

# **Actualisatie prestatieafspraken 2020-2023      januari 2023**

Overeenkomst tussen de gemeente Nieuwegein, de woningcorporaties Woonin, Jutphaas Wonen en Stichting Portaal en de huurdersorganisaties Wooninspraak Utrecht/Nieuwegein, Huurdersplatform Jutphaas Wonen en Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

## **Inleiding**

Bij de totstandkoming van de jaarlijkse lokale prestatieafspraken vormen vanaf 2022 de Nationale Prestatieafspraken het hoofdkader. In de Nationale Prestatieafspraken zijn de hoofdlijnen van de gewenste prestaties van de corporatiesector en de bijdrage van gemeente hieraan vastgelegd. De bekostiging van het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken vindt gedeeltelijk plaats door de afschaffing van de Verhuurheffing.

De Nationale Prestatieafspraken zijn op een aantal punten 'hoog over' geformuleerd en behoeven nadere lokaal specifieke uitwerking. Hierbij valt te denken aan het beschikbaar stellen van bouwlocaties en de wijze waarop leefbaarheid in buurten en wijken wordt verbeterd.

De Nationale Prestatieafspraken worden als vertrekpunt beschouwd. Waar nodig worden er lokaal specifieke afspraken gemaakt als uitwerking hiervan. Hieronder zullen de 4 thema's uit de Nationale Prestatieafspraken globaal worden benoemd en voorzien van de Nieuwegeinse vertaling. Voor de volledige tekst van de Nationale Prestatieafspraken wordt verwezen naar: [Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector \(aedes.nl\)](https://www.aedes.nl/rapport-nationale-prestatieafspraken-corporatiesector)

De vier thema's in de Nationale Prestatieafspraken zijn:

1. Beschikbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Betaalbaarheid
4. Leefbaarheid

## **Aanpak om te komen tot actualisatie prestatieafspraken 2023**

De woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben aangegeven de lopende prestatieafspraken te willen voortzetten en zo mogelijk af te ronden in 2023 en te willen focussen op de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024 t/m 2027. Door de introductie van de Nationale Prestatieafspraken is het echter noodzakelijk om te bepalen of de lopende prestatieafspraken aangevuld moeten worden. In deze actualisatie is daarom per thema gekeken welke lokale invulling nu gegeven kan worden aan de nationale prestatieafspraken. Bij de nieuwe overeenkomst die volgend jaar tussen de partijen wordt opgesteld voor de periode 2024-2027 wordt deze verder ingevuld. Naast de nationale prestatieafspraken zijn er ook enkele aanvullende afspraken geformuleerd.

Dit document vormt samen met de overeenkomst Prestatieafspraken 2020 – 2023 en de actualisatie van de prestatieafspraken in november 2020 en januari 2022 de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn overeengekomen tegen de achtergrond van de in 2022 geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals die op dat moment golden.

## 1. Beschikbaarheid

### Hoofdlijn Nationale Prestatieafspraken

- 250.000 sociale huurwoningen toevoegen t/m 2030.
- 50.000 middenhuur woningen toevoegen t/m 2030.
- Voorkeur regulier bouwen, daar waar niet mogelijk flexwoningen.
- Regionale woondeal moet duidelijkheid geven over aantallen voor Nieuwegein.
- Verkoop en sloop zijn geen doel op zich, maar kan een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn.

### Partijen vinden elkaar in de volgende ambitie:

- Wonen in Nieuwegein is fijn en moet mogelijk zijn voor hen die dat willen. Dit moet zo blijven.
- We zetten daarom in op de kwaliteit van de woningen die we toevoegen en de leefbaarheid in de wijken.
- De woningvoorraad in Nieuwegein wordt vergroot. Ook in de segmenten sociale huur en (betaalbare) middenhuur.

### Nieuwegeinse vertaling

1. De woningcorporaties voegen tot en met 2026 669 nieuwbouwwoningen toe aan de voorraad, daarnaast worden er 30 woningen gesloopt en 300 verkocht. De netto toename van de voorraad bedraagt 329 woningen.
2. De voorraadontwikkeling ziet er als volgt uit:

### Woonin

| Aantal sociale huurwoningen | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| per 1-1-2022 = 5513         |      |      |      |      |      |
| Nieuwbouw*                  | 0    | 40   |      | 223  | 106  |
| Verkoop                     | -45  | -45  | -45  | -45  | -45  |
| Sloop**                     |      | -30  |      | -90  |      |
| Liberalisatie***            |      |      |      |      |      |
| VS wordt weer SH****        |      |      |      |      |      |
| Stand 31-12                 | 5468 | 5433 | 5388 | 5476 | 5537 |
| Waarvan kernvoorraad        | 4374 | 4346 | 4310 | 4380 | 4529 |

\* 2023 40 Juko terrein

2025: 134 Zadelstede (fase 1) 20 Nijemonde, 28 Irene Margrietstraat 41 Altrecht locatie (daarnaast 13 mh)

2026: 66 Zadelstede (fase 2) Nypelsplantsoen 39 , 1 Irene-Margrietstraat

\*\* 2023: 30 Irene-Margrietstraat en 2025 90 Nypelsplantsoen

\*\*\* Zeer beperkt van omvang, afhankelijk van aantal verhuizingen

\

### Jutphaas Wonen

| Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2022 = 1907 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|
| Nieuwbouw                                       | 0    | 0    | 116  | 35   | 35   |
| Verkoop   | -1   | -1   | -1   | -1   | =1   |
| Sloop   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Liberalisatie                                   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| VS wordt weer SH                                | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Stand 31-12                                     | 1907 | 1907 | 2023 | 2058 | 2093 |
| Waarvan kernvoorraad                            | 1335 | 1335 | 1416 | 1440 | 1465 |

### Portaal

| Aantal sociale huurwoningen per 1-1-2022 = 1441 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|
| Nieuwbouw                                       | 0    | 0    | 0    | 87   | 0    |
| Verkoop   | -17  | -2   | -9   | -15  | -17  |
| Sloop   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Liberalisatie                                   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| VS wordt weer SH                                | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Stand 31-12                                     | 1424 | 1422 | 1413 | 1485 | 1468 |
| Waarvan kernvoorraad                            | 1179 | 1298 | 1300 | 1301 | 1280 |

### Nieuwegein

| Totaal aantal sociale huurwoningen per 1-1-2022: | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|------|------|------|------|------|
| 8861   | 8799 | 8762 | 8824 | 9019 | 9098 |

3. Partijen kijken het komende jaar hoeveel middenhuur nodig is, en welk aandeel daarvan door de corporaties gerealiseerd kan worden.
4. In het definitieve randvoorwaardelijke bod van de provincie aan de minister van VRO zijn 83500 bruto nieuwbouwwoningen opgenomen voor de periode 2022 tot en met 2030 voor de hele provincie Utrecht. Het gaat hierbij om 25.700 sociale huurwoningen en 2310 middenhuurwoningen te realiseren door de woningcorporaties. Dit bod wordt de komende maanden verder uitwerkt in de regionale woondeal.
5. Woningcorporaties en gemeente spannen zich in om het aandeel sociale huur uit de regionale woondeal tot stand te brengen in Nieuwegein.
6. De gemeente spant zich in om ofwel via de verkoop van gemeentegrond ofwel via particuliere initiatieven meer mogelijkheden te creëren voor sociale huur. Via de beleidsregel sociale huur geldt bij private ontwikkelingen vanaf 60 woningen 30% sociale huur als eis. Daarnaast ontwikkelt de gemeente een vereveningsfonds waarbij afdracht wordt opgelegd bij particuliere ontwikkelingen die geen sociale huur realiseren en waaruit bijdragen kunnen worden gegeven om de realisering van sociale huur te stimuleren.

7. De woningcorporaties spannen zich in om via verwerving van gronden en samenwerking met particuliere initiatiefnemers de mogelijkheden voor de realisering van sociale huur te vergroten.
8. De gemeente is voornemens de volgende locaties te verkopen voor de realisering van sociale huurwoningen:  
De locatie Nijemonde en de kavels nabij Nypelsplantsoen, waar Woonin sociale huurwoningen wil realiseren.  
De locatie Politiebureau, waar Jutphaas wonen sociale huurwoningen wil realiseren.  
Vanuit de contractuele afspraken voor de ontwikkeling van Zadelstede zijn Woonin en gemeente overeengekomen dat Woonin nog een claim heeft op 66 appartementen binnen het City gebied. Gemeente en Woonin onderzoeken nog hoe dit ingevuld moet worden.  
De locatie Wiersdijk wil de gemeente verkopen voor de realisering van woon-zorgwoningen in de sociale huur. De gemeente gaat met de corporaties en zorgpartners in gesprek over hoe nieuwe zorgconcepten op deze locatie vormgegeven kunnen worden.
9. De gemeente onderzoekt beschikbare locaties voor de realisering van flexwoningen.

### **Aanvullende afspraken**

De bezettingsnorm zoals die vanaf 1 januari 2022 geldt pakt heel slecht uit voor alleenstaanden. Bij woningen groter dan 60m<sup>2</sup> krijgen tweepersoonshuishoudens voorrang. Bij de komende wijziging van de huisvestingsverordening wordt deze norm aangepast.

10. Vooruitlopend op de wijziging in de huisvestingsverordening adverteren de woningcorporaties 3 kamerwoningen zodanig dat alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens evenveel kans maken.

## 2. Duurzaamheid

### Hoofdlijn Nationale Prestatieafspraken

- Uiterlijk 2030 450.000 woningen aardgasvrij. In 2024 Transitievisies Warmte gereed.
- Isolatiestandaard van het Rijk is uitgangspunt.
- Isolerende maatregelen worden huurders om niet aangeboden.
- Energielabels E, F en G uitfaseren voor 2028.
- Vanaf 2026 alleen nog toepassing van hybride warmtepompen.

### Partijen vinden elkaar in de volgende ambitie:

- Verduurzaming van de woningvoorraad is, zowel in het licht van klimaatverandering als in het licht van betaalbaarheid, een noodzakelijke stap.
- Partijen werken samen om de duurzaamheidsopgave te realiseren.
- Partijen trekken samen op om de energiearmoede inzichtelijk te maken en de woningvoorraad aan te pakken.

### Nieuwegeinse vertaling

11. Wat betreft de E, F en G labels:  
Portaal heeft geen woningen met EFG labels, Jutphaas heeft 8 woningen met deze labels en Woonin nog 200. Partijen vinden het van groot belang dat de EFG labels sneller dan 2028 uitgefaseerd worden. Woonin en Jutphaas maken in 2023 een plan van aanpak hoe deze woningen naar een beheersbaar energieniveau gebracht kunnen worden. Jutphaas pakt 4 woningen in 2023 aan.
12. Onder regie van de gemeente krijgt de uitwerking van de transitievisie warmte verder gestalte. Graag werken we samen om de transitievisie warmte zo goed mogelijk afgestemd te laten verlopen. Dit start met het delen van actuele informatie over de gehele woningvoorraad, ten einde gezamenlijk naar een planning/toekomstvisie te werken op wijkniveau. (welke wijk heeft prioriteit, waar liggen de uitdagingen op maatschappelijk, technisch of financieel vlak).

### Aanvullende afspraken

13. Om de meest kwetsbare inwoners het snelste te helpen heeft de gemeente de corporaties gevraagd geplande renovatieprojecten naar voren te halen. De gemeente doet haar best om extra besparende maatregelen op deze panden subsidiabel te krijgen middels de € 800.000,- aan rijks gelden die ingezet kunnen worden middels een subsidieregeling. Het gaat om de complexen Wenckebach- Van Herwijnenplantsoen, Reyerslaan/Ketlaan, Lijsterbesstraat en Nypelsplantsoen.
14. Voor Woonin geldt dat bij beschikbaarheid van aanvullende subsidie in 2023/2024 de volgende acties worden uitgezet ter bestrijding van energiearmoede:
  - Toevoegen duurzaamheidsinvesteringen in het regulier/planmatig onderhoud
  - Versnellen en uitbreiden van het zonnepanelen-programma
  - Kleine maatregelen, zoals tochtstrips, in het dagelijks onderhoud.
15. De gemeente verspreidt 400 energieboxen met advies onder energietoelaghouders (m.n. huurders) tot eind 2024. Dit is naast de 200 energieboxen die gemeente en corporaties samen verspreiden onder huurders.
16. Het programma Duurzaam Bouwen wordt als minimum uitgangspunt gehanteerd bij nieuw te bouwen woningen. Zoals eerder opgenomen in de prestatieafspraken actualisatie januari 2022 houdt dit in dat we per project gezamenlijk een haalbaarheidsstudie doen, zodat er maximaal gepresteerd wordt op de duurzaamheidseisen.

### **3. Betaalbaarheid**

#### **Hoofdpijn Nationale Prestatieafspraken**

- In 2023, 2024 en 2025 maximale huursom stijging van stijging CAO lonen minus 0,5%.
- Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. Bovenstaande uitgangspunten zijn belangrijk bij de toepassing hiervan. Met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, kan de IAH een middel zijn om doorstroom te bevorderen. In kwetsbare wijken passen corporaties de IAH juist terughoudend toe, omdat daar het behoud van meer draagkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid.
- Corporaties, gemeenten en huurders leggen het gebruik van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in lijn met bovenstaande concreet vast in de lokale prestatieafspraken.
- In 2024 wordt de huur van huurders met inkomen < 120% sociaal minimum én huur > € 550,- verlaagd tot € 550,- .
- Om te borgen dat er op lokaal niveau voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% sociaal minimum moet dit in de prestatieafspraken worden vastgelegd op basis van de behoefte die blijkt uit de in 2024 verplichte woonzorgvisies.
- Partijen zijn het erover eens dat de doorstroming van middeninkomens uit de sociale huursector in belangrijke mate afhangt van de beschikbaarheid van betaalbare middenhuur en sociale koopwoningen. Corporaties spelen een rol in het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen via hun verkoopbeleid, door woningen met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen. De aangekondigde huurprijsregulering van het middensegment in 2024 en de bouw van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties zijn van groot belang om doorstroming naar een middenhuurwoning mogelijk te maken.
- De minister voor VRO is voornemens per 1 januari 2024 genormeerde huren in te voeren in de huurtoeslag.
- De andere partijen verbinden zich niet aan invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag. Wanneer invoering van genormeerde huren zou leiden tot maatregelen in het huurbeleid van corporaties en de investeringscapaciteit van corporaties zou worden geraakt, moet de totale opgave in deze afspraken worden herzien.
- In zijn algemeenheid geldt dat wanneer aanvullend huurbeleid wordt doorgevoerd dat de investeringscapaciteit significant raakt voor corporaties, de totale afspraken (inclusief de onderdelen beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid) opnieuw worden bezien.
- Corporaties en gemeenten intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

#### **Partijen vinden elkaar in de volgende ambitie:**

- Partijen onderschrijven het belang om betaalbaarheid van wonen te waarborgen.
- Beleid op het gebied van betaalbaarheid heeft een directe relatie met Rijksbeleid (huurbeleid, inkomensbeleid etc.).
- Huurbeleid van corporaties dient enerzijds te passen binnen (de geest van) het Rijksbeleid. Anderzijds dient huurbeleid te passen binnen een gezonde bedrijfsvoering van de corporatie en de maatschappelijke opgave.
- Zorg voor huurders die (dreigen) betalingsachterstanden opbouwen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporatie.

### **Nieuwegeinse vertaling**

17. Jutphaas Wonen past in 2023 geen huurverhoging toe. Portaal is nog in gesprek met de huurdersorganisaties over de jaarlijkse huurverhoging. Portaal volgt de lijn van de Nationale Prestatieafspraken en wil een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, die ze inzet voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming in de regio. Woonin zal in 2023 een huurverhoging doorvoeren binnen het geldende kader van de Nationale Prestatieafspraken. Hierbij zal Woonin ook de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.
18. De eenmalige huurverlaging voor huishoudens tot 120% van het minimum inkomen met een huur boven € 550,-- naar € 550,-- wordt voor 1 juli gerealiseerd, conform hetgeen op Prinsjesdag 2022 bekend is gemaakt
19. Voor de herziening van de Woonvisie en de prestatieafspraken 2024-2027 wordt de behoefte aan sociale huurwoningen opnieuw bepaald in 2023.
20. De woningcorporaties en de WIL (Werk en Inkomen Lekstroom) werken in het kader van de schuldhulpverlening en signalering al nauw samen in de vroegsignalering en deze samenwerking wordt gecontinueerd. Verder wordt geprobeerd de deelnemende partijen voor de vroegsignalering uit te breiden.
21. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de inkomensgrens voor de energietoeslag te verhogen of andere inkomensondersteunende maatregelen te treffen. De woningcorporaties verspreiden de flyer "Krijg jij alles waar je recht op hebt? Check het!" actief onder hun huurders met financiële zorgen.



## 4. Leefbaarheid

### Hoofdlijn Nationale Prestatieafspraken

- De renovatie- en herstructureringsbehoefte van de sociale woningvoorraad wordt tezamen opgepakt met de verduurzamingsopgave.
- Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- De leefbaarheid in kwetsbare gebieden staat onder druk. Vaak is er in deze kwetsbare gebieden ook veel corporatiebezit. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners.
- De aangepaste Woningwet van 1 januari 2022 biedt corporaties de ruimte om, samen met anderen, een op buurten en wijken gerichte gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk, in realiseren van buurtkamers en in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In de praktijk zal dit variëren van een versterkte inzet van buurt- en wijkbeheer, een gezamenlijke aanpak van wijken met sterk versnipperd bezit, schuldhulpmaatregelen, tot en met gezamenlijke wijk- en buurtactiviteiten. In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.
- De minister voor VRO investeert in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van het Volkshuisvestingsfonds. Tot en met 2026 is hiervoor € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid (bijvoorbeeld met ontmoetingsruimten en openbare ruimte), maar er is veel synergie te bereiken wanneer gemeenten hierbij nadrukkelijk samenwerken met woningcorporaties.
- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Om aan de toename van de behoefte te voldoen van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen, is samenwerking nodig tussen alle partners en is de inzet van corporaties belangrijk. Gemeenten hebben hier nadrukkelijk een taak in het kader van zorg en begeleiding, in de vanaf 1 januari 2024 verplichte woonzorgvisies zal nader ingegaan worden op de lokale behoefte zodat dit kan worden meegenomen in de lokale prestatieafspraken. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen.
- In dat kader zorgen corporaties ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel de nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.
- Ook investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen.

- Partijen komen een landelijk kader overeen om de doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij valt onder andere te denken aan huurgewenning, een verhuismakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangsregelingen en een verhuiskostenvergoeding.

#### **Partijen vinden elkaar in de volgende ambitie:**

- Leven en woning in Nieuwegein moet prettig zijn én prettig blijven.
- Gemeente, woningeigenaren en burgers dragen samen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de stad.
- De gemeente draagt zorg voor een duidelijke visie, coördinatie en monitoring. Corporaties dragen vanuit hun aanwezigheid in de stad hun steentje bij.

#### **Nieuwegeinse vertaling**

22. In het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn 20 focusgebieden benoemd, waaronder de Centrale As in Nieuwegein. De Centrale As is het gebied Batau-Oost, Zuilenstein-West, overgrote deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteege. Voor de aanpak van dit gebied gaat de gemeente samen met alle partners, waaronder ook de huurdersorganisaties, een integraal uitvoeringsprogramma opstellen, waarin de opgaven en doelstellingen en ambities worden verwoord, om de leefbaarheid en veiligheid in deze buurten te verbeteren. De gemeente spant zich in om middelen die in dit kader beschikbaar komen te benutten.
23. Nieuwegein investeert in het kader van haar stadvernieuwingsprogramma Betere Buurten in het duurzaam vernieuwen en revitaliseren van de buitenruimte van haar jaren '70 – en '80 buurten. Zo loopt op dit moment nog de aanpak van Kerkveld en een meer integrale aanpak van het Muntplein, waar naast de aanpak van de openbare ruimte veel aandacht is voor de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie in het gebied. Gelijktijdig aan de aanpak van de buitenruimte vinden diverse interventies plaats die er voor moeten zorgen dat bewoners in het gebied zich prettiger voelen in hun huis en in hun directe leefomgeving
24. Nieuwegein heeft het programma Woonwijs vastgesteld voor de periode 2022 - 2026. Dit programma is speciaal bedoeld voor ouderen en mensen met een bepaalde kwetsbaarheid, waaronder jongeren en mensen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit programma is reeds vertaald in prestatieafspraken, zie actualisering januari 2022.
25. De wooncoach en de verhuisadviseur, die de doorstroming van ouderen stimuleren, worden gecontinueerd. De corporaties spannen zich blijvend in om senioren te helpen bij het verhuizen naar een (meer) passende woonruimte. De wijze waarop dit wordt georganiseerd zal nader worden uitgewerkt. Jaarlijks evalueren partijen hoe succesvol dit geschiedt.

#### **Aanvullende afspraken**

In de prestatieafspraken is reeds eerder overeengekomen, zie afspraak 8 uit de Actualisatie van de prestatieafspraken in november 2020, dat we de vrije toewijzingsruimte van 15% willen benutten. In de huisvestingsverordening is bepaald dat voorrang gegeven kan worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.765 (alleenstaand) of € 45.014 (meerpersoonshuishouden) en € 52.147 bij een huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de huurtoeslaggrens. Het college moet hier mee instemmen.

26. De corporaties maken gebruik van de extra vrije toewijzingsruimte en zetten die naast de huisvesting van urgenten maximaal in om de draagkracht in buurten te verbeteren door met toewijzing aan middeninkomens meer menging mogelijk te maken.

27. De voorrang aan middeninkomens, die valt binnen deze vrije toewijzingsruimte, wordt ingezet om de leefbaarheid in de volgende complexen te vergroten: Merwestein (Portaal), de Gebouwendrift en Wenckebach- en Van Herwijnenplantsoen (Jutphaas Wonen). Woonin zet de voorrang op dit moment nog niet in. De gemeente past de beleidsregels van de huisvestingsverordening op dit punt uiterlijk 1 maart 2023 aan.

## **5. Proces prestatieafspraken 2024- 2027**

28. Gemeente stelt in 2023 het programma Wonen, een actualisatie van de Woonvisie, vast. Bij de opstelling van dit programma worden de woningcorporaties en huurdersorganisaties betrokken.
29. Dit programma vormt de basis voor de nieuwe prestatieovereenkomst 2024-2027. Onderwerpen die in ieder geval aan de orde komen zijn qua beschikbaarheid: de benodigde omvang van de sociale huur, wat is sociale huur en verhuur aan bijzondere doelgroepen in relatie tot de verhuur aan reguliere woningzoekenden.
30. Voor het opstellen van deze prestatieovereenkomst wordt een externe procesbegeleider aangetrokken, die door gemeente, Woonin, Jutphaas Wonen en Portaal gezamenlijk wordt gefinancierd en aangetrokken.
31. Deze procesbegeleider wordt betrokken bij de uitvraag voor de prestatieafspraken en begeleidt het proces van het opstellen van de afspraken.

## **Ondertekening**

De ondergetekenden verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen:

- A. de gemeente Nieuwegein, vertegenwoordigd door wethouder, mevrouw M. Schouten, hierna te noemen "gemeente";
- B. Stichting Woonin, vertegenwoordigd door haar directievoorzitter, de heer H.P. Kip, hiervoor gemandateerd mw. K. van Boeijen, manager Wonen, hierna te noemen "Woonin";
- C. Jutphaas Wonen, vertegenwoordigd door haar directeur bestuurder, mevrouw A. Tukker, hierna te noemen "Jutphaas Wonen";
- D. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer S. Heinsman, hiervoor gemandateerd de heer J. Boskamp, manager Volkshuisvesting Nieuwegein, hierna te noemen "Portaal Utrecht";
- E. Wooninspraak Utrecht/Nieuwegein, vertegenwoordigd door de heer H. Hiltemann, hierna te noemen "HNM";
- F. Huurdersplatform Jutphaas Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw J. Ronkes, hierna te noemen "Huurdersplatform Jutphaas Wonen"
- G. Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, vertegenwoordigd door de heer C.F.P. van de Siepkamp, hierna te noemen "huurdersraad Portaal"

De gemeente: d.d. 24 januari 2023

Woonin: d.d.

Jutphaas Wonen: d.d.

Portaal Utrecht: d.d.

Wooninspraak Utrecht/Nieuwegein: d.d.

Huurdersplatform Jutphaas Wonen: d.d.

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht: d.d.