

Gemeente Nieuwegein  
T.a.v. Wethouder H. Adriani  
Stadsplein 1  
3431 LZ Nieuwegein

Correspondentieadres  
Postbus 8217  
3503 RE Utrecht

Bezoekadres  
Koningin Wilhelminalaan 9  
3527 LA Utrecht

Telefoon  
030 880 33 00

KvK  
30136131

28 juni 2018

**Onderwerp:** Actualisatie prestatieafspraken 2018  
**Contactpersoon:** Maureen van Esch

Geachte heer Adriani, beste Hans

Hierbij doen wij, in het kader van de cyclus voor de prestatieafspraken, een geactualiseerd bod. Dit bod heeft betrekking op de periode 2019-2022. In deze brief lichten we toe wat wij in het verlengde van de al eerder met elkaar gemaakte prestatieafspraken, van plan zijn en wat we van u vragen om dit mogelijk te maken.

Ook deze keer doen wij dit bod weer samen met onze Huurderskoepel HNM. Het bod is afgestemd met de RvC van Mitros. Het bod wordt gedaan tegen de achtergrond van de nu geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals mede door de toezichthouder bepaald.

Ten opzichte van de voorgaande jaren zijn de bouwkosten duidelijk aan het stijgen. Mitros beschikt voorsnog over voldoende financiële ruimte om deze stijging van de bouwkosten op te kunnen vangen. Onze eerder uitgesproken ambities en gemaakte prestatieafspraken voor de komende jaren kunnen wij dan ook nog steeds oppakken. Het blijft daarnaast echter van belang de uitvoering van onze activiteiten beheersbaar te houden. In onderstaand bod lichten wij een en ander verder toe.

#### Betaalbaarheid

Wij hebben de afspraak gemaakt om voor de jaren 2017 t/m 2020 te kiezen voor een inflatievolgend huurbeleid. Dit gematigde huurbeleid gaan wij nu verlengen met de jaren 2021 en 2022.

Daar waar inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zijn, blijven we deze toepassen. De opbrengsten hiervan zetten we in voor realisering van de met de gemeente afgesproken investeringen, zoals opgenomen in de gemaakte prestatieafspraken en actualisaties daarvan. Onze Huurderskoepel HNM is overigens geen voorstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De afspraak om 70% van de vrijkomende woningen aan te bieden voor een huurprijs tot aan de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en daarbinnen 50% tot aan de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens handhaven we.



## Actualisatie Ontwikkeling woningvoorraad

### **Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen Mitros in Nieuwegein**

1-1-2018 5295	2018	2019	2020	2021	2022
Nieuwbouw	0	30	216	0	200
Verkoop	-30	-30	-30	-30	-30
Liberalisatie	-1	-1	-1	-1	-1
VS wordt weer SH	5	5	5	5	5
Stand 31-12	5269	5273	5463	5437	5611

De ontwikkeling van de woningvoorraad laat inmiddels een positief beeld zien. Voor 2019 staat het project Zuilenstein opgenomen. Realisatie hiervan is echter onzeker, vanwege de sterk gestegen grondprijs. Voor het jaar 2020 hebben wij concreet zicht op de ontwikkeling van de locatie Jukoterrein (40) en mogelijkheden op de locatie Nijemonde (52) en de Fultonbaan (124). De locatie Zadelstede is inmiddels aangekocht, hier hebben wij zicht op het realiseren van 200 woningen. Mitros streeft daarbij naar oplevering van deze woningen in 2022. Voor de ontwikkeling van Zadelstede hebben wij de samenwerking met de gemeente nodig. Realisatie is immers afhankelijk van de aanpak van het omliggende gebied. Met de gemeente willen wij hier graag een concrete afspraak over maken.

Wij vragen ook aandacht voor de parkeernorm bij nieuwbouw. Een hoge parkeernorm maakt het bouwen van woningen duur en draagt niet bij aan het bereiken van milieudoelen. We zoeken graag met de gemeente naar alternatieve mobiliteitsvormen.

### Duurzaamheid

Op basis van een recent afgesloten pilot hebben wij nu samen met Wocozon een regeling gemaakt voor het aanbieden van zonnepanelen bij daarvoor geschikte investeringsprojecten. Voor het project Ten Baanstraat gaan wij deze regeling dan ook aan de huurders aanbieden. Daarmee wordt de energieprestatie van dit project verder verbeterd.

Daarnaast blijven wij voortdurend op zoek naar nieuwe mogelijkheden om te versnellen en met behulp van technologische vernieuwing grotere stappen te maken. Wij willen volgend jaar een challenge op duurzaamheid uitschrijven gericht op isolatie in de bestaande bouw. We willen marktpartijen meekrijgen in deze transitie. Ook vanuit het ministerie van BZK wordt hier bij aangehaakt.

Wij zeggen onze deelname toe om samen met de andere corporaties en de gemeente Nieuwegein de energiecampagne onder huurders door te zetten in 2019 en te intensiveren zodat er ook vanuit Nieuwegein een eigen energiecoach opgeleid en ingezet kan worden.

### Wonen, zorg en bijzondere doelgroepen

Onze eerdere toezegging om mee te werken aan verschillende pilots die passen bij Spoor 2 van Woonwijs blijft. Daarbij zijn de instellingen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen voor ons nog steeds onmisbare partijen. Onze twijfel of het lukt om op alle pilots ook het gevraagde vastgoed te kunnen leveren blijft vooralsnog bestaan.

Wij merken dat ook de verschillende instellingen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zich aan het voorbereiden zijn op de afbouw binnen de instelling en op decentralisatie van de opvang in buurten en wijken ook buiten de stad Utrecht. Van de gemeente Nieuwegein vragen wij regie op het vaststellen van het contingent voor de bijzondere doelgroepen en de onderlinge verdeling daarvan tussen de diverse instellingen. Daarnaast vraagt Mitros van de gemeente Nieuwegein een actieve rol bij het inrichten van een adequate zorginfrastructuur. Hiermee wordt geborgd dat het proces van extramuralisering soepel verloopt.



Tenslotte

Mitros en HNM hopen dat wij met het bovenstaande een passend bod doen voor de jaren 2019 – 2022. Wij gaan graag met u in gesprek om gezamenlijk tot een gedragen actualisatie van de Prestatie afspraken te komen. Wij zien deze gesprekken met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Teon Corver



Jan Zwarts

## Bijlage: scenario's investeringen Mitros totale portefeuille

### Huidige uitgangspunten investeringsprogramma Mitros

Uit de scenarioanalyse blijkt dat onder de volgende uitgangspunten in het investeringsprogramma onze portefeuillestrategie binnen de financiële randvoorwaarden blijft:

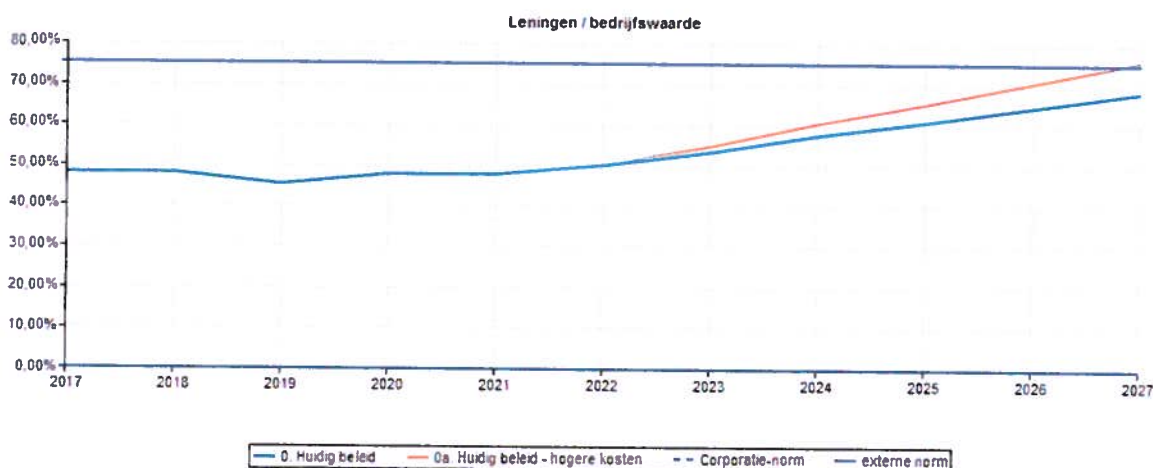
- Nieuwbouw van 350 sociale huurwoningen per jaar met een gemiddeld investeringsbedrag van € 220.000.
- De verkoop van 230 sociale huurwoningen per jaar met een jaarlijkse verkoopopbrengst van € 40 miljoen.
- De renovatie van 800 sociale huurwoningen per jaar tegen een gemiddeld investeringsbedrag van € 85.000 per woning.
- De (vraaggerichte) vernieuwing van 500 interieurs per jaar voor € 10.000 per ingreep als aanvulling op het renovatieprogramma.
- Een duurzaamheidsmaatregel om bij planmatig onderhoud twee labelstappen te realiseren bij 2.000 woningen voor € 10.000 per ingreep.
- Inflatievolgend huurbeleid tot 2023.

### Twee scenario's

Er resteert nog enige ruimte in ons investeringsprogramma. Daarvoor zijn twee aanvullende scenario's doorgerekend. Een scenario waarbij we de nieuwbouw van sociale huurwoningen maximaliseren totdat we tegen onze financiële grenzen komen. En een scenario waarbij we kiezen voor sloop/nieuwbouw bij een deel van onze projecten in plaats van een renovatie. Afhankelijk van de beschikbaarheid van locaties en de (on)mogelijkheden bij renovatieprojecten worden de keuzes gemaakt. Met deze scenario-analyse is duidelijk wat de bandbreedte van Mitros is wat betreft het investeringsprogramma.

### Scenario: maximalisering nieuwbouw van sociale huurwoningen

We hebben gerekend met een gemiddelde investering van € 220.000 voor een nieuwbouwwoning. Uit dit scenario blijkt dat Mitros bij een maximaal nieuwbouwprogramma van 425 woningen per jaar tegen de financiële grenzen aankomt.



### Scenario: niet alleen renoveren, ook sloop/nieuwbouw

Door de sterk stijgende renovatiekosten zien we dat scenario's waarbij we ook sloop/nieuwbouw overwegen kansrijker zijn geworden. In dit scenario nemen we mee dat we in plaats van gemiddeld 800 renovaties per jaar, uitgaan van 600 renovaties per jaar en 200 sloop/nieuwbouw (bij nog steeds maximaal 350 nieuwbouwwoningen). Uit de scenario-analyse bleek echter dat deze verschuiving betekent dat we op termijn door onze financiële restricties heengaan (oranje lijn onderstaand figuur). Een scenario waarbij we de verhouding 700 renovaties en 100 sloop/nieuwbouw wel haalbaar is. Bij een groter aandeel

sloop/nieuwbouw zullen we minder woningen kunnen renoveren of bouwen en/of meer woningen moeten verkopen.

