



Utrecht

In Utrecht verhuren we bijna een derde van alle studentenwoonruimten. De druk op de woningmarkt is hoog. We werken daarom aan uitbreiding van ons aanbod. We zijn op zoek naar potentiële ontwikkellocaties en onderzoeken verdichting van bestaande locaties. We werken nauw samen met de gemeente en hoger onderwijsinstellingen. In deze stad leveren we een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare jongeren.



Zeist

In het complex De Warande wonen studenten die in Utrecht studeren. De wachttijd van dit complex is relatief kort. Daarnaast wonen studenten hier graag door de groene en rustige omgeving. Samen met de gemeente en lokale corporaties bekijken we toekomstige mogelijkheden van dit complex.



Bunnik

In Bunnik bieden we reguliere (doorstarters) woningen en woningen voor ouderen. De sociale woningvoorraad in deze gemeente is klein. Er is daardoor veel vraag naar onze appartementen.



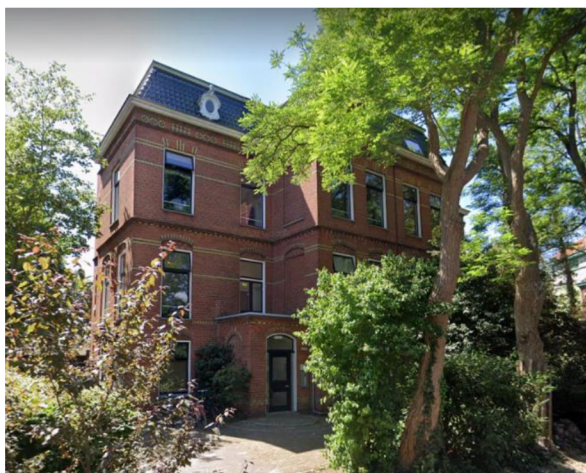
Amersfoort

In Amersfoort bieden we kamers en woningen voor studenten van de Hogeschool Utrecht. Een beperkt deel is in ons eigendom, de rest van de eenheden beheren we voor de corporaties Portaal en de Alliantie. We verwachten een afname van de vraag naar studentenhuisvesting als de Hogeschool Utrecht het aantal opleidingsplaatsen in Amersfoort afbouwt. We verkennen de mogelijkheden om ons bezit te verkopen.



Zwolle

In Zwolle zijn we samen met DeltaWonen eigenaar van het studentencomplex Talentenplein. We beheren de studenteneenheden voor DeltaWonen. We werken in Zwolle samen met de gemeente, collega-corporaties en Hogeschool Windesheim.



Groningen

In Groningen wonen de meeste buitenlandse studenten in short-stay eenheden die wij verhuren. De kamers zijn eigendom van de drie grote Groningse woningcorporaties en deels van particulieren. Samen met de eigenaren werken we aan verbetering van de kwaliteit van de complexen. Met name aan de start van het studiejaar is er een tekort aan kamers, omdat Groningen relatief veel studenten uit het buitenland trekt. Sinds 2020 bezitten we het pand Zuiderpark. De komende jaren werken we aan verdere uitbreiding van de portefeuille in Groningen.

Onze voorgenomen activiteiten 2022-2026

De koers, de ontwikkelingen die we zien en de lokale situaties zijn uitgewerkt in activiteiten voor de komende jaren. De activiteiten zijn van toepassing op alle gemeenten, tenzij anders is vermeld. Bij een aantal activiteiten vragen we de inzet van de gemeente.

0 De student staat centraal

Focus op de student

Het streven is om eind 2025 een groter deel van onze woningvoorraad te verhuren aan onze doelgroep. Dit vraagt om handhaving van de campuscontracten bij al onze eenheden en de jongerencontracten die we hanteren bij onze kleinere zelfstandige woningen. Voor het afstoten van onze laatste reguliere grotere woningen ([Utrecht e.o.](#)) zijn we in gesprek met een collega-corporatie.

Middelbare scholieren weten vaak al wel op vroegere leeftijd of ze willen gaan werken of willen doorleren. De studiekeuze en keuze van de onderwijsinstelling worden vaak op een later moment gemaakt. Dit neemt vaak met zich mee dat scholieren die gaan studeren zich vaak op een laat moment inschrijven, en in sommige steden is dit nodig op verschillende plekken. De late inschrijving neemt met zich mee dat een student, door de krapte op de markt, vaak pas op een later moment in aanmerking komt voor een kamer bij de SSH. We vinden dit een onwenselijke situatie. Samen met studentenhuysvesters Duwo en Idealis hebben we de samenwerking gezocht in het maken van een Landelijk Inschrijf en Aanbod Portaal. De scholieren kunnen op dit portaal informatie vinden over het wonen op kamers, zien welke studentenhuysvesters actief zijn in welke steden, kunnen zich op dit platform inschrijven, zijn daarmee ingeschreven bij alle aangesloten studentenhuysvesters en kunnen zien welk aanbod er is. Eenmaal ingeschreven blijf je ingeschreven en is het gemakkelijker om je master te vervolgen in een andere stad. In 2021 werken de drie partijen aan de realisatie van het platform. Daarna volgt de verfijning van het platform en het aansluiten van zoveel mogelijk 'eerlijke' studentenhuysvesters.

We zijn er voor alle studenten. We hebben in [Utrecht](#) signalen ontvangen dat ons toewijzingssysteem van kamers met hospiteren kan leiden tot ongewenste uitsluiting. In 2021 onderzoeken we of hier inderdaad sprake van is. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek bekijken we of het nodig is om ons toewijzingssysteem voor kamers aan te passen. BoKS is nauw betrokken bij dit onderzoek.

Bijzondere toewijzing

We zijn een categorale woningcorporatie, die zich specifiek richt op de doelgroep studenten. In bijzondere gevallen kunnen we meewerken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We verhuren kamers en woningen aan verschillende bijzondere doelgroepen in [Utrecht en Zwolle](#). Dit doen we complexgewijs aan zorginstellingen zoals het Corporatiehotel van de Tussenvoorziening. En per kamer/woning of woongroep. Voorbeelden zijn een woonproject waarbij dove studenten samenwonen met studenten van de opleiding voor doventolk en een woonproject voor studenten met een eetstoornis. Daarnaast huysvesten we in [Utrecht](#) in nauwe samenwerking met de zorginstellingen en de gemeente jaarlijks gemiddeld 50 jongeren uit het beschermd wonen of maatschappelijke opvang in een kamer of woning. Streven is na vijf jaar 250 kamers en woningen bewoond te hebben door jongeren. Deze jongeren worden daarnaast gekoppeld aan een student die de jongere helpt met het zelfstandig wonen en het opbouwen van een nieuw netwerk, een goeie buur. Momenteel evalueren we de huidige aanpak van Goeie Buur, bespreken de uitkomsten met

onze partners en werken naar een verbeterde en in de eigen organisatie ingebedde werkwijze vanaf september 2021.

In 2021 ondertekenden we de Ambitieverklaring Uitstroom MO en BW regio Zuid Oost Utrecht (Zeist en Bunnik). Doel van de verklaring is het verbeteren van de samenwerking tussen gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties in het organiseren van de uitstroom MOBW.

In geval van lokale initiatieven, passend bij de doelgroep, en met gepaste aantallen, met hetzelfde gedachtegoed als Goeie Buur, werken we mee met de huisvesting van bijzondere doelgroepen in andere gemeenten.

Betaalbare huurprijzen

Voor onze doelgroep is betaalbaarheid een belangrijk thema. Dat geldt in het bijzonder voor studenten die naast eigen inkomsten doorgaans afhankelijk zijn van bijdragen van ouders en leningen. Om deze reden hechten we erg aan redelijke huren. De overheid heeft in haar beleid (het woningwaarderingssysteem) gedefinieerd wat redelijke huurprijzen zijn in relatie tot de kwaliteit van de woning. We sturen op een optimale prijs-kwaliteitverhouding (100% van de maximale huurprijs) en verlagen waar nodig (tijdelijk) de huurprijs, zodat de woonruimten bereikbaar zijn voor de doelgroepen. Dit betekent concreet dat de huur van kleine zelfstandige woningen (<30 m²):

- worden afgetopt op de eerste aftoppingsgrens (€633,25 prijspeil 2021);
- die worden toegewezen aan huurders tussen de 20-23 jaar tijdelijk wordt verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.

De huursombenadering geeft richtlijnen voor redelijke stijgingen van huurprijzen bij zittende bewoners. We houden ons aan deze wetgeving. Dit betekent dat de huren in 2022 gemiddeld worden verhoogd met inflatie. We staan voor betaalbare huren en maken het zo voor elke student mogelijk om in de stad van de studie te gaan wonen. Huurders die meer verdienen dan de wetgeving aangeeft voor een sociale huurwoning, geven we een inkomensafhankelijke huurverhoging. Net als voorgaand jaar willen we met de gemeenten en BoKS afspraken maken om deze extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee te laten tellen in de huursom.

Bij woningen die we beheren voor andere partijen (woningcorporaties en beleggers) volgen we het huurbeleid van de eigenaar van de woningen – vanzelfsprekend binnen de grenzen die de wet daaraan stelt. De mogelijkheden van de huurverhoging voor de niet-DAEB woningen is in 2022 en 2023 nog beperkt tot inflatie + 1%.

Bij nieuwbouw hanteren we dezelfde definities voor betaalbaar als bij de zittende huurders. Om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden is doelmatigheid het uitgangspunt en wordt geen onnodige luxe aangebracht.

Voor ontmoeting, maar ook in het kader van betaalbaarheid, voegen we waar mogelijk onzelfstandige woonruimte toe aan de voorraad. Uitbreiding van kamers, onzelfstandige woonruimte, wordt onvoldoende gestimuleerd door de huidige wet- en regelgeving. We trekken graag samen met de gemeenten en BoKS op om aandacht te vragen voor de uitbreiding van studentenhuishuisvesting en in het bijzonder het bemoedigen van de ontwikkeling van kamers.

Voltijd exchangestudenten in reguliere voorraad

De groep voltijd exchangestudenten komt veelal op een vast moment in het jaar, aan het begin van het schooljaar, naar Nederland om te studeren. Deze studenten hebben op dat moment huisvesting nodig en hebben geen back-up bij familie of vrienden. Voor deze studenten is het lastig om via het reguliere systeem, waar inschrijftijd de meeteenheid is om te bepalen of je voor een kamer in aanmerking komt, aan een kamer te komen. Hierdoor maken deze studenten ook deels gebruik van ons short stay bezit. Het streven is om (een groter deel van) de groep voltijd exchangestudenten gespikkeld te huisvesten in onze reguliere kamervoorraad en zo ook onze short stay kamers vrij te houden voor studenten die maximaal een jaar in Nederland verblijven. Ondanks verschillende uitgevoerde experimenten is het ons nog niet gelukt om een goede oplossing te vinden voor dit vraagstuk. We vragen de gemeenten en BoKS dan ook om actief mee te denken in manieren om de voltijd exchangestudent te kunnen huisvesten in de reguliere voorraad.

Huurdersparticipatie

We willen dat onze huurders zich partner voelen van de SSH en zoeken samen met hen naar de beste woonbeleving. ^{5.1.2E} doen we onder andere door BoKS actief te betrekken bij beleidsontwikkeling, woonbesturen actief te betrekken bij operationele zaken van hun complex, en door woonbesturen te ondersteunen bij hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun wooncomplex. Daarom stellen we een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreren we, in overleg met het bestuur van BoKS, de beste voorstellen van huurders. Samen met BoKS werken we aan de promotie van de Huurdersinitiatieven en hebben hierbij aandacht voor de kennis en creativiteit bij de huurders. We vragen de gemeenten om, in geval van verbeterinitiatieven aan de buitenzijde van het complex, indien gewenst en waar mogelijk verbetering van de aangrenzende openbare ruimte gelijktijdig op te pakken.

Doorstroming bevorderen

We bieden onze huurders woonruimte voor een beperkte tijd. Als ze niet meer tot onze doelgroep behoren, stromen ze door op de woningmarkt. Dat betekent dat studenten na hun afstuderen een jaar de tijd krijgen om een andere woning te vinden, zodat hun kamer weer beschikbaar komt voor een andere student. De jonge professionals willen vaak in de stad blijven wonen. Daarnaast is het belangrijk voor de stad om deze kenniswerkers te behouden. Jonge afgestudeerden bouwen (aan) de bedrijven van de toekomst. Jonge afgestudeerden hebben een goed arbeidsperspectief en daardoor koopkracht en dragen bij aan de stadseconomie. Veelal zien we dat afgestudeerden ook na hun studententijd nog een actieve rol spelen in het verenigingsleven. Het huisvesten van de jonge professionals in de stad zorgt daarnaast voor minder woon-werk verkeer.

Gezien de krapte is het niet vanzelfsprekend dat jonge professionals snel een plek veroveren op de stedelijke woningmarkt. De reguliere sociale woningvoorraad is immers niet primair voor hen bedoeld. Bovendien hebben zij doorgaans een specifiek profiel: veelal een tijdelijk en relatief laag inkomen, weinig tot geen eigen vermogen, veelal een studieschuld en een beperkte inschrijftijd. Na korte tijd zal hun inkomen echter meestal gestegen zijn. Deze doorstarters hebben een overbruggingstermijn nodig van enkele jaren en kunnen dan zelfstandig hun weg vinden op de stedelijke woningmarkt. De markt speelt echter niet overal voldoende in op dit segment. Dit zorgt voor stagnatie in de studentenwoonruimten. Om de doorstroming te bevorderen zet de SSH daarom haar woonruimten voor starters in **Utrecht** meer dan voorheen in voor deze doorstarters. In 2021-2022 voeren we met de gemeente Utrecht en BoKS een experiment uit, waarbij we de helft van onze doorstarterswoningen zelf gericht kunnen toewijzen aan deze doorstarters. In april 2022 evalueren we de uitkomsten van het experiment en kijken hoe we hier gevolg aan kunnen geven. We willen toe naar de situatie waarbij we onze doorstarterswoningen zo gericht mogelijk kunnen inzetten, voor een optimale doorstroming uit onze kamers en studio's. Met de vijf extra jaren kunnen de doorstarters wachttijd opbouwen, studieschuld (deels) aflossen en carrière maken. Dit verbetert hun positie op de reguliere woningmarkt.

Om het woningaanbod voor doorstarters te vergroten, verleiden we daarnaast derden om in **Utrecht** en **Rotterdam** te investeren en te beleggen in dit segment, waarbij wij aanbieden het beheer op ons te nemen en potentiële huurders aan te dragen. Ook kunnen we samen met derden aantrekkelijke voorstellen doen aan gemeenten en samen locaties (her)ontwikkelen. Wanneer we een overschot aan middelen hebben of een buitengewone kans zien, overwegen we om zelf te investeren in woonruimten voor doorstarters. Wij vragen aan de gemeenten om lokale corporaties en marktpartijen te stimuleren om te investeren in huisvesting voor starters.

1. Groei van de portefeuille

Uitbreiding van ons aanbod

Om in te kunnen spelen op de groeiende vraag naar betaalbare studentenwoningen laten we ons eigen bezit groeien met 5.000 eenheden. Dit doen we bij voorkeur in de steden waar we duurzaam aanwezig (willen) zijn, in ieder geval Utrecht, Rotterdam en Groningen. Uitbreiding van het eigen bezit in Tilburg en Zwolle behoort ook tot de mogelijkheden als zich een goede kans voordoet. Op

het gebied van 'beheer voor derden' breiden we ons aanbod in Utrecht, Rotterdam, Groningen, Tilburg en Zwolle ook graag uit. In Amersfoort, Zeist en Bunnik hebben we geen plannen voor uitbreiding. We zijn met een andere woningcorporatie in gesprek over het verkopen van ons bezit in Amersfoort. Momenteel werken we aan het stopzetten van onze huurovereenkomst in Maastricht, waarmee we ons terugtrekken uit deze stad. Als we de kans krijgen om in andere studentensteden onze woningvoorraad uit te breiden, dan zullen we die mogelijkheid onderzoeken.

In **Utrecht** en **Rotterdam** hebben we respectievelijk het convenant en het actieplan studentenhuysvesting ondertekend. In deze stukken hebben we onze bijdrage vastgelegd aan het realiseren van betaalbare studentenhuysvesting in deze steden. In de komende jaren geven we hier samen met gemeenten, onderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigers nader invulling aan. Versnelling van het proces van nieuwbouw en de beschikbaarheid van locaties (al dan niet tijdelijk) en het in positie brengen van sociale huysvesting zijn belangrijke aandachtspunten om de uitbreiding van ons bezit te bewerkstelligen. Over deze aandachtspunten, snelheid van het proces, beschikbaarheid van locaties en het in positie brengen van sociale huysvesting, maken we graag concrete afspraken met de gemeente.

In andere steden waar we actief zijn, zoals **Tilburg**, wordt ook gewerkt aan de hand van een convenant of actieplan studentenhuysvesting. In deze steden worden we graag betrokken bij deze plannen.

We werken de komende jaren samen met gemeenten, onderwijsinstellingen, andere corporaties en marktpartijen, aan de volgende concretere projecten:

Gemeente	Project	Eigendom/ beheer	Aantallen	Start bouw	Opleverjaar
Utrecht	Kwekerij fase II	Eigendom	244	2021	2022
Utrecht	Kwekerij fase III	Eigendom	200	2022	2023
Utrecht	Kwekerij fase IV	Eigendom	400	2023	2024
Utrecht	High Five	Eigendom	900	2022	2024
Utrecht	Opaalweg	Eigendom	200	2021	2022
Utrecht	HOTA	Beheer	200	2022	2023
Utrecht	IBB	Eigendom (sloop – nieuwbouw)	1300 + 700	2025 (sloop 343 eenheden)	2027 (fase 1)
Utrecht	NOW	Beheer	200	2020	2021
Groningen	Vrydemalaan	Beheer	270	2022	2023
Bunnik	Vletweide	Eigendom (sloop – nieuwbouw)	98	Sloop gepland in 2026, oplevering nieuwbouw 2028, plannen worden op een later moment concreet gemaakt	

We zoeken met de gemeenten **Rotterdam** en **Utrecht** en de onderwijsinstellingen naar locaties voor de realisatie van nieuwe eenheden in eigendom en beheer.

CO2-neutrale vastgoedvoorraad in 2050

We conformeren ons aan de Europese én de sectorbrede doelstelling om in 2050 CO2 neutraal te zijn. Onze woningen vormen de rode draad om deze doelstelling te bereiken. CO2 neutraal worden is voor ons de belangrijkste doelstelling en richtlijn. Het bereiken van CO2 neutraliteit betekent enerzijds het beperken van de CO2-uitstoot en anderzijds de energievraag die er nog is op een duurzame manier opwekken. Belangrijk onderdeel in de verduurzaming van de woningen speelt de rol van de bewoner. Zonder een bewoner die zich bewust is van zijn of haar gedrag en de wijze van gebruik van de woning, wordt een groot deel van de energetische besparingen gemist. Positieve beïnvloeding van bewustwording onder bewoners is daarom een essentieel onderdeel van onze verduurzamingsstrategie.

Onze route naar een duurzame toekomst omvat de volgende stappen:

- We beperken onze energievraag:
 - Door het bouwen van duurzame nieuwbouw

- Door de bestaande voorraad te isoleren
- Door bewoners en ons eigen personeel bewust te maken van hun energieverbruik
- Door, met het oog op onze specifieke (jonge en hoogopgeleide) doelgroep, gebruik te maken van slimme technologie en de deskundigheid van de doelgroep zelf
- Onze energiebehoefte wordt ingevuld door de inzet van hernieuwbare duurzame energiebronnen:
 - Door groene energie in te kopen
 - Door aardgas te vervangen door duurzame bronnen, zoals groene energie, duurzaam gestookte warmtenetten en warmtepompen
 - Door duurzame energie met onze eigen gebouwen op te wekken (zonne- en windenergie) en eventueel op te slaan
- We beperken onze belasting op het milieu
 - Door bewuste keuzes te maken in gebruik van materialen
 - Door waar mogelijk ruimte te creëren om water op te vangen
 - Door hittestress in onze gebouwen te voorkomen
 - Door maatregelen te nemen voor behoud van de biodiversiteit

Onze koers werken we concreet uit op het gebied van nieuwbouw, bestaande bouw, bewoners en de eigen organisatie. Nieuwbouw speelt een belangrijke rol in onze duurzaamheidsopgave. De komende jaren staat de uitbreiding van het aanbod centraal. Uitbreiding van het aanbod is nodig om het tekort aan woonruimte voor studenten te verminderen. Uitbreiding van het aanbod helpt daarnaast om andere vraagstukken zoals doorstroming en de huisvesting van bijzondere doelgroepen op te pakken. En uitbreiding van het aanbod draagt bij aan de verduurzamingsopgave:

- Nieuw aanbod is duurzaam;
- Meer aanbod levert meer financiële ruimte op om te kunnen investeren in duurzaamheid;
- Tot slot biedt meer aanbod ruimte (in de zin van doorstromingsmogelijkheden) op om bestaande panden te kunnen verduurzamen.

Concreet gaan we de komende jaren de volgende activiteiten uitvoeren op het gebied van duurzaamheid:

Om onze voortgang op CO₂-neutraal te kunnen meten ontwikkelen we in 2021 met Atriensis een CO₂-monitor.

Duurzame nieuwbouw:

- Onze nieuwbouw voldoet aan de wettelijke vereisten (BENG)
- Wanneer mogelijk gaan we verder dan BENG
- We verankeren ons duurzaamheidsbeleid in het nieuw op te stellen Programma van Eisen
- We hebben oog voor groen, waterbuffering en biodiversiteit bij nieuwbouwwontwikkeling

Duurzame portefeuille:

- Ons onderzoek dat we uitvoeren in 2021 gaat ons het inzicht geven in de totale opgave om ons bezit te verduurzamen. Ook ronden we de pilot Tuindorp Westcomplex af in 2021. Aan de hand van de onderzoeken maken we plannen voor de verduurzaming van de bestaande portefeuille.
- We brengen in onze panden in de algemene ruimten LED verlichting aan.
- We vervangen het kookgas voor elektrisch koken.
- We experimenteren met zonnepanelen (met batterij).
- We experimenteren met duurzame keukens (totale transformatie).
- We bepalen onze richting m.b.t. witgoed en zetten deze uit.
- We kopen 100% groene energie in voor onze panden.
- We denken mee met de totstandkoming van de transitievisies warmte die de gemeenten opstellen.
- We monitoren uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen om van te leren voor volgende projecten.

- Samen met de gemeente **Utrecht** en partners op het USP verkennen we de mogelijkheden van een duurzame warmtevoorziening.
- We kijken waar vergroening en maatregelen voor behoudt van biodiversiteit bij de bestaande complexen mogelijk is.

Duurzaam wonen:

- We werken onze duurzaamheidscampagne verder uit langs verschillende sporen: jaarlijks iets ludieks, continue positieve stimulering van duurzaam gedrag, aandacht voor verduurzaming bij ingrepen in de woning.
- Samen met de gemeente **Utrecht** bieden we energieadviezen aan onze bewoners aan.
- We verkennen de mogelijkheden naar bemetering in onze woningen.
- We bieden collectieve was- en doormachines aan in de grotere complexen.
- We verkennen de mogelijkheden tegen hittestress.
- Verduurzaming doen we samen met BoKS en onze individuele bewoners.
- Samen met de Kences verkennen we de mogelijkheden van een nieuwe Student Energie Race (meer deelname mogelijkheden voor studentenhuizen tegen lagere kosten).

Duurzaam werken:

- We hebben een elektrisch wagenpark.
- We herinrichten onze werkplekken naar meer flexwerken (minder reizen).
- We verduurzamen onze kantoorpanden.
- We werken zoveel mogelijk papierloos.

2. Superdigitalisering

Streven naar superdigitalisering

De student heeft hoge verwachtingen als het gaat om onze digitale dienstverlening; daar willen we zo goed mogelijk aan voldoen. Daarnaast ondersteunt de verdergaande digitalisering ons bij het realiseren van onze doelen. De komende jaren breiden we onze digitale dienstverlening verder uit: we bouwen een flexibele verhuurmodule voor onze short stay huisvesting die kan inspelen op mogelijke wijzigingen in de toekomst, we schaffen een multichanneltool aan waar onze communicatie met klanten en stakeholders samenkomt en een digitale module voor de reparatieverzoeken.

Robin, dé plek voor al je vragen

De komende twee jaar werken we aan het verbeteren van de digitale ontsluiting van de meest voorkomende vragen van klanten. Het dedicated team Robin gaat hier vorm aan geven. We centraliseren de afhandeling van veelvoorkomende klantvragen. Vragen en antwoorden worden opgeslagen in een kennisbank. De inhoud van deze kennis wordt digitaal ontsloten via onze website en in de toekomst via de SSH-app.

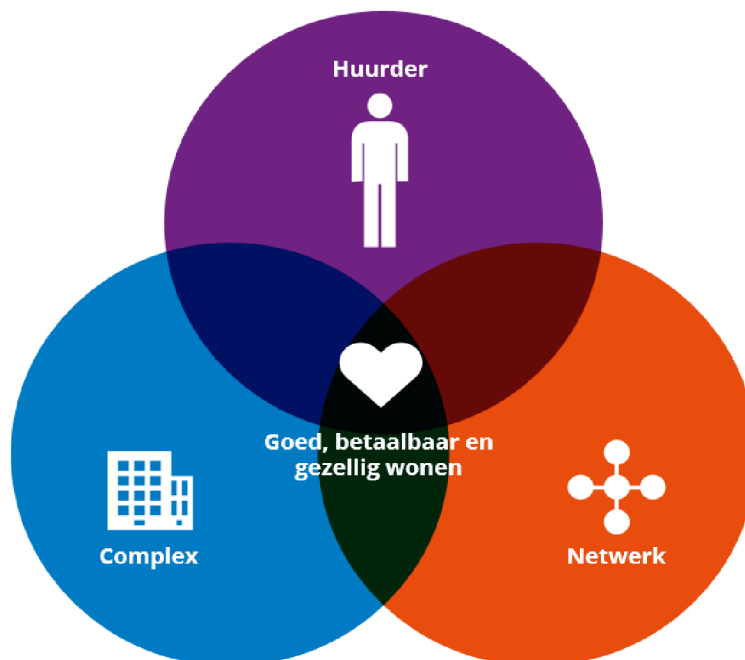
Actief sociaal beheer

Digitalisering en "24/7 zelfbediening" bij standaard vragen over huren, reparaties en dergelijke sluiten goed aan bij onze doelgroep. Naarmate meer processen en dataverwerkingen geautomatiseerd verlopen, kunnen huurders persoonlijker worden bejegend, hebben medewerkers meer tijd voor wat werkelijk verschil maakt en krijgen we nog beter inzicht in wat nodig of wenselijk is en wat niet. We willen dat al onze huurders goed, betaalbaar en gezellig wonen. Onze complexen en woningen moeten gezellig zijn en een positieve uitstraling hebben. Daarom investeren we in het beheer van onze woningen. Door de digitalisering, maar ook door de internationalisering, bestaat het gevaar dat steeds meer studenten zich eenzaam voelen. We willen eenzaamheidsproblemen voorkomen door in alle wooncomplexen mogelijkheden voor ontmoeting te creëren en eenzaamheid bij studenten eerder te signaleren. Huurders (individueel, woonbesturen) en de SSH kunnen meer samen optrekken om te zorgen voor zichtbaarheid in de complexen en het kenbaar maken van leuke activiteiten en initiatieven. Zo werken we samen tegen vereenzaming.

Onze (verhuur- en beheer)teams krijgen een belangrijke rol bij het sociaal beheer, dat zich richt op:

- de studenten: het onderhouden van een goede relatie met de studenten en een goed contact met de woonbesturen; het onderzoeken en inventariseren van de (woon)wensen van studenten; het adequaat oplossen van sociale problemen;
- het vastgoed: het adequaat oplossen van technische problemen; het signaleren van zaken die de woningen geleidelijk aan minder aantrekkelijk maken;
- het netwerk: het onderhouden van een goede relatie met partijen die van belang zijn voor goed, betaalbaar en gezellig wonen in het complex.

De medewerkers van de verhuur- en beheerteams zijn onze vooruitgeschoven post in het lokale netwerk. Zij zijn de schakel tussen de wensen en behoeften van de lokale omgeving en de producten en diensten die we kunnen leveren. De verhuur- en beheerteams ontwikkelen zich steeds meer tot complexspecialisten. Zij dragen steeds meer verantwoordelijkheid en krijgen een budget voor het doen van aanpassingen die belangrijk zijn voor het woonplezier van onze huurders. Onze leefbaarheidsuitgaven blijven binnen de kaders en financiële grenzen die de Woningwet daaraan stelt.



Financiële vertaling

De beschreven voornemens voor 2022 en verder zijn, voor zover mogelijk, financieel vertaald.

Inzet middelen voor aantrekkelijkheid van complexen en participatie van bewoners

Begrote uitgaven beheren	2022	2023	2024	2025	2026
Aanpak aantrekkelijkheid complexen, huurdersinitiatieven en participatie	€ 224.180	€ 228.439	€ 232.779	€ 237.202	€ 241.709

Bedrag is jaarlijks geïndexeerd met inflatie (1,9%, stand april 2021) en de bijdrage aan huurdersinitiatieven is verhoogd van €30.000,- naar €50.000,- .

Inzet middelen voor onderhoud, verbetering en verduurzaming

Begrote uitgaven onderhoud en verbetering en verduurzaming	2022	2023	2024	2025	2026
Dagelijks- en contractonderhoud	€ 2,4 mln.	€ 2,5 mln.	€ 2,6 mln.	€ 3,0 mln.	€ 3,2 mln.
Planmatig onderhoud	€ 8,5 mln.	€ 9,6 mln.	€ 7,9 mln.	€ 11,2 mln.	€ 7,3 mln.
Duurzaamheidsinvesteringen				€ 2,6 mln.	€ 2,6 mln.

Van 2025 – 2029 is ruim twee miljoen per jaar aan duurzaamheidsmaatregelen ingerekend. Dit komt neer op de verduurzaming van circa 200 eenheden per jaar, voor een investering van gemiddeld € 12.500 per eenheid.

Inzet middelen voor uitbreiding

Begrote investeringen in nieuwbouw per gemeente	2022	2023	2024	2025	2026
Utrecht	€ 37,0 mln.	€ 48,3 mln.	€ 88,1 mln.	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Zwolle	-	-	-	-	-
Amersfoort	-	-	-	-	-
Zeist	-	-	-	-	-
Bunnik	-	-	-	-	€ 2,0 mln.
Ambitie	-	€ 0,8 mln.	€ 19,2 mln.	€ 49,1 mln.	€ 50,3 mln.

Vanaf 2024 is ruim € 20 miljoen per jaar aan ambitie ingerekend, wat neerkomt op een uitbreiding van circa 500 eenheden per jaar.

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@sshxl.nl>
Sent: Tue, 29 Jun 2021 10:29:29 +0200
To: "SecretariaatDiepeveen" <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>; "Diepeveen, Kees" <K.Diepeveen@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@sshxl.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Subject: Overzicht van voorgenomen werkzaamheden van de SSH (het bod)
Attachments: 210418_BOD SSH Overzicht voorgenomen werkzaamheden 2022-2026_Utrecht.pdf

Geachte Heer Diepeveen, beste Kees,

Elk jaar voor 1 juli ontvangt u van ons een overzicht van onze voorgenomen werkzaamheden in uw gemeente, het zogenaamde bod.

In dit overzicht geven we aan welke werkzaamheden we op het gebied van de volkshuisvesting voornemens zijn om te gaan uitvoeren. Op deze wijze dragen we bij aan de verwezenlijking van de ambities uit de woonvisie van de gemeente Utrecht.

In de bijlage vindt u ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2022 en verder. Ik nodig u graag uit tot het maken van prestatieafspraken!

In afwachting van uw reactie,

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



Agenda ambtelijk overleg Prestatieafspraken SSH, BoKS en gemeente 16 september

1. Opening en mededelingen

2. Bespreken van de thema's

Voorstel is om de thema's uit de bestaande stedelijke en individuele prestatieafspraken te volgen en in te gaan op bijzonderheden. Hieronder zijn de bespreekpunten per thema die in het ambtelijk overleg naar voren kwamen.

1. Inleidend

- Toelichting algemene ontwikkelingen

Onlangs coronacrisis verwachten we een toename in de vraag naar studentenhuisvesting.

Onzeker positie van short stay studenten half jaar tot een jaar

Doorstroming is lastig

Beleggers voor duurdere segment. Kan enerzijds goed zijn (want speelt in op vraag internationaal) maar kan ook druk leggen op betaalbaarheid.

Jullie focussen op de groei van de portefeuille, daarbinnen zorgt superdigitalisering dat processen efficiënter lopen en dus minder kosten. Jullie blijven scherp binnen de financiële normen.

- Woongroepen
- Toewijzingssysteem onderzoek

Kunnen we hier een mooie afspraak over opnemen (positieve ontwikkeling)

2. Bijzondere doelgroepen

- Goeie Buur

We begrijpen dat het lastig is om bijvoorbeeld statushouders te plaatsen (loopt dit niet goed dan is er geen alternatief) Vanuit de gemeente voorzien we wel een boeg golf aan nieuwe toestroom. Ons voorstel zou zijn om in de komende periode in gesprek te gaan met STUW over een onderlinge verdeling.

- Voltijd exchange studenten

Komen onder druk te staan via hospiteersysteem. Is het wellicht goed om een afspraak op te nemen dat we als gemeente gezamenlijk met SSH nadenken over dit fenomeen en hoe deze doelgroep ook een plek te geven (behalve alleen in beleggerswoningen) opnemen in reguliere voorraad. 1 jaar exchange in short stay.

3. Huurdersparticipatie

Wij zien op verschillende onderdelen mogelijkheden op huurdersparticipatie, maar ook op het vergroten van de leefbaarheid. Volgens mij loopt dit prima, Even de vraag bij BoKS hoe jullie dit zien. Leefbaarheid: samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek loopt t/m 2022. De kans is dat hier een evaluatie plaats gaat vinden. Hier een afspraak over opnemen.

4. Betaalbaarheid

- Huursombenadering en inflatievolgend. Volgens mij is dit in lijn met voorgaande afspraken en voorzien we hier geen knelpunten. Zelfde afspraken opnemen. Hoe staat BoKS hierin? Niet mee laten tellen in huursom

5. Beschikbaarheid

- Afstoten laatste reguliere woningen in gesprek met andere corporatie. Kan je hier iets meer over vertellen. Hoe worden huurders daar bij betrokken?
- Landelijk inschrijf een aanbod portaal om studneten beter te matchen. Inschrijven op dit platform --> opnemen als prestatieafpraak.
- Lekstede (vanuit het bod) woningen, woningen in beheer, wat doen jullie met die woningen.
- Doorstroming voor doorstarters

Mooi dat jullie je startersaanbod inzetten voor deze doorstarters. Die krijgen dan een jongerencontract. Is er al wat te zeggen over wat er gebeurt met die doorstarters na 5 jaar? Wellicht te vroeg om nu al wat over te zeggen, maar misschien monitoring.

- Kwekerij wat is de ophoging. Wat zijn dat? I.r.t. vraagstuk kamers.
- Loting 10% motie nipt overgenomen. Van 20 naar 10%
- Peildatum projecten: begroting (november)

6. Duurzaamheid

Visie van BOKS op inzet SSH op duurzaamheid.

- Energietransitie
- Groen
- Klimaatadaptatie
- Circulariteit

Slotvraag: missen er nog punten?

Bestuurlijk overleg op 3 november: agenda 5.1.2E en 5.1.2E laten niets ander toe. Hopelijk is hier een mouw aan te passen.

3.Vervolg

Deze ronde

Op basis van dit gesprek worden de openstaande punten bepaald voor het bestuurlijk overleg. Tot die tijd kunnen we al zoveel als mogelijk de bestaande afspraken van vorig jaar actualiseren.

4. Bijlage

- Bod
- Prestatieafspraken 2021 – 2025
- Stedelijke prestatieafspraken 2020 – 2022

Woningcorporaties 2020

Voortgang prestatieafspraken

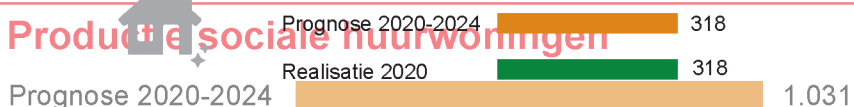
woningcorporaties 2020



Peildatum cijfers: 31 december 2020

Cijfers: 31 december 2020

Productie sociale huurwoningen



Renovatie sociale huurwoningen



Renovatie sociale huurwoningen



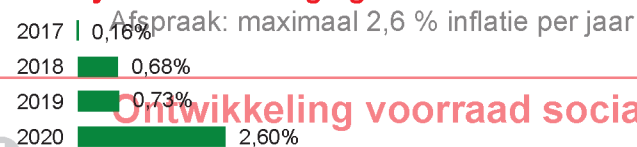
Sloop sociale huurwoningen



Sloop sociale huurwoningen

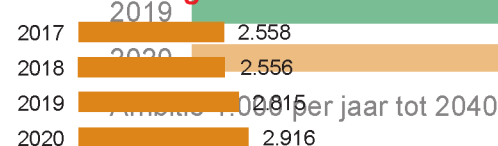


Jaarlijkse huurverhoging



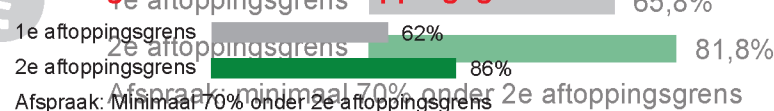
Afspraak: maximaal 2,6 % inflatie per jaar

Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen



Ambitie: 1.000 per jaar in Utrecht tot 2040

Woningaanbod onder aftoppingsgrenzen in 2020

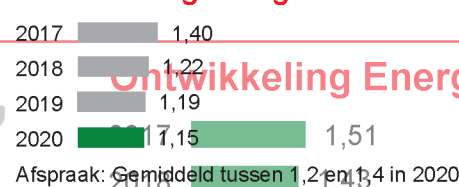


Afspraak: minimaal 70% onder 2e aftoppingsgrens

Verkoop sociale huurwoningen

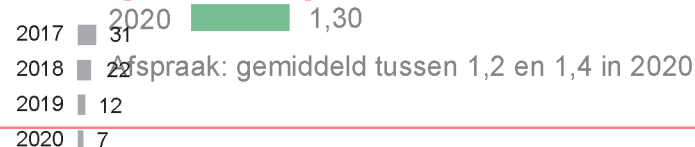


Ontwikkeling Energieindex



Afspraak: Gemiddeld tussen 1,2 en 1,4 in 2020

Aantal Gehuisveste Statushouders



Aantal Gehuisveste Statushouders



Agenda BO Prestatieafspraken SSH, BoKS en gemeente Utrecht

Maandag 25 oktober, 18:00 – 19:30, S5, Stadskantoor (BoKS sluit digitaal aan)

1. Opening en mededelingen

2. Bespreken van de thema's

Voorstel is om de thema's uit de bestaande stedelijke en individuele prestatieafspraken te volgen en in te gaan op bijzonderheden. Hieronder zijn de bespreekpunten per thema die in het ambtelijk overleg naar voren kwamen.

1. Inleidend

- Allonge
- Stand van zaken rondom de woongroepen

2. Wijken voor iedereen

- Verkoop regulier bezit aan Mitros

3. Inzet voor bijzondere doelgroepen

- Stevige opgave huisvesting kwetsbare jong volwassenen en statushouders i.r.t werkwijze SSH
- Voltijd exchange studenten en stand van zaken onderzoek hospiteersysteem

4. Leefbaarheid

- Bestendigen inzet

5. Beschikbaarheid

- Werkwijze Landelijk inschrijf en Aanbod Portaal
- Ervaringen met doorstroomregeling voor starters en monitoring
- Inzet voor starters
- Loting 10% overgenomen motie

6. Betaalbaarheid

- Bestendigen inzet

7 Huurdersparticipatie

- Intensivering op beheer en huurderscontact (digitale mogelijkheden)

8. Duurzaamheid

- Concretisering van route naar energieneutraal in 2050
- Inzet op groen en klimaatadaptatie.

Slotvraag: missen er nog punten?

3.Vervolg

Deze ronde

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

4. Bijlage

- Bod prestatieafspraken 2022
- Stedelijke Prestatieafspraken 2020–2022
- Prestatieafspraken SSH, BoKS en Gemeente 2021–2025
- Infographic voortgangsrapportage prestatieafspraken (SSH)

From: "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Sent: Wed, 27 Oct 2021 11:28:38 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: artikelen groen PA Utrecht
Attachments: Bijlage 4.1 Voorstel formuleringen groen_input SSH.docx

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E (5.1,2E even in cc voor de verwerking in de afspraken),

Hierbij onze input/voorstel voor de artikelen over groen. Is dit wat de gemeente betreft ok?
Hoor het graag!

Gr 5.1,2E

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



Bijlage 4.1 Voorgestelde formuleringen m.b.t. groen en klimaatadaptatie:

1. Corporaties zijn bereid hun huurders te informeren over het onderhoud van de tuin en de biodiverse en klimaatadaptieve keuzes die ze daarin kunnen maken. Enkele STUW-corporaties hebben hier reeds ervaring mee, dit kan als uitgangspunt dienen voor andere corporaties. De SSH biedt haar huurders via het Huurdersinitiatievenfonds de mogelijkheid om met financiële ondersteuning van de SSH de gemeenschappelijke buitenruimten te vergroenen, met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptieve keuzes. De SSH en BoKS brengen het Huurdersinitiatievenfonds actief bij de huurders onder de aandacht. De SSH staat open voor initiatieven vanuit haar huurders op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaatadaptieve keuzes en wijst op de mogelijkheden die vanuit de gemeente geboden worden.
2. Corporaties hanteren in hun eigen groenbeheer het principe 'groen, tenzij'. Inzet van de corporaties is groen zoveel mogelijk te behouden rondom de complexen. Maar ook in geval van mutaties van grondgebonden woningen tuinen zo groen mogelijk aan te beiden aan nieuwe huurders. Corporaties behouden de ruimte om groen te verwijderen als er sprake is van grote overlast en/of gevaarlijke situaties waar de corporaties aansprakelijk voor kunnen zijn.
3. Het zelfbeheer van openbaar groen door inwoners of het gemeenschappelijk tuinieren op grond van de woningcorporatie hebben een belangrijke meerwaarde voor de vergroening van de stad en het sociale contact tussen inwoners. Ook biedt het mogelijkheid om, naast de inzet van gemeente rondom beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, als inwoner actief een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. In 2022 gaat een gemeentelijke campagne van start om nieuwe zelfbeheerders te werven. De woningcorporaties en huurdersorganisaties leveren input over welke kansen voor, en behoeften bij, huurders zij zien. Tijdens de campagne trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op om zelfbeheer onder de aandacht te brengen van huurders en eventuele kansrijke locaties voor zelfbeheer te identificeren. De gemeente biedt via het initiatievenfonds de mogelijkheid initiatieven tot gezamenlijk tuinieren op grond van de corporaties te financieren (uiteraard met toestemming van gebruik van grond door de corporatie). Corporaties wijzen hierop in hun communicatie over groen.
4. Voor klimaatadaptieve maatregelen worden koppelkansen in de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden en de renovatie- en nieuwbouwplanning van corporaties gezocht. Vanuit de gemeente wordt in 2022 verkent hoe de planning van de rioleringswerkzaamheden aan kan sluiten bij beoogde plannen van corporaties.

Commented [5.1.2E]: We hebben geen individuele tuinen, is of groen om het complex, of een gemeenschappelijke buitenruimte. De ideeën van de andere corporaties passen ook niet echt. Deze zinnen vind ik daarom lastig om te laten staan. We kunnen hier niet veel mee, te algemeen en niet van toepassing. Heb een voorstel voor een meer specifieke zin voor de SSH opgenomen.

Commented [5.1.2E]: Dit is niet bij de SSH van toepassing.

NB: voor wat betreft punt 4: op basis van de bekende plannings kijkt een medewerker klimaatadaptatie momenteel naar concrete kansen. Mocht zij die identificeren dan stemmen we met de desbetreffende corporatie af of de concrete meekoppelkansen al dan niet benoemd kan worden in deze set prestatieafspraken. Dit doen we uiterlijk begin november.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 17 Nov 2021 13:19:20 +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>
Subject: motie "studentenhuizen zijn ook sociale huizen v2" & prestatieafspraken
Attachments: Motie Studentenhuizen zijn ook sociale huizen v2.docx

Hoi 5.1.2E

Zoals je misschien al weet, heeft de gemeenteraad vorige week donderdag een motie aangenomen mbt de onzelfstandige studentenhuisvesting (bijgaand).

Deze motie is overgenomen door de wethouder.

5.1.2E wil graag een procesafpraak m.b.t. deze motie in de prestatieafspraken 2022-2026 opnemen. Ik stel voor dat we een tekstpassage opnemen in het hoofdstuk "wijken voor iedereen", onder "inzet gemeente":

- *In lijn met de motie "studentenhuizen zijn ook sociale huizen" (d.d. 11-11-2021) gaat de gemeente in overleg met SSH onderzoeken hoe we het meten en waarderen van de onzelfstandige studentenhuisvesting verder kunnen vormgeven. Dit met als doel de bouw van onzelfstandige studentenhuisvesting te stimuleren.*

Kan SSH zich vinden in deze toevoeging? Ik hoor het graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht



**Partij voor
de Dieren**

Gemeenteraadsfractie Utrecht

**Christen
Unie**

+ Utrecht

Motie: Studentenhuisen zijn ook sociale huizen v2

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 11 november 2021, ter bespreking van de Programmabegroting 2022,

Constaterende dat:

1. Utrecht nog steeds kampt met een enorm tekort aan studentenwoningen en het inlopen van dit tekort nog erg moeizaam verloopt;
2. Er momenteel enkel zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd in Utrecht;
3. Veel woningzoekende studenten een onzelfstandige studentenwoning kiezen boven een zelfstandige woning, onder meer vanwege een behoefte aan sociale cohesie, maar ook vanwege een gemiddeld lagere huurprijs;
4. Studentenwoningen qua huurprijs vrijwel uitsluitend onder de liberalisatiegrens vallen en daarmee beschouwd worden als sociale huurwoningen, maar het alleen de zelfstandige eenheden zijn die meetellen om de normen voor sociale woningbouw bij nieuwe ontwikkelingen te halen;
5. Bij de behandeling van het raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Merwede en de bijbehorende Samenwerkingsovereenkomst de [motie onzelfstandige studentenhuisvesting in de Merwedekanaalzone](#) is overgenomen door de wethouder waarin ook een voorkeur voor onzelfstandige studentenwoningen wordt uitgesproken en waarin wordt opgeroepen om deze type woningen onder de realisatie van sociale huur te laten vallen;

Overwegende dat:

1. Op hetzelfde aantal vierkante meters meer onzelfstandige studentenwoningen kunnen worden gerealiseerd dan zelfstandige;
2. Zelfstandige studentenwoningen in veel gevallen enkel betaalbaar zijn voor de huurder, omdat deze hiervoor huurtoeslag kan ontvangen, wat resulteert in onnodig extra belastinggeld dat wordt uitgegeven;
3. Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2021 de [motie Een steuntje in de rug voor onzelfstandige studentenhuisvesting](#) is overgenomen door de wethouder waarin het college wordt opgeroepen om de middelen vanuit de conversieregeling erfpacht ook te benutten voor het realiseren van extra onzelfstandige studentenhuisvesting;

4. Het wenselijk is om de realisatie van onzelfstandige studentenwoningen te verkiezen boven het bouwen van zelfstandige woningen;
5. De ambitie om met name onzelfstandige studentenwoningen te bouwen ook wordt genoemd in het Convenant Studentenhuisvesting;
6. Daarom de bouw van onzelfstandige studentenwoningen ook zou moeten bijdragen aan het behalen van de normen voor sociale woningbouw bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij dit vooral in plaats van dure zelfstandige studentenwoningen wordt gerealiseerd en dit daardoor niet onnodig andere vormen van sociale woningbouw verdringt;
7. Het hiermee voor ontwikkelaars aantrekkelijker wordt om ervoor te kiezen om onzelfstandige studentenwoningen te bouwen in plaats van zelfstandige eenheden;

Draagt het college op:

1. Om bij de behandeling van het Meerjarenperspectief Ruimte 2022 een raadsvoorstel te doen om meer onzelfstandige studentenwoningen te bouwen in de stad en niet langer vooral dure zelfstandige studentenwoningen te bouwen;
2. In het raadsvoorstel opties voor te stellen om bestaande prikkels om vooral zelfstandige studentenwoningen te bouwen in plaats van onzelfstandige studentenwoningen weg te nemen;
3. Daarbij expliciet in te gaan op de mogelijkheid om een nieuw streefdoel in te stellen voor onzelfstandige studentenwoningen;

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Jeffrey Koppelaar, Student & Starter
- Jantine Zwinkels, CDA
- Floor de Koning, GroenLinks
- Hind Dekker-Abdulaziz, D66
- Anne Sasbrink, Partij voor de Dieren
- Jan Wijmenga, ChristenUnie

Studentencomplex Mammoet



Prestatieafspraken 2022~2026

Gemeente Utrecht, SSH, Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>9</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>13</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>14</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>15</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>18</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>19</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>20</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. In 2020 is het Convenant Studentenhuisvesting vastgesteld. Dit zijn vier mijlpalen 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 STUW¹), gemeente Utrecht en huurders voor 2022 maken, bouwen hierop voort. Deze afspraken maken inzichtelijk wat de bijdrage van al deze partijen is aan de woonopgaven en -ambities

De opgaven waar corporaties, huurdersorganisaties en gemeente tripartietprestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven zijn de thema's van de stedelijke prestatieafspraken. De thema's uit de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema's van de individuele prestatieafspraken.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2022) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2023 t/m 2026) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. Voorliggende tekst is een herijking van voorgaande afspraken. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken (2020-2022). De afspraken in dit document worden jaarlijks

gemonitord en geëvalueerd. In de Stuurgroep Huren hebben we dit jaar wederom afgesproken een licht proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk een concretisering, van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven. De eerder gemaakte afspraken blijven geldig, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken (2020-2022). De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd.

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".

In de Stuurgroep Huren hebben we wederom afgesproken dit jaar een licht proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk een concretisering, van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven.

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".

¹ STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH, GroenWest en Habion.

Vertrekpunt voor het maken van afspraken

De STUW-corporaties hebben een allonge op de Stedelijke Prestatieafspraken opgesteld. STUW-corporaties en gemeente hebben afgesproken om de allonge te beschouwen als een opmaat voor de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken en om te kijken welke voorstellen passen binnen de lopende afspraken. In de Stuurgroep Huren (15 december, 2021) maken we hier nadere (proces-)afspraken over. Dit kan mogelijk leiden tot een bijlage bij deze prestatieafspraken.

In het eerste kwartaal van 2021 is -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier is een aantal portefeuille-overstijgende onderwerpen besproken zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken. In 2022 zal, na installatie van een nieuw college van burgemeester & wethouders, een vergelijkbare bijeenkomst worden georganiseerd. Gemeente en STUW hebben afgesproken om als volgt over de thema's in gesprek te gaan: de thema's die een relatie hebben met de productie (waaronder locaties en systematiek van plankosten) komen aan de orde in de productie-overleggen (ambtelijk en bestuurlijk). Er vindt steeds een terugkoppeling van het productieoverleg plaats in de stuurgroep Huren. In het eerste kwartaal van 2022 wordt -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een college brede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier komt een aantal portefeuille overstijgende onderwerpen zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken aan de orde.

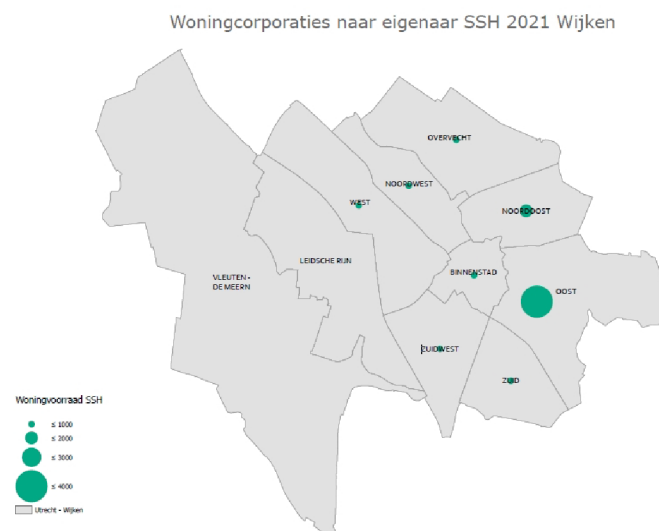
Bezit sociale huurwoningen

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 (eigendom en beheer) in totaal 11.690.532 kamers en woningen in Utrecht. Van deze kamers en woningen is 67% onzelfstandig en 33% zelfstandig en betreft 99% DAEB bezit en 1% niet-DAEB. Het bezit is gelabeld voor verschillende doelgroepen;

- 74% studenten
- 7% short stay studenten
- 12% doorstarters
- 7% wonen op maat en overig

Het bezit bevindt 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 vooral door verdichting. Deze ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over de ontwikkeling van een gezamenlijke wijkenstrategie. Het instrument wijkenstrategie is in 2021 voor de tweede keer opgesteld. De wijkenstrategie geeft inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad per wijk (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie). De gegevens hebben betrekking op de ontwikkeling van de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. De gemeente, STUW corporaties en de huurdersorganisaties hebben afgesproken om het instrument Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren. Zo krijgen we sturingsinformatie over de ontwikkeling van de sociale voorraad. [Er is afgesproken in de Stuurgroep Huren om de monitor prestatieafspraken en de wijkenstrategie te integreren.](#)

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

Inzet SSH

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 2022 een zeer beperkte verkoopstrategie. Eind 2021 is de SSH met Mitros in overeenstemming gekomen tot de verkoop van 424 grotere woningen, die niet geschikt zijn en momenteel ook niet bewoond worden door studenten. Dit zijn nagenoeg de laatste woningen die niet aansluiten bij de doelgroep van de SSH. Mitros blijft deze huurwoningen inzetten voor de doelgroep. In 2022 wordt gekeken naar de aankoop van met name onzelfstandige huisvesting van Mitros, vastgoed dat goed aansluit bij de doelgroep en doelstellingen van de SSH. .
3. In STUW-verband worden via de wijkenstrategie verkoopplannen gedeeld waardoor er beter zicht komt op de stadsbrede en wijkspecifieke gevolgen van verkoop. Hierdoor is betere sturing en onderlinge afstemming mogelijk.
4. De SSH en de gemeente conformeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuisvesting Utrecht.
5. SSH heeft voor 2024 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
6. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt haar huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.

Inzet gemeente

7. 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.
8. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties [onderzoeken](#) in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen

1 december 2020

o.b.v. mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MOBW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydealcasussen. Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding op stadsniveau en STUW-breed, op wijkniveau, op subbuurniveau en per corporatie. Het te ontwikkelen instrument bleek echter complex op onder andere het vlak van privacy. In 2022 wordt verder gekeken of een dergelijk instrument realiseerbaar is.

3 Inzet voor kwetsbare doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. Met kwetsbare doelgroepen bedoelen wij de woningzoekenden met voorrang op een sociale huurwoning met een vorm van ondersteuning (uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking). In december 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot inrichting van een programma (T)huis voor iedereen, met als doel een extra impuls geven aan vergroten van kansen voor huisvesting van kwetsbare en voorrangsgroepen op de woningmarkt. Het aantal te huisvesten kwetsbare en bijzondere doelgroepen is fors groter dan het aanbod en er kan verdringing optreden van reguliere woningzoekenden als er onvoldoende sturing en monitoring is. Het vijfjarige Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (juli 2019) is nog steeds het beleidskader. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij vanaf 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.

Door de toenemende druk op de woningmarkt is besloten om extra inspanning te richten op het vergroten van de voorraad van tijdelijke woonruimte. Deze tijdelijke woonruimte is bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, maar ook voor starters op de woningmarkt. In juli 2020 is een taskforce Versneld tijdelijk woonruimte toevoegen gestart om voor de periode tot eind 2022 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten. Dit wordt gedaan door het realiseren van locaties voor flex wonen door versneld toevoegen van locaties en het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoedgebruik van (leegstaande/leegkomende)

panden voor tijdelijk wonen, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit. [Het gaat hier om woonruimte voor zowel reguliere als kwetsbare woningzoekenden.](#)

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

Inzet SSH

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' 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 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 (jongerencontract). Hierdoor ontstaat na vijf jaar een voorraad van ca. 250 wooneenheden voor kwetsbare jongvolwassenen, waarvan jaarlijks ca. 50 wooneenheden voor nieuwe verhuring beschikbaar komen". 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. Met de invulling van 'Goeie Buur' vervallen de bestaande

afspraken rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De SSH doet wat nodig is om deze kwetsbare jongeren een thuis te bieden. Dit kan betekenen dat afhankelijk van de vraag het aantal van 50 minder of meer kan zijn per jaar. [Naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek van Companen "huisvesting kwetsbare jongeren en jong volwassenen" \(sept. 2021\) gaan partijen in 2022 in gesprek over de verruiming van het aanbod voor huisvesting \(kwetsbare\) jongvolwassenen.](#)

2. De STUW heeft uitgesproken dat zij de taakstelling ten aanzien van statushouders, die de gemeente Utrecht van het rijk krijgt opgelegd, ook als hun taakstelling zien. Daarom zal er in de periode 2021 t/m 2023 (net als in voorgaande jaren) voldoende woonruimte ter beschikking worden gesteld, om deze doelgroep te huisvesten. Bij een stijging van de opgave wordt met elkaar bekeken wat realistisch is en wat elke partij hieraan kan bijdragen, inclusief gemeente. De gemeente neemt in 2022 het initiatief om met de STUW in gesprek te gaan over mogelijke verbeteringen in de verdelingssystematiek tussen de corporaties.

De SSH heeft in 2020 met de andere STUW partijen de volgende afspraken gemaakt ten aanzien van de huisvesting van statushouders:

- De STUW partners nemen de opgave van de te huisvesten statushouders van de SSH over;
- Als de andere STUW partijen geen passend bezit hebben voor een jonge statushouder, kijkt de SSH of zij deze kan huisvesten;
- Bij een stijging van de opgave bekijken we gezamenlijk hoe om te gaan met de opgave.

De bijdrage die de SSH eventueel levert bij de huisvesting richt zich op de jonge statushouders. De SSH ziet deze jonge statushouders als een kwetsbare jongere, gelijk aan de jongeren die uitstromen uit MOBW. Voor de SSH geldt dat de plaatsing van jonge statushouders gebeurt conform de werkwijze van Goeie Buur, passend is bij het vastgoed (1-persoons woonruimte). Hierbij is het doel om de statushouder een goede en

passende woonruimte te bieden, passend binnen de omstandigheden van het woongebouw/buurt en met de benodigde professionele en sociale begeleiding. Het maken en vastleggen van afspraken met de begeleidende partijen is onderdeel van en randvoorwaardelijk aan de plaatsing van de jonge statushouders.

3. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2022 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Doel is om de kansen van internationale studenten te verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht. Dit doel en de concrete inzet hierop is ook vastgelegd in het convenant studentenhuishouding. De SSH betreft BoKS bij het opzetten en evalueren van dergelijke pilots.

Inzet gemeente

4. [We verwachten in 2021 een groei van het aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND. De gemeente neemt voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies die nodig zijn om de balans tussen doelgroepen te bewaren—in 2021 het geval met uitstroom MOBW \(385 plus 50 jongvolwassenen\) en toenemend aantal statushouders \(ca. 650-700\). Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander \(waaronder eigen\) bestaand vastgoed, dan het vastgoed van de woningcorporaties. We verwachten in 2021/2022 een groter aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND, de stagnatie van doorstroom als gevolg van corona en de crisis in Afghanistan. De gemeente neemt het voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies, denk aan de oprichting van de externe Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte. Het is van groot belang om de balans tussen doelgroepen te bewaren. Het gaat op stedelijk niveau om uitstroom MO/BW \(385 plus 50 jongvolwassenen\) en een toenemend aantal statushouders. Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander bestaand vastgoed, zoals leegstaand of leegkomend gemeentelijk vastgoed en naar bestaand vastgoed van marktpartijen, zoals beleggers en ontwikkelaars aangesloten bij Stadsakkoord wonen en/of DNU. De](#)

taakstelling huisvesting statushouders voor 2022, eerste helft, is door het Ministerie van J&V berekend voor de gemeente Utrecht op 203 personen (plus de verwachte achterstand uit 2021 van 180-200 personen). Opgeteld betreft de taakstelling voor de eerste helft van 2022 383 – 403 statushouders waarvoor sociale huisvesting nodig is. Dit volume wordt momenteel verdeeld onder de STUW-corporaties naar rato van het aantal wooneenheden per corporatie.

4. De gemeente organiseert de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versneld toevoegen van locaties en het gebruik van (leegstaande/leegkomende) panden voor tijdelijk wonen. De corporaties spelen hierbij, in samenspel met de gemeente, een rol bij het identificeren van locaties en panden en rondom kennisdeling huisvesting kwetsbare groepen en gemengd wonen binnen de STUW. De inzet van de gemeente bestaat onder meer uit toevoegen van capaciteit, expertise en versnelling van (besluitvormings-)procedures, waar mogelijk en wenselijk. Het college van B&W heeft in juli 2021 besloten om versneld tijdelijke woonruimte toevoegen (flexwonen) voor starters, spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen zeer hoge prioriteit te geven in deze collegeperiode gezien de maatschappelijke urgentie en noodzaak en de grote krapte op de (betaalbare) woningmarkt
5. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
6. Conform Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
7. De gemeente draagt actief bij aan het vraagstuk over het huisvesten van internationale diplomastudenten in de reguliere voorraad. De gemeente denkt en werkt mee aan slimme en nieuwe manieren om huisvesting voor

exchange studenten te realiseren om tijdelijke pieken op te kunnen vangen.

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. Overigens is de Eerste Kamer in juli akkoord gegaan met de wijziging van de Woningwet. Deze wordt waarschijnlijk per 1 januari 2022 van kracht. Als gevolg daarvan is er geen verplichting meer de leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken op te nemen.

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

Inzet SSH

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.
2. Waar mogelijk zoeken SSH en de gemeente de samenwerking en integraliteit in aanpak, zodat de leefbaarheid 'binnen' en 'buiten' een

complex gelijktijdig worden aangepakt. De door de gemeente ontwikkelde leefbaarheidsmonitor kan hiervoor worden benut.

~~3. Via het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis werken we samen bij de aanpak van woonproblematiek. 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.~~

Inzet gemeente

~~4.3.~~ 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 2022 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.

~~5.~~ Via het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis werken we samen bij de aanpak van woonproblematiek. 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 waarvan 35% sociaal. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee groeit met de groei van de stad. In het Meerjaren Programma Ruimte wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3000-3500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien. 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

In 2020 zijn de gemeente en de STUW corporaties, conform de afspraak in de stedelijke prestatieafspraken, gestart met productieoverleggen. Deze overleggen vinden ambtelijk 4 keer per jaar en bestuurlijk 2 keer per jaar plaats. De Stuurgroep Huren wordt over de opbrengst en afspraken geïnformeerd. Deze overleggen worden in 2022 voortgezet.

De bedoeling van het productieoverleg is om strategisch en op hoofdlijnen de voortgang van de productie van de sociale voorraad in de stad te monitoren, kansen te signaleren en aandachtspunten/knelpunten aan de orde te stellen. Het gaat om project- en gebiedsoverstijgende vraagstukken. De voortgang van de projecten in planning en prognoses (harde en zachte planvoorraad) wordt gemonitord aan de hand van het MPR en de Peilstok. Het productieoverleg heeft het initiatief genomen om een onderzoek uit te laten voeren naar de business case nieuwbouw sociale huurwoningen. Met het onderzoek "businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen" willen de gemeente Utrecht en de STUW corporaties inzicht krijgen in de factoren die een rol spelen bij de opbouw van de stichtingskosten van een sociale huurwoning in Utrecht (a.d.h.v. verschillende varianten)

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad tot 2025
- Zachte planvoorraad tot 2025
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- Starterswoningen

Bijlagen

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

Inzet SSH

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 2022 - 2026 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.945 woningen (zelfstandig en onzelfstandig). Tot en met 2026 worden de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (201), de Kwekerij fase 4 (400) High five (900) en Opaalweg (200) opgeleverd. Momenteel wordt er ook gewerkt aan een startdocument voor de herstructurering van IBB, waar door verdichting potentieel circa 700 eenheden worden toegevoegd.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 630 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.945 sociale huurwoningen. De SSH zal, daar waar mogelijk, het aandeel onzelfstandige woningen in plannen vergroten.
4. ~~Zoals 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.~~
4. ~~De corporaties handelen conform de regionale huisvestingsverordening (en het lokale deel) voor wat betreft het percentage van alle vrijgekomen woningen dat via loting wordt verdeeld. De verordening en daarmee het percentage rond loting wordt vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad.~~
5. 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.
6. De gemeente, SSH 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). '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).'

Inzet gemeente

7. 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.

8. De gemeente maakt minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuysvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheden van het realiseren van (tijdelijke) studentenhuysvesting aan de Livingstoonlaan en in de driehoek van de spoorlijnen bij Lunetten.
9. Binnen het gemeentelijk beleid bestaat onduidelijkheid over de definitie van sociale woningbouw. Zelfstandige woningen vallen binnen de 35% sociaal, onzelfstandige kamers worden daarin niet meegerekend. Dit levert onnodige onduidelijkheid en discussie op bij planontwikkeling. In 2024 maken de gemeente, Boks en de SSH afspraken over de definitie van studentenhuysvesting binnen het gemeentelijk beleid.
10. Om doorstroming op de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreken de gemeente, BoKS en de SSH af dat de SSH in een experiment in 2021-2022 maximaal 150 van hun vrijkomende starterswoningen (de zogenaamde Woningnet woningen) met voorrang mag aanbieden aan doorstarters tot 28 jaar die een onzelfstandige STUW woning achterlaten. Dit gaat om ongeveer de helft van het aantal hierboven genoemde woningnetwoningen. Deze doorstarters krijgen een tijdelijk contract (jongerencontract) van vijf jaar. Dit geeft de doorstarter de tijd om studieschuld weg te werken, carrière te maken, inkomsten of vermogen op te bouwen en (als back-up) wachttijd bij Woningnet op te bouwen, waardoor de doorstarter in staat is om na vijf jaar de reguliere woningmarkt te betreden. Voor de zomer van 2022 wordt het experiment geëvalueerd en wordt samen met BoKS en de gemeente bekeken hoe gevolg gegeven kan worden aan het experiment.
11. Per vastgoedproject wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling

Commented [5.1.2E]: Is dit al zeker? Wordt toch nog in RWU verband besproken?

Commented [5.1.2E]: Deze nieuwe tekst opgenomen i.r.t. bovenstaande.

Commented [5.1.2E]: Prima!

Commented [5.1.2E]: Dit artikel lijkt op de strekking van de motie die onlangs is aangenomen. Maar er is een ander tekstvoorstel gedaan door de gemeente. Even kijken wat op te nemen in de PA.

van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Het op tempo realiseren van voldoende betaalbare en goede studentenhuysvesting (conform Bouwbesluit) heeft prioriteit nummer één. Ter vermindering van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af. De eerste gesprekken hierover zijn in 2021 gevoerd; in de aanpassing van het Utrechts Planproces is er aandacht voor deze wens tot eenduidigheid. Hierbij wordt ook onderzocht of er een standaard anterieure overeenkomst gehanteerd kan worden.

12. In 2020 is het uitgiftebeleid aangepast. De STUW corporaties hebben input geleverd bij de ontwikkeling van dit beleid. Een van de uitgangspunten is om het tenderen bij de ontwikkeling van projecten met een hoog aandeel sociale huur (met name in de kernvoorraad) zoveel mogelijk te beperken. En hiervoor direct naar de STUW te kijken.
13. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatieafspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt.

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. Zolang er geen nieuw Sociaal Huurakkoord is afgesloten blijven de STUW-corporaties het bestaande akkoord hanteren. 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 2022
- ~~Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'~~

Afspraken

Inzet SSH

1. SSH hanteert een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluit aan bij de landelijke afspraken van Aedes.
2. Ook in 2022 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal gemiddeld inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige sociale eenheden. Dit is conform het Sociaal Huurakkoord.
Om doorstroming te bevorderen voert de SSH een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor die huishoudens met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. De extra inkomsten uit deze inkomensafhankelijke huurverhoging vallen buiten de huursom en de opbrengsten daaruit zullen gebruikt worden voor investeringen. De inkomensafhankelijke huurverhogingen zullen in overleg met Boks worden doorgevoerd.

3. In het Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
4. SSH geeft een tijdelijke korting op de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. In de eerste maand dat de bewoner 23 jaar is geworden, vervalt deze tijdelijke korting en betaalt de bewoner de gehele huurprijs van de woning.
5. SSH streeft naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit is ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd.
6. Bij nieuwbouwprojecten wordt per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.

Inzet gemeente

7. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomensvoet, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden.
8. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van enkele STUW corporaties. Corporaties en gemeente brengen dit afzonderlijk van elkaar, en waar kan gezamenlijk, onder de aandacht van het ministerie.

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

Inzet SSH en BoKS

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.
2. Samen met huurdersorganisatie BoKS werkt SSH ook in 2022 aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die huurders van SSH en Jebber raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
3. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2022 studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij 'Goeie Buur'.
4. In 2021 is het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd waaronder ook BoKS.

De inhoudelijke en procesmatige aanbevelingen die hier uit voort zijn gekomen zijn in 2022 door partijen geïmplementeerd en worden toegepast

5. De inhoudelijke aanbevelingen zijn in 2022 verwerkt in het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal [Plan \(ASP\)](#)
6. In 2022 wordt bekeken in hoeverre de digitale publieksversie van het ASP communicatief duidelijker en eenvoudiger kan.
7. Voor de procesmatige aanbevelingen wordt binnen de STUW-corporaties een netwerk van sociaal projectconsulenten opgezet waarin deze aanbevelingen worden geagendeerd.
8. Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en STUW zorgen er voor dat het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan goed te vinden is op hun websites. Daarbij worden ook steeds de actuele financiële vergoedingen aangegeven.
9. [Bij planontwikkeling zal SSH de betreffende bewonersvertegenwoordiging in een vroeg stadium betrekken.](#)
10. [Binnen de gemeentelijke organisatie wordt in 2022 extra bekendheid gegeven aan het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan om zoveel mogelijk medewerkers hiervan op de hoogte te laten zijn.](#)
11. [De gemeente betreft de aanbevelingen die uit de evaluatie van het ASP naar voren zijn gekomen bij de actualisatie van de lokale beleidsregels uit de Huisvestingsverordening.](#)

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid omvat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2-reductie. Tussen gemeente en corporaties zijn de laatste jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied.

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuur inclusief bouwen en tuinenbeleid). De gemeente Utrecht streeft naar een stad die voor iedereen gezond, veilig en toegankelijk is, bij elk weertype dat we in de toekomst verwachten. Naar verwachting ligt er begin 2021 een vastgestelde visie klimaatadaptatie en een nieuwe visie water- en riolering. In die documenten staat beleid over hoe om te gaan met water en droogte (water vasthouden in bodem, stad inrichten op grotere buien) en met hitte (door met groen en schaduw de stad koel houden). Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen is het streven om de ambities uit het nieuwe beleid direct te hanteren. Voor de bestaande stad willen we dit in 2050 hebben behaald en grijpen we tot die tijd alle kansen om dat waar te maken. Groen speelt hierin, naast alle andere functies die het heeft, een belangrijke rol. Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen (bijvoorbeeld het behoud van groen bij woningoverdracht) hebben in 2020 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject wordt in 2021 voortgezet, met als doel de uitvoering van gerichte samenwerkingsprojecten en het komen tot nadere afspraken. Vanuit het actieplan Utrecht circulair willen we als stad tot 2023 experimenteren en leren met circulair bouwen. Doel is om vanaf 2023 circulair bouwen op te kunnen schalen. De gemeente Utrecht wil daarom tot die tijd samenwerken met corporaties middels experimenten.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

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

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving, biedt CO2-winst en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid omvat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een klimaatneutrale stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2-reductie. Tussen gemeente en woningcorporaties zijn de afgelopen jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied. Zoals over zon op dak, de Transitievisie warmte en labels (energie-index).

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen, hittestress en tuinenbeleid). Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen en klimaatadaptatie hebben in 2021 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject heeft geleid tot nieuwe afspraken die zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. In 2021 hebben corporaties hun ervaringen op het gebied van circulair bouwen gedeeld met de gemeente; dit biedt een goede basis voor het komen tot een gerichte aanpak op dit vlak.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen/ initiatieven)
- Aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2-besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen inclusief methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en groen

Afspraken

Inzet SSH

1. De voorraad van SSH is in 2020 al gemiddeld label B en is hiermee in lijn met de eerder gemaakte stedelijke prestatieafpraak (energie-index kleiner

of gelijk aan 1,20). Dit systeem van labels en indexen is vervangen voor een systeem van verbruik (in Kwu per m2), geldend voor alle nieuw te labelen woningen. In 2022 maken we samen afspraken over een volgend ijkpunt. Daarbij nemen we de richtlijnen ~~over~~ vanuit het Rijk als uitgangspunt.

2. Bij nieuwbouw hanteert SSH de norm BENG 1 en aardgasvrij. SSH zet zich, indien haalbaar, verder in om haar nieuwbouw energieneutraal (EPC 0,0) te realiseren.
3. In 2022 brengt de SSH zonnepanelen in combinatie met een batterij aan bij vier gebouwen. Daarnaast werkt de SSH in 2022 aan een zonnepanelenprogramma. Bij oplevering van nieuwe complexen wordt bekeken op welke manier het gebouw passend duurzaam gemaakt kan worden met als doel het verminderen van CO2 uitstoot.
4. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De SSH heeft haar duurzaamheidsstrategie in 2021 herijkt. Een onderzoek naar de verduurzaming van de bestaande portefeuille wordt eind 2021 afgerond. Aan de hand van deze uitkomsten maakt de SSH in 2022 een concreet programma voor de verduurzaming van haar panden.
5. De SSH gebruikt de CO2-monitor die ontwikkeld is met Atriensis om de CO2 uitstoot van haar bezit te kunnen berekenen. Doel is om elk jaar de CO2-uitstoot te berekenen.
6. SSH werkt actief mee met het vervolg op de transitievisie warmte: de in 2021 aan te wijzen buurten waar gestart wordt met een wijkuitvoeringsplan. De gemeente neemt daarin het voortouw en de corporaties participeren in de projectgroepen en dragen bij aan het onderzoek naar wat nodig is voor de corporaties om mee te kunnen doen (in deze aanpak/transitie naar een aardgasvrije wijk).
- 6-7. De Energiebox wordt ook in 2021~~42~~ aangeboden. In overleg met gemeente Utrecht en andere corporaties wordt uitgewisseld hoe het bereik van de

doelgroep efficiënter kan worden ingericht. De SSH hanteert voor 2022 dezelfde aantallen aan te bieden Energieboxen als in 2021; namelijk 32.

- 7-8. 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. Het meten van de effecten van de maatregelen heeft plaatsgevonden tot juli 2021. Eind 2021 worden de maatregelen geëvalueerd en wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.
- 8-9. SSH kiest één of twee projecten in 2021/2022, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen.
- 9-10. De SSH biedt haar huurders via het Huurdersinitiatievenfonds de mogelijkheid om met financiële ondersteuning van de SSH de gemeenschappelijke buitenruimten te vergroenen, met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptieve keuzes. De SSH en BoKS brengen het Huurdersinitiatievenfonds actief bij de huurders onder de aandacht. De SSH staat open voor initiatieven vanuit haar huurders op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaatadaptieve keuzes en wijst op de mogelijkheden die vanuit de gemeente geboden worden.
- 10-11. Corporaties hanteren in hun eigen groenbeheer het principe 'groen, tenzij'. Inzet van de corporaties is groen zoveel mogelijk te behouden rondom de complexen. Corporaties behouden de ruimte om groen te verwijderen als er sprake is van grote overlast en/of gevaarlijke situaties waar de corporaties aansprakelijk voor kunnen zijn.
- 11-12. Het zelfbeheer van openbaar groen door inwoners of het gemeenschappelijk tuinieren op grond van de woningcorporatie hebben een belangrijke meerwaarde voor de vergroening van de stad en het

sociale contact tussen inwoners. Ook biedt het mogelijkheid om, naast de inzet van gemeente rondom beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, als inwoner actief een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. In 2022 gaat een gemeentelijke campagne van start om nieuwe zelfbeheerders te werven. De woningcorporaties en huurdersorganisaties leveren input over welke kansen voor, en behoeften bij, huurders zij zien. Tijdens de campagne trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op om zelfbeheer onder de aandacht te brengen van huurders en eventuele kansrijke locaties voor zelfbeheer te identificeren.

12-13. De gemeente biedt via het initiatievenfonds de mogelijkheid initiatieven tot gezamenlijk tuinieren op grond van de corporaties te financieren (uiteraard met toestemming van gebruik van grond door de corporatie). Corporaties wijzen hierop in hun communicatie over groen.

13. Voor iedere corporatie hebben we bekeken of er de komende 5 jaar sprake is van een match qua locatie met hun renovatie/nieuwbouwplanning en de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden. Voor SSH is voor de komende jaren geen match gevonden. We gaan nog kijken naar de planning voor volgende jaren om te bezien of planningen op elkaar aangepast kunnen worden.

Inzet gemeente

14. Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners (waaronder de huurders), netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet zijn, geeft een planning voor een wijk voor wijk aanpak en benoemt voor de eerste wijken het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties. Onderdeel is per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben. Om zo aan te sluiten bij de wijkuitvoeringsplannen.

15-14. Met de SSH gaat de gemeente op zoek naar 1 of 2 nieuwe en/of bestaande (pilot)projecten die bijdragen aan de groene ambities in de stad, zoals groenbehoud bij woningmutatie, het bevorderen van openbare binnentuinen, het stimuleren van (groen) zelfbeheer, een bijdrage aan "ommetjes in de buurt", het (nog meer) toepassen van diervriendelijk bouwen, het opstellen van soortenmanagement-plannen, het aanleggen van een "tiny-forest" en het verbeteren verblijfskwaliteit met groen en/of natuurlijk spelen (bij overgang openbaar en corporatie terrein). We kijken naar koppelkansen tussen duurzaamheidsthema's en waar mogelijk en zinvol faciliteert de gemeente Utrecht dit met advies en financiële bijdragen uit het Meerjaren Groenprogramma of andere regelingen zoals Subsidieregeling "Ruimte voor Initiatief, stimuleringsregelingen voor geveltuinen, boomspiegels en zelfbeheer" en de Stimuleringsregeling "Initiatieven Duurzame Ontwikkeling".

16-15. Met de SSH willen we op zoek naar aanknopingspunten in hun bezit voor concrete (pilot)projecten op het gebied van klimaatadaptatie, om de gemeentelijke ambities en de plannen van de corporaties op elkaar aan te laten sluiten. De gemeente Utrecht kan de projecten van SSH ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken. Of, op projectniveau, ondersteunen bij het aanvragen van subsidies vanuit andere instanties zoals 'Blauwe Bewonersinitiatieven' en subsidie 'KIEM'.

17-20. In 2021 is de tot dan toe opgedane kennis van corporaties op het vlak van circulair bouwen samengebracht door de gemeente. Dit vormt de aanloop tot een gezamenlijke eerste aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt de opgedane kennis gebundeld om de strategie door te ontwikkelen. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd zodat we vanaf

Commented [5.1.2E]: Afgestemd met 5.1.2E 5.1.2E

Commented [5.1.2E]: ok

2023 circulair bouwen op kunnen schalen. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Het is niet gelukt in 2021 de eerste aanpak af te ronden; dat zal in 2022 plaatsvinden. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar. In de zomer van 2021 wilt de gemeente de tot dan toe opgedane kennis samenbrengen en komen tot een gezamenlijke aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt dan een strategie opgesteld. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar. Als stad willen we de kennisopbouw rondom circulaire economie die hiermee gedaan wordt graag bundelen en verspreiden tussen de corporaties (en hopelijk ook daarbuiten). Hierin heeft de gemeente Utrecht een verbindende rol. Met de experimenten verwachten we het effect te kunnen meten op CO2-uitstoot/ milieueffecten, de bouwmethode/bouwkosten, wijze van aanbesteding of de woonkwaliteit. De gemeente Utrecht kan daarbij een faciliterende rol vervullen. We denken dan aan aandragen kennis en expertise over circulariteit, maar ook aan lagere leges, bemiddeling bij vergunningen of subsidies.

18-16. Bij tenders-gronduitgifte via selectiebeleid vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe

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.

De gemeente werkt aan de ontwikkeling van een samenhangend programma voor het thema ouderen-wonen-zorg (Een (t)huis voor ouderen). Een thema dat door de toenemende vergrijzing steeds meer aandacht behoeft. De Utrechtse woningcorporaties spelen een belangrijke rol op dit gebied, onder meer bij de huisvesting, de ontwikkeling en het beheer van specifieke woonvormen, de woningtoewijzing en het bevorderen van de doorstroming. De komende periode willen we de samenwerking met de corporaties op dit thema verder concretiseren en samen werken aan het tot stand brengen van het programma. Dit gebeurt bijvoorbeeld via een aparte werkgroep (naast corporaties, ook met ontwikkelaars, beleggers en zorg instellingen) in het kader van het Stadsakkoord Wonen.

In de nieuwe stedelijke prestatieafspraken (2022 e.v.) maken we nadere afspraken met de STUW corporaties op dit thema.

- 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

Inzet SSH

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. Daarnaast onderzoekt de SSH of de bestaande voorraad voldoende toegankelijk is voor mensen

met een fysieke beperking en of de toegankelijkheid met kleine ingrepen te verbeteren is. [Dit onderzoek gebeurt op verzoek van een student bij een specifiek pand en betreft daarmee maatwerk.](#)

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. SSH zorgt ervoor dat [een deel van](#) de nieuwbouwwoningen woonbaar (dan wel eenvoudig aan te passen) zijn voor mensen in een rolstoel of rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Voor verbouw en grootschalige renovatie geldt deze ambitie als vertrekpunt. Per project wordt gekeken hoe de toegankelijkheid van woningen zo optimaal mogelijk kan worden gemaakt voor mensen met een fysieke beperking, rekening houdend met de vraag naar deze woningen en de haalbaarheid van het project.

Commented [S.1.2E]: ik zit een beetje met dat onderzoek. We gaan niet al onze panden onderzoeken op toegankelijkheid. Ik zou dit willen koppelen aan gerichte vragen die we krijgen van studenten. Mede omdat de vraag heel klein is en we specifieke kamers en studio's beschikbaar hebben voor fysiek beperkten.

Commented [S.1.2E]: Idem, de vraag is heel klein. Door een deel van de woningen geschikt te maken komen we heel ver. Omdat onze reguliere voorraad qua oppervlakte klein is, is het standaard maken van voor rolstoel geschikte woningen ondoenlijk, dan hebben je het over een verdubbeling van de oppervlakte bijvoorbeeld.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

1. 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.

1 december 2020

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

Namens Huurdersvereniging BoKS

Mvr. L. de Waal

From: "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Sent: Wed, 1 Dec 2021 15:08:19 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: productieprogramma
Attachments: Gecosolideerde tabel PA 2022-2026_SSH.xlsx, Bijlage Prestatieafspraken SSH 2022-2026 inclusief laatste wijzigingen_SSH.docx

Hey 5.1,2E,

Onderstaande is prima.

Hierbij de geconsolideerde tabel PA.

Daarnaast ook de PA. Ik heb er nog paar kleine dingetjes in gewijzigd. Iets groter is de opgave toegankelijkheid, heb hiervoor een voorstel voor tekstwijziging gedaan. Kijk maar of je hierin kunt vinden.

Nog een vraag: 5.1,2E had een voorzet gedaan voor een artikel over het rekenen van kamers tot de sociale voorraad, dit als gevolg van een motie die net is aangenomen. Dat artikel staat er nu niet in. Wel een bestaand artikel met dezelfde strekking. Artikel 5.9. Goed om daar nog even naar te kijken.

Als er nog vragen zijn hoor ik het graag! Succes met de laatste loodjes!

Gr 5.1,2E

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: dinsdag 30 november 2021 15:25

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

Onderwerp: RE: productieprogramma

Urgentie: Hoog

Hoi 5.1,2E

Bijgevoegde bijlage zou dan de definitieve lijst worden.

Ik heb in het hoofdstuk beschikbaarheid onder afspraak 2 op onderstaande manier aangepast:

In de periode 2022 – 2026 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met ruim 1.600 woningen (zelfstandig en onzelfstandig). Tot en met 2026 worden de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (201), de Kwekerij fase 4 (56) High five (900) en Opaalweg (200) opgeleverd. Voor de Kwekerij fase 4 zijn SSH en gemeente in gesprek over de mogelijkheden van

verdere uitbreiding op deze locatie. Momenteel wordt er ook gewerkt aan een startdocument voor de herstructurering van IBB, waar door verdichting potentieel circa 700 eenheden worden toegevoegd.

Kan jij uiterlijk morgenochtend aangeven of je akkoord bent met de hele set afspraken.

Ik moet ze namelijk einde dag aanleveren voor college. Zou mooi zijn als ik de voorraadontwikkeling ook morgen einde dag heb!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: maandag 29 november 2021 17:12

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

Onderwerp: RE: productieprogramma

Ha ha! We komen er wel 😊

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

Verzonden: maandag 29 november 2021 17:11

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

Onderwerp: RE: productieprogramma

Dat lijkt me een mooie middenweg!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted] <[redacted]@sshxl.nl>
Verzonden: maandag 29 november 2021 16:53
Aan: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: productieprogramma

Hey [redacted],

Snap ik ook, getallen gaan graag hun eigen leven leiden. Kan er dan een opmerking bij geplaatst worden dat de gemeente en de SSH in gesprek zijn over de mogelijkheden van verdere uitbreiding op deze locatie?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]



SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) [redacted] | Direct nummer: [redacted]



Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 29 november 2021 16:00
Aan: [redacted] <[redacted]@sshxl.nl>
Onderwerp: RE: productieprogramma

Hoi [redacted]

Ik volg jouw lijn en ben het helemaal met jou eens dat we de ambities goed moeten blijven benoemen en daarvoor moeten staan. Ik krijg echter terug dat de gebieden toch voorzichtig willen zijn met aantallen communiceren. Dit ook omdat het richting de raad gaat en die al snel aan de haal gaan met cijfers en daarbij scheppen we verwachtingen die kunnen veranderen. In dat kader zouden wij liever de aantallen vaststellen zoals we die eerder hadden staan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>
Verzonden: maandag 29 november 2021 10:29
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: productieprogramma

Hey 5.1.2E,

Bij ons is bekend dat er nog gesprekken lopen met de gemeente over de verruiming van de aantallen bij de Kwekerij. Tegelijkertijd willen we met elkaar werken aan de woningnood, zijn we naarstig op zoek naar allerlei locaties, ook flexlocaties, om maar op korte termijn meer woningen voor allerlei doelgroepen te kunnen toevoegen. Ook de gemeente wringt zich hiervoor in allerlei bochten, met brieven, besluiten en intentieovereenkomsten.

Op de locatie van de Kwekerij ligt een mooie kans die we met elkaar niet kunnen laten schieten. De grond is in ons bezit, we willen uitbreiden en we kunnen uitbreiden. Ik begrijp dat we moeten kijken naar hoe we dit goed passend in de omgeving kunnen doen. En dat hiervoor nog zaken als bestemmingsplan en exploitatieovereenkomst moeten worden aangepast. Maar laten we met elkaar wel de ambities (noodzaak) blijven benoemen om te zorgen dat er ook echt oplossingen komen voor de woningnood.

Kunnen we geen tussenoplossing doen: wel de ambities opnemen met de *kanttekening dat bestemmingsplan en exploitatieovereenkomst hier nog niet op aansluiten? Dan is het benoemd en raken we de ambities niet uit het oog.

De voorraadontwikkeling vullen heb ik uitgezet. Komt spoedig jouw kant op!

Groetjes 5.1.2E

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 <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 november 2021 09:59

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

Onderwerp: productieprogramma

Hoi 5.1.2E

Ik krijg het volgende terug vanuit de organisatie over de Kwekerij.

Het bestemmingsplan en exploitatieovereenkomst laten in totaal 800 woningen toe. Er is een collegebevoegdheid om ev 5% te verhogen. Dat komt dan neer op maximaal 840 woningen. Van de 800 is 540 studenten en 260 starters. Wij kennen de wens van SSH/Jebber om te verdichten. Wij gaan de komende periode met SSH/Jebber en andere partijen in het gebied Rubenskwartier verkennen of/welke mogelijkheden hiervoor zijn.

Het voorstel zou daarom zijn om in het productieprogramma nog vast te houden aan wat er in het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst staat en een maximum van in totaal 800 aan te houden en dat weer aan te passen in bijgevoegd productieprogramma.

Tweede vraag die ik heb is of jullie op zeer korte termijn ook weer de voorraadontwikkeling zouden kunnen opstellen zoals dat in voorgaande jaren ook is gedaan. Dat kan in de invuller (geconsolideerde tabel) die ik heb bijgevoegd.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht