

# Prestatieafspraken 2016 – 2019

---

Gemeente Utrecht, corporatie Mitros en huurdersorganisatie  
Huurdersnetwerk Mitros (HNM)

## Inhoud

1.	INLEIDING.....	3
2.	INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING MITROS .....	3
3.	PRESTATIEAFSPRAKEN.....	4
4.	ONDERTEKENING.....	11
	BIJLAGE 1: PRODUCTIEPROGRAMMA MITROS.....	12
	BIJLAGE 2: NIEUWE MITROS KWALITEIT.....	188

## 1. Inleiding

Op uitnodiging van de gemeente Utrecht heeft woningcorporatie Mitros een bieding gedaan op welke wijze zij invulling zal geven aan de belangrijkste thema's in de Utrechtse volkshuisvesting, zoals vastgelegd in geactualiseerde Woonvisie.

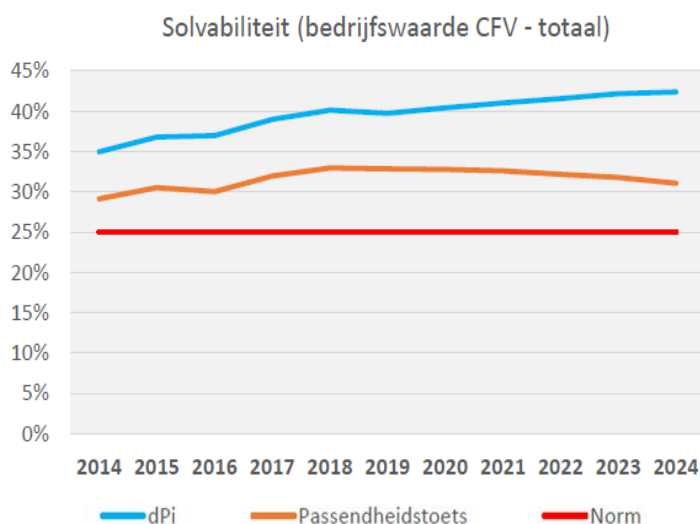
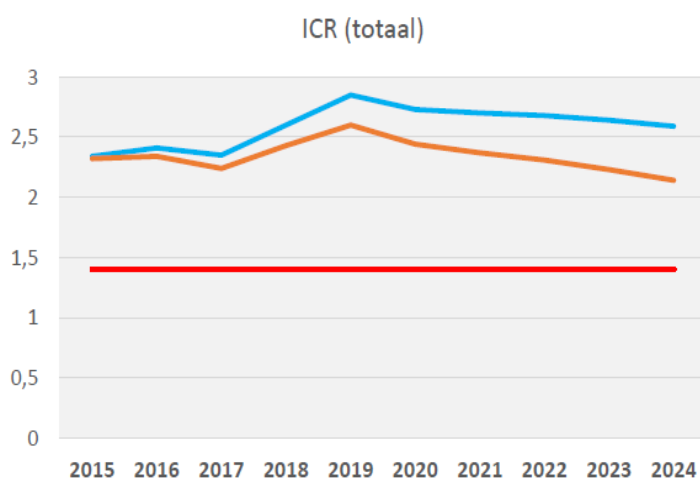
In deze overeenkomst zijn de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie Mitros en de huurdersorganisatie HNM vastgelegd voor de periode 2016 – 2019. Overeengekomen is dat Mitros zich, binnen haar investeringsruimte, maximaal inspant om de volgende afspraken na te komen.

## 2. Investeringsruimte en financiële inspanning Mitros

Uit de meest recente financiële prognose die door Mitros is aangeleverd (juni 2015) blijkt dat de financiële positie van de corporatie goed is. Er is ruimte tussen de financiële ratio's (ICR- Interest Coverage Ratio en Solvabiliteit) van de corporatie en de normen die het WSW stelt, ook na invoering

van de passendheidstoets. De financiële ruimte is sindsdien verder verbeterd doordat de berekeningswijzen van het WSW zijn aangepast.

Binnen de looptijd van de prestatieafspraken zal de financiële positie en investeringsruimte van de corporatie worden gemonitord aan de hand van de cijfers die Mitros aan het WSW aanlevert conform de wettelijke aanlevertermijnen en tegelijkertijd aanlevert aan de gemeente: dPi (de Prospectieve informatie) en dVi (de Verantwoordingsinformatie).



### 3. Prestatieafspraken

1. Betaalbaarheid: Gematigde huurprijsontwikkeling voor lage inkomens  
*De gemeente en Mitros zetten zich er gezamenlijk voor in dat huurprijzen voor de lage inkomens zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt.*
  - 1.1 De matiging van huurprijzen van sociale huurwoningen.  
*Mitros topt de huurprijs voor de primaire doelgroep af op de aftoppingsgrenzen. Bij de secundaire doelgroep topt Mitros af op de huurtoeslaggrens. De gemiddelde streefhuur van Mitros zal daarmee ongeveer uitkomen op 85% van de maximale huurprijs. Het gaat hier om de maximale huurprijs van een woning op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS).*
  - 1.2 De matiging van de huurstijging voor de primaire doelgroep.  
*Mitros volgt met haar huurprijsbeleid het rijksbeleid (huursombenadering en de wettelijke vertaling van het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond). Op het moment dat er een inkomensafhankelijke component kan worden ingezet, dan zal Mitros hiervan maximaal gebruik maken. Hierbij is de intentie om de lasten zo evenredig mogelijk te verdelen, zodat de subsidie terecht komt bij de mensen die dit het meest nodig hebben. Bij huurstijgingen zal de primaire doelgroep zoveel mogelijk worden ontzien, terwijl tegelijkertijd een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt nagestreefd.*
  - 1.3 Het toepassen van de huursombenadering / gedifferentieerde huurverhogingen.  
*Mitros conformeert zich aan de nieuwe wetgeving die op basis van het sociaal woonakkoord van Aedes en de Woonbond is vormgegeven. Mitros informeert de gemeente vooraf over de wijze waarop gedifferentieerde huurverhogingen zullen worden toegepast.*

#### 2. Beschikbaarheid: Minimale omvang sociale huurwoningvoorraad

*Gemeente en Mitros willen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in de stad om aan de vraag te voldoen, zowel waar het de voorraad als waar het het aanbod betreft.*

- 2.1 De huidige voorraad sociale huurwoningen blijft minimaal in stand.  
*Op 1-1-2016 bevat de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in eigendom van Mitros tenminste 20.000 woningen. Dit betreft huurwoningen met een streefprijs onder de huurtoeslaggrens conform de Wet op de Huurtoeslag. De voorraad sociale huurwoningen met een streefhuur onder deze grens van Mitros op 1-1-2020 is niet lager dan 20.000 woningen.*

*Relatie met nieuwbouwprogramma:*

*Mitros zoekt naar mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw om de voorraad te laten groeien. Mitros heeft de ambitie en de financiële mogelijkheid om vanaf 2018 per jaar 300 woningen toe te voegen. De realisatie is mede afhankelijk van de faciliteiten die de gemeente biedt (bouwgrond), zie hiervoor paragraaf 5.*

Tabel 1: Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen Mitros in Utrecht

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	Totaal
Stand per	20.250	20.233	20.248	20.303	20.368	
Nieuwbouw	250	250	300	300		1.100
Sloop	-37	-5	0	0		-42
Verkoop	-250	-250	-250	-250		-1.000
Van vrije sector naar sociaal	20	20	-5	15		60
Saldo	-17	+15	+55	+65		+108

**De nieuwbouw is gebaseerd op datum van oplevering. Dit wijkt af van het productieprogramma (zie 5.1). De tabellen zijn daarom niet vergelijkbaar.**

## 2.2 Omvang van de kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen

De huidige kernvoorraad sociale huurwoningen blijft per saldo minimaal in stand.

*Mitros heeft, door eerder gevoerd huurbeleid, in vergelijking met andere corporaties veel woningen in de kernvoorraad (momenteel 81% van de sociale voorraad). Op 1-1-2016 is de totale kernvoorraad sociale huurwoningen in eigendom van Mitros (op basis van kale huur) 16.490 woningen. Dit aantal zal door passend toewijzen in de komende jaren terug lopen. De kernvoorraad van Mitros op 1-1-2020 is niet lager dan 16.090 woningen, ongeveer 79% van de totale voorraad sociale huurwoningen van Mitros.*

## 2.3 Percentage aanbod van zelfstandige sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen:

*De huurtoeslagdoelgroep moet een voldoende kans hebben op een sociale huurwoning, omdat zij hier wat betreft inkomen op is aangewezen. Daarom spreken de gemeente en Mitros een minimaal aanbod aan sociale huurwoningen af onder de aftoppingsgrenzen als aandeel van het totale jaarlijkse aanbod aan sociale huurwoningen. Deze grenzen zijn op basis van kale huur.*

*Minimaal 70% van vrijkomende woningen van Mitros hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens, waarvan minimaal 50% onder de eerste aftoppingsgrens. Het aanbod is naar omvang en aard afgestemd op de behoefte van de doelgroep.*

## 3. Duurzame woningen

*De ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen (ten opzichte van 2010). In het SER-Energieakkoord is afgesproken dat corporatiewoningen gemiddeld label B (= nu Energie-Index van 1,21-1,40) hebben. Als onderdeel van deze energieprestatie streeft het college ernaar dat in 2020 op 10% van de daken zonnepanelen liggen. Einddoel in 2030 is alle woningen nul-op-de-meter. Mitros wil haar bijdrage aan deze ambities leveren.*

### 3.1 Energieprestatie van het woningbezit

*Het Utrechtse woningbezit van Mitros heeft op 1-1-2028 gemiddeld een Energie-index van 1,21-1,40 (label B). Op 1-1-2020 zit Mitros op een energie-index van 1,59 (gemiddeld label C). Mitros zet in op het versneld af laten nemen van het aandeel E,F en G-labels. Mitros zal deze woningen met voorrang aanpakken waarbij ten minste label B wordt nagestreefd.*

Tabel 2: Verloop Energie-index Mitros:

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Gemiddelde energie-index	1,85	1,77	1,71	1,66	1,59

- 3.2 Opwekken van duurzame energie, met name zonne-energie.  
*Mitros stimuleert het gebruik van zonne-energie door bewonersinitiatieven op dit gebied te faciliteren en zonne-energie waar mogelijk toe te passen in nieuwbouw*
- 3.3 Bijdrage aan het einddoel om in 2030 alle woningen nul-op-de-meter te hebben.  
*Mitros differentieert in de aanpak naar woningtype: bij eengezinswoningen wordt standaard ingezet op een EPC van 0 of minder. Bij gestapelde bouw is dit het streven, maar is daadwerkelijke realisatie afhankelijk van de concrete technische en financiële mogelijkheden. Hiermee geeft Mitros invulling aan motie 47/2015, Energieneutraal bouwen.*
- 3.4 Bijdrage van energiebesparende maatregelen aan de het verlagen van de woonlasten.  
*Bij Mitros wordt 50% van de energiebesparing als huurverhoging doorberekend aan de huurders. Hierbij wordt de woonlastentoets van de Woonbond gehanteerd.*

#### 4. Woningen van voldoende kwaliteit

*Gemeente en Mitros willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit.*

- 4.1 Frequentie onderhoud:  
*Mitros voert planmatig onderhoud uit op basis van een meerjarenonderhoudsraming die gebaseerd is op periodieke conditiemetingen en NEN-normering. Hiermee houdt Mitros de onderhoudsconditie van de woningen op een goed niveau.*
- 4.2 Kwaliteitsniveau bij groot onderhoud.  
*Mitros hanteert 'Mitros-kwaliteit' bij groot onderhoud, zie bijlage 2.*
- 4.3 Kwaliteitsniveau bij individuele verkoop.  
*Mitros biedt aan de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om bij het doorvoeren van groot onderhoud aan het complex mee te liften*
- 4.4 Tegengaan huisjesmelkerij bij verkoop van woningen of complexen en bij verhuur van complexen.  
*Voorafgaand aan complexmatige verkoop en verhuur aan niet-particulieren wordt altijd een integriteits- en antecedentenonderzoek gedaan.*
- 4.5 Opzetten gezamenlijk bouwstromen met de andere corporaties.  
*Mitros streeft gezamenlijke bouwstromen na met Portaal en Bo-Ex, zowel in renovatie als bij nieuwbouw in Leidsche Rijn.*
- 4.6 Afstemming planning van onderhoud met andere corporaties.  
*Onderhoud groen, CV-installaties en mechanische ventilatie doet Mitros samen met de andere corporaties.*
- 4.8 Gemeente en Mitros zetten zich in voor de veiligheid van woninginstallaties d.m.v. een APK voor woninginstallaties.  
*Installaties van Mitros zijn op orde. Mitros heeft haar hele bezit doorgelicht en past APK standaard toe bij elke mutatie.*

## 5. Nieuwbouw

*Met de nieuwbouwproductie willen Mitros en de gemeente een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen.*

### 5.1 Productieprogramma

*In bijlage 1 is het voorgenomen en met de gemeente afgestemde productieprogramma van Mitros opgenomen voor de periode 2016 tot en met 2019. Daarbij is uitgegaan van start bouw, dus als de bouw van een project start in de periode 2016 tot en met 2019, is het project opgenomen.*

*Het overzicht is per wijk opgebouwd. Per project is aangegeven voor welke aanpak is gekozen:*

- *Uitbreidingsnieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die niet voorafgegaan is door sloop van bestaande bebouwing. In veel gevallen gaat het hier om nieuwbouw in Leidsche Rijn of Vleuten De Meern, maar ook op overige locaties in de stad kan uitbreidingsnieuwbouw aan de orde zijn.*
- *Vervangende nieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die volgt op (of gekoppeld is aan) sloop van de bestaande bebouwing.*
- *Renovatie in onbewoonde staat. Dit betreft een renovatie waarbij bewoners gedurende meerdere maanden de woning moeten verlaten. Bewoners krijgen een urgentie of een wisselwoning. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*
- *Renovatie in bewoonde staat met tijdelijke uitplaatsing. Dit betreft een renovatie waarbij bewoners in hun huis kunnen blijven wonen, maar tijdelijk een logeeradres aangeboden krijgen. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*
- *Groot onderhoud met woningverbetering. Tijdens deze ingreep kunnen bewoners in hun woning blijven. Logeerwoningen worden alleen op medische of sociale gronden aangeboden. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*

*Voor alle projecten wordt achtereenvolgens aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd worden, hoeveel woningen er gesloopt worden, welk type woning gerealiseerd wordt en wat de planning is van de verschillende mijlpalen, waaronder start bouw.*

*De gegevens over wat er wanneer gerealiseerd wordt, zijn indicatief en worden per project verder uitgewerkt en vastgesteld.*

*De productie uitbreidingsnieuwbouw in Leidsche Rijn is aangegeven met de term 'nieuwbouw Leidsche Rijn'. Een deel van deze productie in Leidsche Rijn zal waarschijnlijk niet starten voor 1 januari 2020, maar in deze periode van prestatieafspraken zal er wel een investeringsbesluit genomen moeten worden.*

*Voor Leidsche Rijn geldt dat in het huidige productieprogramma nieuwbouw van ongeveer 525 woningen is geprognosticeerd. Mitros heeft aangegeven ook op locaties buiten Leidsche Rijn nieuwe sociale huurwoningen te willen realiseren. In totaal is Mitros in de periode 2016-2020 voornemens zo'n 1.400 woningen nieuw te bouwen of te acquireren.*

**Tabel 3: Samenvatting productieprogramma**

In het voorgenomen productieprogramma van Mitros 2016-2019 is het volgende opgenomen (uitgaande van start bouw):

Aanpak	Aantal woningen
<i>Uitbreidingsnieuwbouw</i>	555
<i>Vervangende nieuwbouw</i>	266
<i>Totaal</i>	821
– <i>Waarvan nieuwbouw sociale huur</i>	720
– <i>Waarvan nieuwbouw vrije sector huur</i>	0
– <i>Waarvan nieuwbouw koop</i>	101
– <i>Waarvan nieuwbouw studentenwoningen</i>	0
– <i>Waarvan nieuwbouw nog nader in te delen</i>	0
<i>Renovatie in onbewoonde staat</i>	0
<i>Renovatie in bewoonde staat</i>	0
<i>Groot onderhoud met woningverbetering</i>	3161

**Actualisatie productieprogramma's**

Jaarlijks zullen gemeente en Mitros het investeringsprogramma bespreken en zo nodig actualiseren.

Daarvoor sluiten we aan bij de wettelijke cyclus:

- Voor 1 juli: Mitros levert jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag aan gemeente en huurdersorganisatie. De gemeente ontvangt hierbij ook de volledige dvi-gegevens.
- Voor 1 juli: Mitros levert een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (voor de komende 5 jaren) aan gemeente en huurdersorganisatie.
- Voor 15 december: De werkzaamheden zijn vastgelegd in prestatieafspraken voor de komende 4 jaren. Mitros moet uiterlijk op deze datum de dpi-informatie aan het WSW aanleveren. De gemeente ontvangt deze gegevens gelijktijdig.

Het nieuwe productieprogramma wordt vastgesteld in het bilateraal directie-overleg tussen Mitros en gemeente.

Bij deze actualisatie zal ook telkens gekeken worden naar mogelijkheden om uitbreidingsnieuwbouw te realiseren. Voor de verschillende gemeentelijke grondexploitaties (waaronder de grondexploitatie Leidsche Rijn, maar ook de overige gemeentelijke grondexploitaties) gebeurt dat binnen de door de Raad vastgestelde kaders van de grondexploitatie. Voor de verdeling van het programma sociale woningbouw binnen de grondexploitaties doet de STUW een voorstel. Dit voorstel wordt door de gemeente beoordeeld onder meer op grond van kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en investeringsruimte. Mocht STUW niet tot een voorstel kunnen komen, dan zal de gemeente per op te starten project een keuze maken voor een corporatie voor de realisatie van sociale woningbouw.

De sloopcomplexen in Lauwerechten hebben in 2015 een kleine opknapbeurt gekregen en zullen de komende jaren nog door de SSH worden geëxploiteerd. De uiteindelijke herontwikkeling van Lauwerechten valt net buiten de scope van deze prestatieafspraken maar is geborgd in de begroting én het productieprogramma van Mitros. Bij de actualisatie in 2016 zal dit project worden toegevoegd aan het gezamenlijk afgestemde productieprogramma.



### *Inzet Grexwet*

*De corporaties hebben het verzoek aan de gemeente gedaan om op basis van de grexwet ook buiten de gemeentelijke grondexploitaties een sociaal contingent af te dwingen bij grondexploitaties van derden. Gemeente gaat dit nader bekijken en komt daar nog bij de corporaties op terug.*

*Overigens zal de gemeente daarnaast, aan de hand van de casus Merwedekanaalzone 5, onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om specifiek per locatie afspraken te maken met betreffende ontwikkelaar/eigenaar via een anterieure overeenkomst (mogelijkheid op basis van de Wro). De resultaten van dit onderzoek zullen leiden tot een bestuurlijk besluit of het wenselijk en haalbaar is om dit planologisch instrumentarium in te zetten.*

### *Makelrol*

*Daarnaast zal de gemeente een makelrol vervullen als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkelingen van derden. De gemeente kan initiatiefnemers koppelen aan corporaties als zij kansen ziet voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit resultaat kan worden meegenomen bij de actualisaties.*

#### 5.2 Vraaggericht ontwikkelen.

*Mitros houdt bij de nieuwbouw van woningen zo veel mogelijk rekening met de woonwensen van potentiële huurders. In de komende periode wordt dit concreet ingevuld bij nieuwbouwontwikkeling op de Veemarkt.*

#### 5.3 Verlaging van de bouwkosten.

*Mitros heeft de ambitie de bouwkosten aanzienlijk te verlagen. Hiervoor wil Mitros woningen ontwikkelen die op drie terreinen vernieuwend zijn: bouwkosten, energieverbruik en beheer. Mitros wil meer turn key inkopen (conceptueel bouwen), maar daarnaast ook zelf blijven ontwikkelen.*

#### 5.4 Realisering van flexibele concepten bij nieuwbouw.

*Mitros deelt deze ambitie. Mitros bouwt geen vastgoed dat uitsluitend geschikt is voor specifieke doelgroepen. Mitros streeft naar plattegronden die voor grote groepen functioneel zijn en indien mogelijk flexibel, zodat het vastgoed zonder grote investeringen aanpasbaar is voor gewijzigde doelgroepen.*

#### 5.5 Het bouwen van eengezinswoningen in de sociale huursector in Leidsche Rijn op de daartoe door de gemeente gereserveerde locaties.

*Mitros is voornemens in Leidsche Rijn een mix van eengezinswoningen en appartementen te realiseren. Dit is in het productieprogramma opgenomen.*

### 6. Wonen en zorg verbonden

*Gemeente en Mitros werken samen binnen het programma "Wonen en Zorg verbonden", waarin richtingen en maatregelen opgenomen zijn om vraag en aanbod van de levensloopgeschikte woningvoorraad en woonomgeving meer in evenwicht te brengen.*

#### 6.1 Meewerken aan het tot stand brengen van evenwicht tussen vraag en aanbod op wijkniveau van zorggeschikte woningen en een evenwichtige spreiding daarvan over de stad, waarbij we onderscheid maken tussen nultrede-, rollator- en rolstoelwoningen, zelfstandig verzorgd wonen en gelabelde ouderencomplexen, waarbij de betaalbaarheid per categorie, ten opzichte van de wijkvraag moet worden meegewogen.

*Mitros werkt mee aan het geformuleerde doel van evenwicht tussen vraag en aanbod op wijkniveau en onderschrijft de categorieën nultrede-, rollator- en rolstoel en zelfstandig verzorgd wonen.*

- 6.2 Toegankelijkheid bij nieuwbouw en renovatie, van zowel de woning als de woonomgeving en hoe u deze visie toepast.

*Mitros neemt toegankelijkheid van zowel woning als woonomgeving altijd in de uitvoering van bouw- en renovatieprojecten mee. De eisen zijn geformuleerd en verankerd in werkprocessen.*

## 7. Redelijke spreiding, geen grote concentraties

*Gemeente en Mitros streven ernaar om de spreiding van sociale huurwoningen over de stad minimaal te handhaven en waar het kan te vergroten.*

- 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.*

## 8. Doelgroepen

- 8.1 Studenten en starters

*Mitros realiseert kleine eenheden in de stad die geschikt kunnen zijn voor starters, zie productieprogramma.*

## 9. Zeggenschap

Het betrekken bij mede-eigendom, beheer en onderhoud van complexen, zoals tussenvormen tussen koop en huur, waaronder (diverse varianten van) wooncoöperaties.

*Mitros zal bewonersinitiatieven positief tegemoet treden en actief bijdragen aan de realisatie van experimenten.*

## **Moties 49 raadsbehandeling Woonvisie:**

**Motie 49**, Friendscontracten: Mitros gaat met deze vorm van contracten experimenteren.

#### 4. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Stichting Mitros, vertegenwoordigd door haar directeur financiën, mevrouw drs. M.G.W. Hoezen,
3. Huurdersorganisatie Huurders Netwerk Mitros HNM, vertegenwoordigd door de heer J. Zwarts,

verklaren dat zij zullen samenwerken bij het realiseren van deze prestatieafspraken.

Utrecht, 2 maart 2016

1. voor de gemeente	2. voor Mitros	3. voor de huurdersorganisatie
---------------------	----------------	--------------------------------















## Bijlage 2: Nieuwe Mitros kwaliteit

### Het niveau van de Mitroswoning – toelichting

Juni 2013 versie 2.0

#### Samenvatting

##### *Uitgangspunt*

Mitros is van mening dat een huurder een minimaal aantal voorzieningen mag verwachten en dat deze voorzieningen van een goede kwaliteit zijn. De woningen hebben daarmee een niveau waar Mitros voor staat. Dit niveau geldt voor al onze woningen, verkoopgelabeld of niet, in Utrecht en Nieuwegein. Het niveau is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. De woning is heel en goed onderhouden door zowel Mitros als de huurder
2. De bewoners voelen zich veilig in hun woning en woonomgeving
3. De woning biedt voldoende comfort
4. Een Mitroswoning gebruikt niet bovenmatig veel energie

##### *Opgave*

Tussen de 6.000 en 13.000 woningen voldoen nu niet of maar gedeeltelijk aan dit basisniveau. We willen ons daarom hard maken om de komende 12 jaar deze woningen alsnog op dit niveau te brengen. Mitros is van mening dat bewoners dit niveau van haar kan verwachten. Dit betekent dat huurders een beperkte huurverhoging betalen als het niveau projectmatig en op initiatief van Mitros gerealiseerd wordt.

##### *Projectmatige aanpak*

Het beleid willen we projectmatig gaan uitvoeren: via planmatig onderhoud of door het renoveren van woningen. Een projectmatige aanpak is namelijk goedkoper dan een aanpak tijdens dagelijks of mutatieonderhoud. Tijdens dagelijks en mutatieonderhoud zullen voornamelijk werkzaamheden worden uitgevoerd om de woningen schoon, heel en veilig te houden.

Het beleid wordt ook al zo veel als mogelijk meegenomen in de urgentieprojecten. Bij deze projecten kan direct worden getoetst of alle onderdelen van het beleid haalbaar zijn.

##### *Haalbaarheid*

De opgave is groot en waarschijnlijk ook kostbaar. Het niveau geldt daarom wel zowel als ondergrens als bovengrens. Er zijn nu niet voldoende middelen om meer dan deze bovengrens te realiseren.

De komende periode wordt daarnaast de haalbaarheid verder onderzocht.

##### *Implementatie*

Dit beleid heeft impact op het dagelijks werk van veel medewerkers en co-makers van Mitros. Daarom is er een apart implementatieplan opgesteld. Gezien de geplande bijeenkomsten rondom de transitie en verhuizing, wordt de implementatie nu klein gehouden en later meer uitgebreid in gang gezet.

## **Inleiding**

De woningen van Mitros hebben een verschillend voorzieningenniveau en daarnaast zijn de woningen en de voorzieningen in de woningen van een zeer verschillend kwaliteitsniveau. We zijn van mening dat een huurder een goed niveau van de voorzieningen en de kwaliteit mag verwachten, een niveau waar Mitros voor staat. Dit niveau geldt voor al onze woningen, verkoopgelabeld of niet, in Utrecht en Nieuwegein. Het niveau geldt zowel als ondergrens als bovengrens.

We moeten echter constateren dat een aantal van onze woningen dit niveau niet haalt. Helaas hebben we zelfs een aantal woningen die onder de wettelijke grens en de grens van schoon, heel en veilig zakken.

Met deze notitie wordt een voorstel gedaan hoe het niveau van Mitros eruit ziet en hoe en wanneer dit niveau gehaald kan worden.

## **Waarom een vastgesteld niveau voor onze woningen en wat is dit dan?**

Als corporatie hebben we de wettelijke en morele verplichting om woningen te verhuren die van niveau zijn. De uitgangspunten die Mitros daarbij hanteert zijn:

1. De woning is heel en goed onderhouden door zowel Mitros als de huurder
  - a. Een woning van Mitros herken je aan de buitenkant, omdat die er altijd goed onderhouden uitziet. Het schilderwerk is niet verweerd, geveldelen en daken zijn schoon. Het geheel ziet er "fris" uit.
  - b. De ingang van een gebouw van Mitros – vooral bij appartementen- oogt fris en schoon. Lift- en gemeenschappelijke ruimten zijn licht (geschilderd) en er ligt geen vuil.
  - c. In de directe omgeving – zeker op de openbare ruimte van Mitros zelf - zijn de hagen geknipt, de perken onderhouden en het gras wordt tijdig gemaaid
  - d. De voorzieningen in de woning zijn heel en goed schoon te houden
2. De bewoners voelen zich veilig in hun woning en woonomgeving
  - a. Het gebouwentree, de woning, bergingen en de achterpaden zijn goed afsluitbaar en goed verlicht
  - b. De woning is gezond, de woning is bij normaal gebruik niet vochtig of tochtig.
  - c. De woning is brandveilig, asbestveilig en de installaties zijn veilig. Er is voorzien in genoeg veilige aansluitingen voor huishoudelijk gebruik/apparaten
  - d. Mitros is verantwoordelijk voor de gebouwentree, achterpaden en tuinen. Daarnaast heeft zij een inspanningsverplichting richting die openbare ruimte op orde te houden (door buurtbeheerders en in gesprek met gemeente) .
3. De woning biedt voldoende comfort
  - a. De kamers, badkamer en toilet zijn voldoende groot en bruikbaar ingericht
  - b. De woning beschikt in ieder geval over isolatieglas en centrale verwarming, waarmee alle woonvertrekken verwarmd kunnen worden.
  - c. De voorzieningen in de woning passen bij deze tijd. De onderdelen zijn soms wat ouder maar ze functioneren allemaal veilig en goed.
4. Een Mitroswoning gebruikt niet bovenmatig veel energie
  - a. Alle woonvertrekken zijn in ieder geval voorzien van isolatieglas
  - b. Daarnaast streven we er na iedere woning minimaal energielabel D te laten hebben