Prestatieafspraken 2020 ~ 2022: Werken aan Balans

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4

1.1 KADER VAN DE AFSPRAKEN 4
1.2 UTRECHTSE WONINGBOUWCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES 5

2 ORGANISATIE EN SAMENWERKING 7

3 WIJKEN VOOR IEDEREEN 8

4 INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN 11

5 LEEFBAARHEID 12

6 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID 13

6.1 OMVANG, SAMENSTELLING EN ONTWIKKELING SOCIALE VOORRAAD 13

7 HUURDERSPARTICIPATIE 16

8 DUURZAAMHEID EN KWALITEIT 17

8.1 ENERGIETRANSITIE EN AARDGASVRIJ 18
8.2 DUURZAAMHEID 18
8.3 KWALITEIT VAN WONINGEN 19

9 FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE 19

10 ONDERTEKENING 22

1 Inleiding

De stichting Utrechtse woningcorporaties (STUW)*, huurdersorganisaties en de gemeente Utrecht staan samen voor grote opgaven waar Utrecht voor staat. De opgaven vragen meerjarige inzet die verder reikt dan de werkingsduur van deze overeenkomst. Deze opgaven zijn: vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. De druk op de sociale huurmarkt in Utrecht is groot en uit balans. Partijen willen gezamenlijk werken, ieder vanuit zijn eigen perspectief en mogelijkheden, aan het in balans brengen van de Utrechtse woningmarkt. Het in balans brengen van de woningmarkt vraagt om substantiële toevoeging van betaalbare sociale huurwoningen op de Utrechtse woningmarkt. Een andere grote opgave die hiermee samenhangt betreft de energietransitie. De corporaties wordt gevraagd om aan al deze opgaven een substantiële bijdrage te leveren.

Voor het behalen van de ambities in de stad is een goede samenwerking noodzakelijk. Een samenwerking, die vraagt om ***wederzijdse*** vergaande inspanning, respect voor elkaars standpunt, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Met de partners op de Utrechtse woningmarkt maakt de gemeente in het proces van het Stadsakkoord Wonen afspraken over het in balans brengen van de Utrechtse Woningmarkt. De voorliggende stedelijke prestatieafspraken zijn een specifiek onderdeel van dit Stadsakkoord Wonen en zijn in inhoudelijke samenhang tot stand gekomen.

** STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH en GroenWest*

1.1 Kader van de afspraken

De stedelijke afspraken zijn overkoepelende afspraken tussen de gemeente Utrecht, alle STUW-corporaties en hun huurdersorganisaties, en vormen hiermee een kader voor de individuele afspraken met elke corporatie voor de periode 2020 t/m 2022. De afspraken passen in het kader zoals vastgelegd in de herziene Woningwet 2015.

De stedelijke prestatieafspraken kennen meerdere vertrekpunten: het huidige coalitie-akkoord, de visies van de STUW en de huurdersorganisaties, het bod van de STUW voor de stedelijke prestatie-afspraken en de gemeentelijke woonvisie "Utrecht beter in balans". Het traject van de woonvisie liep parallel aan het traject van het Stadsakkoord Wonen, waaronder specifiek de stedelijke prestatieafspraken. Daarmee is de onderlinge samenhang geborgd. Zowel met de huurdersorganisaties als de corporaties is op verschillende momenten in deze trajecten op en met elkaar afgestemd.

Met de ondertekening van de afspraken in dit document zijn de afspraken van toepassing. Echter, in de eerste helft van 2019 zijn partijen al wel in de geest van deze afspraken met elkaar aan de slag gegaan. Ook is met andere partijen aan een Plan van Aanpak Huisvesting en begeleiding kwetsbare groepen gewerkt.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Waar nodig worden afspraken herzien of aangepast. Naar verwachting zullen dat echter geen grote inhoudelijke koerswijzigingen zijn: de koers is immers vastgelegd in de woonvisie die als basis diende voor deze stedelijke afspraken.

1.2 *Utrechtse woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties*

De STUW-corporaties hebben bijna 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, maakt de STUW ongeveer 98% van dat deel van het bezit uit. De woningen zijn als volgt verdeeld:

- Mitros: 20.400
- Portaal: 12.300
- Bo-ex: 7.600
- SSH: 2.900
- GroenWest: 1.800

Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken, zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken, zoals de herziene Woningwet 2015 ook voorschrijft. Bij Mitros is dat "Huurdersnetwerk Mitros", bij Portaal is dat "Huurdersraad Portaal regio Utrecht", bij Bo-ex is dat "Stok", bij de SSH is dat "BoKS" en bij GroenWest is dat "Huurdersvereniging Weidelanden".

AFSPRAKEN

2 Organisatie en Samenwerking

Vertrekpunt voor samenwerking

1. Partijen realiseren zich dat voor het behalen van de ambities in de stad een goede samenwerking noodzakelijk is. Een samenwerking, die vraagt om vergaande wederzijdse inspanning, respect voor elkaars standpunt, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Een samenwerking die in gang is gezet, nadrukkelijk wordt voortgezet en uitwerking krijgt in de jaarlijkse prestatieafspraken per corporatie.

Overlegstructuur

2. Vijf maal per jaar vindt er een bestuurlijke overleg plaats (stuurgroep huren) tussen de gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties. In dit overleg wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en waar nodig bijgestuurd. Deze wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter, voor de helft betaald door de gemeente en de andere helft door de STUW.
3. De stuurgroep huren wordt uiterlijk 3 weken voor de datum van de stuurgroep huren ambtelijk voorbereid.
4. De stukken worden minimaal een week voor de stuurgroep huren verstuurd.

Samenwerking bij onderzoek en beleid

5. Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoals bijvoorbeeld de grondprijsbrief.
6. Partijen delen met elkaar relevante informatie daar waar deze betrekking heeft op de onderwerpen van deze prestatieafspraken of in relatie tot de monitoring van de Utrechtse woningmarkt.
7. De kosten voor onderzoeken waar partijen het nut en de noodzaak van inzien , en waartoe de stuurgroep huren opdracht geeft, worden gedeeld: corporaties en gemeente nemen ieder de helft voor rekening. Vooraf wordt in de stuurgroep huren akkoord gegeven op het onderzoeksvoorstel en de geraamde kosten.

Werkwijze jaarafspraken (individuele afspraken)

8. De uitwerking van de stedelijke afspraken naar de individuele afspraken vindt plaats in de jaarlijkse prestatieafspraken per corporatie. In de periode juli tot en met oktober voert de gemeente op basis van de diverse gesprekken en de biedingen van de corporaties, en in afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties, het penvoerderschap voor de individuele jaarlijkse prestatieafspraken. Het streven is om de individuele prestatieafspraken voor 15 december vast te stellen.

Monitoring van afspraken

9. De uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken worden gemonitord door de ambtelijk voorbereiders van de stuurgroep. Eventuele knelpunten worden gesignaleerd en besproken in het bestuurlijk overleg. E.e.a. conform het escalatiemodel zoals beschreven in het Stadsakkoord Wonen 2019.

Looptijd en bijstelling van de afspraken

10. Deze kaderstellende stedelijke prestatieafspraken gelden uiterlijk tot en met 31 december 2022. In het najaar van 2022 worden nieuwe kaderafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2023.
11. Jaarlijks wordt gezamenlijk beoordeeld of tussentijdse bijstelling van de voorliggende stedelijke afspraken uit deze overeenkomst noodzakelijk is. Verbijzondering kan plaatsvinden via de individuele prestatieafspraken.

Bijzondere omstandigheden

12. Partijen zullen alle haalbare stappen zetten om een eventueel geschil onderling op te lossen (bv. via het eerder genoemde escalatiemodel), voordat zij een geschil aan de minister voorleggen.

3 Wijken voor iedereen

Ambitie
De ontwikkeling van onze stad is meer dan het stapelen van stenen. Het gaat om het bouwen van gemeenschappen waar mensen prettig met elkaar samenleven, in een fijne en gezonde leefomgeving, in een gezonde mix van vragende en dragende mensen. Een te hoge concentratie van doelgroepen (met name kwetsbare) kan zijn weerslag hebben op de woonomgeving en sociale cohesie van een wijk of buurt. Dit is vooral merkbaar in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen. Inzet is om wijken en buurten waar dit aan de hand is, te laten meebewegen naar een betere menging. Dit betekent dat de komende jaren een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd moet 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 primair door verdichting.

Partijen realiseren zich dat de inzet om te komen tot gemengde wijken breder is dan alleen mengen en verdichten, maar dat er bijvoorbeeld ook afspraken nodig zijn over de inzet ten aanzien van bijzondere doelgroepen

In de woonvisie is als leidend principe voor de inzet van corporaties in wijken de volgende tekst opgenomen:

Uit Woonvisie "Utrecht beter in balans":

"In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen vragen we corporaties om vrijkomende sociale huurwoningen zoveel als mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (ten behoeve van de inhaalslag MO/BW) en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongvolwassenen).

- *We willen toewijzing van urgente gevallen niet alleen meer op de verdiepingen, maar ook op de begane grond, en zo veel mogelijk in wijken met een klein aandeel kwetsbare bewoners. Hiervoor passen we het lokale deel van de regionale Huisvestingsverordening aan. We maken hierover niet alleen afspraken met corporaties, maar ook met zorgpartners.*

- *In (sub)wijken met een gemiddeld percentage sociale huurwoningen vragen de corporaties om woningen passend toe te wijzen.*

- *Naast gemengde wijken willen we mogelijkheden onderzoeken om menging op complexniveau plaats te laten vinden.*

- *We identificeren kwetsbare buurten waar we huurprijzen na mutatie tot boven de aftoppingsgrenzen willen optrekken. Waar mogelijk kijken we of het percentage 'maximaal redelijke huurprijs' gebiedsspecifiek kunnen maken, zodat krachtigere bewoners naar minder krachtige wijken kunnen verhuizen.*

- *We zijn terughoudend met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Indien dit plaatsvindt wordt rekening gehouden met het op peil brengen van de sociale huurvoorraad: het kan dus (beperkt) plaatsvinden in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen in combinatie met 'herbouw' elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op die manier houden we rekening met het op peil brengen van de voorraad sociale huur en de wens voor een meer gemengde woningvoorraad in wijken.*

- *In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen willen we dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk is toegenomen.*

Bovenstaande principes werken we uit via de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. We zijn ons bewust dat we ons bewegen binnen de wettelijke kaders van passend toewijzen, prestatieafspraken, huursombenadering en de beschikbaarheid van woningen in de betreffende prijsklasse elders."

Afspraken
De Woningwet 2015 bepaalt dat de gemeentelijke woonvisie in belangrijke mate een kader vormt voor de inzet van corporaties. Volgens de hierboven genoemde principes uit de woonvisie wordt daarover nu het volgende afgesproken:

1. In wijken met een homogene woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen zetten corporaties de woningtoewijzing en het huurprijsbeleid in om te differentiëren binnen het sociale segment, zodat kwetsbaren minder geconcentreerd worden gehuisvest. De corporaties komen met een voorstel voor de verdeling van toewijzing in huurcategorieën in de verschillende wijken en zo nodig buurten, die aansluit bij de genoemde principes uit de woonvisie. De corporaties bepalen welke huurprijsinstrumenten het beste ingezet kunnen worden om de doelen te behalen. E.e.a. wordt meegenomen in de individuele prestatieafspraken per corporatie en eind 2019 concreet ingevuld en in 2020 uitgevoerd
2. De toewijzing van woningzoekenden met een maatschappelijke urgentie vindt zo veel als mogelijk plaats in wijken (en complexen) met een klein aandeel kwetsbare bewoners (het lokale deel van de huisvestingsverordening biedt hiertoe vanaf 1 juli 2019 meer ruimte voor).
3. Bij bovenstaande afspraak 2 wordt tevens gestreefd naar menging op complexniveau. Gezamenlijk wordt onderzocht wat een passende vorm hiervoor is, bijvoorbeeld door te experimenteren om een bepaald deel van de aangewezen woonruimte van woningcorporaties via een maatwerkregeling toe te wijzen aan woningzoekenden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de zittende bewoners. Er lopen al een aantal initiatieven hiervoor, bijvoorbeeld op de Bangkokdreef door Portaal. De corporaties nemen hiertoe het initiatief en delen de ervaringen.
4. Corporaties en gemeente willen werken aan gemengde wijken. Daarom wordt terughoudend omgegaan met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Indien dit plaatsvindt wordt er rekening gehouden met het op peil brengen van de sociale huurvoorraad:

    a. In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen, zoals bijvoorbeeld de Binnenstad, Oost, Noordoost en West wil de gemeente geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen (via het beginsel 'voldoende zicht op'). Er kunnen uitzonderlijke situaties zijn, waardoor toch overwogen wordt om te verkopen en te liberaliseren, bijvoorbeeld als complexen al in verkoop zijn.

    b. In wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kan verkoop (beperkt) plaatsvinden, in combinatie met 'herbouw' elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op die manier kan er uitvoering worden gegeven aan het op peil brengen van de voorraad sociale huur *en* de wens voor een meer gemengde woningvoorraad in wijken; zie ook het kaartje aan het eind van dit hoofdstuk uit de Woonvisie (gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad).
5. De komende periode wordt tijdens de gebiedsgesprekken per corporatie en gemeente bekeken hoe het bovenstaande op buurtniveau uitpakt en wat dit betekent voor de huidige verkoopactiviteiten van de corporaties. Op basis hiervan worden per corporatie individuele afspraken gemaakt. In de afweging wordt ook gekeken naar de totale kernvoorraad, de financiële situatie van de corporatie en de volkshuisvestelijke aspecten (menging van wijken).
6. In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen wijzen corporaties vrijkomende sociale huurwoningen zoveel als mogelijk toe aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (ten behoeve van de inhaalslag MO/BW) en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongvolwassenen).

Figuur 1: schema gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad. Het betreft de relatieve beweegrichting.

4 Inzet voor bijzondere doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben die 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 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. In 2020 willen zij een bijzondere woonvorm, zoals een tweede 'Place2BU' realiseren. Voorts hebben zij afspraken gemaakt over de verbetering van de registratie- en toewijzingsprocessen, de monitoring van de kwantitatieve, kwalitatieve en procesmatige ontwikkelingen, de gezamenlijke sturing, de organisatorische inrichting van de samenwerking en de betrokkenheid van cliënten- en huurdersorganisaties. Naast wat de drie partijen zelf aan huisvesting en ondersteuning inbrengen kunnen ook private partijen een bijdrage leveren.

1. In het plan van aanpakt "Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen", zoals ondertekend op 17 juli 2019, maakt integraal onderdeel uit van de stedelijke prestatie afspraken. Gemeente, corporaties en huurders onderschrijven daarmee de uitgangspunten, ambitie, korte termijn doelen en de daaruit voortvloeiende agenda.
2. In het eerste kwartaal van elk jaar stellen de gemeente, corporaties en zorginstellingen, in samenspraak met de cliënten- en huurdersorganisaties, het plan van aanpak bij op grond van de resultaten van het afgelopen jaar. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt voor het nieuwe jaar.

5 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten waar de corporaties bezit hebben op het gewenste peil te houden kan er sprake zijn van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Wanneer dit het geval is wordt dit meegenomen in de individuele prestatieafspraken per corporatie.

De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.

Uitwisseling gegevens

De gemeente Utrecht vraagt inzet van de corporaties op de leefbaarheid in de wijken, buurten en complexen waar de corporaties bezit hebben en vraagt daarbij hun ondersteuning op de hierna genoemde woonmaatschappelijke (deel)gebieden:

- armoedebestrijding en schuldhulpverlening
- aanpak van woonfraude en woonoverlast
- aanpak verstoring openbare orde en bedreiging van de veiligheid
- woonbegeleiding en laatste kansbeleid
- buurtbemiddeling
- vroeg signalering schulden, verward gedrag en stille problematiek.

Om de gevraagde inzet en ondersteuning te kunnen verlenen is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg)instanties en - partijen uitgewisseld en gedeeld worden.

Per woonmaatschappelijk deelgebied zijn in de Samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek de verwerkingen van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving.

Voor de aanpak van woonfraude wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan een nieuw convenant waarin de verwerking van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht uitgewerkt is volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving.

De gemeente levert inspanning om alle relevante partijen te verbinden en initieert overleggen met de partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken te komen.

6 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. In 2018 is voor de regio U10 en de provincie Utrecht, op basis van de bevolkingsprognose, een inschatting gemaakt van de woningbouwbehoefte in de regio Utrecht. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten 104.000 woningen worden bijgebouwd in de regio Utrecht om het bestaande tekort niet verder te laten oplopen, waarvan 60.000 woningen voor de stad Utrecht.

Ambitie
De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven ernaar om de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te brengen, door o.a. nieuwbouw van woningen. Doelen zijn:

Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad moet toenemen en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen.

In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad tenminste 70% van de sociale voorraad.

6.1 Omvang, samenstelling en ontwikkeling sociale voorraad

Planvoorraad
Op dit moment heeft de gemeente Utrecht een binnenstedelijke planvoorraad van ongeveer 48.000 woningen die worden opgeleverd in de periode 2019 – 2040, bestaande uit zowel harde als zachte plannen.

Op basis van alle projectinformatie actualiseert de gemeente het beeld van de harde planvoorraad (lange termijn) en maakt een vertaling in een korte termijn prognose start bouw (3 jaar) waarin projectrisico's zijn meegewogen. Ten tijde van het opstellen van het Stadsakkoord Wonen en deze stedelijke prestatieafspraken, concluderen we ten aanzien van de planvoorraad en korte termijn prognose het volgende:

De harde planvoorraad tot 2040 (plannen waarvoor een startdocument of omgevingsvisie is vastgesteld, onderdeel zijn van gemeentelijke grondexploitaties, of onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken) bestaat voor 32% uit sociale* huurwoningen (waarvan 11% zelfstandige studenteneenheden).

De korte termijn prognose start bouw (2019-2021) bestaat uit 35% sociale* huurwoningen (21 % regulier sociaal en 14% zelfstandige studenteneenheden).

Om tekorten op de woningmarkt op te lossen, gaat de gemeente sturen op de ambitie om de komende vier jaar een verhoogde nieuwbouwproductie van 4.500 woningen per jaar te realiseren, waarvan minimaal 35% sociale huur (ca. **1.500 nieuwe woningen per jaar, bruto**). Om naar de streefpercentages uit het coalitieakkoord toe te bewegen ligt er de komende jaren een stevige opgave voor sociale huur (zie ook 'Productie STUW' hieronder). Om die opgave in te vullen past de gemeente diverse maatregelen toe die ook in het Stadsakkoord Wonen zijn vastgelegd. Zo beschikt de gemeente over middelen uit de opbrengst van de erfpachtconversieregeling om de bouw van extra betaalbare woningen te stimuleren. Ook zijn via optimalisatie van gebiedsontwikkelingen locaties gevonden voor ca. 700 extra woningen en heeft de STUW aangegeven extra inspanningen te leveren om de voorraad te laten groeien. De gemeente stimuleert de samenwerking tussen marktpartijen en woningcorporaties om de betaalbare voorraad te vergroten en gemengde wijken te stimuleren. Tevens is er in het sociale segment aandacht voor de verhouding regulier sociaal en zelfstandige studenteneenheden.

** De genoemde percentages en aantallen sociale huurwoningen zijn de optelsom van STUW woningen en overige partijen.*

Productie STUW
Op basis van de plannen en afspraken van eind 2018 was de verwachting van de STUW corporaties dat hun voorraad in de periode van 1-1-2019 tot 1-1-2024 met ongeveer 2.300 woningen kon gaan *groeien*, een gemiddelde groei van ruim 450 woningen per jaar. De bijbehorende nieuwbouwproductie daarbij is gemiddeld **800 per jaar, bruto**. Dit betekent dat er duidelijk nog een extra inspanning nodig is om de eerder genoemde ambitie van jaarlijks 1.500 te realiseren. Een deel van het verschil (1.500 min 800) kan overigens ook worden ingevuld door sociale huurwoningen door marktpartijen. In onderstaande tabel is dat aangegeven: de totale nieuwbouwproductie tot 1-1-2024 (5 jaar) kan uitkomen op 4.000 woningen (zogenaamde harde en zachte plannen voor nieuwbouw opgeteld). Dit is een stevige productie, maar omdat er ook sloop plaatsvindt (-600) en er woningen worden verkocht (-1.200), valt de groei van de sociale voorraad vanzelfsprekend lager uit.

Geconsolideerde tabel STUW corporaties voorraad tot 2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2019 t/m 2022	2019 t/m 2023
Voorraad sociale huur* per 1-1	45.054	44.856	45.766	46.220	46.827	1.773	2.290
nieuwbouw hard sociaal	346	1030	613	391	0	2380	2380
nieuwbouw zacht sociaal	0	155	131	583	750	869	1619
resterende nieuwbouwambitie	0	0	115	115	115	230	345
sloop sociaal (-)	381	28	48	131	0		588
verkoop sociaal (-)	259	256	248	247	244		1254
aankoop sociaal (+)	25	5	7	8	8		53
liberalisatie (-)	12	11	13	11	7		54
socialisatie (+)	12	15	12	14	10		63
Voorraad sociale huur per 31-12	44.856	45.766	46.220	46.827	47.344		

Inspanningen bij nieuwbouw

Om te komen tot de gewenste productie is van alle partijen een extra inspanning nodig. De gemeente en corporaties spannen zich volledig in om te komen tot meer productie sociaal en gemengde wijken. Hierbij wordt ook gezocht naar onconventionele samenwerkingen zoals "ruiling bij verdichting". Deze nieuwe vormen van samenwerkingen vragen nog om verdere uitwerking. Zonder deze inzet, zowel van gemeentezijde als van corporatiezijde, kan de gewenste productie niet gerealiseerd worden. De harde afspraken over productie worden vastgelegd in de individuele prestatieafspraken per corporatie.

Inzet gemeente

3. Het college kiest voor meervoudige sturing waarbij er geen taboe is op het inzetten van alle beschikbare instrumenten:
4. De uitgifte van kavels door de gemeente, waarbij de gronduitgifte gericht is op het programma sociaal, worden toebedeeld aan de corporaties. In uitzonderingen, bijvoorbeeld gemixt gebouw kan hier van worden afgeweken.
5. Bij niet gemeentelijke gronden probeert de gemeente minnelijke afspraken te maken over het aandeel sociaal. De gemeentelijke ruimtelijke regisseurs verbinden de marktpartijen en corporaties.
6. De gemeente zal de mogelijkheid om de bestemming "sociale woning" op te nemen in het planologische kader, inzetten.
7. De gemeente blijft kritisch kijken naar eigen locaties om meer betaalbare woningen te realiseren en wil bijsturen in programma's van eigen grondexploitaties. Binnen deze projecten ziet de gemeente, ten tijde van het opstellen van dit document, de mogelijkheid om circa 600-725 extra betaalbare woningen te realiseren ten opzichte van hetgeen nu in de programma's is opgenomen. Deze worden opgenomen in de verschillende besluitvormingsprocessen van de locatieontwikkelingen, die vervolgens door college worden vastgelegd.
8. 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.
9. In onderhandeling bij initiatief (dus op een private locatie) is de inzet op de ambities van het college, waaronder woningbouw. Mogelijkheden op private locaties worden, wanneer mogelijk, gedeeld met de corporaties.
10. Viermaal per jaar, is er (op logische momenten in de besluitvormingscyclus (jaarlijkse prestatieafspraken en MPR) een productieoverleg tussen gemeenten en corporaties. Hierin wordt het totaal aan harde en zachte plancapaciteit vertrouwelijk gedeeld en de totaalbalans (sociale huur) op stedelijk niveau bewaakt. De constateringen worden in de stuurgroep huren gedeeld. De productieoverzichten geeft geen rechten; voor ieder project wordt het UPP doorlopen.
11. Wijzigingen in de productie of stagnatie, belemmeringen worden opgeschaald conform het escalatiemodel in het Stadsakkoord.

De gemeente wil de verdichting op locaties van de corporaties stimuleren door:

12. De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties op projectniveau zodanig aan te wenden dat dit de verdichting stimuleert. Per project wordt toets op staatssteun gedaan.
13. De hoogtefactor voor woningcorporaties opnieuw in te voeren. Deze is opgenomen in de Grondprijzenbrief 2019. Uitgangspunt is dat de herinvoering van de hoogtefactor, met in achtneming van de huidige bekende programmering (MPR 2019), budgettair neutraal is. Wanneer uit verdieping blijkt dat dit niet zo is, treden partijen in overleg.
14. Een vertrouwelijke balansrol voor ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen te vervullen. Het principe van ruiling is, dat daar waar verdichting op een locatie van een woningcorporatie mogelijk is, maar waar al veel sociale voorraad in de wijk aanwezig is, (deels) marktwoningen gerealiseerd worden. In ruil daarvoor wordt op de locatie van de marktpartij sociale huur gerealiseerd. De ruimtelijke regisseurs zijn hierbij het aanspreekpunt en kunnen vertrouwelijk worden benaderd als een marktpartij en/of woningcorporatie mogelijkheden ziet.
15. De productie en afspraken over "ruiling" al dan niet op verdichtingslocaties worden meegenomen in de individuele prestatieafspraken.

Inzet STUW Corporaties

16. De corporaties willen nieuwe posities verwerven in de stad. Hierbij geven ze invulling aan de gemeentelijke locaties, maar kijken ze nadrukkelijk ook naar verdichting op eigen locaties en eventuele ruilmogelijkheden. Voor nieuwe grondposities op private locaties zijn de corporaties mede afhankelijk van de sturingsinstrumenten van de gemeente.
17. Op dit moment zijn er 15 locaties die verder onderzocht worden op verdichting. Daarnaast zien corporaties uitruillocaties. Deze worden vertrouwelijk gedeeld met de gemeente voor verdere verkenning. Concrete afspraken worden vastgelegd in de individuele prestatieafspraken.
18. De corporaties zoeken actief marktpartijen op om de doelstellingen te bereiken. Bij ruiling wordt er afgestemd met de gemeente.

Woningtoewijzing en doorstroming

19. Partijen vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen in een woning wonen die past bij hun inkomen, huishoudenssamenstelling en woonwensen. Daarom worden huishoudens gestimuleerd om door te stromen als de huishoudenssamenstelling of het inkomen niet meer past. Dit wordt bereikt door verhuisketens op gang te brengen via nieuwbouw en toewijzing.
20. Van het vrijkomend aanbod in de sociale woningvoorraad van de corporaties wordt, net als in voorgaande jaren, minimaal 70% toegewezen aan de primaire doelgroep (kernvoorraad) en maximaal 30% aan de secundaire doelgroep
21. Partijen bepalen gezamenlijk de gewenste omvang in aantallen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens in de sociale huurwoningvoorraad.
22. Ter bevordering van de doorstroming van ouderen van een grote woning naar een kleinere, meer geschikte woning hebben partijen besloten de verhuisadviseur senioren te continueren voor minimaal twee en maximaal vier jaar.

Inzet voor middeninkomens

23. Bij de vaststelling van het Actieplan middenhuur (december 2017) is opgenomen dat er actief zal worden ingezet om, in overleg met corporaties, doorstroming vanuit de sociale huursector naar de middenhuur op gang te brengen. Corporaties zullen hier een actieve bijdrage aan leveren, conform de afspraken uit het Stadsakkoord. In de laatste huisvestingsverordening is opgenomen dat er voorrang kan worden gegeven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten: dat geldt voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan €55.000,-- en meerpersoonshuishouden met een inkomen lager dan €65.000,- (prijspeil 2019) . Corporaties zullen dit gaan communiceren naar hun huurders en zullen marktpartijen de mogelijkheid geven om deze woningen via de website van Woningnet aan te bieden.
24. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.
25. De gedachte van de mixed zone in de Woonvisie is dat corporaties een rol zouden kunnen vervullen bij midden huur. Echter, de omvang hierin wordt mede bepaald door de ontwikkelingen in de landelijke wetgeving op dit gebied en de uitwerking van beleid en kaders door de corporaties.

Huurprijsbeleid en woonlasten

26. Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijenaan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten, vanzelfsprekend binnen de daarvoor dan geldende wettelijke kaders.
27. De afspraken in het Sociaal Huurakkoord zijn als volgt:
    a. De huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie kunnen bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. Corporaties hebben ook de mogelijkheid bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen, bijvoorbeeld als die huur relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis.
    b. De huur wordt niet verhoogd ('bevroren') bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen.
    c. Huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (710,68 euro in 2018) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, krijgen huurverlaging.
    d. De komende jaren moeten er veel huurwoningen worden verduurzaamd. Bij verduurzamende renovaties hebben de Woonbond en Aedes afgesproken dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie.
    e. Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente kunnen afspreken dat er bij de jaarlijkse huurverhoging extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft.
    f. Als er een nieuwe huurder in een huis komt, kunnen corporaties de huur opnieuw vaststellen, passend bij het huis en het inkomen van de nieuwe huurders

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

7 Huurdersparticipatie

1. De huurders worden vroegtijdig betrokken bij de planontwikkeling. De huurdersorganisaties bespreken met de corporaties hoe ze dit vormgeven.

8 Duurzaamheid en kwaliteit

8.1 Energietransitie en aardgasvrij

In de context van het steeds verder dichtdraaien van de Groningse gaskraan en de lopende Rijksafspraken over de energietransitie, waar Gemeenten vorm aan moeten geven, zijn ook in Utrecht ambities geformuleerd. Hierover maken we samen de volgende afspraken:

Zon

1. Corporaties leveren ieder met hun bezit een bijdrage aan de doelstelling uit de woonvisie om 20% zon op daken te realiseren in 2025. Corporaties liggen met hun planning van zon op daken op koers om deze doelstelling te realiseren. Voorwaarde is dat ze daarbij in principe zijn aangewezen op instemming van bewoners. Daarvoor maken corporaties (m.u.v. Portaal en Bo-ex) gebruik van organisaties als Wocozon en Solarteam. Eind 2019 evalueren we (gezamenlijk) de opbrengsten.

Routekaart/Transitievisie warmte /Aardgasvrij/gebiedsgerichte aanpak

2. De gemeente Utrecht wil in 2030 40.000 bestaande woningen van het aardgas af. De vraag aan de corporaties is om hier afhankelijk van de volgorde van wijken een bijdrage aan te leveren. De volgorde van wijken wordt door de gemeenteraad besloten in de transitievisie warmte. Corporaties hebben een stevige adviesrol in het bepalen van de volgorde van deze wijken.
3. Corporaties richten zich voor de route naar verduurzaming van hun bezit op 2050 (conform standpunt Aedes). Daarbij is CO2 besparing voor de corporaties belangrijker dan aardgasvrij. De transitie moet bovendien haalbaar en betaalbaar zijn (ook voor huurders) en niet conflicteren met andere doelstellingen zoals de beschikbaarheid (bouwopgave) van woningen in de stad. Partijen blijven daarom continue met elkaar in gesprek over hoe en in welk tempo de gemeenschappelijk einddoelen het beste bereikt kunnen worden.
4. Corporaties bieden inzicht in hun investeringsagenda's, om zo, in samenhang met de transitievisie warmte, tot een breed gedragen keuze te komen in een gebiedsgerichte aanpak voor de stad en stemmen deze investeringsagenda's af met de gemeente (geografisch, tijd).
5. Vergroening van de warmtevoorziening en betaalbaarheid van de duurzame warmtevoorziening (o.a. stadsverwarming) is noodzakelijk om tot een haalbaar plan te komen.
6. In de uitwerking wordt in de gaten gehouden dat het hoger wooncomfort in verhouding is met de woonlasten.

Overvecht-Noord

7. Corporaties met bezit in Overvecht-Noord werken mee aan het aardgasvrij maken van hun woningen voor 2030 en maken daarover nadere afspraken in het kader van het project Aardgasvrij Overvecht-Noord (aantal woningen: Mitros 2.166, Portaal 2.491, Bo-Ex 950).

Gezamenlijke proces

8. Gemeente Utrecht zet in op een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de gemeente streeft naar het aardgasvrij maken van 40.000 woning voor 2030. Dat verhoudt zich niet zomaar met de objectgerichte aanpak van de corporaties, die vooral sturen op CO2 reductie. Gemeente en corporaties pakken het proces energietransitie samen op en gaan samen op zoek naar het optimum tussen beide aanpakken. Dat doen we om te beginnen door een concrete verkenning: Corporaties geven aan waar een bijdrage wel en niet mogelijk is vanuit hun businesscase. De gemeente geeft daarop mogelijke varianten aan, waarbij ook belangen van de rest van de samenleving worden meegewogen. Daar waar vervolgens verdieping nodig blijkt, formuleren we samen onderzoeksvragen.

Nieuwbouw en renovatie

9. Nieuwbouw: Nieuwbouw is BENG 1 en aardgasvrij en het streven is energieneutraal (EPC 0,0).
10. Renovaties: voor renovaties geldt minimaal label A.

8.2 Duurzaamheid overig

11. Het ambitieniveau ligt hoog. De gemeente vraagt soms extra inspanningen op thema's zoals circulariteit, klimaatadaptatie, groen, diervriendelijke bouwen en EPC bovenop de reeds wettelijke eisen. Ook mobiliteit wordt nader besproken. Ter vermijding van onduidelijkheden en vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen.
12. De corporaties ondersteunen de energieboxen.

8.3 Kwaliteit van woningen

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. Om dit te bereiken definiëert de gemeente uitgangspunten bij gebiedsontwikkelingen: welke kwaliteit is passend bij welke huurprijs en voor welke doelgroep.

Toegankelijkheid

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-Verdrag Handicap van kracht. Dit verdrag legt de rechten van mensen met een beperking vast. Het Verdrag gaat over vele thema's en terreinen. Zoals arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de gezamenlijke ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen meedoen in de samenleving (bron: VNG website).

13. Corporaties zorgen er voor dat de nieuwbouw woningen woonbaar (dan wel eenvoudig aan te passen zijn) zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Voor verbouw en grootschalige renovatie geldt deze ambitie als vertrekpunt;
14. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoning uitgevoerd;

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen

15. Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een Wooncoöperatie constructie. De gemeente heeft een kwartiermaker aangesteld die deze initiatieven stimuleert en faciliteert. Corporaties en huurders bieden waar mogelijk ruimte hier voor.
16. We kijken actief naar mogelijkheden om deze alternatieve woonvormen in te zetten voor de behoefte van specifieke groepen (zie (t)huis voor iedereen).

Fysieke woningkwaliteit

Corporaties streven naar een hoge woningkwaliteit, desondanks kan het voorkomen dat een huurder klachten heeft over de fysieke kwaliteit van de woning, zoals bijvoorbeeld schimmels.

17. Als huurders last hebben van een gebrek aan de woning , kunnen zij eerst contact opnemen met hun corporatie. Deze zal dan proberen om het gebrek op te lossen. Mocht de huurder vinden dat de problemen niet adequaat zijn opgelost en hier met de corporatie niet uitkomen, dan kan de huurder via de bestaande procedure een klacht indienen bij de huurcommissie of de fungerende Klachtencommissie van de corporatie. In dat laatste geval brengt een onafhankelijke commissie advies uit over de klacht. Het bestuur van de corporatie kan, binnen één maand na ontvangst van het advies, slechts schriftelijk en gemotiveerd afwijken van het advies. Als het bestuur van de corporatie afwijkt van het advies, motiveert het dit schriftelijk aan de Klachtencommissie en de huurder.

9 Financiële afspraken en investeringsruimte

Grondprijs

1. De gemeente stelt jaarlijks de uitgifteprijs voor een sociale huurwoning vast in de Grondprijzenbrief.
   Bij gestapelde bouw is volgens de methodiek de grondprijs van alle woningen binnen een bepaalde huurprijscategorie gelijk, ongeacht het aantal bouwlagen. De hoogtefactor is opgenomen in de In grondprijzenbrief 2019.
2. Uitgangspunten heraanwending meerwaardeafdracht bij verdichting sociale huur

De gemeente Utrecht heeft er voor gekozen om de sociale huur in erfpacht uit te geven om zo meer sturing te geven aan de wens om de woningen te behouden in de sociale huur. Immers bij uitgifte in erfpacht moet voor wijziging van functie toestemming worden gevraagd. Wanneer functiewijziging van toepassing is en bij wijziging van gebruik (bijvoorbeeld intensivering van woningbouwprogramma) dan kan er sprake zijn van meerwaarde zoals genoemd.

3. De gemeente zal de meerwaardeafdracht zodanig aanwenden dat dit verdichting op "eigen" locaties stimuleert, onder voorbehoud van ongeoorloofde staatssteun . Het doel is toevoeging van extra sociale woningbouw en/of bijdrage aan de doelstelling gemengde wijken. Uitgangspunten hierbij zijn:
   - De grondprijs/canon bij verdichting met extra sociale woningbouw op de eigen locatie blijft ongewijzigd..
   - De constructie van ruiling wordt aan de hand van een concreet project verder uitgewerkt en dient als voorbeeld voor vervolgprojecten. Ook deze constructie kan alleen worden toegepast met in achtneming van staatsteunregels.
   - Bij extra grond buiten "eigen grond" dat wordt betrokken bij de ontwikkeling treden partijen in overleg.
4. De corporaties (al dan niet in combinatie met een marktpartij) zijn trekker van de gehele locatieontwikkeling.
   - Alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt door de corporatie (al dan niet in combinatie met een marktpartij). Het gaat hierbij om alle kosten, ook de gemeentelijke plankosten, als de kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken (incl. eventuele saneringsmaatregelen) en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte zolang dit het gevolg is van de genoemde verdichting.

Systematiek investeringsimpuls meerwaarde afdracht

5. In 2019 zal een nieuwe systematiek worden vastgesteld voor het indienen van aanvragen uit deze investeringsimpuls. Daarbij zullen onder andere de criteria en de momenten in het jaar waarop aanvragen kunnen worden ingediend, verder uitgewerkt worden. Ook de systematiek van uitkering van toegezegde aanvragen wordt in 2019 vastgesteld.

Overige financiële afspraken

6. Per gebied wordt, gecoördineerd door de ruimtelijke regisseurs, in kaart gebracht welke investeringswensen in de openbare ruimte er zijn in relatie tot de investeringen in het bezit van de corporaties en andersom. Hierbij wordt gekeken of het mogelijk is om de planning van investeringen op elkaar af te stemmen. Eventuele voorstellen van wijzigingen van gemeentelijke financiële stromen, worden bij de voorjaarsnota ter besluitvorming voorgelegd.

Achtervang WSW

7. De woningcorporaties moeten, om de gevraagde prestaties te leveren, geldleningen aangaan. Geldgevers eisen voldoende zekerheid over de nakoming van de betalingsverplichtingen. De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor de nakoming van deze betalingsverplichtingen. Hiervoor sluiten gemeenten een zogenaamde 'achtervangovereenkomst'. Een dergelijke overeenkomst houdt in dat als het WSW te maken krijgt met een liquiditeitstekort (nadat eerst het garantievermogen van het WSW is aangesproken), de gemeente en het Rijk een renteloze lening verstrekt aan het WSW. Het Rijk en de gemeenten verstrekken dan ieder de helft van de benodigde leningen, waarbij voor de gemeenten geldt dat 50% wordt geleend door de gemeente(n) waarmee de in problemen gekomen corporatie een achtervangovereenkomst heeft gesloten (zogenaamde schadegemeenten) en de andere 50% door alle gemeenten in Nederland samen.
8. Gemeente en woningcorporaties besluiten gezamenlijk tot het gebruik maken van de mogelijkheid om per corporatie een gelimiteerde generieke achtervang-overeenkomst voor de WSW-borging aan te gaan. Voor de periode tot en met 2022 wordt, op basis van de per corporatie te verwachte investeringen voor deze periode, een nieuw maximaal borgingsbedrag per corporatie bepaald. Deze overeenkomst per corporatie is uiterlijk op 1-1-2020 geregeld.

Investeringsruimte corporaties

9. Volgens de Woningwet draagt de toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het

(volkshuisvestings)beleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De gemeente Utrecht verwacht dat de corporaties zich maximaal zullen inspannen om de beleidsdoelen te realiseren. Om te beoordelen of de corporaties de maximaal mogelijke inspanning leveren toetst de gemeente deze aan de beoordelingscriteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hierbij hanteert:

10. **ICR - Interest Coverage Ratio**. Dit geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
11. **DSCR - Debt Service Coverage Ratio**. Laat zien in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
12. **LtV - Loan to value**. Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
13. **Solvabiliteit**. Meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
14. **Dekkingsratio**. Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Het exacte resultaat verschilt uiteraard per corporatie. In het algemeen geldt voor de Utrechtse corporaties dat er nog vrije investeringsruimte is. Toekomstige verandering in de parameters van het WSW of ander externe factoren, zoals rentestijgingen of rijksbeleid kunnen de vrije investeringsruimte beïnvloeden.

15. Corporaties geven inzicht in hun investeringsprogramma's, verdeeld naar productie en verduurzaming, en doen dat op een uniforme manier.
16. Corporaties zijn terughoudend met hun verkopen, maken op een uniforme manier inzichtelijk wat hun verkoopprogramma voor de komende periode is en brengen de eventuele verkoopopbrengsten in beeld in relatie tot hun investeringsruimte.
17. Tijdens de looptijd van de afspraken wordt regelmatig de investeringsruimte en de maximale inzet gemonitord. De corporaties zullen daartoe de zogenaamde dvi en dpi-gegevens delen met de gemeente Utrecht.

10 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht
De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens de Utrechtse Woningcorporaties
Mevr. drs. M. Eleveld namens Bo-Ex '91en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

.....

Dhr. H.P. Kip namens Mitros

.....

Dhr. R.J. Spits namens Stichting Portaal

.....

Dhr. R. Donninger namens de SSH

.....

Mevr, K.L. Verdooren namens Stichting Groenwest

.....

Namens de Utrechtse Huurderskoepels
Dhr. Drs. E.C.H. Verstraten namens Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

.....

Dhr. J. Zwarts namens Huurders Netwerk Mitros

.....

Dhr. M. van 't Klooster namens STOK

.....

Dhr. M. Klesse namens BoKS

.....

Dhr. F. van den Berg namens Huurdersvereniging Weidelanden

.....

* Niet ondertekend paragraaf Huurbeleid i.v.m. financiele afspraken SVn