



Prestatieafspraken 2022~2026

Gemeente Utrecht Habion

Inhoudsopgave

1	<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
2	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
3	<u>INZET VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN.....</u>	<u>7</u>
4	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>9</u>
5	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>10</u>
6	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>12</u>
7	<u>HUURDERSPARTICIPATIE.....</u>	<u>13</u>
8	<u>DUURZAAMHEID.....</u>	<u>14</u>
9	<u>KWALITEIT</u>	<u>16</u>
10	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE.....</u>	<u>17</u>
11	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>18</u>

1 Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie “Utrecht beter in balans”, het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie mijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW¹), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen hierop voort. Deze prestatieafspraken maken inzichtelijk wat de bijdrages van al deze partijen is aan de woonopgaven en -ambities.

De opgaven waar corporaties, huurdersorganisaties en gemeente tripartiet prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven zijn de thema's in de stedelijke prestatieafspraken. De thema's uit de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de onderwerpen van de individuele prestatieafspraken.

Per 1 januari 2020 is woningcorporatie Habion volwaardig STUW-deelnemer geworden. Habion is een woningcorporatie gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen en is actief in circa 70 Nederlandse gemeenten. In Utrecht heeft Habion 424 sociale huurwoningen. Habion was bij het ondertekenen van de stedelijke prestatieafspraken nog geen volwaardig lid van de STUW maar Habion onderschrijft deze stedelijke afspraken. Vorig jaar zijn voor het eerst individuele afspraken gemaakt. Ondanks de (toen) recente toetreding zijn voor 2021 al mooie afspraken met elkaar gemaakt. Voor 2022 hebben we de afspraken nog specifiekere kunnen maken. Gezien de beperkte omvang van de woningportefeuille van Habion in Utrecht en vanwege de specifieke doelgroep waar Habion zich op richt kunnen niet op alle onderdelen specifieke afspraken worden gemaakt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2022) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2023 t/m 2026) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken (2020-2022). De afspraken in dit document worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd. In 2022 zal dit ook voor het eerst worden gedaan rond de afspraken die Habion en de gemeente voor 2021-2025 maakten. In de Stuurgroep Huren hebben we dit jaar wederom afgesproken een licht proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk een concretisering, van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven

De huurders van Habion zijn in zeer beperkte mate georganiseerd. Het is eerder al heel moeilijk gebleken om bij de doelgroep (75+) de huurdersparticipatie op gang te krijgen. Zoals afgesproken heeft Habion in 2021 opnieuw inzet gepleegd om haar bewoners te betrekken bij de prestatieafspraken. Alle bewonerscommissies in Utrecht zijn door Habion per brief benaderd om betrokken te worden bij het proces rond de prestatieafspraken. Daarnaast zijn in de overleggen met bewonerscommissies de inhoud en het proces van de prestatieafspraken besproken. Op dit moment heeft één bewonerscommissie aangegeven mee te willen lezen met de prestatieafspraken. Wenselijk blijft voor de komende jaren om een huurdersvertegenwoordiging te realiseren die actief betrokken is bij de totstandkoming van de afspraken.

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

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

Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben ruim 45 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, is 98% in bezit van de STUW. In Utrecht heeft Habion 424 sociale huurwoningen.



2 Wijken voor iedereen

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

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

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

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

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion zet in op het delen van kennis over haar doelgroep ouderen. Zij weet hoe ouderen willen wonen en wat hun motivatie kan zijn om te verhuizen, daarbij ook rekening houdend met diverse groepsleefstijlen. Wanneer ouderen gemotiveerd kunnen worden om te verhuizen naar een meer passende woning, dan draagt dit ook bij aan de doorstroming, die op haar manier bij kan dragen aan een betere balans in de wijk. Habion heeft in Utrecht een kleine portefeuille en kan daardoor wat betreft concrete cijfermatige bijdrage aan de balans in de wijken geen groot verschil maken.
2. Habion heeft geen verkoopplannen in Utrecht.
3. Habion heeft in ieder geval tot 2023 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
4. Habion onderschrijft de stedelijke prestatieafpraak tussen de gemeente Utrecht en STUW corporaties over de omvang van de kernvoorraad in 2040. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het bezit van Habion in Utrecht ten tijde van deelname aan de STUW voor een groter deel al buiten de kernvoorraad lag (wel binnen de grenzen van sociale huur) en dat het omlaag brengen van de huidige streefhuren zowel financieel als maatschappelijk niet reëel is. Habion onderzoekt - in samenwerking met de andere STUW-partijen - in 2022 hoe groot haar bijdrage bij nieuwe realisaties moet zijn om STUW breed 70% van de vrijkomende woningen te verhuren in de kernvoorraad.
5. Habion zet de vrije toewijzingsruimte in voor ouderen die vanwege hun gezondheid naar een meer passende woning moeten verhuizen, maar tegelijk wel in hun eigen buurt willen kunnen blijven wonen. Het behouden van de sociale omgeving is voor veel ouderen heel belangrijk. Deze ouderen kunnen een inkomen boven de huurtoeslaggrens hebben. Om deze reden gebruikt Habion dit percentage niet om bij te kunnen dragen aan een betere sociale verdeling/balans in de wijk, maar om ouderen met een iets hoger inkomen een woning te kunnen bieden in hun eigen wijk.

6. Corporaties hebben de mogelijkheid om de uitbreiding van de wettelijke vrije toewijzingsruimte (van 7,5% naar 15%) te gebruiken om huurders met een lager middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Met deze prestatieafspraken spreken gemeente en de STUW-corporaties af dat STUW-corporaties over de mogelijkheid beschikken om deze ruimte te benutten en dat de inzet afhankelijk is van nadere uitwerking en afspraken die hierover in de Stuurgroep Huren worden gemaakt. Effectuering gebeurt pas na afstemming en gezamenlijk besluit hierover waarbij in principe de basis is: inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de afgesproken slaagkans voor de doelgroep.

Inzet gemeente

7. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met Habion mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.
8. De gemeente en STUW-corporaties onderzochten in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen op basis van reguliere en niet-reguliere mutaties/toewijzingen per wijk. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MO/BW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydeal-casussen. Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding van toewijzing aan kwetsbare groepen op stadsniveau, op wijkniveau en op (sub)buurtniveau, zowel STUW-breed, als per corporatie. Het te ontwikkelen instrument bleek echter complex op onder andere het vlak van privacy. In 2022 wordt verder gekeken of een dergelijk instrument realiseerbaar is.

3 Inzet voor kwetsbare doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. Met kwetsbare doelgroepen bedoelen wij de woningzoekenden met voorrang op een sociale huurwoning met een vorm van ondersteuning (uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking (m.u.v. volkshuisvestelijke urgentie). In december 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot inrichting van een programma (T)huis voor iedereen, met als doel een extra impuls geven aan vergoten van kansen voor huisvesting van kwetsbare en voorrangdoelgroepen op de woningmarkt. Het aantal te huisvesten kwetsbare en bijzondere doelgroepen is fors groter dan het aanbod en er kan verdringing optreden van reguliere woningzoekenden als er onvoldoende sturing en monitoring is. Het vijfjarige Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (juli 2019) is nog steeds het beleidskader. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen en aandelen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.

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

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

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

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

Afspraken

Inzet Habion

9. Gezien de specifieke doelgroep (en daarbij horende minimaal vereiste leeftijd van huurders) van Habion zal de bijdrage aan het huisvesten van kwetsbare doelgroepen dan wel statushouders beperkt zijn. Mocht het zo zijn dat voor een oudere huurder vanuit een kwetsbare doelgroep een woning gezocht wordt, dan bekijkt Habion graag of zij die ruimte kunnen bieden. Ook hier geldt dat de relatief kleine portefeuille van Habion een beperkte impact zal hebben op de problematiek.
10. Habion onderschrijft de doestellingen uit het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen'.
11. Habion staat open voor het ontwikkelen van gemengde woonconcepten. Op dit moment betreffen de gemengde projecten die zij heeft voornamelijk een mix van leeftijdscategorieën maar Habion staat positief tegenover andersoortige gemengde woonconcepten mits die in hun visie op ouderenhuisvesting passen. Landelijk heeft Habion hier al ervaring mee bijvoorbeeld vanuit haar samenwerking met het Leger des Heils in Dordrecht en Almere.

Inzet gemeente

12. We verwachten in 2021/2022 een groter aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND, de stagnatie van doorstroom als gevolg van corona en de huidige crisis in Afghanistan. De

gemeente neemt voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies, denk aan de oprichting van de externe Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte. Het is van groot belang om de balans tussen doelgroepen te bewaren. Het gaat op stedelijk niveau om uitstroom MOBW (385 plus 50 jongvolwassenen) en toenemend aantal statushouders. Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander bestaand vastgoed, zoals leegstaand of leegkomend gemeentelijk vastgoed en naar bestaand vastgoed van marktpartijen, zoals beleggers en ontwikkelaars aangesloten bij Stadsakkoord wonen en/of DNU. De taakstelling huisvesting statushouders voor 2022, eerste helft, is door Ministerie van J&V berekend voor gemeente Utrecht op 203 personen (plus de verwachte achterstand uit 2021 van 180-200 personen). Opgeteld betreft de taakstelling voor de eerste helft van 2022 383 – 403 statushouders waarvoor sociale huisvesting nodig is. Dit volume wordt verdeeld onder de STUW-corporaties naar aantal wooneenheden per corporatie.

13. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
14. Conform Plan van Aanpak huisvesten en ondersteunen kwetsbare doelgroepen is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
15. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen, die beschikbaar is om Habion in 2022 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.
16. De gemeente organiseert de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versneld toevoegen van locaties en het gebruik van (leegstaande/leegkomende) panden voor tijdelijk wonen. De corporaties spelen hierbij, in samenspel met de gemeente, een rol bij het identificeren van locaties en panden en rondom kennisdeling huisvesting kwetsbare groepen en gemengd wonen binnen de STUW.
17. De STUW-corporaties en de gemeente zetten zich in voor de realisatie van een tweede tijdelijke Place2BU, dit is ondergebracht in de Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte. Parallel werken de STUW-corporaties en de gemeente aan het vinden van een permanente locatie om een Place2BU te vestigen. Ook deze locatiezoektocht loopt.

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen. Overigens is de Eerste Kamer in juli 2021 akkoord gegaan met de wijziging van de Woningwet. Deze wordt per 1 januari 2022 van kracht. Als gevolg daarvan is er geen verplichting meer om de extra uitgaven aan leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken op te nemen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion heeft veel ervaring op het gebied van huisvesten van ouderen en wat voor hen belangrijk is rondom het thema leefbaarheid. Habion deelt deze kennis graag met andere partners. Zo neemt Habion deel aan de kopgroep (T)huis voor ouderen. Het betreft ervaring in omgang met eenzaamheid, het betrekken van de buurt en het realiseren van woongemeenschappen voor ouderen met een gedeelde visie.

Inzet gemeente

2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich hier ook in 2021 voor in.
3. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.

Direct omwonenden (complex) worden conform Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen betrokken bij het oplossen van woonproblematiek. De samenwerkingsovereenkomst wordt in 2022 geactualiseerd, inclusief de financiële afspraken.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee groeit met de groei van de stad. In het Meerjaren Programma Ruimte van de gemeente wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3.000-3.500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2021-2025 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien om daarmee een sociale huurwoningvoorraad in 2040 van 35% te kunnen borgen. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad.

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

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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad t/m 2025
- Zachte planvoorraad t/m 2025
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- Starterswoningen

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion biedt woningen aan via WoningNet. Twee locaties hebben woongroepen met coöptatierecht. De woongroep mag op die locaties een huurder voordragen, waardoor niet via WoningNet geadverteerd wordt. Uiteraard worden deze wel via de passendheidstoets toegewezen.
2. Op verzoek van de Utrechtse gemeenteraad zullen de STUW-corporaties gezamenlijk, op jaarbasis maximaal 10% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen. De corporaties handelen conform de regionale huisvestingsverordening (en het lokale deel), die, afhankelijk van de besluitvorming, wordt aangepast qua percentage.

Inzet gemeente

3. Om nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is Habion voor de jaren 2022-2026 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Habion is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.
4. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatieafspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals

vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt. Bij gebiedsontwikkeling is oog voor de opgave rond woningen en voorzieningen voor ouderen en de rol die Habion hierin kan spelen.

5. De gemeente rekent sociale grondprijzen, verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke eisen zijn, waarbij oog is voor de financiële haalbaarheid van het project.
6. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Ter vermijding van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af. De eerste gesprekken hierover zijn in 2021 gevoerd; in de aanpassing van het Utrechts Planproces is er aandacht voor deze wens tot eenduidigheid. Hierbij wordt ook onderzocht of er een standaard anterieure overeenkomst gehanteerd kan worden voor woningcorporaties.
7. In juli 2020 is, zoals ook in hoofdstuk 3 benoemd, een taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte toevoegen gestart om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door het realiseren van locaties voor flexwonen, het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit.

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2022
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

Inzet Habion

1. Wat betreft betaalbaarheid en huurverhoging volgt Habion het Sociaal Huurakkoord en biedt daarmee onder andere haar bewoners de mogelijkheid tot huurbevroezing en huurverlaging.
2. Corporaties hanteren een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluiten aan bij de landelijke afspraken van Aedes. Habion hanteert indien nodig maatwerk; in de praktijk blijkt dit echter zelden nodig gezien het stabiele inkomen van hun doelgroep (AOW).
3. Omdat veel huurders van Habion hun inkomen ontvangen uit de AOW past Habion geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe, ook niet bij die huurders bij wie het wettelijk wel zou mogen.

Inzet gemeente

4. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomensvoet, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de

actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie [Actieagenda-Utrecht-schuldenvrij](#).

5. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van de corporaties. Corporaties en gemeente brengen dit afzonderlijk van elkaar, en waar kan gezamenlijk, onder de aandacht van het ministerie.

7 Huurdersparticipatie

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

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan.

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion blijft de mogelijkheden onderzoeken voor een huurdersplatform in Utrecht. De huurders van Habion zijn momenteel in zeer beperkte mate georganiseerd. Het is heel moeilijk gebleken om bij haar doelgroep (75+) de huurdersparticipatie op gang te krijgen. Eerder is door Habion aan voormalige staatssecretaris Tommel gevraagd om op haar locaties onderzoek te doen naar het functioneren van haar huurdersvertegenwoordigingen. Hij maakte uit zijn rondgang langs de locaties op dat de bewonerscommissies die er zijn vooral een bijdrage willen leveren op het gebied van plezierig wonen (denk aan voorbereiding jaarlijkse feesten en vraagstukken over hoe zij het wonen in hun gebouw nog leuker kunnen maken), maar zij hebben ook aangegeven weinig behoefte te hebben aan betrokkenheid bij beleidszaken en politieke vraagstukken.
2. In de voorbereiding voor het bod van 2023 betreft Habion huurders bij de totstandkoming van het bod, eventueel door input op te halen middels een bewonersenquête of bewonerspanel.
3. Habion zorgt ervoor dat de vastgoedmanager, en vanuit Habion de regisseur, regelmatig in contact zijn met de bewoners. Zij luisteren naar de behoefte die

bewoners hebben, zodat keuzes gemaakt kunnen worden die ook passen bij de wensen en behoeften van bewoners.

4. Habion gebruikt het Algemeen Sociaal Plan als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw. Het ASP geeft de rechten en plichten weer van huurders en corporaties.
5. Bij planontwikkeling zal Habion de betreffende bewonerscommissies in een vroeg stadium betrekken.

Inzet gemeente

6. In 2021 is het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen geëvalueerd. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan. De inhoudelijke en procesmatige aanbevelingen die hieruit voort zijn gekomen worden in 2022 door partijen geïmplementeerd en toegepast.
7. De inhoudelijke aanbevelingen worden in 2022 verwerkt in het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal.
8. In 2022 wordt bekeken in hoeverre de digitale publieksversie van het ASP communicatief duidelijker en eenvoudiger kan.
9. Voor de procesmatige aanbevelingen wordt binnen de STUW-corporaties een netwerk van sociaal projectconsulenten opgezet waarin deze aanbevelingen worden geagendeerd.
10. Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en STUW zorgen ervoor dat het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan goed te vinden is op hun websites. Daarbij worden ook steeds de actuele financiële vergoedingen aangegeven.
11. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt in 2022 extra bekendheid gegeven aan het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan om zoveel mogelijk medewerkers hiervan op de hoogte te laten zijn.

8 Duurzaamheid

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

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen, hittestress en tuinenbeleid). Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen en klimaatadaptatie hebben in 2021 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject heeft geleid tot nieuwe afspraken die zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. In 2021 hebben corporaties hun ervaringen op het gebied van circulair bouwen gedeeld met de gemeente; dit biedt een goede basis voor het komen tot een gerichte aanpak op dit vlak.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we ten opzichte van vorig jaar nadere en aangescherpte afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Habion

1. Bij nieuwbouw hanteert Habion minimaal de huidige duurzaamheidseisen, maar veelal al meer. Waar mogelijk wil Habion bijdragen aan zonnepanelen op

daken. Habion maakt daarvoor inzichtelijk wanneer de daken van diverse gebouwen vervangen moeten worden zodat op dat moment ook beoordeeld kan worden of zonnepanelen op het gebouw mogelijk zijn.

2. In 2021 is de landelijke voorraad van Habion gemiddeld label B (energie-index tussen 1,20 en 1,40). In 2022 maken we samen afspraken over een volgend ijkpunt, bv het bezit naar label A te brengen (energieindex tussen 1,20 en 0,81). Daarbij nemen we ook de richtlijnen van het Rijk en Aedes (en een routekaart naar 2050) als uitgangspunt.
3. Habion onderschrijft het gemeentelijk streven dat in 2025 20% van hun woningen in Utrecht is belegd met zonnepanelen. Om dat te behalen kan de corporatie gebruik maken van de aangepaste postcoderoos-regeling (SCE). In overleg tussen gemeente en corporatie wordt besproken hoe de bewonersinstemming (aantal bewoners dat kiest voor zonnepanelen) zo hoog mogelijk komt te liggen. Gemeente en corporatie onderzoeken welke consequenties de aangekondigde verandering van de salderingsregeling kan betekenen voor deze ambitie. Waar nodig werken we samen aan een oplossing.
4. Habion rust woningen bij nieuwbouw of renovatie uit met faciliteiten voor elektrisch koken. Dit ook vanuit veiligheidsperspectief voor hun huurders.
5. Circulariteit heeft de aandacht van Habion. Het creëren van bewustwording van het belang van circulariteit vinden zij belangrijk. Habion streeft naar 100% circulariteit in 2050, conform de doelstellingen van de overheid. Habion is hierin geen early adopter, zij stappen in zodra innovaties bewezen zijn en betaalbaar.

Inzet gemeente

6. Habion werkt actief mee met bij het vervolg op de transitievisie warmte: de aangewezen buurten waar gestart wordt met een wijkuitvoeringsplan. De gemeente neemt daarin het voortouw en de corporaties participeren in de projectgroepen en dragen bij aan het onderzoek naar wat nodig is voor de corporaties om mee te kunnen doen (in deze aanpak/transitie naar een

- aardgasvrije wijk). Gezien het beperkte bezit van Habion in Utrecht wordt enkel geparticipeerd.
7. Het zelfbeheer van openbaar groen door inwoners of het gemeenschappelijk tuinieren op grond van de woningcorporatie hebben een belangrijke meerwaarde voor de vergroening van de stad en het sociale contact tussen inwoners. Ook biedt het mogelijkheid om, naast de inzet van gemeente rondom beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, als inwoner actief een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. In 2022 gaat een gemeentelijke campagne van start om nieuwe zelfbeheerders te werven. De woningcorporaties en huurdersorganisaties leveren input over welke kansen voor, en behoeften bij, huurders zij zien. Tijdens de campagne trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op om zelfbeheer onder de aandacht te brengen van huurders en eventuele kansrijke locaties voor zelfbeheer te identificeren.
 8. De gemeente biedt via het initiatievenfonds de mogelijkheid initiatieven tot gezamenlijk tuinieren op grond van de corporaties te financieren (uiteraard met toestemming van gebruik van grond door de corporatie). Corporaties wijzen hier indien passend in hun informatievoorziening op richting hun huurders.
 9. De gemeente Utrecht kan de projecten van Habion ondersteunen met kennis en expertise op het gebied van klimaatadaptatie Subsidie groene daken.
 10. Voor iedere corporatie hebben we bekeken of er de komende 5 jaar sprake is van een match qua locatie met hun renovatie/nieuwbouwplanning en de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden. Bij die match stemmen we af of en hoe er op de locatie aanvullende klimaatadaptieve maatregelen genomen kunnen worden. Voor Habion is nog geen match gevonden. We gaan nog kijken naar de planning voor volgende jaren en kijken of planningen op elkaar aangepast kunnen worden.
 11. Bij gronduitgifte via selectiebeleid vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe.
 12. In 2021 is de tot dan toe opgedane kennis van corporaties op het vlak van circulair bouwen samengebracht door de gemeente. Dit vormt de aanloop tot een gezamenlijke eerste aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gesplitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt de opgedane kennis gebundeld om de strategie door te ontwikkelen. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd zodat we vanaf 2023 circulair bouwen op kunnen schalen. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Het is niet gelukt in 2021 de eerste aanpak af te ronden; dat zal in 2022 plaatsvinden. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar.
 13. De corporaties en de gemeente Utrecht onderzoeken in 2022 of we, waar mogelijk, de samenwerking rond groen en klimaatadaptatie, meer gebiedsgericht en integraal kunnen oppakken. Om zo tot een meer gerichte verbetering van groen en openbare ruimte te komen. De meerwaarde zit in een gezamenlijke aanpak (combinatie van renovaties en openbaar gebied) en integrale inzet van regelingen, maatregelen (klimaat, groen) en (geplande) investeringen.

9 Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking.

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

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

Inzet Habion

1. Habion realiseert woningen waar mogelijk verpleegd en verzorgd kan worden, zodat bewoners niet meer hoeven te verhuizen. Dit vergt een hoge kwaliteit van de woningen. Habion bouwt dan ook conform de eisen van Woonkeur basis. Nieuwe woningen zijn hierdoor minimaal 57 m² groot, drempelloos en ze voldoen aan hoge veiligheidseisen. Zo is een brandmeldinstallatie vereist, met waar mogelijk een directe doormelding naar de brandweer.
2. De woningen van Habion zijn (in)gericht op het prettig oud worden in een vertrouwde habitat. Habion deelt de kennis hierover graag met collega-corporaties en andere partijen.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

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

Doordat Habion in de randen van Nederland bezit verkoopt aan o.m. zorgorganisaties en wooncorporaties, is de investeringsruimte aanzienlijk en bestaat de uitdrukkelijke wens om in Utrecht uit te breiden. Habion trekt samen op met de gemeente om locaties met woningen voor ouderen en woongemeenschappen te kunnen realiseren. Daarnaast zoekt Habion ook samenwerking met de andere Utrechtse corporaties, omdat zij nieuwbouw het liefst als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling of groter plan realiseren.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht
De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

.....

Namens Habion

Dhr. T. de Rond

.....