



Nieuwbouwwoningen in "Park Hoge Woerd"

Prestatieafspraken 2022~2026

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	WIJKEN VOOR IEDEREEN	5
3	INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN	7
4	LEEFBAARHEID	9
5	BESCHIKBAARHEID	10
6	BETAALBAARHEID	12
7	HUURDERSPARTICIPATIE	13
8	DUURZAAMHEID	14
9	KWALITEIT	17

10	FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE	18
11	ONDERTEKENING	19

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 pijlpalen 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 STUW¹), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen hierop voort. Deze prestatieafspraken maken inzichtelijk wat de bijdrage van al deze partijen is aan de woonopgaven en ambities. De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken, zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de woningen (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven zijn de thema's van de stedelijke prestatieafspraken. De thema's uit de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de onderwerpen in de individuele prestatieafspraken.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2022) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2023 t/m 2026) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijze zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven geldig, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken (2020-2022).

De afspraken in dit document worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd. In de Stuurgroep Huren hebben we dit jaar wederom afgesproken een licht proces te

volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk, een concretisering van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven.

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

De STUW-corporaties hebben een allonge op de Stedelijke Prestatieafspraken opgesteld. Deze allonge is als bijlage bij deze set individuele prestatieafspraken opgenomen. De allonge is volgens de STUW-corporaties de opmaat naar een mogelijke nieuwe Woonvisie en de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken. Partijen gaan verder met elkaar in gesprek over thema's in de allonge in de aanloop naar de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken.

In het eerste kwartaal van 2021 is -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier is een aantal portefeuille-overstijgende onderwerpen besproken zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken. In 2022 zal, na installatie van een nieuw college van burgemeester & wethouders, een vergelijkbare bijeenkomst worden georganiseerd.

Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben ruim 44 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht. Van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, is ongeveer 98% in het bezit van een STUW-corporatie.

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

Woningcorporatie GroenWest is een regionaal werkende corporatie. GroenWest bezit meer dan 2.000 woningen in de gemeente Utrecht. Deze bevinden zich in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern.



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociaal juist relatief hoog is, wordt gestreefd naar het mengen van woningtypen vooral door verdichting. Deze ontwikkeling moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over een gezamenlijke wijkenstrategie. Het instrument wijkenstrategie is in 2021 voor de tweede keer opgesteld. De wijkenstrategie geeft inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad per wijk (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie). De gegevens hebben betrekking op de ontwikkeling van de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. GroenWest en gemeente spreken af het instrument wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren. Zo krijgen we sturingsinformatie over de ontwikkeling van de sociale voorraad. Er is afgesproken in de Stuurgroep Huren om de monitor prestatieafspraken en de wijkenstrategie te integreren.

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

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

Afspraken

Inzet GroenWest

1. GroenWest hanteert in 2022 een streefhuurbeleid waarbij 50% van haar woningen in Utrecht een streefhuur heeft met een huur onder de *eerste*

aftoppingsgrens en 25% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens: bij elkaar dus 75% onder de tweede aftoppingsgrens. Kanttekening hierbij is dat door de projectgewijze verhuur van nieuwbouwwoningen en het relatief geringe aantal verhuringen in Utrecht, het effect van 1 project zodanig groot kan zijn, dat dit percentage in een jaar lager of hoger kan liggen.

2. Vanwege de grote tekorten in de sociale huur continueert GroenWest ook in 2022 een verkoopstop in Utrecht voor sociale huurwoningen. Alleen enkele bijzondere objecten (minder dan 0,5% van het bezit) worden bij mutatie verkocht.
3. GroenWest heeft in ieder geval tot 2023 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
4. GroenWest acht ruilconstructies binnen de wijken waar zij bezit heeft niet nodig omdat hier relatief weinig sociale huurwoningen zijn. GroenWest is wel bereid om desgevraagd te investeren in sociale huurwoningen aan de andere kant van het Amsterdam-Rijnkanaal, om een meer gemengde woningvoorraad in Utrecht te realiseren. Zij heeft daarbij een rol voor ogen als belegger. Het beheer wil GroenWest dan uitbesteden aan een collega-corporatie die op dit vlak werkzaam is in het desbetreffende gebied.
5. Door een wetswijziging wordt de wettelijke vrije toewijzingsruimte voor corporaties – indien daar afspraken over gemaakt worden - per 1 januari 2022 maximaal 15%². Met deze prestatieafspraken spreken gemeente en de STUW-corporaties af dat STUW-corporaties over de mogelijkheid beschikken om deze ruimte te benutten en dat de inzet afhankelijk is van nadere uitwerking en afspraken die hierover in de Stuurgroep Huren worden gemaakt. Effectuering gebeurt pas na afstemming en gezamenlijk besluit hierover waarbij in principe de basis is: inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de afgesproken slaagkans voor de doelgroep.

² De vrije ruimte is wettelijk bepaald en bedroeg eerder 10% (+ 10% voor de lage middeninkomens

Groenwest heeft aangegeven niet van plan te zijn gebruik te willen maken van deze verruiming.

Inzet gemeente

6. De gemeente en STUW-corporaties onderzochten in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen op basis van reguliere en niet-reguliere mutaties/toewijzingen per wijk. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: uitstroom MO/BW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydeal-casussen.
Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding van toewijzing aan kwetsbare groepen op stadsniveau, op wijkniveau en op (sub)buurtniveau, zowel STUW-breed, als per corporatie. Het te ontwikkelen instrument bleek echter complex op onder andere het vlak van privacy. In 2022 wordt verder gekeken of een dergelijk instrument realiseerbaar is.

3 Inzet voor kwetsbare doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. Met kwetsbare doelgroepen bedoelen wij de woningzoekenden met voorrang op een sociale huurwoning met een vorm van ondersteuning (o.a. uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking). In december 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot inrichting van een programma (T)huis voor iedereen, met als doel een extra impuls geven aan het vergroten van kansen voor huisvesting van kwetsbare en voorrangsgroepen op de woningmarkt. Het aantal te huisvesten kwetsbare en bijzondere doelgroepen is fors groter dan het aanbod en er kan verdringing optreden van reguliere woningzoekenden als er onvoldoende sturing en monitoring is. Het vijfjarige Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (juli 2019) is nog steeds het beleidskader. 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.

Door toenemende druk op de woningmarkt is besloten om extra inspanning te richten op het vergroten van de voorraad van tijdelijke woonruimte. Deze tijdelijke woonruimte is bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, maar ook voor starters op de woningmarkt. In juli 2021 is een taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte gestart om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door het realiseren van locaties voor flexwonen, het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het

optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit. Het gaat hier om woonruimte voor zowel reguliere als kwetsbare woningzoekenden.

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

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

Afspraken

Inzet GroenWest

1. Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt GroenWest 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 proces verloopt via Beter Wonen.
2. GroenWest blijft in 2022 op zoek naar vernieuwende woonvormen voor mensen die een andere woonvorm dan regulier wonen wensen en nodig hebben.
3. De STUW heeft 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 2022 t/m 2023 (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.
4. Van belang is dat de verhouding toewijzingen aan bijzondere doelgroepen en reguliere toewijzingen in balans blijft.

Inzet gemeente

5. We verwachten in 2021/2022 een groter aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND, de stagnatie van doorstroom als gevolg van corona en de crisis in Afghanistan. De gemeente neemt het voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies, denk aan de oprichting van de externe Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte. Het is van groot belang om de balans tussen doelgroepen te bewaren. Het gaat op stedelijk niveau om uitstroom MO/BW (385 plus 50 jongvolwassenen) en een toenemend aantal statushouders. Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander bestaand vastgoed, zoals leegstaand of leegkomend gemeentelijk vastgoed en naar bestaand vastgoed van marktpartijen, zoals beleggers en ontwikkelaars aangesloten bij Stadsakkoord wonen en/of DNU. De taakstelling huisvesting statushouders voor 2022, eerste helft, is door het Ministerie van J&V berekend voor de gemeente Utrecht op 203 personen (plus de verwachte achterstand uit 2021 van 180-200 personen). Opgeteld betreft de taakstelling voor de eerste helft van 2022 383-403 statushouders waarvoor sociale huisvesting nodig is. Dit volume wordt momenteel verdeeld onder de STUW-corporaties naar rato van het aantal wooneenheden per corporatie.
6. De gemeente organiseert de Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versneld toevoegen van locaties en het gebruik van (leegstaande/leegkomende) panden voor tijdelijk wonen. De corporaties spelen hierbij een proactieve rol bij het identificeren van locaties en panden en rondom kennisdeling op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen en gemengd wonen binnen de STUW. De inzet van de gemeente bestaat onder meer uit toevoegen van capaciteit, expertise en versnelling van (besluitvormings-)procedures, waar mogelijk en wenselijk. Het college van B&W heeft in juli 2021 besloten om versneld tijdelijke woonruimte toevoegen (flexwonen) voor starters, spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen zeer hoge prioriteit te geven in deze collegeperiode gezien de maatschappelijke urgentie en noodzaak en de grote krapte op de (betaalbare) woningmarkt.
7. 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.
8. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om GroenWest in 2022 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.
9. Het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
10. De gemeente neemt in 2022 het initiatief om met de STUW in gesprek te gaan over mogelijke verbeteringen in de verdelingssystematiek rondom de plaatsing van statushouders tussen de corporaties.

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. Overigens is de Eerste Kamer in juli 2021 akkoord gegaan met de wijziging van de Woningwet. Deze wordt per 1 januari 2022 van kracht. Als gevolg daarvan is er geen verplichting meer om de extra uitgaven aan leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken op te nemen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen

Afspraken

Inzet GroenWest

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert GroenWest met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Gemeente en GroenWest stemmen hun plannen op het vlak van sociaal beheer en onderhoud waar mogelijk op elkaar af.
2. Met de gemeente en andere corporaties is in 2019 een convenant woonfraude opgesteld, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen over het delen van persoonsgegevens. Dit convenant wordt de komende periode toegepast.

3. GroenWest heeft een wijkenmonitor opgezet. Deze monitor geeft inzicht in in welke wijk, buurt of complex er actief gestuurd moet worden op leefbaarheid. De Gemeente Utrecht zal zich inspannen om een actieve bijdrage te leveren aan de monitor en beschikbare data aan te dragen om de wijkenmonitor te updaten. Daarnaast heeft de Gemeente Utrecht ook een leefbaarheidsmonitor voor Utrecht ontwikkeld. Er zal gekeken worden hoe deze twee initiatieven elkaar kunnen versterken.

Inzet gemeente

4. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.
5. 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. De samenwerkingsovereenkomst wordt in 2022 geactualiseerd, inclusief de financiële afspraken.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen, waarvan 35% sociaal. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee moet groeien met de groei van de stad. In het Meerjaren Perspectief Ruimte wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3000-3500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad.

In 2021 zijn de gemeente en de STUW-corporaties, conform de afspraak in de stedelijke prestatieafspraken, gestart met productieoverleggen. Deze overleggen vinden ambtelijk 4 keer per jaar en bestuurlijk 2 keer per jaar plaats. De Stuurgroep Huren wordt over de opbrengst en afspraken geïnformeerd. Deze overleggen worden in 2022 voortgezet.

De bedoeling van het productieoverleg is om strategisch en op hoofdlijnen de voortgang van de productie van de sociale voorraad in de stad te monitoren, kansen te signaleren en aandachtspunten/knelpunten aan de orde te stellen. Het gaat om project- en gebiedsoverstijgende vraagstukken. De voortgang van de projecten in planning en prognoses (harde en zachte planvoorraad) wordt gemonitord aan de hand van het MPR en de Peilstok. Het productieoverleg heeft het initiatief genomen om een onderzoek uit te laten voeren naar de businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen. Met het onderzoek “businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen” willen de gemeente Utrecht en de STUW corporaties inzicht krijgen in de factoren die een rol spelen bij de opbouw van de stichtingskosten van een sociale huurwoning in Utrecht (a.d.h.v. verschillende varianten).

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad t/m 2026
- Zachte planvoorraad t/m 2026
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven/ aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven/ aantallen)

Bijlagen

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2026 is weergegeven in bijlage 1.
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2026 is weergegeven in bijlage 2.

Afspraken

Inzet GroenWest

1. In de periode 2022-2026 heeft GroenWest verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in voorbereiding. In totaal gaat het om 301 sociale huurwoningen en 85 middeldure huurwoningen. Het gaat om project HOTA (E9) en Kloosterweide - Hindersteinlaan
2. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is GroenWest voor de jaren 2022-2026 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Concreet wil GroenWest bouwen op de locaties Haarrijn, Leeuwesteijn 5a, en Hart van De Meern/ Zuidoostkwadrant. GroenWest is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.
3. Om doorstroming in de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreekt de gemeente met GroenWest af dat GroenWest woningen van een nader te benoemen nieuwbouwproject in de vorm van een pilot binnen de kaders van de huisvestingsverordening met voorrang kan toewijzen aan

doorstromers. GroenWest en de gemeente Utrecht overleggen samen over de voorwaarden en evaluatie van de pilot.

4. De corporaties handelen conform de regionale huisvestingsverordening (en het lokale deel) voor wat betreft het percentage van alle vrijgekomen woningen dat via loting wordt verdeeld. De verordening en daarmee het percentage rond loting wordt vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad.
5. GroenWest zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij conform het actieplan Middenhuur (2017).
6. GroenWest is bereid om via een verkorte procedure tijdelijke, verplaatsbare (micro)appartementen te realiseren op niet-woning-gebonden grond die minimaal 15 jaar beschikbaar is. De gemeente spant zich in om hiervoor geschikte locaties te vinden.

Inzet gemeente

7. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatieafspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt.
8. De gemeente rekent met sociale grondprijzen. Zij verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar. Er worden lessen getrokken uit de succesvolle samenwerking op het project op kavel E9 (cultuurcluster).
9. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is zich ervan 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. De eerste gesprekken hierover zijn in 2021 gevoerd; in de aanpassing van het Utrechts Planproces is er aandacht voor deze wens tot eenduidigheid.

10. In 2022 wordt daarnaast onderzocht of er een standaard anterieure overeenkomst gehanteerd kan worden voor woningcorporaties.
11. De gemeente en GroenWest gebruiken bij het eerstvolgende nieuwbouwproject van GroenWest in Utrecht bij wijze van experiment het spinnenwebdiagram als gesprekstool tussen de gemeente en initiatiefnemer, die helpt om ambities zo op elkaar af te stemmen dat nieuwbouw financieel haalbaar is.

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 hebben gesloten. Zolang er geen nieuw Sociaal Huurakkoord is afgesloten blijven de STUW-corporaties het bestaande akkoord hanteren. 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 2022

Afspraken

Inzet GroenWest

1. Corporaties hanteren een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes.
2. Ook in 2022 zet GroenWest in op gematigde huurverhoging voor huurders met een inkomen tot € 47.077 (eenpersoonshuishoudens)/ € 54.196 (meerpersoonshuishoudens). De huurverhoging is voor deze groep maximaal inflatievolgend.
3. GroenWest is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de groep (met een huur onder de liberalisatiegrens (€752,33) en) een inkomen boven de € 47.077 (eenpersoonshuishoudens)/ € 54.196 (meerpersoonshuishoudens). Het beleid voor 2022 wordt nog nader uitgewerkt. De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.
4. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen worden gerealiseerd. Ook het toevoegen van middenhuur wordt per project afgewogen en afgestemd.

Inzet gemeente

5. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomenstoelage, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie [Actieagenda-Utrecht-schuldenvrij](#).
6. In 2022 kijken gemeente en GroenWest naar een nieuwe werkwijze om door verdere preventie van deurwaarderzaken bij huurachterstanden oplopende schulden te voorkomen (de Amsterdamse Aanpak).
7. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van de corporaties. De gemeente en GroenWest zullen zich daarom ook inzetten om bijstelling van de wetgeving rond de verhuurdersheffing en de ATAD te agenderen bij de formatieonderhandelingen en het nieuwe Kabinet.
8. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden en onderzoekt of de 'Amsterdamse Methode' bij schuldenproblematiek kansrijk is daarin.

7 Huurdersparticipatie

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

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Evaluatie van het Algemeen Sociaal Plan

Afspraken

1. In 2021 is het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd. De inhoudelijke en procesmatige aanbevelingen die hier uit voort zijn gekomen worden in 2022 door partijen geïmplementeerd en toegepast.
2. De inhoudelijke aanbevelingen worden in 2022 verwerkt in het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal
3. In 2022 wordt bekeken in hoeverre de digitale publieksversie van het ASP communicatief duidelijker en eenvoudiger kan.
4. Voor de procesmatige aanbevelingen wordt binnen de STUW-corporaties een netwerk van sociaal projectconsulenten opgezet waarin deze aanbevelingen worden geagendeerd.
5. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt in 2022 extra bekendheid gegeven aan het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan om zoveel mogelijk medewerkers hiervan op de hoogte te laten zijn.
6. De gemeente betreft de aanbevelingen die uit de evaluatie van het ASP naar voren zijn gekomen bij de actualisatie van de lokale beleidsregels uit de Huisvestingsverordening.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving, *biedt CO₂-winst* en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een klimaatneutrale stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO₂-reductie. Tussen gemeente en woningcorporaties zijn de afgelopen jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied. Zoals over zon op dak, de Transitievisie warmte en labels (energie-index).

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen en tuinenbeleid). In 2021 is de visie klimaatadaptatie en een nieuwe visie water- en riolering aan de raad toegezonden voor besluitvorming. Groen speelt hierin, naast alle andere functies die het heeft, een belangrijke rol. Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen en klimaatadaptatie hebben in 2021 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject heeft geleid tot nieuwe afspraken die zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. In 2021 hebben corporaties hun ervaringen op het gebied van circulair bouwen gedeeld met de gemeente; dit biedt een goede basis voor het komen tot een gerichte aanpak op dit vlak. Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet GroenWest

1. Het gemiddelde label van het woningbezit van GroenWest in Utrecht is label A (energie-index tussen 1,20 en 0,81).
2. GroenWest is van plan om de komende jaren aan een aantal complexen (in totaal ca. 200 woningen) groot onderhoud uit te voeren. In 2022 maken we samen afspraken over de verduurzamingsstrategie. Daarbij nemen we de richtlijnen over de Standaard vanuit het Rijk en de nieuwe Aedes routekaart als uitgangspunt.
3. Bij nieuwbouw houdt GroenWest zich aan de uitgangspunten van het vigerende bouwbesluit. Daarbij streeft GroenWest ernaar om, mits dit financieel haalbaar is, ook de grondgebonden energievraag door middel van hernieuwbare bronnen op locatie op te wekken. GroenWest maakt gebruik van het Utrechts Energieprotocol, dat een handleiding biedt om tot een zo klimaatneutraal mogelijk gebouw te komen.
4. Bij enkele mutatiwoningen worden nieuwe technieken uitgetest die bijdragen aan CO₂-reductie. Vooral op installatiegebied, maar bijvoorbeeld ook zoutmatten als isolatiemateriaal, een warmtebuffer en een douche-WTW.
5. GroenWest heeft een monitoringssystematiek opgezet voor het monitoren van de CO₂-uitstoot. Naast het analyseren van de jaarlijkse verbruiksgegevens (van de netbeheerders) wil GroenWest ook de component CO₂-uitstoot van materialen gaan bekijken. Momenteel worden er al nulmetingen gedaan in de complexen die worden uitgevoerd. Volgend jaar willen ze hun ketenpartners uitdagen om duurzamere renovaties uit te voeren. In 2022 wil GroenWest conceptprestatie-eisen meegeven aan de ketenpartners ten aanzien van CO₂-reductie. GroenWest zal haar bevindingen delen met andere corporaties en de gemeente.
6. GroenWest onderschrijft het gemeentelijk streven dat in 2025 20% van hun woningen is belegd met zonnepanelen en heeft dit al behaald. GroenWest onderzoekt of zij gebruik kan maken van de aangepaste postcoderoos-regeling (SCE). In overleg tussen gemeente en corporatie wordt besproken hoe de bewonersinstemming (aantal bewoners dat kiest voor zonnepanelen) zo hoog mogelijk komt te liggen. Gemeente en corporatie onderzoeken welke consequenties de aangekondigde verandering van de salderingsregeling kan betekenen voor deze ambitie. Waar nodig werken we samen aan een oplossing.

7. In 2022 wil GroenWest zich inspannen om energiebesparend gedrag bij huurders te stimuleren. GroenWest blijft huurders voorzien van de juiste informatie over het leven in duurzame woningen. Daarnaast onderzoekt GroenWest o.a. in samenwerking met bureau Duwtje hoe met bewonersgedrag de CO₂-uitstoot kan worden gereduceerd in complexen met lagetemperatuurverwarming. In 2022 gaat GroenWest door met experimenten op het vlak van klimaatadaptatie. De geplande experimenten betreffen de afkoppeling van hemelwaterafvoeren en het vergroenen van daken. GroenWest blijft hierover met de gemeente in gesprek.
8. Corporaties zijn bereid hun huurders te informeren over het onderhoud van de tuin en de biodiverse en klimaatadaptieve keuzes die ze daarin kunnen maken. Enkele STUW-corporaties hebben hier reeds ervaring mee, dit kan als uitgangspunt dienen voor andere corporaties. GroenWest heeft bijvoorbeeld het tuinenbeleid vertaald in een digitaal magazine voor huurders.
9. Corporaties hanteren in hun eigen groenbeheer het principe 'groen, tenzij'. Inzet van de corporaties is groen zoveel mogelijk te behouden rondom de complexen, maar ook in geval van mutaties van grondgebonden woningen tuinen zo groen mogelijk aan te bieden aan nieuwe huurders. Corporaties behouden de ruimte om groen te verwijderen als er sprake is van grote overlast en/of gevaarlijke situaties waar de corporaties aansprakelijk voor kunnen zijn.

Inzet gemeente
10. GroenWest werkt actief mee met bij het vervolg op de transitievisie warmte: de aangewezen buurten waar gestart wordt met een wijkuitvoeringsplan. De gemeente neemt daarin het voortouw en de corporaties participeren in de projectgroepen en dragen bij aan het onderzoek naar wat nodig is voor de corporaties om mee te kunnen doen (in deze aanpak/transitie naar een aardgasvrije wijk).
11. GroenWest werkt in 2022 aan verschillende experimenten op het gebied van klimaatadaptatie. Daarnaast faciliteert en ondersteunt GroenWest bewonersinitiatieven, zoals het vergroenen van tuinen en collectieve initiatieven voor de buurt.
12. De gemeente kan de projecten van GroenWest ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken..
13. Voor iedere corporatie hebben we bekeken of er de komende 5 jaar sprake is van een match qua locatie met hun renovatie/nieuwbouwplanning en de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden. Bij die match stemmen we af of en hoe er op de locatie aanvullende klimaatadaptieve maatregelen genomen kunnen worden. Voor GroenWest is er nog geen match gevonden. We gaan nog kijken naar de planning voor volgende jaren en kijken of planningen op elkaar aangepast kunnen worden.
14. Het zelfbeheer van openbaar groen door inwoners of het gemeenschappelijk tuinieren op grond van de woningcorporatie hebben een belangrijke meerwaarde voor de vergroening van de stad en het sociale contact tussen inwoners. Ook biedt het mogelijkheid om, naast de inzet van gemeente rondom beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, als inwoner actief een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. In 2022 gaat een gemeentelijke campagne van start om nieuwe zelfbeheerders te werven. De woningcorporaties en huurdersorganisaties leveren input over welke kansen voor, en behoeften bij, huurders zij zien. Tijdens de campagne trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op om zelfbeheer onder de aandacht te brengen van huurders en eventuele kansrijke locaties voor zelfbeheer te identificeren.
15. De gemeente biedt via het initiatievenfonds de mogelijkheid initiatieven tot gezamenlijk tuinieren op grond van de corporaties te financieren (uiteraard met toestemming van gebruik van grond door de corporatie). Corporaties wijzen hier indien passend in hun informatievoorziening op richting hun huurders.
16. In 2021 is de tot dan toe opgedane kennis van corporaties op het vlak van circulair bouwen samengebracht door de gemeente. Dit vormt de aanloop tot een gezamenlijke eerste aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespits op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt de opgedane kennis gebundeld om de strategie door te ontwikkelen. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire

economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd zodat we vanaf 2023 circulair bouwen op kunnen schalen. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Het is niet gelukt in 2021 de eerste aanpak af te ronden; dat zal in 2022 plaatsvinden. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar.

17. Bij gronduitgifte via selectiebeleid vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe

9 Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. De gemeente werkt aan de ontwikkeling van een samenhangend programma voor het thema ouderen-wonen-zorg (Een (t)huis voor ouderen). Een thema dat door de toenemende vergrijzing steeds meer aandacht behoeft. De Utrechtse woningcorporaties spelen een belangrijke rol op dit gebied, onder meer bij de huisvesting, de ontwikkeling en het beheer van specifieke woonvormen, de woningtoewijzing en het bevorderen van de doorstroming. De komende periode willen we de samenwerking met de corporaties op dit thema verder concretiseren en samen werken aan het tot stand brengen van het programma. In 2021 is de kopgroep Een (t)huis voor ouderen van start gegaan. In deze kopgroep werken (vertegenwoordigers van) zorginstellingen, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, zorgkantoor, particuliere initiatiefnemers en de doelgroep zelf gezamenlijk aan het vormgeven en concretiseren van het beleid op het thema ouderen-wonen-zorg. Het aantal en aandeel ouderen in Utrecht zal de komende jaren toenemen. Ouderen worden ook steeds ouder en daarmee zorgafhankelijker. De wens en noodzaak om langer zelfstandig te wonen vraagt om meer woningen en een woonomgeving die aansluiten op de behoefte van deze (overigens zeer diverse) groep ouderen. Ook doorstroming heeft daar baat bij. Naast onder andere aspecten rond de productie, de toewijzing van woningen en het aansluiten bij de belevingswereld van de doelgroep, speelt de kwaliteit en geschiktheid van de woningen voor ouderen een belangrijke rol.

In de nieuwe stedelijke prestatieafspraken (2023.e.v.) maken gemeente en STUW-corporaties nadere afspraken op dit thema.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nultredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen)

- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. GroenWest maakt onderscheid tussen gelijkvloerse woningen, rollatortoegankelijke woningen en rolstoeltoegankelijke woningen. Voor haar totale portefeuille in Utrecht (DAEB en niet-DAEB) heeft GroenWest 246 gelijkvloerse woningen (inclusief 73 woningen in een verzorgingshuis), 433 rollatortoegankelijke woningen en 37 rolstoeltoegankelijke woningen.
2. In 2022 stelt GroenWest een beperkt toegankelijkheidsbudget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de Wmo.
3. GroenWest zorgt er voor dat de nieuwbouwappartementen woonbaar³ zijn (dan wel eenvoudig zijn aan te passen) voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp⁴ hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Voor verbouw en grootschalige renovatie geldt deze ambitie als vertrekpunt.

³ 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.

⁴ Soms zijn de douche en de wc in een nultreden woning niet direct toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Daarmee is de woning wel rolstoel bezoekenbaar, maar niet rolstoel bewoonbaar. In de nieuwbouw worden mogelijkheden opties meegenomen om woningen rolstoel bewoonbaar te maken. Bijvoorbeeld door altijd wc en doucheruimte naast elkaar te ontwerpen met een leiding loze niet-dragende tussenmuur. Als het nodig is kan deze muur eenvoudig worden verwijderd, zodat er een toegankelijke douche/toiletruimte ontstaat ([zie filmpje](#)).

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

De gemeente Utrecht en GroenWest hebben in 2021 besloten om bij de WSW-borging gebruik te maken van de lopende generieke achtervangovereenkomst tussen gemeente Utrecht en WSW. Op dit vlak zijn geen aanvullende financiële afspraken nodig.

1. GroenWest en de gemeente onderzoeken de mogelijkheid voor een alternatief voor de door de gemeente gevraagde bankgarantie bij nieuwbouw. Met als doel om de nieuwbouwproductie te versnellen en overbodige financiële en administratieve lasten te verlagen.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

.....

Namens Stichting GroenWest

Mw. S.N. Spanjaard

.....

Namens Huurdersvereniging Weidelanden

Dhr A. Kruys

.....