

Prestatieafspraken 2016 – 2019

Gemeente Utrecht en corporatie Bo-Ex '91

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING BO-EX	4
3.	PRESTATIEAFSPRAKEN.....	5
4.	ONDERTEKENING.....	13
	BIJLAGE 1: PRODUCTIEPROGRAMMA BO-EX.....	14
	BIJLAGE 2: DE ONTWIKKELING VAN DE VOORRAAD ZELFSTANDIGE SOCIALE HUURWONINGEN.....	16
	BIJLAGE 3: VOORSTEL VERKOOP VOOR NIEUWBOUW	17
	BIJLAGE 4: DE BO-EX WONING: VEILIG, GEZOND EN DUURZAAM	25

1. Inleiding

Op uitnodiging van de gemeente Utrecht heeft woningcorporatie Bo-Ex een bod gedaan op welke wijze zij invulling zal geven aan de belangrijkste thema's in de Utrechtse volkshuisvesting, zoals vastgelegd in geactualiseerde Woonvisie.

In deze overeenkomst zijn de prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie Bo-Ex en de huurdersorganisatie vastgelegd voor de periode 2016 – 2019. Overeengekomen is dat Bo-Ex zich, binnen haar investeringsruimte, maximaal inspant om de volgende afspraken na te komen.

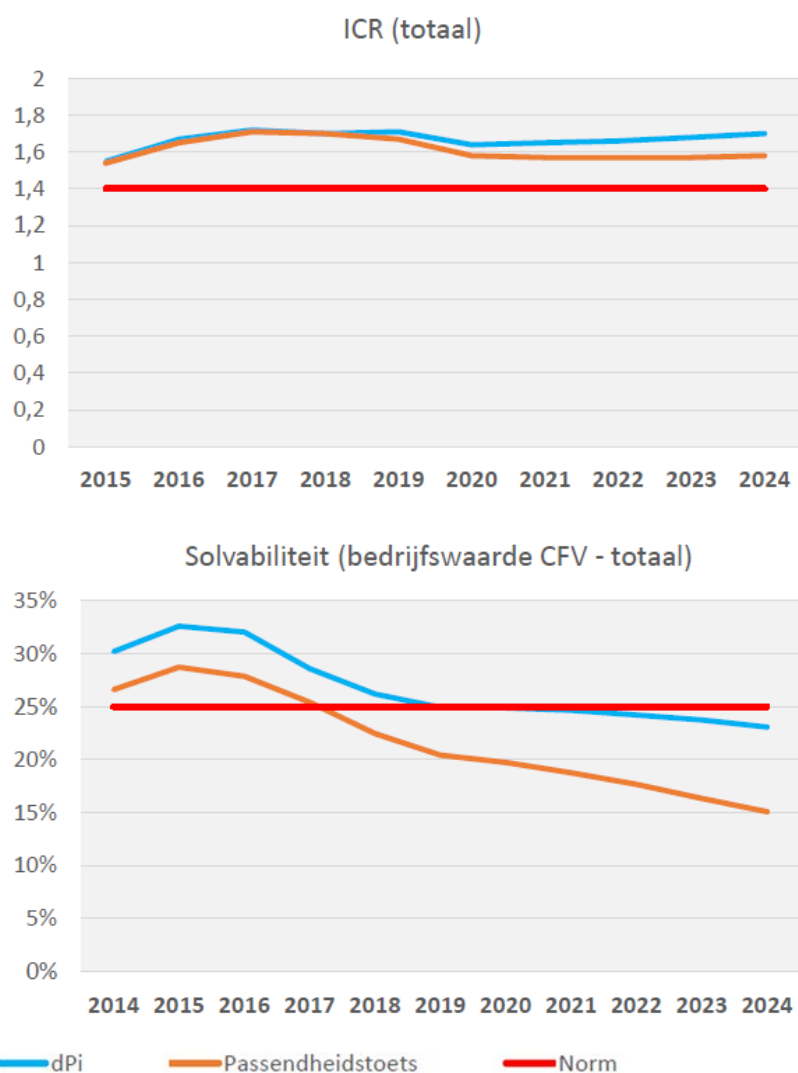
Bo-Ex stelt de prestatieafspraken vast onder de huidige condities in wet en regelgeving en financiële verwachting zoals vastgelegd in de financiële meerjarenverkenning, verantwoord in de dpi en passend binnen de eigen normen en die van de toezichthouder (peildatum november 2015).

Veranderingen in wet- en regelgeving, normenstelsel van toezichthouder of overige ontwikkelingen die effect hebben op de prestatieafspraken en de financiële haalbaarheid daarvan worden besproken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.

2. Investeringsruimte en financiële inspanning Bo-Ex

Uit de meest recente financiële prognose die door Bo-ex is aangeleverd (juni 2015) blijkt dat de financiële positie van de corporatie niet heel sterk is. De ICR (Interest Coverage Ratio) is iets hoger dan de minimumnorm van het WSW (1,4). De Solvabiliteit dreigt op termijn onder de WSW-norm te raken. De financiële ruimte is sindsdien echter verbeterd doordat de berekeningswijzen van het WSW zijn aangepast. Hierdoor heeft Bo-Ex het oorspronkelijke bod kunnen uitbreiden op het punt van woningproductie.

De financiële positie en investeringsruimte van de corporatie zal worden gemonitord aan de hand van de cijfers die Bo-Ex aan het WSW aanlevert conform de wettelijke aanlevertermijnen en tegelijkertijd aanlevert aan de gemeente: dPi (de Prospectieve informatie) en dVi (de Verantwoordingsinformatie).



3. Prestatieafspraken

1. Betaalbaarheid: Gematigde huurprijsontwikkeling voor lage inkomens (primaire doelgroep)
De gemeente en Bo-Ex zetten zich er gezamenlijk voor in dat huurprijzen voor de lage inkomens zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt.

- 1.1 De matiging van huurprijzen van sociale huurwoningen.
Bo-Ex stelt na advies van STOK een nieuw huurbeleid vast dat per 1 januari 2016 van kracht zal worden. Streefhuren zullen daarbij, binnen passend toewijzen, op grond van drie variabelen worden bepaald, te weten: locatie, oppervlakte en energieprestatie. Na vaststelling van het nieuwe huurbeleid door Bo-Ex wordt het als appendix bij deze prestatieafspraken gevoegd.

- 1.2 De matiging van de huurstijging voor de primaire doelgroep.
Zie afspraak 1.1.

- 1.3 Het faciliteren van bewonersinitiatieven op het gebied van zelfbeheer.
Bo-Ex brengt de mogelijkheden voor zelfbeheer onder de aandacht van haar huurders. Als bewoners een initiatief aandragen, zal Bo-Ex dit faciliteren. Zelfbeheer kan leiden tot lagere service kosten. STOK en Bo-Ex gaan gezamenlijk de mogelijkheden voor zelfbeheer nader verkennen.

- 1.4 Het toepassen van de huursombenadering / gedifferentieerde huurverhogingen.
Bo-Ex conformeert zich aan het sociaal huurakkoord van Aedes en de Woonbond voor wat betreft de doelgroep van beleid, zoals dat is afgesloten in juni 2015. Mocht dit akkoord van inhoud veranderen, dan zal Bo-Ex dit opnieuw overwegen. Bo-Ex informeert de gemeente vooraf over het toepassen van gedifferentieerde huurverhogingen.

- 1.5 Niet-gebruik huurtoeslag
Gemeente, Bo-Ex en STOK voeren samen een campagne om het niet-gebruik van huurtoeslag tegen te gaan.

- 1.6 Verhuurderheffing
Gemeente, Bo-Ex en STOK voeren een gezamenlijke lobby om de verhuurderheffing te vervangen door een investeringsopgave.

2. Beschikbaarheid: Minimale omvang sociale huurwoningvoorraad

Gemeente en Bo-Ex willen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in de stad om aan de vraag te voldoen, zowel wat de voorraad als wat het aanbod betreft.

- 2.1 Omvang voorraad zelfstandige sociale huurwoningen:
De omvang van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen blijft per saldo minimaal in stand. Op 1-1-2016 is de omvang van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen 7.550 . De voorraad zelfstandige sociale huurwoningen van Bo-Ex op 1-1-2020 is niet lager dan 7.550 woningen. Bo-Ex streeft er naar deze voorraad te laten groeien tot 7.787 woningen (kale huur).

Deze groei is de resultante van verschillende activiteiten die van invloed zijn op de omvang. Door nieuwbouw in uitbreidings- en herstructureringslocaties zal de omvang toenemen. Verkoop, liberalisatie en sloop doen de omvang afnemen. In bijlage 2 is een overzicht

opgenomen van de invloed die de afzonderlijke activiteiten hebben op de omvang van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in de periode tot 2020.

Voorwaarde voor deze mogelijke groei is een voorstel dat Bo-Ex aan de gemeente heeft gedaan, waarin middelen uit extra verkopen worden ingezet voor de realisatie van nieuwbouw in Rijnvliet in de verhouding 1 : 1,7. Dit voorstel is opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst. De gemeente en Bo-Ex zullen dit voorstel nader uitwerken. Hierbij zullen partijen met name overleggen over de (sub)wijken waarin deze verkopen zullen plaatsvinden en de omvang daarvan.

Tabel 1: Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Utrecht Bo-Ex

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	Totaal
Stand voorraad	7.550	7.609	7.668	7.727	7.787	+237
Nieuwbouw	214	214	214	214		856
Sloop	-83	-83	-83	-82		-331
Verkoop	-52	-52	-52	-52		-208
Liberalisatie	-20	-20	-20	-20		-80
Saldo	59	59	59	60		237

De nieuwbouw is gebaseerd op datum van oplevering. Dit wijkt af van de aantallen in het productieprogramma (zie 5.1). De tabellen zijn daarom niet vergelijkbaar.

2.2 Omvang van de kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen.

De huidige kernvoorraad sociale huurwoningen blijft per saldo minimaal in stand. Op 1-1-2016 is de totale kernvoorraad sociale huurwoningen in eigendom van Bo-Ex 5.521 woningen. De kernvoorraad van Bo-Ex is op 1-1-2020 niet lager dan 5.521.

2.3 Percentage aanbod van zelfstandige sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen:

De doelgroep die, gezien hun huishoudinkomen, een beroep moet doen op de huurtoeslag moet een voldoende kans hebben op een sociale huurwoning. In het kader van het passend toewijzen heeft minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen van Bo-Ex een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en 58% een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

2.4 Omvang voorraad goedkope onzelfstandige woningen

Het aantal onzelfstandige woningen toe te rekenen aan Bo-Ex is 1.048, waarvan er nu 1.003 een huur hebben onder de kwaliteitskortingsgrens. Bo-Ex zal dit laatste aantal handhaven.

2.5 Frictie op de woningmarkt: Het woningaanbod moet naar woningtype passen op de vraag.

Gemeente en corporaties gaan gezamenlijk de verhouding tussen vraag en aanbod op het niveau van verschillende woningtypes in kaart brengen en hier de woonruimteverdeling en het woningbouwprogramma op aanpassen.

3. Duurzame woningen

De ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen (ten opzichte van 2010). In het SER-Energieakkoord is afgesproken dat corporatiewoningen gemiddeld label B (Energie-index 1.21 – 1,40) hebben. Als onderdeel van deze energieprestatie streeft het college ernaar dat in 2020 op 10% van de daken zonnepanelen liggen. Einddoel in 2030 is alle woningen nul-op-de-meter.

Bo-Ex wil haar bijdrage aan een klimaatneutraal Utrecht in 2030 leveren. Bo-Ex plaatst kanttekeningen bij het huidige nul-op-de-Meter concept en geeft de voorkeur aan het zetten van stappen richting een smart-grid, waar haar nieuwbouwwoningen inpassen. De komende periode ontwikkelt Bo-Ex hiertoe concrete plannen. Een pilot met all-electric woningen maakt hier deel van uit.

- 3.1 Energieprestatie van het woningbezit.
Het Utrechtse woningbezit van Bo-Ex zal op 1-1-2020 op grond van het voorgenomen investeringsprogramma zoals opgenomen in bijlage 1 (productie programma) gemiddeld een Energie-index van 1.21 – 1.40 (label B) hebben.
- 3.2 Opwekken van duurzame energie, met name zonne-energie.
Bo-Ex onderzoekt de mogelijkheden voor een programma voor het plaatsen van zonnepanelen.
- 3.3 Bijdrage aan het einddoel om in 2030 alle woningen nul-op-de-meter te hebben.
In het kader van het verduurzamingsbeleid geeft Bo-Ex de voorkeur aan Energieneutraal als doelstelling, geoperationaliseerd als EPC=0. Hiermee geeft Bo-Ex invulling aan Motie 47/2015 Energieneutraal bouwen uit de raadsbehandeling van de actualisering Woonvisie. Als eerste stap wil Bo-Ex een nieuwbouwproject 'all electric' en energieneutraal uitvoeren, zoals aangegeven in het voorstel 'verkoop voor nieuwbouw' in bijlage 3. Om het totale nieuwbouwprogramma eengezinswoningen energieneutraal uit te voeren zijn extra middelen noodzakelijk. Bo-Ex ziet momenteel geen mogelijkheden gestapelde bouw energieneutraal uit te voeren binnen de condities van sociale huur.
- 3.4 Bijdrage van energiebesparende maatregelen aan de het verlagen van de woonlasten.
Bo-Ex en STOK zijn overeengekomen dat bij naoorlogse woningen 0% van de energiebesparing als huurverhoging wordt doorberekend aan de huurders. De besparing op de energierekening komt volledig ten goede aan de huurders. Bij vooroorlogse woningen is comfortverbetering ook een belangrijke doelstelling en is de woonlastentoets van de Woonbond niet geschikt voor toepassing.

4. Woningen van voldoende kwaliteit

Gemeente en Bo-Ex willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit.

- 4.1 Frequentie van het groot onderhoud:
Bo-Ex ontwikkelt haar onderhoudsbeleid in de richting van 'precisie onderhoud', waarbij onderhoud plaatsvindt op het moment dat het daadwerkelijk nodig is en voor zover het nodig is. Voor de bepaling van het technische kwaliteitsniveau van de afzonderlijke bouwdeelen, hanteert Bo-Ex de conditiemetingsmethode conform NEN 2767. Binnen deze methode zijn een reeks condities gedefinieerd waarbij conditie 1 nieuwbouw- en conditie 6 sloopniveau is. Bo-Ex hanteert voor haar bezit een minimale conditie 3. Incidenteel staat Bo-Ex een hogere conditie toe, mits de veiligheid en gezondheid niet in het gedrang komen.
- 4.2 Kwaliteitsniveau bij groot onderhoud/kwaliteit woningen.
Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4. De notitie "De Bo-Ex woning: veilig, gezond en duurzaam.
- 4.3 Kwaliteitsniveau bij individuele verkoop.

Bo-Ex biedt, binnen de kaders van de Woningwet, de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om bij het doorvoeren van groot onderhoud aan het complex mee te liften.

4.4 Tegengaan huisjesmelkerij bij verkoop van woningen of complexen en bij verhuur van complexen.

Niet van toepassing. Bo-Ex doet voor 1-1-2020 geen complex-gewijze verkopen. Panden worden verkocht aan individuele toekomstige eigenaren/bewoners.

4.5 Opzetten gezamenlijk bouwstromen met de andere corporaties.

Bo-Ex is in nauw overleg met andere corporaties over het gezamenlijke inrichten van bouwstromen, maar houdt eindregie in eigen hand.

4.6 Afstemmen van onderhoud met andere corporaties.

Een onderzoek naar onderhoud van groen, CV-installaties en mechanische ventilatie doet Bo-Ex al samen met de andere corporaties. Bo-Ex zoekt samenwerking met andere corporaties om de mogelijkheden te onderzoeken gezamenlijk in te kopen.

4.7 Gemeente en Bo-Ex zetten zich in voor de veiligheid van woninginstallaties.

Bij het reguliere onderhoud van installaties (CV en mechanische installaties) toetst de installateur de installatie op de wettelijke normen.

5. Nieuwbouw

Met de nieuwbouwproductie willen Bo-Ex en gemeente een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen.

5.1 Productieprogramma

In bijlage 1 is het voorgenomen en met de gemeente afgestemde productieprogramma van Bo-Ex opgenomen voor de periode 2016 tot en met 2019. Daarbij is uitgegaan van start bouw, dus als de bouw van een project start in de periode 2016 tot en met 2019, is het project opgenomen. Het productieprogramma maakt deel uit van deze prestatieafspraken.

Het overzicht is per wijk opgebouwd. Per project is aangegeven voor welke aanpak is gekozen:

- *Uitbreidingsnieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die niet voorafgegaan is door sloop van bestaande bebouwing. In veel gevallen gaat het hier om nieuwbouw in Leidsche Rijn of Vleuten De Meern, maar ook op overige locaties in de stad kan uitbreidingsnieuwbouw aan de orde zijn.*
- *Vervangende nieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die volgt op (of gekoppeld is aan) sloop van de bestaande bebouwing.*
- *Renovatie in onbewoonde staat. Dit betreft een renovatie waarbij bewoners gedurende meerdere maanden de woning moeten verlaten. Bewoners krijgen een urgentie of een wisselwoning. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*
- *Renovatie in bewoonde staat met tijdelijke uitplaatsing. Dit betreft een renovatie waarbij bewoners in hun huis kunnen blijven wonen, maar tijdelijk een logeeradres aangeboden krijgen. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*
- *Groot onderhoud met woningverbetering. Tijdens deze ingreep kunnen bewoners in hun woning blijven. Logeerwoningen worden alleen op medische of sociale gronden aangeboden. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*

Voor alle projecten wordt achtereenvolgens aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd worden, hoeveel woningen er gesloopt worden, welk type woning gerealiseerd wordt en wat de planning is van de verschillende mijlpalen, waaronder start bouw.

De gegevens over wat er wanneer gerealiseerd wordt, zijn indicatief en worden per project verder uitgewerkt en vastgesteld.

Tabel 2: Samenvatting productieprogramma

In het voorgenomen productieprogramma van Bo-Ex 2016-2019 is het volgende opgenomen (uitgaande van start bouw):

Aanpak	Aantal woningen
<i>Uitbreidingsnieuwbouw</i>	343
<i>Vervangende nieuwbouw</i>	359
<i>Totaal</i>	702
– <i>Waarvan nieuwbouw sociale huur</i>	547
– <i>Waarvan nieuwbouw vrije sector huur</i>	155 ¹
– <i>Waarvan nieuwbouw koop</i>	0
– <i>Waarvan nieuwbouw studentenwoningen</i>	0
– <i>Waarvan nieuwbouw nog nader in te delen</i>	0
<i>Renovatie in onbewoonde staat</i>	60
<i>Renovatie in bewoonde staat</i>	595
<i>Groot onderhoud met woningverbetering</i>	528

Actualisatie productieprogramma's

Jaarlijks zullen gemeente en Bo-Ex het investeringsprogramma bespreken en zo nodig actualiseren.

Daarvoor sluiten we aan bij de wettelijke cyclus:

- Voor 1 juli: Bo-Ex levert jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag aan gemeente en huurdersorganisaties. De gemeente ontvangt hierbij ook de volledige dvi-gegevens.
- Voor 1 juli: Bo-Ex levert een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (voor de komende 5 jaren) aan gemeente en huurdersorganisaties.
- Voor 15 december: De werkzaamheden zijn vastgelegd in prestatieafspraken voor de komende 4 jaren. Bo-Ex moet uiterlijk op deze datum de dpi-informatie aan het WSW aanleveren. De gemeente ontvangt deze gegevens gelijktijdig.

Het nieuwe productieprogramma wordt vastgesteld in het bilateraal directie-overleg tussen Bo-Ex en gemeente.

Bij deze actualisatie zal ook telkens gekeken worden naar mogelijkheden om uitbreidingsnieuwbouw te realiseren. Voor de verschillende gemeentelijke grondexploitaties (waaronder de grondexploitatie Leidsche Rijn, maar ook de overige gemeentelijke grondexploitaties) gebeurt dat binnen de door de Raad vastgestelde kaders van de grondexploitatie. Voor de verdeling van het programma sociale woningbouw binnen de grondexploitaties doet de STUW een voorstel. Dit voorstel wordt door de gemeente beoordeeld

¹ Dit betreft geplande nieuwbouw die bij herstructurering niet door Bo-Ex, maar door een andere partij wordt gerealiseerd.

*onder meer op grond van kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en investeringsruimte.
Mocht STUW niet tot een voorstel kunnen komen, dan zal de gemeente per op te starten project
een keuze maken voor een corporatie voor de realisatie van sociale woningbouw.*

Inzet Grexwet

De corporaties hebben het verzoek aan de gemeente gedaan om op basis van de grexwet ook buiten de gemeentelijke grondexploitaties een sociaal contingent af te dwingen bij grondexploitaties van derden. Gemeente gaat dit nader bekijken en komen daar nog bij de corporaties op terug.

Overigens zal de gemeente daarnaast aan de hand van de casus Merwedekanaalzone 5, onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om specifiek per locatie afspraken te maken met betreffende ontwikkelaar/eigenaar via een anterieure overeenkomst (mogelijkheid op basis van de Wro). De resultaten van dit onderzoek zullen leiden tot een bestuurlijk besluit of het wenselijk en haalbaar is om dit planologisch instrumentarium in te zetten.

Makelrol

Daarnaast zal de gemeente een makelrol vervullen als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkelingen van derden. De gemeente kan initiatiefnemers koppelen aan corporaties als zij kansen ziet voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit resultaat kan worden meegenomen bij de actualisaties.

5.2 Vraaggericht ontwikkelen.

Alle appartementen met een woonoppervlakte van meer dan 45 m², gemeten volgens de systematiek van WWS-punten, worden levensloopbestendig uitgevoerd.

Bo-Ex houdt bij de nieuwbouw van woningen zo veel mogelijk rekening met de woonwensen van potentiële huurders.

Bo-Ex stelt dat conceptwoningen (zie 5.3) zich snel aanpassen aan de vraag bij behoud van lage kostprijs. Daarbij wordt vooral met bouwondernemingen samengewerkt.

5.3 Verlaging van de bouwkosten.

Bo-Ex heeft de ambitie de bouwkosten aanzienlijk te verlagen. Bo-Ex bespaart op ontwikkel- en bouwkosten door uitontwikkelde woningen (catalogus woningen of conceptwoningen) af te nemen van aanbieders van deze producten.

5.4 Realisering van flexibele concepten bij nieuwbouw.

Bo-Ex houdt bij de bouw van kleine appartementen rekening met eventuele samenvoeging op termijn. Bo-Ex kijkt of een dergelijk aanpak haalbaar is bij toekomstige nieuwbouw aan de Ivoordreef.

Zie ook levensloopbestendig bij 5.2.

5.5 Het bouwen van eengezinswoningen in de sociale huursector in Leidsche Rijn op de daartoe door de gemeente gereserveerde locaties.

Bo-Ex is hiertoe bereid. Zie afspraak 2.1.

6. Wonen en zorg verbonden

Gemeente en Bo-Ex werken samen binnen het programma “Wonen en Zorg verbonden”, waarin richtingen en maatregelen opgenomen zijn om vraag en aanbod van de levensloopgeschikte woningvoorraad en woonomgeving meer in evenwicht te brengen.

6.1 Meewerken aan het tot stand brengen van evenwicht tussen vraag en aanbod op wijkniveau van zorggeschikte woningen en een evenwichtige spreiding daarvan over de stad, waarbij we onderscheid maken tussen nultrede-, rollator- en rolstoelwoningen, zelfstandig verzorgd wonen en gelabelde ouderencomplexen, waarbij de betaalbaarheid per categorie, ten opzichte van de wijkvraag moet worden meegewogen.

Bo-Ex werkt mee aan het geformuleerde doel van evenwicht tussen vraag en aanbod op wijkniveau en onderschrijft de categorieën nultrede-, rollator- en rolstoel en zelfstandig verzorgd wonen. Er zal gekeken worden naar de werkbaarheid van de doorschuifregeling. Gemeente en corporaties bespreken eventuele wijzigingen van het lokaal woonruimteverdelingsbeleid op dit punt.

- 6.2 Toegankelijkheid bij nieuwbouw en renovatie, van zowel de woning als de woonomgeving.
Bo-Ex neemt de toegankelijkheid van de woning altijd in de uitvoering van bouw- en renovatieprojecten mee. De eisen zijn geformuleerd en verankerd in werkprocessen. Toegankelijkheid en doorgankelijkheid van de woonomgeving (openbare ruimte) valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

7. Redelijke spreiding, geen grote concentraties

Gemeente en Bo-Ex streven gezamenlijk naar een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over de stad.

- 7.1 Compensatie verkoop/liberalisatie in aandachtswijken.

Bo-Ex wil sociale huurwoningen in Leidsche Rijn realiseren om daarmee de verkoop, liberalisatie en sloop in andere wijken te compenseren.

Zie hiervoor het gestelde onder 2.1

8. Zeggenschap

Het betrekken bij mede-eigendom, beheer en onderhoud van complexen, zoals tussenvormen tussen koop en huur, waaronder (diverse varianten van) wooncoöperaties.

Bo-Ex gaat in gesprek met initiatiefnemers om mogelijk te komen tot een pilot.

Motie 49/2015, Friendscontracten:

Bo-Ex is bereid met deze vorm van contracten te experimenteren.

4. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Stichting Bo-Ex '91, vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. J.J.G.M. Klinkenberg,

verklaren dat zij zullen samenwerken bij het realiseren van deze prestatieafspraken.

Utrecht, 2 maart 2016

1. voor de gemeente	2. voor Bo-Ex
---------------------	---------------

Bijlage 2: De ontwikkeling van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen

Cijfers voorraad Bo-Ex 2016-2019		Peildatum: 30-10-2015	
<i>op basis van kale huur</i>			
	Aantal	Opmerking 1	Opmerking 2
Onzelfstandige woningen	1.003	Inclusief 50% Max en Uithof	Huurbeleid gericht op < € 403
Zelfstandige woningen	8.005	Inclusief 50% Max en Uithof	
<i>waarvan</i>			
<€710,68	7.460		
>€710,68 maar streef sociaal	122		
subtotaal (sociaal)	7.582		
vrije sector	423		
totaal	8.005		
<i>Aanname: afname sociaal tot eind 2015 = 32 (huur/verkoopbeleid)</i>			
Uitgangspunt vanaf 2016:	7.550	zelfstandige, sociale huurwoningen	
Verkoop t.b.v. investering (oud), periode 2016 t/m 2019	-128	o.b.v. 35/jaar, waarvan 3 uit vrije sector	
Liberalisatie, afname t.o.v. huidig huurbeleid ivm verkoop	-80	Nu 50 verhuringen/jaar, straks -20/jaar	
Sloop 108, 116 en 403	-331	Reitdiep, Ivoordreef en Querido	
Nieuwbouw 108 en 116 en 403 (aanname)	204	Uitgaande van Jaarplan 2015	
Extra verkoop (t.b.v. nieuwbouw)	-80	30 verkopen extra o.b.v. uitbreiding verkoopvijver, 20/jaar uit sociaal	
Nieuwbouw Rijnvliet (vervangingsfactor 1,7)	211		
Nieuwbouw uit eigen middelen	441	Uitgaande van Jaarplan 2015	
Saldo eind 2019	7.787		
<i>t=-1 variant bij nieuwbouw eigen middelen</i>	7734		
Krimp / groei	237		

Bijlage 3: Voorstel Verkoop voor Nieuwbouw

Bo-Ex wil een hernieuwde en geïntensiveerde bijdrage leveren aan het terugdringen van de afname van haar sociale huurvoorraad en zo mogelijk aan de uitbreiding daarvan. Bij continuering van haar beleid, met handhaving van het huidige verkoopprogramma, loopt de sociale huurvoorraad van Bo-Ex terug. Bo-Ex vindt dat onacceptabel in een tijd waarin er weer een groot woningtekort is en Bo-Ex zelf geld kan vrijmaken om iets aan het tekort te doen.

Bo-Ex beschikt namelijk over een grote voorraad woningen, die naar waarde en maximale huur beter in de vrije sector zouden passen. Bij een sociale huurprijs is het rendement op de waarde van de voor verkoop beoogde woningen zeer laag. Dat is in feite een dure, luxe wijze van opereren. Het rendement kan alleen substantieel verhoogd worden, door deze woningen uit de sociale huurvoorraad te halen, hetzij door verkoop, hetzij door vrije sector verhuur. Het verschil is praktisch en financieel. Principieel maakt het geen verschil.

Door op deze wijze selectief woningen uit de sociale voorraad te nemen en de opbrengst gericht te investeren, kan Bo-Ex meer bijdragen aan de doelen van de Woonvisie dan bij gelijk blijvend beleid. Bo-Ex heeft dan ook een verkenning gemaakt van wat er mogelijk zou zijn. De verkenning heeft het volgende geleerd.

Criteria voor de te selecteren woningen.

Bo-Ex zou meer rendement willen maken op woningen die nu een zeer laag rendement behalen en dat rendement inzetten voor investeringen. Wat ons betreft moeten de woningen voldoen aan de volgende criteria:

1. Ze moeten een hoge WOZ waarde hebben
2. Ze moeten een hoge maximale huur, dus veel woningwaarderingpunten hebben
3. Op cluster niveau moeten voldoende woningen liberaliseer zijn.

Aan deze criteria moeten waarden worden gekoppeld om tot een uitkomst te komen. In haar analyse komt Bo-Ex tot de volgende waarden:

Korte samenvatting van de criteria en de normen. Gemiddelden per complex

Criteria	Norm complex gemiddelde
1 De WOZ-waarde van een woning	≥ 170.000
2 Het aantal WWS-punten van een woning	≥ 168
3 Het te liberaliseren profiel van een cluster woningen	≥ 70%

Complexen komen alleen in aanmerking voor verkoop, als ze aan alle drie criteria voldoen.

WOZ-waarde

De norm voor de WOZ waarde is zo gekozen, dat deze ruim boven het gemiddelde van Bo-Ex ligt. Deze WOZ waarde hoort meer bij een vrije sector woning, dan bij een sociale huurwoning. Dat kan als volgt worden onderbouwd.

Het kabinet heeft bij haar start voorgesteld om de maximale huur van woningen te bepalen op 4,5% van de WOZ waarde. Dit ging niet door, omdat men bij die waarde in Zeeland te kort zou komen (lage WOZ-waardes leveren bij dat percentage hele lage maximale huren op. Volgens prof. Johan Conijn was die waarde op dat moment verouderd en zou die boven 5% liggen. Ter vergelijking: het referentie rendement bij marktwaarde in verhuurde staat wordt op 6,18% gesteld (Handboek Marktwaarde in verhuurde staat – bijlage bij het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Bij 5% zou de WOZ waarde bij een huur precies op de liberalisatiegrens € 170.563,20 bedragen. De grens van € 170.000,- ligt dus rond die waarde, bij een lager rendement dan het referentie rendement (bij 6,18% en € 710,68 kom je op een WOZ waarde van € 138.000,-).

WWS punten

Ook het aantal punten is zo gekozen, dat deze ruim boven het gemiddelde èn boven de liberalisatie grens ligt. De laatste ligt op 142/143 punten volgens de tabel zoals die was voor invoering van het nieuwe WWS (de analyse is gemaakt vóór 1-10-2015).

Complex liberaliseerbaar

Het laatste criterium stelt de eis dat het merendeel van de woningen in het betreffende complex liberaliseerbaar moet zijn. In veel complexen komen meerdere woningtypen met verschillende waarden voor, zodat een score van 100% hier de lat naar verwachting te hoog zou leggen. Bij 70% blijft het meenemen van in waarde goedkopere woningen binnen de perken.

Door te kijken naar het wèl of niet voldoen aan de drie criteria, ontstaan verschillende categorieën DAEB² en niet-DAEB staan hieronder voor: in de sociale huur houden of niet:

Woz profiel	WWS profiel	Te liberaliseren profiel	Strategietypering
			Niet-Daeb
			Twijfelgeval
			Twijfelgeval
			Neiging Daeb
			Twijfelgeval
			Neiging Daeb
			Neiging Daeb
			Daeb

Bij groen voldoet een woning aan de norm, bij rood niet.

Uit de analyse op basis van deze criteria blijken 830 woningen aan deze criteria te voldoen, verdeeld over 87 complexen, buiten de huidige al bestaande verkoopvijver. Bij deze complexen blijken bijna alle woningen liberaliseerbaar te zijn. Dat komt ook door een herziene, scherpere complexindeling. Zeer recente woningen op het Veemarkt terrein, 8 stuks, allemaal eengezins, worden verder buiten beschouwing gelaten, dus we rekenen verder met 855 woningen. We kunnen nu verschillende kengetallen per categorie berekenen:

Gemiddelden per strategie typering:

Strategietypering	WOZ-waarde	WWS-punten	% te liberaliseren profiel	Gemiddelde maximale huur
Niet Daeb	€ 218.829	196	99,85%	€ 970,62
Twijfelgeval	€ 182.286	163	94,25%	€ 801,40
Neiging Daeb	€ 162.504	154	77,90%	€ 754,80
Daeb	€ 127.354	128	19,02%	€ 621,23
Totaal	€ 167.100	157	60,24%	€ 770,24

Het verkoopplan moet zo de middelen genereren om de nieuwbouwstroom weer op gang te kunnen krijgen. Maar er liggen meer doelen aan ten grondslag. En dat zijn de volgende:

- Bo-Ex moet op langere termijn en goed exploiteerbare woningvoorraad hebben, waar gezonde rendementen op worden gemaakt.

² DAEB: Dienst van Algemeen Economisch Belang – waarvoor staatssteun mag worden ontvangen

- Dat gezonde rendement moet ook bij toepassing van de passendheidstoets behaald kunnen worden
- Bo-Ex moet een woningvoorraad hebben, die technisch goed in orde is. We willen “fatsoenlijke” woningen verhuren – niet zo nodig met hoge marktwaarden.

De combinatie van hoge WOZ waarden, of straks marktwaarden in verhuurde staat, met de passendheidstoets en de gerichtheid van corporaties op de doelgroep, beperkt de mogelijkheid om vrije sector huren te vragen. Een groot deel van de woningen zal een huur onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben. Bo-Ex vindt ook vanuit haar missie dat ze er is voor de doelgroep. Met andere klanten gaan we netjes om, maar zij behoren niet tot onze missie. Deze restrictie in het huurbedrijf leidt er toe dat op woningen met een hoge WOZ waarde of marktwaarde onmogelijk gezonde rendementen zijn te behalen. In een steeds meer financieel-economisch gedreven sector zal dat tot problemen leiden. De waarde van ons vastgoed zal moeten passen bij de doelstellingen. Dat betekent dat ons vastgoed nu teveel waard is ten opzichte van de opbrengsten.

(Terzijde: te verwachten valt, dat kapitaal belangrijker zal worden als belastinggrondslag dan tot nu toe het geval is. Met name woningen vallen geheel buiten de vermogensbelasting sfeer. “Den Haag” is voorstander van belastinghervorming, waarbij twee belangrijke verschuivingen aan de orde zijn:

1. Belastingdruk van arbeid naar kapitaal
2. Belastingdruk van Rijk naar gemeente; oftewel een groter eigen belastinggebied voor gemeenten

Beide verschuivingen kunnen samen komen in een voor corporaties buiten gewoon relevante wijziging: de WOZ waarde van woningen wordt een belangrijke belastingdrager. Nu al maakt de WOZ waarde van woningen verschil voor corporaties, met name door de verhuurderheffing. Indien de belastinghervorming echt vorm gaat krijgen zoals hierboven aangegeven, wordt het effect aanzienlijk sterker en waarschijnlijk ook direct (in plaats van indirect, via de huur) voor de bewoner merkbaar.)

Samenvattend:

Door woningen met een hogere waarde af te stoten en de opbrengsten in te zetten voor nieuwbouw met lagere waarden, kan Bo-Ex aanmerkelijk meer doen aan de 3 belangrijkste doelen van de gemeente waar corporaties mee verantwoordelijk voor zijn. Belangrijk neveneffect is dat de vernieuwde portefeuille beter past bij de missie van Bo-Ex, indien scherper wordt gelet op rendementen en van betere technische kwaliteit zou zijn. De portefeuille zou ook beter bestand zijn tegen een verhoging van de belastingdruk op woningen.

Kenmerken verkoopvijver

Hoe ziet de uitbreiding van de verkoopvijver er naar kenmerken uit? De belangrijkste tegenwerping tegen verkoop is het effect op segregatie. Dat effect blijkt zeer beperkt of zelfs licht positief te zijn. De cijfers zijn afkomstig van het Utrechtse gemeentelijke database en stammen uit 2013. Recentere cijfers, waar zowel de sociale, particuliere en de koopsector inbegrepen zijn, waren helaas niet beschikbaar.

Tabel 1 effect segregatie uitbreiding verkoopvijver

	Aantal SH	%	afname	In %
West	3215	26,5%	16	0,5%
Overvecht	10563	71,3%	0	0,0%
Noordoost	4537	26,1%	55	1,2%
Oost	6000	38,8%	307	5,1%
Binnenstad	2074	23,0%	17	0,8%
Zuid	6447	50,6%	24	0,4%
Zuidwest	7902	47,3%	181	2,3%
Leidsche Rijn	2663	21,3%	230	8,6%
Tot. Sociale woningvoorraad	55504	38,4%	830	1,5%

NB: de wijken Noordwest en Vleuten-De Meern komen in de tabel niet voor, omdat Bo-Ex daar geen bezit heeft, maar zitten wel verwerkt in het totaal

Uit de tabel blijkt, dat in nota bene Leidsche Rijn het verkooppotentieel het grootst is. Achteraf gezien moeten we vaststellen dat de daar gebouwde kwaliteit van woningen in de huidige context te hoog is. Dat zegt ook iets over de nieuwbouwpoging die nog gerealiseerd moet worden: er moet worden gewaakt voor teveel kwaliteit.

In de tabel is het effect van terugbouwen niet meegenomen. Er zal voornamelijk in Leidsche Rijn teruggebouwd worden, waardoor het aandeel sociale huur in Leidsche Rijn per saldo naar zal toenemen. En dat is uitstekend, want daar is het aandeel sociale huur het laagst!

In eerdere besprekingen werd vermoed, dat het om vrijwel alleen eengezinswoningen zou gaan. Voor het merendeel van de woningen klopt dat, maar het gaat zeker niet om "vrijwel alleen" eengezinswoningen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2 uitbreiding verkoopvijver naar woningtype

Woningtype	Aantal	Percentage
benedenwoning	50	6,02%
eengezinswoning	497	59,88%
maisonnettewoning	95	8,80%
parterreflat	11	11,45%
portiekflat	104	1,33%
galerijflat	73	12,53%
Eindtotaal	830	100,00%

Om welke waarde aan woningen gaat het? Kernidee van de uitbreiding van de verkoopvijver is, dat woningen met een hoge WOZ waarde worden verkocht om woningen met een lagere waarde terug te bouwen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de waarden waar het om gaat bij de verkoop.

Gemiddelde WOZ waarde naar verkooptype

Woningtype	Aantal	Gemiddelde WOZ waarde
benedenwoning	50	€ 200.220
eengezinswoning	497	€ 232.581
maisonnettewoning	95	€ 171.411
parterreflat	11	€ 184.916
portiekflat	104	€ 186.273
galerijflat	73	€ 195.202
Eindtotaal	830	€ 214.499

De waarde van nieuwe woningen zal net zo samenhangen met het type als bestaande woningen. De bedoeling is om standaard woningen te bouwen, zogenaamde "cataloguswoningen". Bij een eengezinswoningen van 95 m2 GBO is het woonoppervlak ongeveer 85 m2. Bij een WOZ waarde van € 2000,- in Leidsche Rijn, bij benadering, zou de WOZ waarde dan uitkomen op ongeveer € 170.000,- . Inclusief tuintje wordt het nog iets meer, zeg € 180.000,-. Dat is een stevige daling t.o.v. de gemiddelde € 223.000,- in de verkoopvijver. Het verschil in heffing bedraagt dan ruim € 300,- per jaar, of ruim € 25,- per woning per maand. In de huidige financiële krapte zijn dat bedragen die er toe doen.

Wat kan Bo-Ex doen met de opbrengsten?

Bo-Ex kan met de opbrengsten meer woningen van betere kwaliteit terugbouwen, dan ze afstoot. De af te stoten woningen gaan niet verloren, maar worden aan een andere doelgroep aangeboden.

Bo-Ex kan een vervangingsfactor van ongeveer 1,75 realiseren wanneer de eisen die gesteld worden aan de woning, het bouwbesluit niet te ver te boven gaan. Dus energie index 0,4 per 1-1-2016. Indien de gemeente hier zwaardere eisen stelt, lopen de stichtingskosten op en loopt de vervangingsfactor terug. De vervangingsfactor kan verder omhoog, indien de gemeente afziet van het volledig in rekening brengen van de meerwaarde afdracht. Hierna doet Bo-Ex een concreet voorstel voor nieuwbouw, waar ook 26 experimentele energie neutrale woningen deel van uit maken.

Plan nieuwbouw Rijnvliet

Bo-Ex en gemeente zijn op dit moment concreet in gesprek over nieuwbouw in Leidsche Rijn/Rijnvliet. Op basis van reële locaties en opgave van stichtingskosten door bouwers, komen we tot de volgende concrete, in principe haalbare opgave voor Bo-Ex in Leidsche Rijn/Rijnvliet:



figuur 1. Plan Rijnvliet – potentiële locaties voor Bo-Ex.

Tabel 3 – woningtype en -aantallen

Type	Aantal
Eengezinswoningen	164
Eengezinswoningen - energie neutraal	26
Gestapelde woningen	21
Totaal	211

Beter basis woning

Voor de berekeningen om te komen tot een vervangingsfactor, zijn wij uit gegaan van de ERA Beter Basis woning. Met de voorloper van deze concept woning heeft Bo-Ex eerder op de Veemarkt ervaring opgedaan. Het concept Beter Basis is modulair en biedt, nog meer dan de vorige versie op de Veemarkt, voldoende ontwerpvrijheden tegen een realistische en voor Bo-Ex haalbare kostprijs.

Natuurlijk staat ERA Beter Basis niet op zichzelf, maar het concept geeft ons voor de locatie Rijnvliet voldoende handvatten om realistische berekeningen op te stellen.

Voor ons berekeningen zijn wij uitgegaan van de twee laags met kap variant. Deze past namelijk volledig binnen uitgangspunten voor Rijnvliet. Verder gaan wij uit van een efficiënte schakeling van woningen en een woningmaat van 5,4m x 8,65m.



figuur 2. Plattegrond Beter Basis woning.

Het concept biedt verder voldoende vrijheden om aan de verschillende woon- en leef wensen een gezicht te geven. Hieronder zijn enkele opties van gevelaanzichten weergegeven.



figuur 3. Voorbeelden van de keuze gevelaanzichten.

Het afwerkniveau van de woningen worden degelijk, sober en doelmatig uitgevoerd. Op deze wijze kunnen wij kwalitatieve en toch kostenefficiënte woningen realiseren. In de onderstaande tabel zijn per type de stichtingskosten opgesomd. Voor de grondkosten gaan wij uit van de huidig geldende grondbrief (H3 = 27.662,- ex btw).

Tabel 3 – Stichtings- en grondkosten per woningtype

Type	Stichtingskosten
Eengezinswoningen	145.000,-
Eengezinswoningen - energie neutraal	162.000,-
Gestapelde woningen	135.000,-

Aan de hand van de locatie en woning uitgangspunten hebben we berekend, wat verkoop van woningen uit de uitbreiding van verkoopvijver zoals hierboven omschreven kan opleveren en hoeveel woningen gemiddeld kunnen worden teruggebouwd voor één verkochte woning. We gaan dan uit van een gemiddelde verkoopsom, passend bij de uitgebreide verkoopvijver, een gemiddelde bestaande bedrijfswaarde bij deze woningen en een leningbedrag per woning dat overeenkomt met het Bo-Ex gemiddelde. De bedrijfswaarde is gebaseerd op de volgende huren:

Type	huur
Eengezinswoning	€ 680,-
Eengezins energie neutraal	€ 709,-
Gestapelde woningen	€ 576,-

Voor de eengezinswoningen wordt uitgegaan van een gedeelte onder de 2^e aftoppingsgrens en een gedeelte daarboven. Vandaar de gemiddelde huur van € 680,-

Ook zijn we uitgegaan van volledige meerwaarde afdracht. Onder die condities komen we tot de volgende inschatting van een terugbouw factor bij verkoop:

Type	Terugbouwfactor
Eengezinswoning	1,85
Eengezins energie neutraal	1,5
Gestapelde woningen	1,6
Overall	1,77

Bij combinatie van het programma voor Rijnvliet, met verkoop uit de uitbreiding van de verkoopvijver en de daaruit berekende terugbouwfactor, kunnen we in beeld brengen hoeveel te verkopen woningen er bij benadering moeten staan tegenover het programma. NB: de cijfers lijken exact, maar zijn gebaseerd op gemiddelden. Toeval zal bij daadwerkelijke verkoop een rol spelen.

Type	Aantal	Terugbouw	Benodigde verkoop
Eengezinswoning	164	1,85	89
EGW energie neutraal	26	1,5	16
Gestapelde woningen	21	1,6	14
	211	1,77	119

De berekende 119 woningen vormen 14% van de beoogde uitbreiding van de verkoopvijver. Bij een mutatiegraad van 7% kost het twee jaar om dat aantal woningen te verkopen. Bij 5% loopt het richting drie jaar. Een aanlooperperiode is nodig. Bij een verkoopvijver van 855 loopt het potentieel aantal nieuw te bouwen woningen van minimaal 1282 (bij 1,5) tot maximaal theoretisch 1582 (bij 1,85 terugbouwfactor).

Bij meerwaarde afdracht volgens de tot 1 januari 2016 geldende regeling, neemt de terugbouwfactor aanmerkelijk toe en dus de benodigde verkoop af. Zie onderstaande tabel:

Type	Aantal	Terugbouw	Benodigde verkoop
Eengezinswoning	164	2,14	77
EGW energie neutraal	26	1,75	15
Gestapelde woningen	21	1,85	11
	211	2,05	103

De nieuw te bouwen woningen zullen energetisch beter zijn dan de te verkopen woningen en in energielasten dus ook betere resultaten behalen dan de te verkopen woningen. Dat geldt zelfs voor de nog niet zo oude nieuwbouwwoningen, zij het in mindere mate. De samenstelling van de sociale huurvoorraad gaat er dus naar kwaliteit en woonlasten op termijn op vooruit.

Bo-Ex, 12-10-2015

Bijlage 4: De Bo-Ex woning: veilig, gezond en duurzaam

Bo-Ex technische basiskwaliteit van de woningvoorraad
juni 2015

1. Inleiding & leeswijzer

De voorliggende notitie geeft een samenvatting van de Bo-Ex technische basiskwaliteit. Het is niet de intentie van deze notitie volledig te zijn of in groot detail uit te wijden. De notitie neemt de lezer op hoofdlijnen mee in de wijze het kwaliteitsdenken zoals deze door Bo-Ex wordt gehanteerd.

De Bo-Ex technisch basiskwaliteit van de woningvoorraad is verdeeld in drie hoofdthema's en is de minimale technische kwaliteitsnorm die Bo-Ex aan de onderhoudsstaat en het voorzieningenniveau van haar woningen stelt.

De drie hoofdthema's zijn:

- a) **Veiligheid;**
- b) **Gezondheid;**
- c) **Duurzaamheid en energie.**

Alvorens verder zal worden ingezoomd op de drie genoemde VGD-thema's is het goed om te benadrukken en wellicht ten overvloede te noemen dat de woningen binnen de Bo-Ex voorraad altijd voldoen aan de door de wetgever gestelde geldende eisen. Vanuit technisch oogpunt betekent dit dat de woningen minimaal dienen te voldoen aan het vigerende Bouwbesluit of de rechtens verkregen situatie. De hieronder genoemde kwaliteitseisen binnen de Bo-Ex technische basiskwaliteit vormen nadrukkelijk een aanvulling hierop.

2. Thema: veiligheid

In het bouwbesluit ligt rondom het thema (technische) veiligheid veel vast. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan inbraakwerendheid, de toegang tot gebouw en/of woning, beperking van het ontstaan & uitbreiding van een brandgevaarlijke situatie, de rookontwikkeling en vluchtenroutes bij brand. In aanvulling op deze wettelijke bouwbesluiteisen stelt Bo-Ex binnen de volgende deelthema's aanvullende eisen:

Inbraakveiligheid en -werendheid

- Voor alle woningen geldt dat **PolitieKeurmerk Veilig Wonen op woningniveau** van toepassing is. Indien een woning nog niet is voorzien van PKVW hang- en sluitwerk, zal een "natuurlijk" moment worden gekozen om de woning alsnog te voorzien van het PKVW hang- en sluitwerk. Het is het streven om alle woningen binnen 8 jaren te hebben voorzien van PKVW.
- voor de PKVW **op gebouw** en **omgevingsniveau** streven we ernaar om deze specifieke certificering zoveel mogelijk voor de woningen mee te nemen. Ook hier geldt dat Bo-Ex "natuurlijke" momenten afwacht om PKVW op gebouw en omgevingsniveau toe te passen.
- Het is het streven, daar waar mogelijk, om nieuwbouw en/of groot renovatieprojecten te voorzien van elektronische sloten. Indien het niet mogelijk is een project te voorzien van elektronische sloten worden gelijksluitende (mechanische) sloten toegepast en gewisseld bij een huuropzegging. Gemeenschappelijke deuren worden ontsloten met een naam gepatenteerde sleutel.
- Bij appartementengebouwen past Bo-Ex een bellentableau inclusief speakluisterverbinding uitgevoerd als videofoon toe. Indien een appartementsgebouw nog niet is voorzien van een

bellentableau, zal Bo-Ex het “natuurlijke” moment afwachten om het bellentableau toe te passen.

Specifieke inbraakveiligheidseisen

- In het technisch beheer wordt specifiek per complex, in goed overleg met de omwonenden (Bo-Ex is een goede buur), afspraken gemaakt over achterpaden, de bijbehorende sleutelplannen en de toegankelijkheid besproken. De poortdeuren zijn afsluitbaar uitgevoerd en hiervoor wordt een sleutelplan gemaakt of worden deze in het bestaande sleutelplan geïntegreerd. Deze complexafspraken zijn onderdeel van het specifieke complexbeheerplan.

Veiligheid tijdens bouw of verbouwwerkzaamheden

- Indien er sprake is van een groot-onderhoud/renovatie of nieuwbouw bouwplaats is de inbraakveiligheid op de bouwplaats gewaarborgd door een door de aannemer opgesteld (veiligheids)plan. In dit plan dient voor het onderwerp inbraakveiligheid en diefstal een hoofdstuk worden opgenomen. Bo-Ex toetst dit plan inhoudelijk op volledigheid, uitvoerbaarheid en correctheid voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. De aannemer blijft voor de realisatie en uitvoering van het plan verantwoordelijk.
- Aanvullend hierop wordt per project in overleg met de gemeente de inbraakveiligheid op de bouwplaats, ook voor de vakantieperiodes, besproken en indien nodig aangepast.

Brandveiligheid

- Bo-Ex woningen zijn voorzien van branddetectie. Dit betekent minimaal rook- en branddetectie. Bij woningen met een open verbrandingstoestel wordt naast rook- en branddetectie ook koolmonoxide gedetecteerd.
- Periodiek wordt de brand/rook/koolmonoxide detectie gecontroleerd op juiste werking.
- Periodiek wordt de detectie op basis van de gegarandeerde batterij levensduur voorzien van nieuwe batterijen.
- Bo-Ex ontwikkelt (gebruikers)communicatie rondom brandveiligheid & –detectie.

Specifieke brandveiligheidseisen op woning- en complexniveau

- Voor nieuwbouw en renovatie projecten is de brand/rook detectie aangesloten op het lichtnet.
- Voor projecten op het uitvoeringsniveau van groot- en/of planmatig onderhoud wordt per project gekeken of de detectie op het lichtnet kan worden aangesloten.
- Voor Bo-Ex bezit binnen VVE's wordt specifiek per VVE een brandveiligheidsplan opgesteld. Dit specifieke plan vormt een onderdeel van een complexbeheerplan.

Specifieke brandveiligheidseisen voor brandmeldinstallaties

- Bo-Ex heeft de certificering en het onderhoud van haar brandmeldinstallaties en –voorzieningen uitbesteed aan een specialiseert gecertificeerd onderhoudsbedrijf.
- Brandmeldinstallaties worden, naast het gestelde in de wet, additioneel minimaal 1 keer per jaar getest/-controleerd.

Veiligheid van installaties

Verbrandingstoestellen

- Open verbrandingstoestellen, binnen het bezit van Bo-Ex, worden binnen nu en acht jaren vervangen door gesloten verbrandingstoestellen. In afwijking hierop wordt bij complexen die zijn gelabeld als renovatie- of grootonderhoudsprojecten de renovatie of uitvoering van de grootonderhoudswerkzaamheden als een natuurlijk moment genomen om de open verbrandingstoestellen te vervangen.
- Woningen met open verbrandingstoestellen, die niet in bezit van Bo-Ex zijn maar wel binnen een Bo-Ex VVE vallen, worden op natuurlijke momenten vervangen door gesloten verbrandingstoestellen. Indien van toepassing zal het vervangen van de open verbrandingstoestellen in goed overleg met zittende bewoners en voor rekening van de

eigenaar plaatsvinden. Dit laatste gebruikmakend van de kwaliteitsnormen zoals Bo-Ex deze hanteert en met toepassing van het inkoopvoordeel van Bo-Ex.

Liften

- Bo-Ex heeft de certificering, onderhoud en beheer van haar liften uitbesteed aan een gespecialiseerd en –certificeerd bedrijf. Naast de periodieke keuring, voert Bo-Ex op reguliere basis additionele onderhoudsbeurten uit.
- Liftinstallaties worden, naast het gestelde in de wet, additioneel 1 keer per jaar gecontroleerd en -test. Controles en onderhoud worden uitgevoerd door de Raad voor Accreditatie (C067/I154) geaccrediteerde “Notified Body” liften en machines uitgevoerd.

Digitale services en servers

- Indien een complex wordt uitgevoerd met een digitale service en/of servers ten dienste aan het pand (denk aan GBS-, telefoon- of digitale sleutelbeheerdiensten) en van buitenaf wordt door Bo-Ex en/of een derde partij beheer/onderhoud over internet uitgevoerd, dient de installatie minimaal te voldoen aan de voor deze installaties geldende hoogste digitale beveiligingscertificeringen.
- Toegang tot dergelijke opstelruimten voor digitale services en/of servers dienen minimaal voorzien te zijn van PKVW hang- en sluitwerk en elektronische sloten met logboekfunctie. Verder dient ten alle tijden worden voorkomen dat ongeautoriseerde toegang tot deze ruimten mogelijk is.
- Opstelruimten voor digitale services en/of servers dienen te voorzien van lichtnet gevoede inbraak- en branddetectie.

Asbestveilig

- Bo-Ex heeft asbestbeleid met het doel om blootstelling aan asbest van de huurders, onze werknemers en de overige gebruikers van onze woningen en overige panden te voorkomen en de milieu- en gezondheidsrisico's te minimaliseren. Bo-Ex houdt zich daartoe minimaal aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat er risico's ontstaan voor mens en milieu.
- De Bo-Ex woningen dienen minimaal te voldoen aan de voldoende uitgangspunten:
 - a. uitgangspunt 1 is om binnen 10 jaar uitsluitend asbestveilige woningen te hebben zonder asbeststicker in het leefgebied van onze huurders. In het leefgebied van huurders in onze woningen komen dan geen asbesttoepassingen meer voor.
 - b. uitgangspunt 2 is om woningen die te koop worden aangeboden ten minste te verkopen met een asbestinventarisatierapport. Alle risicoklasse 3 asbest dient voor de verkoop van een woning te zijn verwijderd.
 - c. uitgangspunt 3 is om in ons bezit aan appartementsrechten, waarbij de schil van de woning en de gemeenschappelijke onderdelen van het woongebouw onderdeel uitmaken van een VVE, onze stem in de jaarvergadering te laten horen om ook de VVE asbestveilig te krijgen. Dit uitgangspunt vormt onderdeel van het complexbeheerplan.
- Bij de aanpak van asbest maakt Bo-Ex zoveel mogelijk gebruik van ‘natuurlijke momenten’ en wordt in principe in één keer de hele woning gesaneerd. Dit laatste zonder dat de veiligheid van bewoners of medewerkers op welke wijze dan ook in het geding is.

3. Thema: Gezondheid;

Mensen brengen het grootste gedeelte van hun tijd door, vooral in hun eigen woning. Een ongezond binnenklimaat kan de oorzaak zijn van gezondheidsklachten als allergieën, verkoudheid en een slechte weerstand. Gezond wonen betekent gezondheidsrisico's in huis vermijden. Bo-Ex beheert en verhuurt woningen met een gezond binnenklimaat. Ook de bewoner kan veel doen om een bijdrage te leveren aan een gezond binnenklimaat van de woning.

Goed ventileren

- Een goed binnenklimaat begint bij een goed werkend ventilatiesysteem³ van de woningen. Bo-Ex controleert op reguliere basis (tijdens de periodieke controle van de verwarmingsinstallatie) de werking van het toegepaste ventilatiesysteem van de woning.
- Bo-Ex streeft ernaar om de woningen waar vanouds natuurlijke ventilatie aanwezig is te voorzien van minimaal een mechanische afzuiging, waardoor in deze woningen een minimaal gegarandeerde ventilatievoud ontstaat.
- Goed ventileren betekent ook goed gebruik van de woning door de bewoner. Dit laatste is essentieel voor een gezond binnenklimaat. Bo-Ex ontwikkelt om deze reden (gebruikers)communicatie rondom het goed en gezond ventileren en gebruik van de woning door. De huidige communicatie wordt aan de laatste stand van het beleid, technisch en bewonersinput uitgebreid.

Specifieke eisen op woning- en complexniveau

- Bo-Ex ontwerpt haar nieuwe woningen en renoveert haar bestaande woningen zo, dat de onnodige vochtproductie door bijvoorbeeld koudebruggen, optrekkend vocht of condensatie bij normaal gebruik van de woning niet kan plaatsvinden. Dergelijke niet wenselijke vochtproductie bevordert namelijk de groei van o.a. schimmels, huisstofmijten of ander overlast. Naast een goed en werkend ventilatieplan is het basisprincipe hierbij een integrale bouwfysische ontwerpaanpak.
- Daar waar mogelijk stimuleert Bo-Ex de toepassing van CO₂-gestuurde ventilatiesystemen. Door een actieve terugkoppeling van het CO₂-gehalte in de woning aan onze bewoners, worden bewoners bewust van het belang van het goed ventileren van hun eigen woning.

Goede waterkwaliteit/legionellapreventie

- Bo-Ex vindt legionella preventie zeer belangrijk. Om deze reden heeft Bo-Ex een additioneel controle en onderhoudsprogramma t.b.v. deze legionellapreventie.
- Bo-Ex controleert, naast de wettelijke vereiste controles, minimaal eenmaal per jaar haar waterinstallaties t.b.v. de legionellapreventie.

4. Thema: Duurzaamheid en energie

- Bo-Ex heeft energiebeleid waarin ze heeft vast gelegd haar dat de kernvoorraad in 2020 gemiddeld een energielabel B heeft.
- Tevens heeft Bo-Ex vastgelegd dat de woningen binnen de kernvoorraad minimaal een energielabel C dienen te hebben.
- Naast energiemaatregelen, streeft Bo-Ex naar de reductie van de toepassing nieuwe bouwmaterialen. Bo-Ex eist om deze reden dat tussen de 50% en 80% van toegepaste bouwmaterialen afkomstig zijn uit recirculatie. Als voorbeeld stelt Bo-Ex dat nieuw toe te passen beton, minimaal 80% uit gerecicleerd beton bestaat.

Specifieke eisen op woning- en complexniveau

- Indien nieuwe liften worden toegepast, dient een zeer energiezuinige variant worden geplaatst. Kies voor een tractielift in plaats van hydraulische lift. Een nieuwe lift dient minimaal over het energielabel B te beschikken. Het specifieke energieverbruik tijdens het bewegen is lager dan 0,84 mWh/(kg*m) (energielabel B volgens richtlijn VDI 4707-1 voor in gebruik zijn van de lift). Het stand-by vermogen dient minder dan 50 Watt te zijn en pieken in het elektriciteitsverbruik dienen te worden beperkt door de toepassing van een lift met een lage aanloopstroom (energieverbruik bij opstarten van de lift).

³ Het ventilatiesysteem is het geheel van toe- en afvoer van ventilatielucht in de woning en alles wat hiervoor noodzakelijk is.

Specifieke (toekomstige) ontwikkelingen

- Bo-Ex volgt, kritisch en met een gezonde nieuwsgierigheid, de nieuwe ontwikkelingen t.a.v. duurzaamheid en duurzame energie opwekking, zoals bijvoorbeeld:
 - a) Wijk- en decentrale opwekking van (duurzame) energie;
 - b) 100% elektrificatie van woningen;
 - c) Energieopslag in de woning/het complex;
 - d) 24/48 volts woningen;
 - e) Brandstofcel (fuel-cell) ontwikkelingen;
 - f) Wijk- en decentrale opwekking van (duurzame) energie
 - g) “Nul-op-de-Meter” en “Beter-op-de-Meter” initiatieven.
- Bo-Ex ontwikkelt beleid om PV-panelen te kunnen toepassen voor onze bewoners. Op dit moment is e.e.a. fiscaal en juridisch mogelijk voor grondgebonden woningen, echter helaas nog niet voor meergezinswoningen. Op niet al te lange termijn wil Bo-Ex een start maken voor, in ieder geval de grondgebonden woningen.