

Samen voor de Stad

Prestatieafspraken 2007-2010

Utrecht, 21 maart 2007



Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

Deel 1	Vooraf	3
1	Inleiding	3
Deel 2	Prestatieafspraken	6
2	Gezamenlijke ambities	6
3	De sociale voorraad	7
4	Minder concentratie, meer keuzevrijheid	8
5	Speciale groepen	10
6	Wonen, welzijn en zorg	12
7	Maatschappelijke opvang	14
8	Gebiedsontwikkeling	16
9	Leidsche Rijn	16
10	Wijkgericht werken	16
11	Diverse onderwerpen	17
Deel 3	Monitoring en arbitrage	20
Deel 4	Eerder overeengekomen	21
Deel 5	Prestatieafspraken samengevat	22
Deel 6	Ondertekening	26

Deel 1: Vooraf

1 Inleiding

1.1 Afspraken maken

“Utrecht is een fantastische stad om in te wonen en te werken en dat moet zo blijven!” Al sinds het begin van de eeuw is dat het adagium waaronder partijen in de stad samenwerken om een goed woon- en leefklimaat te bereiken. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. De Gemeente, als openbaar bestuurder verantwoordelijk voor de inrichting van de stad. De corporaties, als maatschappelijke ondernemers, verantwoordelijk voor de vormgeving van het woon- en leefklimaat. De bewoners, als burgers van de stad en tevens huurders bij corporaties, de belangrijkste betrokkenen en degenen voor wie het gebeurt.

Partijen maken veel afspraken over de stad. In deze *Prestatieafspraken* maken de Gemeente en de corporaties afspraken over diverse aspecten van de woningmarkt. Bij het opstellen van deze afspraken is de stedelijke bewonersorganisatie De Bundeling betrokken geweest. Zo wordt gegarandeerd dat niet óver de hoofden van bewoners wordt gesproken maar mét hen.

De *Prestatieafspraken* hebben een looptijd van 4 vier jaar, van 2007 tot en met 2010. Door het sluiten van de afspraken bezegelen partijen dat zij zich samen sterk maken voor de stad.

1.2 Samen voor de stad

Al bij de totstandkoming van de vorige prestatieafspraken, die een looptijd hadden van 2002 tot 2006, werd geconstateerd dat het woningaanbod in Utrecht niet aansluit bij de vraag. De druk op de woningmarkt is permanent en wordt gevoed door de vraag in de stad, van de regio en zelfs van buiten de regio. Het feit dat Utrecht een centrum van werkgelegenheid en hoger onderwijs is, versterkt dat. Daarbij komt dat ook de druk op de betaalbare voorraad onverminderd hoog blijft. Maar evenzeer blijft de vraag naar meer kwaliteit en naar woningen en woonvoorzieningen voor specifieke doelgroepen groot. Tot slot is er een duidelijk merkbare behoefte aan een prettig woon- en leefklimaat in bij voorkeur gevarieerde buurten.

In de *Prestatieafspraken 2007-2010* proberen de Gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties op de omvangrijke vraag een adequaat antwoord te geven. Zij doen dat door garanties af te geven voor een voldoende aanbod van betaalbare woningen en een grotere keuzevrijheid door meer variatie. Ten tweede zetten zij fors in op een groot aantal speciale doelgroepen, waaronder starters. Ten derde proberen zij door flankerend beleid de kwaliteit van deze voorraad te verhogen.

Daarnaast hebben de Gemeente en de corporaties reeds afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie en over een omvangrijke transformatie-operatie in de bestaande woningvoorraad in de stad.

De ingrepen in de bestaande stad zijn vastgelegd in Utrecht Vernieuwt, een langlopend programma en opvolger van het DUO-akkoord van 2001. Deze opgave omvat afspraken over de nieuwbouwproductie, de herontwikkeling van gebieden door corporaties, de renovatie van woningen, de verkoop van woningen en een aantal financiële spelregels.

De Utrechtse corporaties hebben nadrukkelijk het aanbod gedaan om, buiten de afspraken in het kader van Utrecht Vernieuwt om, tegen een commerciële kavelprijs, nog 1.000 sociale huurwoningen extra te bouwen. Partijen hebben echter geconstateerd dat het toevoegen van extra sociale huurwoningen in Leidsche Rijn in de periode tot en met 2010 niet realistisch is en dat de productie in die periode reeds vrijwel geheel valt onder de lopende afspraken met partijen.

De corporaties hebben aangegeven met de gemeente te willen overleggen of deze 1.000 sociale huurwoningen tegen dezelfde condities op locaties in de bestaande stad zijn te realiseren.

1.2 Betaalbaarheid en keuzevrijheid

De eerste ambitie is om voldoende woningen te hebben om huishoudens te kunnen huisvesten die dat financieel niet op eigen houtje kunnen realiseren. Daartoe wordt de bestaande kernvoorraadafpraak van minimaal 38.000 woningen gehandhaafd: 31.500 goedkope huurwoningen (maximaal € 442) en 6.500 betaalbare (maximaal € 518), waarvan maximaal 1.000 ook in huurkoop-constructies kunnen worden aangeboden.

Het hebben van voldoende betaalbare woningen is echter niet voldoende. Van belang is dat huishoudens met een lager inkomen ook daadwerkelijk zo'n woning krijgen. Daarom wordt tevens een slaagkanssysteem ingevoerd. Daarbij wordt vastgelegd – en gemonitord – dat verschillende inkomensgroepen voldoende woningen krijgen aangeboden.

Naast de betaalbaarheid is ook de variatie, ofwel: differentiatie, in wijken een kwestie. Vooral in de herstructureringswijken Overvecht, Hoograven, Kanaleneiland en Zuilen en Ondiep zijn relatief veel goedkope huurwoningen. Dit zorgt voor een te eenzijdig woon- en leefklimaat. In deze wijken zullen 600 extra woningen worden verkocht en een substantieel aantal woningen wordt aangeboden in tussenvormen tussen huur en koop. Ook worden 600-800 huurwoningen in een hoger prijs- en kwaliteitssegment gebracht. Op deze wijze worden de bewoners van deze wijken meer mogelijkheden geboden om een stap voorwaarts te doen op de woonladder.

Omgekeerd zijn er in de Binnenstad, Oost en Noordoost te weinig goedkopere huurwoningen. Daarom worden daar geen corporatiewoningen meer verkocht (behoudens het aangekochte bezit van Mitros) en worden er juist 500 zelfstandige en onzelfstandige eenheden aangekocht om als socialehuurwoning in te zetten.

Het huurbeleid van de corporaties kan ook effectief bijdragen aan een gewenste verdeling van de huurwoningen over de stad.

1.3 Doelgroepen

In het algemeen richt de Utrechtse volkshuisvesting zich op betaalbare huisvesting voor een brede laag van de bevolking. Er zijn echter ook vele doelgroepen te onderscheiden die een steun in de rug nodig hebben. Ook voor al die groepen maken de convenantspartijen zich sterk.

Zo is het, ook voor de variatie in wijken, van belang om mensen te helpen hun eerste koopwoning te bemachtigen. Voor deze zogenoemde koopstarters worden 1600 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en wordt de informatievoorziening sterk verbeterd. De Gemeente verhoogt het bedrag voor startersleningen extra met € 1,8 miljoen. Dit bedrag wordt vervolgens door de ontvangst van rijks gelden verdubbeld tot € 3,6 miljoen.

Daarnaast moet de wachttijd voor jongeren en studenten omlaag. Daarom worden er 1078 zelfstandige woningen en onzelfstandige eenheden voor studenten gerealiseerd. En komen er 100 huurwoningen voor starters bij, terwijl inspanning wordt geleverd om zo'n 700-900 onzelfstandige eenheden die tijdelijk in bijvoorbeeld slooppanden of leegstaande kantoren en verzorgingshuizen zijn gecreëerd, te handhaven.

In de leeftijdscategorie van 55-plussers is de vraag naar woningen, al dan niet met zorg, beduidend groter dan het aanbod. Om deze kloof te dichten worden er woningen gerealiseerd voor 1103 huishoudens die 55+ zijn maar geen indicatie hebben, deels door nieuwbouw en deels door (gelabelde) toewijzing. Voor de 55+-huishoudens mét indicatie komen er 833 woningen bij, ook hier deels door nieuwbouw, deels door toewijzing en deels door aanpassing van bestaand bezit. Daarnaast komt er een aanbod voor 3 nieuwe woongroepen voor 55-plussers, waarvan 2 allochtone groepen.

Ook voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke functiebeperking maken de partijen zich sterk. Voor de eerste groep komen er 148 woningen en nog eens 28 plaatsen in een Fokus-

project. Voor de tweede groep komen er 84 plaatsen. In beide gevallen gaat het zowel om nieuwbouw als om aanpassing van bestaande woningen.

Ook de maatschappelijke opvang is een speerpunt voor Gemeente en corporaties. Allereerst is alle aandacht gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. Een effectieve aanpak van overlastgevallen is daarbij essentieel. Via de succesvolle formule van de Woonoverlastnetwerken worden 1200 gevallen aangepakt, waarvan 75% succesvol is. Wie desondanks volhardt in overlast, kan in het Laatste-Kansbeleid terecht komen. Daarbinnen worden jaarlijks 30 nieuwe gevallen behandeld.

Er zijn ook sociaal kwetsbaren die geen overlast veroorzaken maar wel zorg nodig hebben. Via de zogenaamde 'stille aanpak' wordt het aantal huisuitzettingen in deze gevallen met 20% gereduceerd. Voor deze groep worden ook alternatieve woonvormen onderzocht. Een effectieve aanpak van huurincassoproblemen zal ervoor zorgen dat het aantal huisuitzettingen van mensen met schulden ook met 20% daalt.

Tot slot zetten de partijen zich maximaal in voor mensen die in de opvang zitten, zoals plaatsen voor vrouwenopvang (400), woningen voor instellingen (140), grootschalige voorzieningen (6) en opvangplekken in hostels (183). Ten behoeve van de uitstroom uit de opvang vinden er jaarlijks 250 toewijzingen plaats.

1.4 Meer kwaliteit en betere wijken

De kwaliteit van de woningvoorraad moet omhoog, zodat mensen prettiger kunnen wonen. Daartoe spreken de partijen een omvangrijk transformatieprogramma af. Wat betreft de productie in de stedelijke vernieuwing worden er binnen *Utrecht Vernieuwt* afspraken gemaakt. Bij nieuwbouw leveren partijen een kwaliteit af die de eisen van het Bouwbesluit overstijgt. Zo wordt er extra kwaliteit geleverd met betrekking tot veiligheid, de aanwezigheid van bergingen en buitenruimte, de aanwezigheid van liften en het materiaalgebruik. Partijen zijn ook bereid mee te denken over de inzet van een consumenten-kwaliteitslabel, zoals Woonster.

Goede woningen moeten staan in goede wijken. Het wijkgericht werken is van belang om die goede wijken te creëren. In 4 wijken worden daartoe met alle relevante partijen wijkakkoorden gesloten.

Tot slot zijn er flankerende afspraken gemaakt over onrechtmatige bewoning, labelling van complexen, een voorrangregeling voor ouderen die in de eigen wijk willen blijven en over het terugdringen van leegstand. In de voorwaardelijke sfeer worden afspraken gemaakt over de te hanteren grondprijzen en het in principe splitsen van nieuwbouwprojecten met meergezins-socialehuurwoningen om eventuele verkoop op termijn te kunnen vereenvoudigen.

'Samen voor de stad' betekent ook letterlijk er samen voor gaan, samen de verantwoordelijkheid dragen, elkaars werk ondersteunen. De afspraken uit dit convenant ademen die sfeer ook daadwerkelijk uit. Ze zijn concreet en dus ook toetsbaar. De afspraken tezamen maken, als ze gerealiseerd zijn, Utrecht een nog prettiger stad om in te wonen en te werken.

Deel 2: Prestatieafspraken

2 Gezamenlijke ambities

Aan de *Prestatie-afspraken* die van 2007 tot en met 2010 lopen liggen drie gezamenlijke ambities ten grondslag:

- a. *het huisvesten van de doelgroepen van beleid en het bieden van optimale keuzevrijheid aan die groepen.*

De partijen onderscheiden verschillende groepen van woonconsumenten die extra aandacht nodig hebben. Dan gaat het enerzijds om mensen die naast huisvesting ook zorg of ondersteuning nodig hebben. Anderzijds betreft het huishoudens die aandacht verdienen, omdat ze in de huidige woningmarkt niet zelf een voor hen geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. Het kan dan gaan om een socialehuurwoning, maar ook om een socialekoopwoning of een tussenvorm tussen huur en koop.

De convenantpartijen vinden het belangrijk om mensen die aangewezen zijn op de sociale markt, ook de grootst mogelijke keuzevrijheid te bieden. Dat heeft te maken met het type woning, maar ook met het type woonmilieu waar een huishouden een keus uit moet kunnen maken. Het mag niet zo zijn dat mensen die afhankelijk zijn van de sociale markt automatisch terecht komen in bepaalde wijken, terwijl andere wijken voor hen onbereikbaar blijven.

- b. *het verbeteren van de leefbaarheid in die wijken waar de corporaties veel woningbezit hebben.*

Door het maken van afspraken willen partijen een bijdrage leveren aan het verminderen van concentraties van achterstanden in bepaalde wijken. Dat bereiken ze door meer leefbare, kansrijkere woonmilieus te creëren.

In delen van de Utrechtse wijken Zuilen/Ondiep, Hoograven, Kanaleneiland en Overvecht is sprake van een opeenhoping (cumulatie) van problemen die te maken hebben met achterstand. Daardoor is de leefbaarheid de laatste jaren daar achteruit gegaan. Partijen onderschrijven de maatschappelijke noodzaak om die achteruitgang om te keren. Dat gaat het beste in wijken waar corporaties veel woningbezit hebben. Daar kan namelijk daadkrachtig gestuurd worden, zowel in de fysieke als in de sociaalmaatschappelijke en sociaaleconomische sfeer.

- c. *het verhogen van de kwaliteit van nieuwe woningen.*

Woningen en woongebouwen in de nieuwbouwsfeer moeten een kwaliteit krijgen die gewenst én verantwoord is. Partijen spreken daarom af om, bóvenop de eisen van het Bouwbesluit, een aantal extra kwaliteitscriteria te benoemen. Dan gaat het om bijvoorbeeld het Politiekeurmerk, om lift, verantwoord hout, voldoende buitenruimte en voldoende grote bergingen, en om een beperking van de wateremissie.

3 De sociale voorraad

3.1 Kernvoorraad

De afspraak uit de vorige *Prestatieafspraken* om minimaal 38.000 huurwoningen binnen de kernvoorraad te hebben, wordt gehandhaafd. Dat aantal wordt onderverdeeld in 31.500 zelfstandige huurwoningen met een maximale huur van € 442 per maand (goedkope woningen) en 6.500 zelfstandige huurwoningen met een maximale huur van € 518 per maand (betaalbare woningen). Het prijspeil is 1 juli 2006.

Het aantal van 6.500 zelfstandige huurwoningen kan, met een maximum van 1.000 woningen, vervangen worden door niet vrij verhandelbare koopwoningen (zoals MGE).

In 2006 werden in het boekje *Staat van het Wonen* de actuele situatie en trends op de woningmarkt gepresenteerd. Daaruit bleek dat het aantal van 38.000 socialehuurwoningen voldoende is om de toekomstige vraag van de doelgroep te kunnen bedienen.

De kernvoorraadafspraken blijft gehandhaafd op 38.000 sociale huurwoningen.

3.2 Slaagkans

De Gemeente en de corporaties hebben afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen. De beschikbaarheid wordt gedefinieerd als de verwachting dat verschillende groepen woningzoekenden een woning kunnen krijgen, de zogenoemde 'slaagkans'. De slaagkans is het aantal verhuringen, gedeeld door het aantal actieve woningzoekenden, maal 100%. De slaagkans kan ook voor verschillende doelgroepen verbijzonderd worden. Zo kan een slaagkans van 20% voor huishoudens met een minimuminkomen worden overeengekomen. Dat betekent dan, dat bij bijvoorbeeld 1.000 actieve woningzoekende huishoudens met een minimuminkomen er 200 verhuringen aan die doelgroep moeten plaatsvinden.

In onderstaande tabel is aangegeven op welke percentages partijen aankoersen. Als startpunt is de gemiddelde (geconstateerde) slaagkans in de jaren 2003-2005 genomen.

Jaar Groep	2003-2005	2007	2008	2009
Minimum	18%	18%	18%	20%
Huurtoeslag	16%	17%	17%	20%
> Huurtoeslag	12%	12%	13%	13%
Totaal	15%	16%	16%	17%

In 2007 wordt de slaagkansbenadering naast de huidige kernvoorraadafspraken gebruikt. Twee jaar daarna zal de slaagkanssystematiek geëvalueerd worden. Dan wordt een definitieve keuze gemaakt. Als dan besloten wordt door te gaan met de slaagkansbenadering, wordt de kernvoorraadafspraken afgebouwd. Het eventueel tussentijds bijsturen op grond van autonome ontwikkelingen, gebeurt door woningen te labelen of door de huurprijs te variëren.

In 2007 wordt de slaagkansbenadering naast de kernvoorraadafspraken gehanteerd. Na twee jaar vindt evaluatie plaats. De slaagkans voor huishoudens met een minimum inkomen stijgt naar 20% in 2009.
--

4 Minder concentratie, meer keuzevrijheid

4.1 Instrumentarium

In 2007 wordt overleg gevoerd over de instrumenten die ontwikkeld en ingezet kunnen worden om segregatie tegen te gaan. Dit zal met name spelen in Overvecht en Kanaleneiland en als aanvulling op de afspraken over lokaal maatwerk. Een en ander kan leiden tot aanvullingen op deze prestatie-afspraken.

4.2 Extra woningen verkopen

De corporaties binnen de STUW hebben in het kader van *Utrecht Vernieuwt* verkoopafspraken gemaakt. Daar bovenop zullen zij in de wijken Overvecht, Hoograven, Zuilen/Ondiep en Kanaleneiland een substantieel aantal woningen verkopen. Omdat de eigendomsvormen in die wijken gaan variëren, ontstaat meer differentiatie. Ook levert het financiële middelen op om elders in de stad te investeren.

In de herstructureringswijken Overvecht, Hoograven, Zuilen/Ondiep en Kanaleneiland worden 600 woningen extra verkocht.

4.3 Meer kwaliteit, hogere huur

Om meer variatie in de herstructureringswijken tot stand te brengen wordt een substantieel aantal huurwoningen in een hoger prijs- én kwaliteitssegment gebracht. Met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens worden deze woningen buiten de woonruimteverdeling aangeboden. Op deze wijze wordt de bewoners van deze wijken meer mogelijkheden geboden om een stap voorwaarts te doen op de woonladder.

In de herstructureringswijken worden 600 à 800 huurwoningen in een hoger prijs- en kwaliteitssegment gebracht.

4.4 Woningen aankopen

Partijen willen ook in de populaire wijken, zoals de Binnenstad, Oost en Noordoost, maar ook in de regio meer differentiatie bewerkstelligen en de keuzevrijheid voor woningzoekenden vergroten. Daarom kopen zij daar woningen aan om die als socialehuurwoningen te verhuren.

In de populaire wijken (Binnenstad, Oost en Noordoost) worden 200 zelfstandige woningen en 300 onzelfstandige eenheden aangekocht om als socialehuurwoningen te verhuren.

4.5 Geen verkopen in Binnenstad en Oost

Om de differentiatie en keuzevrijheid in de Binnenstad en in Oost niet in gevaar te brengen, verkopen de corporaties daar geen woningen meer. Het zogenaamde aangekochte bezit van het Woningbedrijf Utrecht (overgebracht naar Mitros) valt ten aanzien van de verkoopafspraken buiten deze prestatieafspraken.

Er worden geen socialehuurwoningen verkocht in Oost en de Binnenstad, behoudens de afspraken over het 'aangekochte bezit'.

4.6 Verkopen in tussenvormen

Om het gat tussen huur en koop te dichten, bieden de STUW-corporaties in de wijken Overvecht, Hoograven, Zuilen/Ondiep en Kanaleneiland een substantieel aantal woningen aan in eigendomsvormen tussen huur en koop. Voorbeelden daarvan zijn MGE en Sociale Koop. Partijen spreken af dat in totaal 1.000 woningen in een vorm tussen huur en koop worden gerealiseerd. Daarvan zijn er al 400 gebouwd. De resterende 600 worden in de periode 2007-2010 gerealiseerd. De Gemeente zorgt voor een snelle en voortvarende afhandeling van de aanvragen voor splitsingsvergunningen.

Er worden 600 woningen in tussenvormen tussen koop en huur aangeboden.

4.7 Huurbeleid

Partijen willen een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over de Utrechtse wijken realiseren. Daartoe nemen ze maatregelen op het gebied van woningbouw en aan- en verkoop. De maatregelen op het gebied van huurbeleid zouden ook een bijdrage kunnen leveren. Zodra landelijk keuzes zijn gemaakt op het gebied van huurbeleid, zullen partijen bespreken hoe en met welke instrumenten het huurbeleid van corporaties effectief kan bijdragen aan de gewenste verdeling.

In de periode van de prestatieafspraken worden op basis van de uitkomsten van het nieuwe huurbeleid afspraken gemaakt.

4.8 Nieuwe woonvormen en projecten

De Gemeente doet in 2007 een voorstel voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en het opzetten van een beleid voor initiatieven van bewoners. Daarna wordt met de corporaties afgesproken hoe dit in de projecten van corporaties gestalte kan krijgen.

De Gemeente doet in 2007 een voorstel voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en het opzetten van een beleid voor initiatieven van bewoners.

5 Speciale groepen

5.1 Koopstarters

In de periode 2007 t/m 2010 worden 1.600 nieuwbouwwoningen voor koopstarters gerealiseerd, oftewel 400 per jaar. Dat gebeurt conform de besluitvorming over het *Actieprogramma Koopstarters*. De corporaties nemen daarvan 600 woningen voor hun rekening. Als er nog meer locaties beschikbaar komen, kunnen extra woningen voor koopstarters worden gebouwd.

Er worden 600 woningen gebouwd voor koopstarters (inclusief projecten in de pipeline).

Het is belangrijk om het aanbod aan koopwoningen voor starters goed in beeld te brengen. Dat kan door meer informatie over het aanbod te geven en te melden in welke wijken dit aanbod te vinden is. Een betere informatievoorziening zou kunnen bestaan uit het maken van een selectie tot het prijsniveau van € 200.000 uit het bestaande NVM-aanbod en deze selectie te voorzien van extra informatie over en voor starters in Utrecht. De Utrechtse NVM-makelaars zijn geïnteresseerd in het idee. De selectie vormt de kern van een nieuwe website. Daar zal ook een rekenmodule op te vinden zijn en een doorlink naar de website over Utrechtse startersleningen. De Gemeente trekt dit initiatief.

De website www.utrechtsestarters.nl wordt in 2007 opgezet.

De Gemeente stelt een substantieel extra bedrag van € 1,8 miljoen beschikbaar voor startersleningen. Dit bedrag komt uit het Woonfonds. Het zal verdubbeld worden door het Rijk (op basis van de 'startersbrief' van Minister Dekker). De inschatting is dat dit bedrag onvoldoende zal zijn. Als dat het geval is, boort de Gemeente nieuwe middelen aan. Dat kan via VROM of uit de door aflossingen terugvloeiende gelden uit Utrechtse leningen.

Uit het Woonfonds wordt € 1,8 miljoen extra beschikbaar gesteld voor startersleningen.

5.2 Jongeren en studenten

Partijen willen de wachttijd voor studenten voor onzelfstandige wooneenheden terugbrengen. In 2006 was deze wachttijd al teruggelopen ten opzichte van 2005 naar 14 maanden. De wachttijd wordt gemeten aan de hand van de vier grote SSH-projecten: IBB, Tuindorp-West, Cambridgelaan en Warande.

De wachttijd voor studenten voor onzelfstandige wooneenheden wordt teruggebracht naar maximaal 12 maanden (eind 2010).

De corporaties realiseren diverse projecten met zelfstandige en onzelfstandige nieuwbouwwoningen: Max-SSH (364), Max-Bo-Ex (364) en Casa Confetti (350).

Aan nieuwbouw worden 1078 zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd.

De corporaties (SSH) realiseren huurwoningen voor starters aan de Yavaridreef en de Meerstroom.

Er worden 100 huurwoningen voor starters gerealiseerd.

Het aanbod aan woningen voor studenten wordt ook vergroot door de tijdelijke verhuur van woningen in onzelfstandige eenheden in de herstructureringsgebieden. De Gemeente stimuleert dat en verleent de corporaties ontheffing van het betalen van de meerwaarde bij bestemmingswijziging van zelfstandig in onzelfstandig.

Ook in de sloop- en renovatiepanden van andere partijen kunnen eenheden tijdelijk verhuurd worden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om leegstaande kantoren en verzorgingstehuizen. De Gemeente brengt deze kansen zoveel mogelijk onder de aandacht van studentenhuisvesters. Overigens is de hoeveelheid beschikbare kamers bij deze vorm van tijdelijke huisvesting wel afhankelijk van de tijdelijke vraag naar huisvesting van andere huishoudensgroepen (de zogenaamde 'plankers').

Er worden 700-900 onzelfstandige eenheden beschikbaar gehouden voor tijdelijke verhuur.

5.3 Grote gezinnen en grote woningen

Partijen willen meer grote gezinnen huisvesten dan gemiddeld de afgelopen vijf jaar is gebeurd. Grote gezinnen zijn gezinnen bestaande uit zeven personen of meer. Aan in totaal 100 gezinnen, die nu in 1-, 2-, 3- of 4-kamerwoningen wonen, worden grote woningen beschikbaar gesteld. Grote woningen hebben een oppervlakte van meer dan 85 m².

Deze taakstelling is inclusief de prestatie die de Gemeente levert in het kader van het project 'Van Groot naar Beter'. Daar gaat het om het vrijmaken van jaarlijks minimaal 20 woningen die bewoond worden door ouderen.

Om het proces van het beschikbaar stellen van grote woningen te faciliteren, zal de Gemeente een wachtlijst van grote gezinnen aanleggen en bijhouden.

Aan grote gezinnen worden 100 grote woningen beschikbaar gesteld.

5.4 Woonwagengewoners en woonwagenstandplaatsen

In april 2006 zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de Gemeente en de BV Woonwagengewoens exploitatie over woonwagens c.q. woonwagenstandplaatsen. Deze worden onverkort gehandhaafd.

De corporaties voeren de afspraken uit over woonwagens en woonwagenstandplaatsen zoals overeengekomen in april 2006.

5.5 Statushouders

De corporaties zullen het Rijkscapient aan statushouders huisvesten. Wanneer het rijkscapient een zogenaamd 'generaal pardon' omvat, treden de partijen over de aantallen te huisvesten statushouders opnieuw in overleg,

Circa 120 woningen worden beschikbaar gesteld voor het Rijkscapient statushouders.

6 Wonen, welzijn en zorg

Vraag en aanbod

Het doel van deze prestatieafspraken is om het aanbod en de vraag zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Helaas zal dat niet altijd lukken, zelfs niet cijfermatig. De reden daarvoor is dat van verschillende kanten kleinere en grotere claims worden gelegd op 'de goedkope en beschikbare woning' die in Utrecht een schaars goed is.

De Utrechtse corporaties willen graag en veel bouwen voor bijzondere doelgroepen. Het gebrek aan geschikte locaties is echter vaak een probleem. Daarom kan niet iedereen snel geholpen worden. Naarmate de zelfredzaamheid op de woningmarkt van een bepaalde 'bijzondere doelgroep' kleiner is, wordt er in de prestatieafspraken aan een dergelijke groep een hogere prioriteit gegeven.

Levensloopbestendig

De corporaties en de Gemeente zullen in 2007 overeenstemming bereiken over de definitie van het begrip 'levensloopbestendige woningen'. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt over het aandeel van deze woningen in de nieuwbouwprogramma's.

Mensen met functiebeperking (Agenda 22)

Partijen willen oplossingen aandragen voor mensen met een functiebeperking en zullen in 2007 gezamenlijk hierover afspraken maken.

6.1 55+ zonder indicatie

De corporaties voorzien in een aanbod ten behoeve van 1.103 huishoudens van woningen die voor 55-plussers gelabeld zijn, deels door nieuwbouw en deels door toewijzing.

Ten behoeve van 55-plussers zonder indicatie worden 143 woningen nieuw gebouwd en 960 woningen toegewezen, beide groepen met een 55+label.
--

6.2 55+ met indicatie

De corporaties voorzien in een aanbod van huisvesting met zorg ten behoeve van in totaal 833 55+-huishoudens, deels door nieuwbouw, deels door toewijzing en deels door middel van aanpassingen van bestaande complexen en woningen.

Ten behoeve van 55-plussers met indicatie worden 335 woningen nieuw gebouwd, 480 woningen toegewezen en 18 woningen gerealiseerd door aanpassing van bestaande complexen en woningen.

6.3 Woongroepen voor ouderen

De corporaties huisvesten 3 woongroepen voor 55-plussers waarvan 2 woongroepen voor allochtone huishoudens. Daarnaast worden 88 huishoudens gehuisvest via toewijzing van woningen in bestaande woongroepen.

De afspraak over de huisvesting van nieuwe woongroepen is (met name locatie-) afhankelijk van de matching van de vraag van de woongroep en het aanbod van de betreffende corporatie.

Ten behoeve van het wonen in woongroepen van 55-plussers worden 3 woongroepen gerealiseerd, waarvan 2 groepen voor allochtone huishoudens. Tevens wordt door toewijzing in bestaande groepen een aanbod gedaan voor 88 huishoudens.

6.4 Mensen met een lichamelijke functiebeperking

De corporaties huisvesten 148 huishoudens met de behoefte aan een rolstoelgeschikte of rolstoelaangepaste woning. Dat gebeurt deels in de nieuwbouw en deels via toewijzing van bestaande woningen. In de huidige toewijzing wordt overigens geen onderscheid gemaakt tussen rolstoelgeschikt en rolstoelaangepast. Corporaties en Gemeente gaan dit onderscheid voortaan wel aanbrengen. Zo kunnen ze inzicht verwerven in de toewijzing van bepaalde type woningen om zo meer maatwerk te kunnen leveren.

Naast deze rolstoelwoningen huisvesten de corporaties ook 28 huishoudens in een Fokus-project, deels in nieuwbouw en deels via toewijzing.

Er worden ten behoeve van huishoudens die een rolstoelgeschikte of rolstoelaangepaste woning willen 48 woningen nieuw gebouwd en 100 woningen door toewijzing gerealiseerd.
Er worden 16 huishoudens in een nieuwbouw Fokus-project gehuisvest en 12 huishoudens via toewijzing.

6.5 Mensen met een verstandelijke functiebeperking

De corporaties huisvesten 84 huishoudens met een verstandelijke functiebeperking, deels door nieuwbouw en deels door aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

Er worden 54 plaatsen in de nieuwbouw en 30 plaatsen via aanpassingen van bestaande woningen gerealiseerd ten behoeve van mensen met een verstandelijke functiebeperking.

7 Maatschappelijke opvang

Partijen zetten zich in voor de maatschappelijke opvang van groepen in de stad die niet zelfstandig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Dan gaat het zowel om het voorkomen van dakloosheid als om betere uit- en doorstroom uit opvanginstellingen. In de periode 2007-2010 wordt de huisvestingsketen voor deze groep huishoudens sluitend gemaakt.

7.1 Vermindering huisuitzettingen, voorkomen dakloosheid

De Gemeente en de STUW gaan de financiering van de wijkgerichte woonoverlastnetwerken tot 2010 voortzetten. Er worden 1.200 dossiers opgepakt, waarvan 75% succesvol zal zijn. Sinds september 2006 is daartoe de stedelijke dekking van de woonoverlastnetwerken een feit; ook Leidsche Rijn valt daaronder.

Overlastgevers kunnen ten slotte in het Laatste-Kansbeleid terecht komen. Binnen dit beleid zullen jaarlijks dertig nieuwe aanvragen worden behandeld, waarvan 85% succesvol zal zijn.

De Gemeente, Portaal en de Stichting De Tussenvoorziening onderzoeken in 2007 daarnaast de ontwikkeling van alternatieve woonvormen voor huishoudens waarbij het Laatste-Kansbeleid en de Woonbegeleiding niet werken. Eén van de mogelijke initiatieven is het project 'Skaeve Huse', een kleinschalig project voor cliënten die structureel ernstige overlast veroorzaken.

Tussen 2007 en 2009 worden 1.200 overlastdossiers aangepakt, waarvan 75% succesvol is. Binnen het Laatste-Kansbeleid worden jaarlijks 30 nieuwe aanvragen behandeld, waarvan 85% succesvol is.

Vanaf oktober 2006 wordt bij de netwerken ook melding gedaan van de zorgmijdende sociaal kwetsbaren die geen overlast veroorzaken, de zogenaamde 'stille problematiek'. Partijen spreken af dat voor deze groep het aantal huisuitzettingen met 20% wordt verminderd.

In het kader van maximale aandacht voor preventie van huisuitzettingen en dakloosheid worden het aantal huisuitzettingen vanwege huurproblemen met 20% gereduceerd. Dat geldt ook voor de uitzettingen die onder 'stille problematiek' vallen. De Gemeente zet daarnaast extra trajecten woonbegeleiding in, zodat aan de behoefte van corporaties kan worden voldaan, en extra trajecten schuldhulpverlening.

Voorts zal de Gemeente (GG&GD) een meldpunt huisuitzettingen inrichten. Ter voorkoming van huurincassoproblemen gaat Sociale Zaken in bijzondere gevallen de huurpenningen automatisch incasseren en de doorlooptijd van uitkeringsaanvragen in principe van zes naar vier weken terugbrengen.

In het kader van huisuitzettingen vanwege huurincasso wordt het aantal uitzettingen met 20% gereduceerd tot 197 in 2010. Met behulp van de 'stille problematiek' aanpak wordt het aantal huisuitzettingen met 20% teruggebracht tot 185 in 2010. De Gemeente Utrecht start 25 extra trajecten woonbegeleiding en 60 extra trajecten schuldhulpverlening.

7.2 Vergroten uitstroom, verbeteren doorstroom uit opvang

Er is een groot aantal afspraken gemaakt voor het vergroten van de uitstroom uit opvangvoorzieningen en het optimaliseren van de doorstroom. Eventuele nieuwe initiatieven zullen passen binnen deze afspraken. Als de initiatieven niet blijken te kloppen met de afgesproken aantallen, overleggen partijen over een oplossing.

Voor de uitstroom uit opvangvoorzieningen vinden in principe 1.000 eenmalige toewijzingen plaats.
Ten behoeve van de Vrouwenopvang worden plaatsen voor 400 huishoudens gerealiseerd.
Voor toewijzing aan instellingen worden 140 woningen beschikbaar gesteld
Er worden 6 grootschalige woon- en opvangvoorzieningen gerealiseerd, waarvan Kögllaan en Singelzicht in 2006 zijn geëffectueerd.
Er worden 183 opvangplekken met begeleiding in hostels gerealiseerd.

8 Gebiedsontwikkeling

De Gemeente en de corporaties zullen in 2007 nader bekijken hoe ze optimaal kunnen samenwerken met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed in het kader van integrale gebiedsontwikkeling. Dat doen ze op basis van ervaringen in Overvecht. In het verlengde daarvan worden in 2007 vervolgafspraken gemaakt over integrale gebiedsontwikkeling en de rol van de corporaties en de Gemeente daarbij.

In 2007 wordt nader bekeken hoe partijen optimaal kunnen samenwerken met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed i.h.k.v. integrale gebiedsontwikkeling.

9 Leidsche Rijn

In 2007 worden afspraken gemaakt over de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de rest-opgave van Leidsche Rijn.

10 Wijkgericht werken

Partijen ontwikkelen samen met andere (zorg)partijen vóór 2008 'wijkakkoorden' voor wonen, welzijn en zorg voor tenminste de wijken Overvecht (Noord), Utrecht-Zuid (Lunetten), Utrecht-Zuidwest (Transwijk) en Utrecht-West. De Gemeente neemt zowel het initiatief als de regie.

In 2007 zijn voor vier wijken wijkakkoorden voor wonen, welzijn en zorg gemaakt.
--

Mitros start voor het gebied De Halve Maan een pilot. Die is erop gericht om op het terrein van gebiedsontwikkeling een samenwerking tot stand te brengen tussen corporaties en particuliere verhuurders c.q. beleggers.

11 Diverse onderwerpen

11.1 Onrechtmatige bewoning

Alle bestaande projecten rondom onrechtmatige bewoning zullen worden doorgezet, inclusief de nieuwe initiatieven van de STUW. In 2007 worden nieuwe ambities geformuleerd en nadere afspraken gemaakt.

11.2 Experiment leefstijlen

De evaluatie van het experiment Lokaal Maatwerk Overvecht is gereed. Daarover zal in 2007 politieke besluitvorming plaatsvinden. Daarna wordt bezien of de tijdelijke labelling van flats kan worden verruimd tot alle tienhoogflats in Overvecht Noord-Oost en Overvecht-Spoorzone, alsmede eventueel tot (delen van) Kanaleneiland.

11.3 Voorrang voor ouderen

Partijen zullen in de wijken Lunetten, Vleuten-de Meern en de Binnenstad, in overleg met het BRU, een pilot 'Voorrang voor ouderen uit de eigen wijk' bij de toewijzing van geschikte woningen starten. Deze pilot sluit aan op het project 'Ouderenproof Lunetten'. De resultaten ervan worden begin 2009 geëvalueerd.

11.4 Leegstand

Partijen willen de structurele leegstand, die al ver is teruggebracht, waar nodig nog verder terugdringen. Zij maken in 2007 een afspraak over taakstellende percentages met betrekking tot leegstand, tijdelijke verhuur en efficiëntere instrumenten in de woningtoewijzing. Bij het laatste kan gedacht worden aan het terugbrengen van het aantal reacties per aangeboden woning.

11.5 Veiligheid

Partijen gaan meer investeren in de veiligheid in en rondom de woningen.

- De corporaties zorgen ervoor dat bij nieuwbouw en herstructurering (sloop/nieuwbouw) het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing is. Om voor het keurmerk in aanmerking te komen, moeten de individuele woningen, het woongebouw, het stedenbouwkundige plan en het inrichtingsplan aan een aantal eisen voldoen. Ze moeten ook conform die eisen zijn uitgevoerd. Voor het stedenbouwkundige plan en het inrichtingsplan is de gemeente verantwoordelijk. Indien partijen niet kunnen voldoen aan de eisen van het keurmerk, vindt overleg plaats over een oplossing.
- De corporaties zullen bij renovaties, en in gebieden en situaties waar de veiligheidsrisico's relatief groot zijn, ervoor zorg dragen dat de bestaande woningen van de corporaties, hetzij voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen hetzij voldoen aan een veiligheidsniveau vergelijkbaar met dit keurmerk. De aard van het veiligheidsniveau en de keuze van de gebieden wordt in nauw overleg tussen corporaties, gemeente, bewoners en politie bepaald, waarbij per gebied en project maatwerk wordt geleverd.
- De burgemeester en de politie zorgen ervoor dat vanaf 2007 elke wijk voldoende wijkagenten heeft.

- De gemeente zorgt voor meer toezicht en handhaving in de openbare ruimte: van 135 fte aan toezichthouders vanaf 2007 (was 124 in 2005) naar 165 in 2010.
- De gemeente zal de toezichthouders meer bevoegdheden verstrekken door toepassing en uitbreiding van de mogelijkheid bestuurlijke boetes op te leggen mits dit via landelijke wetgeving wordt mogelijk gemaakt.
- De gemeente gaat door met dynamisch cameratoezicht, volgens de bestaande openbare en transparante criteria, op plekken waar dit echt nodig is.
- De corporaties zullen deelnemen aan de *Stuurgroep Utrecht Veilig!*, waarin met de gemeente, politie en openbaar ministerie afspraken worden gemaakt om met een gezamenlijke, op elkaar afgestemde aanpak de veiligheid in Utrecht te vergroten.

11.6 Kwaliteitseisen nieuwbouw

De Gemeente Utrecht (afdeling Bouwbeheer) en de STUW-corporaties maken een aantal afspraken, die uitstijgen boven de voorschriften voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Deze zijn gebaseerd op de IWK (Herziening Beleidskader Integrale Woningkwaliteit), zoals door het College van B&W is vastgesteld op 14 maart 2006, en het convenant voor het stimuleren van het gebruik van FSC-gecertificeerde producten, dat is afgesloten tussen de Gemeente Utrecht en FSC-Nederland op 14 december 2006. Het gaat daarbij om:

- Corporaties plaatsen een **personenlift** bij woongebouwen die hoger zijn dan 3 meter en 20 of meer woningen ontsluiten, tenzij
 - het kamerwoningen betreft;
 - het boven-benedenwoningen betreft en het aantal minder dan 20 woningen is;
 - het 1- of 2-kamerwoningen betreft met een oppervlakte van ≤ 65 m² tot maximaal 2 bouwlagen.
- De corporaties bouwen **bergingen** van minimaal 1.80 meter breed met een oppervlak van minimaal 5 m².
- De corporaties bouwen een **buitenruimte** van minimaal 4 m² of leggen een gemeenschappelijke buitenruimte aan. (De definities van 'buitenruimte' staan in bijlage 1 van de Integrale Kwaliteitseisen). Bij een gemeenschappelijke buitenruimte wordt de minimale oppervlakte berekend door het aantal woningen met 4 m² te vermenigvuldigen tot een maximum van 100 m².
- De corporaties maken in de nieuwbouw uitsluitend gebruik van gecertificeerd (hard)hout met een keurmerk van **FSC of Keurhout**. Indien dit problemen oplevert, overlegt de corporatie met de gemeente voor het vinden van een oplossing passend binnen het bouwproces.
- Partijen willen de **emissie van schadelijke stoffen naar (grond)water** beperken. Daartoe maken zij nieuwe afspraken over de materiaalkeuze voor gevelbekleding, dakbedekking, kiezelbakken, uitlopen e.d., op basis van het Plan van Aanpak 'Verbetering waterkwaliteit door schonere lozing afval- en regenwater' (Waterplan) en de uitwerking van de IWK 2006.

Om de uitvoering te garanderen van deze extra kwaliteitseisen wordt gebruik gemaakt van de bestaande afspraak over financiële borgstelling bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten (waarborgsomregeling).

11.7 Splitsingen

Partijen spreken af dat nieuwbouwprojecten met meergezins-socialehuurwoningen in principe gesplitst kunnen worden. Dit kan verkoop van de woningen op termijn procesmatig vereenvoudigen. De Gemeente geeft toestemming tot splitsing conform de 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989' (AV 1989). Er moet wel worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De goedkeuring voor splitsing is nog geen goedkeuring voor een bestemmingswijziging van het erfpachtrecht. Ook vindt een meerwaardeafdracht plaats, indien van toepassing.
- Ten behoeve van de handhaving van de bestemming wordt een splitsingsakte overlegd met gegevens over huisadres, bestemming socialehuurwoning en woningcategorie.

Partijen willen garanderen dat er structureel voldoende socialehuurwoningen zijn, ook voor de periode na 2010. Daartoe maken partijen elke vier jaar afspraken over het voldoende beschikbaar zijn van socialehuurwoningen.

11.8 Grondprijzen

In de *Raamovereenkomst DUO* en het *Mantelcontract 2* zijn tussen de Gemeente en de corporaties afspraken gemaakt over nieuwe uitgiften in erfpacht van socialehuurwoningen onder de zogenaamde AV 1989. Deze zijn inclusief de afspraken over de hoogte van de uitgifteprijzen. Partijen zullen vóór 1 juli 2007 aanvullende afspraken maken over de grondprijzen voor socialehuurwoningen.

11.9 Generieke achtervangovereenkomsten

De grote investeringen waar de corporaties voor staan bij de uitvoering en ambities van *DUO* c.q. *Utrecht Vernieuwt*, vragen om een aangepaste wijze van financiering. De afspraken uit de *Prestatieafspraken 2002-2005* over de medewerking van de Gemeente aan de generieke achtervangovereenkomsten bij borging door het WSW van corporatie-investeringen worden voortgezet. De medewerking aan de achtervang vindt plaats op basis van een vooraf jaarlijks af te spreken financieringsbehoefte per corporatie voor projecten in de gemeente Utrecht en indien de corporatie voldoende inzicht biedt in haar financiële positie en haar financieringsbehoefte voldoende bepaald heeft.

Deel 3 Monitoring en arbitrage

Monitoring

De Gemeente en de corporaties zullen één keer per jaar, in gezamenlijk overleg rapporteren aan de bestuurders van de partijen over de voortgang van deze prestatieafspraken. Daarbij wordt op hoofdlijnen én transparant aangegeven welke prestaties wel en niet op schema liggen. Waar nodig worden doelen of prestaties voor de resterende periode opnieuw geformuleerd.

Arbitrage

Als er zich tijdens de uitvoering van deze overeenkomst conflicten voordoen die niet in onderling overleg opgelost kunnen worden, dan gelden de volgende spelregels:

1. De ene partij meldt het geschil schriftelijk aan de andere partij en nodigt deze binnen een termijn van 2 weken uit om het geschil te behandelen.
2. Als partijen binnen 4 weken nadat een geschil schriftelijk aan de partijen is gemeld niet tot een beslissing zijn gekomen over het geschil, zal binnen 1 week een mediator worden aangesteld door partijen. Als deze termijn wordt overschreden, is de meest gereede partij gerechtigd de mediator te benoemen.
3. Als het geschil niet binnen 2 weken nadat de mediator is benoemd beslecht is, kan deze periode door de mediator in overleg met partijen met 2 weken worden verlengd.
4. Als het geschil dan nog niet beslecht is, zullen partijen binnen 2 weken daarna een commissie van 3 deskundigen instellen.
5. De aanstelling van de commissie van deskundigen gebeurt als volgt. Eén deskundige wordt benoemd door de corporaties gezamenlijk, één deskundige wordt benoemd door de Gemeente en de twee aangestelde deskundigen benoemen gezamenlijk een derde deskundige. Die dient in ieder geval jurist te zijn en vertrouwd met het voorliggende rechtsgebied.
6. Alle partijen zijn verplicht met bekwame spoed aan de aanstelling van de deskundigen mee te werken. Binnen 3 weken nadat de commissie van deskundigen gevormd is, zal deze haar bindend advies aan partijen uitbrengen.

In overleg, en na overeenstemming, kan van de genoemde termijnen worden afgeweken.

Deel 4 Eerder overeengekomen

Eerder zijn verschillende contracten en convenanten gesloten op het gebied van bouwen, wonen en zorg. De afspraken en prestaties die daarin staan, zijn nog steeds van toepassing.

Het gaat onder andere om:

1. **Convenant Gemeente en STUW** d.d. 15 november 2000 inzake organisatie woonruimteverdeling.
2. De afspraken die op 3 februari 2005 zijn vastgelegd in het Convenant "**Aanpak hennepsteelt**".
3. De afspraken die op 9 december 2005 zijn gemaakt tussen de gemeente, Stuurgroep OGGZ, STUW-bestuur en Cliënten-organisaties ten aanzien van de maatschappelijke opvang van dak- en thuislozen in het Convenant "**Niemand hoort op straat**" en geconcretiseerd wordt in het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang in Utrecht.
4. De afspraken die in het voorjaar van 2006 zijn vastgelegd in het Convenant "**Aanpak Woonoverlast gemeente Utrecht**".
5. De prestatie-afspraken tussen Gemeente Utrecht en BV Woonwagenexploitatie inzake **het woonwagenbeleid** d.d. 19 april 2006
6. Het "**Convenant Voorbereiding Wijkakkoorden Stad Utrecht**" van mei 2006.
7. **Raamovereenkomst DUO** van 2001.
8. De afspraken die op 15 juni 2006 (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2005) zijn gemaakt in het Addendum horend bij de **Raamovereenkomst DUO** en in het **Mantelcontract 2 tot uitwerking van de Raamovereenkomst DUO**.
9. **Prestatieafspraken voor jongeren- en studentenhuisvesting** in Utrecht, 2006 tot 2010. Juli 2006
10. **Overeenkomst Laatste Kansbeleid d.d. 23 augustus 2005**
11. De **Integrale Kwaliteitseisen** in nieuwbouwprojecten, vastgelegd in een notitie die op 13 december 2006 bestuurlijk is vastgesteld.
12. **Prestatieafspraken Wonen, welzijn en zorg**; die op 13 december 2006 bestuurlijk zijn vastgesteld.
13. **Raamovereenkomst DUO, Utrecht Vernieuwt**, november 2005.

Deel 5 Prestatieafspraken samengevat

Hfst.	Onderwerp	Prestatie	Aantal
3	Sociale voorraad	Handhaving huidige minimale voorraad sociale-huurwoningen tot 01-01-2011	38.000
		In 2007 wordt de slaagkansbenadering naast de kernvoorraadafpraak gehanteerd. Na twee jaar vindt evaluatie plaats. De slaagkans voor huishoudens met een minimum inkomen stijgt naar 20% in 2009.	
4	Minder concentratie, meer keuzevrijheid	<ul style="list-style-type: none"> In 2007 wordt overleg gevoerd over het instrumentarium om segregatie tegen te gaan, m.n. in Overvecht en Kanaleneiland, aanvullend op de afspraken over Lokaal Maatwerk 	
		In populaire gebieden (Binnenstad, Oost en Noord-Oost): <ul style="list-style-type: none"> woningen aankopen en omzetten in sociale huur geen woningen verkopen (Oost en Binnenstad), behoudens de afspraken over het 'aangekochte bezit' 	500
		Er worden woningen aangeboden in vormen tussen huur en koop.	600
		In de periode van de prestatieafspraken op basis van het huurbeleid afspraken maken.	
		In herstructureringsgebieden (Overvecht, Hoograven, Zuilen/Ondiep, Kanaleneiland): <ul style="list-style-type: none"> extra woningen verkopen (naast afspraken Utrecht Vernieuwt) woningen in een hoger prijs- en kwaliteitssegment brengen 	600 600-800
		De Gemeente doet in 2007 een voorstel voor nieuwe woonvormen en voor een beleid voor initiatieven van bewoners.	
5	Speciale groepen	Ten behoeve van koopstarters: <ul style="list-style-type: none"> nieuwbouw (incl. pipeline-projecten) website www.utrechtsestarters.nl opzetten in 2007 extra bedrag vanuit Woonfonds beschikbaar stellen in 2007; nieuwe middelen zoeken als dit niet genoeg blijkt. 	600 € 1,8 miljoen
		Ten behoeve van jongeren en studenten: <ul style="list-style-type: none"> wachttijd terugbrengen van 16 naar 12 maanden nieuwbouw zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden realisatie huurwoningen voor starters behouden onzelfstandige wooneenheden voor tijdelijke verhuur realiseren nieuwe eenheden door aankoop panden 	1078 100 700-900 300

		Ten behoeve van grote gezinnen: <ul style="list-style-type: none"> • aanleggen wachtlijst voor grote woningen • beschikbaar stellen grote woningen 	100
		<ul style="list-style-type: none"> • De corporaties voeren de afspraken uit over woonwagens en woonwagen-standplaatsen zoals overeengekomen in april 2006. 	
		Ten behoeve van statushouders: <ul style="list-style-type: none"> • huisvesting Rijkscontingent in woningen (p.j. 30) 	120
6	Wonen, welzijn en zorg	De Gemeente en corporaties overleggen over de definiëring en verdere uitvoering van levensloopbestendige woningen	
		De Gemeente en corporaties maken in 2007 afspraken voor oplossingen voor mensen met een functiebeperking	
		Ten behoeve van 55+-huishoudens zonder indicatie: <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw • toewijzing 	143 960
		Ten behoeve van 55+-huishoudens met indicatie: <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw • toewijzing • aanpassing bestaande complexen en woningen 	335 480 18
		Ten behoeve van 55+-huishoudens in woongroepen: <ul style="list-style-type: none"> • 3 nieuwe woongroepen, waarvan 2 allochtone • toewijzing in bestaande groepen 	3 (2) 88
		Ten behoeve van mensen met een lichamelijke functiebeperking: <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw • toewijzing • nieuwbouw Fokusproject • toewijzing in Fokusproject 	48 100 16 12
		Ten behoeve van mensen met een verstandelijke functiebeperking: <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw • aanpassing van bestaande woningen 	54 30

7	Maatschappelijke opvang	Ten behoeve van de aanpak van woonoverlast:	
		<ul style="list-style-type: none"> gezamenlijke aanpak woonoverlastdossiers, waarvan 75% succesvol wordt afgerond (afpraak t/m 2009) jaarlijks 30 nieuwe aanvragen in kader van Laatste-Kansbeleid waarvan 85% succesvol in 2007 overleg over project 'Skaeve Huse' 	<p>900 (2007 t/m 2009)</p> <p>120 (2007 t/m 2009)</p>
		Ten behoeve van vermindering huisuitzettingen:	
		<ul style="list-style-type: none"> maximale aandacht voor preventie en voortraject in het kader van huurincasso aantal huisuitzettingen terugbrengen met 20% (nu 219) in 2010 met behulp van 'stille aanpak' aantal huisuitzettingen terugbrengen met 20% in 2010 extra trajecten woonbegeleiding zodat voldaan kan worden aan budgetvraag corporaties extra trajecten schuldhulpverlening 	<p>197</p> <p>185</p> <p>25</p> <p>60</p>
		Ten behoeve van het vergroten van uitstroom/doorstroom:	
		<ul style="list-style-type: none"> uitstroom eenmalige toewijzing per jaar 250 aantal plaatsen Vrouwenopvang 100 huishoudens per jaar toewijzing woningen aan instellingen grootschalige woon- en opvangvoorzieningen opvang met begeleiding in hostels 	<p>1.000</p> <p>400</p> <p>140</p> <p>6</p> <p>183</p>
8	Gebiedsontwikkeling	In 2007 wordt nader bekeken hoe partijen optimaal kunnen samenwerken met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed i.h.k.v. integrale gebiedsontwikkeling.	
9	Leidsche Rijn	In 2007 worden afspraken gemaakt over de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de rest-opgave Leidsche Rijn.	
10	Wijkgericht werken	<ul style="list-style-type: none"> In 2007 aantal wijkakkoorden wonen, welzijn en zorg klaar pilot Mitros in Halve Maan voor samenwerking met particuliere beleggers 	4

11	Diverse onderwerpen	T.a.v. onrechtmatige bewoning worden alle bestaande projecten doorgezet, inclusief nieuwe activiteiten van de STUW; in 2007 worden nieuwe afspraken geformuleerd en nadere afspraken gemaakt.	
		Het project Leefstijlen Overvecht wordt geëvalueerd en in 2007 worden nadere afspraken gemaakt.	
		<ul style="list-style-type: none"> Het project Ouderenproof Lunetten wordt in 2007 concreet gemaakt, eventueel om toe te passen in andere wijken. In Lunetten, Vleuten-de Meern en de Binnenstad start een pilot 'Voorrang voor ouderen uit de eigen wijk'. 	
		In 2007 worden afspraken over terugdringen van structurele leegstand gemaakt.	
		Ten aanzien van veiligheid: <ul style="list-style-type: none"> Zeven afspraken bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en t.b.v. toezicht en handhaving in wijken 	
		Ten aanzien van woningkwaliteit: <ul style="list-style-type: none"> Kwaliteitswijzer hanteren als advies-instrument Vijf extra kwaliteitseisen hanteren bij nieuwbouwprojecten en waarborgsom-regeling. 	
		Splitsingen van nieuwbouwprojecten met meergezins-socialehuurwoningen wordt in principe mogelijk gemaakt om verkoop op termijn procesmatig te vereenvoudigen.	
		Vóór 1 juli 2007 worden afspraken gemaakt over grondprijzen voor sociale woningbouw.	
Bestaande afspraken over generieke achtervang worden voortgezet.			

Deel 6 Ondertekening

Utrecht, de dato 21 maart 2007

Namens gemeente Utrecht,

de heer drs H.A.P.M. Bosch,
Wethouder Wonen Gemeente Utrecht

Namens STUW,

drs V.C. Verhoeven,
voorzitter STUW-bestuur

Namens Stichting Mitros,

drs R. Onverzaagt,
directeur Mitros Wonen Utrecht

Namens SSH Utrecht,

drs A.F.R. Jochems,
directeur

Namens Stichting Portaal,

drs V.C. Verhoeven,
directeur Portaal Utrecht

Namens Bo-ex,

ir J.J.G.M. Klinkenberg,
directeur

Namens GroenrandWonen,

mevrouw E.M.S. Verheul,
directeur