

Voortgangsrapportageprestatieafspraken 2016

Toelichting

In de Prestatieafspraken 2016 – 2019 van de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties, zijn de partijen overeengekomen de voortgang van de afspraken jaarlijks te monitoren. In deze rapportage schetsen we in hoeverre en op welke wijze de Prestatieafspraken in het eerste kalenderjaar door de deelnemende partijen zijn nagekomen. We kijken naar zowel de prestatieafspraken op stedelijk niveau, als naar enkele belangrijke afspraken in de prestatieafspraken met individuele corporaties.

De voortgangsrapportage 2016 is besproken in de Stuurgroep Huren van 12 april 2017. De drie betrokken partijen hebben in die vergadering gezamenlijk conclusies getrokken. Deze conclusies zijn weer mede input geweest op de uitvraag, die de gemeente deed als eerste stap in de actualisatie van de prestatieafspraken voor de jaren 2018 en verder.

In de loop van 2016 hebben de partijen gezamenlijk een format opgesteld en vastgesteld waarin is opgenomen welke informatie partijen nodig achten om de voortgang van de prestatieafspraken goed te kunnen volgen. Dat format vormt de basis voor deze rapportage. In het voorjaar van 2017 hebben alle partijen een bijdrage geleverd aan het vullen van het format.. De cijfermatig verzamelde informatie is bijgevoegd in de overzichtstabel. De voorliggende rapportage is grotendeels gebaseerd op die verzamelde informatie.

Leeswijzer

In de rapportage wordt telkens eerst de tekst van de betreffende afspraak weergegeven, daarna volgt onder het cursieve kopje "*Monitor*" de stand van zaken. Om dubbel werk bij de corporaties te voorkomen is bij de definities van de gegevens zoveel als mogelijk aangesloten bij de dVi, de verantwoordingsinformatie die corporaties na afloop van een kalenderjaar moeten overleggen in hun jaarverslaglegging. Deze dVi moesten de corporaties in mei 2017 aanleveren. De afgelopen periode zijn de gegevens gecheckt en zijn nog enkele wijzigingen verwerkt t.o.v. de concept-rapportage van april. *De monitor heeft betrekking op de resultaten in het jaar 2016.*

Financiële afspraken (stedelijke afspraken 3.1)

Onder 3.1 zijn financiële afspraken gemaakt over de onderwerpen grondprijzen, meerwaardeafdracht en generieke achtervang.

Grondprijzen bij uitgifte

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

Monitor

De nieuwe Grondprijzenbrief 2016 met de uitgifteprijs voor sociale huurwoningen, op basis van de nieuwe systematiek, is 6 september 2016 vastgesteld door het college en met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 ingegaan.

De nieuwe systematiek heeft gevolgen voor de bepaling van de meerwaardeafdracht.

Er is nog discussie tussen de STUW en het College over de berekening van de grondprijzen in relatie tot de budgetneutraliteit. Ook is er discussie over de grondprijzen bij herontwikkeling op eigen grond met verdichting.

Meerwaardeafdracht

Corporaties dragen bij verkoop en integrale herontwikkeling per 1 januari 2016 100% van de meerwaarde van de grond af aan de gemeente, conform de bestaande erfpachtcontracten. Twee derde deel van deze afgedragen meerwaarde zal, via de door de gemeenteraad te bekrachtigen programmering, worden geïnvesteerd in stedelijke herontwikkeling: uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad, duurzaamheidsmaatregelen in de sociale sector en herontwikkeling openbare ruimte gekoppeld aan herstructureringslocaties. Dit onder voorwaarde van besluitvorming door de raad over de inzet en bestemming van deze meerwaarde, die zal plaatsvinden bij de Voorjaarsnota 2016 (gekoppeld aan de investeringsstrategie).

Nadere uitwerking besteding meerwaardeafdracht:

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

Bestedingsdoelen meerwaardeafdracht:

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

- uitbreiding van de sociale voorraad (betaalbaarheid en beschikbaarheid)

- duurzaamheidsmaatregelen
- herontwikkeling openbare ruimte

(PS. In de prestatieafspraken op stedelijk niveau staan deze doelen op pagina 5 en 7 nader toegelicht)

Monitor

Bij de Voorjaarsnota 2016 heeft de gemeenteraad de systematiek van de voeding van de investeringsimpuls vastgesteld, waaronder het deel vanuit de meerwaardeafdracht. Daarna is op 8 december 2016 de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) vastgesteld. De verdere uitwerking van het bestedingskader van de investeringsimpuls is besproken met corporaties en huurders (eind 2016/begin 2017), en geeft mede invulling aan de bestedingsdoelen van de meerwaardeafdracht. Dit kader is begin 2017 aan de raad aangeboden. Vervolgens volgt op basis van de feitelijke omvang van meerwaardeafdracht zoals afgedragen in 2016 (2/3^e daarvan), een voorstel voor besteding van de meerwaardeafdracht. Besluitvorming hierover in de raad vond gelijktijdig met de behandeling van de Voorjaarsnota 2017/MPSO 2017 plaats.

Generieke achtervang WSW

De woningcorporaties moeten, om de gevraagde prestaties te leveren, geldleningen aangaan. De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor de nakoming van deze betalingsverplichtingen. Om de zekerheid van de betalingsverplichting te versterken, zal de gemeente een zogenaamde 'achtervangovereenkomst' sluiten.

De afspraken t.a.v. de generieke achtervang bij de borging van het WSW uit Bouwen aan de Stad worden voortgezet en vormen onderdeel van deze prestatieafspraken. Deze afspraken zijn:

a) Gemeente en woningcorporaties besluiten gezamenlijk tot het gebruik maken van de mogelijkheid om een gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging aan te gaan. De generieke achtervang van de gemeente Utrecht heeft betrekking op nieuwe leningen en conversie en/of herfinanciering van bestaande leningen ten behoeve van de stad Utrecht. De corporaties stellen de financiële gegevens waarvan zij opgave doen aan de Autoriteit Woningmarkt gelijktijdig beschikbaar aan de gemeente. De gegevens zullen door de gemeente niet aan derden worden verstrekt.

b) De achtervang van de gemeente wordt gekoppeld aan de prestatieafspraken. Dat betekent dat achtervang gelimiteerd in tijd (periode 2016-2019) en in volume: een maximum van € 450 miljoen aan nieuw te borgen leningen.

c) De behoefte wordt vooraf aangegeven in relatie tot het nieuwbouw- of verbeterprogramma, evenals de benodigde herfinanciering van bestaande leningen. De gemeente heeft periodiek overleg over de benodigde financiering met de afzonderlijke woningcorporaties. De benodigde ruimte wordt in deze overleggen bepaald en vastgesteld.

d) De gemeente toetst de besteding van de aangetrokken financieringen achteraf.

Monitor

De gemeente heeft een nieuwe achtervangovereenkomst gesloten. De overeenkomst is voor de periode 2016 t/m 2019 en gelimiteerd tot maximaal € 450 miljoen aan nieuw te borgen leningen. De afstemming tussen gemeente en afzonderlijke corporaties verloopt naar tevredenheid.

Investeringsruimte corporaties (stedelijke afspraken 3.2)

De Woningwet stelt dat corporaties naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De gemeente Utrecht verwacht dat de corporaties zich maximaal zullen inspannen om de beleidsdoelen te realiseren. Ter beoordeling daarvan toetst de gemeente aan de beoordelingscriteria van het WSW. Tijdens de looptijd van de afspraken wordt regelmatig de investeringsruimte en de maximale inzet gemonitord.

Monitor

In het traject van de prestatieafspraken hebben de corporaties financiële informatie gedeeld (en toegelicht) met de gemeente en de huurdersorganisaties. Deze informatie gaf inzicht in de financiële mogelijkheden van de corporaties.

De WSW-borgingsbrief heeft, samen met de zogenaamde indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) van het Rijk, inzicht gegeven in de (resterende) investeringsruimte die de corporaties hebben.

De gemeente heeft aan de corporaties gevraagd om zich maximaal in te spannen om de beleidsdoelen te realiseren. Financieel gezien zit er bij enkele corporaties meer ruimte dan bij andere corporaties; het is dus niet zo dat bij alle corporaties de volledige financiële mogelijkheden zijn benut. Redenen daarvoor zijn het kunnen opvangen van de gevolgen van mogelijke nieuw rijksbeleid en het opbouwen van reserves voor toekomstige investeringen op bv. het gebied van nieuwbouw.

Betaalbaarheid (stedelijke - 5.1 - en individuele afspraken)

Jaarlijkse huurverhoging (individuele afspraken)

De gemeente heeft met elk van de corporaties en de bijbehorende huurdersorganisatie afspraken gemaakt over het matigen van de jaarlijkse huurverhoging voor met name de primaire doelgroep.

Monitor

Gemiddelde huurstijging per 1 juli 2016 voor de primaire doelgroep

	Mitros	Portaal	Bo-Ex	SSH	GroenWest
huurstijging	1%	0%	0%	0,6%	0%

De huurstijging die huishoudens uit de primaire doelgroep in 2016 hebben gekregen, loopt uiteen van 0% (Portaal, Bo-ex en GroenWest) tot 1% (Mitros).

Voor de secundaire doelgroep gelden dezelfde percentages, want geen van de corporaties maakte onderscheid tussen de huurverhoging bij de primaire (huurtoeslaggerechtigd) en bij de secundaire doelgroep. Bij de meeste corporaties kreeg alleen een deel van de huishoudens met een inkomen > € 35.000 een hogere huurstijging door het hanteren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Mitros heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Constatering: de afspraak is nagekomen.

Naast de individuele afspraken over betaalbaarheid zijn er enkele afspraken op stedelijk niveau gemaakt (5.1). We lopen ze hieronder langs.

Experiment verhouding huurprijs/inkomen (pilot huurmatiging)

Gemeente en STUW zullen een experiment uitvoeren dat een betere verhouding tussen huurprijs en inkomen beoogt. Kern is een tussentijdse toetsing van het inkomen.

Monitor

(Is gecombineerd met armoedebelief/woonlastenakkoord). Er is besloten tot een pilot huurmatiging. Deze pilot was eind 2016 nog in ontwikkeling. Het wordt toegespitst op het matigen van de huur voor huurders met een minimum inkomen die vóór 2016 in een relatief dure sociale huurwoning terecht zijn gekomen. De regeling zal in 2017 worden geïmplementeerd.

Coulanceregeling

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

Monitor

Alle corporaties passen de coulanceregeling toe.

Beschikbaarheid (stedelijke afspraken 5.2)

In de stedelijke afspraken is de optelsom van de individuele afspraken opgenomen over de ontwikkeling van de sociale voorraad zelfstandig en onzelfstandig.

Onderstaande twee tabellen geven de afspraak weer voor de ontwikkeling van de zelfstandige sociale voorraad zoals vastgesteld in de prestatieafspraken, én de werkelijke voorraad eind 2016 Om aan te kunnen sluiten bij de manier van verantwoorden richting het rijk middels de Dvi, zitten de peildata op 31 december van elk jaar. Daarnaast is in de laatste kolom het aantal woningen opgenomen uit de prestatieafspraken 2017-2020, het aantal aan het einde van die periode.

tabel 1: sociale voorraad
(zelfstandig)

		realisatie/monitor	PA 2016-2019	PA 2017-2020
	31-12-2015*	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2020
Mitros	20.250	20.111	20.368	20.657
Portaal	11.790	11.917	12.000	11.808
Bo-Ex	7.650	7.725	7.787	7.802
SSH (incl. Jebber)	2.352	2.713	3.481	2.881
GroenWest	1.796	1.829	1.794	1.924
Totaal STUW	43.838	44.295	45.430	45.072

tabel 2: kernvoorraad
(zelfstandig)

		realisatie/monitor	PA 2016-2019	PA 2017-2020
	31-12-2015*	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2020
Mitros	16.490	16.742	16.090	16.055
Portaal	9.200	10.029	10.500	10.984
Bo-Ex	6.050	6.090	5.521	5.755
SSH (incl. Jebber)	2.058	2.239	2.600	2.278
GroenWest	1.520	1.579	1.500	1.549
Totaal STUW	35.318	36.679	36.211	36.621

* gecorrigeerd op peildatum/aantallen t.o.v. prestatieafspraken 2016-2019

Sociale voorraad

Eind 2016 hebben de corporaties 44.295 sociale huurwoningen. In 2016 is de sociale voorraad met 457 woningen gegroeid, vooral door opleveringen bij de SSH (zie opmerking verderop bij productieprogramma SSH daarover).

Kernvoorraad

Eind 2016 hebben de corporaties 36.679 woningen in de kernvoorraad. In 2016 is de kernvoorraad met 1.361 woningen gegroeid. Deze groei zit met name bij Portaal en is o.a. het gevolg van het feit dat de huurprijs van de aftoppingsgrens (die de omvang van de kernvoorraad bepaalt) wel is geïndexeerd en dus verschoven is (rijksbeleid), terwijl de gemiddelde huurstijging voor de doelgroep 0% was. Daarnaast is het effect zichtbaar van passend toewijzen.

Overige

Jaarlijks aanbod in de kernvoorraad en onder de 1^e aftoppingsgrens

In de prestatieafspraken 2016 – 2019 is voor alle corporaties een afspraak opgenomen over het aandeel toewijzingen tot de 1^{ste} en 2^e aftoppingsgrens.

- *Minimaal 70 % van de aangeboden zelfstandige woningen met huur onder de tweede aftoppingsgrens van totale aanbod sociale huurwoningen;*
- *Minimaal 58 % van de aangeboden zelfstandige woningen onder 1^e aftoppingsgrens van totale aanbod sociale huurwoningen. Voor Mitros geldt een percentage van minimaal 50%.*

Monitor

	Mitros	Portaal	Bo-ex	SSH	GroenWest
	2016	2016	2016	2016	2016
Jaarlijks aanbod onder de 2 ^e aftoppingsgrens	74%*	86%	76%	80%	92%
Jaarlijks aanbod onder de 1 ^e aftoppingsgrens	56%*	71%	66%	67%	47%

* Gebaseerd op Woningnet. Na verwerking intermediaire toewijzingen zullen de percentages hoger uitvallen.

De afspraak is behaald door de corporaties, met één uitzondering.

Voor GroenWest geldt dat het aantal mutaties zeer beperkt is en er tevens een nieuwbouwcomplex is opgeleverd (Melodie) met een huurprijs tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens. Dit beïnvloedt het aandeel van het jaarlijks aanbod onder de 1^e aftoppingsgrens.

Voorraad onder kwaliteitskortingsgrens (5.2)

Over de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens is geen afspraak geformuleerd. Wel is besloten de omvang te monitoren.

Monitor

Per 31-12-2016 hadden de corporaties 8.731 onder de kwaliteitskortingsgrens in bezit.

Voorraad onzelfstandige sociale huurwoningen (5.2)

Prestatieafspraken

Ook in het onzelfstandige bezit is een toename voorzien:

Tabel 3: Voorraad onzelfstandige sociale huurwoningen

Corporatie	31-12-2015	31-12-2019
Mitros	2.350	2.350
Portaal	982	982
Bo-Ex	1.048	1.048
SSH (incl. Jebber)	5.581	5.855
GroenWest	102	67
Totaal STUW	10.063	10.302

Monitor

Tabel 3: Realisatie voorraad onzelfstandige sociale huurwoningen en doel

Corporatie	31-12-2016	31-12-2019
Mitros	2.257	2.350
Portaal	972	982
Bo-Ex	1.054	1.048
SSH (incl. Jebber)	5.587	5.855
GroenWest	107	67
Totaal STUW	9.977	10.302

Met 9.977 onzelfstandige woningen per 31/12/2016 ligt het aantal nog onder de doelstelling.

Tijdelijke kamergewijze verhuur (bijv. vooruitlopend op ingrijpende renovatie of sloop) wordt gerekend tot de onzelfstandige voorraad.

Voorraad tijdelijke woonruimte

Corporaties en gemeente hebben afgesproken de voorraad tijdelijke woonruimte apart inzichtelijk te maken. Onder tijdelijke woonruimte wordt verstaan de productie van woningen voor een periode tot 15 jaar.

Monitor

Er zijn in 2016 geen tijdelijke woningen opgeleverd door de corporaties.

Spreiding sociale voorraad

Afgesproken is in de monitor ook cijfers over de spreiding van de sociale huursector over de stad op te nemen.

Monitor

Dit is echter niet in het format van de monitor opgenomen.

Advies: Voorgesteld wordt de spreiding van de sociale voorraad mee te nemen in het onderzoek naar segregatie (zie Redelijke spreiding, stedelijke afspraak 5.7).

Productieprogramma (stedelijke afspraken 5.3 en individuele afspraken)

Het productieprogramma is per corporatie vastgelegd in de prestatieafspraken 2016-2019. Er is geen stedelijke afspraak wat het totaalbeeld laat zien. In het bijgevoegde Excel-bestand is het stedelijk beeld weergegeven. Hieronder geven we per corporatie het voorgenomen productieprogramma over 2016 weer zoals opgenomen in de prestatieafspraken en cijfers over de realisatie in 2016.

Monitoring

In de uitvraag voor deze monitor is gevraagd naar de totale productie in 2016. Deze is vergeleken met de productieprogramma's van de afspraken 2016-2019.

De hieronder genoemde verschillen tussen de afspraken en uiteindelijke realisatie (en de voorraadtabel) kunnen het gevolg zijn van een vertraging zijn in de voorgenomen oplevering of een verschil in de interpretatie van de definities. Ook blijkt dat sommige projecten die bijna klaar waren aan het eind van 2015, niet meer op het productieprogramma voor de prestatieafspraken 2016-2019 stonden.

Mitros

Productieprogramma PA 2016-2019 nieuwbouw in 2016: 38 woningen

Realisatie nieuwbouw 2016: 215 woningen, waarvan 38 vervangende nieuwbouw

Het grote verschil met het productieprogramma wordt veroorzaakt doordat een aantal projecten die zijn opgeleverd in 2016, eind 2015 al bijna waren opgeleverd en daarom niet waren opgenomen.

In 2016 zijn 520 woningen verbeterd. In het productieprogramma bij de PA 2016-2019 stonden er 419 gepland. Daarnaast zijn er 72 woningen gesloopt in 2016.

Portaal

Productieprogramma PA 2016-2019 nieuwbouw in 2016: 0 woningen

Realisatie nieuwbouw 2016: 45 woningen (Hoge Weide)

Daarnaast zijn er in 2016 75 woningen gerenoveerd in bewoonde staat. In het productieprogramma bij de PA 2016-2019 stonden er voor St. Maartendreef 116 woningen gepland, waarvan er dus 75 woningen zijn gerenoveerd in 2016.

Er zijn in 2016 geen woningen gesloopt door Portaal in Utrecht.

Bo-ex

Productieprogramma PA 2016-2019 nieuwbouw in 2016: 0 woningen

Realisatie nieuwbouw 2016: 0 woningen

Er zijn in 2016 97 woningen gerenoveerd in bewoonde staat. Deze woningen staan in Hoograven-Zuid en waren niet opgenomen in de PA 2016-2019. De geplande renovatie in bewoonde staat uit de PA 2016-2019 (Stanleylaan 2) is vertraagd.

SSH

Productieprogramma PA 2016-2019 nieuwbouw in 2016: 200 woningen (Opaalweg)

Realisatie nieuwbouw 2016: 309 opgeleverde woningen, waarvan 260 sociale huurwoningen. Dit betreft de complexen Lux et Pax en de Trip. Beide door Jebber gerealiseerd. Waren al in aanbouw ten tijde van PA 2016-2019 en stonden niet in het productieoverzicht bij de PA 2016-2019. Voor de Opaalweg geldt dat door het verbod voor woningcorporaties om beheertaken voor derden uit te voeren, de uitvoering van het plan zoals beoogd in 2016, (nog) onmogelijk was.

GroenWest

Productieprogramma PA 2016-2019 nieuwbouw in 2016: 44 woningen.

Realisatie nieuwbouw: 44 woningen.

De geplande 236 woningen voor woningverbetering zijn allemaal gerealiseerd in 2016.

Verkoop en liberalisering

In 2016 zijn er in totaal 249 sociale huurwoningen **verkocht** door de STUW-corporaties (Mitros: 171, Portaal: 47, Bo-ex: 31, SSH: 0 en GW: 0). GroenWest in 2015 en Portaal in de loop van 2016 hebben een verkoopstop ingesteld. In de prestatieafspraken was de verwachting nog dat corporaties in totaal 373 sociale huurwoningen zouden verkopen in 2016: er zijn dus op dat vlak minder woningen onttrokken aan de sociale voorraad. Corporaties hebben in 2016 nauwelijks sociale huurwoningen geliberaliseerd.

Duurzaamheid (stedelijke afspraken 5.4)

Er zijn afspraken gemaakt over de bijdrage van de corporaties aan de ambitie van de gemeente: een klimaatneutraal Utrecht in 2030.

Energieprestatie van het woningbezit (stedelijke en individuele afspraken)

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

Monitor

Gemiddelde energie-index per corporatie per 31-12-2016 van de zelfstandige huurwoningen

	Mitros	Portaal	Bo-Ex	SSH	GroenWest
index	1,97	1,62	1,50	1,21-1,40*	1,34

* geen energie-index bekend. Gemiddeld label B (energie-index 1,21-1,40)

De uitgangspositie in energiezuinigheid van het bezit verschilt tussen de corporaties en dat is ook terug te zien in de gemiddelde energie-index per corporatie eind 2016. Die verschilt van 1.34 tot 1,97. GroenWest en SSH zitten al op gemiddeld label B. Portaal en met name Mitros hebben nog de grootste opgave. De indexen voor de onzelfstandige woningen bij SSH kunnen nog niet in beeld worden gebracht, omdat daar nog geen methodiek voor is.

Nul-op-de-meter (stedelijke en individuele afspraken)

DE STUW-corporaties werken, samen met de gemeente, verder aan de ontwikkeling en realisatie van 'Nul-op-de-meter-woningen' in Utrecht. Concrete afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken per corporatie. Bij Bo-Ex heeft de afspraak betrekking op energie-neutrale woningen ipv Nul0-op-de-meter-woningen.

Monitor

Er zijn in 2016 door Mitros acht 'Nul-op-de-meter-woningen' gerealiseerd in de gestapelde bouw.

Zonnepanelen (stedelijke afspraak)

De gemeente streeft naar zonnepanelen op 10% van de daken in 2020. De STUW wil hieraan een bijdrage leveren.

Monitor

Dit blijkt lastig te monitoren. Alleen Mitros kan aangeven dat 4,4% van het aantal daken is belegd met zonnepanelen. In de uitvraag is daarom ook gevraagd naar het aantal daken met zonnepanelen dat in 2016 is toegevoegd. Mitros kan dit niet aangeven. De andere vier corporaties hebben in totaal 17 woningdaken belegd met zonnepanelen en 18 daken van gebouwen.

Advies: afstemmen hoe de monitoring kan worden verbeterd.

Stimuleren energiebewust gedrag van huurders (stedelijke afspraak)

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

Monitor

Besluitvorming over het Plan van aanpak 2016 heeft plaatsgevonden in het STUW bestuur.

Uitvoering van het Plan van aanpak is gedelegeerd aan het Communicatieoverleg 'Op weg naar 0' waarin corporaties, gemeente en uitvoeringsorganisatie JMA samenwerken.

In 2016 zijn er 701 energieadviezen aan huurders gegeven, meer dan de beoogde 640 adviezen. De adviezen leiden tot een besparing van circa € 113 per huishouden per jaar.

De voorbereiding voor het Plan van aanpak 2017 heeft plaats gevonden in het Duurzaamheids-overleg van corporaties en gemeente. Bedoeling is om de campagne door te zetten gedurende de periode van de prestatieafspraken (t/m 2019); begin van ieder jaar besluit hierover op basis van voorstel voor vervolg.

CV-installaties (stedelijke afspraak)

De Bundeling (huurdersorganisaties) en de STUW geven vorm aan twee moties over inregelen CV-installaties en waterzijdig inregelen radiatoren. Medio 2016 wordt een nieuwe afspraak toegevoegd.

Monitor

STUW en huurdersorganisaties zijn het niet helemaal eens geworden. De STUW heeft begin 2017 aangegeven wel uitvoering te gaan geven aan haar voorstellen.

Kwaliteit (stedelijke afspraak 5.5)

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

De STUW-corporaties zullen bij alle nieuwbouwwoningen en bij ingrijpende renovaties in ieder geval het certificaat Veilig Wonen realiseren. Indien het volledige PKVW gerealiseerd kan worden, zullen de corporaties dit doen.

Op verzoek van de gemeente hebben de corporaties hun ZAV-procedures voor inbraakwerende voorzieningen voor alle huurders geüniformeerd.

Monitor

Er zijn alleen gegevens verkregen over aantal in 2016 afgegeven PKVW-certificaten veilige woning en over PKVW-certificaten veilige woning/gebouw. Het is niet gelukt informatie te vergaren over de veiligheid van de woonomgeving. Er is verwarring over de certificaten en over wie welke informatie kan aanleveren.

Aantal nieuwe PKVW-certificaten veilige woning of woning/gebouw in 2016

Totaal	Mitros	Portaal	Bo-Ex	SSH	GroenWest
602	307	99	188	8	0*

* een complex van 44 in 2016 opgeleverde woningen heeft de certificaten in 2017 gekregen.

Er zijn in 2016 602 PKVW-certificaten veilige woning of veilige woning/gebouw afgegeven.

In de praktijk wordt een certificaat later afgegeven dan dat de woning wordt opgeleverd. Daardoor kan het aantal opleveringen en het aantal certificaten niet een op een worden vergeleken.

De door de corporaties geüniformeerde ZAV-procedures voor inbraakwerende voorzieningen wordt inmiddels de Regeling inbraakpreventie Woning (RIW) genoemd. De STUW-corporaties hebben in 2016 aangegeven deze regeling in 2017 te gaan evalueren.

Advies: verhelderen afspraak en monitoring PKVW.

Er is sprake van verwarring over begrippen en over de wijze waarop de informatie kan worden verzameld. Er zijn drie soorten PKVW-certificaten: veilige woning, veilig woning/gebouw en veilige woning/gebouw/woonomgeving. Er ontbreekt nu informatie over de veiligheid van de woonomgeving.

Wonen & zorg (stedelijke afspraak 5.6)

Woonzorginitiatieven

N.a.v. motie39/2015 zullen gemeente en STUW-corporaties in de loop van de PA 2016-2019, in samenwerking met zorgaanbieders en huurdersorganisaties, de mogelijkheden onderzoeken om een aantal woon-zorg-initiatieven te realiseren. In 2016 worden afspraken op dit punt toegevoegd aan de PA 2016-2019.

Monitor

Voor particuliere initiatieven is in samenwerking met de provincie ondersteuning gereserveerd: m.n. zoeken naar geschikte locaties.

In het najaar van 2016 is er een bijeenkomst voor initiatiefnemers, georganiseerd door Stichting Omzien in samenwerking met de gemeente. Partners zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders waren daarbij betrokken (uitvoering motie 2016-01 “doorgaan met zorgverslimming”).

Het Maatschappelijk Netwerk Utrecht (ACO, COSBO en Solgu) heeft initiatief genomen voor ouderenhuisvesting in de NPD-strook in het centrumgebied van Overvecht.

Deze inspanningen hebben nog niet geleid tot de realisatie van een project, waardoor er op dat punt in 2016 niet iets is toegevoegd aan de prestatie-afspraken.

Conclusie: er is geen afspraak toegevoegd aan de PA over (de ontwikkeling van) een project, omdat er zich nog geen geschikte locatie heeft aangediend

Afstemming vraag en aanbod

(PS. Dit onderdeel is niet opgenomen in het Excel-format voor de monitoring)

In ‘Wonen en zorg verbonden, werkprogramma 2014-2019’ werken STUW-corporaties, zorginstellingen en gemeente samen om te zorgen voor een zo goed mogelijk evenwicht tussen vraag en aanbod van toegankelijke woningen en voor toegankelijkheid van woonomgeving. Vanaf eind 2015 is in het woningaanbod van WoningNet d.m.v. labels aangegeven in hoeverre woningen toegankelijk zijn, waarbij woningzoekenden met een indicatie voor zorg voorrang hebben op gelabelde woningen. Daarnaast zal de samenwerking op de andere onderdelen van het werkprogramma worden voortgezet.

Monitor

Voortgang wordt gevolgd via het werkprogramma ‘Wonen en zorg verbonden’. Dit programma is in 2016 geactualiseerd, waarbij een onderscheid is aangebracht tussen de doelgroep senioren en andere doelgroepen.

De voorrang voor woningzoekenden met een indicatie voor zorg is in 2016 in voorbereiding en zal in 2017 gerealiseerd worden.

Advies: voortaan monitoren ikv werkprogramma ‘wonen en zorg verbonden’

Doorschuiifregeling

Op verzoek van huurdersorganisaties zullen STUW-corporaties, gemeente en (stedelijke) huurdersorganisaties zich inzetten om samen met de U16-gemeenten te komen tot afspraken over een 'doorschuiifregeling', die het mogelijk moet maken dat woningzoekenden voorrang krijgen binnen het eigen complex. Dit kan bijvoorbeeld toegepast worden voor huurders die slecht ter been zijn geworden. Het lokale woonruimteverdelingsbeleid zal, zo nodig en mogelijk, worden aangepast op dit punt."

Monitor

Knelpunt was dat het doorschuiven naar een woning op de begane grond, al dan niet met een kamer extra, als 'wooncarrière' werd beschouwd en buiten de regeling viel. Per 1/7/2016 is de Huisvestingsverordening zodanig aangepast dat personen met een lichamelijke beperking kunnen doorschuiven naar een woning op de begane grond.

De doorschuiifregeling is een regeling die de corporaties kunnen toepassen. Door problemen bij de uitvoering zijn enkele corporaties gestopt met het toepassen van de regeling.

Constatering: Partijen gaan na in hoeverre het mogelijk is de uitvoeringsproblemen te ondervangen.

Inzet WMO-middelen

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

Monitor

Dit is nog niet gebeurd.

Advies: in 2017 oppakken.

Redelijke spreiding (stedelijke afspraak 5.7)

Spreiding sociale voorraad over de wijken

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

Monitor

Eind 2016 is een afspraak overeengekomen en deze is opgenomen in het 'Addendum Prestatieafspraken op stedelijk niveau 2017-2020'. Centraal staat het onderzoeken van de effecten van het verschillende huurbeleid van Mitros, Portaal en Bo-ex op de spreiding van de doelgroep over de stad. De meting zal betrekking hebben op 2017.

Constatering: afspraak is nagekomen

Doelgroepen (stedelijke afspraken 5.8)

Huisvesting van statushouders

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

Monitor

Aantal gehuisveste statushouders in 2016

Totaal	Mitros	Portaal	Bo-Ex	SSH	GroenWest
661	304	183	84	56	34

In 2016 hebben de STUW-corporaties 661 statushouders gehuisvest. Van de totale taakstelling in 2016, inclusief eerder opgelopen achterstanden en herberekening door het COA, zouden naast de 661 nog 216 statushouders gehuisvest moeten worden.

Uitstroom via Beter Wonen

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

Monitor

Aantal woningen voor huisvesting uitstroom instellingen Beter Wonen in 2016

Totaal	Mitros	Portaal	Bo-Ex	SSH	GroenWest
234	106	66	39	16	7

In 2016 zijn 234 woningen verhuurd door de corporaties aan uitstromers via Beter Wonen. Dit is 9,8% van het aantal leegkomende woningen.

Constatie: In 2016 hebben de corporaties aan de huisvestingsafpraak voldaan.

In 2016 heeft een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de corporaties, de instellingen Beter Wonen en Moviera, huurders en de gemeente, een voorstel gemaakt voor de bepaling van het aantal woningen dat jaarlijks door de corporaties ter beschikking wordt gesteld aan de uitstroom uit de instellingen.

Vanaf 2017 hanteren we een bovengrens en een ondergrens. In 2017 is de bovengrens het aantal door de instellingen in 2016 voorgedragen kandidaten voor een zelfstandige huurwoning. Dit is de behoefte aan uitstroomwoningen. Zodra een betere methode is ontworpen om deze behoefte te bepalen, zal die worden gebruikt. De ondergrens wordt bepaald door het gemiddelde te nemen van

het aantal toewijzingen aan cliënten van de instellingen uit de drie voorgaande jaren (in 2017 nog de twee voorgaande jaren). De ondergrens is een inspanningsverplichting voor de corporaties, de bovengrens wordt in principe niet overschreden.

Deze methode wordt in 2017 en 2018 gehanteerd. Eind 2018 volgt een evaluatie.

Constatering: De afspraak is nagekomen.

Advies: monitor 2017 e.v. aanpassen op nieuwe definitie.

Alternatieve oplossingen

(PS. Dit is niet opgenomen in het Excel-format van de monitor)

De STUW-corporaties en gemeente zijn blijvend in overleg om te zoeken naar creatieve, alternatieve oplossingen voor deze doelgroepen, zowel binnen als buiten het corporatiebezit. De gemeente kan een actieve rol spelen door te zoeken naar geschikte locaties en gebouwen.

Monitor

Mitros en Portaal hebben in 2016 het project PlaceTBU in Leidsche Rijn voorbereid. Er komen 490 studio's waarvan ongeveer de helft bedoeld zijn voor statushouders en mensen die uitstromen uit instellingen. Het project wordt in 2017 gerealiseerd.

Transparantie en benchmarking (stedelijke afspraak 5.9)

Gemeente en corporaties gaan door met verbetering van het in 2014 gestarte systeem van benchmarking, waarbij wordt aangesloten bij de Aedes Benchmark, gericht op de thema's huurdersoordeel, bedrijfsvoering, onderhoud en beschikbaarheid. Indien landelijke richtlijnen worden opgesteld dan sluiten partijen daarbij aan.

Monitor

Eind 2016 is overleg gestart over de verbetering van de benchmark. Dit wordt begin 2017 afgerond. De corporaties willen daarbij ook zoveel mogelijk aansluiten bij dVi-gegevens en bij de monitor, om zo zowel dubbel werk te voorkomen als zoveel mogelijk op één moment informatie te delen met de gemeente en de huurders.

Overige afspraken (stedelijke afspraak 5.10)

Doorstroming

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

Monitor

STUW en gemeente hebben de regelingen eind 2016 weer met een jaar verlengd (t/m december 2016). Vanwege de kosten in relatie tot het aantal verhuizingen zal in de zomer van 2017 de effectiviteit van de verhuisadviseur senioren opnieuw tegen het licht worden gehouden.

Constatering: afspraak is nagekomen.

Verkoop corporatiewoningen Binnenstad en Oost

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

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

Monitor

Over dit onderwerp zijn afspraken gemaakt met Mitros (7.1) en met Bo-Ex (7.1 en 2.1).

Bo-Ex heeft uiteindelijk geen woningen verkocht in populaire wijken. Nieuwbouw van sociale huur bleek ook mogelijk zonder verkoop van dit bezit.

Bij Mitros heeft de afspraak een andere uitwerking gekregen:

7.1 Compensatie verkoop/liberalisatie in aandachtswijken.

Complexen in de meer gewilde wijken, zoals Binnenstad en Oost, die naar aard van het product ook zijn bedoeld als sociale woningbouw zal Mitros als sociale huurwoningen behouden. Hierbij moet in deze wijken vooral gedacht worden aan de stadsvernieuwing uit de jaren '80. Mitros verwijst naar haar portefeuillestrategie (bijlage 3). Hierin wordt aangegeven in welke subwijken de jaarlijkse 250 verkopen zullen plaatsvinden. In wijken met weinig huurwoningen wil Mitros haar bezit uitbreiden.

In totaal heeft Mitros 29 woningen verkocht in de wijken Abstede/Gansstraat, Binnenstad, Oudwijk Buiten Wittevrouwen, Votulast, WilhelminaPark/Rijnsweerd.

Afspraken over jaarlijkse cyclus (stedelijke afspraak 6)

(PS Dit onderdeel is niet opgenomen in het Excel-format voor monitoring)

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen op vergelijkbare wijze als beschreven in de Handreiking prestatieafspraken Samenwerken volgens de Woningwet 2015. In de loop van 2016 zal deze werkwijze met alle betrokken partijen geëvalueerd worden, waarbij werkafspraken gemaakt zullen worden om de afspraken te monitoren en te komen tot jaarlijkse cycli van actualisatie.

Monitor

Er heeft een uitgebreide evaluatie van het proces plaatsgevonden, onder onafhankelijke leiding. Deze evaluatie is vertaald in werkafspraken en in het inrichten van een jaarlijks proces tot actualisatie van de prestatieafspraken. Ook is in 2016 een format voor het monitoren van de prestatieafspraken 2016-2019 overeengekomen tussen de 3 partijen. Dat format is gehanteerd bij het opstellen van deze voortgangsrapportage.

Eind 2016 is een eenvoudiger evaluatie gestart van het in 2016 doorlopen proces actualisatie prestatieafspraken 2017-2020.

Constatering: afspraak is nagekomen.

Advies: jaarlijkse evaluatie opnemen in monitor

ASP (stedelijke afspraak Bijlage 2)

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

Monitor

STUW en de huurdersorganisaties stellen een nieuw Algemeen Sociaal Plan op. Tot een gezamenlijk voorbeeld sloopreglement kwamen Aedes en De Woonbond niet. De werkgroep neemt daarom nu het huidige ASP als uitgangspunt en zorgt ervoor dat de inhoud daarvan weer aansluit bij de huidige wet- en regelgeving. In het verleden gebleken onduidelijkheden in de tekst worden aangepast. Ook de vormgeving van een geschillencommissie, het participatieprotocol en de rol en betrokkenheid van de gemeente Utrecht maken onderdeel uit van de besprekingen. Het voorstel voor een nieuw ASP komt in het 1e kwartaal van 2017 gereed. Op basis daarvan kan besluitvorming en definitieve uitwerking plaatsvinden met als streven ondertekening door partijen nog voor de zomervakantie van 2017. Het huidige ASP blijft geldig tot er een nieuw reglement is.

Constatering: aan de afspraak wordt door partijen vormgegeven.