

Annotatie BO Prestatieafspraken Mitros en HNM

Woensdag 13 oktober, 13.00 –14.30, Stadskantoor (W.42)

Vooraf

We zijn tevreden over het bod van Mitros en de constructieve ambtelijke gesprekken. In onze beleving zijn de afgelopen jaren flinke stappen gemaakt in de samenwerking (zie ook gesprek 5.1.2E 5.1.2E).

We hebben het bod van Mitros ambtelijk tweemaal besproken (8-09-2021 en 30-09-2021), voornamelijk omdat HNM (de huurdersorganisatie) de eerste afspraak was vergeten. Weinig grote punten. Afgesproken is dit jaar wederom een light proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar.

De bestaande afspraken zijn het vertrekpunt en de verwachting is dat we vrij snel door kunnen naar een concept afspraken set voor komend jaar (het eerste concept is al met elkaar gedeeld en Mitros heeft hier ambtelijk al op gereageerd, HNM heeft deze eerste aanzet op verzoek ook al gezien).

Overzicht (klikbaar):

Bespreekpunten voor het bestuurlijke overleg:	1
Ambtelijk proces: voorbereidend gesprek met Mitros	1
Betrokkenheid huurders	1
Algemene aandachtspunten vanuit STUW (allonge)	2
Thema's uit de prestatie afspraken: een overzicht	3
Wijken voor iedereen	3
Bijzondere doelgroepen en gemengd wonen.....	3
Toewijzing bijzondere doelgroepen:	3
Doorstroming	4
Leefbaarheid.....	5
Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	5
Volg: afronding prestatieafspraken (zo mogelijk schriftelijk)	5

Bespreekpunten voor het bestuurlijke overleg:

- Niet op de besprekagenda, maar goed om in de inleiding te duiden hoe we omgaan met de 'allonge'. (De allonge koppelen we aan de volgende stedelijke prestatieafspraken. De allonge is verderop geannoteerd)
- Terugkerend: verkoop in amendementswijken. Mitros houdt die verkoop voor aankomend jaar, net als afgelopen jaar, op circa 5 woningen. De kaders voor de verkoop van zogenaamde exoten zijn duidelijk. Mitros geeft ambtelijk aan geen inzicht te kunnen/willen bieden in welke panden hieraan voldoen en naar verwachting in aanmerking komen voor verkoop de aankomende jaren. Om na te gaan of deze exoten 'uitstervend' zijn is dat wel wenselijk.
- Mitros heeft lichte verwondering uitgesproken over de bovengrens van 10% op loting nav motie raad. (betreft verwondering, is verder niet toegelicht)

Ambtelijk proces: voorbereidend gesprek met Mitros

Het ambtelijk overleg verliep soepel. Op de meeste thema's zijn er geen bijzonderheden en zetten we de ingezette lijn voort en actualiseren we de afspraken.

Betrokkenheid huurders

Huurdersorganisatie gaf aan voldoende betrokken te zijn bij de totstandkoming van het bod en het voorbereidende gesprek. **6.1.2E** sprak wel zorgen uit over:

- Groei hoeveelheid sociale huurwoningen
- Eventuele overschrijding van circa 30% toewijzing aan bijzondere doelgroepen
- Realiseren van middenhuur door corporatie
- Verkoopbeleid: wens tot volledige stop of pauze
- Tot slot: wens tot zien eerste aanzet afspraken voor het BO (zie kopje 'vooraf')

6.1.2E gaf aan dat hij zijn zorgen ook eerder aan jou had geuit en dat jij daar ook hebt gereageerd. Hij gaf aan het antwoord te begrijpen, maar dat het niet zijn zorg wegneemt. ~~Op alle punten is in~~ We zijn in het ambtelijke overleg ~~ook op zijn zorgpunten~~, naar tevredenheid, ingegaan en toelichting gegeven. De zorg op deze punten zal echter niet weggenomen zijn (en worden op enkele punten ook door ons gedeeld). Je kan **6.1.2E** nog vragen ~~de zijn~~ zorgen toe te lichten.

Algemene aandachtspunten vanuit STUW (allonge)

De STUW corporaties hebben een allonge op de stedelijke prestatieafspraken opgesteld (juli 2021) . In een eerste ambtelijk gesprek over de allonge in juli is afgesproken om de allonge te beschouwen als een opmaat voor de nieuwe stedelijke prestatieafspraken en om te kijken welke voorstellen al passen binnen de lopende afspraken. In de ambtelijke PA overleggen met de corporaties bleek dat de huurdersorganisaties nog niet op de hoogte waren van de allonge.

In het tweede ambtelijk overleg over de allonge tussen STUW en Gemeente Utrecht hebben we preciezer gekeken welke voorstellen passen binnen de lopende afspraken. Zie onderstaande tabel:

Voorstel uit allonge	Vervolg actie/afpraak
1. Ambitie 1000 reguliere sociale huurwoningen per jaar toegevoegd door STUW corporaties	Huidige afspraak (stadsakkoord) is 1000 reguliere sociale huurwoningen voor markt en STUW corporaties. Onderwerp voor nieuwe stedelijke prestatieafspraken
2. Inzicht in productie en planning	Productie overleg
3. Alle duurzaam sociale huurwoningen (woningen via Woningnet) worden gerealiseerd door STUW corporaties , tenzij zij dit niet wensen	In het nieuwe selectiebeleid bij gronduitgifte is de positie van STUW-corporaties aanmerkelijk verbeterd. Eerst monitoren wat het effect hiervan is.
4. Als ambitie minimaal 35 % sociale huur op een nieuwbouwlocatie niet slaagt, biedt de gemeente navenante compensatie op een andere locatie. Dit blijkt uit overzichten bij PA en productieoverleg.	In de Woonvisie wordt uitgegaan van een programmadoelstelling van 35 % sociaal stadsbreed . Het gaat hier om de bestaande voorraad en nieuwbouw, Via de wijkenstrategie houden we vinger aan de pols. Het voorstel uit de allonge past niet binnen de stedelijke prestatie afspraken.
5. Bouwbesluit is uitgangspunt bij nieuwbouw. Aanvullende kwaliteitseisen niet mogelijk; behalve in pilots die in de PA benoemd worden.	Hierover voeren we het gesprek in het productieoverleg ,stadsakkoord en vanzelfsprekend in de projecten. Een dergelijke afspraak past echter niet bij de ambities van Utrecht. De onderzoek businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen (gereed eind 2021) gaat hier ons inzicht in geven. Pilots kunnen natuurlijk benoemd worden binnen de huidige PA
6. Corporaties komen uiterlijk eind september met Voorstel voor gestandaardiseerde plankosten (hier	We hebben nog geen voorstel ontvangen. Overigens zijn de beheersing van de plankosten onderwerp van gesprek bij het productieoverleg.

worden ook kosten transitie visie warmte meegenomen.	Ook zal het onderzoek businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen (gereed eind 2021) hier inzicht in geven.
7. De corporaties leveren bijdrage aan betaalbare woonlasten. Gemeente hanteert analoog aan het huurbeleid maximaal inflatie bij gemeentelijke lasten	Een dergelijke afspraak kunnen we niet maken.
8. Deze allonge is voorwaardelijk voor de ondertekening van de individuele PA 201	Dit voorstel vervalt

We bespreken de allonge bestuurlijk in klein gezelschap (Marije, [5.1.2E](#) Kees, [5.1.2E](#) en [5.1.2E](#)) op [27 oktober](#). Vervolgens wordt de allonge besproken in het BO productieverleg van 17 december 2021 [of de stuurgroep huren van 15 december](#).

Thema's uit de prestatie afspraken: een overzicht

Hier onder staat per thema uit de prestatieafspraken vermeld wat de bijzonderheden zijn

Wijken voor iedereen

- Mitros is bereid ook dit jaar de verkopen in de amendementswijken op ongeveer 5 te houden. [We zetten de bestaande afspraak voort](#). De kaders voor de verkoop van zogenaamde 'exoten' zijn duidelijk. Mitros geeft ambtelijk echter aan geen inzicht te kunnen/willen bieden in welke panden hieraan voldoen en naar verwachting in aanmerking komen voor verkoop de aankomende jaren. We hebben in de prestatieafspraken kaders, en het zou voor ons fijn zijn om te weten welke woningen hier nog in passen (zonder de lijst in beton te gieten). Dat inzicht is fijn om na te gaan of deze exoten 'uitstervend' zijn. [Je kan vragen of een overzicht van deze 'exoten' voor de toekomst mogelijk is.](#) Verder is in het amendement zelf ook een link gelegd [met liberalisaties](#). [Je kan bespreken of Mitros bereid is om de 'on hold' afspraak – die zich op verkoop richt – wil uitbreiden met het voorlopige stop op liberalisaties in de amendementswijken.](#)
- Op initiatief van bewoners hebben Mitros, gemeente en bewoners in van de wijk Noord West (Ondiep en Zuilen) in 2021 met Mitros en jou gesprekken gevoerd over onder andere de verkoop van woningen door Mitros in de wijk in relatie tot gentrificatie in sommige buurten. Afsproken is dat Mitros de omgang met verkoop in de wijk/buurten nader formuleert en bespreekt met de betrokken partijen; de uitkomst daarvan dient als bouwsteen voor 2022 en verder waarin Mitros een wijkvisie maakt. [Een eerste werkafpraak met de bewoners, Mitros en gemeente is op dinsdagavond 12 oktober.](#) [Je bent aanwezig geweest bij de besprekingen met de wijk en vermoedelijk goed op de hoogte van de aanleiding en afspraken](#)

Bijzondere doelgroepen en gemengd wonen

Mitros noemt in het bod de zoektocht naar een tweede [PalPlace2BU](#). "Wij gaan uit van de realisering van een tweede Place2BU waarbij de ambitie bestaat om op een aantal terreinen een verbeterslag te realiseren. De gemeente wijst hiervoor nog in 2021 een locatie aan. Wij gaan er vanuit dat de gemeente haar eerder gemaakte prestatieafspraken hierover nakomt." Je kan hierover aangeven dat we [middels er verdergaande stappen zijn gezet om een locatie voor flexwonen \(met een gemengd wonen concept\) te vinden. Bestuurlijke besluitvorming hierover vindt nog dit jaar plaats. Het gaat over het BEVU-terrein \(Mitros weet mogelijk nog niet dat het om deze locatie gaat\). Mitros is een belangrijke partij voor de ontwikkeling, de taskforce Viaontwikkeling. Via de taskforce tijdelijk toevoegen woonruimte zoeken gemeente en corporaties naar plekken om snel tijdelijk woonruimte te realiseren en we per locatie afwegen welke doelgroep passend is.](#)

Toewijzing bijzondere doelgroepen:

Commented [5.1.2E](#) !: Kees is aanwezig geweest bij de besprekingen met de wijk en dus goed op de hoogte van de aanleiding en afspraken

Commented [5.1.2E](#)]: @[5.1.2E](#) [5.1.2E](#) weet niet van de afspraak over Place2BU. Ze kan alleen algemeen aangeven wat er in de taskforce gebeurd. Is er, naast [5.1.2E](#) nog iemand anders die van de hoed en de rand weet?

Commented [5.1.2E](#)]: [5.1.2E](#) en [5.1.2E](#) weten hier ook van. Was vooral een ding ook van [5.1.2E](#)

Geen specifieke besprekpunten. De vorig jaar in de prestatieafspraken genoemde wens om op stedelijk niveau ("dashboard") beter zicht te krijgen op mutaties en toewijzingen in de stad blijkt complex, want stigmatiserend (hoe lang mag je een 'etiket' dragen?) en niet AVG proof. We moeten gezamenlijk zoeken naar een passende aanpak om op complexniveau toe te wijzen; accupunctuur in de wijk. Hierbij kan je aangeven dat we dit beeld delen en hier samen met de corporaties iets op willen ontwikkelen.

Taskforce

Om de groter wordende groep mensen met een urgente huisvestingsvraag aan (tijdelijke) woonruimte te helpen is een taskforce ingesteld. Doel van deze taskforce is om op elk denkbare manier permanent of tijdelijk woonruimte toe te voegen vanuit zowel nieuwbouw bestaand vastgoed. [De vraag naar woonruimte wordt steeds groter, terwijl een grote toename van het aanbod door opleveringen in de nieuwbouw pas vanaf 2025 echt substantieel wordt. De taskforce zet zich in om in de periode tot 2025 zoveel mogelijk tijdelijke woonruimte toe te voegen.](#) Het is mogelijk om te vragen naar de mogelijkheden die Mitros zelf ziet in tijdelijk toevoegen (ook out of the box). [Het gesprek met Mitros naar een volgende stap, bestendiging in een samenwerkingsovereenkomst voor de taskforce, loopt naar wens.](#)

Thuis voor ouderen

- [Actueel: 5 oktober heeft \[5.1.2E\] voor de raad van commissarissen van Mitros verteld over de opgave rond ouderen \(\[5.1.2E\] en Henk Peter waren hier bij\). Je kan \[5.1.2E\] bevragen hoe hij de reacties van de RvC heeft ervaren en welke richting hij bij hen proeft](#)

- Er wordt de laatste hand gelegd aan een concept-Programma van Eisen en Actieplan. Dit programma is het resultaat van een aantal werksessies vanuit de kopgroep Een (t)huis voor ouderen waarin HNM deelneemt. In de kopgroep zitten vertegenwoordigers van de corporaties, ontwikkelaars, beleggers, zorginstelling, het zorgkantoor, bewonersinitiatieven, huurders en de doelgroep ouderen.

Doel was heldere uitgangspunten/richtlijnen te benoemen om stad, wijk, buurt en woning in te richten op het groeiende aantal en aandeel ouderen in de stad en daaraan concrete acties te verbinden om tot resultaten te komen.

- Daarvoor is de wijk West als proef op de som genomen; dat heeft tegelijk tot actiepunten geleid om in West (op korte termijn) tot resultaten te komen. De [exercitie ervaring/expertise](#) die we gezamenlijk opdoen kan vervolgens ook op andere gebieden worden toegepast. Het is van belang dat het PvE en Actieplan een status krijgt: 1) bestuurlijke vaststelling binnen gemeente, 2) maar ook met partijen via een samenwerking binnen het Stadsakkoord. Het wordt vergelijkbaar met het Actieplan huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen, het Actieplan Middenhuur en het Actieplan betaalbare koop. [Gesprek met loopt goed. Omdat HNM deelneemt en Mitros zelf niet zullen we ook met Mitros zelf afstemming zoeken over het PvE. Je kan \[5.1.2E\] vragen hoe hij tegen deze opgave aankijkt. 5 oktober heeft \[5.1.2E\] voor de raad van commissarissen van Mitros verteld over de opgave rond ouderen \[5.1.2E\] en Henk Peter waren hier bij\).](#)
- In de nieuwe set afspraken zal ook aandacht zijn voor de pilot rondom het met voorrang toewijzen aan ouderen uit de buurt bij de Oliver Twist en de Staalmeester. De eerste resultaten die zichtbaar zijn bij de Oliver Twist lijken positief (13 reacties uit de buurt voor de 12 woningen met voorrang). We zijn over de uitgebreide evaluatie in gesprek met Mitros, die zal in de eerste helft van 2022 zijn voltooid. [Je kan wijzen op de goede samenwerking bij deze pilot.](#)

Woningkwaliteit

Commented [5.1.2E]: weet Kees om welke samenwerkingsovereenkomst dit gaat?

Commented [5.1.2E]: Ja, weet hij via staf wonen en zorg

Fysieke toegankelijkheid (woningkwaliteit) [Dit hoort thuis onder het kopje "kwaliteit"](#)

We willen onze ambities uit het programma Utrecht voor iedereen toegankelijk bereiken. We willen dat woningen bezoekbaar zijn voor iedereen en dat woonbaar zijn voor mensen die zijn aangewezen op een rolstoel (of gemakkelijk daartoe aan te passen zijn)

In de nieuwe set afspraken met Mitros zullen we op dit punt de tekst uit de stedelijke afspraken opnemen ("Mitros zorgt er voor dat de nieuwbouw woningen woonbaar (dan wel eenvoudig aan te passen zijn) zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator"). In de set van 2020 onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwwoningen (nultreden) en nieuwbouwwoningen (rolstoelbezoekbaar); de tekst uit de stedelijke afspraken is duidelijker over de bewoonbaarheid voor rolstoelgebruikers. Mitros gaat bij mutaties na welk niveau van toegankelijkheid en bewoonbaarheid bestaande woningen in hun voorraad hebben. Hierdoor ontbreekt een groot deel van inzicht in de voorraad en weten we weinig over de geschiktheid van hun voorraad. Met het oog op de omvang van de opgave rondom (t)huis voor ouderen is dat inzicht wel gewenst (zowel vraag-kant als aanbod-kant). We begrijpen echter ook dat het voor Mitros een grote inspanning is hun voorraad volledig te inventariseren (vaak is een bezoek aan de woning noodzakelijk om te weten welke mate van toegankelijkheid er is). Mitros heeft aangeboden hierop mee te denken. Je zou bestuurlijk draagvlak kunnen toetsen of zij inzicht in de voorraad op dit vlak ook wenselijk vinden: ambtelijk kunnen we ons dan buigen over het 'hoe'.

Commented [51,25]: Het is handig voor Kees om dezelfde kopjes te hanteren als in de presatieafspraken

Doorstroming

- Mitros geeft, samen met Bo-ex en Portaal, voorrang aan huurders wanneer zij woningen verkoopt. Geen bijzonderheden, inzet doorzetten.
- Zie eerdere opmerking pilot doorstroom ouderen uit de buurt.

Leefbaarheid

Functie Allround beheerder:

Mitros geeft in het bod aan een nieuwe functie te hebben van allround beheerder. In de eerste uitwerking naar een afspraak geven ze aan eind 2022 de pilot te evalueren. Je kan alvast vragen of er al eerste observaties/resultaten zijn (voortuitlopend op de evaluatie).

Voor de onze complexen LIVIN, MIXIT en De Nieuwe Eyck is Mitros zijn wij een pilot gestart met naar een nieuwe vorm van beheer en verhuur via de nieuwe functie van allround beheerder. Eind 2022 wordt deze pilot geëvalueerd.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Vrije toewijzingsruimte (ivm uitstel wetgeving):

Vanaf 1 januari 2022 mogen woningcorporaties 7,5% van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15%. Mitros vraagt in haar bod de eerdere afspraak rond die 15% voort te zetten. Voorstel in PA – conform de bestaande afspraak – is om binnen de kaders van de wet het aanbod te doen dat de gemeente Utrecht Mitros de mogelijkheid biedt om maximaal 15% vrij toe te wijzen t.b.v. gemengde wijken en hiervoor voorafgaand aan benutting vanuit de STUW een voorstel te laten voorbereiden voor de stuurgroep huren. [We hebben met Portaal en Groen West ook afgesproken om dit onderwerp voor te bereiden in het afstemmingsoverleg met de STUW strategen.](#)

Uitgangspunt hierbij is overigens dat we de toewijzingsruimte niet ten koste willen laten gaan van de slaagkans van de primaire doelgroep, en inzetten ten behoeve van de menging in wijken. Dit betekent concreet dat het aantal woningen dat op deze manier wordt toegewezen nooit meer is dan het aantal woningen wat aan de voorraad wordt toegevoegd. Verder past hier terughoudendheid. Als de regio deze afspraak in ruimhartige zin overneemt, dan kan dat mogelijk tot verschuivingen leiden (middeninkomens naar de regio, kleinere portemonnee naar Utrecht?) omdat je aan de knop slaagkans draait.

Betaalbaarheid

- Mitros zet eerdere afspraken door:
 - Huursombenadering

- Coulancregeling
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (daar waar mogelijk)
- inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging

- HNM geeft aan geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhoging te zijn. Je kan vragen hoe ze er tegenaan kijken.

Vervolg: afronding prestatieafspraken (zo mogelijk schriftelijk)

Op basis van dit gesprek wordt samen met Mitros verder gewerkt aan een afsprakenstel. Als het gesprek 13/10 bestuurlijk voldoende houvast bevat, dan zouden we deze ambtelijk af kunnen handelen en een collegevoorstel voorbereiden.