

Prestatieafspraken op stedelijk niveau 2016 – 2019

Gemeente Utrecht

Stichting Utrechtse Woningcorporaties STUW

Bewonersplatform De Bundeling

Adviescommissie prestatieafspraken Portaal Utrecht

Inhoud

1.	INLEIDING.....	3
2.	VERANTWOORDING VAN DE TOTSTANDKOMING	3
3.	FINANCIËLE AFSPRAKEN	5
3.1.	FINANCIËLE AFSPRAKEN	5
3.2.	INVESTERINGSRUIMTE CORPORATIES.....	7
4.	KORTE SCHETS VAN DE VIJF GROOTSTE UTRECHTSE WONINGCORPORATIES	8
5.	AFSPRAKEN OP STEDELIJK NIVEAU	9
5.1.	BETAALBAARHEID	9
5.2.	BESCHIKBAARHEID	9
5.3.	PRODUCTIEPROGRAMMA	11
5.4.	DUURZAAMHEID.....	12
5.5.	KWALITEIT.....	13
5.6.	WONEN & ZORG	13
5.7.	REDELIJKE SPREIDING.....	14
5.8.	DOELGROEPEN: HUISVESTING VAN STATUSHOUDERS EN UITSTROOM MAATSCHAPPELIJKE OPVANG.....	14
5.9.	TRANSPARANTIE EN BENCHMARKING	14
5.10.	OVERIGE AFSPRAKEN	14
6.	AFSPRAKEN OVER JAARLIJKSE CYCLUS.....	15
7.	ONDERTEKENING.....	16
	BIJLAGE 1: AFKORTINGEN EN BEGRIPPENLIJST.....	17
	BIJLAGE 2: ALGEMEEN SOCIAAL PLAN.....	21

1. Inleiding

In 2011 zijn de samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de corporaties Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH en GroenWest vastgelegd in '*Bouwen aan de Stad, Utrechtse samenwerkingsafspraken gemeente en woningcorporaties 2011- 2015*'. Deze afspraken zijn geldig tot en met 31 december 2015. Vanaf 2016 zullen nieuwe afspraken van kracht zijn.

Voorliggend document omvat de nieuwe prestatie- en samenwerkingsafspraken op stedelijk niveau tussen de gemeente, de overkoepelende organisatie STUW, de genoemde woningcorporaties, en de huurdersorganisaties De Bundeling en Adviescommissie prestatieafspraken Portaal Utrecht voor de periode van 2016 tot en met 2019.

In afzonderlijke documenten zijn de afspraken vastgelegd tussen de gemeente, iedere corporatie afzonderlijk en de huurdersorganisatie van de corporatie.

De zes documenten vormen een samenhangend geheel: het totale pakket aan prestatie- en samenwerkingsafspraken voor de periode 2016 tot en met 2019.

2. Verantwoording van de totstandkoming

Deze samenwerkingsafspraken zijn tot stand gekomen volgens de werkwijze die past binnen de veranderde samenwerkingsrelatie tussen de gemeente en corporaties zoals is vastgelegd in de Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden.

Woningwet

De Woningwet 2015 geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. De woningmarkt, de positie van corporaties en de relatie tussen gemeente en corporaties zijn sterk veranderd. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. Gemeente Utrecht heeft dat gedaan in de geactualiseerde Woonvisie 2015. De exacte bijdrage van elke corporatie afzonderlijk aan het volkshuisvestingsbeleid komt in de samenwerking tussen de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente tot stand. Daartoe doet iedere corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte van de corporatie. Vervolgens komen corporatie, gemeente én de huurdersorganisatie tot het maken van prestatieafspraken. Dit is een cyclisch proces dat jaarlijks wordt herhaald.

In deze samenwerking hebben de partijen verschillende rollen en verantwoordelijkheden:

- Gemeente: opstellen van het kader van het volkshuisvestingsbeleid (Woonvisie) en beoordelen van het bod van de corporaties;
- Corporaties: doen een bod in samenwerking met hun huurdersorganisatie;
- Huurdersorganisaties: inbreng leveren op het bod van de corporatie, inbrengen en bewaken van het huurdersbelang in de onderhandelingen;
- Corporatie, huurdersorganisatie en gemeente gezamenlijk: maken prestatieafspraken.

De intensieve betrokkenheid van huurdersorganisaties van de corporaties was voor het eerst in het proces van prestatieafspraken bij wet geregeld. In Utrecht heeft dit gestalte gekregen door de betrokkenheid van de huurdersorganisaties per corporatie en op stedelijk niveau gedurende het gehele proces. De gemeente heeft op drie momenten klankbordbijeenkomsten georganiseerd met als doel de betrokken huurdersorganisaties met elkaar in gesprek te brengen en extra gelegenheid te geven gesprekspunten aan te dragen, zowel inhoudelijke als procesmatige. Deze punten zijn dan weer betrokken in de onderhandelingen.

De intentie is dat de huurdersorganisaties de afspraken mede ondertekenen, de keuze om dat te doen is aan de huurdersorganisaties zelf.

Woonvisie 2015

De geactualiseerde Woonvisie is op 4 juni 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de thema's benoemd die de komende vijf jaar extra aandacht behoeven ten aanzien van de Utrechtse (sociale) woningmarkt.

De prioritaire thema's zijn (in volgorde van belangrijkheid):

- Betaalbaarheid: gematigde huurprijsontwikkeling voor lage inkomens;
- Beschikbaarheid: minimale omvang sociale huurwoningvoorraad;
- Duurzaamheid van de sociale woningvoorraad;
- Kwaliteit van de sociale woningvoorraad.

De biedingen van de woningcorporaties

Op basis van de door het college van B&W vastgestelde actualisatie van de Woonvisie heeft de gemeente half april 2015 aan de vijf grootste corporaties verzocht een eerste bod te doen, vergezeld van een gedetailleerde uitvraag, onder voorbehoud van besluitvorming over de Woonvisie door de gemeenteraad.

In de loop van juni 2015 hebben deze corporaties en de STUW hun eerste bod uitgebracht.

Nog voor het zomerreces 2015 heeft de gemeente alle zes biedingen beoordeeld en zijn de onderhandelingen met iedere corporatie en de STUW gestart. Bij de onderhandelingen met de afzonderlijke corporaties waren de huurderskoepels vertegenwoordigd, bij gesprekken met de STUW was de stedelijke huurderskoepel De Bundeling betrokken.

De onderhandelingen hebben in november 2015 geleid tot een onderhandelingsresultaat met iedere corporatie en met de STUW. Deze onderhandelingsresultaten zijn door de corporaties voorgelegd aan hun Raad van Toezicht. De huurderskoepels bespreken het akkoord met hun achterban.

Op 15 december 2015 worden de zes onderhandelingsresultaten ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W.

De thema's en onderwerpen in de prestatieafspraken hebben hun basis in de geactualiseerde Woonvisie. De vijf grootste corporaties en de gemeente werken daarnaast al vele jaren op veel verschillende gebieden samen, ook als deze onderwerpen niet zijn verankerd in de Woonvisie. Het gaat dan om thema's als een onderling afgestemd armoedebeleid, veiligheid, leefbaarheid en aanpak van woonoverlast en schuldhelpverlening.

De samenwerking op deze onderwerpen en thema's willen alle partijen voortzetten.

3. Financiële afspraken

In de uitvraag aan de STUW-corporaties heeft de gemeente aangegeven dat het financiële kader uit *'Bouwen aan de Stad'* op 1 januari 2016 komt te vervallen en dat de bepalingen in de bestaande erfpachtcontracten en de jaarlijks vast te stellen grondprijzenbrief gelden als financieel kader voor de biedingen. In aanvulling hierop zijn partijen de volgende financiële afspraken overeengekomen.

3.1. Financiële afspraken

1. Grondprijzen bij uitgifte

Gemeente stelt jaarlijks de uitgifteprijs voor een sociale huurwoning vast in de Grondprijzenbrief. In plaats van de systematiek tot en met 2015 inclusief een hoogtecorrectie, wordt er vanaf het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2016 een nieuwe systematiek voorgesteld voor het bepalen van de grondprijs voor een sociale huurwoning. Het voornemen is dat deze nieuwe systematiek meer uitgaat van de m² woonoppervlakte van de te bouwen woningen en ook rekening houdt met de beoogde huurcategorie (H2 of H3), uitgedrukt in bandbreedtes. De gemeente gaat er van uit dat de nieuwe systematiek budgettair neutraal is ten opzichte van de huidige systematiek. De gemeente bespreekt de nadere uitwerking van de nieuwe systematiek voor de uitgifteprijs met de STUW. De nieuwe uitgifteprijs voor sociale huurwoningen zal naar verwachting op 1 april 2016 worden vastgesteld door het college en met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 ingaan.

2. Meerwaardeafdracht

Corporaties dragen bij verkoop en integrale herontwikkeling per 1 januari 2016 100% van de meerwaarde van de grond af aan de gemeente, conform de bestaande erfpachtcontracten.

Tweede deel van deze afgedragen meerwaarde zal, via de door de gemeenteraad te bekrachtigen programmering, worden geïnvesteerd in stedelijke herontwikkeling: uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad, duurzaamheidsmaatregelen in de sociale sector en herontwikkeling openbare ruimte gekoppeld aan herstructureringslocaties. Dit onder voorwaarde van besluitvorming door de raad over de inzet en bestemming van deze meerwaarde, die zal plaatsvinden bij de Voorjaarsnota 2016 (gekoppeld aan de Investeringsstrategie).

Nadere uitwerking besteding meerwaardeafdracht

Voor de besteding van de door corporaties afgedragen meerwaarde zal de gemeente een nadere uitwerking opstellen. In deze nadere uitwerking zal in ieder geval aandacht worden besteed aan de afweging tussen verschillende projecten en de werkwijze die de gemeente hierbij zal hanteren. Deze nadere uitwerking bespreekt de gemeente met de corporaties. Bij de uitwerking worden de volgende bestedingsdoelen gehanteerd.

Bestedingsdoelen meerwaardeafdracht

Bij de bestedingsdoelen geeft de gemeente eerst prioriteit aan uitbreiding van de sociale huurwoningenvoorraad en verduurzaming en dan aan herontwikkeling openbare ruimte.

- Uitbreiding van de sociale voorraad (betaalbaarheid en beschikbaarheid)

Zoals geschetst in de Woonvisie nadert de huidige voorraad sociale huurwoningen de ondergrens gezien de berekende behoefte in Utrecht. Het aantal sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens is zelfs al lager dan noodzakelijk. Het aantal sociale huurwoningen daalde de afgelopen jaren fors en ook de slaagkans van woningzoekenden is de laatste twee jaar gedaald. In de Woonvisie is daarom vastgelegd dat de voorraad sociale huurwoningen niet verder af mag nemen en uiteindelijk moet stijgen. Een extra noodzaak vormt de hoge taakstelling om statushouders te huisvesten. Deze zal, gezien de huidige vluchtelingenproblematiek, de komende tijd niet afnemen.

- Duurzaamheidsmaatregelen
In het collegeakkoord en in het Energieplan is het belang van duurzaamheidsmaatregelen, met name in de bestaande bebouwing, benoemd. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld het verhogen van het aantal labelstappen bij renovaties of het realiseren van Nul-op-de-Meter woningen.
- Herontwikkeling openbare ruimte
De corporaties hebben in hun bod van 1 juni 2015 en hun brief van 7 oktober 2015 aandacht gevraagd voor de herontwikkeling van openbare ruimte, gekoppeld aan de renovatie of nieuwbouw van de woningen van de corporaties.
Voor de herontwikkeling van de openbare ruimte, gekoppeld aan het productieprogramma van de corporaties, worden bilaterale afspraken gemaakt tussen gemeente en corporaties.
De herontwikkeling van de openbare ruimte door de gemeente wordt voor het merendeel gefinancierd uit de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Voor de reserveringen die nu al opgenomen zijn in de huidige programmering van de Reserve Stedelijke Herontwikkeling kunnen bilateraal afspraken gemaakt worden met de corporaties.
Met nieuwe voeding voor de Reserve Stedelijke Herontwikkeling (o.a. uit meerwaardeafdracht van corporaties), kunnen nieuwe herontwikkelingsprojecten voor de openbare ruimte worden toegevoegd. Daarover kunnen bij de jaarlijkse actualisatie van het productieprogramma van de corporaties aanvullende bilaterale afspraken gemaakt worden.

3. Generieke achtervang WSW

De woningcorporaties moeten, om de gevraagde prestaties te leveren, geldleningen aangaan. Geldgevers eisen voldoende zekerheid over de nakoming van de betalingsverplichtingen. De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor de nakoming van deze betalingsverplichtingen. Om de zekerheid van de betalingsverplichting te versterken, zal de gemeente een zogenaamde '*achtervangovereenkomst*' sluiten. Een dergelijke overeenkomst houdt in dat bij liquiditeitstekorten van het WSW, de gemeente, naast het Rijk, een renteloze lening verstrekt aan het WSW. In de situatie dat het garantievermogen van het WSW nagenoeg uitgeput zou zijn, moeten het Rijk en de gemeenten renteloze leningen aan het WSW verstrekken. Het Rijk en de gemeenten verstrekken dan ieder de helft van de benodigde leningen, waarbij voor de gemeenten geldt dat 50% wordt geleend door de gemeente(n) waarmee de in problemen gekomen corporatie een achtervangovereenkomst heeft gesloten (zogenaamde schadegemeenten) en de andere 50% door alle gemeenten in Nederland samen.

De afspraken ten aanzien van de generieke achtervang bij de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit Bouwen aan de Stad worden voortgezet en vormen een onderdeel van deze prestatieafspraken. Deze afspraken zijn:

- a) Gemeente en woningcorporaties besluiten gezamenlijk tot het gebruik maken van de mogelijkheid om een gelimiteerde generieke achtervang-overeenkomst bij de WSW-borging aan te gaan. De generieke achtervang van de gemeente Utrecht heeft betrekking op nieuwe leningen en conversie en/of herfinanciering van bestaande leningen ten behoeve van de stad Utrecht. De woningcorporaties stellen de financiële gegevens waarvan zij opgave doen aan de Autoriteit Woningmark (voorheen Centraal Fonds Volkshuisvesting CFV), gelijktijdig beschikbaar aan de gemeente. De gegevens zullen door de gemeente niet aan derden worden verstrekt;
- b) De achtervang van de gemeente Utrecht wordt gekoppeld aan de prestatieafspraken. Dat betekent dat achtervang gelimiteerd wordt in tijd (periode 2016-2019) en in volume: een maximum van 450 miljoen aan nieuw te borgen leningen.
- c) De financieringsbehoefte wordt vooraf aangegeven in relatie tot het nieuwbouw- of verbeterprogramma, evenals de benodigde herfinanciering van bestaande leningen. De gemeente

- Utrecht heeft periodiek overleg over de benodigde financiering met de afzonderlijke woningcorporaties. De benodigde ruimte wordt in deze overleggen bepaald en vastgesteld;
- d) De gemeente toetst de besteding van de aangetrokken financieringen achteraf.

3.2. Investeringsruimte corporaties

Volgens de Woningwet draagt de toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De gemeente Utrecht verwacht dat de corporaties zich maximaal zullen inspannen om de beleidsdoelen te realiseren. Om te beoordelen of de corporaties de maximaal mogelijke inspanning leveren toetst de gemeente deze aan de beoordelingscriteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hierbij hanteert (bron: www.wsw.nl):

- ICR – Interest Coverage Ratio. Dit geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- DSCR – Debt Service Coverage Ratio. Laat zien in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
- LtV – Loan to value. Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Solvabiliteit. Meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Dekkingsratio. Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Het exacte resultaat verschilt uiteraard per corporatie. In het algemeen geldt voor de Utrechtse corporaties dat er nog vrije investeringsruimte is. Toekomstige verandering in de parameters van het WSW of ander externe factoren, zoals rentestijgingen of rijksbeleid kunnen de vrije investeringsruimte beïnvloeden. Tijdens de looptijd van de afspraken wordt regelmatig de investeringsruimte en de maximale inzet gemonitord.

4. Korte schets van de vijf grootste Utrechtse woningcorporaties

Tabel 1: Kengetallen bezit Utrechts corporaties per 1-1-2016

	Zelfstandige sociale huur woningen	Eengezins	Meergezins	Onzelfstandig (kamers)	Gemiddelde huurprijs (€/maand)	Gemiddelde onderhoudskosten (€/woning/maand)
Mitros	20.250	35%	65%	2.350	476	128
Portaal	12.000	23%	77%	982	504	116
Bo-Ex	7.550	13%	87%	1.048	495	63
SSH	2.660	1%	99%	5.655	301	53
GroenWest	1.796	60%	40%	102	532	92

Bron: STUW

Spreiding bezit binnen Utrecht:

- Mitros: door de hele stad, met concentraties in Overvecht en Noordwest.
- Portaal: vooral in Overvecht, Zuid, Zuidwest, Vleuten-De Meern en Noordwest.
- Bo-Ex: vooral in Zuidwest, Oost, Overvecht, Zuid en West.
- GroenWest: vrijwel alleen in Vleuten-de Meern
- SSH: vooral in Oost, Noordoost en de Binnenstad.

Huurdersorganisaties

De vertegenwoordigingen van de huurders vormen de derde partij in de prestatieafspraken. Per corporatie zijn de huurders vertegenwoordigd door de huurderskoepel. De huurderskoepels laten zich, met uitzondering van die van Portaal, bij deze prestatieafspraken op stedelijk niveau vertegenwoordigen door De Bundeling. De huurdersorganisatie van Portaal heeft te kennen gegeven de stedelijke afspraken mede te willen ondertekenen omdat ook Portaal zich aan deze afspraken committeert.

5. Afspraken op stedelijk niveau

Met de afzonderlijke STUW-corporaties en huurdersorganisaties is op de thema's van de Woonvisie een onderhandelingsresultaat bereikt. Daarnaast zijn er over een aantal stedelijke onderwerpen afspraken gemaakt. Deze thema's zijn in dit hoofdstuk opgenomen, met in volgorde van belangrijkheid: betaalbaarheid, beschikbaarheid (waaronder het productieprogramma), duurzaamheid en kwaliteit van de sociale woningvoorraad.

5.1. Betaalbaarheid

Gemeente en STUW zullen een experiment uitvoeren dat een betere verhouding tussen huurprijs en inkomen beoogt, omdat zij hechten aan een goede benutting van de sociale voorraad en aan een efficiënte inzet van de beperkte middelen. Kern van een dergelijk experiment is de tussentijdse toetsing van het inkomen. Binnen het experiment kunnen de volgende instrumenten worden betrokken:

- Flexibele, inkomensafhankelijke huren;
- Tijdelijke huurcontracten;
- Huursombenadering.

De Bundeling heeft aangegeven dat er onder huurders geen draagvlak is voor tijdelijke huurcontracten.

Coulanceregeling

Gemeente en STUW-corporaties zijn overeengekomen dat in de prestatieafspraken gerekend wordt met een bovengrens van de sociale huur op basis van de kale huur, waarin de servicekosten niet zijn opgenomen. Dit kan een probleem opleveren voor een huurder, die een huurprijs inclusief servicekosten betaalt die, door de kale huur als uitgangspunt te nemen, net boven de maximale huurtoeslaggrens ligt. Als deze huurder geconfronteerd wordt met een inkomensverlaging tot onder de grenzen van de huurtoeslag, zou hij op basis van de huurprijs geen recht hebben op huurtoeslag. In een dergelijk geval wordt de huur door de STUW-corporaties zodanig afgetopt dat er weer recht op huurtoeslag ontstaat.

5.2. Beschikbaarheid

Minimale omvang voorraad sociale huurwoningen en kernvoorraad

In de actualisering Woonvisie is bepaald dat er momenteel een tekort is van 1.500 sociale huurwoningen en dat bij gelijkblijvend beleid dit tekort oploopt tot 4.000 woningen op 1 januari 2020. In de afgelopen periode (Bouwen aan de Stad) daalde het aantal sociale huurwoningen met 3.000 woningen. Er is nu afgesproken om de huidige voorraad sociale huurwoningen niet verder af te laten nemen en zelfs weer te laten groeien. Hiermee bewerkstelligen corporaties en gemeente een trendbreuk. De STUW-corporaties houden ook de kernvoorraad sociale huurwoningen ongeveer op peil. In de BAS-periode nam de kernvoorraad met bijna 6.000 woningen af. De komende jaren stabiliseert het aantal woningen in de kernvoorraad.

Tabel 2: Ontwikkeling voorraad zelfstandige sociale huurwoningen

Corporatie	Voorraad sociale huurwoningen		Kernvoorraad kale huur	
	1-1-2016	1-1-2020	1-1-2016	1-1-2020
Mitros	20.250	20.368	16.490	16.090
Portaal	12.000	12.000	10.450	10.500
Bo-Ex	7.550	7.787	5.521	5.521
SSH (incl. Jebber)	2.660	3.481	2.366	2.600
GroenWest	1.796	1.794	1.500	1.500
Totaal STUW	44.256	45.430	36.327	36.211

Op verzoek van De Bundeling zal, naast de omvang van de totale voorraad en kernvoorraad, ook het aantal woningen onder de eerste aftoppingsgrens en de kwaliteitskortingsgrens in 2016 aan de monitor worden toegevoegd. Tevens wordt de spreiding over de stad in de monitor aangegeven.

De aantallen sociale huurwoningen in tabel 2 betreffen alleen de zelfstandige woningen in het bezit van de corporaties. Alle vijf STUW-corporaties hebben echter ook onzelfstandige woningen (kamers, zorgeenheden e.d.) in hun bezit. Ook dit bezit neemt in de komende periode toe. Het verloop van deze voorraad staat in tabel 3.

Tabel 3: Voorraad onzelfstandige sociale huurwoningen

Corporatie	1-1-2016	1-1-2020
Mitros	2.350	2.350
Portaal	982	982
Bo-Ex	1.048	1.048
SSH (incl. Jebber)	5.655	5.855
GroenWest	102	67
Totaal STUW	10.137	10.320

Tabel 4: Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Utrecht STUW (datum oplevering)

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	Totaal
Nieuwbouw	+509	+1.069	+614	+1.183		+3.375
Sloop	-120	-351	-83	-82		-636
Verkoop	-373	-373	-374	-375		-1.495
Liberalisatie	-20	-10	-25	-15		-80
Saldo	-4	335	132	711		+1.174
Totaal	44.256	44.252	44.587	44.719	45.430	

Nieuwbouw in tabel 4 is gebaseerd op datum van oplevering. Dit wijkt af van het productieprogramma in tabel 5 waarbij peildatum start bouw is. De tabellen zijn daarom niet vergelijkbaar. Wat betreft de hardheid van de in tabel 4 genoemde aantallen wordt verwezen naar de toelichting bij het productieprogramma.

5.3. Productieprogramma

Toelichting

Gemeente en STUW-corporaties hebben bilaterale afspraken gemaakt over het voorgenomen productieprogramma. Daarin zijn de projecten opgenomen waarvan de bouw start in de periode 2016 tot en met 2019. Het gaat om uitbreidingsnieuwbouw, vervangende nieuwbouw (na sloop), renovatie in bewoonde staat, renovatie in onbewoonde staat en groot onderhoud.

Tabel 5 geeft een globaal totaalbeeld van de voorgenomen productieprogramma's van de Utrechtse woningcorporaties. De onderverdeling in categorieën woningen is indicatief en zal per project worden vastgelegd.

Tabel 5: Productieprogramma (datum start bouw)

Aanpak	Aantal woningen
Uitbreidingsnieuwbouw	2.446
Vervangende nieuwbouw	866
Totaal	3.312
– Waarvan nieuwbouw sociale huur	1.377
– Waarvan nieuwbouw vrije sector huur	155
– Waarvan nieuwbouw koop	197
– Waarvan nieuwbouw studentenwoningen	650
– Waarvan nieuwbouw nog nader in te delen	933
Renovatie in onbewoonde staat	60
Renovatie in bewoonde staat	2.444
Groot onderhoud met woningverbetering	3.925

Gemeente en corporaties hebben voor wat betreft het productieprogramma de volgende afspraken gemaakt:

Gebouwde parkeervoorzieningen

Binnen de kaders die de *Nota Stallen en Parkeren* biedt zoeken gemeente en corporaties gezamenlijk naar ruimte per project om maatwerk te kunnen leveren gericht op de specifieke doelgroep.

Actualisatie

Gemeente en corporaties houden het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele nieuwe beleidsontwikkelingen, kan het productieprogramma geactualiseerd worden.

Bij deze actualisatie zal ook telkens gekeken worden naar mogelijkheden om uitbreidingsnieuwbouw te realiseren. Voor de verschillende gemeentelijke grondexploitaties (waaronder de grondexploitatie Leidsche Rijn) gebeurt dat binnen de door de Raad vastgestelde kaders van de grondexploitatie. Voor de verdeling van het programma sociale woningbouw binnen de grondexploitaties doet de STUW een voorstel. Dit voorstel wordt door de gemeente beoordeeld onder meer op grond van kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en investeringsruimte. Mocht de STUW niet tot een voorstel kunnen komen, dan zal de gemeente per op te starten project een keuze maken voor een corporatie voor de realisatie van sociale woningbouw.

Aanleveren van voldoende geschikte nieuwbouwlocaties (m.n. inbreidingslocaties in bestaande stad)

Gemeente gaat met de STUW en alle STUW-corporaties in gesprek om de mogelijkheden na te gaan en bilaterale afspraken vast te leggen in het productieprogramma van de desbetreffende corporatie. De gemeente spant zich in om de ambities van de corporaties te ondersteunen.

Inzet Grex-wet

De STUW-corporaties hebben de gemeente verzocht om op basis van de Grexwet een sociaal contingent af te dwingen bij grondexploitaties van derden. De gemeente zal dit nader bekijken en komt daar bij de corporaties op terug.

Overigens zal de gemeente daarnaast in 2016 aan de hand van de casus Merwedekanaalzone 5 onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om specifiek per locatie afspraken te maken over de realisatie van sociale huurwoningen met de ontwikkelaar/eigenaar via een anterieure overeenkomst (mogelijkheid op basis van de Wro). De resultaten van dit onderzoek zullen in 2016 leiden tot een bestuurlijk besluit over de wenselijkheid en de haalbaarheid van inzet van dit planologisch instrumentarium. Afhankelijk van onder andere de bestuurlijke besluitvorming, kunnen bij de actualisatie in 2016 aanvullende afspraken gemaakt worden over de realisatie van uitbreidingsnieuwbouw bij niet-gemeentelijke grondexploitaties.

Makelrol

Daarnaast zal de gemeente een makelrol vervullen als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkelingen van derden. De gemeente kan initiatiefnemers koppelen aan corporaties als zij kansen ziet voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit resultaat kan worden meegenomen bij de actualisaties.

5.4. Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen (ten opzichte van 2010). In het SER-Energieakkoord is afgesproken dat corporatiewoningen gemiddeld label B (= nu Energie-Index van 1,21-1,40, peildatum 01-01-2016) hebben. Als onderdeel van deze energieprestatie streeft het college ernaar dat in 2020 op 10% van de daken zonnepanelen liggen. Einddoel in 2030 is alle woningen nul-op-de-meter. De STUW wil haar bijdrage aan deze ambities leveren.

Stimuleren energiebewust gedrag van huurders

Alle partijen geven een vervolg van de gezamenlijke campagne “Doe mee en bespaar slim energie”, waarmee het energiebewust gedrag van huurders wordt gestimuleerd. Besluitvorming over het Plan van Aanpak wordt voorzien in het voorjaar van 2016.

Energieprestatie van het woningbezit

De STUW-corporaties en de gemeente delen de ambitie om op 1-1-2020 gemiddeld een Energie-index van 1,21-1,40 (label B) te hebben. De uitwerking hiervan vindt plaats op corporatie-niveau.

Nul-op-de-meter

De STUW-corporaties werken, samen met de gemeente, verder aan de ontwikkeling en realisatie van ‘Nul-op-de-meter-woningen’ in Utrecht. Concrete afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken per corporatie.

CV-installaties

De moties 51/2015, ‘De boodschappenlijst van de raad. Heldere en controleerbare afspraken met corporaties over een aantal punten, waaronder optimaal inregelen van CV-installaties’ en 183/2015

'Bespaar stookkosten door CV-ketel in te stellen en waterzijdig inregelen van radiatoren', zullen door de STUW en De Bundeling worden opgepakt.

De STUW zal samen met De Bundeling nader onderzoeken hoe het instellen van CV-ketels en het waterzijdig inregelen van radiatoren kan worden uitgewerkt. Medio 2016 zal hierover een concrete afspraak worden toegevoegd aan de prestatieafspraken.

5.5. Kwaliteit

Eisen brandveiligheid bij kadastraal splitsen

De STUW-corporaties volgen ten aanzien van kadastraal splitsen de landelijke wetgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Dit houdt in dat op het onderdeel brandveiligheid geen extra eisen worden gesteld.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

De STUW-corporaties zullen bij alle nieuwbouwwoningen en bij ingrijpende renovaties in ieder geval het certificaat Veilige Woning realiseren. Indien het volledige Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) gerealiseerd kan worden, zullen de corporaties dit doen. Op verzoek van de gemeente hebben de corporaties hun ZAV-procedures voor inbraak werende voorzieningen voor alle huurders geüniformeerd.

5.6. Wonen & zorg

Woonzorginitiatieven

Ter uitwerking van motie 39/2015 (Stimuleer woon-zorginitiatieven in Utrecht) zullen gemeente en STUW-corporaties in de loop van de prestatieafspraken 2016 – 2019, in samenwerking met zorgaanbieders en huurdersorganisaties, de mogelijkheden onderzoeken om een aantal woon-zorg-initiatieven te realiseren. In 2016 worden afspraken op dit punt toegevoegd aan de prestatieafspraken 2016 – 2019.

Afstemming vraag en aanbod

In 'Wonen en zorg verbonden, werkprogramma 2014-2019' werken STUW-corporaties, zorginstellingen en gemeente samen om te zorgen voor een zo goed mogelijk evenwicht tussen vraag en aanbod van toegankelijke woningen en voor toegankelijkheid van woonomgeving. Vanaf eind 2015 is in het woningaanbod van WoningNet door middel van labels aangegeven in hoeverre woningen toegankelijk zijn, waarbij woningzoekenden met een indicatie voor zorg voorrang hebben op gelabelde woningen.

Daarnaast zal de samenwerking op de andere onderdelen van het werkprogramma worden voortgezet.

Doorschuifregeling

Op verzoek van huurdersorganisaties zullen STUW-corporaties, gemeente en (stedelijke) huurdersorganisatie zich inzetten om samen met de U16¹-gemeenten te komen tot afspraken over een zogenoemde 'doorschuifregeling', die mogelijk moet maken dat woningzoekenden voorrang krijgen binnen het eigen complex. Dit kan bijvoorbeeld toegepast worden voor huurders die slecht ter been zijn geworden en daardoor niet meer in hun eigen woning kunnen blijven. Het lokale woonruimteverdelingsbeleid zal, zo nodig en mogelijk, worden aangepast op dit punt.

¹ U16 is het netwerk van zestien Utrechtse gemeenten die een gezamenlijke huisvestingsverordening delen

Inzet WMO-middelen

Gemeente stemt de inzet van WMO-middelen met de STUW-corporaties af.

5.7. Redelijke spreiding

Spreiding sociale voorraad over de wijken

De STUW, de stedelijke huurdersorganisatie en de gemeente werken in 2016 gezamenlijk aan een experiment om segregatie tegen te gaan, zowel in wijken met veel als in wijken met weinig sociale huurwoningen.

5.8. Doelgroepen: huisvesting van statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang

Huisvesting van statushouders

Net als andere gemeenten in Nederland heeft Utrecht te maken met een enorme toename van het aantal vluchtelingen met verblijfsstatus. De STUW-corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling die Utrecht van het rijk krijgt opgelegd als ook hun taakstelling zien en voldoende woonruimte ter beschikking zullen stellen om deze doelgroep te huisvesten. Desondanks zullen extra maatregelen nodig zijn om de groeiende toestroom tijdig te huisvesten, zodat de opvangcentra niet langer overbelast raken.

Uitstroom via Beter Wonen

De afgelopen jaren was de afspraak dat jaarlijks 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen ter beschikking te stellen voor de uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg. De uitstroom betreft mensen die in een instelling hebben verbleven en (weer) toe zijn aan zelfstandig wonen, aanvankelijk met lichte begeleiding. Deze afspraak wordt in 2016 gecontinueerd. In 2016 zullen partijen een nieuwe afspraak maken die meer rekening houdt met de context van vraag en aanbod (omvang en methodiek).

STUW-corporaties en gemeente zijn blijvend in overleg om te zoeken naar creatieve, alternatieve oplossingen voor deze doelgroepen, zowel binnen als buiten het corporatiebezit. De stedelijke huurdersorganisatie zal hierbij worden betrokken.

De gemeente kan een actieve rol spelen door te zoeken naar geschikte locaties en gebouwen, die mogelijk gebruikt kunnen worden voor een deel van deze creatieve oplossingen.

5.9. Transparantie en benchmarking

Benchmarking

Gemeente, STUW en corporaties gaan door met verbetering van het in 2014 gestarte systeem van benchmarking, waarbij aansluiting wordt gezocht met de landelijke richtlijn vanuit Aedes, die adviseert de benchmark te houden op de thema's: huurdersoordeel, bedrijfsvoering, onderhoud en beschikbaarheid. Indien landelijke richtlijnen worden opgesteld dan sluiten partijen daarbij aan.

5.10. Overige afspraken

Doorstroming

STUW en gemeente willen, op verzoek van De Bundeling, komen tot een betere doorstroming door de inzet van drie instrumenten: seniorenvoorrang, seniorenkorting en verhuisadviseur senioren. Gemeente en STUW financieren de verhuisadviseur in ieder geval nog een jaar gezamenlijk.

Verkoop corporatiewoningen Binnenstad en Oost

De gemeente geeft invulling aan motie 45/2015 (Geef ruimte aan verkoop van corporatiewoningen in de wijken van het voorstel inzake Noord-Oost, Oost en Centrum e.o.) door STUW-corporaties toe te staan woningen in de genoemde wijken te verkopen. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat per verkochte woning meer dan één nieuwe woning wordt toegevoegd aan de sociale huurwoningenvoorraad.

Er moet hierbij wel duidelijk gekeken worden naar de verschillen tussen de in de motie genoemde subwijken. Waar percentages sociale huur erg laag zijn, is de gemeente extra terughoudend met het toestaan van verkoop. De concrete invulling vindt plaats op corporatieniveau.

Overige afspraken

Op de volgende onderwerpen en thema's, die niet in de Woonvisie zijn verankerd, werken de STUW-corporaties en gemeente al jaren samen. De partijen willen deze samenwerking voortzetten en, als dat nodig is, intensiveren. Het gaat om de volgende onderwerpen / thema's:

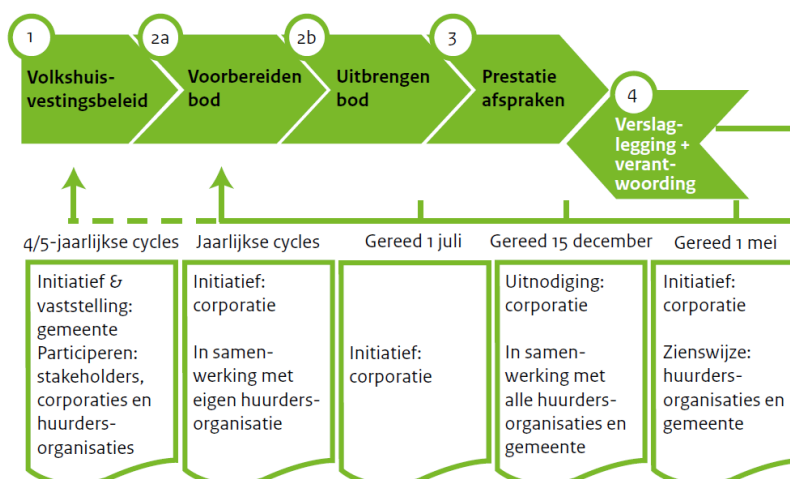
- Beperken gemeentelijke lasten voor huurders en verhuurders;
- Een armoedebelief dat onderling is afgestemd, zodat corporaties en gemeente elkaar versterken, vast te leggen in een Woonlastenakkoord;
- Veiligheid en leefbaarheid;
- Aanpak van woonoverlast;
- Aanpak van schuldhulpverlening.

Per thema worden in de praktijk afspraken gemaakt over inzet van personele en financiële middelen door partijen. Huurdersorganisaties worden bij deze samenwerking betrokken.

6. Afspraken over jaarlijkse cyclus

Dynamisch cyclische proces en monitoring

Deze prestatieafspraken, zowel op stedelijk niveau als met de corporaties afzonderlijk, zijn tot stand gekomen op vergelijkbare wijze zoals beschreven in de *Handreiking Prestatieafspraken Samenwerken volgens de Woningwet 2015*.



Figuur 1: Totstandkoming van prestatieafspraken
(Bron: Handreiking Prestatieafspraken Woningwet 2015)

In de loop van 2016 zal deze werkwijze van totstandkoming met alle betrokken partijen geëvalueerd worden, waarbij werkaafspraken gemaakt zullen worden om de afspraken te monitoren en te komen tot jaarlijkse cycli van actualisatie.

7. Ondertekening

Op uitnodiging van de gemeente Utrecht hebben de vijf grootste woningcorporaties, verenigd in de Stichting Utrechtse Woningcorporaties STUW, een bod gedaan op welke wijze zij invulling zullen geven aan de belangrijkste thema's in de Utrechtse volkshuisvesting, zoals vastgelegd in geactualiseerde Woonvisie.

In deze overeenkomst zijn de nieuwe prestatieafspraken op stedelijk niveau tussen gemeente, de STUW en het bewonersplatform De Bundeling vastgelegd voor de periode 2016 – 2019.

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir P.F.C. Jansen, hierna te noemen 'de gemeente',
2. Mitros, vertegenwoordigd door haar directeur wonen, mevrouw drs L. Marchesini-Franso, hierna te noemen 'Mitros',
3. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door haar directeur de heer ir. L.H. Keijts, voorzitter raad van Bestuur, hierna te noemen 'Portaal',
4. Stichting Bo-Ex '91, vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. J.J.G.M. Klinkenberg, hierna te noemen 'Bo-Ex',
5. Stichting SSH, vertegenwoordigd door haar directeur, de heer drs A.F.R. Jochems, hierna te noemen 'SSH',
6. Stichting GroenWest, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw drs K.L. Verdooren, hierna te noemen 'GroenWest',
7. Stichting Utrechtse Woningcorporaties, vertegenwoordigd door haar voorzitter, mevrouw drs. L.Marchesini-Franso, hierna te noemen STUW,
8. Huurdersorganisatie De Bundeling, vertegenwoordigd door mevrouw drs M.C.N. Sterk, hierna te noemen 'De Bundeling',
9. Adviescommissie Prestatieafspraken Portaal Utrecht, vertegenwoordigd door dhr. drs E.C.H. Verstraten, hierna te noemen Adviescommissie Prestatieafspraken Portaal Utrecht,

verklaren dat zij zullen samenwerken bij het realiseren van deze prestatieafspraken.

Utrecht, [datum]

1. voor de gemeente	2. voor Mitros	3. voor Portaal
4. voor Bo-Ex	5. voor SSH	6. voor GroenWest
7. voor STUW	8. voor De Bundeling	9. voor de Adviescommissie Prestatieafspraken Portaal Utrecht



Bijlage 1: Afkortingen en begrippenlijst

Aandachtsgroep	Zie huurtoeslagdoelgroep																
Aftoppingsgrens	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs (zie verderop) hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd, waarbij er slechts nog een deel van de huur wordt gesubsidieerd. Eerste aftoppingsgrens en tweede aftoppingsgrens zijn de bedragen zoals vermeld in artikel 20, tweede lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.																
Algemeen Sociaal Plan	Hierin zijn de rechten beschreven van huurders die te maken krijgen met sloop of (ingrijpende) renovatie van hun woning.																
All-electric	Een woning zonder gas- en warmteaansluiting. De volledige energiebehoefte wordt geleverd via elektra.																
AW (voorheen CFV)	Autoriteit Woningmarkt (voorheen Centraal Fonds Volkshuisvesting m.u.v. de saneringsfunctie), de financieel toezichthouder voor woningcorporaties. Jaarlijks wordt de financiële positie van individuele corporaties beoordeeld en de AW rapporteert over de sector als geheel.																
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang zijn (economische) diensten die een publiek belang dienen. Overheidsoptreden bij de uitvoering van deze diensten is noodzakelijk omdat deze diensten anders niet (vanzelf) door de markt naar maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden worden verricht of door de markt zelf worden opgepakt. Onder deze diensten valt de verhuur van sociale huurwoningen. Hiervoor mag de overheid onder voorwaarden staatsteun verlenen.																
dPi	De Prospectieve informatie De corporatiegegevens worden ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie van BZK (BZK) en de Autoriteit Woningmarkt AW gezamenlijk opgevraagd. Uitvoering geschiedt door het samenwerkingsverband CorpoData. Dit samenwerkingsverband draagt zorg voor de ontvangst van de totale data en juiste verspreiding hiervan aan de belanghebbenden.																
dVi	De Verantwoordingsinformatie. Informatie die corporaties ieder jaar op gestandaardiseerde wijze moeten aanleveren aan het WSW en de Autoriteit Woningmarkt (Aw) over de activiteiten in de afgelopen jaren.																
Energie-index	De Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig een woning is. De Energie-Index is gebaseerd op ongeveer 150 kenmerken van de woning. <table> <tr> <th>Energietabel</th><th>Energie-index</th></tr> <tr> <td>A</td><td><1,21</td></tr> <tr> <td>B</td><td>1,2-1,4</td></tr> <tr> <td>C</td><td>1,4 - 1,8</td></tr> <tr> <td>D</td><td>1,8 - 2,1</td></tr> <tr> <td>E</td><td>2,1 - 2,4</td></tr> <tr> <td>F</td><td>2,4 - 2,7</td></tr> <tr> <td>G</td><td>>2,7</td></tr> </table>	Energietabel	Energie-index	A	<1,21	B	1,2-1,4	C	1,4 - 1,8	D	1,8 - 2,1	E	2,1 - 2,4	F	2,4 - 2,7	G	>2,7
Energietabel	Energie-index																
A	<1,21																
B	1,2-1,4																
C	1,4 - 1,8																
D	1,8 - 2,1																
E	2,1 - 2,4																
F	2,4 - 2,7																
G	>2,7																

Energielabel	Een energielabel (regeling van het Ministerie) laat zien hoe energiezuinig een woning is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar isolatie en de zuinigheid van verwarmingsinstallaties. Het A-label is het meest energiezuinig, een G-label het minst.										
Energieneutraal (bouwen)	In een gebouw of gebied wordt het energiegebruik door fossiele brandstoffen gecompenseerd door daar geproduceerde duurzame energie. In het Nationaal Plan Bijna-Energie Neutrale Gebouwen (BENG) is bepaald dat een volledig energieneutraal gebouw een EPC = 0 heeft.										
EPC	De energieprestatiecoëfficiënt EPC wordt bepaald aan de hand van de norm NEN 7120. De norm kijkt naar het energiegebruik en opwekking van hernieuwbare energie over een jaar en onder standaard gebruik- en klimaatcondities. Alleen het gebouwgebonden energiegebruik wordt gewaardeerd in de energieprestatie.										
Huurders	Huurders van woningen van de 5 STUW-corporaties.										
Huurdersorganisatie	De bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen. Het kan gaan om één of meer complexen woningen.										
Huurprijsgrens	Maximale huurprijzen die worden gehanteerd in het kader van de uitvoering van verschillende regelingen zoals de huurtoeslag, staatsteunregeling en passendheidstoets. Huurgrenzen 2016: <table> <tr> <td>Maximale huurgrens</td><td>€ 710,68</td></tr> <tr> <td>Tweede aftoppingsgrens:</td><td>€ 628,76</td></tr> <tr> <td>Eerste aftoppingsgrens:</td><td>€ 586,68</td></tr> <tr> <td>Kwaliteitskortingsgrens</td><td>€ 409,92</td></tr> </table>	Maximale huurgrens	€ 710,68	Tweede aftoppingsgrens:	€ 628,76	Eerste aftoppingsgrens:	€ 586,68	Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92		
Maximale huurgrens	€ 710,68										
Tweede aftoppingsgrens:	€ 628,76										
Eerste aftoppingsgrens:	€ 586,68										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92										
Huurprijs	De prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woonruimte (zie artikel 7:237 lid 2 BW). Toelichting: het betreft hier de kale huurprijs (dus zonder eventuele servicekosten) per maand.										
Huurtoeslag	Huurtoeslag is een belangrijk instrument om het huren van een woning voor lagere inkomensgroepen betaalbaar te maken. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moeten de huurprijs en de subsidiabele servicekosten van de woning samen lager zijn dan € 710,68 euro.										
Huurtoeslagdoelgroep (primaire doelgroep, aandachtsgroep)	Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor 2016 gaat hier om huishoudens met een inkomen onder de maximale inkomensgrenzen conform art. 18 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag): <table> <tr> <td>Huishoudens</td><td>2016</td></tr> <tr> <td>Eenpersoons</td><td>€ 22.100</td></tr> <tr> <td>Meerpersoons</td><td>€ 30.000</td></tr> <tr> <td>Eenpersoonsouderen</td><td>€ 22.100</td></tr> <tr> <td>Meerpersoonsouderen</td><td>€ 30.050</td></tr> </table>	Huishoudens	2016	Eenpersoons	€ 22.100	Meerpersoons	€ 30.000	Eenpersoonsouderen	€ 22.100	Meerpersoonsouderen	€ 30.050
Huishoudens	2016										
Eenpersoons	€ 22.100										
Meerpersoons	€ 30.000										
Eenpersoonsouderen	€ 22.100										
Meerpersoonsouderen	€ 30.050										
Huurtoeslaggrens	De Wet op de huurtoeslag kent een algemene maximale huurgrens. Indien de rekenhuur hoger is dan deze grens, is er in principe geen recht op huurtoeslag. Als iemand echter al huurtoeslag in het vorige tijdvak heeft ontvangen, vervalt het recht daarop niet door overschrijding van de maximale huurgrens. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de maximale huurgrens. De algemene maximale huurgrens huurtoeslag is per 2016 voor drie jaar bevroren en bedraagt € 710,68. Er is ook een maximale huurgrens voor jongeren										

	onder de 23 jaar, deze wordt hier niet bedoeld.
Inkomensgrens staatssteunregeling woningcorporaties	Het maximale inkomen waarbij nieuwe huurders nog in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Deze grens ligt in 2016 op € 35.874. Corporaties mogen maximaal 10% van de woningen met een huur tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een (iets) hoger inkomen.
Kadastraal splitsen	Het splitsen van een pand of gebouw in zelfstandige juridische eenheden, die ieder een andere eigenaar kunnen krijgen.
Kale huurprijs	Huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Zie ook 'huurprijs', 'rekenhuur', 'subsidiabele servicekosten'.
Kernvoorraad	De voorraad zelfstandige sociale huurwoningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens
Liberalisatiegrens	€ 710,68 in 2016. De liberalisatiegrens geeft de scheiding aan tussen sociale woonruimte en vrije sector woonruimte. Voor sociale woonruimte gelden wettelijke regels in verband met huurverhoging en de afrekening van servicekosten. Voor sociale woonruimte geldt aldus huurprijsbescherming. Voor vrije sector woonruimte gelden geen specifieke regels voor huurverhoging en de afrekening van servicekosten (behalve de verplichting jaarlijks een specificieerde afrekening naar de huurder te sturen). De liberalisatiegrens wordt vastgesteld op 1 januari van elk jaar. De liberalisatiegrens is op 1 januari 2016 voor drie jaar bevroren.
MO	Maatschappelijke opvang. Zorg- en opvangvoorzieningen voor, soms verslaafde, dak- en thuislozen. In deze voorzieningen kunnen zij overnachten of, onder begeleiding, tijdelijk verblijven. De zorg is er op gericht deze mensen weer zelfstandig te laten wonen.
NEN	N ederlandse N orm. Het zijn afspraken die marktpartijen vrijwillig met elkaar maken over de kwaliteit en veiligheid van hun producten, diensten en processen. NEN-normen zijn specifiek voor Nederland. Daarnaast bestaan er ook Europese (NEN-EN, Eurocodes) en internationale (ISO) normen. NEN 1010 is de norm voor elektrotechnische laagspanningsinstallaties in woningen, gebouwen en infrastructuur. NEN 2767 is een norm voor conditiemeting in de bouw. De norm zorgt voor het uniform inspecteren en in kaart brengen van de technische staat van alle bouw- en installatiedelen met betrekking tot bouwen en infrastructuur. NEN 3140 is de norm voor het veilig werken aan en met elektrotechnische laagspanningsinstallaties in woningen, gebouwen en infrastructuur.
Nul-op-de-Meter	Een woning waarbij over een jaar het saldo van energiegebruik en opwekking van hernieuwbare energie onder standaard gebruik- en klimaatcondities gelijk is aan nul. Alle energiegebruiken die op de meters in het gebouw zichtbaar worden tellen mee. Voor woningen zijn dit de gebouwgebonden én huishoudelijke gebruiken.
Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)	Het PKVW is een label dat verkregen kan worden als het ontwerp van de woning, het complex en de woonomgeving voldoen aan bepaalde eisen met betrekking tot veiligheid, zoals inbraakwering. Het certificaat Veilige Woning betreft een deel hiervan: de woning achter de voordeur.

Primaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Zie huurtoeslagdoelgroep.
Rekenhuur	Kale huurprijs plus subsidiabele servicekosten (schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten, energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, huismeesterkosten, kosten voor dienst- en recreatieruimten). De rekenhuur wordt gebruikt om het recht op huurtoeslag, en de hoogte ervan, te kunnen berekenen.
RGS	Resultaatgericht Samenwerken. RGS is een vorm van Resultaatgericht Vastgoedonderhoud (RVGO). Het is een methodiek voor ketensamenwerking in onderhoud, herontwikkeling en renovatie. RGS zorgt voor een efficiënte samenwerking tussen beheerders en onderhoudsbedrijven
Sociale huurwoning	a) Een huurwoning met een kale huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag. b) Een huurwoning die, als gevolg van een of meer jaarlijkse huurverhogingen, thans een huurprijs boven het onder a) genoemde bedrag, maar die na mutatie weer een huurprijs onder het onder het onder a) genoemde bedrag zal krijgen.
Sociale huurwoningvoorraad	In dit document: de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht in het bezit van de vijf STUW-corporaties). De volledige sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Utrecht is groter.
Subsidiabele servicekosten	De kosten die betaald worden boven op de kale huurprijs (meestal in een appartement). Voorbeelden zijn: schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten, energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, huismeesterkosten, kosten voor dienst- en recreatieruimten. (Bron: Belastingdienst)
Verhuiskostenvergoeding	Een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en herinrichting wegens sloop of ingrijpende renovatie van de woning, uiterlijk te verstrekken door de corporatie vanaf de peildatum.
Verhuurderheffing	Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is in 2015 0,449% van de WOZ-waarde.
Vrije sector huur	Huurwoningen die bij aanvang van het huurcontract een kale huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens.
Sociaal huurakkoord	Akkoord tussen Aedes en de Woonbond over het maximale huurstijgingspercentage.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw, een privaatrechtelijke stichting met als kerntaak om als 'hoeder van de borg' bij te dragen aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement.
WWS-punten	Het woningwaarderingssysteem (WWS), ook <i>puntensysteem</i> genoemd, is een systeem om de maximale huurprijs voor een woning vast te stellen. Het wordt bij geschillen over de huurprijs toegepast door de huurcommissie.

Bijlage 2: Algemeen Sociaal Plan

STUW en De Bundeling zullen een nieuw Algemeen Sociaal Plan opstellen naar het voorbeeld sloopreglement van Aedes (wellicht i.s.m. de Woonbond), dat in de loop van 2016 wordt verwacht. Ook de vormgeving van een geschillencommissie zal onderdeel uitmaken van de toekomstige besprekingen. Het huidige ASP blijft geldig tot er een nieuw reglement is.