

Voortgangsrapportage prestatieafspraken over jaar 2020.

Toelichting

In de Prestatieafspraken 2016 – 2019 (Stedelijke PA 2016-2019) van de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties, zijn de partijen overeengekomen de voortgang van de afspraken jaarlijks te monitoren, zoals de Woningwet 2015 ook aangeeft. In de Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2022 is afgesproken deze monitoring van de voortgang voort te zetten. In eerder jaren is de voortgang over 2016, 2017, 2018 en 2019 opgesteld.

In de voorliggende rapportage schetsen we in hoeverre en op welke wijze de Prestatieafspraken in 2020 door de deelnemende partijen zijn nagekomen. We kijken daarbij naar zowel de prestatieafspraken op stedelijk niveau (2020-2022), als naar enkele belangrijke afspraken in de prestatieafspraken met individuele corporaties.

In juli 2019 is de nieuwe Utrechtse woonvisie vastgesteld en daarna zijn de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend. Deze vormen een nieuw kader voor de afspraken; de opzet van de voortgangsrapportage zal daar op korte termijn t.b.v. de monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken 2020 en verder op worden aangepast. Daarbij zal onder andere dieper worden ingegaan op de ontwikkelingen op wijkniveau.

Mochten er afspraken zijn die al eerder zijn afgerond, dan komen deze in principe niet meer terug in deze monitor.

Tot slot: de monitor heeft betrekking op de resultaten van het jaar **2020**. Waar dat verhelderend is, wordt toegelicht wat de stand van zaken op dit moment (medio 2021) is.

Leeswijzer

Allereerst wordt puntsgewijs aangegeven wat de belangrijkste bevindingen uit de voortgangsrapportage zijn. Daarna volgt een overzicht van tabellen en grafieken waarin de belangrijkste bevindingen teruggevonden kunnen worden. We kijken naar de voortgang op huurbeleid, de ontwikkeling van de voorraad, de individuele productie, energie en bijzondere doelgroepen.

Bevindingen

- corporaties maken vaker gebruik van maximaal inflatievolgend huurbeleid
- de sociale voorraad groeit met ruim 1.000 woningen
- het aandeel kernvoorraad neemt aanzienlijk af
- aanbod vrijkomende DAEB woningen blijft aanzienlijk onder tweede aftoppingsgrens
- corporaties behalen vrijwel hun gehele prognose in de nieuwbouw
- het aantal verkochte woningen is stabiel gebleven. In de wijkenstrategie wordt duidelijk waar deze verkopen plaatsvinden
- corporaties hebben zo goed als allen de ambitie op de energie-index gehaald
- de taakstelling om statushouders te huisvesten is niet gehaald, en zorgt voor een extra taakstelling van 79 voor 2021
- de huisvesting van bijzondere doelgroepen vanuit Beter Wonen is gehaald

Uitgaande van deze rapportage kunnen corporaties, gemeenten en huurders stellen dat de afspraken worden nagekomen.

1. Betaalbaarheid

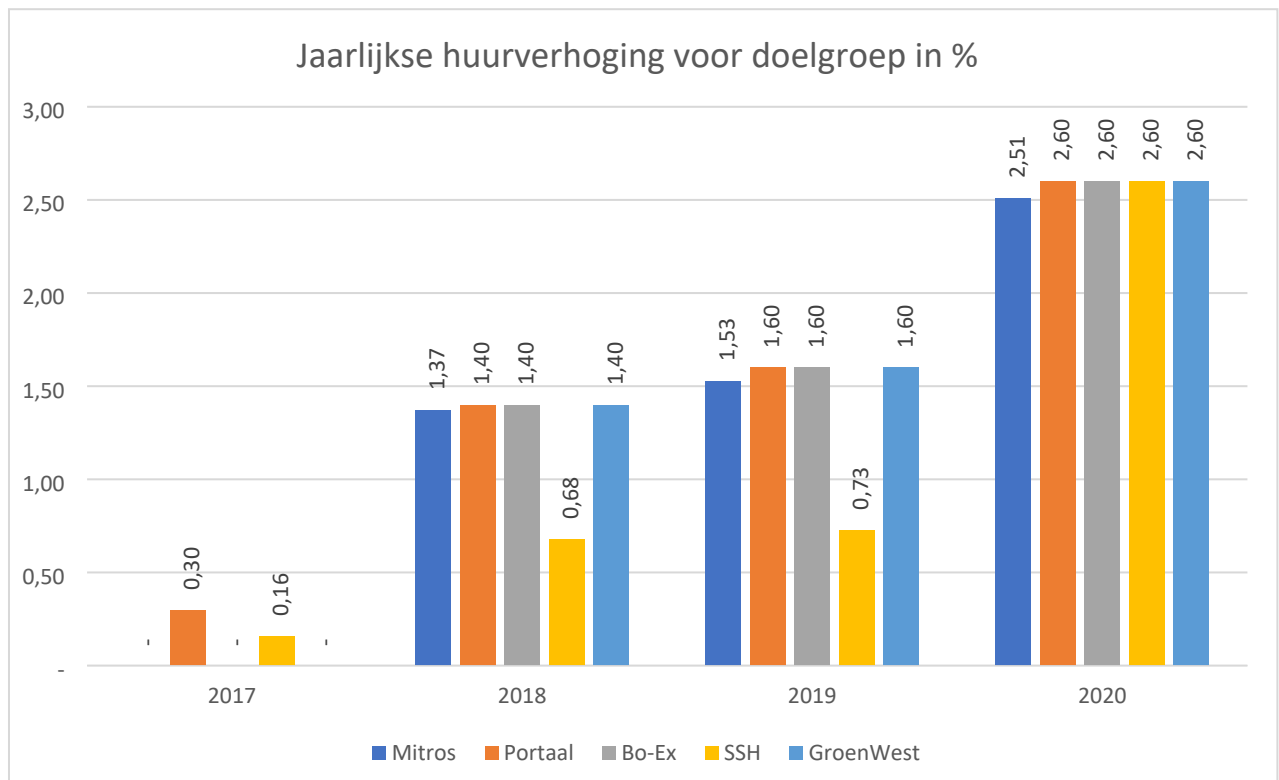
1.1 Jaarlijkse huuraanpassing (individuele afspraken)

Afspraak:

Huuraanpassing maximaal inflatievolgend voor de doelgroep.

Monitor 2020:

Evenals in eerdere jaren matigen de corporaties de jaarlijkse huuraanpassing voor de doelgroep. Voor de doelgroep is dat in 2020 met maximaal de inflatie. De inflatie was in 2019 2,6%, wat betekent dat de huren voor de doelgroep in 2020 maximaal met 2,6% mogen stijgen:



Ten opzichte van eerdere jaren hebben de corporaties in 2020 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huren voor de doelgroep met maximaal inflatievolgend te verhogen. Verder hebben alle corporaties behalve SSH gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen.

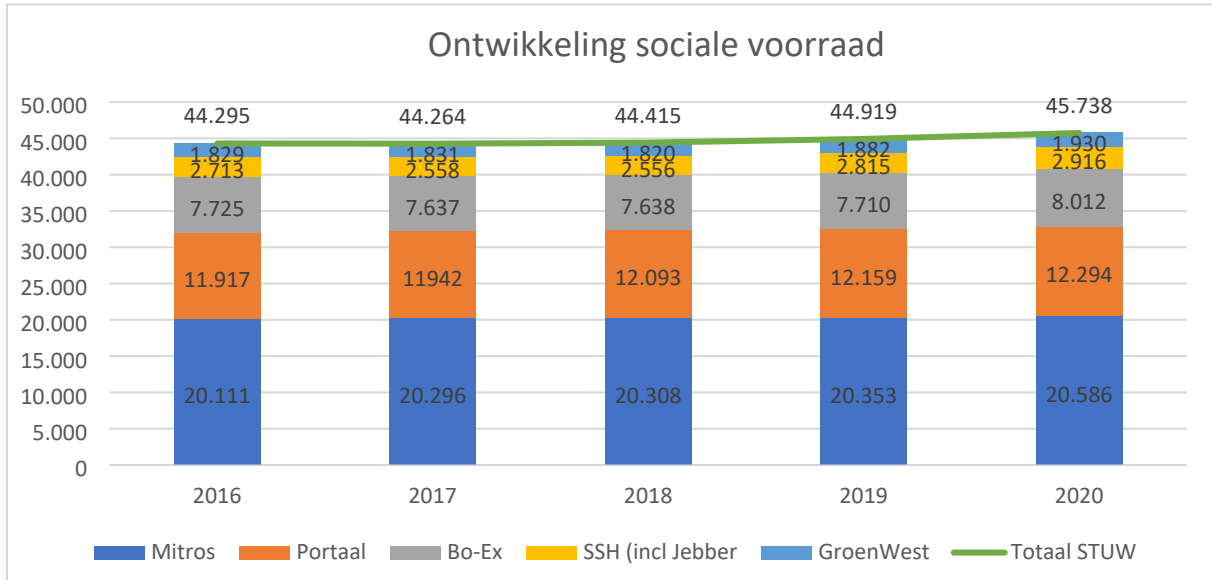
2. Beschikbaarheid

2.1 Ontwikkeling sociale huurvoorraad

Ambitie:

Groei voorraad met 1.000 sociale huurwoningen per jaar tot 2040.

Monitor 2020:

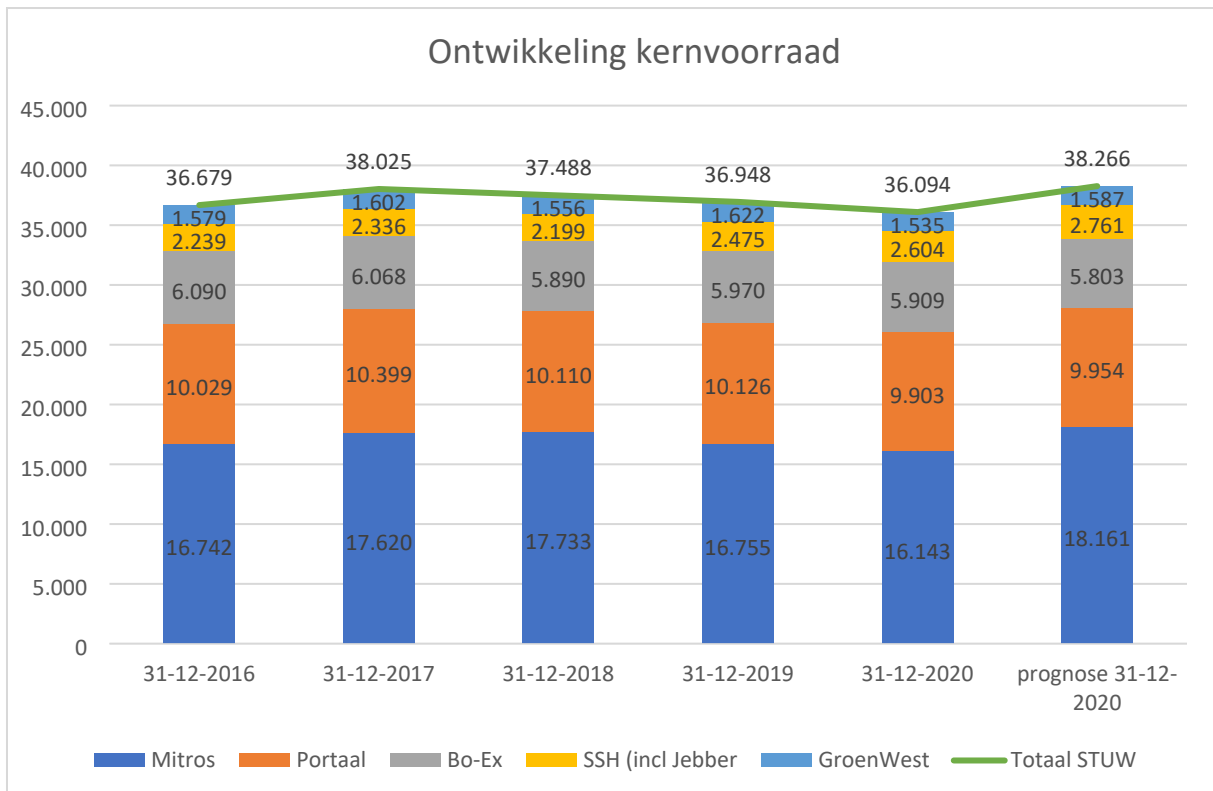


De sociale voorraad is in de jaren 2016 – 2020 steeds gegroeid, in 2020 was deze groei duidelijk het grootst. De sociale voorraad is in dat jaar met ruim 1.000 woningen toegenomen. Dit draagt bij aan de uitgesproken ambities om 1.000 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen aan de voorraad.

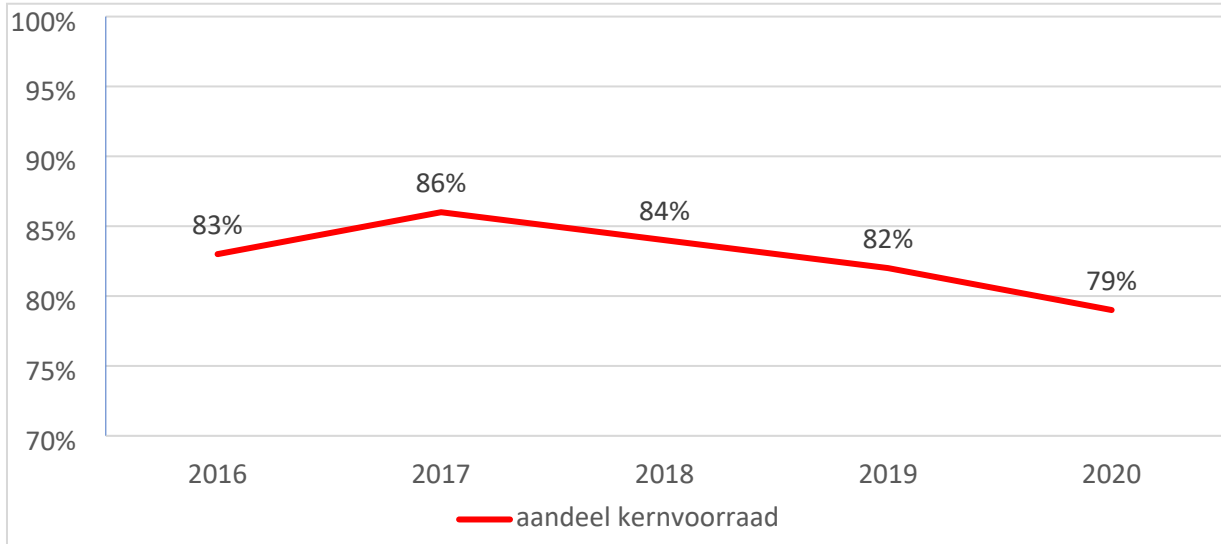
Ontwikkeling kernvoorraad

Ambitie: In 2040 behoort minimaal 70% van de sociale voorraad tot de kernvoorraad. Dit percentage is als absolute ondergrens gedefinieerd.

De kernvoorraad is in 2020 in totaal met circa 900 woningen afgenomen, en ligt nu weer bijna op het niveau van 2016. Bij Mitros is sprake van een daling in 2019. De verklaring hiervoor kan worden gevonden in een aantal factoren. Als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurverhoging bij groot onderhoud en woningverbetering (bv. het aanbrengen van zonnepanelen) zijn woningen net uit de kernvoorraad geschoten. Ook mutaties en de toevoeging van duurdere nieuwbouw spelen een rol.



Ruim 78% van de sociale voorraad behoort tot de kernvoorraad. Vorig jaar was dat 82%. In de afgelopen jaren is er daling te zien in het aandeel kernvoorraad.



2.2 Inzet gemeente t.a.v. productie.

Afspraak: *Bij uitgifte van kavels door gemeente waarbij de gronduitgifte gericht is op het programma sociaal worden toebedeeld aan corporaties.*

Monitor 2020

In 2020 is het tenderbeleid van de gemeente tegen het licht gehouden en zijn er denklijnen en voorstellen neergezet die de positie van corporaties bij het uitgeven van tenders flink verbetert. De definitieve uitwerking hiervan zal in 2021 worden opgenomen in het tenderbeleid en worden gedeeld.

Afspraak: *Viermaal per jaar is er een bestuurlijk productieoverleg tussen gemeenten en corporaties.*

Monitor 2020

In 2020 zijn we begonnen met het ambtelijke en bestuurlijke productieoverleg. In het productieoverleg is een gezamenlijk stand van zaken rondom de productie en de ontwikkeling van de voorraad vastgesteld. Verder komen er thema's ter sprake die bijdragen aan de versnelling van de productie. Denk aan het tenderbeleid, de businesscase sociale huur en op korte termijn toevoegen van woonruimte via acquisitie. Verder worden potentiële locaties (600-725 extra betaalbare woningen te realiseren ten opzichte van hetgeen in 2020 in de programma's is opgenomen) verkend en gedeeld.

Afspraak: *Bij de Voorjaarsnota is opgenomen dat er 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet bij een project wordt apart voorgelegd aan de raad (bv. bij vaststellen SPvE/opening grex). De stand van zaken wordt in het productieoverleg met de corporaties gedeeld.*

Monitor 2020:

De lijst met geselecteerde projecten is gedeeld met de raad en de corporaties.

Afspraak: *De hoogtefactor voor woningcorporaties opnieuw in te voeren. Deze is opgenomen in de Grondprijzenbrief 2019.*

Monitor 2020:

Met corporaties zijn afspraken gemaakt over de herinvoering van de hoogtefactor.

Afspraak: *De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties op projectniveau zodanig aan te wenden dat dit de verdichting stimuleert.*

Monitor 2020

Met corporaties zijn afspraken gemaakt over heraanwending van de meerwaardeafdracht binnen verdichtingsprojecten. Vanuit een gezamenlijke werkgroep is een werkwijze vastgesteld.

Afspraak: *De gemeente vervult een vertrouwelijke balansrol bij ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen.*

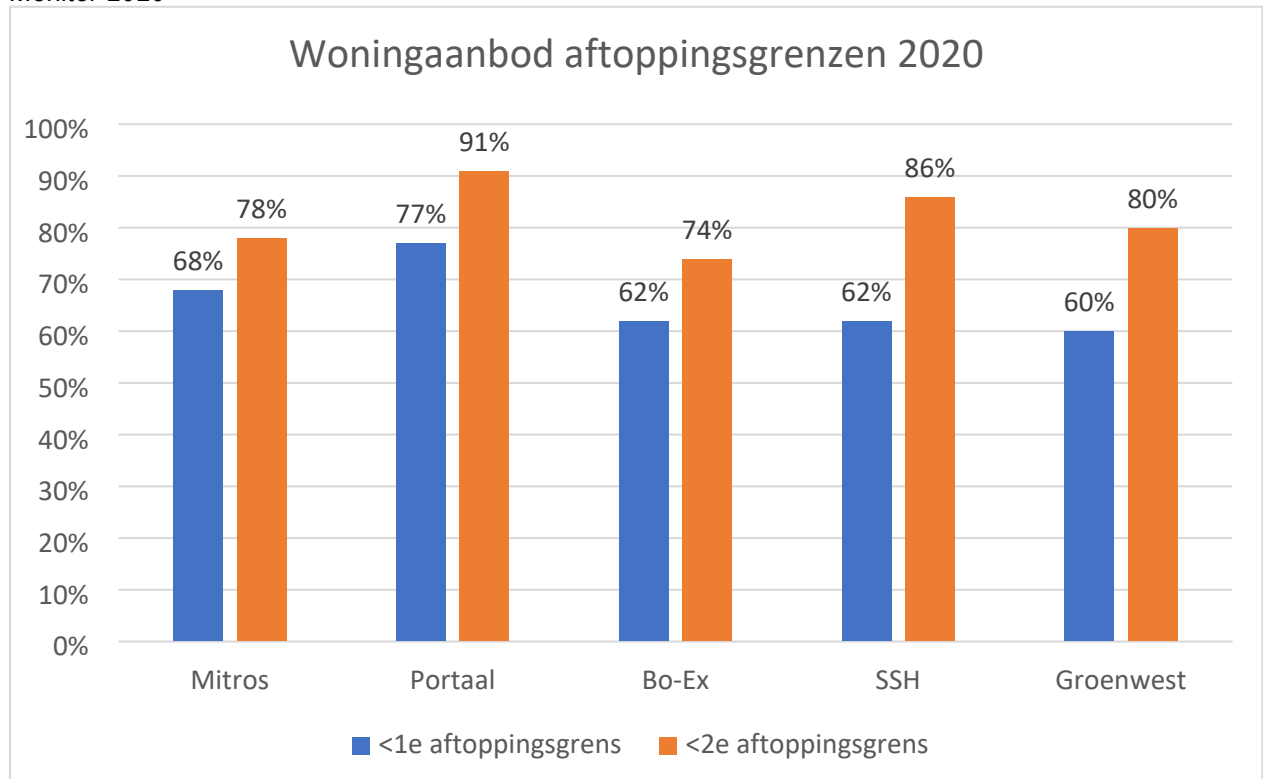
Monitor 2020:

Het netwerk van het Stadsakkoord wonen wordt benut om sneller contacten te leggen met (markt)partijen en hen te houden aan de afspraken waaraan zij zicht hebben gecommitteerd; De gemeente heeft zich verbonden aan een bepaalde inzet, markt en corporaties ook. Om de afspraken uit het Stadsakkoord aan te jagen en te bewaken is begin 2020 een zogeheten kopgroep gestart bestaande uit vertegenwoordigers van de betrokken partijen/ondertekenaars.

2.3 Huurbeleid

Afspraak: De corporaties hanteren een huurbeleid waarbij bij mutatie minimaal 70% van de vrijkomende DAEB woningen wordt aangeboden met een huur onder de tweede aftoppingsgrens.

Monitor 2020



Alle corporaties hebben dit in 2020 ruimschoots gedaan. Binnen de kernvoorraad bieden corporaties ook een ruim aanbod voor de kleinste inkomens.

Voorraad onder kwaliteitskortingsgrens

De afspraak is om de omvang te monitoren.

Monitor 2020:

Deze voorraad nam in 2020 af met ruim 400 woningen naar 6.846 woningen per 31-12-2020. Dit komt niet zozeer omdat deze woningen fysiek zijn onttrokken aan de voorraad, maar is eerder het gevolg van het streefhuurbeleid (huurverhoging na mutatie).

Voorraad onzelfstandige huurwoningen

Monitor 2020:

Deze voorraad nam in 2020 af met ongeveer 150 woningen naar 9.182 woningen per 31-12-2020. Een deel daarvan is omgezet naar zelfstandige sociale huurwoningen.

Voorraad tijdelijke zelfstandige woonruimte

Afspraak PA 2016 om deze voorraad inzichtelijk te maken. Definitie van tijdelijk is: maximale periode van 15 jaar.

Monitor 2010

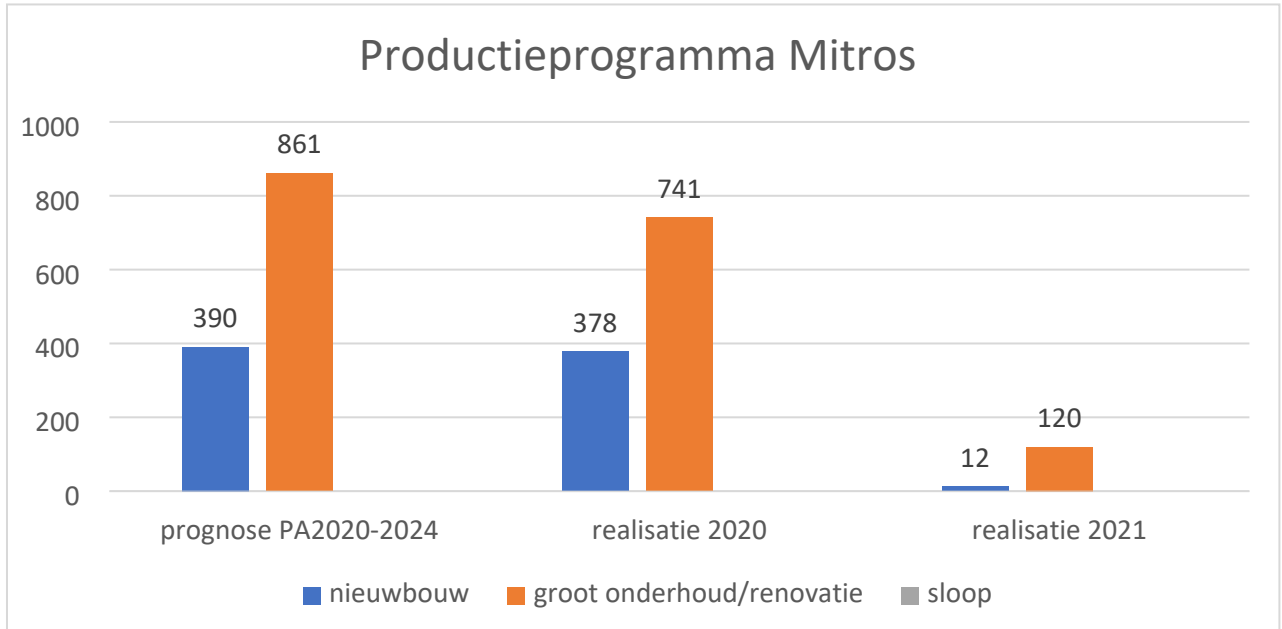
Eind 2020 bestond deze voorraad uit 518 woningen: het gaat om Place2BU

3. Productieprogramma

In deze monitor is gekeken naar de gerealiseerde productie in 2020 die vervolgens gespiegeld is aan de afspraken over het productieprogramma uit de prestatieafspraken per corporatie voor de periode 2020-2024. Daar waar relevant hebben we ook de productie uit een deel van 2021 vermeld.

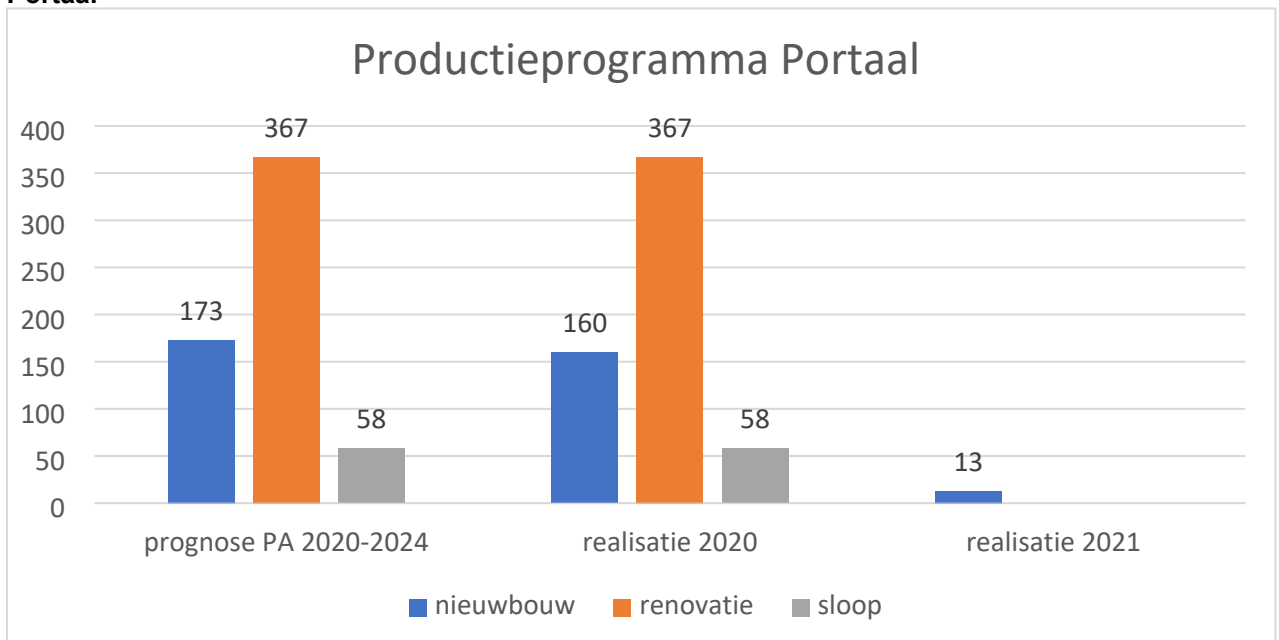
Monitor 2020

Mitros



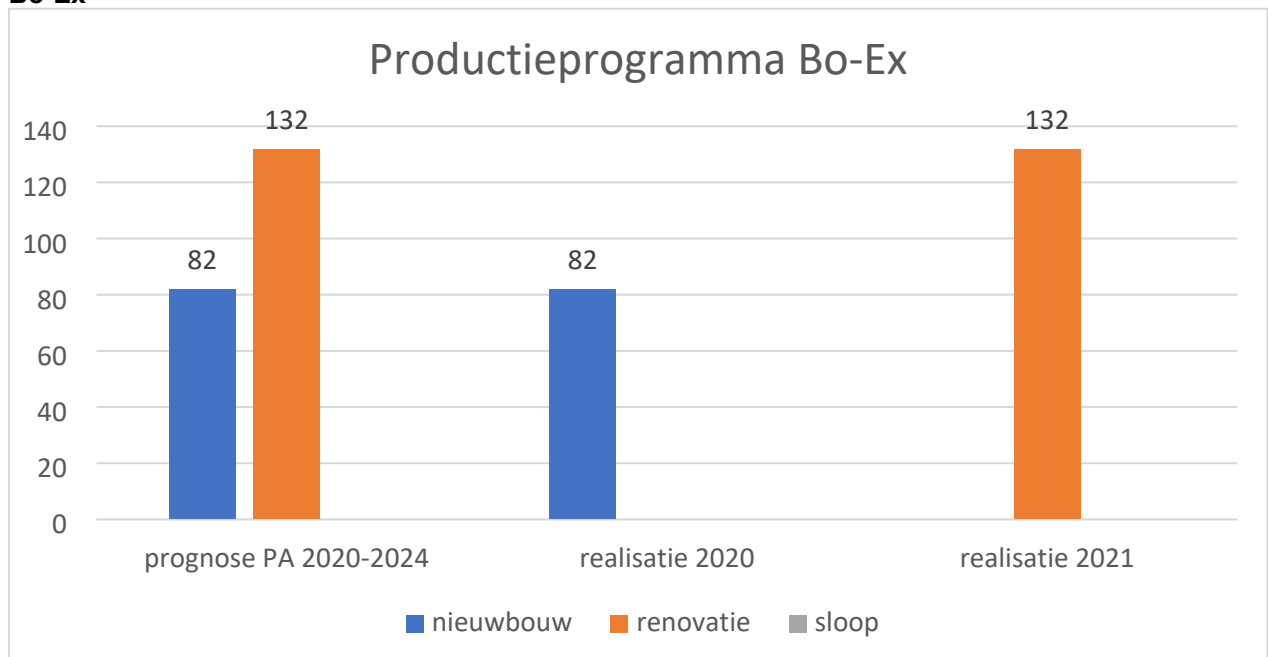
De uitbreidingsnieuwbouw en gemengde werkzaamheden Kanaleneiland Marshallaan stonden geprognosticeerd voor 2020, maar zijn in Q1 van 2021 opgeleverd. Verder zijn de gemengde werkzaamheden in Nijenoord die op de planning stonden voor 2019 afgerond in 2020.

Portaal



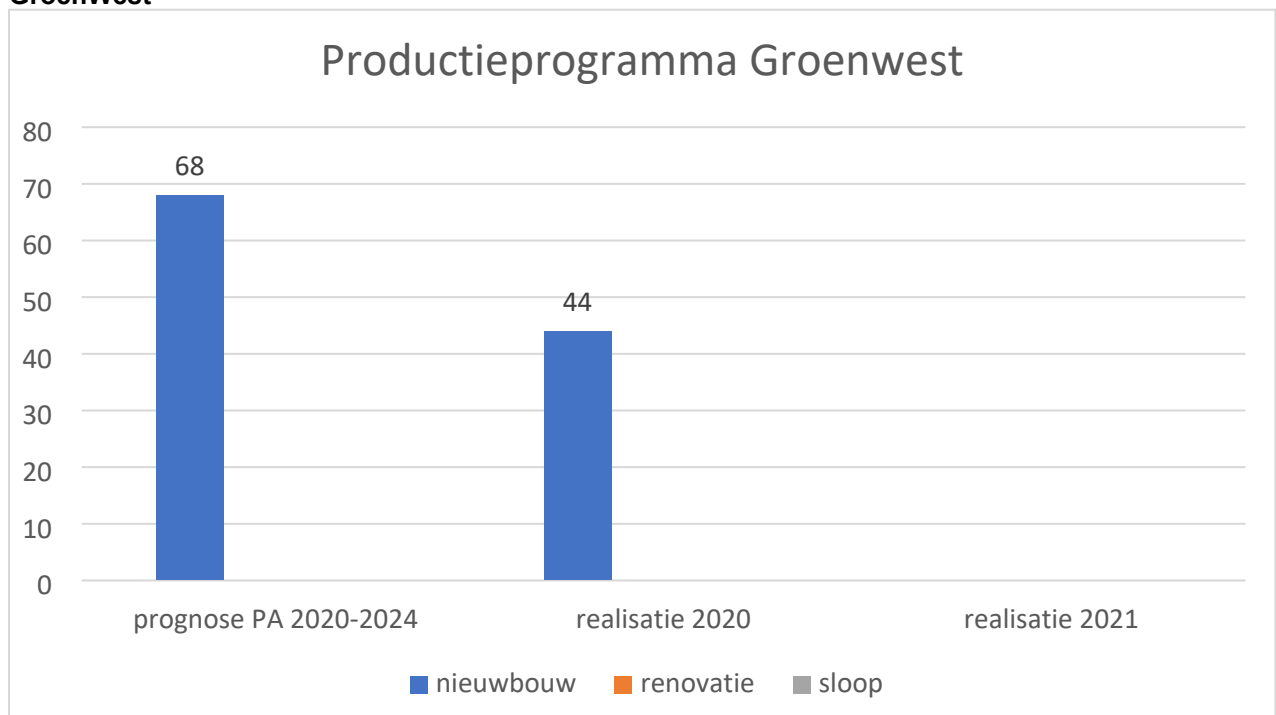
In 2020 heeft Portaal in de Leidsche Maan 160 woningen opgeleverd. Dit is meer dan in de prognose (130) was opgenomen. Verder 30 van de 43 woningen in het project Oudegeinlaan opgeleverd. De rest volgt in 2021.

Bo-Ex



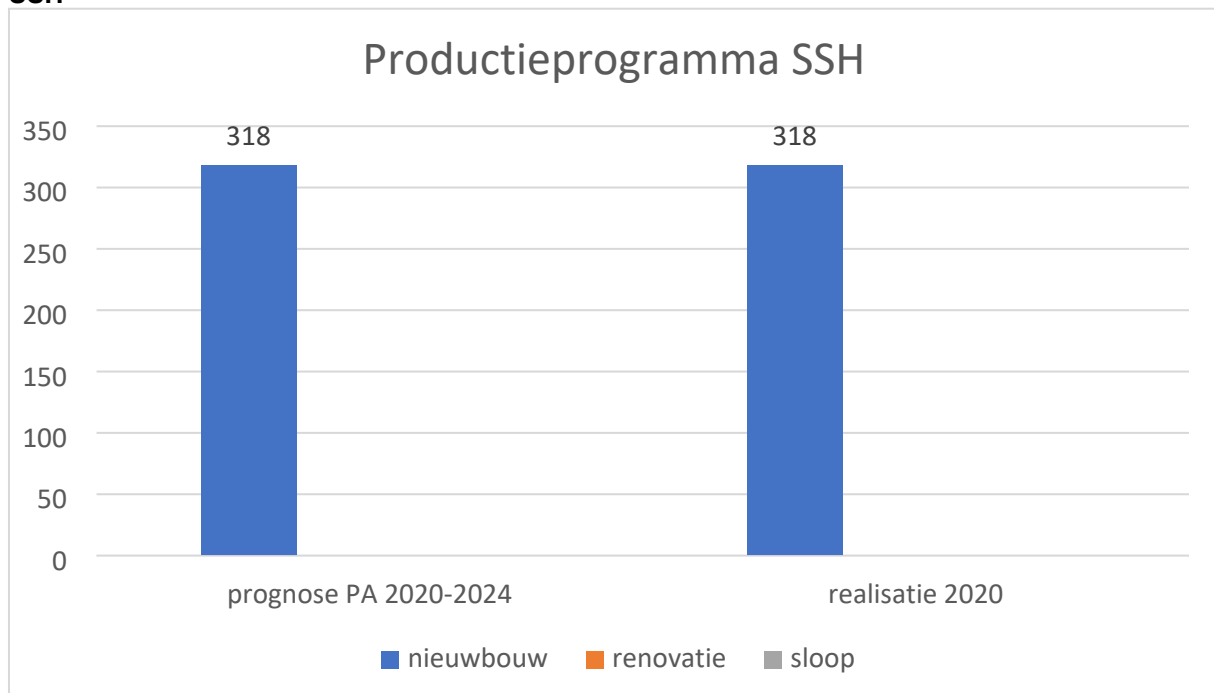
De nieuwbouwprojecten Rijnvliet fase 4 (17 woningen) en Hoge Weide kavel 1.12 (65 woningen) stonden geprognosticeerd voor 2019, maar zijn in 2020 opgeleverd. De renovaties aan de Alexander de Grotelaan en Rembrandtkade zijn verschoven naar 2021

GroenWest



In 2020 heeft Groenwest volgens de planning 10 woningen in de tweede fase Haarzicht opgeleverd. Van de eerste fase waren er al 28 woningen in 2019 opgeleverd. De overige woningen zijn in 2020 opgeleverd. Verder heeft Groenwest Park Hoge Woerd opgeleverd. Er zijn verder 7 woningen aangekocht en 2 woningen vanuit Haarzicht getransformeerd tot een Familiehuis, een tijdelijke opvanglocatie. Vanwege vertraging met nutsbedrijven is een deel van Leeuwensteyn 12A (58) vertraagd.

SSH



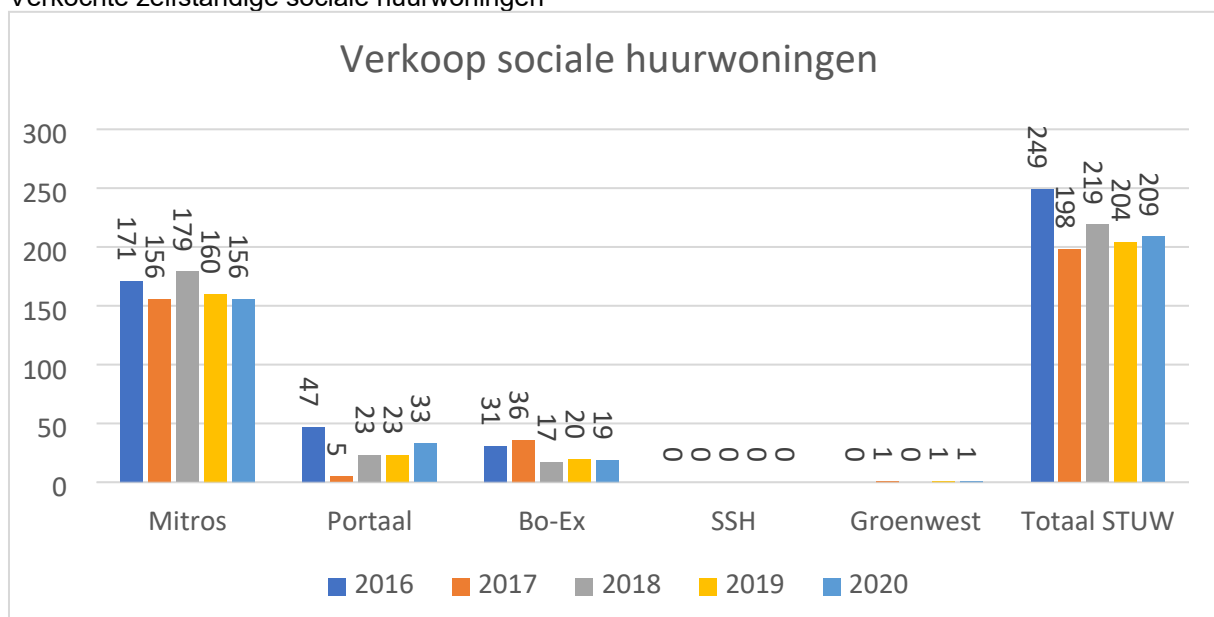
De nieuwbouw van de Kwekerij Fase 1, nu Sequia, (318 zelfstandige eenheden) uit 2019 is nu opgeleverd in 2020.

Totaaloverzicht nieuwbouw.

In 2020 zijn er in ieder geval **1.013** nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Dit is meer fors meer dan vorig jaar (338). Er zijn verder iets minder woningen gesloopt in 2020 (58) dan in 2018 (62). De opleveringen lopen nagenoeg gelijk aan de prognose vanuit de prestatieafspraken 2020- 2024.

Verkoop

Verkochte zelfstandige sociale huurwoningen



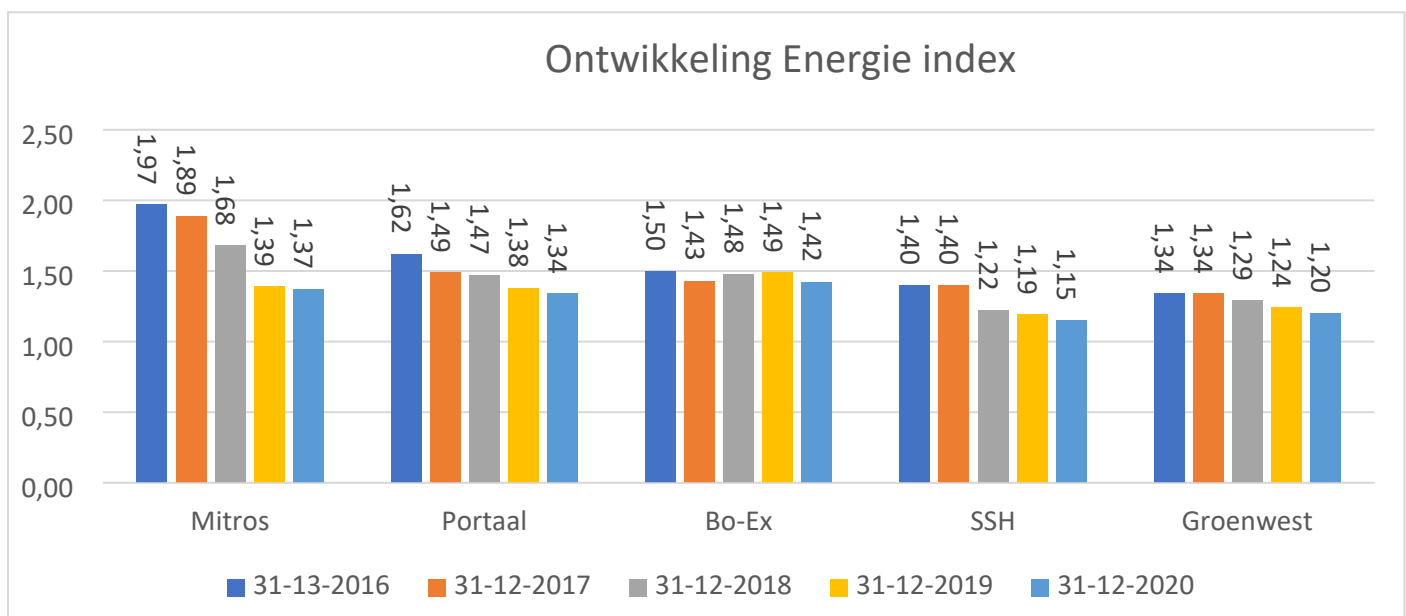
Het aantal verkochte sociale huurwoningen is ongeveer stabiel gebleven. Mitros verkoopt de meeste woningen, maar dit aantal is wel teruggelopen ten opzichte van 2018. Portaal en Bo-Ex verkochten een vergelijkbaar aantal woningen als in 2018. SSH verkocht geen woningen en Groenwest had één incidentele verkoop. Vorig jaar hebben SSH en Bo-Ex woningen uit hun portefeuilles opnieuw tegen het licht gehouden. SSH heeft daarbij 520 sociale huurwoningen van Bo-Ex gekocht en 363 sociale huurwoningen aan Bo-Ex verkocht. Voor de totale voorraad heeft dit geen gevolgen. De woningen blijven immers voor de sociale voorraad behouden.

4 Duurzaamheid

4.1 Energie-index

Afspraak: Het doel is een gemiddelde energie-index van tussen de 1,2 en 1,4 in 2020

Monitor 2020



De gemeente en de Utrechtse corporaties hebben afspraken gemaakt over het energiezuiniger maken van hun woningvoorraad tot en met 2020. Het doel is een gemiddelde energie-index van tussen de 1,2 en 1,4. De corporaties hebben dit doel einde 2020 bijna allemaal behaald.

Vanwege COVID 19 heeft Bo-Ex vertraging opgelopen in de renovatie van een aantal projecten en daardoor net niet 1,4 gehaald. Vanaf 2021 wordt de methodiek van de energie-index vervangen door de indicator primair fossiel energiegebruik. Dit is de basis voor de nieuwe klassegrenzen van energielabels.

4.2 Nul op de meter

Afspraak: Streven bij nieuwbouw is energie neutraal.

Monitor 2020

In deze voortgangsrapportage hebben we voornamelijk het aantal toegevoegde nul-op-de-meter woningen kunnen monitoren. In totaal zijn er 220 woningen nul-op-de-meter woningen opgeleverd. Dit is iets minder dan in 2019 (254). Mitros realiseerde 121 woningen, Bo-Ex 82 en Portaal 17.

4.3 Zonnepanelen

Afspraak: Corporaties leveren ieder met hun bezit een bijdrage aan de doelstelling uit de woonvisie om 20% zon op daken te realiseren in 2025.

Monitor 2020:

Corporaties leveren een bijdrage aan bovenstaande doelstelling. In totaal hebben ongeveer 14 % van de sociale huurders zonnepanelen op het dak voor hun woning (bron: [de Energie van de stad 2020](#)).

5 Bijzondere doelgroepen.

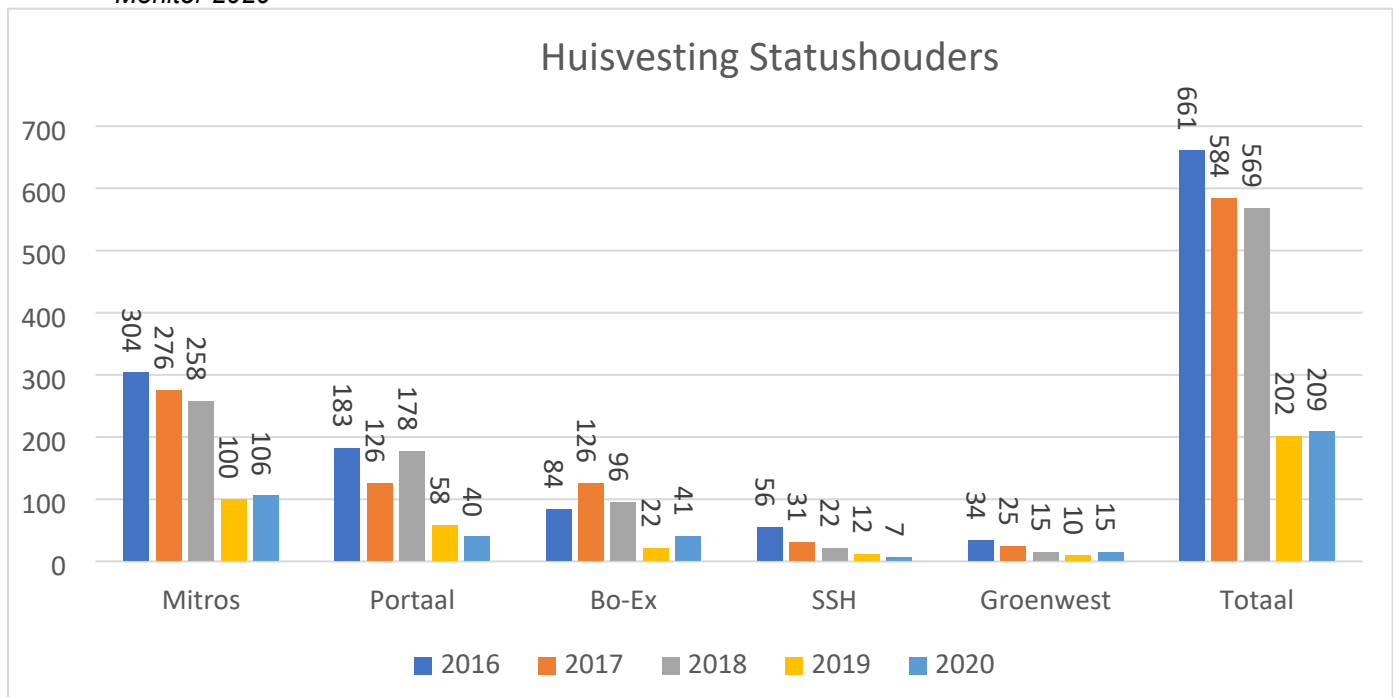
5.1 Spreiding van doelgroepen

Kunnen we hier een algemeen verhaal neerzetten over huurbeleid, reguliere toewijzing en toewijzing van urgenten/kwetsbare doelgroepen.

5.2 Huisvesting statushouders

Afspraken gemaakt in het plan van aanpak "Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen" zijn leidend.

Monitor 2020



De taakstelling voor 2020 bedroeg **288**. De taakstelling van 2020 is niet gehaald. De achterstand bedroeg op 1 januari 2021 79 statushouders.

5.3 Uitstroom via Beter Wonen

In juli 2019 is het Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen vastgesteld, waarin afspraken staan met de corporaties en 35 zorgaanbieders (aangesloten bij Vereniging Beter Wonen) en gemeente Utrecht. Eén van de belangrijkste afspraken uit het Plan van aanpak is dat er jaarlijks 385 woningen beschikbaar gesteld worden, om de achterstand weg te werken en de ambulantisering van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen vorm te geven.

Monitor 2020

In 2019 hebben de STUW corporaties in totaal 381 woningen aan de doelgroep MOBW toegewezen in de gemeente Utrecht. Het beoogde aantal van 385 woningen in 2020 is hiermee bijna gehaald.

