Prestatieafspraken Nieuwegein 2024-2028



1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de afspraken

Nieuwegein wil haar inwoners een fijne woonplek bieden. De gemeente heeft haar woonbeleid geactualiseerd met het omgevingsprogramma wonen, een uitwerking van de omgevingsvisie *'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent'*. Daarmee ligt er een basis voor nieuwe prestatieafspraken, wat ook al werd voorzien (en afgesproken) in de prestatieafspraken van 2023 (hfdst 5). De huurdersorganisaties zijn echter niet volledig betrokken bij de definitieve versie van het omgevingsprogramma. In prestatieafspraken staat beschreven wat woningcorporaties gaan bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente, wat daarvoor van de gemeente nodig is en hoe we aan die wederkerige bijdragen invulling willen geven. Steun van de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers voor deze afspraken is cruciaal. Want alleen door samenwerking kunnen we de complexe opgaven in het woonbeleid aanpakken. Geen afspraken om de afspraken, of omdat het moet van de Woningwet. Wel afspraken die effectief bijdragen aan ons gezamenlijke streven op het gebied van wonen in Nieuwegein. Daarbij zijn we realistisch: de effecten die ertoe doen in het woonbeleid, zien we op de langere termijn. Daartoe zetten we nu de stappen en maken meerjarige afspraken. Deze afspraken hebben een looptijd tot en met 2028, de meeste doelen zijn voor een langere termijn geformuleerd. Jaarlijks wordt de voortgang gemonitord. Bovendien maken we gezamenlijk jaarlijks een kalender waarin staat welke afspraken wanneer worden opgepakt. Herijking van de overeenkomst vindt in ieder geval in 2028 plaats en zo nodig zal deze eerder worden geactualiseerd.

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt binnen de reeds gemaakt afspraken, zoals de Woondeal U10 en Nationale prestatieafspraken en de bestaande kaders voor de corporaties zoals het ondernemingsplan en het portefeuilleplan. Ze geven invulling aan het omgevingsprogramma Wonen Nieuwegein, maar vormen ook weer de input voor de update van de Woondeal en het ondernemings- en portefeuilleplan.

1.2 De uitdaging

Prestatieafspraken zijn afspraken over de prestaties die iedere partij levert. Maar een lijstje van activiteiten door iedere partij is niet genoeg. Wederkerige én samenhangende afspraken zijn nodig om echt de effecten te zien die we willen. Samenhangend in de zin van dat ze bijdragen aan een gezamenlijk streven: een oogmerk (meer mensen een thuis te bieden in een inclusieve samenleving, door kwalitatief goede en betaalbare woningen in prettige buurten, nu en in de toekomst) dat zowel huurdersvertegenwoordigers, de corporaties als de gemeente voor ogen staat in de volkshuisvesting. Samenhangend ook, omdat de afspraken gaan over een gezamenlijke aanpak (strategie). Alleen met een gedeelde en gedragen strategie bereiken we onze doelstellingen. Onze uitdaging is dat we maatregelen met overtuiging aanpakken, niet omdat het op een lijstje staat, maar omdat het ons oogmerk dichterbij brengt. Het oogmerk, de doelen die we willen bereiken en hoe we dat gaan doen staat verder beschreven onder 2 en 3.

Eén ding is zeker: de toekomst is onzeker. De wereld waarin we werken verandert – soms onvoorzien of onvoorspelbaar. Daardoor kunnen voorgenomen activiteiten of ingezette maatregelen hun effectiviteit verliezen. Maar omdat we in onze afspraken hebben benoemd waar de maatregelen aan moeten bijdragen (ons oogmerk), kunnen we gemakkelijker gezamenlijk onze strategie aanpassen aan een nieuwe context. Daarmee kunnen we **zonder afbreuk te doen aan de afspraken** activiteiten en maatregelen herzien als de omstandigheden daartoe aanleiding geven.

1.3 De opzet van de afspraken

Bij aanvang lag er nog geen (vastgestelde) actuele woonvisie, of – in lijn met de omgevingswet – een actueel omgevingsprogramma Wonen. De woningcorporaties hebben om die reden geen 'bod' kunnen uitbrengen op het nieuwe woonbeleid. De bijdragen van de woningcorporaties aan het woonbeleid van de gemeente zijn daarom meer interactief en in samenspraak tot stand gekomen. Daarbij is uitgebreid stilgestaan bij de volkshuisvestelijke doelstellingen, of breder: het oogmerk van de prestatieafspraken. Het resultaat hiervan willen we daarom niet onvermeld laten. Het oogmerk van de prestatieafspraken heeft ook een functie: wanneer we ons afvragen of we nog op de goede weg zijn (de juiste strategie volgen), is het oogmerk onze referentie.

Het (kwalitatief) geformuleerde oogmerk hebben we concreet gemaakt in (bij voorkeur en zo mogelijk) kwantitatief geformuleerde doelstellingen. Met de doelstellingen in het vizier kunnen we meten of we ons oogmerk naderen. En daarmee kunnen we onze strategie, onze gezamenlijke aanpak, evalueren: doen we de goede dingen en doen we de dingen goed.

2 Waartoe dienen onze afspraken?

We hebben prestatieafspraken met het oog op meer mensen een thuis te bieden in een inclusieve samenleving, door kwalitatief goede en betaalbare woningen in prettige buurten, nu en in de toekomst. Dit is ons oogmerk. Hier doen we ons werk voor. Als we in ons alledaagse werk even door twijfel worden bevangen en ons afvragen of we wel het goede doen, vallen we terug op dit oogmerk en stellen we ons de vraag: Draagt ons werk – en de afspraken die we daarover hebben gemaakt – bij aan de verwezenlijking van ons oogmerk. Ja? Ga zo door. Nee? Dan gaan we daarover het gesprek met elkaar aan en kunnen we tot een andere aanpak komen.

Het oogmerk is een lange volzin en duiden we als volgt:

- Meer mensen: er is een tekort aan woningen en de stad zal nog verder groeien.
- Een thuis bieden: een veilige plek (denk hierbij aan de sociale grondrechten in artikel 22 van de grondwet).
- Een inclusieve samenleving: de woningen die een thuis bieden zijn er in principe voor iedereen, en sluiten niemand bij voorbaat uit.
- De woningen moeten van goede kwaliteit zijn en betaalbaar: ze dragen bij aan gezonde en veerkrachtige bewoners.
- Prettige buurten: ook de woonomgeving draagt – bijvoorbeeld door samenredzaamheid - bij aan gezonde en veerkrachtige individuen.
- Nu en in de toekomst: het resultaat van ons werk is niet alleen een oplossing voor de vragen van nu, maar past ook bij de behoeften en eisen van de toekomst, zo werken we aan duurzame en toekomstbestendige huisvesting.

3 Wat willen we bereiken? Wat is onze aanpak en Wat gaan we daarvoor doen?

Ons oogmerk hebben we uitgewerkt in doelstellingen: datgene wat we willen bereiken en waaraan we het **effect** van ons werk kunnen afmeten. Om de doelen te bereiken is een aanpak, een strategie nodig (of meerdere). De aanpak bestaat uit een of meer maatregelen waaronder een monitor, iets dat ons een beeld geeft of onze aanpak het (gewenste) effect heeft opgeleverd[1].

3.1 Netto toename van het aantal (sociale) huurwoningen

Doel: Een netto toename van 1.530 sociale huurwoningen en van tenminste 140 middeldure huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 1.028,- (prijspeil 2024) in 2030.

Strategie: We creëren ruimte en locaties voor de groei van het aantal sociale huurwoningen in Nieuwegein. Dat vraagt actief grondbeleid door de gemeente (en woningcorporaties). Er kunnen locaties zijn die mogelijkheid bieden tot verdichting (waaronder optoppen van bestaande gebouwen); het succes van verdichten vraagt een flexibele houding of maatwerkoplossing bij onder meer het parkeerbeleid (parkeernormen). Het aantal sociale huurwoningen kan ook groeien door woningen aan te kopen voor sociale verhuur waar dit de portefeuillestrategie versterkt. En herbestemmen en ombouwen van bestaand vastgoed naar sociale woningbouw is soms mogelijk.

Op het merendeel van de locaties voor woningbouw hebben particuliere/commerciële ontwikkelaars een positie. Er doet zich het probleem voor bij lopende projectontwikkelingen van commercieel gedreven ontwikkelaars met een verplichting tot het realiseren van 30% sociale huurwoningen (volgend uit de vereveningsverordening en beleidsregels sociale huur). Er kan daardoor een dilemma ontstaan van een onwenselijk product dat de corporaties niet willen afnemen, maar de ontwikkelaar die wel een verplichting heeft om sociale huur te realiseren. Niet afnemen van de woningen kan er toe leiden dat de bouw op de locatie geen doorgang vindt. Gemeente en corporaties gaan hierover in gesprek wanneer zich dat voordoet. De gemeente dringt er bij ontwikkelaars op aan om woningcorporaties vroegtijdig te betrekken bij woningbouwprojecten, zodat het product aansluit op de portefeuille van de woningcorporaties.

De sociale woningvoorraad willen we evenwichtig(er) over de stad verdeeld hebben met een groei naar een aandeel van 30%.

---

[1] In deze alinea lezen we de elementen van het OGSM model terug: het Oogmerk, de Doelstellingen (Goals), de Strategieën en de Maatregelen. Het OGSM model hebben we gehanteerd bij het maken van deze prestatieafspraken.

Maatregelen:

1. De gemeente verkent kansen om meer actief grondbeleid te voeren. Het grondbeleid wordt in 2024 herzien.
2. Gemeentegrond voor de realisering van sociale huur wordt altijd verkocht in lijn met het gemeentelijk grondbeleid aan een van de corporaties (eventueel via een ontwikkelaar en uiteraard passend binnen de uitspraken van het Didamarrest).
3. De gemeente dringt er bij ontwikkelaars op aan om woningcorporaties vroegtijdig te betrekken bij woningbouwprojecten, zodat het product aansluit op de portefeuille van de woningcorporaties.
4. Een voortgangsoverleg (sociale) woningbouw met specialisten vanuit corporaties en gemeente bespreekt ieder kwartaal de belemmeringen en kansen rondom woningbouwontwikkelingen. De projectenlijst wordt doorgenomen op planning, haalbaarheid en belemmeringen en periodiek geactualiseerd. De voortgang, kansen en belemmeringen van de woningbouw wordt ook geagendeerd tijdens de bestuurlijke overleggen. In de bijlage is een overzicht opgenomen van ontwikkelingslocaties die bijdragen aan de netto toename van sociale huur en middenhuurwoningen.
5. Het aantal woningen in 'harde' plannen telt nog niet op tot het beoogde doel. Momenteel is voorzien in een netto toename van ca. 1168 sociale huurwoningen (zie tabel hieronder). De partijen willen gezamenlijk het gat met de ambitie van 1.530 sociale huurwoningen dichten. Onderdeel daarvan is dat zachte plancapaciteit daarvoor hard moet worden gemaakt.
6. Corporaties en gemeenten verkennen de mogelijkheden voor verdichting (waaronder optoppen van bestaande gebouwen) en stellen een vervolgaanpak vast. Verdichting is noodzakelijk om de woningvoorraad in Nieuwegein te vergroten. We spreken het voornemen uit om flexibel om te gaan met voorwaarden en richtlijnen.
7. Gemeente werkt mee aan maatwerkoplossingen voor parkeren, mits deze valide en betrouwbaar zijn onderbouwd (zie pag. 9 Koersdocument Parkeren). Parkeerkengetallen van het CROW kunnen hierbij als hulpmiddel dienen. Bij gebruik van de kengetallen van het CROW dient er binnen de bandbreedte gebleven te worden om het aanleggen van te weinig of te veel parkeerplaatsen te voorkomen. Bij onvoldoende onderbouwing wordt teruggevallen op de parkeernormen uit het Koersdocument Parkeren 2020-2025 of een opvolger van dit beleidsdocument.
8. Woningcorporaties kunnen maar heel beperkt bijdragen aan de woonbehoefte in het middenhuursegment. Het aantal van 140 woningen is het maximale van de woningcorporaties momenteel kunnen bieden. De gemeente wil dat er 612 middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Het ontbreekt de corporaties nu aan mogelijkheden voor gunstige financiering (bijvoorbeeld via het Waarborgfonds). Vanuit het Rijk moet er wetgeving komen die investeringen in het middenhuursegment (financieel) mogelijk maken vooraleer de woningcorporaties hun ambities hierin kunnen vergroten. Wanneer die mogelijkheden er komen herijken we deze afspraak.
9. Met de monitor prestatieafspraken houden we de mutaties in het bezit van de woningcorporaties in beeld: toevoegingen (zoals nieuwbouw en aankoop (w.o. in gespikkelde VvE's, splitsing e.d.) en onttrekkingen (sloop, verkoop, samenvoegingen). Het saldo van toevoegingen en onttrekkingen is positief zodat er sprake is van netto groei van de woningvoorraad. De woningvoorraad is onderscheiden naar sociale huurwoningen (daeb) en middenhuurwoningen (niet-daeb). De verkoop van woningen kan alleen onder de conditie dat verkoop bijdraagt aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de daaruit volgende portefeuillestrategie. Het gaat dan om woningen in VvE's waarin de woningcorporatie een beperkt belang heeft of gespikkeld bezit onder rijwoningen; om het verbeteren van de leefbaarheid en differentiatie in wijken; of om zeer atypisch te beheren woningen. Dit zal jaarlijks in de bestuurlijke overleggen gemonitord worden.

	Toevoegingen (daeb) (bruto: nieuwbouw, aankoop e.d.)	Onttrekkingen (daeb) (bruto verkoop, sloop)	Netto toevoeging sociaal (daeb)	Netto toevoeging middenhuur (niet-daeb)
Jutphaas	Verwacht 2030: 346	Verwacht 2030: 0	Verwacht 2030: 346	Verwacht 2030: 9
Portaal	Verwacht 2030: 363	Verwacht 2030: 120	Verwacht 2030: 243	Verwacht 2030: 35
WoonIn	Verwacht: 981	Verwacht: 402*	Verwacht: 579	Verwacht: 96
Tezamen	Verwacht: 1690	Verwacht: 522	Verwacht: 1.168	Verwacht: 140

* Gaat uit van sloop Nypelsplantsoen en Irene-/Margrietstraat en van verkoop van 25 woningen per jaar. Woonin behoudt zich het recht voor om terug te vallen op de afspraak dat Woonin vanaf 2021 gedurende 10 jaar 45 woningen mag verkopen.

10. De instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen zoals opgenomen in de beleidsregels sociale huur en middenhuur geldt niet als woningen worden gerealiseerd door een woningcorporatie of in bezit komen van een woningcorporatie waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

3.2 Beschikbaarheid van Voldoende betaalbare woningen

Doel: Er komen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar voor de primaire doelgroep, die als gevolg van 'passend toewijzen' geen hogere huur mag worden gevraagd dan de aftoppingsgrens.
Strategie: De woningcorporaties richting hun huurbeleid zo in, dat minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen (per jaar) wordt aangeboden onder de aftoppingsgrenzen. Dit is momenteel de praktijk en vraagt daarom vooralsnog niet meer dan monitoring.

Maatregelen:

11. Monitor met toewijzingen aan en slaagkansen van de primaire en de secundaire doelgroep.
12. We streven naar beter benutten van de bestaande voorraad: de gemeente zet zich in om regels rondom woningdelen te versoepelen en partijen onderzoeken het aangaan van friendscontracten.
13. De woningcorporaties zullen gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te berekenen. WoonIn zal de extra huurinkomsten inzetten voor investeringen in de sociale huurvoorraad. Portaal zal een procesafspraak met de huurdersorganisatie van Portaal maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen, o.a. in nieuwbouw, extra verduurzaming of betaalbaarheid. Jutphaas Wonen bekijkt per jaar of het nodig is om de extra inkomsten in te zetten voor investeringen of dat ze de extra inkomsten binnen de huursom laat. De toepassing van dit instrument wordt inzichtelijk gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg. Als huurders nadat er een inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast een inkomensdaling doormaken, kunnen zij (volgens de wettelijke regeling)[2] een huurverlaging aanvragen.
14. De woningcorporaties handhaven een minimum aantal van 650 à 700 vijfkamerwoningen, waarvan minimaal 550 à 575 eengezinswoningen.
15. Woningcorporaties en gemeente monitoren vraag en aanbod van vijfkamerwoningen.

3.3 Alle wijken zijn aantrekkelijk om in te wonen

Doel: Er is een veilige prettige leefomgeving en er is een betere balans tussen zelfredzame en kwetsbare mensen.
Strategie: In de Centrale As (het oostelijk deel van Batau Noord en Zuid, en het westelijk deel van Zuilenstein, een deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteeg) werken we via het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid aan de bestaanszekerheid en vergroten van perspectief voor inwoners en leefbare en veerkrachtige wijken. Via sociale aanpak proberen we de leefbaarheid te verbeteren, zoals vergroten sociaal beheer, communitybuilding en inzet zorg en ondersteuning. Verder verbeteren we de openbare ruimte en verduurzamen we woningen en stimuleren ontmoeting.
Ten behoeve van een evenwichtige verdeling van doelgroepen proberen we in specifieke complexen of buurten de instroom van zelfredzame huishoudens te vergroten en de instroom van kwetsbare huishoudens te beperken. Dit draagt bij aan sterke en vitale woongemeenschappen.
Door differentiatie binnen de sociale huur en verdunnen van sociale huur middels verkoop, werken we aan een meer evenredige spreiding van sociale huur over de wijken.
Via de samenwerkingsagenda Thuis in de wijk werken we aan een thuis in de wijk voor mensen met een psychische kwetsbaarheid.

---

[2] zie: https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/huurprijs-beoordelen/huurverlaging-op-grond-van-inkomensdaling-vragen

Maatregelen:

16. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties bespreken jaarlijks een gezamenlijke analyse van draagkracht en draaglast in Nieuwegein, op basis van de woonzorgwijzer en de veerkrachtkaarten. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
17. Woningcorporaties richten hun huurbeleid zo in dat woningen onder de aftoppingsgrens worden gespreid over de wijken.
18. De woningcorporaties maken gebruik van de mogelijkheid de vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15% en benutten de extra vrije toewijzingsruimte om vrijkomende woningen in de Centrale As met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen (boven de daeb-inkomensgrens).
19. De gemeente verkent de mogelijkheden van een pilot 'positief toewijzen' onder Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.
20. Gemeente en woningcorporaties leggen gezamenlijke maatregelen en interventies vast in een uitvoeringsplan wonen en wijken voor de Centrale As, die gaan in op verbeteren openbare ruimte, verduurzamen woningen, verbeteren balans draagkracht en draaglast en stimuleren ontmoeting en ondersteunen bewonersinitiatieven.
21. De gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties gaan met elkaar in gesprek over de verdeling van woonruimte over verschillende groepen woningzoekenden: aandachtsgroepen, bijzondere doelgroepen, 'reguliere' woningzoekenden en het toepassen van maatwerk voor woningzoekenden met een binding met de wijk, onder andere ouderen die wel willen verhuizen maar in hun wijk willen blijven. De partijen brengen hun eigen inzichten en suggesties in. De gemeente deelt tenminste twee inzichten: 1) gegevens over de woonruimteverdeling (bijv. uit de monitor van WoningNet) en 2) de regionale ontwikkelingen en afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en de verdeling daarvan ('fair share'). Partijen bespreken de consequenties hiervan en vertalen dat zo nodig in aanvullende afspraken.

3.4 Meer ouderen en kwetsbare inwoners kunnen langer zelfstandig thuis wonen

Doel: In 2030 zijn er 1.860 levensloopbestendige of voor ouderen geschikte woningen bij gekomen (waarvan 170 zorggeschikt*, 325 geclusterd* en 1.365 nultreden[3]*), hiervan is 45% sociale huur.
Strategie: Door nieuwe toevoeging (nieuwbouw, optoppen) of door woningaanpassing, herstructurering, transformatie worden woningen levensloopbestendig of voor ouderen geschikt gemaakt. Binnen de zorgcirkels zijn in principe *alle* toegevoegde woningen geschikt voor ouderen.
Naast het aanbod zal ook aan de vraagkant stimulans nodig zijn om naar een beter passende woning door te stromen, bijvoorbeeld van ouderen die eengezinswoningen achterlaten. Een nevenopbrengst van deze strategie is dan beter benutten van de (sociale) woningvoorraad omdat de vrijgekomen woning op zijn beurt passend kan worden toegewezen.

Maatregelen:

22. (Vrijwel) alle woningen die de woningcorporaties nieuw bouwen zullen nultreden-woningen zijn. Het uitgangspunt is dat woningen die binnen de zorgcirkels worden gerealiseerd worden voorzien van twee liften, mits de omvang van het complex groot genoeg is. Op projectniveau worden de mogelijkheden bekeken en besproken. De gemeente kan maximaal bij 3 projecten financieel bijspringen als het niet haalbaar blijkt om twee liften te realiseren bij een project met meer dan 30 woningen. Hierbij wordt ook gekeken naar landelijke stimuleringsmogelijkheden.
23. Voor nieuwbouw van geclusterde woningen voor ouderen geldt dat deze op lange termijn courant moeten zijn en ook eventueel geschikt voor andere doelgroepen. Uitgangspunt is dat bij complexen met meer dan 50 woningen een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Op projectniveau wordt gekeken of dit haalbaar en noodzakelijk is. Een ontmoetingsruimte vraagt om sociaal beheer en draagvermogen van de bewoners. Veelal is dat op lange termijn alleen haalbaar als er voldoende bewoners zijn en het geclusterde complex uit voldoende woningen bestaat.
24. Voor zorggeschikte woningen geldt dat een woningcorporatie bij voorkeur investeert in een project van voldoende omvang, omdat dit de mogelijkheden van passende zorg en zorgpartijen beter faciliteert. Gezien het geambieerde aantal (170 woningen) ligt het voor de hand dit in één of hooguit twee projecten te realiseren. Portaal kan vanuit het gehele concern 135 woningen per jaar toevoegen, voor Nieuwegein zou dat mogelijk één project kunnen zijn in de periode tot 2030. Bij kleinere projecten moeten de zorgwoningen 'zorg-afschaalbaar' zijn en ook aan andere doelgroepen kunnen worden verhuurd.

[3] Zie voor definities het omgevingsprogramma wonen Nieuwegein

25. De dienstverlening wooncoach en verhuisadviseur voor ouderen zetten we voort, evenals de doorstromingsmaatregel Van-groot-naar-Beter met beperkte huursprong. De verhuispremie wordt in 2024 geëvalueerd.
26. Gerichte inzet op doorstroom van ouderen bij oplevering nieuwbouw.
27. De woningcorporaties en de gemeente werken verder aan de doorontwikkeling van het concept 'Verzorgd Wonen' binnen de zorgcirkels.
28. Partijen zoeken aansluiting bij bestaande organisaties zoals de Algemene Hulpdienst Nieuwegein voor hulp bij verhuizen.

3.5 Duurzaam gebruik van energie en bestrijding van energiearmoede

Doel: we besparen op de energievraag van de woning (door isolatie); de energievraag van de woning wekken we zoveel mogelijk op met hernieuwbare energie (richting een volledig energieneutrale gemeente in 2040, wijken met aardgasvrije woningen); de resterende energievraag wordt zo efficiënt mogelijk geleverd. Het aandeel mensen dat te maken heeft met energiearmoede halveert.
Strategie: Isolatiemaatregelen worden no-regret genomen bij regulier (groot-)onderhoud. Voor de woningen met de slechtste energetische kwaliteit (E, F G label) komt een planmatige aanpak om deze vóór 2028 te hebben verbeterd. Het omgevingsprogramma Energie (over het verduurzamen en aardgasvrij maken van woningen) is leidend en het Nationaal Isolatieprogramma is hierbij ondersteunend.
De woningcorporaties streven conform het Klimaatakkoord naar een CO2 neutrale voorraad per 2050. Door de plannen in een tijdhorizon te zetten wordt gekeken in hoeverre het doel van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn haalbaar is. In de aanpak van de corporaties geldt dat de woningen met de slechtste labels het eerste worden aangepakt.

Maatregelen:
29. De woningcorporaties maken in 2024 een plan van aanpak voor verbetering van alle E-, F-, en G-label-woningen.
30. Bij het beter isoleren van het bestaande bezit (anders dan E,F,G-labels) is de Nationale Isolatie Standaard het uitgangspunt en de woningcorporaties maken een plan van aanpak voor de hele sociale huurwoningvoorraad tot 2040.
31. De gemeente hanteert richtlijnen voor duurzame nieuwbouw, vastgelegd in het omgevingsprogramma duurzaam bouwen[4]. Deze richtlijnen gaan verder dan Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen bekend als het bouwbesluit). De woningcorporaties streven er naar hun nieuwbouw volgens de richtlijnen van de gemeente te realiseren, maar kunnen op voorhand geen generieke belofte doen dat nieuwbouw conform de richtlijnen kan worden gerealiseerd, vanwege teveel financiële onzekerheden.
32. De gemeente stelt in 2025 een handelingsperspectief voor aardgasvrije woningen in 2040 vast, waarbij duidelijk wordt welke activiteiten in de tijd plaatsvinden. De gemeente deelt actuele informatie over de woningvoorraad en werkt samen met de woningcorporaties aan het maken van wijkuitvoeringsplannen voor aardgasvrij en isolatie op gebiedsniveau. De huurdersorganisaties worden betrokken bij het maken van wijkuitvoeringsplannen. Communicatie en participatie zijn een belangrijk onderdeel van de wijkaanpak..
33. De effectiviteit van de duurzaamheidsmaatregelen volgen we met een monitor energiearmoede: TNO / CBS. Het effect van de fysieke maatregelen op het energiegebruik wordt gemonitord door de gemeente. Deze informatie wordt gedeeld met de corporaties en de huurdersorganisaties.
34. Partijen nemen in 2024 een besluit over voortzetting van het project Energiebox, waaronder aantallen en co-financiering, om bewustwording onder huurders over energieverbruik te vergroten en energiearmoede tegen te gaan.

3.6 Een gezond binnenklimaat in een goed onderhouden woning

Doel: Het voorkómen van gezondheidsproblemen als gevolg van achterstallig onderhoud of veroudering van woningen, en van onjuist gebruik van de woning (bijvoorbeeld onvoldoende ventileren).

---

4 https://www.nieuwegein.nl/fileadmin/gemeente_nieuwegein/Wonen_en_leefomgeving/Bouwen_en_verbouwen/Omgevingsprogramma-Duurzaam-Bouwen-Woningbouw-2022.pdf

Strategie: informeren van huurders door corporaties: ventileren, luchtvochtigheid meten/reguleren; , zelf kleine schimmelplekken bestrijden; aanpak schimmel op verzoek/melding (=bestrijden van schimmel) ; systematische aanpak: complexgewijze aanpak geprioriteerd naar risico op ongezond binnenklimaat.

Maatregelen:

35. De woningcorporaties zijn zuinig op hun bezit en hebben daarvoor regulier onderhoudsbeleid. De corporaties sluiten daarbij aan op de Nationale Prestatieafspraken. De woningcorporaties zorgen ervoor dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (conditiescore 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Woningcorporaties informeren hun huurders over de periodieke onderhoudscyclus en informeren huurders tijdig wanneer onderhoudswerk in of rond hun woning staat gepland.
36. Analoog aan de Nationale Prestatieafspraken zetten de woningcorporaties extra in op woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
37. Klachten over de onderhoudsstaat van de woning kunnen altijd worden gemeld. De corporaties geven hier passende opvolging aan.

3.7 Een klimaatadaptieve woningvoorraad én woonomgeving

Doel: We voorkómen hittestress; woningen en woonomgeving zijn waterrobuust ingericht.
Strategie: Door het vergroenen van de gebouwde omgeving (tuinen, daken, gevels, openbare ruimte) kan hittestress worden beperkt en waterretentie worden bevorderd. Ook kan meteen de gebouwde omgeving natuurinclusief worden gemaakt, wat goed is voor biodiversiteit. We beperken de (gelokaliseerde) risico's op wateroverlast door hemelwater af te koppelen en vertraagd af te voeren.

Maatregelen:

38. Partijen organiseren kennisuitwisseling (jaarlijkse bijeenkomst, afstemmen reguliere werkzaamheden).
39. Gemeente heeft zicht op hittestressrisico's in de stad en helpt corporaties bij prioriteren.
40. Portefeuilleplannen corporaties voorzien in planmatig aanpassing/onderhoud/beheer van anti-hittestress-maatregelen en vergroening, waterretentie/-afvoer. Bij renovatie en groot onderhoud onderzoeken corporaties de aanleg van zonwering, een groen dak en hemelwaterafkoppeling.
41. De gemeente komt met een subsidieregeling voor klimaatadaptieve maatregelen door woningcorporaties.

4 Voorwaarden voor succes

4.1 Samenwerken

De partijen die aan de lat staan voor realisatie van – uiteindelijk – het oogmerk hebben volstrekt verschillende rollen en verantwoordelijkheden. De gemeente dient het algemeen belang; de woningcorporaties dragen de verantwoordelijkheid voor hun bezit; de huurdersorganisaties komen op voor de belangen van alle huurders in Nieuwegein. In de samenwerking zijn we ons hiervan te allen tijde bewust. De gemeente wil niet zomaar iets, maar wil iets realiseren van haar (wettelijke) taken op - bijvoorbeeld - het gebied van veiligheid, gezondheid, mobiliteit, en een duurzame toekomst. De gemeente kan echter geen verantwoordelijkheid nemen voor zaken waar zij geen eigenaar van is, zoals in Nieuwegein de gehele (sociale) woningvoorraad. De gemeente zal haar partners moeten aanspreken op hoe zij hun bezit aanwenden, of ten dienste stellen aan het algemeen belang waar de gemeente voor staat. Dit is dan ook hoe de Woningwet de relatie tussen gemeente en woningcorporatie regelt. Het gemeentebestuur gaat dus niet op de stoel van de corporatiedirecteur zitten, maar vraagt wel de woningcorporatie naar redelijkheid bij te dragen aan het (woon)beleid van de gemeente (door een 'bod' uit te brengen dat is afgestemd met de huurdersorganisatie). De woningcorporatie is daartoe ook verplicht en mag van de gemeente verlangen duidelijkheid te verschaffen over het algemeen belang dat zij nastreeft en heeft vastgelegd in het beleid.

Informatie delen – "boeken open op tafel leggen" – is van belang om te begrijpen met welke afwegingen de partijen te maken hebben en zo tot een gezamenlijk gedragen strategie te kunnen beslissen. Het delen van informatie heeft niet tot doel het werk van de ander te controleren of over te nemen. Voor toezicht zijn er andere gremia.

42. Partijen werken verder aan het verbeteren van de relatie. We betrekken elkaar, communiceren onderling en werken er zo aan om elkaar steeds beter te begrijpen en met elkaar keuzes te maken.

4.2 Monitoren en actualiseren

Monitoren is het verkrijgen van een gedeeld beeld om te evalueren of de strategie nog leidt tot het oogmerk. Anders weet je niet of je moet bijstellen. Als je niet weet hoe je omgeving er uit ziet, weet je ook niet wat er nodig is. Bovendien: voortgang zien, is bemoedigend. Bij prestatieafspraken onderscheiden we twee soorten monitors: een effectmonitor en een procesmonitor.

De effectmonitor laat zien of ons oogmerk binnen bereik komt en de doelen gehaald: zoals de netto groei en spreiding over Nieuwegein van het aantal sociale huurwoningen, de daling van energiearmoede, het aantal ouderen dat passender is gaan wonen. Jaarlijks zullen de onderwerpen genoemd in hoofdstukken 3.1 t/m 3.7 onderwerp zijn van een monitor-gesprek tussen de drie partijen. Gemeente en woningcorporaties betrekken de huurdersorganisaties ook bij de voorbereiding van dit monitor-gesprek, zodat iedere met dezelfde verwachtingen aan dit gesprek kan deelnemen (bijvoorbeeld: op welk detailniveau wil je het gesprek voeren; en is voorhanden informatie duidelijk of moet daar toelichting bij komen).

De procesmonitor is een periodiek moment om met elkaar na te gaan of de afgesproken strategie nog het goede pad is en of de maatregelen daaraan bijdragen. Jaarlijks wordt in het bestuurlijk overleg de voortgang in de afspraken besproken aan de hand van beide monitors en worden afspraken geactualiseerd waar nodig.

4.3 Discipline vanuit het oogmerk, flexibiliteit in de strategie

Zoals ook in de inleiding is genoemd: de wereld is veranderlijk, de omstandigheden waarin we ons werk doen kunnen – zeg maar gerust: zullen – wijzigen. En lang niet altijd is dat te voorzien. Maar we weten waar we uit willen komen: dat is ons oogmerk. Het zal bij meerjarige prestatieafspraken vóórkomen dat we ons moeten afvragen of onze afgesproken strategie nog wel de juiste is. We hebben een open houding en we mogen ons de vraag stellen: doen we de goede dingen, en doen we de dingen goed, als we ons oogmerk willen realiseren.

5 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, de heer J. Vermaas, 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 R.J. Spits, regiomanager Utrecht, hierna te noemen “Portaal Utrecht”;
E. Wooninspraak Utrecht/Nieuwegein, vertegenwoordigd door de heer H. Hiltemann, hierna te noemen “Wooninspraak Utrecht/Nieuwegein”;
F. Huurderplatform 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.

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.

Bijlage

Lijst van ontwikkelingslocaties die bijdragen aan de netto toename van sociale huur- en middenhuurwoningen

project	aantal woningen	aantal sociaal	aantal lage middenhuur	fase	Welke corporatie
Hildo Kropstraat & pr.dr. Hesselaan (Jukoterrein)	40	40		Opgeleverd	Woonin
Blok C3 City	157	98	59	Loket	Woonin
Blok A2 City	120	74	46	Loket	Portaal
Politiebureau City (Blok A4 City)	72	72		Loket	Jutphaas
Blok C2 City	220	62	22	Loket	? Portaal
ABC- locatie (Blok B3 City)	176	53	21	Loket	particulier
Edisonbaan 8 en 10		50		Loket	?
Wiersdijk (Helmkruid 2)	40	40		Loket	Jutphaas
Blok C4 City	78	31	47	Loket	?
Blok B2 City	74	22	9	Loket	Jutphaas
Edisonbaan 6	20	20		Loket	?
Kauwenhof		14	5	Loket	?
Coltbaan 2	153	153		In procedure	Portaal
Hoeverijk, Lindenhoeve 1-131, 155-259 (Blok West, deel 1 van 2))	116	116		In procedure	Jutphaas
Irenestraat 35-61 & Margrietstraat 57-78	49	49		In procedure	Woonin
Rembrandthage en Galecopperdijk (Altrecht) Aan de Zijdewende	85	40	14	In procedure	Woonin
Edisonbaan 4	105	33	13	In procedure	?

Deventerschans		7		In procedure	Jutphaas
Doorslagzone (Blok A3 City)	452	94		In aanbouw	69 Portaal, 25 Syntrus Achmea
Havenkwartier (Deelplan 1 van 5)	57	39		In aanbouw	Jutphaas
Nypelsplantsoen 1 tm 90	200	180	20	Conceptverzoek/ principeaanvraag	Woonin
Zadelstede (Blok C5 City)	230	134		Conceptverzoek/ principeaanvraag	Woonin
Fultonbaan 10 (deel 2 van 2)	63	63		Conceptverzoek/ principeaanvraag	Woonin
Meppelerschans 5		18		Conceptverzoek/ principeaanvraag	?
Middenblok HZV-Lekboulevard	50	15	6	Conceptverzoek/ principeaanvraag	Portaal
	2557	1517	262		