

Overzicht van voorgenomen activiteiten per stad

Utrecht

We verlagen we de huur van onze zelfstandige woningen op het Utrecht Science Park als dat nodig is om binnen de grenzen te blijven van de maximale huursomstijging. We streven ernaar de huur van deze woningen naar het niveau van de kwaliteitskortingsgrens te brengen.

De SSH werkt samen met instellingen voor jeugd- en pleegzorg bij de huisvesting van jongeren die een residentiële voorziening verlaten (18 tot 27 jaar). We zetten daarbij – al naar gelang de situatie van de betreffende jongere – zelfstandige en onzelfstandige eenheden in. Ons streven is jaarlijks 50 jongeren te huisvesten.

Veel buitenlandse studenten wonen graag op een campus. We clusteren daarom ons short-stayaanbod op het Utrecht Science Park.

Samen met de Universiteit Utrecht en de gemeente Utrecht werken we een plan uit voor een vijfde wooncomplex op het Utrecht Science Park.

Vanaf ca. 2025 willen we de gebouwen van het IBB gefaseerd vervangen. We onderzoeken de mogelijkheden om op deze locatie te verdichten.

We onderzoeken of er mogelijkheden zijn in de toekomst te verdichten op de locatie van ons complex aan de Enny Vredelaan. De verbreding van de A27 maakt aanpassingen aan dit complex in de toekomst mogelijk urgent.

Rotterdam

We gaan verder met het handhaven van de campusclausule.

In overleg met de Erasmus Universiteit voegen we beperkt reguliere eenheden toe aan het short-stayaanbod.

We zoeken met de gemeente Rotterdam en de Erasmus Universiteit naar locaties voor de realisatie van nieuwe studenteneenheden.

Zwolle

DeltaWonen ontwikkelt een vierde toren op het Talentenplein. De SSH zal ook deze toren voor DeltaWonen verhuren en beheren.

Zeist

Ons complex De Warande in Zeist is rond 2027 toe aan een renovatie. Omdat we op termijn een afname verwachten van de vraag naar studentenwoningen in Zeist, zullen we onderzoeken of we De Warande kunnen overdragen aan een andere woningcorporatie die het complex kan renoveren of slopen en nieuwbouwen.

Bunnik

In 2027 willen we de Vletweide in Bunnik slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen bouwen. We zullen de plannen te zijner tijd concretiseren in nauw overleg met onze huurders, de gemeente Bunnik en omwonenden.

Amersfoort

We werken aan de verkoop van onze woningen aan de Sportstraat.

Financiële vertaling

De beschreven voornemens voor 2020 en verder hebben we (voor zover mogelijk) financieel vertaald. Dit leidt tot het volgende financiële beeld:

Inzet middelen voor aantrekkelijkheid van de complexen en participatie van bewoners:

- Budget aantrekkelijkheid complexen 2020-2024: € 650.000
- Huurdersinitiatievenfonds 2020-2024: € 155.300
- Participatiemiddelen 2020-2024: € 543.900

Begrote uitgaven beheren 2019-2023

	2020	2021	2022	2023	2024
Aanpak aantrekkelijkheid complexen	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000
Huurdersinitiatieven huurders	€ 30.400	€ 30.700	€ 31.000	€ 31.400	€ 31.800
Participatie	€ 106.400	€ 107.400	€ 108.500	€ 110.100	€ 111.500

Inzet middelen voor onderhoud en verduurzaming:

- Planmatig onderhoud 2020-2024: € 48 mln
- Groot onderhoud buitenschil IBB: € 2,5 mln
- Pilots duurzaamheid 2020-2024: € 20.000
- Vervangen kookgas voor elektra 2020-2024: € 500.000
- Aanpak gedragsverandering 2020-2024: € 400.000
- Aanpak slechte labels 2020: € 500.000

Begrote uitgaven onderhouden en verbeteren 2019-2023

	2020	2021	2022	2023	2024
Planmatig onderhoud*	€ 11,7 mln.	€ 9,0 mln.	€ 8,3 mln.	€ 10,7 mln.	€ 8,3 mln.
Groot onderhoud buitenschil IBB	€ 2,5 mln.	-	-	-	-
Pilots duurzaamheid	€ 20.000	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanpak slechte labels	€ 500.000	-	-	-	-
Vervangen kookgas	€ 101.300	€ 102.600	€ 103.950	€ 105.300	€ 106.700
Gedragsverandering	€ 59.500	€ 80.000	€ 80.750	€ 81.850	€ 82.900

Inzet middelen voor uitbreiden:

Nieuwbouw De Kwekerij 2020-2024: € 60 mln.

Nieuwbouw gebouw 5 USP 2020-2024: € 71,3 mln.

Begrote investeringen in nieuwbouw per gemeente 2019-2023

	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht*	€ 23,5 mln.	€ 32,5 mln.	€ 46,3 mln.	€ 29,0 mln.	-
Rotterdam*	-	-	-	-	-
Zwolle	-	-	-	-	-
Amersfoort	-	-	-	-	-
Zeist	-	-	-	-	-
Bunnik	-	-	-	-	-

Het echte leven begint bij de SSH!

SSH

Postbus 85042
3508 AA Utrecht

088 730 42 00

Openingstijden telefooncentrale
maandag t/m donderdag: 8.30 tot 17.00 uur
vrijdag: 8.30 tot 12.30 uur

info@sshxl.nl
www.sshxl.nl



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 26 Sep 2019 14:51:48 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl> "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: paar vragen nav gesprek PA
Attachments: SSH - bijlage 2 Productieprogramma.xlsx

Beste 5.1.2E

Dank voor het prettige gesprek laatst i.h.k. van de prestatie afspraken, je zat er al goed in! Op basis van het gesprek kwamen we nog tot een aantal (uitzoek)vragen, ik vat ze hieronder nog even samen.

- 1) We zouden het op prijs stellen om een update te krijgen van het bijgevoegde productie-overzicht. Dit is de versie van **eind 2018**. Kan je die (laten)checken of die nog actueel is, ook qua fasering en of er nog iets op ontbreekt? Zie ook tabel hieronder over Kwekerij ter info met onze laatste inzichten daarover.
- 2) Wat betreft zonnepanelen constateerden we dat deze niet in het bod voorkwam. Kunnen jullie aangeven wat jullie in 2020 gaan doen op dat vlak? We begrijpen jullie inzet op Co2 reductie per euro (platgezegd), maar je gaf ook aan (dacht ik) dat daken beschikbaar konden worden gesteld via de zog. postcoderoos.
- 3) Weten jullie het aantal zelfstandige nultredenwoningen die jullie hebben in Utrecht?
- 4) Op pagina 8 wordt gesproken over eenheden/woningen bij betaalbaarheid. Ons inziens gaat het hierbij alleen over de zelfstandige eenheden. Klopt dat?

Actuele cijfers voor de kwekerij zijn volgens de gemeente als volgt (zie tabel) Dit is dus 800 in totaal ipv 750:

jul-19	studenten zelfstandig	starters	totaal
fase 1	318		318
fase 2		228	228
fase 3a	111	16	127
fase 3b	111	16	127
totaal	540	260	800

Liefst hebben we het productie-overzicht voor het overleg van aanstaande dinsdag. De andere vragen kunnen wat ons betreft ook dinsdag ter plekke worden doorgenomen.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Agenda / Annotatie

Ambtelijk overleg SSH, Boks en de gemeente Utrecht

Dinsdag 1 oktober 2019, 09:30 – 11.00 uur.

Locatie: stadskantoor, 6^e verdieping s5

AGENDA

1. Opening en mededelingen
2. Bespreken voorstel SSH

*Verwachting uitspreken dat 1 BO voldoende zal zijn. Geen heikele punten verder.
Allererst de vraag: hoe zijn huurders bij het bod betrokken?*

We willen graag aan de hand van negen thema's die ook in de stedelijke prestatieafspraken staan het gesprek voeren. Het bod dat de SSH heeft gestuurd is de basis voor het gesprek

Thema	Annotatie
Wijken voor iedereen Pagina 13	– Ruilconstructies – Verdichting IBB en Enny Vredelaan bieden wellicht kansen voor ruildeals? / Derde alinea wordt gesproken over clustering van het short stay aanbod op het USP. Vraag: Heeft dat ook consequenties voor huidige short stay aanbod op andere locaties? – Wordt dat verplaatst of omgezet in regulier studentenhuysvesting? Of doelen ze met clustering op USP alleen op de nieuwbouw? SSH gaf al eerder dat dat er boven op komt
Inzet voor bijzondere doelgroepen Pagina 9	Goed: beschikbaar stellen van contingenten voor internationals. Wat beter kan is het verbeteren van de toegankelijkheid van studentenhuysvesting voor internationals (nu alles via hospiteren). Pagina 4, kopje 'Vraag van internationale studenten': In de laatste zin staat dat SSH manieren onderzoekt om de positie van internationale diplomastudenten op de kamermarkt te versterken. Opnemen in afspraken SSH is aan het bekijken hoe toewijzing anders kan; vraag is hoe huurders daar tegenaan kijken. Sowieso discussie rondom mogelijke verdringing door internationals bevragen
Leefbaarheid Pagina 2	Geen input
Beschikbaarheid Pagina 12	Goed: Investeren in 5e woongebouw en bereidwilligheid om andere locaties te verkennen (verdichten locaties IBB) en tijdelijke mogelijkheden te benutten. Pagina 4: kopje vraag van starters laatste zin: 'de komende jaren breiden we het aanbod van starterswoningen verder uit'. Doen met bo-ex een ruil van studentenwoningen en sociale huurwoningen (ca400 woningen) om portefeuille in lijn te brengen met doelstellingen. Stellen voor

Datum 7 augustus 2019

	studentenaandeel 5% in programma MWKZ in te passen bij Beurskwartier (liefst beide locaties maar als ze moeten kiezen liever in centrum). Onderzoeken ook of studentenwoningen in Bunnik/Zeist kunnen worden gebruikt voor stafwoningen werkgevers op uithof als ziekenhuis/UU in ruil voor andere locaties. Werken aan Idoc voor 700 studentenwoningen op Uithof. Op termijn zouden ze ook willen verdichten op IBB locatie (zouden hierin graag strook grond gemeente willen betrekken waar nu COA woningen staan) en wellicht ooit ook extra studentenwoningen in Bokkebuurt en op Enny Vredelaan. Check op project Opaalweg door SSH. Navragen bij gesprek.
Betaalbaarheid Pagina 8	• <i>Goed: SSH streeft naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat ook de zelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Afspraken over betaalbaarheid worden ook vastgelegd in het convenant studentenhuysvesting.</i>
Huurdersparticipatie Pagina 10	<i>Wat zijn beste voorstellen in het kader van huurdersparticipatie?</i>
Duurzaamheid Pagina 10	- Zon – Zonnepanelen. Kunnen jullie daken beschikbaar stellen via een postcoderoos. Hoe zit het op nieuwe gebouwen? - Warmte – TVW en Stadsakkoord Warmte zijn leidend. Hoe werken jullie toe naar klimaatneutraal? - Aardgasvrij – Sturen op co2 besparing. Beperken gebruik aardgas heeft hoogste prioriteit. Kunnen jullie concreet aangeven hoe, welke methodes effectief zijn? - Nieuwbouw/renovatie – Waar lukt het niet om te houden aan min label A. Worden de renovaties gelijk aardgasvrij? - EI – Wat is er nodig om te helpen bij de verduurzamingsingrepen? - Experimenten – Wat doe je concreet aan circulariteit/ klimaatadaptatie? Maar ook aan gedragsbeïnvloeding die we in de afspraken zichtbaar kunnen maken
Kwaliteit Pagina 10	<i>Nultredenwoningen voor SSH waarschijnlijk van minder belang dan voor andere corporaties. Toch zouden cijfers over studentenwoningen die toegankelijk zijn voor rolstoel-, rollatorgebruikers goed zijn. Zijn die inzichtelijk?</i>
Financiële afspraken en investeringsruimte	<i>Geen input</i>

3. Vervolgsafspraken en sluiting

Richting BO alvast eerste opsomming van afspraken maken?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Sent: Tue, 1 Oct 2019 12:08:01 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@boksxl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@boksxl.nl>
Subject: SSH - bijlage 2 Productieprogramma (004).xlsx
Attachments: SSH - bijlage 2 Productieprogramma (004).xlsx

Hoi allen,

Hierbij het beloofde productieprogramma van SSH digitaal.
De beheerovereenkomst van de Opaalstraat is nog niet getekend en is dus nog onder voorbehoud.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E



SSH

Bezoekadres Plompetorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 5.1.2E | Direct nummer: 06-5.1.2E



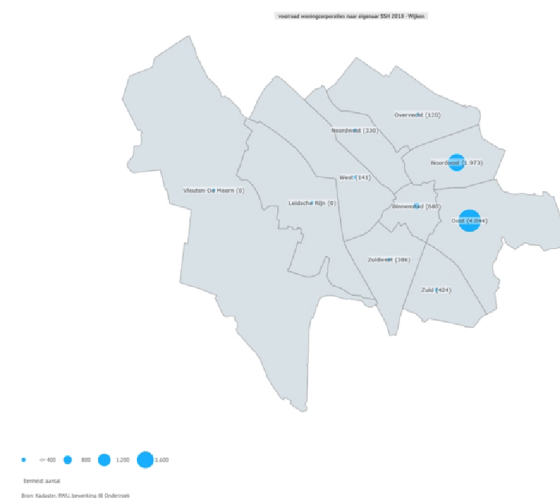
De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. SSH staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. SSH kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Als het e-mailbericht niet aan jou is gericht, verzoekt SSH je vriendelijk het e-mailbericht te retourneren en het origineel en eventuele kopieën te vernietigen.

Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht SSH Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>13</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>14</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>15</u>



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd 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. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. SSH hanteert een streefhuurbeleid voor de zelfstandige sociale huurwoningen waarbij minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal xx% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.
2. SSH hanteert in 2020 een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuisvesting probeert SSH via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH

3. Convenant Studenthuisvesting.

4. SSH heeft geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt zijn huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.
6. De Gemeente Utrecht zal zich inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.

Commented [5.1.2E]: Heeft SSH daar beleid op, dus aanbieden onder de 1^e aftoppingsgrens?

3 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 de 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.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

1. De komende 5 jaar, met ingang van 2019, stelt de SSH jaarlijks 50 wooneenheden beschikbaar ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare jongeren. Eventuele achterstanden in een jaar, kunnen in het volgende jaar worden ingelopen. Deze afspraak is in overeenstemming met het Plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen'.
2. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2020 met andere manieren van het huisvesten van internationale studenten. Daarbij gaat het om een nieuwe manier van hospiteren die zorgen voor draagvlak bij huidige huurders en die de kansen van internationale studenten verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht.

3. In 2019 ontwikkelt de SSH met organisaties in de (residentiele) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar). Doel is daarbij is om jongeren die uitstromen uit de zorg in de vijf jaar dat zij bij de SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning te bieden om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. De SSH zoekt contact met de 'aanleverende' instellingen en organisaties en maakt samen met hen een plan. Dit plan wordt medio 2019 besproken met de gemeente.

4.

Commented [5.1.2E]: Deze zin heb ik toegevoegd, maar weet niet of dat of de afspraak pva is.

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteedt die passen binnen de wettelijke kaders. Er wordt geïnvesteerd in het inrichten van ontmoetingsruimtes, complexbeheerders en Resident Assistents die ondersteuning bieden aan internationale studenten.
2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich hier ook in 2020 voor in.

3. Wanneer er signalen zijn dat de leefbaarheid rondom complexen van SSH onder druk komt te staan, treedt SSH in overleg met de gemeente om hier samen adequate oplossingen voor te vinden.

Commented [5.1.2E]: Voorstel is om hier niet specifiek IBB te noemen (maar wel opmerking Boks over losliggende tegels ed door te geven aan stadsbeheer)

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. 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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad tot 2040
- Zachte planvoorraad tot 2040
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de zelfstandige sociale huurwoningen van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2020 - 2024 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.640 woningen @5.1,2E hoewel het rapport van finance ideas kijkt naar de periode 2019-2023 komen er , ook na bijtelling aantallen uit

2024, andere aantallen naar voren, weet jij wat hier een verklaring voor kan

zijn? In 2020 levert SSH de eerste fase van der Kwekerij op. Het gaat om

318 zelfstandige sociale huurwoningen voor starters die behoren tot de kernvoorraad. Verder worden tot en met 2024 de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278) en het 5^e wooncomplex op het USP (600) opgeleverd. Aan de Opaalweg neemt SSH ook 200 onzelfstandige studenteneenheden in beheer van Syntrus Achmea.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.640 sociale huurwoningen.
4. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is SSH vanaf 2022 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. SSH is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven. De Gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit doet zij met behulp van meervoudig sturen.
5. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld die zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.
6. Samen met de gemeente Utrecht verkent SSH de optie om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van Jebber.
7. Hiertoe zullen de gemeente, SSH en UU zich gedurende de periode dat dit convenant loopt inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele eenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 eenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden).
8. Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden)).

Commented [5.1,2E]: Klopt toch 5.1,2E? Gaing vooral over zelfstandige eenheden toch?

9. De gemeente, SSH en UU zullen onderling afspraken maken over de verdeling van de inzet voor deze 2.000 eenheden op basis van de mogelijkheden van partijen. Voor de gemeente gaat het daarbij om de inzet van eigen grond en sturing via Utrechts Planproces, voor de UU om inzet van eigen grond en voor de SSH om inzet van eigen grond, realisatie en exploitatie.

Partijen zullen zich voor het realiseren van deze 2.000 extra structurele studentenhuisvesting (buiten de bestaande planvoorraad) richten op o.a. de volgende locaties¹:

¹ In deze lijst zijn mogelijke locaties genoemd. De lijst is niet definitief.

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2020
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. Ook in 2020 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging maximaal inflatievolgend is voor zowel al haar zelfstandige sociale huurwoningen.
2. SSH verlaagt de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tijdelijk tot de kwaliteitskortinggrens.
3. SSH streeft in 2020 naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens zodat ook de zelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit wordt ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd
4. SSH/Jebber past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. @5.1.2E klopt dit?
5. Als de wet daar ruimte voor biedt maken SSH en de gemeente afspraken over een hogere maximale huursomstijging. @5.1.2E kan jij een zin dichtten over huursom benadering

6. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.
7. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden

Commented [5.1.2E]: Ook hier de vraag: klopt dat ook voor zelfstandige eenheden?

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regel bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Wijze waarop huurdersparticipatie vorm krijgt bij SSH

Afspraken

1. SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. Daarom SSH stelt een budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH in overleg met BoKS de beste voorstellen van huurders. @5.1.2E zijn hier leuke concrete voorbeelden van die genoemd kunnen worden die in 2020 gerealiseerd gaan worden?

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwek van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. SSH stelt daken van hun complexen (zijn hier specifieke projecten te noemen?) beschikbaar t.b.v. postcoderoosregelingen.
2. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimte @ 5.1.2E was dit de strekking. Is dit project ook klimaatneutraal?
3. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH breng in kaart wat de mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050. SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. @ 5.1.2E zijn jullie voornemens om dit met studenten samen op te pakken?

4. De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.

5. Zijn er concrete en inspirerende initiatieven op het gebied (invulling in 2020) van

- a. Circulariteit
- b. Klimaatadaptatie
- c. Natuurinclusief
- d. Duurzame mobiliteit
- e. Continuering Energieboxen

9 Kwaliteit

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.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er samen met de onderwijsinstellingen een woning op maat gezocht. @5.1,2E kan dit zo worden opgenomen?
2. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd.
3. Nieuwbouwwoningen zijn rolstoeltoegankelijk of eenvoudig rolstoeltoegankelijk te maken door hier rekening mee te houden in het ontwerp.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

- Binnen het thema Financiële afspraken en investeringsruimte maken we afspraken over:
- De Gemeente Utrecht en SSH besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid om gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging (hoogte maximaal bedrag) aan te gaan.

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 11 Oct 2019 08:57:09 +0200
To: "5.1.2E" @sshxl.nl" <5.1.2E@sshxl.nl>
Cc: "5.1.2E" 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: tekst afspraken ssh boks
Attachments: 20191010 Format prestatieafspraken SSH 2020-2024.docx
Importance: High

Beste 5.1.2E

Zoals afgesproken sturen we hierbij het concept van de prestatieafspraken op. Het is een eerste concept waarbij er voor alle partijen nog de ruimte is om aan te passen. We hebben geel gearceerd waar nog open punten liggen. Ook hebben we her en der nog wat vragen in de kantlijn gezet. Die hebben vooral te maken met de vraag of iets geldt voor het zelfstandige deel en het onzelfstandige deel.

We benadrukken dat dit een concept is. Als iets nog niet helemaal is uitgezocht, dan is dat niet heel erg. Wel fijn om ze ver mogelijke te komen.

T.a.v. de balans in de stad kunnen we misschien nog opmerken dat SSH vooral actief is in Oost wat betreft nieuwbouw, daar waar % sociaal al laag is (dus statistisch gezien gaat de balans daar verbeteren). En sommige onderwerpen passen zowel bij verdeling wijken als beschikbaarheid, moeten even kijken hoe we dat op lossen uiteindelijk.

Met 5.1.2E hebben we nog contact gezocht tav convenant.

Voor ons zijn de voornaamste punten om te bespreken tijdens het BO, willen we ook terug laten komen op de agenda. Mocht je aanvullingen hebben, laat het ons weten. Ook bv wat je van de gemeente verwacht (wederkerigheid).

1. De verhouding zelfstandige woonruimte / onzelfstandige woonruimtes in de productievoorraad
2. Woningen voor internationale studenten
3. Het woningcontingent van 50 eenheden per jaar
4. De uitwerking van de duurzaamheidsstrategie van SSH

Vrijdag zullen 5.1.2E en 5.1.2E nog je input verwerken waar nodig. Mocht je 5.1.2E niet kunnen telefonisch kunnen bereiken ivm andere afspraken dan kan je ook 5.1.2E bellen: 5.1.2E
Ik zelf ben op pad voor de rest vandaag dus niet bereikbaar. Zij verzorgen de rest na jouw terugkoppeling.

Tot slot: dank voor je flexibiliteit! PA Maar we trekken aardig bij nu.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

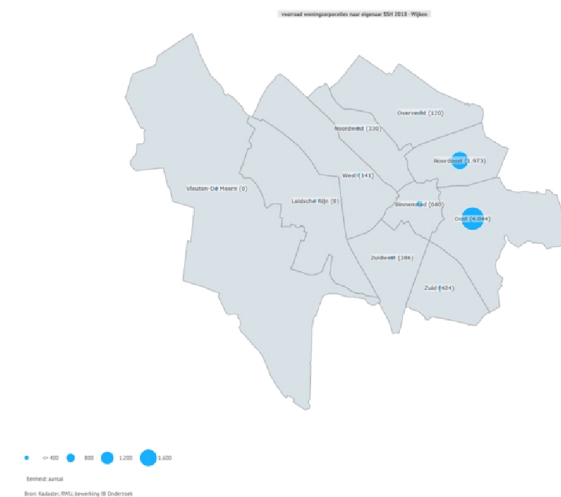
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht SSH Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>13</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>14</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>15</u>



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd 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. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. SSH hanteert een streefhuurbeleid voor de zelfstandige sociale huurwoningen waarbij minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit. Alle zelfstandige woningen die SSH zelf toewijst worden aangeboden met een netto huurprijs van maximaal de eerste aftoppingsgrens, en dat minimaal xx% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.
2. SSH hanteert in 2020 een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuisvesting probeert SSH via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH

3. Voor de uitbreiding van betaalbare studentenhuisvesting conformeren SSH en de gemeente zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuisvesting Utrecht.

4. SSH heeft geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt zijn huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.
6. De Gemeente Utrecht zal zich inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.

Commented [5.1.2E]: Heeft SSH daar beleid op, dus aanbieden onder de 1^e aftopgrens?

3 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 de 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.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

1. SSH geeft op de volgende manier invulling aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen, zoals op 11 oktober 2019 met elkaar ondertekend: De komende 5 jaar, met ingang van 2019/2020, stelt de SSH jaarlijks gemiddeld 50 wooneenheden beschikbaar ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare jongeren (18-27 jaar). Eventuele achterstanden in een jaar, kunnen in het volgende jaar worden ingelopen. Doel is dat de jongeren in de vijf jaar dat ze bij SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning krijgen om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. Hiertoe werkt SSH samen met zorginstellingen, de gemeente en andere partijen zoals de Academie van de stad. Deze doelstelling van 50 woningen per jaar vervangt alle losse afspraken ten aanzien van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals benoemd in het plan van aanpak. Deze afspraak is in

overeenstemming met het Plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen'.

2. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2020 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Daarbij gaat het om een nieuwe dan wel aangepaste manier van hospiteren die zorgt voor draagvlak bij huidige huurders en die de kansen van internationale studenten verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht.

3. In 2019 ontwikkelt de SSH met organisaties in de (residentiele) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar). Doel is daarbij is om jongeren die uitstromen uit de zorg in de vijf jaar dat zij bij de SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning te bieden om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. De SSH zoekt contact met de 'aanleverende' instellingen en organisaties en maakt samen met hen een plan. Dit plan wordt medio 2019 besproken met de gemeente.

4.3.

Commented [5.1.2E]: De doelstelling om in 2019 al 50 jongeren geplaatst te hebben is onhaalbaar. Dit jaar houden we ons aan de vastgestelde afspraken rondom statushouders en uitstroom MO/BV.

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- **Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen**

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteedt die passen binnen de wettelijke kaders. Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven). Er wordt geïnvesteerd in het inrichten van ontmoetingsruimtes, complexbeheerders en Resident Assistents die ondersteuning bieden aan internationale studenten.
2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich

hier ook in 2020 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.

2.3. Waar mogelijk zoeken SSH en de gemeente de samenwerking en integraliteit in aanpak, zodat de leefbaarheid 'binnen' en 'buiten' een complex gelijktijdig worden aangepakt.

3. Wanneer er signalen zijn dat de leefbaarheid rondom complexen van SSH onder druk komt te staan, treedt SSH in overleg met de gemeente om hier samen adequate oplossingen voor te vinden.

Commented [5.1.2E]: Voorstel is om hier niet specifiek IBB te noemen (maar wel opmerking Boks over losliggende tegels ed door te geven aan stadsbeheer)

Commented [5.1.2E]: eens

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. 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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
 - Harde planvoorraad tot 2040
 - Zachte planvoorraad tot 2040
 - Woningtoewijzing en doorstroming
 - Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1
 - Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de ~~zelfstandige sociale huurwoningeneenheden~~ van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2020 - 2024 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.640 woningen @^{5.1.2E} hoewel het rapport van finance ideas kijkt naar de periode 2019-2023 komen er , ook na bijtelling aantallen uit 2024, andere aantallen naar voren, weet jij wat hier een verklaring voor kan

zijn? In 2020 levert SSH de eerste fase van der Kwekerij op. Het gaat om 318 zelfstandige sociale huurwoningen voor starters die behoren tot de kernvoorraad. Verder worden tot en met 2024 de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278) en het 5^e wooncomplex op het USP (600) opgeleverd. SSH is met Syntrus Achema in gesprek voor het beheer van Aan de Opaalweg neemt SSH ook 200 onzelfstandige studenteneenheden aan de Opaalweg in beheer van Syntrus Achmea.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspinnen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.640 sociale huurwoningen.
4. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is SSH vanaf 2022 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. SSH is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven. De Gemeente Utrecht blijft zich inspinnen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit doet zij met behulp van meervoudig sturen.
5. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld die zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.
6. Samen met de gemeente Utrecht verkent SSH de optie om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH van Jebber en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen.
7. **Hiermee zullen d**De gemeente, SSH en UU **zullen** zich gedurende de periode dat ~~dit het~~ convenant studentenhuisvesting loopt inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele eenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 eenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden).
8. Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus

Commented [5.1.2E]: ¹¹⁸ heeft gekeken naar de nieuwbouw zoals opgenomen in de DPI 2018. Het overzicht geplande productie voor de prestatieafspraken kijkt naar wat is opgenomen in de meerjarenbegroting die nu wordt vastgesteld. Hierbij is de Opaalweg meegenomen (beheer) Ik moet uitzoeken waar precies de verschillen zitten.

Commented [5.1.2E]: Klopt toch ^{5.1.2E} ? Gaing vooral over zelfstandige eenheden toch?

Commented [5.1.2E]: Gaat over alle eenheden

gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden).

9. De gemeente, SSH en UU zullen onderling afspraken maken over de verdeling van de inzet voor deze 2.000 eenheden op basis van de mogelijkheden van partijen. Voor de gemeente gaat het daarbij om de inzet van eigen grond en sturing via Utrechts Planproces, voor de UU om inzet van eigen grond en voor de SSH om inzet van eigen grond, realisatie en exploitatie.

Partijen zullen zich voor het realiseren van deze 2.000 extra structurele

studentenhuisvesting (buiten de bestaande planvoorraad) richten op ~~e.a. de~~

~~volgende locaties~~¹; onder andere locaties zoals genoemd in het convenant

studentenhuisvesting.

¹In deze lijst zijn mogelijke locaties genoemd. De lijst is niet definitief.

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2020
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. Ook in 2020 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige al haar zelfstandige sociale huurwoningeneenheden. Dit is conform het nog in wetgeving vast te leggen Sociaal Huurakkoord.
- 4-2. In het nieuwe Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
- 2-3. SSH verlaagt tijdelijk de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tijdelijk tot de kwaliteitskortinggrens. Als de kwaliteitskortingsgrens gezien de leeftijd van de huurder niet meer van toepassing is, wordt de tijdelijke verlaging stopgezet.
- 3-4. SSH streeft in 2020 naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat ook de zelfstandige en onzelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit wordt ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd

4-5. SSH/Jebber past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. @ 5.1,2E

klopt dit?

5. Als de wet daar ruimte voor biedt maken SSH en de gemeente afspraken over een hogere maximale huursomstijging. @ 5.1,2E kan jij een zin dichten over huursom benadering

6. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.

7. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden

Commented [5.1,2E]: Ook hier de vraag: klopt dat ook voor zelfstandige eenheden?

Commented [5.1,2E]: beiden

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Wijze waarop huurdersparticipatie vorm krijgt bij SSH

Afspraken

1. SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. Daarom stelt SSH stelt een budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH in overleg met BoKS de beste voorstellen van huurders. @ 5.1.2E zijn hier leuke concrete voorbeelden van die genoemd kunnen worden die in 2020 gerealiseerd gaan worden?
1. Samen met huurdersorganisatie BoKS werkt SSH aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die de student raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
2. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij Goeie Buur.
1. —

Commented [5.1.2E]: 31 december is het eerste moment dat studenten initiatieven gaan pitchen. Is nu nog te vroeg.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwek van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. SSH stelt daken van hun complexen (zijn hier specifieke projecten te noemen?) beschikbaar t.b.v. postcodeoosregelingen. SSH is hiervoor bijvoorbeeld in gesprek met Buurtstroom.
2. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimten @ 5.1.2E was dit de strekking. Is dit project ook klimaatneutraal?
3. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH brengt in kaart wat de mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050. SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. De komende vijf jaar ligt de focus op het sturen van huurdersgedrag. @ 5.1.2E zijn jullie voornemens

om dit met studenten samen op te pakken? Dit doet SSH onder andere samen met studenten (via BoKS en de woonbesturen)

4. De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.

5. Zijn er concrete en inspirerende initiatieven op het gebied (invulling in 2020) van

- a. Circulariteit
- b. Klimaatadaptatie
- c. Natuurinclusief
- d. Duurzame mobiliteit

1. Continuering Energieboxen: SSH heeft onder andere door middel van het (laten) geven van advies en uitreiken van energieboxen studenten geattendeerd op duurzaam gedrag. In 2020 evalueren we deze werkwijze met name of het past bij de specifieke doelgroep studenten en bepalen of we op dezelfde of aangepaste wijze hiermee verder gaan.

6.5. Pilots met betrekking tot verduurzaming: In 2019 is SSH gestart met een pilot rondom verduurzaming van het studentencomplex Tuindorp West Complex (TWC). Het betreft een monumentaal pand dat aan de hand van nieuwe technieken deels wordt verduurzaamd. Er worden drie scenario's getest bij drie studentenhuizen, die variëren van infraroodverwarming tot het aanbrengen van isolerende coatings. Doel is verduurzamen naar het niveau van klimaatneutraal. De planning is om de werkzaamheden eind 2019 af te ronden, waarna in 2020 de effecten worden gemeten. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.

9 Kwaliteit

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.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er (samen met de onderwijsinstellingen) een woning op maat gezocht. @ 5.1.2E kan dit zo worden opgenomen?
2. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd.
3. Nieuwbouwwoningen zijn rolstoeltoegankelijk of eenvoudig rolstoeltoegankelijk te maken door hier rekening mee te houden in het ontwerp.

Commented [5.1.2E]: Rolstoeltoegankelijk bouwen is ingrijpend en duur. Dat wordt niet de standaard bouwwijze van SSH bij nieuwbouw. Daarnaast is dit ook niet nodig.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

- Binnen het thema Financiële afspraken en investeringsruimte maken we afspraken over:
- De Gemeente Utrecht en SSH besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid om gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging (hoogte maximaal bedrag) aan te gaan.

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

From: "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Sent: Fri, 11 Oct 2019 14:35:28 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: tekst afspraken ssh boks
Attachments: 20191010 Format prestatieafspraken SSH 2020-2024_concept_opm SSH.docx

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E,

Dank voor de concept afspraken!

Heb ze doorgenomen en op- en aanmerkingen geplaatst. Soms antwoorden op je vragen, soms aanscherping of verduidelijking. Ook de wederkerigheid van de gemeente heb ik op sommige punten wat aangescherpt of aangevuld. Het kan zijn dat jullie het niet altijd eens zijn met mijn aanpassingen. Dan moeten we het daar nog over hebben.

Prima om onderstaande onderwerpen te bespreken. Wat wij nog belangrijk vinden is:

- Bevorderen van doorstroming: voorrang voor studenten in starterswoningen en jongerenwoningen van SSH (en daarmee ook Jebber) (bepaling zoals nu opgenomen in de PA is nog heel vrijblijvend/voorzichtig, kan dat niet krachtiger met meer inzet?)
- Uitbreiding bezit: Uiteindelijk kunnen we pas aan de slag als er locaties zijn. De intenties van alle partijen zijn opgenomen in het convenant studentenhuisvesting. Nu moeten we er nog met elkaar vorm aan gaan geven.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E



SSH

Bezoekadres Plompetorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 5.1,2E | Direct nummer: 5.1,2E



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 11 oktober 2019 08:57

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@sshxl.nl>

CC: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: tekst afspraken ssh boks

Urgentie: Hoog

Beste 5.1,2E

Zoals afgesproken sturen we hierbij het concept van de prestatieafspraken op. Het is een eerste concept waarbij er voor alle partijen nog de ruimte is om aan te passen. We hebben geel gearceerd waar nog open punten liggen. Ook hebben we her en der nog wat vragen in de kantlijn gezet. Die hebben vooral te maken met de vraag of iets geldt voor het zelfstandige deel en het onzelfstandige deel.

We **benadrukken dat dit een concept is. Als iets nog niet helemaal is uitgezocht, dan is dat niet heel erg. Wel fijn om ze ver mogelijke te komen.**

T.a.v. de balans in de stad kunnen we misschien nog opmerken dat SSH vooral actief is in Oost wat betreft nieuwbouw, daar waar % sociaal al laag is (dus statistisch gezien gaat de balans daar verbeteren). En sommige onderwerpen passen zowel bij verdeling wijken als beschikbaarheid, moeten even kijken hoe we dat op lossen uiteindelijk.

Met 5.1.2E hebben we nog contact gezocht tav convenant.

Voor ons zijn de voornaamste punten om te bespreken tijdens het BO, willen we ook terug laten komen op de agenda. Mocht je aanvullingen hebben, laat het ons weten. Ook bv wat je van de gemeente verwacht (wederkerigheid).

1. De verhouding zelfstandige woonruimte / onzelfstandige woonruimtes in de productievoorraad
2. Woningen voor internationale studenten
3. Het woningcontingent van 50 eenheden per jaar
4. De uitwerking van de duurzaamheidsstrategie van SSH

Vrijdag zullen 5.1.2E en 5.1.2E nog je input verwerken waar nodig. Mocht je 5.1.2E niet kunnen telefonisch kunnen bereiken ivm andere afspraken dan kan je ook 5.1.2E bellen: 5.1.2E
Ik zelf ben op pad voor de rest vandaag dus niet bereikbaar. Zij verzorgen de rest na jouw terugkoppeling.

Tot slot: dank voor je flexibiliteit! We hadden een wat hectisch weekje op de afdeling door de ziekenboeg. Maar we trekken aardig bij nu.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. SSH staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. SSH kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Als het e-mailbericht niet aan jou is gericht, verzoekt SSH je vriendelijk het e-mailbericht te retourneren en het origineel en eventuele kopieën te vernietigen.

Agenda BO Prestatieafspraken SSH, BoKS

woensdag 16 oktober, 10:00–11:00, zaal U22

1. Opening en mededelingen

2. Bespreken van de concept-afspraken

Voorstel is om de tekst van de concept-afspraken door te nemen. Hieronder zijn de bespreekpunten per hoofdstuk (in volgorde van tekst concept-afspraken, zie ook de kantlijnen), die in het ambtelijk overleg naar voren kwamen.

2. Wijken voor iedereen

3. Inzet voor bijzondere doelgroepen, afspraak 1 en 2

- woningen voor internationale studenten
- het woningcontingent van 50 eenheden per jaar

5. Beschikbaarheid, afspraak 3

De verhouding zelfstandige woonruimte / onzelfstandige woonruimtes in de productievoorraad

5. Beschikbaarheid, afspraak 4

Uitbreiding bezit

5. Beschikbaarheid, afspraak 6

Bevorderen van doorstroming: voorrang voor studenten in starterswoningen en jongerenwoningen van SSH (en daarmee ook Jebber)

6. Duurzaamheid, afspraak 3

De uitwerking van de duurzaamheidsstrategie van SSH

Slotvraag: missen er nog punten?

3. Vervolg

Deze ronde

Op basis van dit gesprek worden de openstaande punten ingevuld en in principe via de mail afgerond waarna het de besluitvorming in kan gaan.

Volgende ronde

Hoe vullen we de ronde afspraken najaar 2020 weer in?

4. Bijlage

- De concept prestatieafspraken 2020–2024 (ter bespreking)
- De duiding van de financiële prognose van SSH (ter informatie)

–Het voorstel van SSH als inzet voor de prestatieafspraken (ter achtergrond)

Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht SSH Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>13</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>14</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>15</u>

1 Inleiding

De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad.

Deze opgaven staan ook beschreven als thema's in de stedelijke prestatieafspraken. De thema's die beschreven staan in de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema's die in dit document als indeling worden gebruikt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2020) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2020 t/m 2024) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 en de gemeentelijke woonvisie "Utrecht beter in balans" vormen de basis voor de prestatieafspraken. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt altijd rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015

De corporaties die verenigd zijn in de STUW*, de huurdersorganisaties en de gemeente maken jaarlijks prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen woningcorporaties, Gemeente Utrecht en huurders hun bijdrage vast aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat, zoals beschreven in de

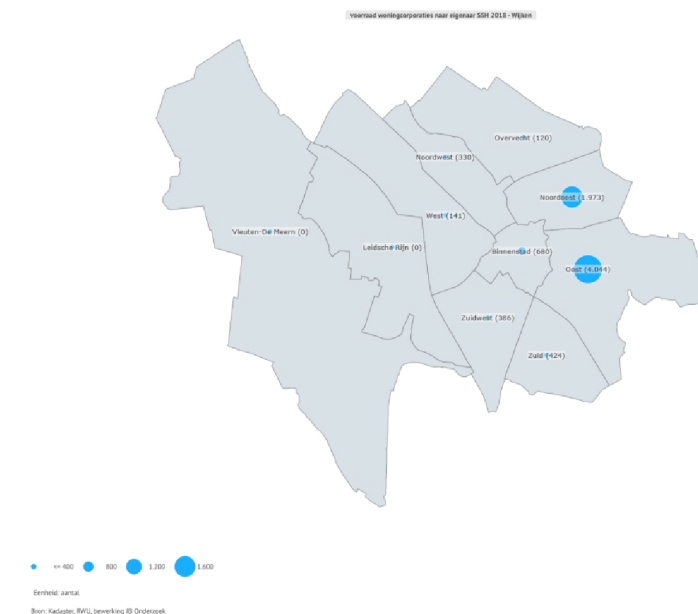
Stedelijke Prestatieafspraken en de Utrechtse woonvisie. Bij SSH is dat "Huurdersvereniging BoKS".

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

Bezit sociale huurwoningen

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.

Woningcorporatie SSH bezit in totaal 13.029 kamers en woningen in Utrecht. De onderverdeling van dit bezit is: 10.262 kamers, 891 short stay kamers en 982 starterswoningen (Jebber). Deze verhuureenheden zijn verspreid over 8097 woningen in de stad. Deze bevinden zich voor een groot deel in Oost en Noordoost. Ook heeft SSH bezit in de binnenstad, Zuid en Zuidwest.



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd 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. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. SSH hanteert een streefhuurbeleid voor de zelfstandige sociale huurwoningen waarbij minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit. Alle zelfstandige woningen die SSH zelf toewijst worden aangeboden met een netto huurprijs van maximaal de eerste aftoppingsgrens.
2. SSH hanteert in 2020 een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuysvesting probeert SSH via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH

3. Voor de uitbreiding van betaalbare studentenhuysvesting conformeren SSH en de gemeente zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuysvesting Utrecht.
4. SSH heeft geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt zijn huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.
6. De Gemeente Utrecht zal zich inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.

3 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 de 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.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

1. SSH geeft op de volgende manier invulling aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen, zoals op 11 oktober 2019 met elkaar ondertekend: De komende 5 jaar, met ingang van 2020, stelt de SSH jaarlijks gemiddeld 50 wooneenheden beschikbaar ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare jongeren (18-27 jaar). Eventuele achterstanden in een jaar, kunnen in het volgende jaar worden ingelopen. Doel is dat de jongeren in de vijf jaar dat ze bij SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning krijgen om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. Hiertoe werkt SSH samen met zorginstellingen, de gemeente en andere partijen zoals de Academie van de stad. Deze doelstelling van 50 woningen per jaar vervangt alle losse

afspraken ten aanzien van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals benoemd in het plan van aanpak.

2. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2020 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Daarbij gaat het om een nieuwe dan wel aangepaste manier van hospiteren die zorgt voor draagvlak bij huidige huurders en die de kansen van internationale studenten verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht.

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders. Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven). Er wordt geïnvesteerd in het inrichten van ontmoetingsruimtes, complexbeheerders en Resident Assistents die ondersteuning bieden aan internationale studenten.
2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich

hier ook in 2020 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.

3. Waar mogelijk zoeken SSH en de gemeente de samenwerking en integraliteit in aanpak, zodat de leefbaarheid 'binnen' en 'buiten' een complex gelijktijdig worden aangepakt.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. 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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
 - Harde planvoorraad tot 2040
 - Zachte planvoorraad tot 2040
 - Woningtoewijzing en doorstroming
 - Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1
 - Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de eenheden van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2020 - 2024 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.640 woningen. In 2020 levert SSH de eerste fase van der Kwekerij op. Het gaat om 318 zelfstandige sociale huurwoningen voor starters die behoren tot de kernvoorraad. Verder worden tot en met 2024 de Kwekerij

fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278) en het 5^e wooncomplex op het USP (600) opgeleverd. SSH is met Syntrus Achmea in gesprek voor het beheer van 200 onzelfstandige studenteneenheden aan de Opaalweg.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.640 sociale huurwoningen.
4. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is SSH vanaf 2022 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. SSH is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven. De Gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit doet zij met behulp van meervoudig sturen.
5. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld die zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.
6. Samen met de gemeente Utrecht verkent SSH de optie om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen.
7. De gemeente, SSH en UU zullen zich gedurende de periode dat het convenant studentenhuysvesting loopt inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele eenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 eenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden).
8. Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden)).
9. De gemeente, SSH en UU zullen onderling afspraken maken over de verdeling van de inzet voor deze 2.000 eenheden op basis van de mogelijkheden van partijen. Voor de gemeente gaat het daarbij om de inzet van eigen grond en sturing via Utrechts Planproces, voor de UU om inzet van eigen grond en voor de SSH om inzet van eigen grond, realisatie en exploitatie.

Partijen zullen zich voor het realiseren van deze 2.000 extra structurele studentenhuisvesting (buiten de bestaande planvoorraad) richten op onder andere locaties zoals genoemd in het convenant studentenhuisvesting.

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2020
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. Ook in 2020 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Dit is conform het nog in wetgeving vast te leggen Sociaal Huurakkoord.
2. In het nieuwe Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
3. SSH verlaagt tijdelijk de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortinggrens. Als de kwaliteitskortinggrens gezien de leeftijd van de huurder niet meer van toepassing is, wordt de tijdelijke verlaging stopgezet.
4. SSH streeft in 2020 naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortinggrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige en onzelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit wordt ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd

5. Bij nieuwbouwprojecten wordt per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.
6. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regel bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Wijze waarop huurdersparticipatie vorm krijgt bij SSH

Afspraken

1. SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. Daarom stelt SSH een budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH in overleg met BoKS de beste voorstellen van huurders. Samen met huurdersorganisatie BoKS werkt SSH ook in 2020 aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die de student raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
2. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2020 studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij Goeie Buur.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwek van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. SSH stelt daken van hun complexen beschikbaar t.b.v. postcoderoosregelingen. SSH is hiervoor bijvoorbeeld in gesprek met Buurtstroom.
2. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequoia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimten
3. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH brengt in kaart wat de mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050. SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. De komende vijf jaar ligt de

focus op het sturen van huurdersgedrag. Dit doet SSH onder andere samen met studenten (via BoKS en de woonbesturen)

4. De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.
5. SSH zet in op continuering van energieboxen. SSH heeft onder andere door middel van het (laten) geven van advies en uitreiken van energieboxen studenten geattendeerd op duurzaam gedrag. In 2020 evalueren we deze werkwijze met name of het past bij de specifieke doelgroep studenten en bepalen of we op dezelfde of aangepaste wijze hiermee verder gaan.
6. In 2019 is SSH gestart met een pilot rondom verduurzaming van het studentencomplex Tuindorp West Complex (TWC). Het betreft een monumentaal pand dat aan de hand van nieuwe technieken deels wordt verduurzaamd. Er worden drie scenario's getest bij drie studentenhuizen, die variëren van infraroodverwarming tot het aanbrengen van isolerende coatings. Doel is verduurzamen naar het niveau van klimaatneutraal. De planning is om de werkzaamheden eind 2019 af te ronden, waarna in 2020 de effecten worden gemeten. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.

9 Kwaliteit

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.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er (samen met de onderwijsinstellingen) een woning op maat gezocht
2. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

- Binnen het thema Financiële afspraken en investeringsruimte maken we afspraken over:
- De Gemeente Utrecht en SSH besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid om gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging (hoogte maximaal bedrag) aan te gaan.

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

DUIDING VAN DE FINANCIËLE PROGNOSE STUW-CORPORATIES

finance
ideas



Stichting
Utrechtse
Woningcorporaties



BESCHRIJVING VAN DE BIJDRAGE VAN SSH AAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN ZOALS UITGEWERKT IN DE dPi 2018

Doel en opzet

In het kader van de te maken prestatieafspraken voor de komende periode, heeft de gemeente Utrecht gevraagd om extra duiding bij de financiële prognose die zij heeft ontvangen in de vorm van de Prospectieve informatie 2018 (hierna: de dPi). In de dPi zijn de financiële consequenties van strategische beslissingen zichtbaar. De keuzes en beslissingen die hieraan ten grondslag liggen, zijn echter grotendeels niet opgenomen en beschreven in de dPi. Onze analyse bestaat uit deskresearch waarbij de duiding financiële positie van de woningcorporatie gebaseerd is op de aangeleverde informatie. Daarnaast zijn gesprekken met de woningcorporatie gevoerd voor nadere toelichting op de documenten en het beleid zoals in de dPi is opgenomen. Op basis hiervan wordt de informatie uit de dPi inzichtelijk gemaakt en wordt toelichting gegeven op basis van het onderliggende beleid omtrent huur-, nieuwbouw- en sloop. In deze rapportage gaan wij in op de onderwerpen die onderdeel vormen van de prestatieafspraken, zoals onderstaand kort beschreven.

Betaalbaarheid

De huurinkomsten zijn de belangrijkste bron van inkomsten voor een corporatie. Ook zijn deze onder de noemer betaalbaarheid onderdeel van de prestatieafspraken. Er kunnen keuzes worden gemaakt bij de inrichting van de huurverhoging (inkomens afhankelijke huurverhoging wel of niet doorvoeren, huurverhoging vragen bij renovaties/zonnepanelen, etc.), streefhuren en huurharmonisatie. Voor dit laatste onderdeel is een overzicht opgenomen van het verloop van de verschillende huurklassen (goedkoop, betaalbaar en duur) voor de komende vijf jaar.

Beschikbaarheid

Een tweede mogelijke bron van inkomsten is het verkopen van woningen. Dit gebeurt voornamelijk om investeringen in nieuwbouw en renovaties te bekostigen. Er is inzichtelijk gemaakt hoe afhankelijk de investeringen van de verkoopopbrengsten zijn.

Duurzaamheid

Naast investeringen (en belastingen) geven corporaties hun geld vooral uit aan onderhoud en beheer. Wij spiegelen deze uitgaven aan de Aedes-benchmark en maken inzichtelijk welke beleidskeuzes de corporaties maken. Investeringen in nieuwbouw en renovaties (inclusief verduurzaming) leggen het grootste beslag op de

financiële armslag van de corporaties. Keuzes die hier worden gemaakt zijn zeer bepalend voor de financiële positie in de toekomst. Wij spiegelen de nieuwbouwproductie aan de prestatieafspraken. Bij de beschrijving van dit thema worden ook de bijdragen aan leefbaarheid besproken in verband met de beperkte omvang hiervan.

Financieel

Misschien wel de belangrijkste variabele die de investeringscapaciteit van een corporatie bepaalt zijn de financiële normen. Toezichthouders bepalen dat de rentedekkingsgraad (ICR) en Loan to Value (LtV) aan bepaalde waarden moeten voldoen. Corporaties kunnen ervoor kiezen zichzelf strengere normen op te leggen. Hiervoor kunnen zij zeer goede redenen hebben. Wij duiden het verloop van de financiële ratio's (ICR en LtV) ten opzichte van de extern opgelegde en de eigen normen.

Verdeelsleutel

SSH is niet uitsluitend actief in de gemeente Utrecht. Hierdoor zijn de cijfers zoals opgenomen in de dPi niet direct te vertalen naar de gemeente Utrecht. Om een beeld te geven dat aansluit bij de capaciteit die SSH beschikbaar heeft in Utrecht, is een vertaalslag op de gegevens nodig. De verdeelsleutel is gebaseerd op de eenheden in de gemeente ten opzichte van het totaal aantal eenheden van SSH (circa 77%).

Structuur rapportage

Per onderdeel geven wij de bevindingen kort en bondig weer. Hierbij wordt zoveel mogelijk op feitelijke wijze inzichtelijk gemaakt welke keuzes zijn gemaakt, een inhoudelijke beoordeling van de behaalde prestaties maakt hier geen onderdeel van uit. De rapportage volgt hierbij onderstaande thematische indeling:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Uitgangspunten onderzoek/analyse | pagina 1 |
| 2. Samenvatting | pagina 2 |
| 3. Toets prestatieafspraken | |
| 1. Betaalbaarheid | pagina 3 |
| 2. Beschikbaarheid | pagina 6 |
| 3. Duurzaamheid | pagina 8 |
| 4. Financieel | pagina 10 |

SAMENVATTING

Beschikbaarheid

In de periode 2019-2023 bouwt SSH 1.150 woningen voor de sociale woningvoorraad. Hierdoor neemt het bezit in Utrecht toe met circa 12%. Ongeveer 2/3^e van de woningen die gebouwd worden, vallen in de categorie goedkoop en betaalbaar met een maximale maandhuur van circa € 640. SSH heeft geen verkoopplannen in de beschouwingsperiode. Door middel van mogelijke ruiltransacties met andere woningcorporaties kan SSH haar kernvoorraad verder uitbreiden. Daarentegen worden in 2023 40 tijdelijke wooneenheden gesloopt. Dit zorgt ervoor dat de toename van de woningvoorraad van SSH in de periode 2019-2023 1.110 woningen bedraagt. In de prestatieafspraken met de gemeente Utrecht is bestendigd dat de woningvoorraad van SSH met 1.150 woningen zal toenemen. SSH realiseert circa 97% van de woningen die zijn afgesproken.

Betaalbaarheid

SSH hanteert een inflatievolgend huurbeleid. SSH kent een relatief hoge mutatiegraad in haar bezit doordat het merendeel van de verhuureenheden studentenwoningen zijn. Hierdoor treedt er een sterke harmonisering van de huren op. Door de sterke harmonisatie, wordt de reguliere huurverhoging onder inflatie gehouden, vanwege de wettelijke maximale stijging van de huursom. SSH hanteert geen inkomensafhankelijke huurverhogingen, doordat het merendeel van de wooneenheden door studenten worden gehuurd. Het merendeel van de zelfstandige woningen wordt onder de kwaliteitskortinggrens gehouden (€ 417,34) zodat jongeren onder de 23 jaar huurtoeslag kunnen ontvangen.

Duurzaamheid

De meerderheid van de wooneenheden van SSH bezit geen energielabel omdat dit onzelfstandige eenheden betreft. Voor het huidige bezit met energielabel worden geen labelstappen verwacht. SSH hanteert het beleid om technische duurzaamheidsinvesteringen te koppelen aan renovatie of groot onderhoudsprojecten. De komende periode is een beperkt aantal projecten voorzien. De conditiescore van de wooneenheden geeft geen directe aanleiding voor zorgen, hoewel een aanzienlijk deel van de eenheden geen score heeft. SSH kent hoge onderhoudslasten op haar bezit, mede doordat een gedeelte van het bezit zich situeert in historische panden.

Financieel

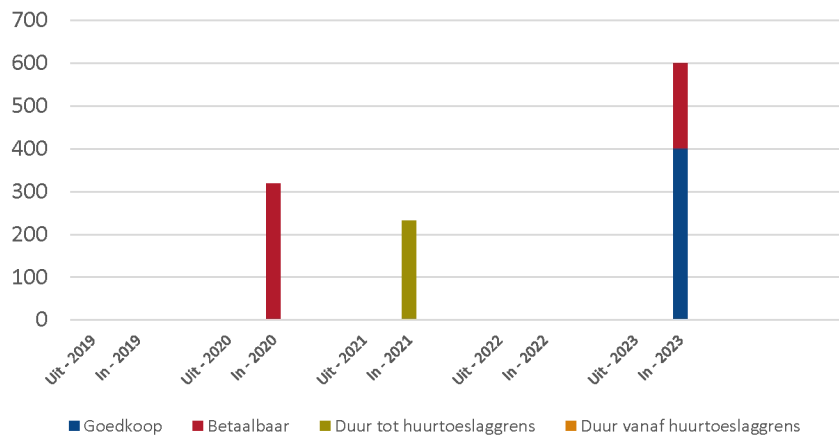
SSH hanteert een zachte interne financiële norm die strenger is dan de norm van Aw/WSW. De LtV overschrijdt de interne norm van 65% voor de gehele periode. SSH zit dicht aan de norm van Aw/WSW voor de LtV. Dit komt met name door de nieuwbouwprojecten die SSH voor de komende periode op de planning heeft staan. Overige financiële ratio's voldoen aan de externe normen. De financiering van de nieuwbouw wordt voor het merendeel gefinancierd met nieuwe leningen (56%), de operationele kasstroom wordt benut voor het restant van de financiering van de nieuwbouw. Door geen financiële ruimte te creëren voor investeringen in de duurzaamheid van het huidige bezit, loopt SSH potentieel een toekomstig risico.

AANKOPEN, NIEUWBOUW EN BEZITSMUTATIES VOLDOEN VRIJWEL GEHEEL AAN PRESTATIEAFSPRAKEN

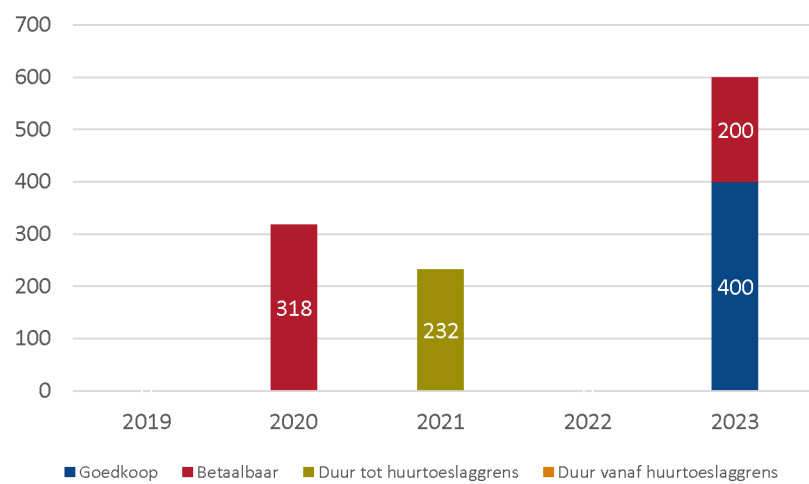
Bezitsmutaties

In de dPi is een flinke uitbreiding van het bezit opgenomen. Door de bouw van een aantal nieuwe complexen neemt de omvang van het bezit in de gemeente Utrecht in de beschouwingsperiode toe met 12,4%. De grootste uitbreiding vindt plaats in het betaalbare segment in de jaren 2020 en 2023. In het laatste jaar wordt ook een deel toegevoegd aan het goedkope segment. Daarnaast wordt naar verwachting in 2021 de tweede fase van het project ‘De Kwekerij’ opgeleverd waarmee 232 woningen aan de categorie dure huur worden toegevoegd. In totaal worden hiermee 1.150 woningen toegevoegd, conform prestatieafspraken.

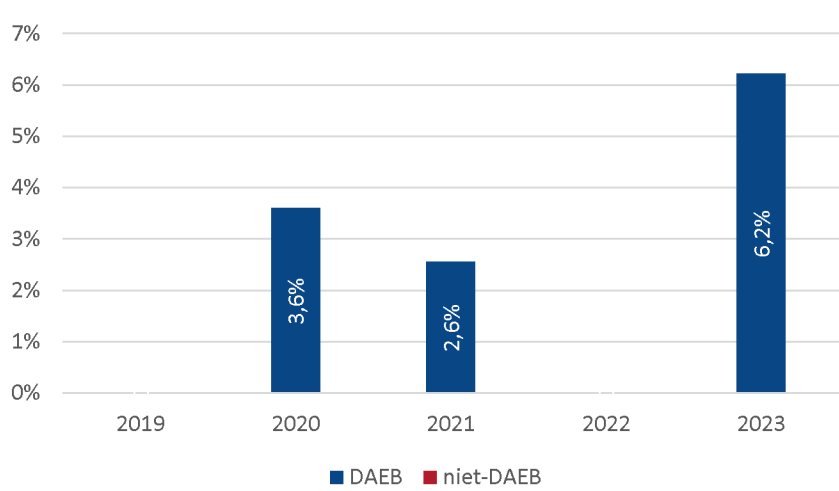
Bezitsmutaties



Aantal aankopen en nieuwbouw naar huurklasse



Verhouding aankopen en nieuwbouw ten opzichte van huidig bezit



VOOR BIJNA VIJFTIG PROCENT VAN DE NIEUWBOUW IS DE GROND AL IN EIGENDOM

Ontwikkeling portefeuille

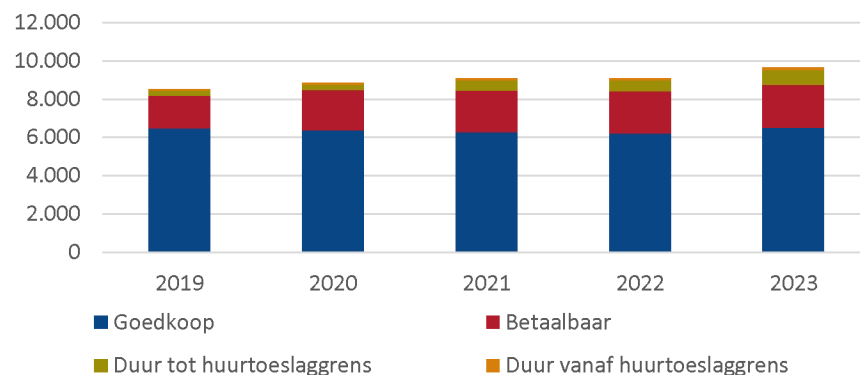
In de prestatieafspraken is met de gemeente en huurders overeengekomen dat tenminste 70% van de aangeboden woningen onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd wordt. Daarnaast dient 58% onder de eerste aftoppingsgrens te worden verhuurd. De samenstelling van de portefeuille en het huurbeleid is zodanig dat ruimschoots aan deze afspraken wordt voldaan. Gedurende de periode 2019-2023 bestaat circa 70% van het bezit uit wooneenheden die behoren tot het label goedkoop met een maximale huur van € 417,34. Daarnaast heeft circa 23% van het bezit een huur tussen de € 417,34 en de tweede aftoppingsgrens van € 640,14. Waardoor circa 93% van het bezit onder de tweede aftoppingsgrens zit. Hierdoor voldoet SSH ruim aan de norm van 70% afgesproken in de prestatieafspraken.

Grond voor nieuwbouw

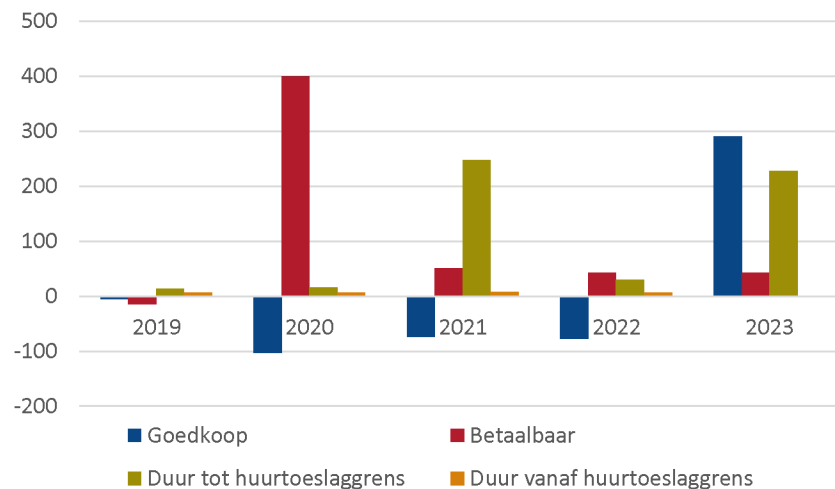
Nog niet voor alle geplande activiteiten heeft SSH de grond in haar bezit. Naar verwachting vormt dit geen grote hindernissen in de toekomst aangezien met gemeente en de universiteit reeds intentieovereenkomsten gesloten zijn waarin e.e.a. is opgenomen.

	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw #	0	318	232	0	600
Grond in bezit	n.v.t.	100%	100%	n.v.t.	0%

Totaal huurklassen



Ontwikkeling huurklassen t.o.v. het voorgaande jaar



SSH REALISEERT VOORRAADTOENAME PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR 97%

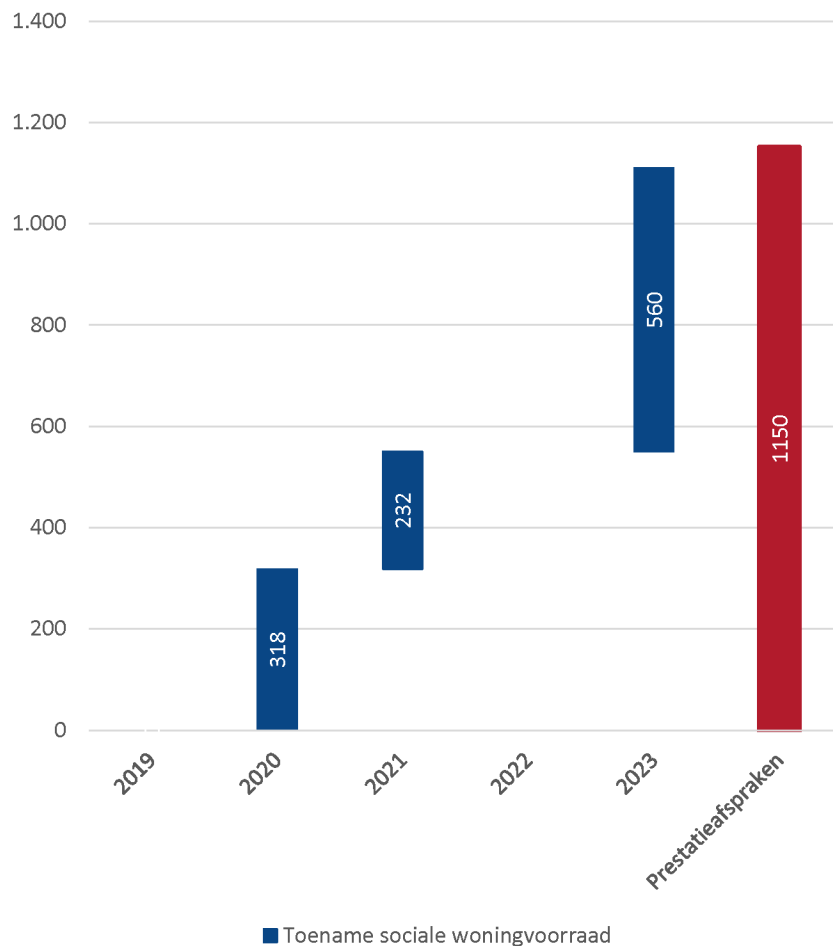
Prestatieafspraken

SSH heeft in de prestatieafspraken met de gemeente Utrecht afgesproken dat de sociale woningvoorraad inclusief de kernvoorraad in de periode 2019-2023 toeneemt met in totaal 1.150 woningen.

In de periode 2019-2023 worden er in totaal 1.150 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door de bouw van nieuwe woningen. In 2023 worden er daarnaast nog 40 woningen aan de voorraad onttrokken, doordat deze woningen gesloopt worden. De te slopen woningen betreffen 40 tijdelijke wooneenheden, waarbij de vergunning, ten tijde van het opstellen van de dPi, afliep in 2023. Voor deze 40 wooneenheden is nu een permanente vergunning verkregen. De eenheden zijn deel geworden van het herontwikkelingsplan van het complex IBB en zullen gesloopt en herontwikkeld worden.

De woningvoorraad neemt in de beschouwingsperiode per saldo toe met 1.110 woningen. Dit resulteert in een tekort van 40 woningen in 2023 ten opzichte van de vigerende prestatieafspraken, hiermee wordt ruim 96,5% van de afgesproken toename gerealiseerd.

Ontwikkeling sociale voorraad versus prestatieafspraken



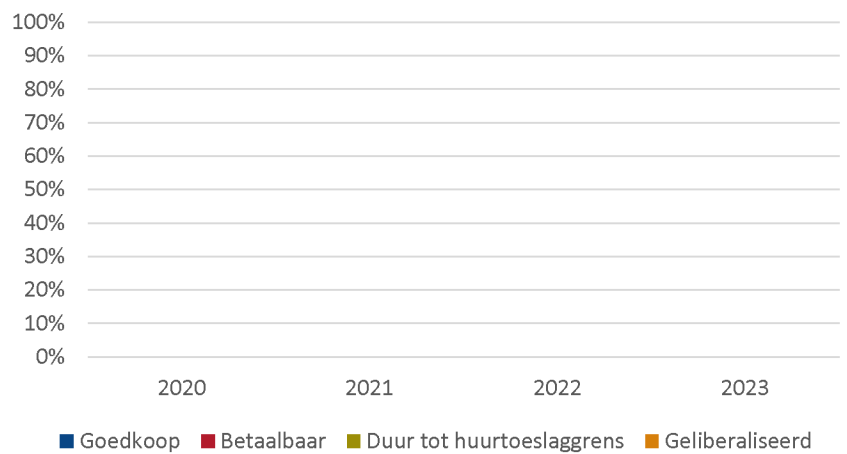
SSH VERKOOPT GEEN WONINGEN WAARDOOR DE VERKOOPAFHANKELIJKHEID NIHIL IS

Verkoop en uitruil

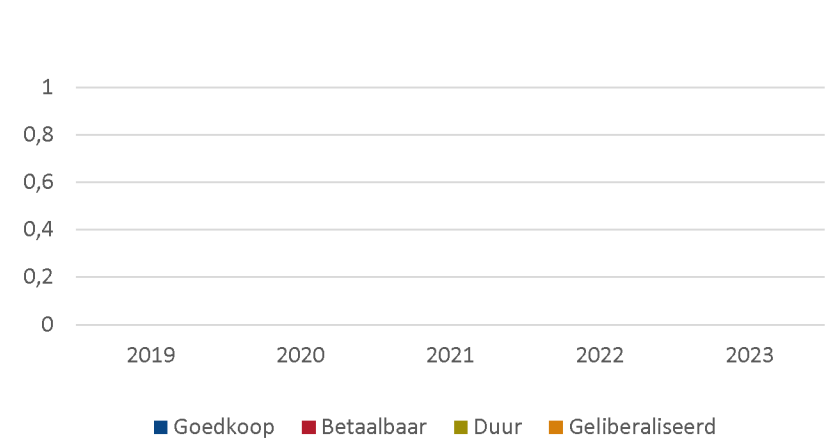
SSH heeft een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuisvesting probeert ze wel af te stoten. Bij voorkeur middels een ruiltransactie met een andere corporatie waarbij SSH bezit terug krijgt dat specifiek gericht is op studenten en beter in haar portefeuille past.

Doordat de ingerekende verkoopopbrengsten van SSH nihil zijn, maakt dit geen onderdeel uit van de financieringsstrategie. Er is hierdoor dan ook geen sprake van enige afhankelijkheid van verkoopopbrengsten.

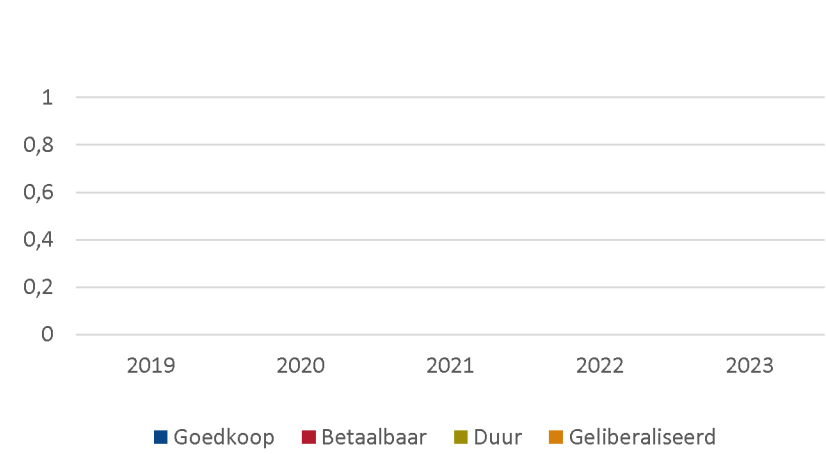
Verkopen per klasse ten opzichte van het bezit



Verkopen DAEB



Verkopen niet-DAEB



GEMATIGD HUURBELEID ALS GEVOLG VAN HOGE MUTATIEGRAAD EN HUURHARMONISATIE

Huurbeleid

In de basis past SSH een inflatievolgend huurbeleid toe. Door de relatief korte duur van bewoning, is er een hoge mutatiegraad die relatief veel huurharmonisatie met zich meebrengt. De totale huursomstijging is gebonden aan een wettelijk maximum van inflatie + 1%. Hiervan neemt de harmonisatie (de huurstijging door hogere huur bij nieuwe huurder) vooralsnog een groot deel van de ruimte in. Deze is bij SSH naar verwachting dermate groot dat zij de reguliere huurstijging matigt en onder inflatie houdt. Vanwege de vrij grote harmonisatiecomponent is SSH niet in staat om de reguliere huurstijging ter hoogte van de inflatie toe te passen voor al haar woningen.

De aanstaande wijziging in de normering en berekening van de huursom, waarbij de harmonisatie niet meer zal meetellen, zorgt ervoor dat er meer ruimte komt voor meer inflatievolgende reguliere huurverhogingen.

Eigenschappen woningbezit	Onzelfstandig	Zelfstandig
Aantal woonegelegenheden	5.578	2.955
Huidige huur	€ 255	€ 501
Streefhuur	€ 257	€ 567
Maximale huur	€ 263	€ 622
Huidige huur t.o.v. max. redelijk	97%	80%
Streefhuur t.o.v. max. redelijk	98%	91%
WWS punten	128	125
Bouwjaar	1959	1988

Inkomensafhankelijke huurverhoging past SSH niet toe. Mede door de hoge mutatiegraad en de aard van de woningen is dit een begrijpelijke keuze.

Het bezit wordt grotendeels onder de aftoppingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar (kwaliteitskortinggrens van € 417,34 prijspeil 2018) gehouden. Dit zodat zij het recht op huurtoeslag behouden, bij een starthuur boven deze grens verliest de doelgroep anders het recht op huurtoeslag. Dit heeft eveneens een drukkend effect op de ontwikkeling van de huur bij reguliere huurstijging.

Met deze inrichting van het huurbeleid blijft de ontwikkeling van de huur binnen de prestatieafspraken.

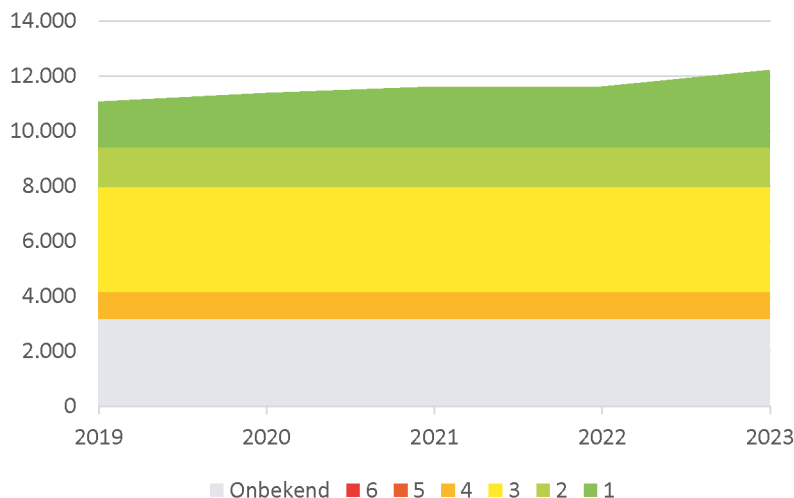
Ontwikkeling huur	2019	2020	2021	2022	2023
Inflatie	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Maximale huursomstijging	3,3%	3,2%	3,1%	3,0%	3,0%
Huursomstijging	2,13%	2,82%	2,66%	2,54%	2,44%
Reguliere huurverhoging (ex. harmonisatie)	0,75%	1,61%	1,67%	1,62%	1,56%
Harmonisatie	1,38%	1,21%	0,99%	0,92%	0,88%
Inkomensafhankelijke huurverhoging	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

ENERGIELABEL ZELFSTANDIGE EENHEDEN IN ORDE, ENERGIEPRESTATIES VOOR ONZELFSTANDIGE EENHEDEN NAAR VERWACHTING EEN STUK LAGER

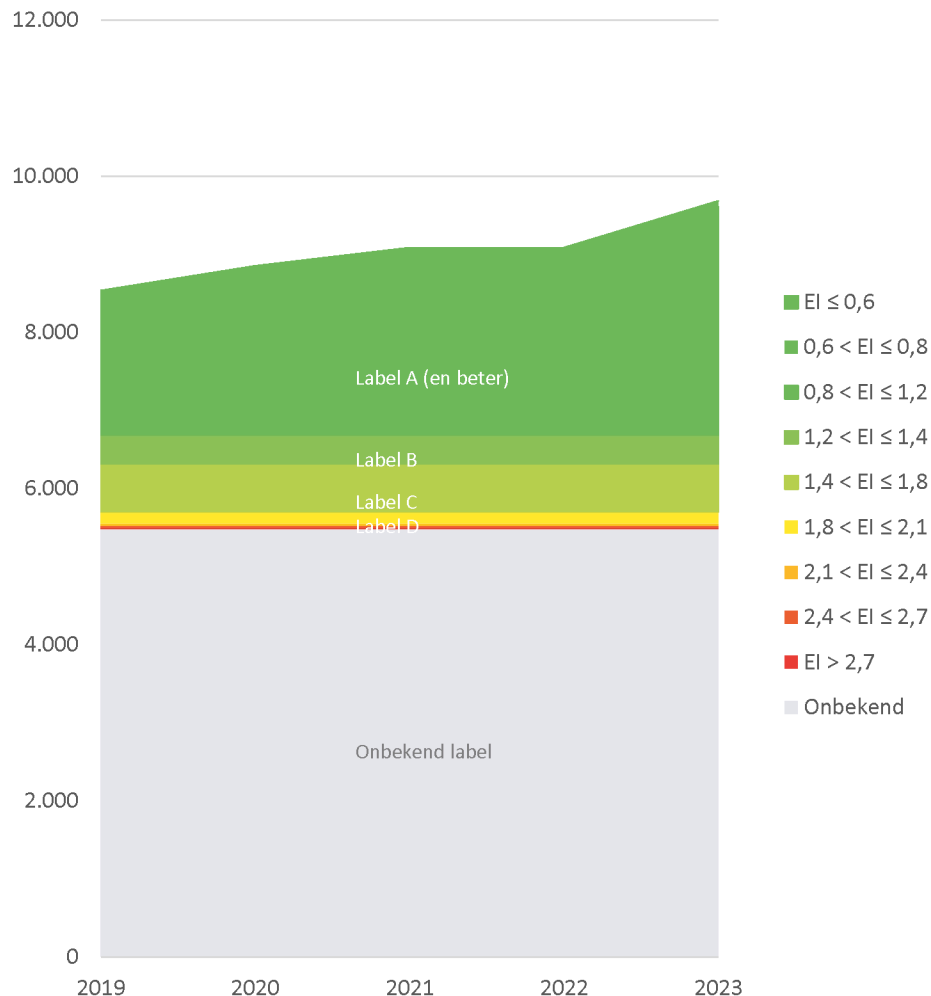
Energieprestaties

Het merendeel van de wooneenheden in het bezit van SSH heeft geen energielabel (onzelfstandige woningen krijgen deze niet). Naar verwachting zijn de energieprestaties van de onzelfstandige eenheden niet goed, afgaand op het gemiddelde bouwjaar van 1959. Er zijn geen duurzaamheidsinvesteringen ingerekend waardoor de enige verbetering zichtbaar wordt door toevoegingen aan de woningvoorraad van SSH. Eenzelfde beeld is zichtbaar bij de conditiescores van het bezit, waar de toevoegingen aan de woningvoorraad zorgen voor de groei in de scores. De prestatieafspraken van gemiddeld energielabel B voor de zelfstandige woningen wordt gerealiseerd. Ook wordt de prestatieafspraken gerealiseerd om geen wooneenheden met label D in bezit te hebben, met uitzondering van 1 pand*. Ten behoeve van de leefomgeving spendeert SSH circa € 65 per jaar per DAEB vhe in de periode 2019-2023 aan leefbaarheidsuitgaven, dit ligt ruim onder de wettelijke norm van € 127.

Conditie score* (volledig bezit)



Ontwikkeling energie index



*Noot: Dit betreft 1 zeer monumentaal pand in bezit van SSH, dat lastig te verduurzamen is.

RELATIEF HOGE ONDERHOUDSLASTEN, TEGENOVER BEPERKTE INVESTERINGEN DUURZAAMHEID IN BESTAAND BEZIT

Duurzaamheid en verbeteringen

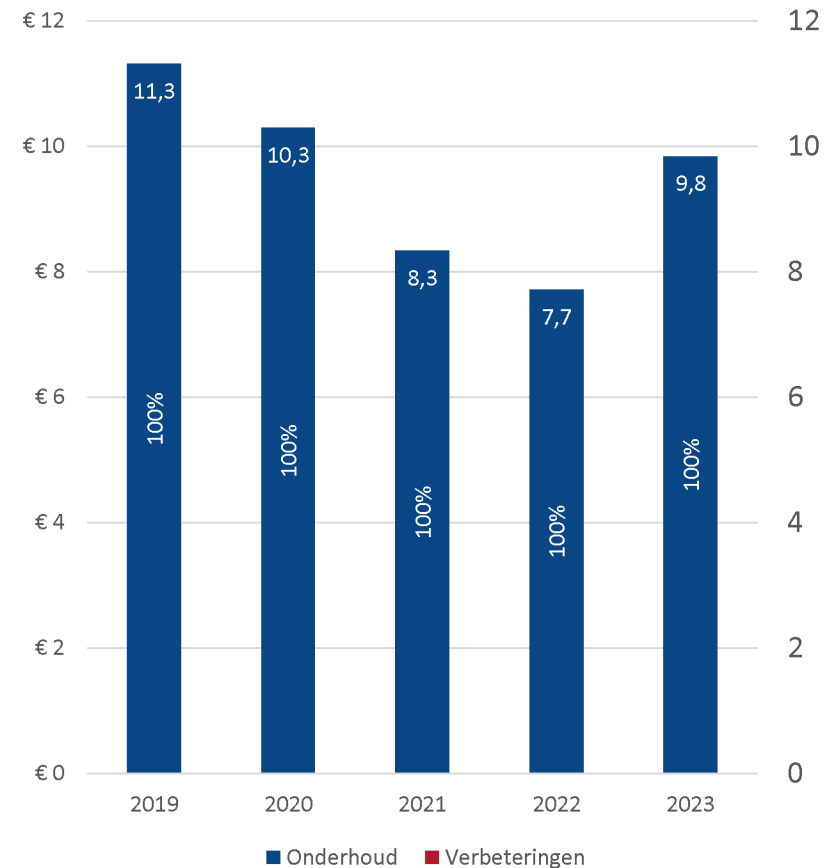
Het beleid van SSH dat zich vooralsnog vooral op bewonersgedrag richt om een verduurzaming tweeweg te brengen, wordt ook zichtbaar in de cijfers. Vrijwel alle vastgoed gebonden uitgaven zijn geclassificeerd als onderhoud. Afgezien van een enkel klein pilotproject voor de verduurzaming van het bezit zijn er geen verbeteringsinvesteringen ingerekend. De wet- en regelgeving voor het definiëren van onderhoud en verbeteringen wordt op korte termijn aangepast. SSH verwacht niet dat deze wijziging een groot effect zal hebben op haar financiële positie. Het niet inrekenen van de verduurzaming van het vastgoed vormt een mogelijk risico wanneer in de toekomst mocht blijken dat er een grotere opgave ligt dan nu verwacht. Nu wordt de investeringskasstroom vooral ingezet voor het uitbreiden van het bezit. Vanwege de hoge wettelijke vereisten aan de nieuwbouw in Nederland, scoort dit bezit goed op duurzaamheid. Dit heeft tevens een positief effect op de gemiddelde energie index van de portefeuille.

Benchmark

Doordat SSH een categorale instelling is die zich richt op studentenhuysvesting zijn de scores in de Aedes benchmark niet goed vergelijkbaar met andere woningcorporaties. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met twee andere studentenhuysvesters (SSH& en Idealis) valt op dat de onderhoudslasten flink hoger zijn. Mogelijk wordt het verschil verklaard door de relatief hoge leeftijd van het bezit van SSH, helaas is dit op basis van de gegevens in de benchmark niet te controleren. Daarnaast is het mogelijk dat SSH& en Idealis onderhoud en verbeteringen al hebben gescheiden.

Per vhe	2019	2020	2021	2022	2023
Onderhoud	€ 1.326	€ 1.163	€ 917	€ 849	€ 1.020
Verbeteringen	-	-	-	-	-

Onderhoudskasstroom vs. verbeteringen (in miljoenen)



SSH HANTEERT ‘ZACHTE’ INTERNE NORMEN VOOR FINANCIËLE KENGETALLEN

Normeringskader toezichthouders

De toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) hanteren een gezamenlijk normenkader voor de financiële kengetallen. Onderstaand is de toelichting op de belangrijkste kengetallen overgenomen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Met de ICR wordt de liquiditeitspositie van de corporatie beoordeeld. Deze ratio toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De norm van de toezichthouders voor de ICR in de DAEB-tak is gesteld op 1,4 en voor de niet-DAEB op 1,8. Dit betekent dat de DAEB en niet-DAEB uit de operationele kasstroom 1,4 en respectievelijk 1,8 maal de rentelasten (gecorrigeerd voor rentebaten) moeten kunnen betalen.

Loan to Value

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.

Interne normering bij dPi en begroting

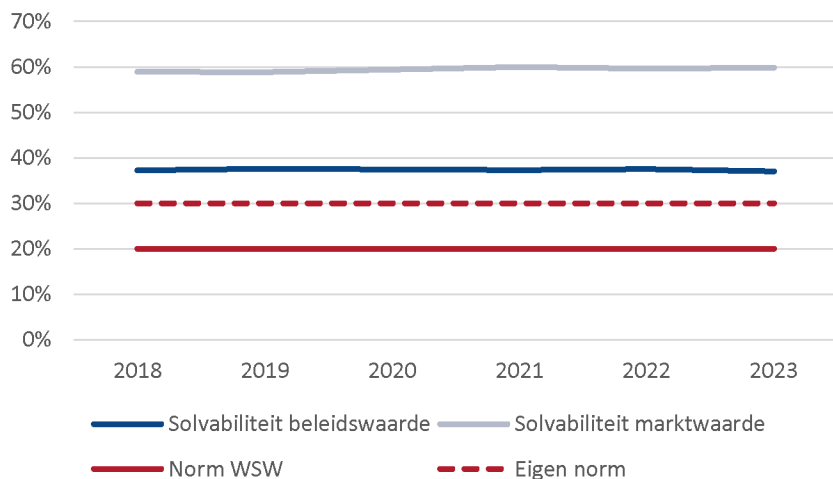
Naast de door Aw en WSW opgelegde normen voor de financiële kengetallen, hanteert SSH intern ook normen voor de financiële kengetallen. Deze arbitraire normen zijn gekozen zodat SSH bij eventuele financiële tegenvallers niet direct de extern opgelegde normen overschrijdt, maar gebruik kan maken van een ‘remweg’. De hoogte van de interne normen zijn niet gestaafd met een eigen berekening. Hoewel strengere normen worden gehanteerd, accepteert SSH overschrijdingen. Dit is goed zichtbaar in de LtV voor de beschouwingsperiode. Hierbij wordt de overschrijding met name veroorzaakt door timingseffecten in projecten waardoor SSH het risico van overschrijding beperkt acht. Zodoende vormen de strengere normen (vooral nog) geen beperkende factor voor het uitvoeren van projecten en investeringen in nieuwbouw.

FINANCIEEL GEZOND, MAAR LOAN TO VALUE DICHT TEGEN DE NORM VAN TOEZICHTHOUDERS

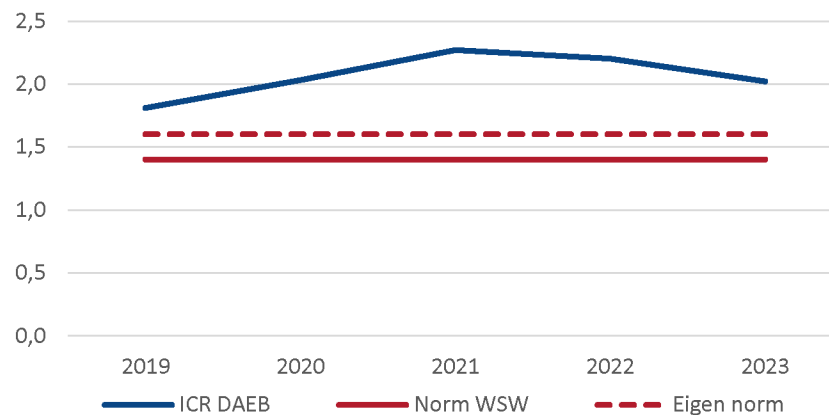
Duiding kengetallen

De mate waarin SSH de rentelasten kan betalen uit de operationele kasstroom is over de gehele periode ruim voldoende. De ICR blijft boven de interne en externe normen. Ook de solvabiliteit blijft de gehele beschouwingsperiode boven de norm. De kengetallen voor de Loan to Value (LtV) komen wel dicht in de buurt van de externe norm. De interne streefwaarde voor de LtV ligt op 65% en wordt de gehele periode overschreden. De overschrijding wordt met name veroorzaakt door de projecten in ontwikkeling. Voor deze projecten trekt SSH financiering aan die direct zichtbaar wordt in de toegenomen teller (Loan). Dezelfde projecten worden pas na oplevering opgenomen in de noemer (Value). Dit timingseffect heeft daarmee invloed op de omvang van de projecten die uitgevoerd kunnen worden binnen de ratio's. Daarnaast kan het een reden zijn om een tijdelijke overschrijding van de LtV te accepteren.

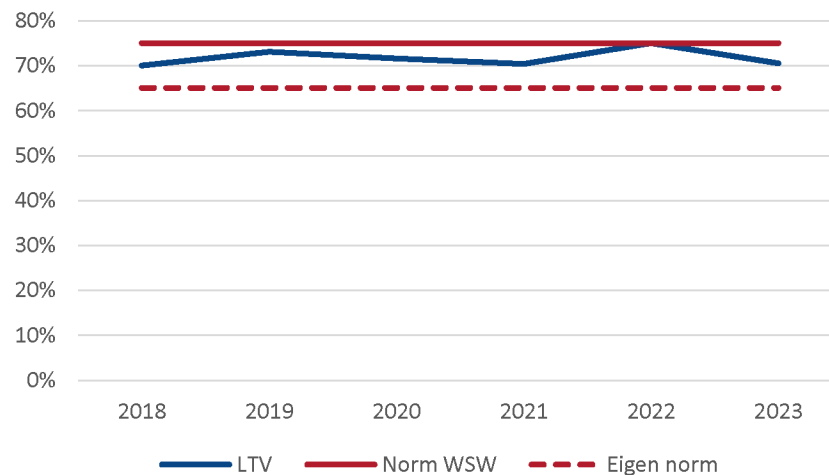
Solvabiliteit



Interest Coverage Ratio (ICR)



Loan to Value (LtV)

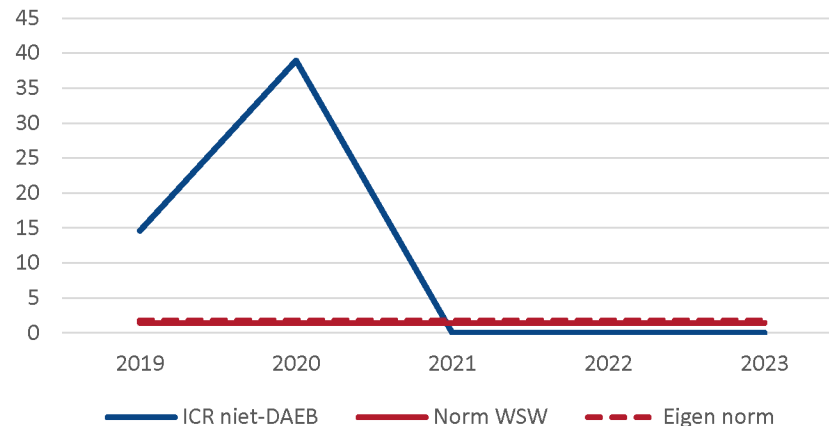


NIET-DAEB ZEER GEZOND ZONDER ONNODIGE BUFFERS

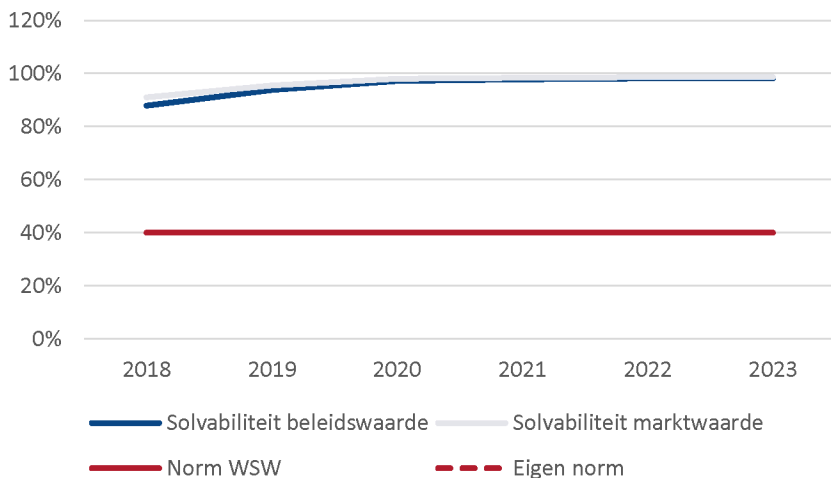
Duiding kengetallen

De niet-DAEB tak van SSH is met 5,5% van het balanstotaal (zeer) beperkt. Daarnaast zijn er geen uitbreidingen gepland in de beschouwingsperiode. Vanwege de beperkte activiteiten lost de niet-DAEB haar lening aan de DAEB tak snel af. In 2021 is deze volledig afgelost. Daarna wordt een buffer van liquide middelen opgebouwd van circa € 3 mln. welke gereserveerd is voor kleinschalige BOG ontwikkelingen in de plint van de grotere (woon)projecten. Vanaf 2023 komt middels een dividenduitkering aan de DAEB tak het exploitatieresultaat, van circa € 3 mln., ten goede aan de DAEB activiteiten.

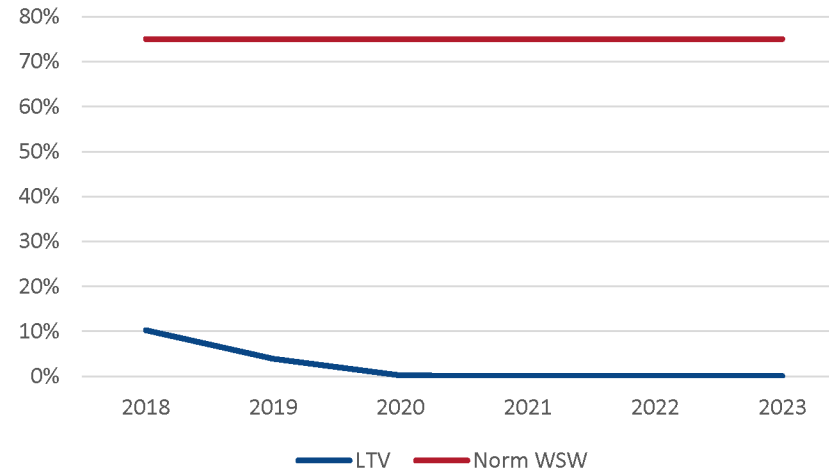
Interest Coverage Ratio (ICR)



Solvabiliteit



Loan to Value (LtV)



HUISHOUDBOEKJE OP ORDE BIJ BEPERKTE INVESTERINGEN IN VERBETERING VAN BEZIT

Beschrijving 'huishoudboekje'

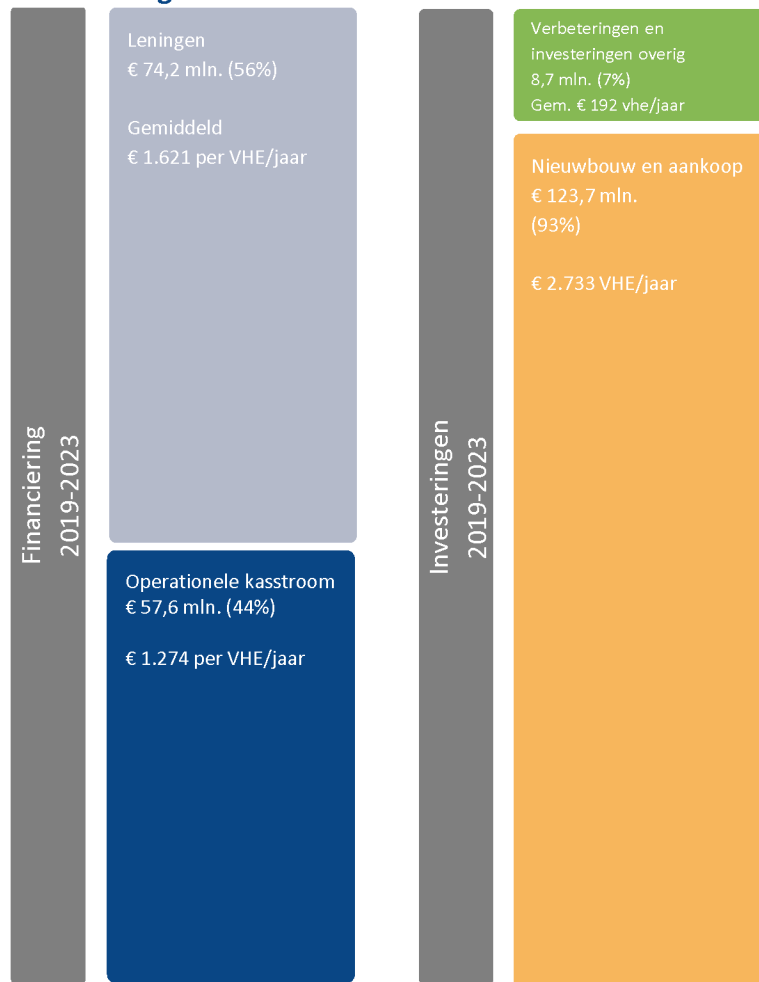
Woningcorporaties financieren hun activiteiten in eerste instantie met het surplus uit de operationele kasstroom. Vaak zijn deze kasstromen onvoldoende om alle (investerings-) activiteiten van te dekken.

Bij SSH is dit het geval. De activiteiten worden voor een deel gefinancierd uit de eigen operationele kasstroom, deze is niet toereikend om de geplande nieuwbouw en verbeteringen van te betalen. In de figuur hiernaast is duidelijk te zien dat de activiteiten in de periode 2019-2023 voor het grootste gedeelte worden gefinancierd met leningen. Dit sluit ook aan met het beeld dat is ontstaan bij de kengetallen, specifiek dat van de oplopende LtV. Ook is duidelijk zichtbaar dat SSH de activiteiten niet financiert door middel van verkoop van het bezit. Het grootste deel van de activiteiten in de beschouwingsperiode bestaat uit nieuwbouw; investeringen in verbeteringen van het bezit zijn niet ingerekend. Gezien het relatief oude bezit en de verduurzamingsopgave die steeds groter wordt kan dit een mogelijk risico zijn. SSH geeft aan dat de verduurzamingsopgave vooralsnog wordt ingevuld door te sturen op gebruikersgedrag en nieuw duurzaam vastgoed te ontwikkelen.

Slot

In deze rapportage is het financiële en strategische vooruitzicht van SSH beschouwd uit het oogpunt van de onderwerpen in de prestatieafspraken; beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Daaruit volgend blijkt dat SSH op grote lijnen beleid voert conform de prestatieafspraken met de gemeente Utrecht. Hierbij koerst zij strak langs de financiële normen van de toezichthouders.

Financiering van activiteiten



Contact opnemen met Finance Ideas

Finance Ideas B.V.
Kantoor HNK Utrecht
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480

www.finance-ideas.nl

Auteurs:

drs. ^{5.1,2E}

ir. ^{5.1,2E}

^{5.1,2E} MSc

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 11 Oct 2019 19:20:54 +0200
To: "robdonninger@sshxl.nl" <5.1.2E@sshxl.nl>; "5.1.2E@boksl.nl" <5.1.2E@boksl.nl>; "SecretariaatDiepeveen" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: agenda en stukken BO SSH, BoKS en gemeente Utrecht
Attachments: 20191011 Concept prestatieafspraken SSH 2020-2024.docx, agenda BO SSH BoKS woensdag 16 oktober 2019.docx, Overzicht van voorgenomen werkzaamheden 2020-2024.pdf, SSH dPi analyse woningcorporaties voor Gem. Utrecht definitief.pdf

Dag allen,

Zoals afgesproken in het tripartiete overleg van dinsdag 1 oktober over de prestatieafspraken ontvangen jullie het 1^e concept voor de prestatieafspraken opgesteld door SSH en de gemeente. De afspraken zijn opgeschreven aan de hand van de gesprekken die we hebben gevoerd in tripartiete verband. We hebben daarbij de thema's van de stedelijke prestatieafspraken aangehouden. Wij willen benadrukken dat het een eerste concept is waaraan we gezamenlijk verder kunnen werken.

Wij denken dat deze set van afspraken een goede basis vormt om woensdag 16 oktober (10:00-11:00, zaal U22, 6^e verdieping, hier kunt u zonder aanmelden naar toe) het gesprek over aan te gaan. Wat ons betreft is de insteek van het bestuurlijk overleg om net als in het tripartiete vooroverleg de thema's uit de stedelijke prestatieafspraken te bespreken en de ruimte te nemen om de goede discussie te kunnen voeren op specifieke afspraken. De aandachtspunten voor het overleg zijn in de agenda aangegeven.

In de bijlage van deze mail zijn de volgende stukken te vinden:

1. De agenda voor woensdag 16 oktober
2. De concept-prestatieafspraken 2020-2024 (ter bespreking)
3. De duiding van de financiële prognose van SSH (dPi analyse, ter informatie)
4. Het voorstel/bod van SSH als inzet voor de prestatieafspraken (ter achtergrond)

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

M 5.1.2E
5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Agenda BO Prestatieafspraken SSH, BoKS

woensdag 16 oktober, 10:00–11:00, zaal U22

In geel de annotatie, resterende tekst is de agenda die verstuurd is. Voorstel is dat jij dit overleg voorziet, maar bij Bo-Ex, Mitros en Portaal 5.1.2E dat zal doen.

5.1.2E 5.1.2E de huidige voorzitter van Boks zwaait binnenkort af en heeft daarom zijn beoogde opvolger, de heer 5.1.2E meegenomen (5.1.2E).

De opzet van het gesprek is als volgt: aan de hand van de gesprekken die zijn gevoerd is

- a) Een set concept-afspraken opgesteld
- b) Zijn in overleg de besprekpunten in de onderstaande agenda gezet: dat kunnen dingen zijn waar we juist heel blij mee zijn, iets meer toelichting op willen (standpunt huurders) of juist anders zien. Er zijn overigens geen echt grote issues.

1. Opening en mededelingen

2. Bespreken van de concept-afspraken

Voorstel is om de tekst van de concept-afspraken door te nemen. Hieronder zijn de besprekpunten per hoofdstuk (in volgorde van tekst concept-afspraken, zie ook de kantlijnen), die in het ambtelijk overleg naar voren kwamen.

Vooraf is het handig om de huurders van Boks te vragen in hoeverre ze betrokken zijn bij de totstandkoming van het bod. Ze gaven hierover aan tevreden te zijn.

2. Wijken voor iedereen

Geen specifieke punten. Positief dat er gezocht naar mogelijkheid van ruilen van eenheden met andere corporatie (studentenwoningen bij andere corporatie versus de niet-studentenwoningen die de SSH nog in bezit heeft).

3. Inzet voor bijzondere doelgroepen, afspraak 1 en 2

- woningen voor internationale studenten
- het woningcontingent van 50 eenheden per jaar

Goed dat SSH inzet op vergroten van de kansen voor internationals, via regulier hospiteren hebben zij minder kans. Je kan huurders van Boks nog vragen hoe zij positie van internationals zien in de stad en of ze daar nog ideeën over hebben. Op zich is hun lijn dat ook mensen van buiten Nederland hier moeten kunnen studeren/wonen.

Huisvesting kwetsbare jongeren: daar zit nu goede energie en samenwerking op. Recent is daar op 11 oktober nog een verdere invulling van de afspraak voor gegeven ("Goede buurt"). Echter in de bijgevoegde concept-afspraken staat nu vrij stellig dat de 50 met ingang van 2020 zou gaan gelden. Wij zouden meer de tekst van het Plan van aanpak willen aanhouden of daar naar willen verwijzen, de tekst daar luidt:

“De SSH ontwikkelt met organisaties in de (residentiële) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar) en maakt daarvoor samen met de instellingen een plan. De SSH levert jaarlijks in elk geval 50 zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden aan kwetsbare jongeren met afspraken over door de zorginstellingen te leveren ondersteuning. Huurders stromen na maximaal vijf jaar door naar andere huisvesting (campuscontract). Hierdoor ontstaat na vijf jaar een voorraad van ca. 250 wooneenheden voor kwetsbare jongvolwassenen, waarvan jaarlijks ca. 50 wooneenheden voor nieuwe verhuring beschikbaar komen”.

Dat plan is nu ontwikkeld en vrijdag 11 oktober vastgesteld. In het eerste kwartaal van 2020 worden de resultaten vanaf 11 oktober tot 1 januari 2020 gemeten. SSH heeft tot oktober 2019 al ongeveer 15 mensen gehuisvest van de uitstroom MO/BW, maar die tellen statistisch gezien mee met de 385.

5. Beschikbaarheid, afspraak 3

De verhouding zelfstandige woonruimte / onzelfstandige woonruimtes in de productievoorraad

Je kan hier aangeven dat het voor ons van groot belang is dat er ook onzelfstandige eenheden aan de voorraad worden toegevoegd. Boks zit overigens ook op die lijn, kan je hen op bevragen.

Mochten SSH/Boks aangeven dat we dit ook bij marktpartijen moeten neerleggen: dat doen we voortdurend. De komende jaren is de verwachting dat van de 3.500 toe te voegen studentenwoningen in Utrecht, er 700 onzelfstandig zijn (500 Aprisco, 200 Syntrus waar SSH dus het beheer gaat doen). Daar is 5^e complex USP overigens nog niet in meegenomen

5. Beschikbaarheid, afspraak 4

Uitbreiding bezit

Ingebracht door SSH: gemeente inzetten op voldoende locaties. Gemeente is bezig om bij nieuwe plannen en lopende plannen in te zetten op meer sociaal en daarmee ook studentenwoningen. Zit ook in het convenant wat in de maal is, denk aan grote locaties als MWKZ en Beurskwartier.

In de productielijst zitten nu ongeveer 1.600 woningen (kwekerij, opaalweg, 5^e complex USP), waarvan de helft onzelfstandig. Best wel stevige productie, maar als Kwekerij gereed is en mocht USP vertraging oplopen dan kwetsbaar; zicht op nieuwe plannen is nodig.

5. Beschikbaarheid, afspraak 6

Bevorderen van doorstroming: voorrang voor studenten in starterswoningen en jongerenwoningen van SSH (en daarmee ook Jebber)

Opgenomen als procesafspraken om dit te onderzoeken. Vraag aan SSH kan zijn of deze doorstroming dan exclusief voor SSH-kamer bewoners moet gelden of kamerbewoners in brede zin. Serieuze kanttekening bij dit idee is dat dit de kansen voor niet-kamer bewoners verkleint en een deel van de starters hier dus nadeel van kan ondervinden. Deze afweging zal zorgvuldig gemaakt moeten worden, vandaar de procesafspraken (PS we zullen in een staf deze

kwestie en idee van Groenwest tav doorstroming uitgebreider aan je voorleggen als eerste uitwerking van deze procesafpraak). Het zou ook wellicht in een pilotvorm kunnen gekoppeld worden aan de oplevering van 1 nieuwbouwcomplex.

6. Duurzaamheid, afspraak 3

De uitwerking van de duurzaamheidsstrategie van SSH

Zowel op verzoek van huurders als gemeente is gevraagd naar een nadere uitwerking van het traject om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Ook is er, na de ambtelijke overleggen, meer aandacht gegeven aan de lopende projecten die SSH doet op het gebied van duurzaamheid. Dat is nu opgenomen. Afspraak 1 bij onderdeel duurzaamheid, over beschikbaar stellen van daken tbv poscoderoosprojecten (zonnepanelen), kan nog iets concreter (tijd, locatie?).

Slotvraag: missen er nog punten?

Niet om zelf in te brengen, maar mocht SSH er over beginnen:

Friendswoningen: de SSH heeft een tijdje geleden bij de gemeente aangegeven een aantal woningen om te willen zetten naar onzelfstandige 'friendswoningen'. Voor een deel van deze woningen moet een omzettingsvergunning worden aangevraagd. De SSH is van mening dat hier geen financiële compensatie voor betaald zou hoeven worden, op grond van volkshuisvestelijk belang. Wij (VTH en Wonen) zien dit echter anders: Met deze omzetting wordt er kamergewijze verhuring gerealiseerd t.b.v. met name studenten en wij kunnen geen onderscheid maken tussen onzelfstandige eenheden die gerealiseerd worden door de SSH of die door een particulier gerealiseerd worden. Het volkshuisvestelijk belang van het creëren van deze woningen is niet zwaar genoeg om compensatie te geven hiervoor. In het verleden is dat maar 1 of 2x gebeurd, o.a. bij het creëren van wooneenheden voor NIDOS toen de instroom heel groot was. De kosten zijn overigens met de nieuwe verordening wel gehalveerd.

3. Vervolg

Deze ronde

Op basis van dit gesprek worden de openstaande punten ingevuld en in principe via de mail afgerond waarna het de besluitvorming in kan gaan.

Volgende ronde

Hoe vullen we de ronde afspraken najaar 2020 weer in?

4. Bijlage

- De concept prestatieafspraken 2020-2024 (ter bespreking)
- De duiding van de financiële prognose van SSH (ter informatie)
- Het voorstel van SSH als inzet voor de prestatieafspraken (ter achtergrond)

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 30 Oct 2019 12:57:01 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: 20191024 Concept prestatieafspraken SSH 2020-2024 reactie 5.1.2E
Attachments: 20191024 Concept prestatieafspraken SSH 2020-2024 reactie 5.1.2E
Importance: High

Beste 5.1.2E

Bij deze de aangepaste tekst. Ik heb alle eerdere wijzigingen waar verder geen reactie meer op was gekomen geaccepteerd.

Verder in blauw nog wat wijzigingen/toevoegingen, de meest zijn tekstueel/verduidelijkend, maar her en der nog een vraag aan jou.

Vermoedelijk komen we hier wel snel uit.

Wel nog een vraag over de doorstroming van kamers naar zelfstandig SSH/Jebber. Zoals de wethouder bij het BO en eerder aangaf, zitten daar zeer principiële vragen onder.

Vandaar nu ook de procesafpraak om dat te bekijken/onderzoeken, maar (nog?) niet het besluit dat we dat ook gaan inzetten. Ik heb daar nog wel een vraag over. De kamers bij jullie hebben (vrijwel) allemaal campuscontracten. Hoe kan dat idee dan bijdragen aan meer doorstroming in jullie portefeuille van de onzelfstandige eenheden, wat jullie als doel beschreven voor het inzetten van deze evt. mogelijkheid? De mutatiegraad in het kameraanbod zal niet veel veranderen toch?

Nu afstuderen moeten ze immers toch verhuizen. Kortom: ik zou nog wat scherper de achterliggende motivatie in beeld willen hebben.

Groet!

5.1.2E

Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht SSH Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>13</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>14</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>15</u>

1 Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie "Utrecht beter in balans", het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie pijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW*), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen voort op deze pijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven staan ook beschreven als thema's in de stedelijke prestatieafspraken. De thema's die beschreven staan in de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema's die in dit document als indeling worden gebruikt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2020) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2020 t/m 2024) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

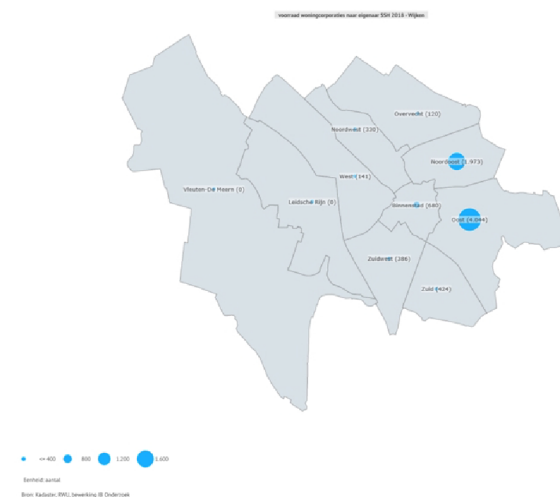
Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij SSH is dat "Huurdersvereniging BoKS".

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

Bezit sociale huurwoningen

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, is 98% in bezit van de STUW.

Woningcorporatie SSH bezit in totaal 13.029 kamers en woningen in Utrecht. De onderverdeling van dit bezit is: 10.262 kamers, 891 short stay kamers en 982 starterswoningen (Jebber). Deze verhuureenheden zijn verspreid over 8.097 woningen in de stad. Deze bevinden zich voor een groot deel in Oost en Noordoost. Ook heeft SSH bezit in de binnenstad, Zuid en Zuidwest.



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd 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. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale _segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. SSH hanteert een streefhuurbeleid voor de zelfstandige sociale huurwoningen waarbij minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit. Alle zelfstandige woningen die SSH zelf toewijst worden aangeboden met een netto huurprijs van maximaal de eerste aftoppingsgrens.
2. SSH hanteert in 2020 een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuisvesting probeert SSH in 2020 via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH

3. ~~Voor de uitbreiding van betaalbare studentenhuisvesting conformeren~~De SSH en de gemeente conformeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuisvesting Utrecht.
4. SSH heeft geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt zijn huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.
6. De Gemeente Utrecht zal zich conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.

3 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 de 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.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

1. In het in 2019 afgesloten "Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen" (hierna: PvA) is de volgende afspraak opgenomen: *"De SSH ontwikkelt met organisaties in de (residentiële) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar) en maakt daarvoor samen met de instellingen een plan. De SSH levert jaarlijks in elk geval 50 zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden aan kwetsbare jongeren met afspraken over door de zorginstellingen te leveren ondersteuning. Huurders stromen na maximaal vijf jaar door naar andere huisvesting (campuscontract). Hierdoor ontstaat na vijf jaar een voorraad van ca. 250 wooneenheden voor kwetsbare jongvolwassenen, waarvan jaarlijks ca. 50 wooneenheden voor nieuwe verhuring beschikbaar komen".*

2. De SSH geeft invulling aan het PvA en heeft daartoe op 11 oktober 2019 nadere afspraken gemaakt. Doel is dat de jongeren in de vijf jaar dat ze bij SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning krijgen om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. Hiertoe werkt SSH samen met zorginstellingen, de gemeente en andere partijen zoals de Academie van de stad.

3. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2020 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Daarbij gaat het om een nieuwe dan wel aangepaste manier van hospiteren, om op die manier het benodigde draagvlak te creëren bij huidige huurders. Doel is om de kansen van internationale studenten te verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht. Dit doel en de concrete inzet hierop wordt ook vastgelegd in het convenant studentenhuysvesting. De effecten van de pilot worden besproken met de SSH en Boks.

3.

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders. Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven). Er wordt geïnvesteerd in het inrichten van ontmoetingsruimtes, complexbeheerders en Resident Assistanten die ondersteuning bieden aan internationale studenten.
2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich

hier ook in 2020 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.

3. Waar mogelijk zoeken SSH en de gemeente de samenwerking en integraliteit in aanpak, zodat de leefbaarheid 'binnen' en 'buiten' een complex gelijktijdig worden aangepakt.
4. Het beheer van complex Max is recent overgegaan van de SSH naar Jebber. Sindsdien is de tevredenheid van huurders van complex Max afgenomen. SSH zal maatregelen nemen met als doel om de tevredenheid van de bewoners hierover te verbeteren.
5. [We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen \(incl. uitwisseling gegevens\) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.](#)

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. 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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad tot 2040
- Zachte planvoorraad tot 2040
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- Starterswoningen
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de zelfstandige eenheden van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2020 - 2024 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.640 woningen. In 2020 levert SSH de eerste fase van der Kwekerij op. Het gaat om 318 zelfstandige sociale huurwoningen voor starters-voor

studenten, die behoren tot de kernvoorraad. Verder worden tot en met 2024 de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278) en het 5^e wooncomplex op het USP (600) opgeleverd. SSH is met Syntrus Achmea in gesprek voor het beheer van 200 onzelfstandige studenteneenheden aan de Opaalweg.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.640 sociale huurwoningen. De SSH zal, daar waar mogelijk, het aandeel onzelfstandige woningen in plannen vergroten.
- 3-4. De gemeente is, samen met andere partners van het landelijk overleg studentenhuysvesting, in overleg met het Rijk om te bekijken welke maatregelen kansrijk zijn om het realiseren van onzelfstandige studentenhuysvesting te stimuleren. Huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden is één van die maatregelen
5. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is SSH vanaf 2022 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. SSH is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven. De Gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit doet zij met behulp van meervoudig sturen.
- 4-6. De gemeente zal hiertoe minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie maken van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuysvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed.
- 5-7. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld dat die zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.

Commented [5.1,2E]: Toch?

Commented [5.1,2E]: Is het een idee om bij fase 2 en fase 3 te noemen dat deze voor starters zijn?

Commented [5.1,2E]: Toch?

6-8. ~~DSamen met de~~ gemeente Utrecht ~~en de~~verkent SSH verkennen de optie mogelijkheid om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning, voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen. In deze verkenning zal onder andere meegewogen worden wat dit betekent voor de slaagkansen van jongeren die niet op kamers wonen.

7-9. De gemeente, SSH ~~en~~ UU en andere partners zullen zich gedurende de periode dat het convenant studentenhuysvesting, loopt inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele studenteenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 studenteenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden).

8. ~~Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden).~~

9. De gemeente, SSH en UU zullen onderling afspraken maken over de verdeling van de inzet voor deze 2.000 eenheden op basis van de mogelijkheden van partijen. Voor de gemeente gaat het daarbij om de inzet van eigen grond en sturing via Utrechts Planproces, voor de UU om inzet van eigen grond en voor de SSH om inzet van eigen grond, realisatie en exploitatie.

10. Partijen zullen zich voor het realiseren van deze 2.000 extra structurele studentenhuysvesting (buiten de bestaande planvoorraad) richten op onder andere locaties zoals genoemd in het convenant studentenhuysvesting.

Commented [5.12E]: Dit vinden we teveel dubbeling met convenant afspraken, te gedatilleerd voor hier,

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2020
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. Ook in 2020 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Dit is conform het nog in wetgeving vast te leggen Sociaal Huurakkoord.
2. In het nieuwe Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
3. SSH verlaagt tijdelijk de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. Als de kwaliteitskortingsgrens gezien de leeftijd van de huurder niet meer van toepassing is, wordt de tijdelijke verlaging stopgezet.
4. SSH streeft in 2020 naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige en onzelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit wordt ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd.

5. Bij nieuwbouwprojecten wordt per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.
6. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden.

Commented [5.1.2E]: Kan iets meer uitgelegd wat hier met tijdelijk wordt bedoeld? In het beleid tijdelijk, of per individu? En kan dat binnen de regelgeving?

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Wijze waarop huurdersparticipatie vorm krijgt bij SSH

Afspraken

1. SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. Daarom stelt SSH een budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH in overleg met BoKS de beste voorstellen van huurders. Samen met huurdersorganisatie BoKS werkt SSH ook in 2020 aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die de student raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
2. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2020 studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij Goeie Buur.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwekking van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. SSH stelt daken van hun complexen beschikbaar t.b.v. postcoderoosregelingen. SSH is hiervoor bijvoorbeeld in gesprek met Buurtstroom.
2. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimten
3. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH brengt in kaart wat de mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050. SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. De komende vijf jaar ligt de

focus op het sturen van huurdersgedrag gecombineerd met de inzet op slimme technologieën. Dit doet SSH onder andere samen met studenten (via BoKS en de woonbesturen)

4. De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.
5. SSH zet in op continuering van energieboxen. SSH heeft onder andere door middel van het (laten) geven van advies en uitreiken van energieboxen studenten geattendeerd op duurzaam gedrag. In 2020 evalueren we deze werkwijze met name of het past bij de specifieke doelgroep studenten en bepalen of we op dezelfde of aangepaste wijze hiermee verder gaan.
6. In 2019 is SSH gestart met een pilot rondom verduurzaming van het studentencolplex Tuindorp West Complex (TWC). Het betreft een monumentaal pand dat aan de hand van nieuwe technieken deels wordt verduurzaamd. Er worden drie scenario's getest bij drie studentenhuizen, die variëren van infraroodverwarming tot het aanbrengen van isolerende coatings. Doel is verduurzamen naar het niveau van klimaatneutraal. De planning is om de werkzaamheden eind 2019 af te ronden, waarna in 2020 de effecten worden gemeten. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.

Commented [5.1.2E]: Zelfde aantal als voorgaande jaren?

9 Kwaliteit

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.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er (samen met de onderwijsinstellingen) een woning op maat gezocht
2. SSH zet zich in om de positie van studenten/jongeren met een functiebeperking op de kamermarkt te verbeteren door het verbeteren van de informatievoorziening over de huisvestingsmogelijkheden voor studenten met een functiebeperking en ondersteuning in het zoek- en toewijzingsproces.
3. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd.

Commented [5.1.2E]: Dit punt is ook globaal uitgewerkt in het convenant en uitgebreid aan de orde geweest in het overleg met SOLGU van 11 oktober met wethouder en raadsleden. SSH [5.1.2E] weet hier ook van.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

- Binnen het thema Financiële afspraken en investeringsruimte maken we afspraken over:
- De Gemeente Utrecht en SSH besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid om gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging (hoogte maximaal bedrag) aan te gaan.

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht SSH Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>13</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>14</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>15</u>

1 Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie "Utrecht beter in balans", het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie pijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW*), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen voort op deze pijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven staan ook beschreven als thema's in de stedelijke prestatieafspraken. De thema's die beschreven staan in de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema's die in dit document als indeling worden gebruikt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2020) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2020 t/m 2024) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

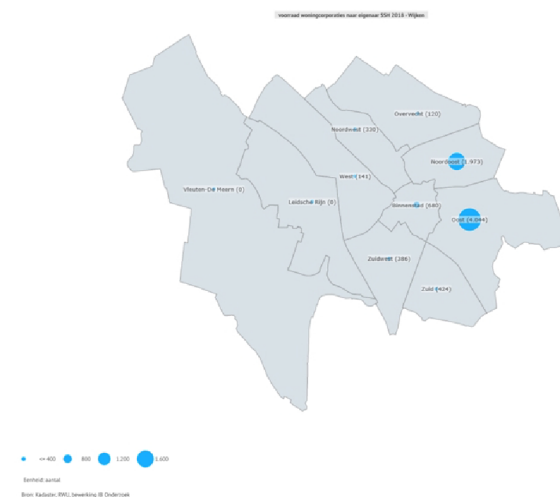
Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij SSH is dat "Huurdersvereniging BoKS".

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

Bezit sociale huurwoningen

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, is 98% in bezit van de STUW.

Woningcorporatie SSH bezit in totaal 13.029 kamers en woningen in Utrecht. De onderverdeling van dit bezit is: 10.262 kamers, 891 short stay kamers en 982 starterswoningen (Jebber). Deze verhuureenheden zijn verspreid over 8.097 woningen in de stad. Deze bevinden zich voor een groot deel in Oost en Noordoost. Ook heeft SSH bezit in de binnenstad, Zuid en Zuidwest.



Commented [5.1.2E]: De reguliere woningen ontbreken hier nog

2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd 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. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale _segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. SSH hanteert een streefhuurbeleid voor de zelfstandige sociale huurwoningen waarbij minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit. Alle zelfstandige woningen die SSH zelf toewijst worden aangeboden met een netto huurprijs van maximaal de eerste aftoppingsgrens.
2. SSH hanteert in 2020 een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuisvesting probeert SSH in 2020 via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH

3. ~~Voor de uitbreiding van betaalbare studentenhuisvesting conformeren~~De SSH en de gemeente conformeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuisvesting Utrecht.
4. SSH heeft geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt zijn huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.
6. De Gemeente Utrecht zal zich conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.

3 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 de 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.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

1. In het in 2019 afgesloten "Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen" (hierna: PvA) is [de bijdrage van de SSH aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen onder de naam 'Goeie Buur' de volgende afspraak](#) opgenomen: "De SSH ontwikkelt met organisaties in de (residentiële) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar) en maakt daarvoor samen met de instellingen een plan. De SSH levert jaarlijks [in elk geval gemiddeld 50 \(zelfstandige en niet-zelfstandige\) wooneenheden](#) aan kwetsbare jongeren met afspraken over door de zorginstellingen te leveren ondersteuning. Huurders stromen na maximaal vijf jaar door naar andere huisvesting ([campuscontract jongerencontract](#)). Hierdoor ontstaat na vijf jaar een voorraad van ca. 250 wooneenheden voor kwetsbare jongvolwassenen, waarvan jaarlijks ca. 50 wooneenheden voor nieuwe verhuur beschikbaar komen".

2. De SSH geeft invulling aan het PvA [het project 'Goeie Buur'](#) en heeft daartoe op 11 oktober 2019 nadere afspraken gemaakt. Doel is dat de jongeren in de vijf jaar dat ze bij SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning krijgen om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. Hiertoe werkt SSH samen met zorginstellingen, de gemeente en andere partijen zoals de Academie van de stad. [Met de invulling van 'Goeie Buur' vervallen de bestaande afspraken rondom de huisvesting van vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen.](#)
3. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2020 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Daarbij gaat het om een nieuwe dan wel aangepaste manier van hospiteren, om op die manier het benodigde draagvlak te creëren bij huidige huurders. Doel is om de kansen van internationale studenten te verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht. [Dit doel en de concrete inzet hierop wordt ook vastgelegd in het convenant studentenhuishuisvesting.](#) De effecten van de pilot worden besproken met de SSH en Boks.

3.—

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders. [Het wettelijk maximum wordt hierbij niet overschreden](#). Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven). Er wordt geïnvesteerd in het inrichten van ontmoetingsruimtes, complexbeheerders en Resident Assistants die ondersteuning bieden aan internationale studenten.
2. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich

hier ook in 2020 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.

3. Waar mogelijk zoeken SSH en de gemeente de samenwerking en integraliteit in aanpak, zodat de leefbaarheid 'binnen' en 'buiten' een complex gelijktijdig worden aangepakt.
4. Het beheer van complex Max is recent overgegaan van de SSH naar Jebber. Sindsdien is de tevredenheid van huurders van complex Max afgenomen. SSH zal maatregelen nemen met als doel om de tevredenheid van de bewoners hierover te verbeteren.
5. [We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen \(incl. uitwisseling gegevens\) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.](#)

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. 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

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
 - Harde planvoorraad tot 2040
 - Zachte planvoorraad tot 2040
 - Woningtoewijzing en doorstroming
 - Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Starterswoningen
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1
 - Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de zelfstandige eenheden van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2020 - 2024 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.640 woningen. In 2020 levert SSH de eerste fase van de Kwekerij op. Het gaat om 318 zelfstandige sociale huurwoningen ~~voor starters~~ voor studenten, die behoren tot de kernvoorraad. Verder worden tot en met

2024 de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278) en het 5^e wooncomplex op het USP (600) opgeleverd. SSH is met Syntrus Achmea in gesprek voor het beheer van 200 onzelfstandige studenteneenheden aan de Opaalweg.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.640 sociale huurwoningen. De SSH zal, daar waar mogelijk, het aandeel onzelfstandige woningen in plannen vergroten.
- 3.4. De gemeente is, samen met andere partners van het landelijk overleg studentenhuisvesting, in overleg met het Rijk om te bekijken welke maatregelen kansrijk zijn om het realiseren van onzelfstandige studentenhuisvesting te stimuleren. Huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden is één van die maatregelen
5. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is SSH vanaf 2022 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. SSH is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven. De Gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit doet zij met behulp van meervoudig sturen.
- 4.6. De gemeente zal hiertoe minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie maken van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuisvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed.
- 5.7. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld dat die zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.
- 6.8. ~~DSamen met de~~ gemeente Utrecht ~~en de~~verkent SSH verkennen de ~~optie~~ mogelijkheid om starters die doorstromen uit een onzelfstandige

Commented [S.1,2E]: Is het een idee om bij fase 2 en fase 3 te noemen dat deze voor starters zijn?

Commented [YB5]: Nee, het idee is nu dat een deel ook voor studenten is. De precieze plannen zijn nog in ontwikkeling.

Commented [S.1,2E]: Toch?

Commented [S.1,2E]: Ja klopt

studentenwoning voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen. In deze verkenning zal onder andere meegewogen worden wat dit betekent voor de slaagkansen van jongeren die niet op kamers wonen en welke impact dit heeft op het kunnen vasthouden van jonge high potentials aan de stad Utrecht.

7.9 De gemeente, SSH, en UU en andere partners zullen zich gedurende de periode dat het convenant studentenhuysvesting, loopt inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele studenteneenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 studenteneenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden).

8. Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden).

9. De gemeente, SSH en UU zullen onderling afspraken maken over de verdeling van de inzet voor deze 2.000 eenheden op basis van de mogelijkheden van partijen. Voor de gemeente gaat het daarbij om de inzet van eigen grond en sturing via Utrechts Planproces, voor de UU om inzet van eigen grond en voor de SSH om inzet van eigen grond, realisatie en exploitatie.

10. Partijen zullen zich voor het realiseren van deze 2.000 extra structurele studentenhuysvesting (buiten de bestaande planvoorraad) richten op onder andere locaties zoals genoemd in het convenant studentenhuysvesting.

Commented [5.1.2E]: Dit vinden we teveel dubbeling met convenant afspraken, te gedatilleerd voor hier,

Commented [5.1.2E]: eens

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2020
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. Ook in 2020 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Dit is conform het nog in wetgeving vast te leggen Sociaal Huurakkoord.
2. In het nieuwe Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
3. SSH geeft een verlaagd tijdelijke korting op de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. Na de eerste maand dat de bewoner 23 jaar is geworden, vervalt deze tijdelijke korting en betaalt de bewoner de gehele huurprijs van de woning. Als de kwaliteitskortingsgrens gezien de leeftijd van de huurder niet meer van toepassing is, wordt de tijdelijke verlaging stopgezet.
4. SSH streeft in 2020 naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige

en onzelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit wordt ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd.

5. Bij nieuwbouwprojecten wordt per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.
6. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden.

Commented [5.1.2E]: Kan iets meer uitgelegd wat hier met tijdelijk wordt bedoeld? In het beleid tijdelijk, of per individu? En kan dat binnen de regelgeving?

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Wijze waarop huurdersparticipatie vorm krijgt bij SSH

Afspraken

1. SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. Daarom stelt SSH een budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH in overleg met BoKS de beste voorstellen van huurders.
- 4-2 Samen met huurdersorganisatie BoKS werkt SSH ook in 2020 aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die de student raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
- 2-3 Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2020 studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij 'Goeie Buur'.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwekking van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. SSH stelt daken van hun complexen beschikbaar t.b.v. postcodeoosregelingen. SSH is hiervoor bijvoorbeeld in gesprek met Buurtstroom.
2. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequoia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimten
3. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH brengt in kaart wat de mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050. SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. De komende vijf jaar ligt de focus op het sturen van huurdersgedrag gecombineerd met de inzet op

slimme technologieën . Dit doet SSH onder andere samen met studenten (via BoKS en de woonbesturen)

4. De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.
5. SSH zet in op continuering van energieboxen. SSH heeft onder andere door middel van het (laten) geven van advies en uitreiken van energieboxen studenten geattendeerd op duurzaam gedrag. In 2020 evalueren we deze werkwijze met name of het past bij de specifieke doelgroep studenten en bepalen of we op dezelfde of aangepaste wijze hiermee verder gaan.
6. In 2019 is SSH gestart met een pilot rondom verduurzaming van het studentencomplex Tuindorp West Complex (TWC). Het betreft een monumentaal pand dat aan de hand van nieuwe technieken deels wordt verduurzaamd. Er worden drie scenario's getest bij drie studentenhuizen, die variëren van infraroodverwarming tot het aanbrengen van isolerende coatings. Doel is verduurzamen naar het niveau van klimaatneutraal. De planning is om de werkzaamheden eind 2019 af te ronden, waarna in 2020 de effecten worden gemeten. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.

Commented [5.1.2E]: Zelfde aantal als voorgaande jaren?

Commented [5.1.2E]: Aantallen zijn afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie.

9 Kwaliteit

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.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er (samen met de onderwijsinstellingen) een woning op maat gezocht
2. SSH zet zich in om de positie van studenten/jongeren met een functiebeperking op de kamermarkt te verbeteren door het verbeteren van de informatievoorziening over de huisvestingsmogelijkheden voor studenten met een functiebeperking en ondersteuning in het zoek- en toewijzingsproces.
3. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd.

Commented [5.1.2E]: Dit punt is ook globaal uitgewerkt in het convenant en uitgebreid aan de orde geweest in het overleg met SOLGU van 11 oktober met wethouder en raadsleden. SSH [5.1.2E] weet hier ook van.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

- Binnen het thema Financiële afspraken en investeringsruimte maken we afspraken over:
- De Gemeente Utrecht en SSH besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid om gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging (hoogte maximaal bedrag) aan te gaan.

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

.....

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

From: "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Sent: Wed, 6 Nov 2019 13:05:02 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: 20191024 Concept prestatieafspraken SSH 2020-2024 reactie 5.1,2E
Attachments: 20191024 Concept prestatieafspraken SSH 2020-2024_aanv SSH.docx

Hoi 5.1,2E

Dank voor de aangepaste prestatieafspraken!

In de bijlage de antwoorden op de vragen die zijn gesteld en nog aanvullingen van onze kant.

Je stelde ook de vraag over de motivatie van de SSH om studenten voorrang te geven op de zelfstandige woningen. Hierbij onze reactie:

Als categorale huisvester zijn we er primair voor de doelgroep studenten. Zoals de gemeente weet is de krapte op de studentenmarkt enorm. We hebben momenteel te maken met wachttijden van gemiddeld ruim 2 jaar bij de drie slechtst verhuurende gebouwen. De gemiddelde wachttijd op alle studenteneenheden ligt een stuk hoger. Samen met gemeente, onderwijsinstellingen en huurdersvertegenwoordigers maken we het convenant studentenhuisvesting waarin we de doelstelling opnemen om de komende jaren zo'n 2000 eenheden toe te voegen aan de voorraad, bovenop de bestaande plannen, om daarmee de helft van het te kort op te lossen. Naast toevoegen van eenheden draagt het zo optimaal mogelijk inzetten van de huidige voorraad bij aan het oplossen van het te kort aan studentenhuisvesting.

We huisvesten inderdaad studenten met een campusclausule. In deze clausule geven we de studenten, na de studietijd, een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden. Gezien de enorm krappe markt in Utrecht is dit een uitdaging, op zijn zachtst gezegd. En we willen ex-studenten niet op straat zetten. Het bieden van een woonruimte aan deze 'doorstarters', ex-studenten die hun eerste stappen gaan zetten na het studentenleven, zien we als een bijdrage om deze mensen verder te helpen aan hun volgende woonstap. Hierdoor gaan ze sneller uit een studentenwoning waardoor de doorstroming in studentenwoningen wordt vergroot. Indien een doorstarter direct bij het student-af zijn verhuist, lopen we een jaar in op het contract. De mutatiegraad gaat daarmee een stuk omhoog.

Deze 'doorstarters' is een groep die eigenlijk niet thuishoort in de sociale woningvoorraad. Ze staan aan de start van hun carrière, hebben veelal een laag inkomen, een studieschuld en weinig inschrijftijd. Echter ze gaan op korte termijn groeien in inkomen en studieschuld aflossen. Ze hebben voor een tijdelijke periode behoefte aan een betaalbare woning. Qua behoeften lijken ze op de doelgroep studenten: veel digitaal, kleine woonruimte, centrale plekken in de stad, verder heel zelfstandig. De markt speelt nog onvoldoende in op deze specifieke doelgroep. In Utrecht hebben we al bezit wat deze doelgroep helpt om tijdelijk ergens te kunnen wonen, waarna ze daarna, als het inkomen is gegroeid en schuld is afgelost en misschien wat vermogen is opgebouwd, zelf de stap kunnen zetten op de stedelijke woningmarkt.

Op deze manier leveren we daarnaast een bijdrage aan het blijvend kunnen binden van deze high potentials aan de stad.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E



SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 5.1,2E | **Direct nummer:** 5.1,2E



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 30 oktober 2019 11:57

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: 20191024 Concept prestatieafspraken SSH 2020-2024 reactie 5.1.2E

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2E

Bij deze de aangepaste tekst. Ik heb alle eerdere wijzigingen waar verder geen reactie meer op was gekomen geaccepteerd.

Verder in blauw nog wat wijzigingen/toevoegingen, de meest zijn tekstueel/verduidelijkend, maar her en der nog een vraag aan jou.

Vermoedelijk komen we hier wel snel uit.

Wel nog een vraag over de doorstroming van kamers naar zelfstandig SSH/Jebber. Zoals de wethouder bij het BO en eerder aangaf, zitten daar zeer principiële vragen onder.

Vandaar nu ook de procesafpraak om dat te bekijken/onderzoeken, maar (nog?) niet het besluit dat we dat ook gaan inzetten. Ik heb daar nog wel een vraag over. De kamers bij jullie hebben (vrijwel) allemaal campuscontracten. Hoe kan dat idee dan bijdragen aan meer doorstroming in jullie portefeuille van de onzelfstandige eenheden, wat jullie als doel beschreven voor het inzetten van deze evt. mogelijkheid? De mutatiegraad in het kameraanbod zal niet veel veranderen toch?

Nu afstuderen moeten ze immers toch verhuizen. Kortom: ik zou nog wat scherper de achterliggende motivatie in beeld willen hebben.

Groet!

5.1.2E

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. SSH staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. SSH kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Als het e-mailbericht niet aan jou is gericht, verzoekt SSH je vriendelijk het e-mailbericht te retourneren en het origineel en eventuele kopieën te vernietigen.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Sent: Thu, 7 Nov 2019 14:28:48 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@boksl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@boksl.nl>
Subject: Goeie Buur: inzet van de SSH in het kader van kwetsbare doelgroepen in Utrecht

Beste 5.1.2E

Dank voor de toegestuurde informatie over de verdeling van de kwetsbare doelgroepen in Utrecht over de vijf corporaties en het document over de onderbouwing van het aantal 385.

Zoals al telefonisch aangegeven is de huidige verdeling niet conform de afspraken die we hebben gemaakt. Dit onderwerp is ook ter sprake gekomen tijdens het bestuurlijk overleg over de individuele prestatieafspraken. Afsproken is dat wij een reactie opstellen waarin we duidelijkheid verschaffen over het aandeel van de SSH in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, zoals opgenomen in het Plan van Aanpak. In deze reactie nemen we de concrete aantallen op die de SSH voor haar rekening neemt. Hieronder de toelichting hoe de SSH haar inzet pleegt op de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en de werkwijze die we met de andere STUW corporaties hebben afgestemd.

De SSH is een categorale corporatie en bedient een specifieke doelgroep

Wij richten ons op de doelgroep studenten. Ons maatschappelijk doel is het betaalbaar huisvesten van studenten, zodat iedere student in staat is om het onderwijs van keuze te kunnen volgen. Voor de stad Utrecht is het goed en betaalbaar kunnen huisvesten van studenten een grote opgave. Voor de komende jaren wordt een te kort van 9.000 studenteneenheden voorzien. Samen met gemeente, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties werken we aan het convenant studentenhuysvesting, waarin we afspraken maken om deze enorme opgave te kunnen aanpakken.

Wij leveren een specifieke bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen

Als categorale huisvester hebben we een andere opgave dan de reguliere woningcorporaties. Wij zijn er primair voor de studenten, niet voor andere doelgroepen. Tegelijkertijd zien we de grote opgave die de stad Utrecht heeft in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Waar het kan zijn we bereid een bijdrage te leveren aan deze opgave, passend bij de specifieke doelgroep die we huisvesten. Gezien de bijzondere doelgroep, gecombineerd met de wijze van huisvesting (veel onzelfstandige kamers in studentenhuizen), is onze bijdrage specifiek van aard. De huidige werkwijze van het plaatsen van een kwetsbare in een huis is in ons geval niet goed werkbaar. Niet voor de studenten en niet voor de kwetsbare persoon. Daarom hebben we dit jaar in overleg met zorgpartijen en de gemeente een passende aanpak bedacht, waarmee we een aanzienlijke bijdrage in het vraagstuk kunnen leveren passend bij de specifieke doelgroep die we huisvesten en de specifieke vorm van huisvesting die we bieden. Het is van belang dat we ons, gezien de doelgroep studenten en het type vastgoed, enkel richten op de kwetsbare jongeren. Daarnaast vraagt de begeleiding van deze jongeren en zorgen dat ze onderdeel worden van de community in een studentenhuys, om een aangepaste aanpak.

Elk jaar stellen we gemiddeld 50 eenheden voor kwetsbare jongeren beschikbaar tot uiteindelijk 250 eenheden, startend per 1-1-2020

De komende jaren zetten we ons in om per jaar gemiddeld 50 eenheden/woningen beschikbaar te stellen voor kwetsbare jongeren. Na vijf jaar hebben we dan zo'n 250 eenheden/woningen die bewoond worden door deze kwetsbare doelgroep. Doordat we werken met jongerencontracten met een looptijd van 5 jaar, rouleren deze woningen op regelmatige basis van bewoner. Hierdoor blijven we continu de kwetsbare jongeren huisvesten. Na bewoning in een studentenhuys, stroomt de jongere door naar de reguliere woningmarkt. In de vijf jaar heeft hij/zij ervaring kunnen opdoen met het zelfstandig wonen, heeft een nieuw netwerk kunnen opbouwen en heeft inschrijftijd kunnen opbouwen, waarna hij/zij in staat is om zelfstandig zijn weg te vervolgen.

Alle lopende afspraken vervallen per 1-1-2020

Deze 50 eenheden die we gemiddeld per jaar beschikbaar stellen is onze bijdrage aan het plan van aanpak en ze vervangen daarmee alle lopende afspraken. De opgave voor 2019 (het contingent van 22 plekken MOBW en de opgave huisvesting statushouders) blijven staan voor 2019. Aan deze afspraken van 2019 voldoen we zo goed als mogelijk. Waar ruimte en mogelijkheden zijn huisvesten we al een deel van de 50 kwetsbare jongeren. Vanaf 1-1-2020 geldt onze inzet van gemiddeld 50

eenheden voor kwetsbare jongeren. De afspraken met de zorgpartijen zijn op 11 oktober jl. ondertekend en het jaar 2019 kent nog maar twee maanden. Daarom starten we onze inzet formeel vanaf 1-1-2020 en lopen de afspraken door tot eind 2024. In die vijf jaren zetten we ons in om 250 eenheden door kwetsbare jongeren bewoond te hebben, waardoor door de tijdelijke contracten continu plekken beschikbaar komen voor nieuwe kwetsbare jongeren.

De STUW corporaties zijn over onze aanpak geïnformeerd

Aan de STUW leden die deelnemen in het overleg over de kwetsbare doelgroepen is gevraagd om tot een nieuwe verdeling te komen, waarbij de SSH geen nieuwe aandelen voor haar rekening neemt anders dan de genoemde 50.

Aangezien dit onderwerp ter sprake is gekomen in het bestuurlijk overleg over de individuele prestatieafspraken, wordt deze mail in cc gestuurd naar de daar aanwezige personen.

Ik hoop je met deze uiteenzetting voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik die graag!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 5.1,2E | Direct nummer: 5.1,2E



De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. SSH staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. SSH kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Als het e-mailbericht niet aan jou is gericht, verzoekt SSH je vriendelijk het e-mailbericht te retourneren en het origineel en eventuele kopieën te vernietigen.

From: "5.1,2E | BoKS" <voorzitter@boksl.nl>
Sent: Thu, 21 Nov 2019 17:04:34 +0200
To: "5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Subject: Re: prestatieafspraken SSH, BoKS en gemeente Utrecht

Beste 5.1,2E

Bedankt voor je mail. Voor BoKS zijn prestatieafspraken erg belangrijk en daarom moeten er bij ons intern dan ook meerdere bestuursleden naar kijken naast mijzelf. Om dit zorgvuldig te kunnen doen heeft BoKS niet genoeg aan de drie werkdagen die nog restten na het ontvangen van jouw mail met de nieuwe conceptversie. Volgende week zullen de bestuurders van BoKS zich buigen over het stuk en met een reactie komen.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

5.1,2E
Voorzitter

T. 5.1,2E
E. 5.1,2E @boksl.nl | 5.1,2E @boksl.nl



Op di 19 nov. 2019 om 18:23 schreef 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>:

Beste 5.1,2E

In de bijlage kunnen je de concept prestatieafspraken vinden die we hebben aangescherpt na het bestuurlijk overleg. Deze versie is voor jullie ter bespreking. Mochten er nog opmerkingen zijn dan ontvangen we die graag deze week. Dan kunnen wij die verwerken voor de versie die richting het College van B&W kan. Ook moet in de laatste versie nog bijlage 1 en 2 (voorraadontwikkeling en productieprogramma) worden toegevoegd.

Mochten er vragen zijn, dan horen we het graag!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

T 5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

From: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Sent: Tue, 3 Dec 2019 17:39:24 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Reactie BoKS individuele prestatieafspraken

Hoi 5.1.2E,

Hierbij een reactie op je vragen:

- Deze PA zijn voor de komende 4 jaar en in die tijd worden er veel meer torens opgeleverd dan Kwekerij fase 1 Sequoia. Kan de SSH zich eraan committeren bij ieder van de op te leveren torens serieus te kijken naar de kosten/baten van het leggen van zonnepanelen op het dak?

Voor de SSH zijn zonnepanelen geen doel op zich. We vinden verduurzaming in zijn algemeenheid belangrijk met als doel een vermindering van de CO2 uitstoot. Zonnepanelen is een van de manieren die bijdragen om te verduurzamen. Per gebouw wordt gekeken op welke manier verduurzaamd kan worden, passend bij de desbetreffende situatie. De manier waarop het nu verwoord is door BoKS sluit hier niet bij aan.

- De SSH heeft toegezegd (opnieuw) haar CO2 uitstoot te berekenen voor 2019. BoKS wil dit bevestigd zien in de prestatieafspraken. Het liefst staat er in de PA dat de SSH voor ieder jaar haar CO2-uitstoot berekent en de conclusies daaruit bespreekt met BoKS.

Het volgende mag opgenomen worden in de PA:

De SSH werkt aan een passende en betrouwbare manier om de CO2 uitstoot van haar bezit te kunnen berekenen. Doel is om elk jaar de CO2-uitstoot te berekenen. De conclusies bespreekt de SSH met BoKS.

Ten aanzien van de overige opmerkingen die BoKS heeft gemaakt over de PA:

Afspraak 3.1

'Hierdoor ontstaat na vijf jaar een voorraad van ca. 250 wooneenheden voor kwetsbare jongvolwassenen, waarvan jaarlijks ca. 50 wooneenheden voor nieuwe verhuring beschikbaar komen.'

BoKS vindt het belangrijk dat bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen wordt overlegd met de omwonenden, zeker als het onzelfstandige eenheden betreft. Van 5.1.2E hebben wij te horen gekregen dat het ook bij onzelfstandige eenheden de bedoeling is om na verlopen van het eerste 'bijzondere doelgroepen'-jongerencontract in dezelfde kamer opnieuw een dergelijk iemand te plaatsen. Het lijkt ons voor zich te spreken dat ook bij het opnieuw toewijzen van zo'n kamer overlegd wordt met de huisgenoten van dat moment, zeker omdat de samenstelling van een huis snel kan veranderen. BoKS stelt voor toe te voegen in de tekst dat de SSH uitdrukkelijk opnieuw in gesprek gaat met de omwonenden wanneer opnieuw iemand uit een bijzondere doelgroep wordt geplaatst.

5.1.2E heeft laten weten nog uit te zoeken of de bewoners van dat moment nog kunnen weigeren. Mocht blijken dat de SSH van plan is omwonenden (van waar net iemand uit een bijzondere doelgroep is vertrokken) niet de kans wil geven om plaatsing te weigeren, dan wil BoKS hier op een later moment nog met de SSH over in gesprek gaan en willen we graag dat het hierboven geciteerde stuk uit het PvA van de SSH wordt geschrapt uit de prestatieafspraken. Als de afwezigheid van de mogelijkheid voor omwonenden om na vijf jaar opnieuw te plaatsen namelijk de intentie is achter wat hier staat, dan kan BoKS daar niet mee akkoord gaan.

- ➔ We plaatsen jongeren in onzelfstandige en zelfstandige woningen. In de gevallen waarbij we de jongeren die we plaatsen in overleg met de bewoners, zullen we bij vertrek van de jongere in gesprek gaan met de bewoners voor het plaatsen van een nieuwe jongere. In de gevallen waarbij dit overleg niet plaatsvindt (dan is het een gegeven), bijvoorbeeld in gevallen met een zelfstandige woning of bij nieuw op te leveren onzelfstandige woningen, blijft de plek voor de jongeren een gegeven en is het overleg met de bewoners niet nodig.

Afspraak 3.3

BoKS wil graag uitdrukkelijk betrokken worden bij het vormgeven van pilots voor het huisvesten van internationale (langstuderende) studenten. Het zou fijn zijn als dit in de tekst terug te vinden is en wij stellen dan ook voor om iets toe te voegen in de trant van 'De SSH betreft BoKS bij het opzetten en evalueren van dergelijke pilots'.

→ prima

Afspraak 4.1

Uit deze afspraak is een aantal zaken verhuisd naar bijlage 3. Eén belangrijke zinsnede is daarbij onderweg verloren gegaan, te weten: 'Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven).' BoKS neemt aan dat dit in het vervolg nog steeds de bedoeling is. In overleg met 5.1,2E verzoeken BoKS en SSH om dit citaat terug te zetten in afspraak 4.1 of in bijlage 3.

→ prima

Afspraak 5

Onder dit hoofdstuk stond in de vorige versie na wat nu afspraak 5.9 is het volgende:

'Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden).'

BoKS schrok erg dat dit zomaar uit het de PA is geschrapt. 5.1,2E heeft laten weten dat dit is gedaan omdat dezelfde afspraak ook in het (concept) convenant studenthuisvesting staat (waar BoKS niet aan tafel zit). In het vervolg wil BoKS bij dit soort belangrijke wijzigingen die niet expliciet afgesproken zijn in tripartite overleg, dat er dan een verklaring wordt meegestuurd van waarom deze wijziging toch is gemaakt. Dat scheelt BoKS een boel zorgen. In overleg met 5.1,2E verzoeken BoKS en SSH om deze afspraak opnieuw in het stuk op te nemen.

→ prima

Afspraak 5.9

Hier wordt de ambitie uitgesproken om, kort gezegd, meer te bouwen. Hierbij wordt geen enkele tijdsindicatie gegeven. Kan die worden toegevoegd?

→ Prima, termijn van convenant studentenhuisvesting aanhouden

Andere vragen kom ik nog op terug 5.1,2E ! Moet er nu snel van door...

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E



SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 5.1,2E | Direct nummer: 5.1,2E



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 3 december 2019 14:47

Aan: 5.1.2E <5.1.2E>@sshxl.nl>

Onderwerp: FW: Reactie BoKS individuele prestatieafspraken

Hoi 5.1.2E

Ik ben bezig de opmerkingen van BoKS waar mogelijk te verwerken in de laatste tekst van de prestatieafspraken. Er zijn twee opmerkingen waarvan ik denk dat het aan de SSH is om hierop akkoord te geven:

- Afspraak 8.2
- Deze PA zijn voor de komende 4 jaar en in die tijd worden er veel meer torens opgeleverd dan Kwekerij fase 1 Sequoia. Kan de SSH zich eraan committeren bij ieder van de op te leveren torens serieus te kijken naar de kosten/baten van het leggen van zonnepanelen op het dak?
- De SSH heeft toegezegd (opnieuw) haar CO2 uitstoot te berekenen voor 2019. BoKS wil dit bevestigd zien in de prestatieafspraken. Het liefst staat er in de PA dat de SSH voor ieder jaar haar CO2-uitstoot berekent en de conclusies daaruit bespreekt met BoKS.

Kan jij aangeven of je de opmerkingen van BoKS overneemt of zo laat staan zoals het nu in de laatste versie staat opgenomen?

Zie jij ook kans om op mijn eerdere mail (zie bijlage) te reageren ten aanzien van de productie/voorraadtabel en tekstje statushouders?

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

T 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [redacted] | BoKS <voorzitter@boksxl.nl>
Datum: 28 november 2019 om 17:57:24 CET
Aan: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>
Kopie: [redacted] <[redacted]@sshxl.nl>
Onderwerp: Reactie BoKS individuele prestatieafspraken

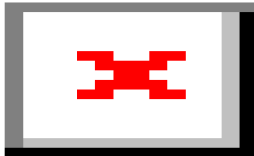
Beste [redacted],

Bijgevoegd de reactie van BoKS op de conceptversie van 2019-11-19 van de individuele prestatieafspraken. Zoals ik ook telefonisch al had aangegeven vindt het bestuur van BoKS het belangrijk dat er in het vervolg in de planning echt meer tijd is voor het formuleren van een reactie vanuit BoKS. Hier heb ik het ook over gehad met [redacted] wij zouden het allebei prettig vinden als er samen met jou een evaluatiemoment gepland kan worden na (of tijdens) het tekenen. BoKS gaat er vanuit dat het niet langer haalbaar is dat er komende woensdag wordt getekend. Over het document: ik zou het prettig vinden als de gemeente bij ieder commentaar aan kan geven wat de reactie is/of en hoe de tekst aangepast wordt. Mochten er nog zaken onduidelijk zijn over onze reactie dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

[redacted]
Voorzitter

T. [redacted]
[redacted]
E. [redacted]@boksxl.nl | [redacted]@boksxl.nl



De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. SSH staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. SSH kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Als het e-mailbericht niet aan jou is gericht, verzoekt SSH je vriendelijk het e-mailbericht te retourneren en het origineel en eventuele kopieën te vernietigen.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Sent: Wed, 18 Dec 2019 15:02:44 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@portaal.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@BOEX.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@mitros.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@groenwest.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@stade.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@huurdersnetwerkmittros.nl>; "5.1.2E" | BoKS" <5.1.2E@boksl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hv-weidelanden.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@ziggo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@mitros.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@portaal.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@BoEx.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@groenwest.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: prestatieafspraken en terugkoppeling college

Hoi 5.1.2E

Wij zijn akkoord met de aanvullingen op de individuele afspraken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E



SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 5.1.2E | **Direct nummer:** 5.1.2E



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 17 december 2019 17:25

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@portaal.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@BOEX.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>; 5.1.2E 'Verdooren' <5.1.2E@groenwest.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@stade.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@stade.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@huurdersnetwerkmittros.nl>; 5.1.2E | BoKS' <5.1.2E@boksl.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@hv-weidelanden.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@ziggo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@portaal.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@BoEx.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@groenwest.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: prestatieafspraken en terugkoppeling college

Dag allen,

Zoals jullie weten zijn de prestatieafspraken en de appendix vandaag (17-12) in het college besproken.

Het college heeft aangegeven dat zij nog nadrukkelijker de ambitie willen benadrukken om de sociale voorraad verder te laten groeien dan nu in de afspraken is opgenomen, en wat daar voor nodig is.

Daarom hebben we bij het eerste deel van de appendix een tekst toegevoegd die dit benadrukt (zie bijlage, **geel** gearceerd). Zie bijgaand document. We hebben het idee dat deze aanpassing aansluit bij wat zowel de huurders als de corporaties in de loop van het traject hebben aangegeven t.a.v. hun zorgen over voldoende groei van de sociale voorraad. Deels zit deze lijn ook al in de individuele afspraken, maar het is belangrijk om dat extra te benadrukken op een centrale plek in de afspraken.

Een tweede en laatste verzoek van het college was om in de afspraken op te nemen dat, zoals ook is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, van alle vrijgekomen woningen voor minimaal 10% en maximaal 20% via loting worden verdeeld. Dat is dus al een afspraak, maar het college hecht er aan om dat zo ook in de prestatieafspraken op te nemen. We kunnen in de individuele afspraken deze passage opnemen:

"Zoals ook is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10% en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen".

Wij leggen deze tekst en de aangepaste appendix morgen voor aan het college. Daarom zouden we graag uiterlijk **woensdag** van jullie horen of deze toevoegingen akkoord zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. SSH staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. SSH kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Als het e-mailbericht niet aan jou is gericht, verzoekt SSH je vriendelijk het e-mailbericht te retourneren en het origineel en eventuele kopieën te vernietigen.



Appendix Stedelijke Prestatieafspraken 2020

Werken aan Balans

In de Stedelijke Prestatieafspraken is er afgesproken dat corporaties en de gemeente de sociale huurvoorraad op peil willen houden en willen werken aan gemengde wijken. Deze appendix maakt inzichtelijk wat de STUW corporaties en de gemeente doen om daar invulling aan te geven.

Afspraak 1: Maximale inzet van alle partijen om de sociale voorraad mee te laten groeien met de groei van de stad

Allereerst willen alle partijen benadrukken zich maximaal in te zetten om de sociale voorraad in Utrecht mee te laten groeien met de groei van de stad. Deze ambitie is urgent en mede afhankelijk van voldoende locaties. De reeds geplande groei in de huidige prestatieafspraken is hiervoor nog onvoldoende. We hebben meer productie nodig. Daarom wordt afgesproken om de volgende extra inspanningen te leveren:

- a. De gemeente Utrecht zet in 2020 in op het realiseren van 600 – 725 extra betaalbare woningen op eigen locaties (sociale huur en middensegment, afspraak Stadsakkoord Wonen).
- b. De corporaties kijken naar mogelijkheden voor verdichting op hun eigen locaties (afspraak Stadsakkoord Wonen).
- c. Het primaat bij uitgifte van gemeentelijke gronden) ligt voor woningen in de kernvoorraad bij de (STUW) corporaties. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie.
- d. Bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota is besloten dat er vanuit de opbrengst van de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen, waaronder een substantieel gedeelte in het segment sociale huur.
- e. Zetten we in op ruilafspraken met marktpartijen.
- f. Wordt bij de grote gebiedsontwikkelingen in de komende jaren (zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier) een fors aantal sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Deze aantallen zijn nog niet meegenomen in de huidige prestatieafspraken.

In de Stedelijke Prestatieafspraken staat het volgende opgenomen (hoofdstuk 3, afspraak 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.

Aanvullend op de bovenstaande afspraak wordt het volgende afgesproken:

Afspraak 2: Aanpassing verkoopstrategie door de STUW corporaties voor 2020

De strategie van de STUW-corporaties om de sociale huurvoorraad op peil te houden

- Alle corporaties hebben in hun (portefeuille)strategie een doelstelling voor gemengde wijken opgenomen en richten hun strategie op groei in wijken met een laag aandeel sociale huur en een verlaging van het aandeel sociale huurwoningen en differentiatie in wijken met een hoog aandeel sociale huur, met als uitgangspunt dat de totale sociale voorraad groeit.
- Met de vastgestelde Woonvisie, het Stadsakkoord Wonen en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties is de doelstelling om te komen tot meer gemengde wijken meer op de voorgrond komen te staan. Om aan te sluiten op deze opgave zijn de corporaties bezig met het aanjagen van productie. Breed in de stad en specifiek in wijken met een laag aandeel sociale huur. Hierbij valt te denken aan verdichtingsplannen op eigen locaties en het verwerven van complexen of locaties zoals de ABC-straat in de binnenstad door Mitros. De komende jaren komen er in West (425), Noordoost (281), Oost (500) en Binnenstad (70) er nieuwe sociale huurwoningen bij door nieuwbouw of verwerving. In wijken met een hoog aandeel sociale huur wordt juist gekeken naar ruildeals (ontwikkelaar BPD en Mitros voor de Camera Obscuradreef), herontwikkeling van complexen met

een gemengd programma (Bo-Ex op de Ivoordreef) en door het accent te leggen op verkoop in wijken als Overvecht (Portaal).

De verkoopstrategie van de corporaties in relatie tot de Woonvisie

- In het proces van de individuele prestatieafspraken is er door de corporaties kritisch gekeken naar de verkoopactiviteiten in de wijken met een laag aandeel sociale huur. Dat heeft geleid tot een verdere inkrimping van het beperkte aantal verkopen in de wijken Oost, Noordoost, Binnenstad en West en een gematigde uitbreiding van verkoop in Overvecht (Portaal) en Kanaleneiland (Mitros).
- GroenWest en SSH hebben nagenoeg geen verkopen in de planning staan. De verkoopprogramma's van Bo-Ex, Mitros en Portaal zijn beperkt van omvang. Bovendien is in de stedelijke prestatieafspraken afgesproken dat de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in de wijken met een laag aandeel sociale huur moet toenemen (via het beginsel 'voldoende zicht op'). De komende jaren blijft het sturen op aantallen dus noodzakelijk.
- Concreet is er (in lijn met de Stedelijke Prestatieafspraken) ook afgesproken dat er geen nieuwe VvE-complexen worden gecreëerd in de 4 wijken met een laag aandeel sociale huur, dat er alleen nog 'aangebroken' VvE's worden verkocht en incidenteel ook woningen met een zeer hoge waarde (boven de €350.000). Dat zorgt voor een hoge terugbouwfactor en moet dit ten goede komen aan de samenstelling van de wijk. Hieronder wordt dat nog specifiek per corporatie geduid.

De aangepaste verkoopstrategie van Bo-Ex, Mitros en Portaal

De corporaties constateren dat de (financiële) positie van elke corporatie verschillend is en daarmee ook de noodzaak tot (terughoudende) verkoop die moet bijdragen aan de financiering van nieuwbouwprojecten. Per corporatie wordt de beweging geschetst hoe zij omgaan met verkoop in relatie tot investeringen in nieuwbouwprojecten.

Bo-Ex

Bo-Ex heeft haar verkoopstrategie het afgelopen jaar herijkt. Op basis van de Woonvisie heeft Bo-Ex het aantal verkopen per jaar naar beneden bijgesteld van 35 naar circa 20 verkopen per jaar. De geplande verkopen zijn zeer breed verspreid over de stad en zijn in de vier wijken Binnenstad (1), Oost (3), Noordoost (1 of 2) en West (2) zeer beperkt en alleen voor woningen met een zeer hoge waarde. Ook

geldt de voorwaarde dat Bo-Ex alleen verkoopt als zij ook concrete plannen hebben om nieuwe woningen bij te bouwen.

Mitros

Mitros heeft haar verkoopstrategie bijgesteld. Zo zijn in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West er 162 eensgezinswoningen en 22 onaangebroken veelal boven/benedenwoningen van de verkooplijst afgehaald. Daarmee is de verkoopvijver in die wijken met 25% gedaald. Het accent van de verkopen is verschoven naar de wijken met een hoog aandeel sociale huur (Zuidwest, Overvecht). Mitros heeft het aantal te verwachten verkopen voor 2020 naar beneden bijgesteld naar maximaal 185 woningen (dit is inclusief de nog over te dragen monumenten, waar in 2018 al afspraken over zijn gemaakt). De verwachte verkopen zijn in de vier wijken: Binnenstad (4), Oost (4), Noordoost (8) en West (9) zeer beperkt. De verkoop van woningen wordt alleen gedaan als dit leidt tot een positief saldo van de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in de wijken met een laag aandeel sociale huur.

Portaal

Portaal heeft op basis van de Woonvisie en de prestatieafspraken haar verkoopstrategie per wijk herzien. Zo zijn alle verkoopplannen voor de wijk Noordoost (12 geplande verkopen) geschrapt en is het accent komen te liggen op verkopen in de wijken Overvecht (35), Noordwest (11) en Zuidwest (7). In totaal gaat Portaal nu uit van 65 geplande verkopen in 2020 waarvan er 6 geplande verkopen staan in de wijken Binnenstad (1), Oost (1) en West (4).

Afspraak 3: Maken van een gezamenlijke wijkenstrategie

Een sociale voorraadontwikkeling die bijdraagt aan betere menging in de wijk

Utrecht staat voor een forse schaa sprong. Alle partijen zetten zich maximaal om de sociale voorraad in Utrecht mee te laten groeien met de stad. Voldoende sociale huurwoningen en gemengde wijken zijn daarbij van wezenlijk belang.

In de Woonvisie staat dat we terughoudend zijn met verkoop en liberalisatie van de huidige betaalbare voorraad. De gemeente werkt hier wel aan mee als dit bijdraagt aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelen, zoals een goede verdeling van de sociale voorraad over wijken en om de voorraad op peil te houden. Daarbij moet

er naar een balans in aantallen en fasering van de sociale voorraadontwikkeling worden gevonden op zowel stads- en wijkniveau.

a. In het eerste kwartaal 2020 maken partijen een gezamenlijke wijkenstrategie

Als uitwerking van het Stadsakkoord en de stedelijke prestatieafspraken gaan de STUW corporaties in samenwerking met de gemeente en huurdersorganisaties de komende maanden een wijkenstrategie/transitieplan opstellen waarin op wijkniveau transparant in beeld wordt gebracht waar en wanneer welke sociale huurwoningen worden toegevoegd en hoeveel woningen worden geliberaliseerd of verkocht. Voor de productie geldt; de eerste jaren heel concreet, voor de jaren daarna inschattingen op basis van de huidige plancapaciteit. In de wijkenstrategie betrekken we ook de extra mogelijkheden en locaties om de sociale woningbouwopgave verder te realiseren, en de gemaakte stedelijke prestatieafspraken (hoofdstuk 3, afspraak 1 en 2) over toewijzing (Wijken voor Iedereen).

- We nemen voor deze wijkenstrategie tot uiterlijk eind maart 2020 de tijd. De wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West zullen in deze wijkenstrategie bijzondere aandacht krijgen. De eerder gemaakte stedelijke prestatieafspraken over deze wijken zijn daarbij het uitgangspunt.

b. Deze nieuwe wijkenstrategie is daarna leidend

De wijkenstrategie wordt in de Stuurgroep Huren door alle partijen gezamenlijk vastgesteld. Na het eerste kwartaal 2020 zal de wijkenstrategie fungeren als een afwegingskader bij onder andere de verkoop van sociale huurwoningen. Jaarlijks zal bekeken worden of deze wijkenstrategie moet worden herzien.

Tabel 1a Ontwikkeling sociale (kern)voorraad zelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2020	2021	2022	2023	2024
Voorraad sociale huur* per 1-1	2866	3177	3414	3406	3603
<i>waarvan kernvoorraad** per 1-1</i>	<i>2481</i>	<i>2761</i>	<i>2763</i>	<i>2712</i>	<i>2894</i>
nieuwbouw sociaal in definitiefase of verder (geplande oplevering, zie 1c)	318	232	0	0	0
nieuwbouw sociaal in (pre-)initiatiefase (geplande oplevering, zie 1c)	0	0	0	200	56
sloop sociaal	0	0	0	0	0
verkoop*** sociaal	0	0	0	0	0
aankoop sociaal	0	0	0	0	0
liberalisatie	-7	-7	-8	-3	-3
socialisatie	0	0	0	0	0
Voorraad sociale huur per 31-12	3178	3.402	3.396	3594	3656
<i>waarvan kernvoorraad per 31-12</i>	<i>2926</i>	<i>2904</i>	<i>2869</i>	<i>2840</i>	<i>2880</i>

Cambridgelaan en City Campus Max is in tabel 1a voor 50% meegeteld (want gedeeld eigendom met Bo-EX)

Tabel 1a is inclusief CASA Confetti (CV Uithof III).

In de Dpi is uitgegaan van overname ultimo 2018.

Niet-daeb woningen die nog daeb worden verhuurd zijn (anders dan vorig jaar) meegeteld als sociale huurwoning

* a) Een huurwoning met een kale huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag (de liberalisatiegrens per 1-1), of:

b) Een huurwoning die, als gevolg van een of meer jaarlijkse huurverhogingen, thans een huurprijs boven het onder a) genoemde bedrag, maar die na mutatie weer een huurprijs onder het onder het onder a) genoemde bedrag zal krijgen.

** alle zelfstandige huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens

*** alle verkoop, dus zowel aan verhuurders alsmede complexgewijze verkoop aan markt/corporaties

Tabel 1b Ontwikkeling sociale voorraad onzelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2020	2021	2022	2023	2024
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 1-1	5.694	5.694	5.694	5.654	6.276
nieuwbouw onzelfstandig sociaal in definitiefase of verder (oplevering)	0	0	0	0	0
nieuwbouw onzelfstandig sociaal in (pre-)initiatiefase (oplevering)	0	0	0	622	0
saldo overige mutaties onzelfstandig	0	0	0	-40	0
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 31-12	5694	5694	5694	6.276	6.276

De SSH koopt de aandelen van de CV Uithof III terug van de aandeelhouders,

per 1-1-2019 staan deze eenheden in onze begroting als eigendom.

Tabel 1a is daarom nu inclusief CASA Confetti (CV Uithof III).

In de Dpi is uitgegaan van overname ultimo 2018.

Kamers die per bed zijn verhuurd zijn geteld als een kamer

Tabel 1c Definities van plannen in de definitiefase of verder en (pre-)initiatiefase

Plannen in definitiefase of verder:

- nieuwbouw op eigen locatie corporatie: vóór 1-1-2020 ligt een startdocument en/of intentieovereenkomst met gemeente Utrecht
- nieuwbouw op gemeentelijke locatie: vóór 1-1-2020 gunning tender of onderlinge verdeling LR met gemeente Utrecht afgesproken
- nieuwbouw op locatie van particuliere ontwikkelaar: vóór 1-1-2020 ligt een contract met eigenaar over ontwikkeling

plannen in (pre-)initiatiefase:

- alle plannen die niet hard zijn, maar al wel gekoppeld zijn aan specifieke locatie

PRODUCTIEPROGRAMMA SSH

Projecten die (deels) gaan opleveren in de periode 2020 t/m 2024

							Huur app					Huur egw			Omvang (aantal slaapkamers naast woonkamer)				Start en oplevering		Energie		
Wijk	Projectnaam	corporatie	Aanpak	Fase	Totaal aantal (ver)nieuw(d)e woningen	Aantal sloop (woningen)	Studenten/starters zelfstandig	Studenten onzelfstandig	Soc huur tot 640 (app)	Soc huur 640 tot 710 (app)	Huur > 710 (app)	Kernvoorraad tot 640 (egw)	Soc huur 640 tot 710 egw	Huur > 710 (egw)	0 (studio/studentenkamer)	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Geplande start bouw/renovatie	Jaar oplevering gereed	Energie index/label	Gasloos (ja/nee)	NOM (ja/nee)
Oost	De Kwekerij (KPN Campus) Fase I	SSH	nieuwbouw	Uitvoering	318		318		318						318				2018	2020		ja	nee
Oost	De Kwekerij (KPN Campus) Fase II 2	Jebber	nieuwbouw	Ontwerp	244		244		244										2020	2021		ja	nee
Oost	De Kwekerij* (KPN Campus) Fase III 3	Jebber	nieuwbouw	Definitie	56		56		56										2023	2024		ja	nee
Oost	De Kwekerij* (KPN Campus) Fase III 3	Jebber	nieuwbouw	Definitie	222			222	222						222				2022	2023		ja	nee
Zuid	Opaalweg	SSH (beheer)	nieuwbouw	Definitie	200			200											2020	2021			
Oost	5e complex USP		nieuwbouw	Initiatief	600		200	400											2022	2023			

IN GEVAL VAN NIEUWBOUW:
ALS DE OPLEVERING VAN 1 PROJECT VERDEELD IS OVER MEERDERE JAREN, DAN IN BOVENSTAAND OVERZICHT GRAAG HET BETREFFENDE PROJECT OPDELEN NAAR DE JAARSCHIJVEN VAN DE GEPLANDE OPLEVERING
VOORBEELD: ALS PROJECT 'DAPPERSTRAAT' VAN IN TOTAAL 100 WONINGEN START IN 2018 EN IN 2019 50 WONINGEN OPLEVERT EN IN 2020 DE RESTERENDE 50 WONINGEN
DAN VOOR DIT PROJECT TWEE REGELS OPNEMEN, MET IN DE PROJECTNAAM: 'DAPPERSTRAAT - REALISATIE 2019' EN EEN TWEEDE REGEL ALS PROJECTNAAM 'DAPPERSTRAAT - REALISATIE 2020'

Aanpak:
sloop/nieuwbouw
uitbreidingsnieuwbouw
renovatie in bewoonde staat
renovatie in onbewoonde staat
groot onderhoud met woningverbetering

Fase:
Initiatieffase: start startdoc t/m startdocument vastgesteld door B&W
Definitiefase: t/m bouwenvelop vastgesteld door B&W of SPvE vastgesteld door Raad
Ontwerpfase: t/m definitief ontwerp gereed
Vorbereidingsfase: t/m omgevingsvergunning verleend door B&W
Realisatiefase: vanaf start bouw.