkoop zoveel mogelijk on-hold te zetten (tenzij zij daar veel sociale nieuwbouw realiseren). Portaal heeft vorig jaar de verkoop teruggebracht en gaat dit jaar geen DAEB-woningen verkopen in de eerdergenoemde wijken. Ook met Mitros hebben we afspraken gemaakt over de verkoop in de amendementswijken. Het gaat dan nog om maximaal 5 woningen. Bo-Ex blijft stadsbreed op het niveau van maximaal 6 woningen. In het enkele geval dat er in deze wijken sprake is van verkoop gaat enkel om zogenaamde 'bijzondere objecten' die niet in de vastgoedportefeuille van corporaties passen; bijvoorbeeld door hoge WOZ-waarde, of "aangeboden" VVE complexen. Corporaties leveren een heldere onderbouwing als een dergelijke verkoop aan de orde is. Het gaat echter om minimale aantallen. De overige STUW-corporaties hebben geen verkoopplannen.

In 2021 waren er twee nieuwbouwcomplexen van Mitros, in wijken waar weinig geschikte woningen voor ouderen aanwezig zijn, waar een deel van de nieuwe woningen met voorrang aan ouderen uit de buurt werd toegewezen. Het gaat om de helft van de woningen in de complexen Oliver Twist (Halve Maan Noord) en De Staalmeester (Queekhovenplein e.o. en Prins Bernhardplein e.o.). In 2022 ronden Mitros en gemeente de evaluatie van deze pilot af.

Bijzondere doelgroepen en taskforce

De STUW-corporaties werken ook komend jaar conform het plan van aanpak MOBW. Bij het toewijzen aan kwetsbare bewoners wordt op complexniveau gekeken of bij plaatsing de balans positief blijft; er worden niet op voorhand wijken of buurten uitgesloten voor plaatsing van deze kwetsbare doelgroep. De meeste mutaties vinden echter plaats in de wijken met een grote sociale voorraad. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties spraken eerder af in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen te ontwikkelen op basis van reguliere en niet- reguliere mutaties/toewijzingen per wijk. De eerste stappen zijn hierin gezet maar de uitwerking vraagt meer tijd onder andere vanwege geldende AVG-regels en ethische dilemma's rond categorisering van kwetsbare doelgroepen. In 2022 werken we verder aan de ontwikkeling van een dergelijk dashboard te realiseren. **Zeg dat het beroerd gaat!**

Door de toenemende druk op de woningvoorraad is besloten om extra inspanning te richten op het vergroten van de voorraad van tijdelijke woonruimte. Deze tijdelijke woonruimte is bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, maar ook voor starters op de woningmarkt. In juli 2020 is een taskforce **juli 2021!** Versneld tijdelijk woonruimte toevoegen gestart om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door het realiseren van locaties voor flexwonen, het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit. Corporaties zijn een belangrijke partner in de taskforce. Over deze taskforce wordt in november een aparte brief aan de raad gestuurd.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid behalen de woningcorporaties duidelijke resultaten rondom de gemiddelde energie-index van hun bezit; gemiddeld label B of beter. In 2022 definiëren we samen met de corporaties een nieuwe 'stip aan de horizon' qua ambities. Verder zijn er afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de rol van de corporaties bij de Transitievisie Warmte.

We zien dat een paar corporaties graag alternatieven wil onderzoeken voor de Energiebox. Nieuw dit jaar zijn de expliciete afspraken in de prestatieafspraken over groen. Daarbij speelt ook de sociale functie van groen een belangrijke rol; vandaar ook de afspraken op het gebied van zelfbeheer en groeninitiatieven rond corporatiebezit. Corporaties geven ook aan de waarde van groen bij klimaatadaptatie te onderschrijven en gaan daarom terughoudend om bij het verwijderen van groen bij mutatie.

Tekst moet nog terughoudender?

Beoogd effect

De ambities uit onder andere de [stedelijke prestatieafspraken](#), de [Woonvisie "Utrecht beter in balans"](#), het Stadsakkoord Wonen en het coalitieprogramma Ruimte voor Iedereen zijn geconcretiseerd, zowel voor de woningcorporaties, huurdersorganisaties als de gemeente.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

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 2022-2026 die de woningcorporaties, gemeente Utrecht en huurdersorganisaties samen maakten, bouwen voort op deze mijlpalen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De individuele prestatieafspraken 2022 – 2026 af te sluiten met de woningcorporaties Mitros, Portaal, Bo-Ex, GroenWest, SSH en Habion en de huurdersorganisaties HuurdersNetwerk Mitros, Huurdersraad Portaal regio Utrecht, STOK, HV Weidelanden en BoKS, waarin individuele afspraken zijn opgenomen over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningvoorraad.
Argumenten	
1.1	<u>De corporaties zetten in de individuele prestatieafspraken in op realisatie van de speerpunten uit de woonvisie en stedelijke prestatieafspraken.</u> De gemeente wil graag dat de corporaties stevig inzetten op realisatie van de speerpunten uit de woonvisie: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de sociale voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad.
1.2	<u>De gemeente Utrecht benoemt in de individuele prestatieafspraken de eigen inzet rondom de speerpunten uit de woonvisie, stedelijke prestatieafspraken en het coalitieakkoord.</u> De prestatieafspraken hebben een wederkerig karakter. Naast de inzet van de woningcorporaties is ook de inzet van de gemeente op de verschillende thema's opgenomen in de afspraken.
1.3	<u>De huurders zijn betrokken bij het opstellen van de afspraken.</u> In de Woningwet hebben huurdersorganisaties een sterke positie bij het opstellen van

	prestatieafspraken. Er is bij het maken van de afspraken geïnvesteerd in het goed doorlopen van het proces, om de huurdersorganisaties ruimte en tijd te geven om hun inbreng te leveren. Zie echter ook kanttekening 1.4.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Prestatieafspraken zijn in beperkte mate afdwingbaar.</u> Op basis van de Woningwet 2015 hebben gemeenten een sterkere positie gekregen. Corporaties zijn verplicht jaarlijks inzicht te geven in hun investeringsruimte, zodat gemeenten in staat zijn te beoordelen of zij in redelijkheid bijdragen aan het behalen van de doelen uit de woonvisie en ander beleid. Op basis van de afspraken kunnen de corporaties worden aangesproken; de raad wordt jaarlijks over de (achterblijvende) prestaties geïnformeerd. Bij eventuele onoverbrugbare meningsverschillen kan arbitrage worden aangevraagd bij de minister.
1.2	<u>De corporaties geven aan meer bouwlocaties nodig te hebben om de nieuwbouwproductie.</u> De corporaties vragen om voldoende bouwlocaties. De corporaties geven aan dat de concurrentie voor het verwerven van locaties en/of positie daarop te krijgen, groot is. Dit is een van de gesprekspunten die in het productieoverleg en onderwerp van de allonge. In het productieoverleg wordt ook de potentiële extra sociale voorraad in beeld gebracht (plancapaciteit en MPR) die nog niet als productie in prestatieafspraken is opgenomen.
1.3	<u>De corporaties geven aan dat de hoeveelheid (kwalitatieve) ambities en eisen de groei van de voorraad onder druk zet.</u> Omdat de binnenstedelijke verdichting vraagt om hoogwaardige toekomstbestendige woningen van hoge kwaliteit stellen we vanuit de gemeente bovenwettelijke eisen. Wel gaan we met de woningcorporaties in gesprek om afspraken te maken om aanvullende nieuwe eisen laat in het planproces te voorkomen. STUW-corporaties en gemeente hebben onlangs een onderzoeksbureau de opdracht gegeven om inzicht te krijgen in de businesscase van de nieuwbouw van sociale huurwoningen in relatie tot de kwaliteitseisen die we vanuit de gemeente stellen. De resultaten worden eind 2021 verwacht.
1.4	<u>Er is geen zekerheid dat alle huurdersorganisaties de prestatieafspraken ondertekenen</u> Habion heeft op dit moment (nog) geen huurdersorganisatie in Utrecht. Ten tijde van het besluit is het nog niet zeker of alle betrokken huurdersorganisaties van de andere corporaties de afspraken (volledig) ondertekenen.
Beslispunt	
2	De wethouder Wonen te mandateren om zo nodig tekstuele wijzigingen aan te brengen in

	de voorliggende prestatieafspraken.
Argumenten	
2.1	<u>In de afrondende fase na het collegebesluit zijn soms nog tekstuele wijzigingen nodig van ondergeschikte aard.</u>
	Door verlenen van mandaat voor deze wijzigingen wordt onnodige vertraging in het verdere proces voorkomen.
Beslispunt	
3	De raad te informeren over het ondertekenen van de afspraken middels bijgevoegde brief.

Financiën

De individuele prestatieafspraken hebben een wederkerig karakter. Corporaties zorgen voor financiering voor het uitvoeren van afspraken aangaande hun activiteiten. Alle activiteiten van de gemeente passen binnen de begroting van de lopende programma's zoals de opgave Wonen, Gezond Leefklimaat etc.

Vervolg

Na besluitvorming vindt ondertekening van de afspraken plaats door de (gemandateerde) wethouder wonen, de besturen van woningcorporaties en afvaardiging van de huurders. De gemaakte afspraken gelden vanaf 01-01-2022 en worden gedurende het jaar gemonitord. Jaarlijks vindt er een evaluatie plaats waarin wordt nagegaan of de benoemde ambities afdoende zijn behaald.

Participatie

De verschillende corporaties hebben afstemming gehad met hun huurdersorganisaties bij het opstellen van prestatieafspraken. Afvaardiging vanuit deze organisaties was ook aanwezig bij de ambtelijke en bestuurlijke overleggen over de prestatieafspraken.

Communicatie

De gemeenteraad wordt na ondertekening door alle partijen geïnformeerd middels een raadsbrief.

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

Bijlage: Prestatieafspraken Mitros

Bijlage 1: Mitros Voorraadontwikkeling 2022-2026

Bijlage 2: Mitros Productieprogramma 2022-2026

Bijlage: Prestatieafspraken Bo-Ex 2022-2026

Bijlage 1: Bo-Ex Voorraadontwikkeling 2022-2026

Bijlage 2: Bo-Ex Productieprogramma 2022-2026

Bijlage: Prestatieafspraken GroenWest 2022-2026

Bijlage 1: GroenWest Voorraadontwikkeling 2022-2026

Bijlage 2: GroenWest Productieprogramma 2022-2026

Bijlage: Prestatieafspraken Portaal 2022-2026

Bijlage 1: Portaal Voorraadontwikkeling 2022-2026

Bijlage 2: Portaal Productieprogramma 2022-2026

Bijlage: Prestatieafspraken SSH 2022-2026

Bijlage 1: SSH Voorraadontwikkeling 2022-2026

Bijlage 2: SSH Productieprogramma 2022-2026

Bijlage: Prestatieafspraken Habion 2022-2026

Bijlage: Raadsbrief gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2026

Bijlagen informatief

-