

Prestatieafspraken 2016 – 2019

Gemeente Utrecht, corporatie GroenWest en huurdersorganisatie
HV Weidelanden

Inhoud

1.	INLEIDING.....	3
2.	INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING GROENWEST	3
3.	PRESTATIEAFSPRAKEN.....	4
4.	ONDERTEKENING.....	11
	BIJLAGE 1: PRODUCTIEPROGRAMMA	12

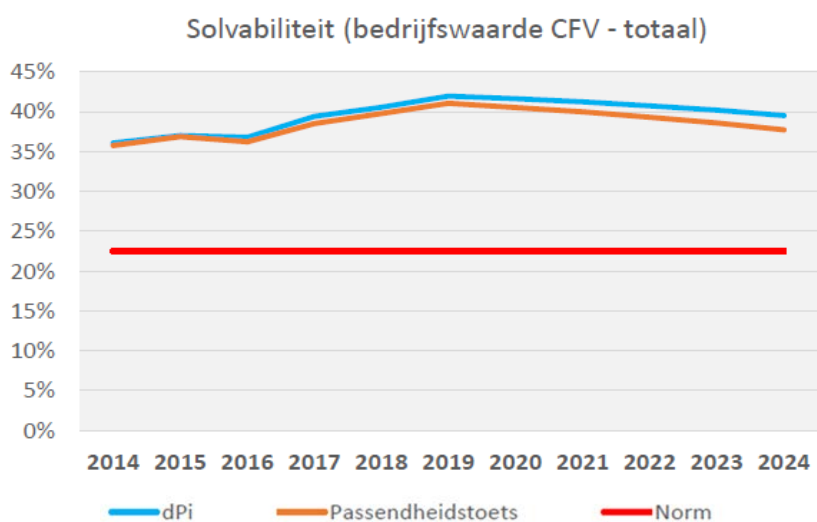
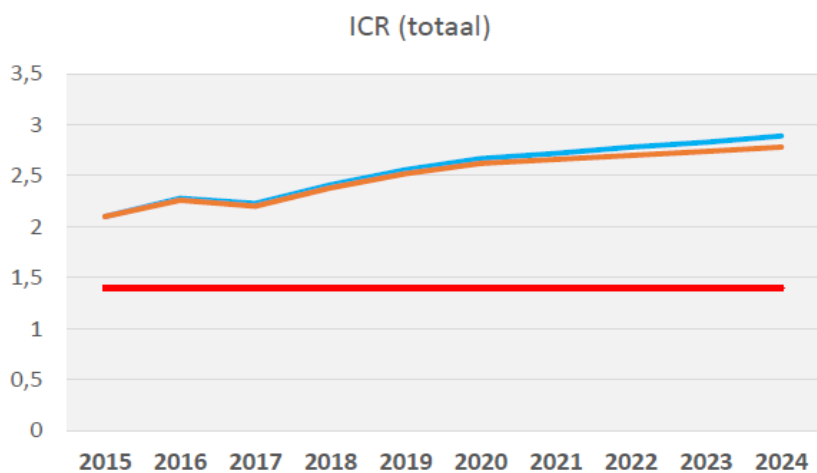
1. Inleiding

Op uitnodiging van de gemeente Utrecht heeft woningcorporatie GroenWest een bod 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 prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie GroenWest en de huurdersorganisatie HV Weidelanden vastgelegd voor de periode 2016 – 2019. Overeengekomen is dat Groen-West zich, binnen haar investeringsruimte, maximaal inspant om de volgende afspraken na te komen:

2. Investeringsruimte en financiële inspanning GroenWest

Uit de meest recente financiële prognose die door GroenWest is aangeleverd (juni 2015) blijkt dat de financiële positie van de corporatie zeer ruim is. Er is flink wat 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 nog verder verbeterd



doordat de berekeningswijzen van het WSW zijn aangepast. Deze ruimte is door GroenWest ingevuld door verhoging van het oorspronkelijke bod op het punt van woningproductie.

De financiële positie en investeringsruimte van de corporatie zullen worden gemonitord aan de hand van de cijfers die GroenWest aan het WSW aanlevert conform de wettelijke aanlevertermijnen en tegelijkertijd aanlevert aan de gemeente: dPi (de Prospectieve informatie) en dVi (de Verantwoordingsinformatie). De gemeente is zich er daarbij van bewust dat GroenWest in vier gemeenten actief is en haar investeringsruimte over deze gemeenten verdeelt.

3. Prestatieafspraken

1. Betaalbaarheid: Gematigde huurprijsontwikkeling voor lage inkomens
De gemeente en GroenWest 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.
GroenWest hanteert voor bestaande woningen streefhuren van 60% van de maximale huurprijs voor alle eengezinswoningen en 70% voor meergezinswoningen. Het gaat hier om de maximale huurprijs van een woning op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS). Gemeente en GroenWest zullen de positie van de secundaire doelgroep monitoren. Voor nieuwbouwwoningen kan een afwijkend percentage gelden, vanwege de financiële randvoorwaarden. Deze woningen zullen door het toepassen van een gedifferentieerde huurverhoging in het kader van de huursombenadering geleidelijk naar het streefhuurpercentage toegroeien.
 - 1.2 De matiging van de huurstijging voor de primaire doelgroep.
GroenWest matigt de huurstijging voor zowel de primaire als de secundaire doelgroep gedurende de looptijd van de afspraken tot (gemiddeld) inflatie. Dit onder voorwaarde van het beschikbaar komen van inkomensgegevens van de zijde van de Belastingdienst.
 - 1.3 Het faciliteren van bewonersinitiatieven op het gebied van zelfbeheer.
GroenWest zal bewonersinitiatieven op het vlak van zelfbeheer welwillend tegemoet treden.
 - 1.4 Alternatieve financieringsvormen.
Niet van toepassing.
 - 1.5 Het toepassen van de huursombenadering / gedifferentieerde huurverhogingen.
GroenWest informeert de gemeente vooraf over het toepassen van gedifferentieerde huurverhogingen.
2. Beschikbaarheid: Minimale omvang sociale huurwoningvoorraad
Gemeente en GroenWest willen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in de stad om aan de vraag te voldoen, zowel voor wat betreft de voorraad als het aanbod.
 - 2.1 De huidige voorraad sociale huurwoningen blijft minimaal in stand. Op 1-1-2016 is de totale voorraad sociale huurwoningen in eigendom van GroenWest 1.796.
De voorraad sociale huurwoningen van GroenWest is op 1-1-2020 is niet lager dan 1.794. GroenWest heeft de ambitie om 600 nieuwbouw sociale huurwoningen toe te voegen in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn. De haalbaarheid van deze ambitie is afhankelijk van

*voldoende aanbod van geschikte locaties en een passend financieel kader voor sociale huurwoningen.
De gemeente spant zich in om deze voorwaarden in te vullen.*

Tabel 1: Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Utrecht GroenWest

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	Totaal
Totaal aantal	1.796	1.795	1.793	1.791	1.794	
Nieuwbouw		44		6		50
Sloop		-45				-45
Verkoop	-1	-1	-2	-3		-7
Saldo	-1	-2	-2	3		-2

De nieuwbouw is gebaseerd op datum van oplevering. Dit wijkt af van de aantallen in 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 minimaal in stand. Op 1-1-2016 heeft GroenWest 1.500 woningen in eigendom met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. *De kernvoorraad (onder de tweede aftoppingsgrens) van GroenWest op 1-1-2020 is niet lager dan 1.500, waarvan 1.100 onder de eerste aftoppingsgrens. GroenWest heeft de ambitie om door middel van nieuwbouw 200 woningen onder de tweede aftoppingsgrens toe te voegen, onder de voorwaarden zoals genoemd onder 2.1.*

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 zijn aangewezen. Daarom spreken de gemeente en GroenWest een minimaal aanbod af aan sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens als aandeel van het totale jaarlijkse aanbod aan sociale huurwoningen.
Minimaal 70% van de vrijkomende woningen van GroenWest heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens, waarvan minimaal 55% onder de eerste aftoppingsgrens. De positie van de secundaire doelgroep zal gedurende de looptijd van de afspraken worden gemonitord.

Kanttekening: gezien het geringe aantal mutaties dat GroenWest heeft (gemiddeld 70 per jaar), kan een klein aantal mutaties al het verschil maken tussen aan de afspraak voldoen of niet. Ook de samenstelling van de voorraad van GroenWest speelt hierin een rol, deze bestaat voor 60% uit eengezinswoningen.

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 (Energie-Index 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.

GroenWest wil haar bijdrage aan deze ambities leveren.

3.1 Energieprestatie van het woningbezit.
Het Utrechtse woningbezit van GroenWest heeft op 1-1-2020 gemiddeld label B. GroenWest heeft in 2020 geen labels F en G meer.

- 3.2 Opwekken van duurzame energie, met name zonne-energie.
GroenWest is bereid om in Utrecht te experimenteren met zonnepanelen in de bestaande voorraad. In de loop van 2016 draagt GroenWest een concreet project voor.
- 3.3 Bijdrage aan het einddoel om in 2030 alle woningen nul-op-de-meter te hebben.
GroenWest is bereid om bij nieuwbouw samen met de gemeente te kijken naar de mogelijkheden voor het realiseren van nul-op-de-meter bij sociale huurwoningen. GroenWest gaat in het project Haarzicht de haalbaarheid hiervan onderzoeken. Indien GroenWest extra financiële middelen nodig heeft om de doelstelling te halen, dan zal GroenWest een aanvraag indienen bij de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Hiermee vult GroenWest motie 47/2015 van 4 juni 2015 "Energie neutraal bouwen".
- 3.4 Bijdrage van energiebesparende maatregelen aan het verlagen van de woonlasten.
Bij GroenWest wordt 50% van de energiebesparing als huurverhoging doorberekend aan de huurders.

4. Woningen van voldoende kwaliteit

Gemeente en GroenWest willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit.

4.1 Kwaliteitsniveau bij onderhoud.

GroenWest hanteert voor onderhoud haar eigen referentiekwaliteit gebaseerd op de methode 'Kwaliteit in Balans' (KiB). Dit beleid is afgestemd met de huurdersvereniging Weidelanden.

4.2 Kwaliteitsniveau bij verkoop.

GroenWest biedt eigenaar-bewoners van koopwoningen de gelegenheid om mee te doen bij onderhoudsprojecten wanneer onderhoud wordt uitgevoerd aan naast gelegen huurwoningen.

4.3 Tegengaan huisjesmelkerij bij verkoop van woningen of complexen en bij verhuur van complexen.

GroenWest doet geen complexgewijze verkopen in de looptijd van de afspraken.

4.4 Opzetten gezamenlijk bouwstromen met de andere corporaties.

In voorkomende gevallen staat GroenWest hier positief tegenover.

4.5 Op welke manier u de planning van onderhoud met andere corporaties onderling afstemt.

Niet van toepassing tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken

4.6 Gemeente en GroenWest zetten zich in voor de veiligheid van woninginstallaties.

Bij woningen ouder dan 10 jaar die de afgelopen 10 jaar niet zijn gemuteerd en bij woningen waar wordt getwijfeld bij mutatie laat GroenWest standaard een veiligheidskeuring conform NEN 1010 en NEN 3140 uitvoeren. Daarnaast worden CV-ketels en mechanische ventilatie regelmatig onderhouden door erkende installateurs.

5. Nieuwbouw

Met de nieuwbouwproductie willen wij 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 GroenWest 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 logeeraadres 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.

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

Tabel 2: Samenvatting productieprogramma

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

Aanpak	Aantal woningen
<i>Uitbreidingsnieuwbouw</i>	<i>193</i>
<i>Vervangende nieuwbouw</i>	<i>45</i>
<i>Totaal</i>	<i>238</i>
<i>– Waarvan nieuwbouw sociale huur</i>	<i>238</i>
<i>– Waarvan nieuwbouw vrije sector huur</i>	<i>0</i>
<i>– Waarvan nieuwbouw koop</i>	<i>0</i>
<i>– Waarvan nieuwbouw studentenwoningen</i>	<i>0</i>
<i>– Waarvan nieuwbouw nog nader in te delen</i>	<i>0</i>
<i>Renovatie in onbewoonde staat</i>	<i>0</i>
<i>Renovatie in bewoonde staat</i>	<i>0</i>
<i>Groot onderhoud met woningverbetering</i>	<i>236</i>

Actualisatie productieprogramma

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

Daarvoor sluiten we aan bij de wettelijke cyclus:

- Voor 1 juli: GroenWest levert jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag aan gemeenten en huurdersorganisaties. De gemeente ontvangt hierbij ook de volledige dvi-gegevens.
- Voor 1 juli: GroenWest levert een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (voor de komende 5 jaren) aan gemeente en huurdersorganisaties.
- Voor 15 december: De werkzaamheden zijn vastgelegd in prestatieafspraken voor de komende 4 jaren. GroenWest 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 GroenWest 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.

5.2 Vraaggericht ontwikkelen.

GroenWest houdt bij de nieuwbouw van woningen zo veel mogelijk rekening met de woonwensen van potentiële huurders. Hiertoe is onder meer het Programma van Eisen dat GroenWest hanteert bij nieuwbouw besproken met de Huurdersvereniging. Daarnaast wordt bij nieuwbouwprojecten ook advies gevraagd aan de VAC/WAC.

5.3 Verlaging van de bouwkosten.

Door onder meer de inzet van Design & Build bij nieuwbouw vermindert GroenWest de risico's die met ontwikkeling samenhangen. Ook leidt deze werkwijze ertoe dat ontwikkelaars worden uitgedaagd met een goed product te komen tegen een redelijke prijs. Bij onderhoud aan bestaand bezit maakt GroenWest met een beperkt aantal partijen RGS-afspraken. GroenWest daagt marktpartijen (aannemers) uit om mee te denken over het realiseren van de wensen (kwaliteit) tegen een redelijke prijs al vroeg in het proces samen te werken en kennis te delen. Daardoor zijn er minder faalkosten en realiseert GroenWest inkoopvoordeel. GroenWest verwacht hiermee een substantiële verlaging van de bouwkosten te bereiken.

5.4 Realisering van flexibele concepten bij nieuwbouw.

GroenWest stuurt bij nieuwbouw actief op de flexibiliteit van woningen. Met flexibiliteit wordt hier bedoeld dat het mogelijk is om binnen het bestaande casco diverse woonwensen (en woonprogramma's) te huisvesten.

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

Zie het productieprogramma.

Ad 6. Wonen en zorg verbonden

Gemeente en GroenWest 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.

Bij nieuwbouw bouwt GroenWest zoveel mogelijk levensloopbestendig. Nieuwbouw appartementen voldoen zoveel mogelijk aan woonkeur en ook bij eengezinswoningen wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn. De appartementen in het nieuwbouwproject in Terwijde, dat in 2016 gerealiseerd zal worden, zijn daarom ook ontwikkeld als levensloopbestendige woningen.

- 6.2 Toegankelijkheid bij nieuwbouw en renovatie, van zowel de woning als de woonomgeving. *GroenWest neemt toegankelijkheid van zowel woning als woonomgeving in de uitvoering van bouw- en renovatieprojecten mee. Bij nieuwbouw gebeurt dit altijd, bij renovatie vindt een afweging plaats op basis van woningkenmerken en de locatie. De eisen zijn geformuleerd en verankerd in werkprocessen.*

7. Redelijke spreiding, geen grote concentraties

GroenWest concentreert haar opgave in de wijken 9 en 10 (Leidsche Rijn en Vleuten de Meern) en draagt hiermee bij aan de spreiding van doelgroepen over de stad. De gemeente streeft ernaar op locaties waar weinig sociale woningbouw is een aandeel sociaal te laten ontstaan.

8. Zeggenschap

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

GroenWest staat open voor initiatief van bewoners voor vormen van zelfbeheer. De huurdersvereniging is hier een actieve partij in als zich dit voordoet.

Motie 49/2015 , Friendscontracten:

GroenWest zal hier onderzoek naar doen en komt in 2016 met een voorstel.

4. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Stichting GroenWest, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw drs. K.L. Verdooren,
3. Huurdersorganisatie HV Weidelanden, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J. Peltenburg,

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

Utrecht, 2 maart 2016

1. voor de gemeente	2. voor GroenWest	3. voor de huurdersorganisatie

