



Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht Mitros Huurders Netwerk Mitros

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>9</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>11</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>12</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>13</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>15</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>16</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>17</u>

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*), 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 (2020) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2021 t/m 2024) 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.

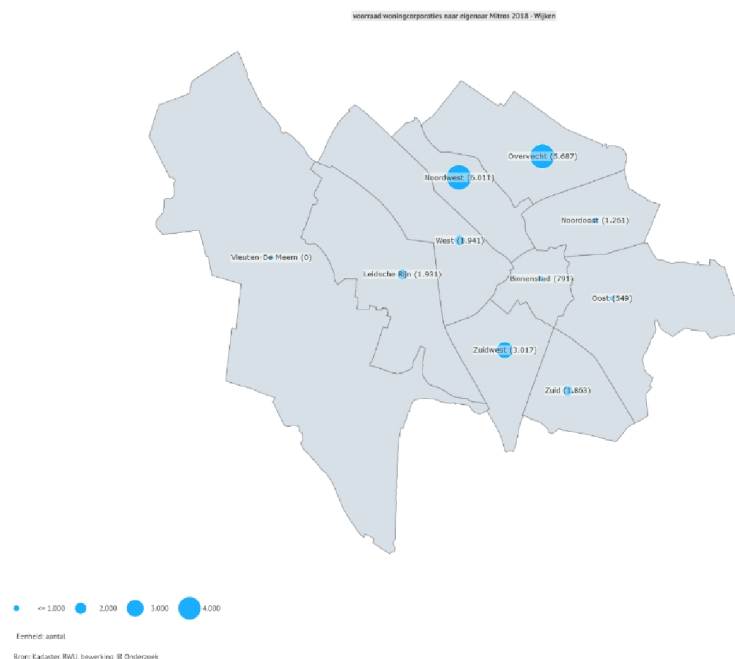
Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij Mitros is dat “Huurders Netwerk Mitros”.

* STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH en GroenWest

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, maakt de STUW ongeveer 98% van dat deel van het bezit uit.

Woningcorporatie Mitros heeft ongeveer 20.400 zelfstandige sociale woningen in de gemeente Utrecht. Deze woningen zijn verspreid over heel Utrecht.



2 Wijken voor iedereen

Het meegroeien van de sociale huurwoningvoorraad met de groei van de stad is een belangrijk gedeeld speerpunt waar we ons gezamenlijk voor inzetten. Daarbij is het streven de komende jaren een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen te realiseren 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.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. Mitros hanteert in 2020 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. Mitros past haar huurprijsbeleid in Overvecht aan zodat er meer woningen beschikbaar komen voor de secundaire doelgroep en minder voor de primaire doelgroep. In januari 2020 wordt hier mee begonnen. Als tweede stap gaat Mitros naar verwachting halverwege 2020 een deel van de vrijkomende woningen in Overvecht aanbieden in de middenhuur om daarmee huishoudens te trekken met een inkomen boven de sociale

huurgrens. Halverwege 2020 wordt ook bekeken in hoeverre dit al verder uitgewerkt kan worden voor de stad.

3. De verkoopstrategie van Mitros is erop gericht om gemengde wijken in Utrecht te realiseren en om daarmee mede de productie van nieuwbouw te financieren. Deze focus is met de vaststelling van de Woonvisie in 2019 versterkt en heeft er toe geleid dat nog onaangebroken woningcomplexen met een verkooplabel in de wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (bijv. West, Oost) van de verkooplijst zijn gehaald. Het accent van de verkopen ligt nu in de wijken met een hoog aandeel sociale huur (Zuidwest, Overvecht). Uitgangspunt bij verkoop en nieuwbouw/verdichting is dat de sociale woningvoorraad op portefeuilleniveau altijd groeit. Mitros verwacht in 2020 maximaal 185 woningen te verkopen (dit is inclusief de nog over te dragen monumenten, waar in 2018 al afspraken over zijn gemaakt). De verkoop van woningen wordt alleen gedaan als dit leidt tot een positief saldo van de sociale woningvoorraad die in het bezit zijn van de STUW-corporaties, mede in het licht van de navolgende afspraak.
4. In de stedelijke prestatieafspraken wordt een appendix opgenomen over een gezamenlijke wijkenstrategie die past bij de ambities die zijn gesteld in de stedelijke prestatieafspraken en de Woonvisie. Dit is een procesafpraak die in STUW-verband is gemaakt. De wijkenstrategie moet een antwoord geven op de vraag wat de sociale voorraadontwikkeling (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie) per wijk gaat zijn voor de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna.
5. 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.

6. Door onder andere de samenwerking met ontwikkelaar BPD zet Mitros in op gemengde en inclusieve wijken. Concreet loopt er een traject waarbij er ruiling plaatsvindt op de locaties Camera Obscuradreef met Oudenoord, extra nieuwbouw Defensierrein en de locatie Squashbaan Overvecht (Project De Mix). De gemeente zet zich in om via een verbindende rol voor meer mogelijkheden op ruiling te zorgen.

3 Inzet voor bijzondere doelgroepen

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

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

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

Afspraken

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.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.
2. Mitros werkt in 2020 verder aan concrete projecten voor bijzondere doelgroepen. Zo is de inzet om bij nieuwbouw locatie Lauwerecht circa 15% te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. In 2020 werkt Mitros

binnen haar organisatie met een nieuw Team Bijzondere woonconcepten om haar doelen te realiseren.

3. Mitros onderzoekt in 2020 hoe zij bij toewijzing van kwetsbare doelgroepen kan differentiëren naar wijk. Bijvoorbeeld geen toewijzing van kwetsbare in bepaalde portieken.
4. Mitros, de andere STUW corporaties en de gemeente willen in 2020 een tweede tijdelijke Place2BU in Utrecht waarmaken. De gemeente heeft toegezegd in januari 2020 met een geschikte locatie hiervoor te komen, zodat realisatie van een tweede Place2BU uiterlijk begin 2021 gereed is. Ook zal zij ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen en zet zij in op benutting van de impuls Flexibele Woonconcepten van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Parallel werken de STUW corporaties en de gemeente aan het vinden van een permanente locatie om een Place2BU te vestigen.
5. 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. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
6. 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.
7. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Mitros in 2020 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

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. In bijlage 3 staat een overzicht van activiteiten waaraan de leefbaarheidsuitgaven worden besteed.
2. Met de gemeente en andere corporaties wordt een convenant woonfraude opgesteld, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen voor het delen van gegevens. Voor de huurdersorganisaties zal een bijeenkomst worden georganiseerd waarin dit convenant wordt toegelicht.

3. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.
4. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad moet toenemen en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Concreet voor de jaren 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met 1.000 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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad tot 2024
- Zachte planvoorraad tot 2024
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. Mitros hanteert een voorraadbeleid waarbij bij mutatie tenminste 70% van de aangeboden woningen in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2020-2024 heeft Mitros verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in voorbereiding. In Bijlage 1 laat Mitros zien dat het daarbij in totaal om 934 zelfstandige sociale huurwoningen gaat die als harde planvoorraad kunnen worden aangemerkt. En daarnaast is er een

zachte planvoorraad die uit gaat van meer dan 1.000 woningen. Daarnaast wordt vanuit het oogpunt 'verbeteren balans in de stad' gewerkt aan de realisering van ongeveer 400 middenhuurwoningen.

3. De middenhuurwoningen op door Mitros ingebrachte verdichtingslocaties dragen bij aan het realiseren van gemengde wijken en projecten, maar drukken logischerwijs het potentiële aantal te realiseren sociale huurwoningen. Naast de inzet op extra locaties voor nieuwe sociale huurwoningen onderzoeken de gemeente Utrecht en Mitros of een deel van de geplande middenhuurwoningen alsnog in de DAEB gerealiseerd kan worden, maar wel wordt ingezet voor middeninkomens. De woningen worden (zowel bij aanvang als bij mutatie) aan middeninkomens verhuurd met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Hiervoor wordt onderzocht of er gebruik gemaakt kan worden van de 10% vrije ruimte in de toewijzing van woningen. Gemeente en Mitros werken separaat een voorstel hiervoor uit.
4. Alle partijen zetten zich maximaal in om de sociale voorraad in Utrecht mee te laten groeien met de stad. De gemeente levert een uiterste inspanning om de groeiambitie van Mitros en de andere STUW-corporaties te faciliteren. Om aan deze groei te voldoen is Mitros afhankelijk van aanvullende locaties. De gemeente Utrecht zet in 2020 in op het realiseren van extra locaties voor 600 - 725 betaalbare woningen, waaronder een aanzienlijk deel sociale huurwoningen waarvoor STUW corporaties in positie worden gebracht en kijkt daarvoor bijvoorbeeld naar de Zuilense Vecht (sportvelden) het Beurskwartier en Lombokplein. In de wijkenstrategie kunnen kansrijke locaties hiervoor in beeld worden gebracht. Ook onderzoekt de gemeente bij de uitgifte van gronden hoe het primaat in projecten bij de STUW corporaties kan worden gelegd, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft. Dit in lijn met de uitgangspunten in de Woonvisie.
5. In de stedelijke prestatieafspraken is verder opgenomen dat bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota is besloten dat er vanuit de erfpachtconversie

13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). Het gaat hierbij onder meer om sociale huurwoningen.

6. Aanvullend op voorgaande afspraak blijven Mitros en de gemeente Utrecht in nauw contact met grondbezitters om nieuwe locaties voor sociale huurwoningen te verwerven.
7. De gemeente rekent sociale grondprijzen. Zij verleent tijdig planologische medewerking, stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar.
8. 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 2020
- Het huurprijsbeleid over wijken valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. In 2020 past Mitros de huursombenadering toe. De jaarlijkse huurverhoging voor de sociale huurwoningen (woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) is gemiddeld inflatievolgend.
2. Mitros is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen binnen de daarvoor geldende regelgeving voor de groep met een huur onder de liberalisatiegrens (€720,46) en een inkomen boven de € 42.436 (prijspeil 2019), maar kan hier van afwijken als de aankomende woningwetwijziging hier aanleiding toe geeft. De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door Mitros in de sociale woningvoorraad.
3. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.
4. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden.
5. Mitros levert maatwerk voor huishoudens die financieel in de knel komen te zitten via de coulanceregeling.
6. Partijen bekijken in afwachting van de verdere ontwikkeling van landelijke wetgeving die per 1 juli 2020 zal ingaan, hoe de U-pas regeling (pilot huurkorting) kan worden omgezet in een definitieve regeling, passend binnen deze landelijke regelgeving. Verdere uitwerking hiervan zal worden afgestemd via de Stuurgroep Huren.
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 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 Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan

Afspraken

1. In 2020 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. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Utrechts Participatieprotocol inclusief het Algemeen Sociaal Plan.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwek van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

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, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. Mitros had de afspraak om in 2024 haar voorraad gemiddeld op label B te hebben. Door de extra inzet die Mitros de afgelopen jaren heeft gepleegd kan deze afspraak naar voren worden getrokken. De energie-index van Mitros komt eind 2020 uit op gemiddeld label B.
2. Eind 2019 is in Utrecht 10% van de daken van Mitros belegd met zonnepanelen. Mitros schrijft jaarlijks 1.000 huishoudens aan voor het plaatsen van zonnepanelen; veelal eengezinswoningen. De verwachting is dat eind 2020 er via die weg zo'n 300 tot 350 huishoudens voorzien zijn van stroom via zonnepanelen. De gemeente zet zich samen met Mitros in op de communicatie rondom zonnepanelen om meer huurders te activeren en informeren. Daarnaast richt Mitros zich op het plaatsen van

zonnepanelen op daken van appartementencomplexen, waarmee ze veel dakoppervlak benutten. Mitros biedt bij de groot onderhoudsprojecten met woningverbetering (dus naast de eerder genoemde 300-350), die starten in 2020 ook zonnepanelen aan, bij de volgende projecten:

- Kanaleneiland Noord - Adenauerlaan 14-150 (blok 3), 60 woningen
- Kanaleneiland Noord - Trumanlaan 13-167 (blok 8), 60 woningen
- rand Queeekhovenplein eengezinswoningen, 80 woningen
- van Brammendreef, 80 woningen

Daarnaast zijn de volgende renovaties in 2019 gestart waar ook zonnepanelen worden aangelegd, te weten:

- Kanaleneiland Midden - Marshallaan 157-275 (start 2019)
- Kanaleneiland Midden - Marshallaan 158-276 (start 2019)
- Nansen-Gasperilaan (start 2019)

3. Mitros heeft zich verbonden aan de ambitie Overvecht Noord aardgasvrij in 2030 en levert hier binnen haar mogelijkheden een bijdrage aan. Samen met de andere betrokken partijen aan de Regietafel Energietransitie Utrecht werkt Mitros aan twee sporen. Spoor 1 gaat over elektrisch koken en dat dit een standaard onderdeel is bij groot onderhoud, renovaties en mutaties in Overvecht Noord. Spoor 2 gaat over het ontwikkelen van een goede aanbieding van inductie koken voor bewoners van woningen waar tot 2025 geen groot onderhoud uitgevoerd wordt.
4. Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de Gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners (waaronder de huurders), netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet

- zijn, geeft een planning voor een wijk-voor-wijk aanpak en geeft voor de eerste wijken, het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties, aangezien zij in Utrecht samen ruim een derde van de woningen in bezit hebben. Eén van de eerste stappen is per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben.
5. De nieuwbouw van Mitros is BENG 1 t/m 3 en aardgasvrij. Mitros renoveert naar minimaal label A en hanteert daarbij het uitgangspunt dat de gemiddelde besparing op energielasten hoger is dan de huurverhoging. Ook zijn de ingrepen no-regret richting toekomstige aardgasvrij-plannen.
 6. Voor de thema's klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen onderzoeken Mitros en de gemeente de aanknopingspunten die recente projecten en experimenten bieden. Zo komen we tot concrete afspraken over oplossingen en tot een sterkere samenwerking op deze thema's. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het openbare groen. Voorbeelden van mogelijke concrete oplossingen waar we de afspraak maken hierover in gesprek te gaan zijn: tuinen onttregelen, binnentuinen toegankelijk maken, aanleggen van wandelroutes voor buurten met weinig groen, opwaarderen van grasstroken naar gebieden met struiken en bomen, waterdoorlatende tegels, nestgelegenheid voor dieren in bebouwing, groene daken en gevels, groen bij mutatie en groen beheer bij bestaande tuinen.
 7. Voor het thema circulair bouwen versterken Mitros en de gemeente de huidige samenwerking, door in 2020 een tweetal experimenten op te zetten. Op basis van de ervaringen en geleerde lessen met deze experimenten bezien we of, en waar versnelling in 2023 mogelijk is. De experimenten waaraan gewerkt wordt zijn de sloop/nieuwbouw projecten Lomanlaan en De Omloop. Beide zijn opgenomen in bijlage 2.
 8. In aanvulling op voorgaande afspraak spreken partijen af dat in 2020 een eenduidige norm voor circulariteit wordt afgesproken die ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd. Dit is de MPG norm.
 9. De gemeente Utrecht faciliteert en ondersteunt de corporaties waar dat kan en nodig is met kennis/expertise, vergunningen en beschikbare subsidies.
 10. Er is periodiek overleg (minimaal 2 maal per jaar) over de vormgeving en voortgang van de samenwerking op de thema's klimaatadaptatief, natuur-inclusief en circulair bouwen,
 11. Mitros zet in op de volgende initiatieven:
 - a. Circulaire bouw: Gebruik maken van circulaire materialen bij renovatie van 10-hoogflats in Overvecht zoals de Cleopatra-/Jeanne D'Arcdreef, en de Themadreef.
 - b. Natuurinclusief: Mitros renoveert en bouwt natuurinclusief. Dat betekent dat er in het ontwerp en bij de bouw al direct voorzieningen worden opgenomen om de biodiversiteit te versterken zoals bijvoorbeeld vleermuisenkasten.
 - c. Op initiatief van Mitros trekt de gemeente samen met Mitros op, om te komen tot een soortenmanagement plan in het kader van de wet Milieubeheer.
 - d. Mitros heeft de afgelopen jaren fors meer energieboxen aangeboden dan afgesproken. Komend jaar biedt Mitros er in ieder geval 125 aan. Bij voldoende animo kan dit aantal met 20% worden verhoogd.
 - e. Onderzoek naar mogelijke toepassing van thermische zonnepanelen (PVT). Dit zijn panelen die naast elektriciteit ook warmte leveren.
 - f. Onderzoek naar het uitvoeren van een pilot voor mogelijke toepassing van biogas in haar bezit waarmee het gebruik van aardgas direct wordt verminderd.

- g. Mitros implementeert in 2020 in een pilotwoning één van de drie winnende oplossingen van de IsolatieUitdaging.
- 12. Partijen spreken af dat naast de in dit hoofdstuk genoemde onderzoeken en experimenten voor de overige projecten op de investeringslijst (zie bijlage 2) de uitgangspunten gelden zoals genoemd onder afspraak 5 van dit hoofdstuk. Hiermee wordt door beide partijen een vlotte ontwikkeling van deze projecten geborgd waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie van het laten meegroeien van de sociale huur met de groei van de stad.

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.

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 bewoonbaar¹ of gemakkelijk bewoonbaar² te maken.
2. Woningen die nieuw worden gebouwd zijn rolstoelbezoekbaar³.

¹ 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.

² 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 ([zie filmpje](#)).

³ 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

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

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens Stichting Mitros

Dr. 5.1.2E

.....

Namens Huurders Netwerk Mitros

5.1.2E

.....

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten Mitros in 2020

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 2020 richten zich op:

- het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen en de directe omgeving. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 32 per woning;
- aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen en wijken waar wij woningen hebben zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 74 per woning;
- 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. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 13 per woning;
- 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. Gemiddelde bijdrage Mitros is € 49 per woning

De leefbaarheidsuitgaven van Mitros zullen in 2020 gemiddeld circa €169,- per woning zijn. .